Hotel Kaiserwasser GmbH Lagebericht 2025

zum Jahresabschluss per 31. Dezember 2025

1. Geschäftsverlauf, Geschäftsergebnis und Lage des Unternehmens

1.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Das Geschäftsjahr 2025 war weiterhin von einem anspruchsvollen wirtschaftlichen Umfeld geprägt. Trotz einer Normalisierung der Inflationsentwicklung blieben Kostensteigerungen bei Personal, Energie, Waren und Dienstleistungen für die Hotellerie von wesentlicher Bedeutung. Gleichzeitig entwickelte sich der Reiseverkehr insgesamt stabil. Der Wiener Städtetourismus profitierte von einer anhaltenden touristischen Nachfrage sowie von der weiteren Erholung des Geschäftsreise-, Messe- und Kongressgeschäfts.

Die Hotel Kaiserwasser GmbH begegnete den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen mit einer konsequenten Steuerung der operativen Kosten, einer aktiven Preis- und Vertriebsstrategie sowie laufenden Maßnahmen zur Verbesserung der Produktqualität und der betrieblichen Effizienz.

1.2 Geschäftsverlauf

Die Hotel Kaiserwasser GmbH betreibt die Hotelbetriebe ARCOTEL Kaiserwasser und ARCOTEL Donauzentrum in Wien. Im Geschäftsjahr 2025 stand insbesondere die weitere Stabilisierung der operativen Ertragskraft im Vordergrund. Die Umsatzerlöse der Gesellschaft erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr von EUR 16,749 Mio. auf EUR 17,626 Mio. und damit um rund 5,2 %.

Im ARCOTEL Kaiserwasser wurden die bereits eingeleiteten Modernisierungsmaßnahmen fortgeführt. Die Investitionen in die Hotelausstattung dienen der nachhaltigen Verbesserung der Produktqualität und sollen die Durchsetzung eines höheren Preisniveaus unterstützen. Im Geschäftsjahr 2025 wurden Zugänge zum Sachanlagevermögen in Höhe von rund EUR 0,499 Mio. verzeichnet.

1.3 Geschäftsergebnis und Ertragslage (inkl. Kennzahlen)

Die positive Umsatzentwicklung führte zu einer Verbesserung des operativen Ergebnisses, die Gesellschaft blieb im Geschäftsjahr 2025 jedoch weiterhin defizitär. Das Betriebsergebnis (EBIT) verbesserte sich von EUR -0,686 Mio. auf EUR -0,561 Mio. Das Ergebnis vor Steuern belief sich auf EUR -0,702 Mio. nach EUR -0,685 Mio. im Vorjahr. Der Jahresfehlbetrag reduzierte sich leicht von EUR -0,722 Mio. auf EUR -0,700 Mio.

Der Materialaufwand und die Aufwendungen für bezogene Leistungen erhöhten sich von EUR 2,350 Mio. auf EUR 2,711 Mio. Demgegenüber konnte der Personalaufwand von EUR 5,763 Mio. auf EUR 5,362 Mio. reduziert werden. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen mit EUR 9,794 Mio. über dem Vorjahreswert von EUR 9,639 Mio. Wesentliche Kostenblöcke waren Miet-, Betriebs- und Managementaufwendungen sowie Instandhaltungs- und Energiekosten.

Kennzahl	2025	2024
Umsatzerlöse	EUR 17,626 Mio.	EUR 16,749 Mio.

Betriebsergebnis (EBIT)	EUR -0,561 Mio.	EUR -0,686 Mio.
Umsatzrentabilität (EBIT/Umsatz)	-3,2 %	-4,1 %
Ergebnis vor Steuern	EUR -0,702 Mio.	EUR -0,685 Mio.
Jahresfehlbetrag	EUR -0,700 Mio.	EUR -0,722 Mio.
Personalaufwand	EUR 5,362 Mio.	EUR 5,763 Mio.

