Lagebericht der „Ferienhotel Fernblick" – Zudrell GmbH & Co KG für das Geschäftsjahr 2024/2025

Der österreichische Tourismus konnte im Geschäftsjahr 2024/2025 trotz makroökonomischer Herausforderungen eine insgesamt stabile Entwicklung verzeichnen. Die Nachfrage nach qualitätsorientierten, nachhaltig geführten Beherbergungsbetrieben blieb auf einem hohen Niveau. Auch der Trend zu längeren Aufenthalten und einem höheren Pro-Kopf-Umsatz setzte sich fort. Im alpinen Raum zeigte sich insbesondere die gehobene Wellness-Hotellerie als weiterhin resilientes Segment mit durchschnittlicher Auslastung.

Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens

Das Geschäftsjahr 2024/2025 des Hotel Fernblick Montafon begann am 1. Mai 2024 und endete am 30. April 2025. Das Jahr war maßgeblich von umfangreichen Umbauarbeiten im Sommer 2024 geprägt. Von 2. Juni bis 12. Juli 2024 war der Betrieb aufgrund der Bauarbeiten vollständig geschlossen, anschließend wurde vom 12. Juli bis 4. August ein Teilbetrieb geführt. Während des Teilbetriebs konnten die Gäste die Silvretta Zimmer buchen sowie den kompletten Wellnessbereich nutzen und den Lounge- und Barbereich sowie die neue Bar und das Restaurant 1.100.

Während des Umbaus wurden insgesamt 40 Zimmer vollständig entkernt - bis auf den Estrich - und neugestaltet (32 Verwallzimmer, 8 Silvretta Deluxe Zimmer). Darüber hinaus wurden auch der Wintergarten, das Panoramarestaurant, der Speisesaal und das Buffet komplett entkernt und erneuert. In diesem Zuge entstanden die neuen Restaurantbereiche „Horizont" und „Panorama" sowie das Buffet „Genießerei". Auch die Bar wurde vollständig entkernt, neu konzipiert und unter dem Namen „Bar Glanzstück" wiedereröffnet. Die Neueröffnung der Silvretta Deluxe Zimmer und der Bar erfolgte am 12. Juli 2024. Bis zum 4. August 2025 wurden dann das Buffet „Genießerei", das Restaurant „Horizont" und „Panorama" sowie die Verwallzimmer fertiggestellt.

Im Wirtschaftsjahr 2024/25 wurden um 8% weniger Nächte als im Vorjahr verzeichnet. Aufgrund des Umbaus im Juni und Juli 2024 ist dies trotzdem als sehr erfreuliches Ergebnis zu werten. Die Nachfrage im Herbst und Winter 2024/2025 zeigte sich stark, insbesondere im Weihnachts- und Februarzeitraum.

Insgesamt schloss man das Wirtschaftsjahr mit einem Gesamtumsatz von EUR 10 Mio. ab. Das entspricht einer Steigerung von 3% im Vergleich zum Vorjahr (EUR 9,7 Mio). Trotz der sechswöchigen Schließzeit wurde der Umsatz im Vergleich zum Vorjahr nochmals gesteigert. Dies ist vor allem auf eine verbesserte Preisdurchsetzung und eine hohe Auslastung in den umsatzstarken Monaten zurückzuführen. Das Geschäftsergebnis beläuft sich auf EUR 1,7 Mio und liegt 32% unter dem Vorjahr (EUR 2,5 Mio). Dieser Rückgang ist vor allem dem Umbau und den damit verbundenen Aufwendungen geschuldet.

Wie bereits in den Vorjahren blieb der Schweizer Markt die wichtigste Gästegruppe. Der Anteil lag bei rund 60%, gefolgt von Gästen aus Deutschland mit etwa 21%. Der französische Markt blieb konstant mit 11%. Österreichische Gäste machten rund 6% aus, wobei ein Großteil aus Vorarlberg stammt. Die restlichen 2% verteilten sich auf Gäste anderer Herkunftsländer.

Finanzielle Leistungsindikatoren

	2024/2025	2023/2024	2022/2023
Umsatzerlöse	9.999.931,00	9.737.959,23	9.315.594,37
Kennzahlen zur Ertragslage			
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	2.381.562,07	3.025.317,02	2.644.308,46
Kapitalrentabilität			
Eigenkapitalrentabilität (ROE)	50,56%	72,62%	79,02%
Gesamtkapitalrentabilität (ROI)	9,23%	12,90%	10,91%
Kennzahlen zur Vermögen- und Finanzlage			
Nettoverschuldung (Net Debt)	21.145.493,29	14.532.900,56	16.861.741,95
Nettoumlaufvermögen (Working Capital)	-8.510.272,34	-4.992.164,46	-4.143.057,33
Eigenkapitalquote (Equity Ratio)	10,25%	14,49%	13,38%
Eigenkapitalquote inkl. Investitionszuschüsse	14,40%	19,51%	15,70%
Nettoverschuldungsgrad (Gearing)	690,03%	388,61%	537,54%
Cash-flow Kennzahlen			
Cash-flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	5.365.394,86	7.086.633,87	4.867.523,02
Cash-flow aus der Investitionstätigkeit	-7.534.564,53	-690.559,38	-528.373,36
Cash-flow aus der Finanzierungstätigkeit	345.599,05	-4.129.563,56	-5.855.501,74
Nettogeldfluss gesamt	-1.823.570,62	2.266.510,93	-1.516.352,08
Finanzmittelbestand am Beginn der Periode	3.698.635,86	1.432.124,93	2.948.477,01
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	1.873.466,12	3.698.635,86	1.432.124,93

Arbeitnehmerbelange

Insgesamt fallen im Wirtschaftsjahr € 2,97 Mio. an Aufwendungen im Mitarbeiterbereich an. Der Personalaufwand lag somit bei rund 30% des Umsatzes.

