LAGEBERICHT 2025

1. Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage

1.1. Geschäftsverlauf

Die Golfhotel Bad Tatzmannsdorf GesmbH ist im Firmenbuch unter der Nummer 125326d eingetragen und tritt am Markt als "Reiters Supreme Hotel" auf.

Nachdem sich die Auslastung des Hotels im Jahr 2024 bereits deutlich verbessert hatte, konnte diese positive Entwicklung im Geschäftsjahr 2025 bestätigt und weiter gefestigt werden. Wesentliche Einflussfaktoren waren die anhaltende Nachfrage nach hochwertigen Beherbergungs- und Wellnessangeboten sowie eine laufend an die Buchungslage und die saisonale Nachfrage angepasste Preisgestaltung. Die flexible Preissteuerung trug insbesondere in der Nebensaison dazu bei, Nachfrageschwankungen besser auszugleichen und eine gleichmäßigere Auslastung der verfügbaren Kapazitäten zu erzielen. Somit konnten die Umsatzerlöse im Berichtsjahr neuerlich deutlich gesteigert werden.

Gleichzeitig war das Unternehmen auch im Jahr 2025 mit steigenden Aufwendungen in nahezu allen betrieblichen Bereichen konfrontiert. Der anhaltende Kosten- und Preisdruck wirkte sich insbesondere auf personalintensive Leistungen, den laufenden Hotelbetrieb sowie die Vermarktung des Angebots aus. Vor diesem Hintergrund wurde weiterhin ein hohes Augenmerk auf die Optimierung der operativen Abläufe, eine effiziente Ressourcenplanung und die laufende Kostenkontrolle gelegt. Die Personalaufwendungen erhöhten sich insbesondere aufgrund des allgemeinen Lohn- und Gehaltsanstiegs sowie der erforderlichen Sicherstellung eines dem Qualitätsanspruch entsprechenden Personalbestands. Auch die Aufwendungen für Marketingaktivitäten stiegen deutlich an, um die Marktpositionierung zu stärken, neue Gästegruppen anzusprechen und die Auslastung insbesondere außerhalb der Hauptsaison zu unterstützen. Insgesamt blieb das Betriebsergebnis negativ. Dies war jedoch weiterhin wesentlich durch die hohen planmäßigen Abschreibungen infolge der umfangreichen Investitionen der vergangenen Jahre geprägt. Der Rückgang des Euribor führte im Geschäftsjahr 2025 zu einer Verminderung der Finanzierungsaufwendungen und damit zu einer Entlastung des Finanzergebnisses. Dadurch konnte das Jahresergebnis gegenüber dem Vorjahr erheblich verbessert werden, wenngleich es weiterhin negativ ausfiel.

In Zahlen ausgedrückt bedeutet dies Folgendes:

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2025 hat sich der Rohertrag um EUR 1.367 Tsd. auf EUR 13.227 Tsd. erhöht. Die sonstigen betrieblichen Erträge haben von EUR 487 Tsd. im Vorjahr auf EUR 835 Tsd. im Berichtsjahr zugenommen. Die Personalaufwendungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um EUR 524 Tsd. auf EUR 7.576 Tsd. erhöht. Die Abschreibungen haben sich um EUR 38 Tsd. auf EUR 3.215 Tsd. vermindert und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um EUR 484 Tsd. auf EUR 3.579 Tsd. erhöht. Das Betriebsergebnis weist einen Betrag von EUR -307 Tsd. auf (VJ EUR -1.052 Tsd.). Das Finanzergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 262 Tsd. auf EUR -572 Tsd. (VJ EUR -834 Tsd.) verbessert. Der Jahresfehlbertrag beträgt somit EUR -863 Tsd. (VJ EUR -1.917 Tsd.).