1.4 Finanzlage (inkl. Kennzahlen)

Die liquiden Mittel erhöhten sich zum 31. Dezember 2025 auf EUR 1,813 Mio. nach EUR 1,176 Mio. im Vorjahr. Bankverbindlichkeiten bestanden zum Bilanzstichtag nicht. Die Verbindlichkeiten beliefen sich insgesamt auf EUR 11,896 Mio.; davon waren EUR 3,650 Mio. innerhalb eines Jahres und EUR 8,246 Mio. mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr fällig.

Die langfristige Finanzlage ist wesentlich durch die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen geprägt. Im Zusammenhang mit den Bestandszinsen einschließlich Versicherungsprämien für den Zeitraum Dezember 2021 bis April 2022 besteht für einen Betrag von EUR 1,612 Mio. eine Rangrücktrittserklärung der ARCOTEL Hotel AG. Die Geschäftsführung hat eine Fortbestehensprognose erstellt, die von einer positiven Fortführung der Gesellschaft ausgeht.

Kennzahl	**2025**	**2024**
Liquide Mittel	EUR 1,813 Mio.	EUR 1,176 Mio.
Bankverbindlichkeiten	EUR 0,000 Mio.	EUR 0,000 Mio.
Nettofinanzposition (Bankverbindlichkeiten abzgl. liquide Mittel)	EUR -1,813 Mio.	EUR -1,176 Mio.
Kurzfristige Verbindlichkeiten	EUR 3,650 Mio.	EUR 2,837 Mio.
Nettoumlaufvermögen (Umlaufvermögen abzgl. kurzfristige Verbindlichkeiten)	EUR 2,406 Mio.	EUR 2,173 Mio.

1.5 Vermögenslage (inkl. Kennzahlen)

Die Bilanzsumme erhöhte sich von EUR 7,117 Mio. auf EUR 8,232 Mio. Das Anlagevermögen blieb mit EUR 1,990 Mio. nahezu unverändert. Das Umlaufvermögen erhöhte sich von EUR 5,010 Mio. auf EUR 6,056 Mio.; maßgeblich hierfür waren insbesondere der Anstieg der liquiden Mittel sowie der sonstigen Forderungen und Vermögensgegenstände.

Die Gesellschaft weist zum Bilanzstichtag einen Bilanzverlust von EUR 4,314 Mio. aus. Unter Berücksichtigung des Stammkapitals ergibt sich bilanziell ein negatives Eigenkapital von rund EUR 4,277 Mio. In den sonstigen Forderungen ist weiterhin ein Verlustersatz in Höhe von EUR 2,944 Mio. enthalten, dessen Zahlung nach dem Abschlussstichtag erwartet wird.

Kennzahl	**2025**	**2024**
Bilanzsumme	EUR 8,232 Mio.	EUR 7,117 Mio.
Anlagevermögen	EUR 1,990 Mio.	EUR 1,994 Mio.

Anlagenintensität	24,2 %	28,0 %
Umlaufvermögen	EUR 6,056 Mio.	EUR 5,010 Mio.
Bilanzverlust	EUR -4,314 Mio.	EUR -3,614 Mio.
Negatives Eigenkapital (inkl. Stammkapital)	EUR -4,277 Mio.	EUR -3,577 Mio.
Investitionen in Sachanlagen	EUR 0,499 Mio.	-
Abschreibungen auf Sachanlagen	EUR 0,503 Mio.	EUR 0,453 Mio.

2. Prognosebericht (voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens)

Für die kommenden Geschäftsjahre wird von einer weiteren Stabilisierung der operativen Entwicklung ausgegangen. Wesentliche Voraussetzung ist die Fortsetzung der konsequenten Kostensteuerung bei gleichzeitiger Verbesserung der Erlösqualität. Die bereits vorgenommenen und geplanten Investitionen in die Hotelausstattung des ARCOTEL Kaiserwasser sollen die Wettbewerbsfähigkeit des Hotels stärken und die Durchsetzung höherer Durchschnittsraten unterstützen.