Wie auch in den vergangenen Jahren stellt der Fachkräftemangel weiterhin eine zentrale Herausforderung für die Hotellerie dar. Das Hotel Fernblick setzt auf eine klare Arbeitgeberpositionierung und gezielte Maßnahmen zur Mitarbeiterbindung, welche noch einmal überarbeitet und detaillierter ausgearbeitet wurden. Die Vision „Heimat mit Fernblick: Wo das Team zusammenwächst, Innovation vorangeht und Harmonie geschaffen wird." stellt dabei der zentrale Leitgedanke. Durch Schulungen, eine wertschätzende Unternehmenskultur und transparente Kommunikation soll die Mitarbeiterzufriedenheit langfristig gestärkt werden.

Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit bleibt ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmensphilosophie. Der Betrieb setzt weiterhin auf regionale Lieferanten, ressourcenschonende Energiewirtschaft und eine Reduktion von Einwegmaterialien.

Forschung und Entwicklung

Für Forschung und Entwicklung wurden keine Mittel aufgewendet.

Risikomanagement

Das Bönitatsrisiko von Kunden ist erfahrungsgemäß gering und wird durch zu leistende Anzahlungen bei der Buchung minimiert. Sollten sich trotz größter Sorgfalt dennoch Forderungen als eventuelle nicht einbringlich herausstellen, werden diese ausreichend wertberichtigt.

Das Risiko von kurzfristigen Preisanstiegen im Beschaffungsbereich ist grundsätzlich gegeben, da Zimmer- und sonstige Preiserhöhungen nicht stets sofort an den Gast übertragen werden können. Wir sind bemührt durch regelmäßig gestaltete Beschaffungsvorgänge und eine aktuelle Preisgestaltung diese Risiken zu minimieren.

Das Liquiditätsrisiko umfasst das Risiko den Zahlungsverpflichtungen zum Zeitpunkt ihrer Fälligkeit nicht nachkommen zu können. Ein zusätzliches Risiko stellen Teile der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einer variablen Verzinsung dar. In der Regel ist die Liquidität durch den erzielten Cashflow gewährleistet

Ferienhotel Fernblick - Zudrell GmbH & Co KG

Ausblick auf das Geschäftsjahr 2025/2026

Das Montafon verzeichnet weiterhin eine positive touristische Entwicklung. In den vergangenen Jahren wurde im Tal stark investiert, insbesondere in die gehobene Hotellerie. Mehrere Neubauten und Modernisierungen haben das Angebot erweitert und die Qualität der touristischen Infrastruktur deutlich erhöht.

Der Großteil dieser Betriebe fokussiert sich auf klassische Freizeitaktivitäten wie Skifahren und Wandern. Damit bleibt der Wettbewerb im Wellnesssegment für den Fernblick überschaubar. Die Positionierung als familiengeführtes Wellnesshotel mit persönlicher Atmosphäre stellt nach wie vor ein wesentliches Alleinstellungsmerkmal dar.

Die Preisstruktur im Montafon zeigt saisonal große Unterschiede - während im Winter höhere Durchschnittspreise erzielt werden, bleibt das Sommergeschäft stärker umkämpft. Durch konsequente Qualitätsorientierung und eine stabile Stammgästequote kann der Fernblick diesem Preisdruck jedoch erfolgreich begegnen.

Für das Geschäftsjahr 2025/2026 wird eine stabile Nachfrage erwartet. Jedoch ist die Unsicherheit am Markt zu spüren. Speziell der deutsche Markt ist zurzeit sehr zurückhaltend - generell merkt man auch einen Rückgang der Konsumationen im Hotel. Der Schweizer Markt zeigt sich derzeit noch stabil, muss jedoch stetig beobachtet werden, da Einflussfaktoren wie Krieg oder weltweite Zollanpassungen sowie Mitarbeiterabbau großer internationaler Firmen auch die Schweiz treffen. Daher ist es wichtig weiterhin die Märketmix breiter aufzustellen - das Hotel Fernblick wird sich daher im neuen Geschäftsjahr in anderen Märkten wie Belgien, Luxemburg und England stärker positionieren.

Die wirtschaftliche Entwicklung wird weiterhin aufmerksam beobachtet, um flexibel auf Marktveränderungen reagieren zu können.Die laufenden Digitalisierungs- und Qualitätsmaßnahmen sollen zur Effizienzsteigerung und Gästezufriedenheit beitragen.

Durch die abgeschlossenen Investitionen verfügt das Hotel über eine deutlich modernisierte Infrastruktur und kann sich am Markt noch klarer im Premiumsegment positionieren. Einzig der Spa Bereich ist noch auf Stand des Jahres 2006. Daher wird im Geschäftsjahr 2025/2026 eine Softrenovierung dieses Bereichs geplant. Zurzeit ist dafür ein Budget von € 300.000,00 eingeplant. Die Renovierung soll 8 Behandlungsräume, Empfangs- und Wartebereich im Spa sowie die öffentlichen Toiletten umfassen.

Die Geschäftsführer
Bartholomäberg, am 5.12.2025

.....
Andreas Zudrell

.....
Karl-Heinz Zudrell