LAGEBERICHT
Hapimag Gesellschaft m.b.H.
für das Geschäftsjahr 2025

1. Allgemeine Lage

Österreichs Tourismus blickt auf ein nachfrageseitig stabiles Wachstum zurück. Von Jänner bis Dezember 2025 wurden insgesamt 157,3 Millionen Nächtigungen verzeichnet – ein Plus von 1,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die Ankünfte erreichten 48,2 Millionen (+3,1 Prozent). Dies unterstreicht Österreichs Stärke als international beliebter Tourismusstandort.

Hapimag wurde 1963 gegründet – als ökonomisch attraktive und ökologisch sinnvolle Alternative zur eigenen Ferienwohnung. Die Hapimag Gesellschaft m.b.H. mit Firmensitz in Wien wurde im Jahr 1978 gegründet und betreibt die sieben Resorts in Österreich, die im Eigentum der Schweizer Hapimag AG stehen.

Die Resorts befinden sich in Bad Gastein, Saalbach, Salzburg, Sonnleitn/Nassfeld, St. Michael/Lungau, Wien und Zell am See. Den Mitgliedern der Hapimag AG stehen an genannten Standorten insgesamt 519 Apartments zur Verfügung.

Standortspezifisch gibt es individuelle Gastronomie-, Wellness- und Serviceangebote.

Zweigniederlassungen bestehen nicht.

2. Geschäftsverlauf 2025

Die Hapimag Gesellschaft m.b.H. befand sich 2025 in einem schwierigen Umfeld. Die geplanten Belegungszahlen konnten in keinem der sieben Resorts erreicht werden. Als Gründe dafür werden die unsichere wirtschaftliche Lage in Deutschland (wichtigster Herkunftsmarkt der Gäste in den Resorts), und ein damit gedämpftes Reiseverhalten vermutet. Überdies verteuerte ein hoher Punktepreis den Urlaub für Hapimag Aktionäre, die Punkte zukaufen mussten. Die Auslastung stellt sich während der geöffneten Perioden wie folgt dar:

	2025	2024	2023	2022
Auslastung	67,2 %	69,3 %	73,3 %	72,4 %

Abb. 1: Auslastung (nach Wohnungsnächten) in den geöffneten Perioden

Die Belegungszahlen zeigen insgesamt eine rückläufige Entwicklung. Der Wert aus 2023 wurde u.a. auch dadurch nicht erreicht, da das Resort Wien aufgrund von Renovierungsarbeiten seit Juni 2024 geschlossen war.

	2025	2024	2023	2022
Auslastung	51,8%	57,1%	63,9%	53,5 %

Abb. 2: Auslastung (nach Wohnungsnächten) über das gesamte Jahr

Insgesamt waren mit der angegebenen Auslastung folgende Anreisen/Nächtigungen zu verzeichnen:

	2025	2024	2023	2022
Anreisende Personen	49.129	52.055	57.607	47.670
Nächtigungen	272.152	295.331	325.012	271.161

Abb. 3: Anreisende Personen/Nächtigungen

Der Grossteil der in den österreichischen Hapimag Resorts urlaubenden Gäste stammt aus Deutschland. Daneben sind die Schweiz, Holland, Italien und Österreich wichtige Herkunftsmärkte.

Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer betrug im abgelaufenen Jahr 5,5 Tage (2024: 5,7 Tage). Damit setzt sich der Trend zu kürzeren Aufenthalten fort.

3. Finanzielle Leistungsindikatoren

Der Rückgang der Umsatzerlöse 2025 im Vergleich zu den beiden Vorjahren ist auf die geringere Belegung der Resorts zurückzuführen.