Die Unternehmensplanung geht von einer nachhaltigen Verbesserung der Ertragskraft aus. Die Fortbestehensprognose der Geschäftsführung zeigt insgesamt eine positive Entwicklung. Die Gesellschaft verfügt über keine Bankverbindlichkeiten; die Fortführung wird darüber hinaus durch die Einbindung in die ARCOTEL Gruppe und bestehende Sicherungs- bzw. Unterstützungsmaßnahmen getragen.

Für die weitere Entwicklung bleibt entscheidend, dass Umsatzsteigerungen mit einer konsequenten Begrenzung der Personal-, Energie-, Instandhaltungs-, Pacht- und sonstigen Betriebskosten verbunden werden. Die wirtschaftliche Entwicklung wird laufend überwacht und die operativen Maßnahmen werden bei Bedarf angepasst.

3. Risikoberichterstattung

3.1 Beschreibung der wesentlichen Risiken und Ungewissheiten

Wesentliche Risiken bestehen in einer möglichen Abschwächung der Nachfrage, geopolitischen und gesamtwirtschaftlichen Unsicherheiten, weiteren Kostensteigerungen bei Personal, Energie und Waren sowie in der Durchsetzbarkeit marktgerechter Zimmerpreise. Darüber hinaus bestehen Risiken aus dem hohen Bestand an Verbindlichkeiten und aus der zeitlichen Realisierung wesentlicher Forderungen, insbesondere des ausgewiesenen Verlustersatzes.

Die Gesellschaft weist zum Bilanzstichtag ein negatives Eigenkapital aus. Die Geschäftsführung hat daher eine Fortbestehensprognose erstellt. Diese zeigt unter den zugrunde gelegten Annahmen eine positive Fortführung. Zusätzlich besteht für einen Teil der Verbindlichkeiten eine Rangrücktrittserklärung der ARCOTEL Hotel AG. Aus Sicht der Geschäftsführung liegt daher keine insolvenzrechtliche Überschuldung vor.

Die geplante Reduktion der Management Fee von 4 % auf 2 % des Nettoumsatzes soll die operative Ergebnisentwicklung zusätzlich unterstützen; die gesellschaftsrechtliche Umsetzung ist noch entsprechend zu beschließen. Ein langfristiges Rückzahlungsmodell für bestehende Verbindlichkeiten ist auf Basis der erwarteten künftigen freien Cashflows vorgesehen, jedoch noch nicht abschließend vereinbart. Eine allfällige marktübliche Verzinsung langfristig aushaftender Verbindlichkeiten kann die künftige Ergebnis- und Liquiditätsentwicklung beeinflussen.

3.2 Finanzinstrumente und Liquiditätsrisiko

Zum 31. Dezember 2025 bestanden keine Bankverbindlichkeiten. Die liquiden Mittel betrugen EUR 1,813 Mio. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beliefen sich auf EUR 0,652 Mio.; die sonstigen Forderungen und Vermögensgegenstände auf EUR 3,455 Mio. Den kurzfristigen Verbindlichkeiten von EUR 3,650 Mio. steht ein Umlaufvermögen von EUR 6,056 Mio. gegenüber.

Besondere Risiken aus derivativen oder spekulativen Finanzinstrumenten bestehen nicht. Das Liquiditätsrisiko wird durch laufende Liquiditätsplanung, operative Ergebnisverbesserungsmaßnahmen und die Einbindung in die ARCOTEL Gruppe gesteuert.

4. Schlusswort

Die Geschäftsführung bedankt sich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie den Geschäftspartnern für ihren Einsatz und die gute Zusammenarbeit im Geschäftsjahr 2025. Die konsequente Weiterentwicklung der operativen Qualität und Wirtschaftlichkeit bildet die Grundlage für die nachhaltige Stabilisierung der Hotel Kaiserwasser GmbH.

Wien;

30.09.2026

Dieter Hans Prachner

Geschäftsführer
Hotel Kaiserwasser GmbH