Im Berichtsjahr haben das Anlagevermögen um EUR 3.792 Tsd. und auch das Umlaufvermögen um EUR 617 Tsd. abgenommen. Der Posten Aktive Rechnungsabgrenzung erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 23 Tsd.. Das Gesamtvermögen hat sich daher um EUR 4.387 Tsd. auf EUR 30.289 Tsd. vermindert. Das Eigenkapital einschließlich der Investitionszuschüsse hat um EUR 1.141 Tsd. gegenüber dem Vorjahr abgenommen und beläuft sich zum Bilanzstichtag auf EUR 7.120 Tsd. Das Fremdkapital hat um EUR 3.246 Tsd. auf EUR 23.169 Tsd. abgenommen (VJ EUR 26.415 Tsd.).

1.2. Bericht über die Zweigniederlassungen

Es bestehen keine Zweigniederlassungen.

1.3. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Der Mitarbeiterstamm besteht aus einer stabilen Mannschaft langjähriger Mitarbeiter mit entsprechend großer Fach- und Marktkenntnis. Die Mitarbeiterfluktuation lässt kein erhebliches Risiko für das Unternehmen erkennen. Durch laufende interne und externe Schulungsmaßnahmen wird sichergestellt, dass die Mitarbeiter den ständig wachsenden Anforderungen gerecht werden. Die Mitarbeiterzufriedenheit wird nicht zuletzt durch die persönliche Kontaktpflege des Geschäftsführers zu den Mitarbeitern gestärkt. Zudem wurden durch attraktive Arbeitnehmerunterkünfte zusätzliche Anreize geschaffen, um Mitarbeiter für das Unternehmen zu gewinnen und längerfristig zu binden.

Es liegen keine besonderen Umweltrisiken vor. Ein erster wesentlicher Schritt zum Ausstieg von fossilen Energieträgern wurde bereits durch den Umstieg von Erdgas auf die örtliche Fernwärme gesetzt. Weiters wurden auf mehreren Dächern PV-Anlagen installiert, welche im Jahr 2026 auf über 1.000 kWp erweitert wurde. Somit lässt sich ein wesentlicher Teil des Eigenbedarfs an Strom decken. Im operativen Bereich wird zudem viel Wert auf Nachhaltigkeit gelegt. So wird beispielsweise die Beleuchtung im Hotel auf LED umgestellt, aber auch der Verbrauch der Ressource Wasser stetig optimiert. Zudem setzt das Unternehmen bei den eigenen Fahrzeugen vermehrt auf Elektromobilität.

1.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

1.4.1. Kennzahlen zur Vermögens- und Finanzlage

Eigenkapitalquote

Anlagenintensität	2025	2024
Anlagevermögen	24.775.762	28.567.490
Gesamtkapital	30.288.920	34.675.609
Anlagenintensität	81,80 %	82,38 %

Eigenkapitalanteil	2025	2024
Eigenkapital (inkl Investitionszuschüsse)	7.120.020	8.261.027
Gesamtkapital	30.288.920	34.675.609
Eigenkapitalanteil	23,51 %	23,82 %

Fremdkapitalanteil	2025	2024
Fremdkapital inkl. PRA	23.168.900	26.414.582
Gesamtkapital	30.288.920	34.675.609
Fremdkapitalanteil	76,49 %	76,18 %

Working Capital

Working Capital	2025	2024
kurzfristiges Umlaufvermögen	5.513.159	6.108.120
- kurzfristige Verbindlichkeiten	7.776.560	9.661.949
Working Capital	-2.263.401	-3.553.829

		2025	2024
Working Capital Ratio	kurzfristiges Umlaufvermögen / kurzfristiges Fremdkapital	0,71	0,63

Nettoverschuldung

Nettoverschuldung (Net Debt)	2025	2024
verzinsliches Fremdkapital	16.665.171	18.074.433
- Liquide Mittel	-3.176.118	-1.706.959
= Nettoverschuldung	13.489.052	16.367.474

Verschuldungsgrad, Gearing

		2025	2024
Verschuldungsgrad, Gearing (in %)	Nettoverschuldung * 100 / Eigenkapital	236,53 %	249,28 %

