L A G E B E R I C H T

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 1.1. bis 31.12.2025

Das Unternehmen

Die **ThermenResort Warmbad-Villach Holding GmbH** ist die Unternehmensholding bzw. Hauptgesellschafterin folgender Gesellschaften: Warmbader ThermenHotel GmbH, Warmbader Krankenanstalten GmbH, Kurzentrum Thermalheilbad Warmbad-Villach GmbH & Co KG, THV ThermalHeilbad Warmbad Verwaltungs GmbH, Thermenhof Warmbad GmbH, Thermalhotel Karawankenhof GmbH & Co KG, Kärnten Therme Betriebs GmbH, Thermalurquelle Warmbad GmbH, Warmbader Liegenschaftsverwaltung GmbH.

Die ThermenResort Warmbad-Villach Holding GmbH ist in erster Linie eine Management- und Finanzholding und zentraler Dienstleister für die o.a. Gesellschaften.

Die ThermenResort Warmbad-Villach Holding GmbH fungiert als Management-, Finanz- und Dienstleistungsholding und erbringt zentrale Leistungen in den Bereichen Unternehmensführung, Finanzen, Personal, Einkauf, Marketing, IT, Technik und Verwaltung für die Konzerngesellschaften.

Tätigkeiten der wesentlichen Gesellschaften

In der Warmbader Krankenanstalten GmbH (Sonderkrankenanstalt für Orthopädie), werden konservative und operative Behandlungen des Bewegungsapparates durchgeführt. Im Kurzentrum Thermalheilbad Warmbad-Villach GmbH & Co KG werden ambulante und stationäre Kur- bzw. GVA- und Privatpatienten konservativ therapiert sowie stationäre Rehab-Patienten betreut.

Der Warmbaderhof als 5-Sterne-Hotel (Warmbader Thermenhotel GmbH) ist ausgerichtet auf Gäste mit hohen Qualitätsansprüchen im Restaurant-, Gesundheits-, Sport-, Seminar- und Business-Bereich. Das Unternehmen betreibt weiters den Food- & Beverage-Bereich der Warmbader Krankenanstalten GmbH und der Thermenhof Warmbad GmbH und ist somit verantwortlich für die Verpflegung der Patienten der Sonderkrankenanstalt, der Rehab-Patienten des Thermenhofs, der Kurgäste bzw. GVA-Gäste des Gästehauses Warmbad und der Kurgäste bzw. GVA-Gäste des Josefinenhofs.

Der Karawankenhof als 4-Sterne-Hotel ist ausgerichtet auf Thermenurlauber, sportbegeisterte Gäste, Familien, Seminar- und Tagungsgäste sowie Business-Gäste.

Der Thermenhof ist eine Sonderkrankenanstalt für orthopädische Rehabilitation. Der Aufenthalt erfolgt nach Operationen oder bei massiven Problemen des Stütz- und Bewegungsapparates.

Die Kärnten Therme ist eine wesentliche touristische Infrastruktureinrichtung für das ThermenResort Warmbad-Villach, für die Region und weit darüber hinaus. Neben dem üblichen Thermenangebot mit Badebereichen, Saunen und Anwendungen, wird ein ausgezeichnetes und hochwertiges Fitness-Angebot offeriert.

Die Thermalurquelle Warmbad GmbH betreibt das Urquellbecken und das Bewegungsbad und ist im Kurzentrum gelegen.

Geschäftsentwicklung 2025

Die ThermenResort Warmbad Villach Holding GmbH hat das Geschäftsjahr 2025 positiv abgeschlossen. Die Umsatzerlöse 2025 betrugen 7.010 TEUR – im Jahr davor 6.564 TEUR.

Der Jahresüberschuss 2025 betrug 2.443 TEUR und im Jahr davor 140 TEUR. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus Beteiligungserträgen.

Finanz- und Vermögenslage

Die Bilanzsumme beträgt per 31. Dezember 2025 18.580 TEUR (Vorjahr: 18.509 TEUR). Das Eigenkapital beläuft sich auf 11.559 TEUR (Vorjahr: 9.116 TEUR).

Weitere finanz- und erfolgswirtschaftliche Kennzahlen sind dem Lagebericht beigefügt.

Investitionen 2025

Die Investitionen in das Anlagevermögen betrugen insgesamt 397 TEUR. Zusätzlich wurden in allen Betrieben notwendige Reparatur- und Ersatzinvestitionen getätigt. Forschung und Entwicklung werden konzernweit branchenbedingt nicht in wesentlichem Umfang betrieben.