	2025	2024	2023	2022
Umsatzerlöse	13.133	13.375	13.600	10.822

Abb. 4: Umsatzerlöse in T€

	2025	2024	2023	2022
Umsatzrentabilität	0,66 %	1,15 %	1,33 %	7,83 %

Abb. 5: Umsatzrentabilität in %

Der Grossteil der Umsätze wurde im Jahr 2025 durch Logiserlöse (T€ 7,458) erwirtschaftet, gefolgt von den Umsätzen aus Speise- und Getränkeverkäufen (vorwiegend aus den Restaurants und Shops in den Resorts Bad Gastein, Sonnleitn/Nassfeld und St. Michael/Lungau (T€ 2,805).

In den Geschäftssjahren 2022 bis 2024 sind Zuschüsse aus COVID19-Wirtschaftshilfen (Fixkostenzuschuss) sowie Energiekostenzuschüsse enthalten.

In der Erfolgsrechnung des Jahres 2025 wird ein Gewinn von T€ 73 ausgewiesen:

	2025	2024	2023	2022
Jahresfehlbetrag/ -überschuss	73	158	156	689

Abb. 6: Jahresfehlbetrag/-überschuss in T€

Der Cash-flow und die Eigenmittelquote stellen sich wie folgt dar:

	2025 TEUR	2024 TEUR
Operativer Cash-flow	207	2.113
Investitions Cash-flow	-86	-221
Finanzierungs Cash-flow	0	-2.000

Abb. 7: Cash-flow in T€

Der Rückgang der Eigenmittelquote im Geschäftsjahr 2024 ist in einer Dividendenausschüttung in Höhe von T€ 2,000 begründet.

	2025	2024	2023	2022
Eigenmittelquote	44,1 %	43,0 %	65,4 %	66,6 %

Abb. 8: Eigenmittelquote (unter Berücksichtigung der öffentlichen Zuschüsse)

Die laufende Erhöhung des Personalaufwands wird durch die jährlichen Gehaltssteigerungen verursacht.

	2025	2024	2023	2022
Personalaufwand	6.704	6.527	6.261	5.093

Abb. 9: Personalaufwand in T€

4. Lage des Unternehmens

Vermögenslage
Das Gesamtvermögen der Gesellschaft besteht zu 44,4 % aus Anlagevermögen (Vorjahr 51,9 %) und zu 48,0 % aus Umlaufvermögen (Vorjahr 40,4 %).

Finanzlage
Der Finanzbedarf wird grundsätzlich durch die eigenen Aktivitäten gedeckt. Falls erforderlich wird dieser durch das Mutterunternehmen gedeckt, wodurch die Liquidität der Gesellschaft dauerhaft gewährleistet ist.

5. Risikobericht

Der Erfolg der Gesellschaft ist abhängig von der Auslastung der Resorts. Im Zuge des konzernweiten Reportingprozesses finden monatliche Belegungsvorschauanalysen statt. Damit ist gewährleistet, dass bei Abweichungen zum Budget schnell und präzise Massnahmen ergriffen werden können um die Kostenstruktur zu verändern.

6. Finanzinstrumente

Die Gesellschaft verwendet keine derivativen Finanzinstrumente.

7. Risiken und Ungewissheiten

Wesentliche Risiken und Ungewissheiten sehen wir zum heutigen Zeitpunkt nicht.

8. Wesentliche Ereignisse während des Geschäftsjahres

Für das Jahr 2025 sind keine wesentlichen Ereignisse zu nennen.

9. Forschung und Entwicklung

Forschung und Entwicklung werden von der Gesellschaft nicht betrieben.

10. Ausblick auf das Geschäftsjahr 2026

Aufgrund der Belegungsvorschau auf das Jahr 2026 wird mit einer ähnlichen Auslastung in den Resorts gerechnet. Da das Resort Wien ab 04/2026 wieder geöffnet ist wird von einer Steigerung der anreisenden Personen und Nächtigungen (gegenüber 2025) ausgegangen.

Es gibt keine Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Abschluss des Geschäftsjahres eingetreten sind.

Wien, am 26.05.2026

.....	.....
Christian Weiß	Horst Schröcker
Geschäftsführer	Geschäftsführer