1.4.2. Cash-Flow

		2025	2024
Ergebnis vor Steuern		-879.719	-1.886.307
+	Abschreibungen des Anlagevermögens	3.214.782	3.253.018
-	Auflösung von Investitionszuschüssen	-278.081	-295.653
-	Gewinne aus dem Verkauf von Anlagevermögen	-62.152	-4.167
-/+	Beteiligungserträge, Erträge aus Wertpapieren sowie sonstige Zinserträge/sonstige Zinsaufwendungen	572.251	834.488
Cash-Flow aus dem Ergebnis		2.567.081	1.901.380
-/+	Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen a L+L sowie anderer Aktiva	2.064.121	2.207.978
+/-	Zunahme/Abnahme von Rückstellungen	-346.741	18.720
+/-	Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten a L+L sowie anderer Passiva	-1.479.381	654.389
Cash-Flow aus der betrieblichen Tätigkeit		2.805.081	4.782.467
Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit		668.136	-4.142.837
Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit		-2.004.057	605.188
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes		1.469.160	1.244.818

1.4.3. Kennzahlen zur Ertragslage

Gesamtkapitalrentabilität

Gesamtkapitalrentabilität	2025	2024
Ergebnis vor Steuern	-879.719	-1.886.307
+ Zinsen	601.289	927.458
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	-278.430	-958.849
Gesamtkapital (Durchschnitt)	32.482.265	34.663.711
Gesamtkapitalrentabilität	-0,86 %	-2,77 %

Eigenkapitalrentabilität

Eigenkapitalrentabilität	2025	2024
Ergebnis vor Steuern	-879.719	-1.886.307
Eigenkapital (Durchschnitt)	6.134.402	6.024.547
Eigenkapitalrentabilität	-14,34 %	-31,31 %

2. Bericht über die voraussichtliche Entwicklung und die Risiken des Unternehmens

2.1. Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Die voraussichtliche Entwicklung des Hotels wird weiterhin maßgeblich vom Reise- und Buchungsverhalten der Gäste, von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung sowie von der Akzeptanz der in den vergangenen Jahren umgesetzten umfangreichen Investitionen bestimmt. Von besonderer Bedeutung bleiben dabei die Nachfrage im gehobenen Hotelsegment, die Entwicklung der Aufenthaltsdauer und der Buchungsvorlauf sowie die Möglichkeit, marktgerechte Preise durchzusetzen. Die Investitionen haben die Qualität und Attraktivität des Angebots nachhaltig verbessert, führen jedoch weiterhin zu erhöhten Abschreibungen und zu einem steigenden Bedarf an laufenden Instandhaltungsmaßnahmen, damit der hochwertige Zustand der Gebäude, Zimmer und technischen Anlagen dauerhaft erhalten werden kann.

Im Jahr 2026 wurden die Doppelzimmer einem umfangreichen Refresh unterzogen, wobei insbesondere die Badezimmer modernisiert wurden. Darüber hinaus wurde die Photovoltaikanlage auf über 1.000 kWp erweitert. Diese Maßnahme soll den Eigenversorgungsgrad erhöhen, die Abhängigkeit von externen Energiebezügen reduzieren und die langfristige Kostenstabilität unterstützen. Mit der Errichtung eines neuen Padel Courts wurde das Freizeitangebot zusätzlich erweitert und damit die Attraktivität des Hotels für bestehende sowie neue Gästegruppen weiter gestärkt.

Infolge der planmäßig durchgeführten Umbaumaßnahmen und der damit verbundenen zeitweisen Beeinträchtigungen des laufenden Hotelbetriebs entwickelte sich die Auslastung im Jahr 2026 leicht rückläufig. Die Erlöse konnten im Vergleich zum Vorjahr dennoch auf einem weitgehend konstanten Niveau gehalten werden. Belastend wirkten sich demgegenüber insbesondere die gestiegenen sonstigen betrieblichen Aufwendungen aus, die unter anderem auf verstärkte Marketingaktivitäten zur Unterstützung der Positionierung und Nachfrageentwicklung zurückzuführen sind. Zusätzlich beeinflussen die mit den Investitionen verbundenen Abschreibungen sowie die laufenden Instandhaltungs- und Betriebskosten weiterhin die Ergebnisentwicklung. Aus diesem Grund wird für das Jahr 2026 mit einem gegenüber dem Vorjahr rückläufigen Ergebnis gerechnet.