Risikoberichterstattung

Die wesentlichen Risiken der Gesellschaft ergeben sich aus den Markt-, Finanzierungs-, Personal- und Regulierungsrisiken der operativen Gesellschaften (siehe unten).

Die konzernweiten Haftungsverhältnisse für Bankverbindlichkeiten verbundener Unternehmen konnten im Geschäftsjahr weiter reduziert werden. Der Abbau der Finanzverbindlichkeiten erfolgte plangemäß.

Ausreichende Liquidität war stets verfügbar.

Warmbader Krankenanstalten GmbH

Durch den Angliederungsvertrag mit dem LKH Villach besteht eine Abhängigkeit von den Rahmenbedingungen des österreichischen Gesundheitswesens. Der Vertrag wurde neu verhandelt, bis 31.12.2032 verlängert und auf ein Fixbetragsmodell umgestellt. Sofern keine Kündigung durch eine Vertragspartei erfolgt, verlängert sich der Vertrag um weitere fünf Jahre.

Der bestehende Fachkräftemangel im ärztlichen Bereich erhöht das Risiko von Personalengpässen und erschwert die Nachbesetzung offener Stellen. Der derzeitige Mitarbeiterstand inklusive auszubildender Fachärzte ist auf einen kontinuierlichen Nachwuchs angewiesen.

Tendenziell nimmt der Anteil an Sonderklassepatienten langfristig ab. Ursächlich hierfür ist insbesondere die hohe Qualität der Leistungen in der Allgemeinklasse, wodurch eine Differenzierung gegenüber Sonderklasseleistungen zunehmend erschwert wird.

Die Haftungsverhältnisse für Bankverbindlichkeiten anderer Unternehmen der Warmbad-Gruppe reduzierten sich gegenüber dem Vorjahr von 19,9 MEUR auf 19,0 MEUR. Der Abbau der besicherten Bankverbindlichkeiten erfolgte plangemäß.

Warmbader Thermenhotel GmbH

Der Wettbewerb im Bereich der Hotellerie mit Gesundheits- und Wellness-Angeboten verstärkt sich ständig und wird von Jahr zu Jahr massiver. Immer mehr neue Hotel- und Thermenanlagen wurden in Österreich und im umliegenden Ausland errichtet und der Verdrängungswettbewerb am Markt wird daraus resultierend immer größer. Die Warmbader Thermenhotel GmbH verfügt gemeinsam mit den verbundenen Unternehmen der Warmbad-Gruppe über ein integriertes Angebot aus Hotellerie, Medizin, Therapie und Kulinarik, das eine differenzierte Positionierung im Markt ermöglicht.

Hotelbetriebe sind generell sehr anlagenintensive Unternehmen. Ständig sind Investitionen - bedingt durch den massiven Wettbewerb und den geforderten hohen Qualitätslevel – notwendig. Aufgrund der Fremdfinanzierung von Investitionsmaßnahmen sind die Entwicklung des Kapitalmarktes sowie das daraus resultierende Zinsniveau weiterhin zu beobachten.

Die Haftungsverhältnisse für Bankverbindlichkeiten anderer Unternehmen der Warmbad-Gruppe reduzierten sich gegenüber dem Vorjahr von 17,9 MEUR auf 17,0 MEUR. Der Abbau der besicherten Bankverbindlichkeiten erfolgte plangemäß. Die Liquidität des Unternehmens war im Geschäftsjahr jederzeit gesichert.

Kurzentrum Thermalheilbad Warmbad-Villach GmbH & Co KG

Das Risiko im Bereich der stationären Kuren bzw. der GVA liegt in der Gesamtkonzeption des österreichischen Gesundheitssystems begründet. Österreich besitzt hier eines der weltweit am weitesten entwickelten Systeme - auch die Maßnahmen zur Arbeitskrafterhaltung der Versicherten betreffend.

Im Zuge der allgemeinen Sparmaßnahmen im Gesundheitsressort ist das Kursystem einer zukünftigen Evaluierung mit noch unsicherem Ausgang unterworfen. Durch die Beliebtheit der Warmbader Kureinrichtungen gibt es bei den vorliegenden Bewilligungen von Heilverfahren einen erfreulichen Rückstau, der bei reduzierten Zuweisungen als Puffer dient.

Die Vertragsabsicherung unseres Unternehmens mit einer Vielzahl von Versicherungsträgern ist ebenso wie die Leistungserbringung und Einhaltung der Qualitätskriterien ausgezeichnet.

Das Potential des Kurwesens lockt auch zunehmend private Anbieter, die neben den eigenen Häusern der Versicherungsträger, die Zuweisungen von Kurpatienten nach Warmbad reduzieren könnten.

Die GVA – Gesundheitsvorsorge aktiv – hat zum beträchtlichen Teil die frühere stationäre Kur abgelöst.

Ambulante Kurpatienten wandern zum Teil aufgrund der hohen Auslastung der Therapiekapazitäten zu privaten Therapiestationen ab. Dem wird durch die eigene private Therapiestation „Vibe“ Rechnung getragen. Die Bereitschaft zur Investition in die eigene Gesundheitsvorsorge ist - bedingt durch die Mentalität der Patienten - noch gering ausgeprägt.

Die Versicherungsträger haben in ihren Tarifsystemen aus Einsparungsgründen sowohl durch Deckelung der jährlichen Gesamtausgaben als auch durch Restriktionen bei jährlichen Erhöhungen bzw. Anpassungen reagiert.

Die ausgezeichnete medizinisch-therapeutische Versorgung der Sonderkrankenanstalt für Rehabilitation im Thermenhof, welche primär dazu dient Arbeitnehmern die Wiederherstellung der körperlichen Leistungsfähigkeit und den Wiedereinstieg in die Arbeitswelt zu ermöglichen, ist von Einsparungsmaßnahmen im österreichischen Gesundheitssystem weniger bedroht. Dennoch wird die Anzahl der älteren Patienten - bei denen es schwerpunktmäßig um die Vermeidung der Pflegebedürftigkeit geht - immer höher. Die personellen, materiellen und organisatorischen Aufwendungen steigen aufgrund dieser demographischen Entwicklung ständig. Hier halten Tarifanpassungen nicht immer Schritt.

Mitarbeiter im Bereich der Gesundheitsberufe zu finden, wird zunehmend schwieriger. Masseure werden permanent gesucht. Die Anzahl der Fachärzte im Bereich der Orthopädie/Traumatologie/Unfallchirurgie sowie Innere und Physikalische Medizin, die sich für eine konservative Karriere in der Rehabilitation entscheiden, ist aufgrund der reduzierten Verdienstmöglichkeiten gegenüber den Kollegen im chirurgisch-operativen Bereich, relativ gering, nimmt jedoch durch die abnehmende Verfügbarkeit von Allgemeinmedizinern zu. Im Zuge der Neuorganisation im Gesundheitswesen ist einerseits mit überdurchschnittlich steigenden Personalkosten – in Zukunft auch in der Pflege - sowie mit grundlegenden Änderungen in der Aufbauorganisation im Spitalwesen zu rechnen. Neue digitale Patientenverwaltungssysteme in der jeweiligen Gesundheitseinrichtung sollen den Behandlungsprozess erleichtern und beschleunigen.

Die Haftungsverhältnisse zur Besicherung von Bankkrediten von anderen Unternehmen der Warmbad Gruppe sind von 17,8 MEUR auf 16,5 MEUR gesunken. Ausreichende Liquidität war stets verfügbar.

Thermenhof Warmbad GmbH

Die ausgezeichnete medizinisch-therapeutische Versorgung der Sonderkrankenanstalt für Rehabilitation im Thermenhof, welche primär dazu dient Arbeitnehmern die Wiederherstellung der körperlichen Leistungsfähigkeit und den Wiedereinstieg in die Arbeitswelt zu ermöglichen, ist von Einsparungsmaßnahmen im österreichischen Gesundheitssystem weniger bedroht. Vielmehr wird die Anzahl der älteren Patienten - bei denen es schwerpunktmäßig um die Vermeidung der Pflegebedürftigkeit geht – auf Grund der zunehmenden Überalterung höher. Die personellen,

materiellen und organisatorischen Aufwendungen steigen aufgrund dieser demographischen Entwicklung ständig. Hier halten Tarifanpassungen nicht immer Schritt.