2.2. Wesentliche Risiken und Ungewissheiten

Da wir uns auf einem Markt mit starkem Wettbewerb bewegen, sind wir insbesondere dem allgemeinen Markt- und Nachfragerisiko ausgesetzt. Zahlreiche Beherbergungsbetriebe sprechen mit der Erweiterung ihres Wellnessangebotes und der Ausrichtung auf die Aktivierung und Mobilisierung von Körper und Geist dieselben Gästeschichten an, sodass der anhaltende Konkurrenzdruck eine laufende Weiterentwicklung des Angebotes erfordert. Darüber hinaus können Veränderungen des Buchungs- und Reiseverhaltens, konjunkturelle Unsicherheiten sowie steigende Kosten die Nachfrage und die Ertragslage beeinflussen.

Substanz- und Ertragsgefährdungen decken wir durch einen umfassenden Versicherungsschutz ab. Verluste infolge einer Betriebsunterbrechung, insbesondere durch Brandschäden, werden durch eine Betriebsunterbrechungsversicherung abgedeckt. Der bestehende Versicherungsschutz wird regelmäßig überprüft und bei Bedarf angepasst.

Bezüglich Datenbestand und IT-Sicherheit verfügen wir über die üblichen Schutzmechanismen, insbesondere Virenscanner, Firewall, Zugangsberechtigungen, gespiegelte Datenträger bei Servern und eine mehrstufige Datensicherung. Die Schutzmaßnahmen werden regelmäßig überprüft und an aktuelle technische Anforderungen angepasst.

Der Mitarbeiterstamm besteht aus einer stabilen Mannschaft langjähriger MitarbeiterInnen mit entsprechend großer Fach- und Marktkenntnis. Die Mitarbeiterfluktuation lässt derzeit kein erhebliches Risiko für das Unternehmen erkennen. Durch die Schaffung attraktiver Wohnmöglichkeiten können wir MitarbeiterInnen langfristig an unser Unternehmen binden. Zudem werden laufend MitarbeiterInnen ausgebildet und weiterentwickelt. Es wird jedoch zunehmend schwieriger, geeignetes Fachpersonal zu finden; auch steigende Personalaufwendungen können die künftige Ergebnisentwicklung belasten.

Das Ausfallrisiko im Bereich der Kundenforderungen ist weiterhin als gering einzustufen, da die Gäste ihre Rechnungen in der Regel bei der Abreise mittels Bankomat- oder Kreditkarte begleichen. Offene Forderungen werden laufend überwacht.

Die Bankverbindlichkeiten lauten auf Euro und sind teilweise an den Euribor gebunden sowie teilweise durch Fixzinsvereinbarungen abgesichert. Veränderungen des allgemeinen Zinsniveaus können sich daher auf die Finanzierungsaufwendungen und die Ergebnisentwicklung auswirken. Die Liquiditäts- und Zinsentwicklung wird laufend überwacht.

Derivative Finanzinstrumente werden derzeit nicht eingesetzt. Weitere Risiken können sich aus steigenden Energie- und Beschaffungskosten sowie aus möglichen Lieferengpässen ergeben. Diesen Entwicklungen wird durch laufende Kostenkontrolle und eine vorausschauende Beschaffungsplanung begegnet.

3. Bericht über die Forschung und Entwicklung

Die laufende Auswertung der Gästebefragungsbögen bietet eine gewisse Sicherheit, dass das Unternehmen rasch auf die Anforderungen der Besucher reagieren kann. Des Weiteren wird gemeinsam mit den Schwestergesellschaften fortlaufend nach laufenden Verbesserungen und Erweiterungen im Resort gesucht.

Bad Tatzmannsdorf, am 22.10.2026

Karl J. Reiter

KR Karl J. Reiter