Mitarbeiter im Bereich der Gesundheitsberufe zu finden, wird zunehmend schwieriger. Masseure werden permanent gesucht. Die Anzahl der Fachärzte im Bereich der Orthopädie/Traumatologie/Unfallchirurgie sowie Innere und Physikalische Medizin, die sich für eine konservative Karriere in der Rehabilitation entscheiden, ist aufgrund der reduzierten Verdienstmöglichkeiten gegenüber den Kollegen im chirurgisch-operativen Bereich relativ gering, nimmt jedoch durch die abnehmende Verfügbarkeit von Allgemeinmedizinern relativ gesehen zu.

Aufgrund von derzeit eingeschränkter ärztlicher Verfügbarkeit können aktuell nicht sämtliche vorhandenen Bettenkapazitäten vollständig belegt werden. Die Geschäftsführung geht jedoch davon aus, dass mit Herbst 2026 wieder die volle ärztliche Kapazität zur Verfügung stehen wird und damit eine vollständige Nutzung der vorhandenen Bettenkapazitäten möglich sein sollte.

Im Zuge der Neuorganisation im Gesundheitswesen ist einerseits mit überdurchschnittlich steigenden Personalkosten – künftig auch im Pflege- und Therapiebereich – sowie mit grundlegenden Änderungen in der Aufbauorganisation des Spitalswesens zu rechnen. Neue digitale Patientenverwaltungssysteme in den jeweiligen Gesundheitseinrichtungen sollen den Behandlungsprozess erleichtern und beschleunigen.

Da das ursprünglich geplante Bauprojekt mit einem Investitionsvolumen von rund 60 MEUR keinen relevanten Mehrerlös gebracht hätte, wurde das Neubauprojekt im Herbst 2024 gestoppt und ein Bestandssanierung unter Aufrechterhaltung des laufenden Betriebs entwickelt. Dadurch konnte das Investitionsvolumen maßgeblich auf 12,6 MEUR inkl. Honorare reduziert werden.

Die Durchführung der laufenden Bau- und Sanierungsmaßnahmen führt temporär zu betrieblichen Einschränkungen. Im Zuge der ersten Bauphase kam es aufgrund erforderlicher Zimmersperren im Zeitraum von Juni bis Dezember 2025 zu Kapazitätseinschränkungen und entsprechenden Umsatzverlusten.

Ein weiteres Projektrisiko besteht in der für die vierte Bauphase vorgesehenen Kernsanierung der Großküche. Diese erfordert eine Betriebssperre der Küche im Zeitraum vom 1. September bis 20. November 2026. Zur Sicherstellung der Patienten- und Gästeverpflegung während dieser Zeit wurde ein Konzept für eine alternative Essensversorgung erarbeitet. Nach aktuellem Stand werden keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Versorgungsqualität erwartet.

Darüber hinaus bestehen die für Bauprojekte dieser Größenordnung typischen Risiken hinsichtlich Terminverschiebungen, Kostensteigerungen sowie möglicher betrieblicher Einschränkungen während der Bauausführung. Durch laufendes Projektcontrolling und eine phasenweise Umsetzung werden diese Risiken aktiv überwacht und gesteuert.

Die Haftungsverhältnisse für Bankverbindlichkeiten anderer Unternehmen der Warmbad-Gruppe reduzierten sich auf 14,5 MEUR (Vorjahr: 15,2 MEUR). Der Abbau der besicherten Bankverbindlichkeiten erfolgte plangemäß. Die Liquidität des Unternehmens war im Geschäftsjahr jederzeit gesichert.

Thermenhotel Karawankenhof GmbH & Co KG

Der Wettbewerb im Bereich der Hotellerie mit Gesundheits- und Wellness-Angeboten verstärkt sich ständig und wird von Jahr zu Jahr massiver. Immer mehr neue Hotel- und Thermenanlagen wurden in Österreich und umliegenden Ausland errichtet und der Verdrängungswettbewerb am Markt wird daraus resultierend immer größer. Das Thermenhotel Karawankenhof verfügt über eine direkte Anbindung an die Kärnten Therme sowie an das Kurzentrum Warmbad-Villach, wodurch sich ein Alleinstellungsmerkmal im Marktsegment Gesundheits-, Wellness- und Aktivtourismus ergibt.

Es wird intensiv an der Ausweitung der Zielmärkte gearbeitet und es gibt in den vorhanden Hauptmärkten Österreich, Deutschland und Italien gezielte Online-Kampagnen zur Ansprache neuer Zielgruppen. Weiters gibt es Kooperationen mit Influencern und Content Creatorn zur Steigerung der Sichtbarkeit.

Hotelbetriebe sind generell sehr anlagenintensive Unternehmen. Ständig sind Investitionen - bedingt durch den massiven Wettbewerb und den geforderten hohen Qualitätslevel – notwendig.

Die Haftungsverhältnisse für Bankverbindlichkeiten anderer Unternehmen der Warmbad-Gruppe reduzierten sich gegenüber dem Vorjahr von 14,5 MEUR auf 14,0 MEUR. Der Abbau der besicherten Bankverbindlichkeiten erfolgte plangemäß. Die Liquidität des Unternehmens war im Geschäftsjahr jederzeit gesichert.

Kärnten Therme Betriebs GmbH

Die Kärnten Therme ist eine wichtige Infrastruktureinrichtung für den Kärntner Raum und sowie für das nahe liegende Oberitalien und Slowenien, die am Markt sehr gut angenommen wird.

Die Geschäftsentwicklung verlief im Jahr 2025 positiv. Wesentliche Treiber waren die dynamische Preisgestaltung sowie die Ausweitung digitaler Vertriebs- und Reservierungsmöglichkeiten. Im Geschäftsjahr 2025 wurde ein Ergebnis nach Steuern von +TEUR 489 erzielt.

Prognosen bis 2027

Die weitere touristische Entwicklung muss nach wie vor mit einer gewissen Vorsicht gesehen werden. Das Buchungsverhalten ist zudem extrem kurzfristig, was jedoch auch Chancen bietet.

Laut derzeitiger Einschätzung ist nach einem rückläufigen Ergebnis 2025 aufgrund der Sanierung der Thermenhof Warmbad GmbH und der damit verbundenen teilweisen Zimmersperren ab dem Jahr 2026 mit einem deutlich positiven Jahresergebnis zu rechnen.

Wesentliche zusätzliche wirtschaftliche Risiken, die über die dargestellten Markt-, Personal-, Finanzierungs- und Regulierungsrisiken hinausgehen, sind aus heutiger Sicht nicht erkennbar.

Warmbad-Villach, 31. Juli 2026

.....	.....
Mag. Karina Winkler e.h.	Mag. Hannes Brandstätter MBA e.h.
Geschäftsführerin	Geschäftsführer

Kennzahlen 2025

ThermenResort Warmbad-Villach Holding GmbH

Nettoumlaufvermögen = Working Capital (EUR)	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Kurzfristiges Umlaufvermögen	8.972.934,79	8.077.147,18
Kurzfristiges Fremdkapital	-1.259.726,23	-4.235.061,81
Nettoumlaufvermögen	**7.713.208,56**	**3.842.085,37**

Nettoverschuldung (EUR)	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Verzinsliches Fremdkapital	3.966.073,31	4.478.397,54
Flüssige Mittel	-1.079,33	-7.714,55
Nettoverschuldung	**3.964.993,98**	**4.470.682,99**

Nettoverschuldungsgrad (%)	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Nettoverschuldung	3.964.993,98	4.470.682,99
Eigenkapital	11.558.819,13	9.115.541,66
Nettoverschuldungsgrad	**34,30%**	**49,04%**

Eigenkapitalquote (%)	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Eigenkapital	11.558.819,13	9.115.541,66
Gesamtkapital	18.580.339,37	18.509.070,21
Eigenkapitalquote	**62,21%**	**49,25%**

Eigenkapitalrentabilität (%)	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Ergebnis vor Steuern	1.852.816,25	119.055,19
Eigenkapital	11.558.819,13	9.115.541,66
Eigenkapitalrentabilität	**16,03%**	**1,31%**

Gesamtkapitalrentabilität (%)	**31.12.2025**	**31.12.2024**
EBIT	1.900.347,16	148.008,97
Gesamtkapital	18.580.339,37	18.509.070,21
Gesamtkapitalrentabilität	**10,23%**	**0,80%**

Cash Flow (EUR)	**2025**	**2024**
Cash Flow aus dem betrieblichen Ergebnis	522.577,53	-425.685,63
Cash Flow aus der betrieblichen Tätigkeit	-2.078.821,84	-486.898,33
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	2.201.541,76	527.825,93
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-47.530,91	-28.953,78
Unternehmens-Cash Flow *)	**75.189,01**	**11.973,82**

*) Veränderung Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten; Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Kontokorrent)

**) EBIT durch Berechnung nach Empfehlung der KSW ermittelt (Ergebnis vor Steuern + Zinsen und ähnliche Aufwendungen)