LAGEBERICHT
für das Geschäftsjahr 2025

1. Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage

Geschäftsverlauf

Das Vermögen der Gesellschaft bestand am 31.12.2025, abgesehen von Forderungen und Bargeldbeständen, im Wesentlichen aus einer bebauten Liegenschaft, einem Luxushotel am Schubertring mit 200 Zimmern, Konferenzräumlichkeiten, einem Spa, Gastronomie (Restaurant DStrikt und PastaMara, Bar („D-Bar"), Club Lounge und einer Dachterrasse (Atmosphere Rooftop Bar & Lounge). Der Betrieb des Hauses wird langfristig von Luxury Hotels International Management Austria GmbH unter der Marke „The Ritz-Carlton" besorgt.

Das Jahr 2025 zeigt ein im Gesamtumsatz von 35,543 M EUR netto gegenüber den vohergehendem Jahr von 31,520 M EUR netto.

Die Zahl der Nächtigungen in Wien ist in allen Unterkünften im Jahr 2025 um 6,5% auf 20,092 Millionen Nächtigungen gestiegen.

Wien: Ankünfte und Übernachtungen in allen Unterkünften

WIEN

Vienna: Arrivals and bednights in all types of accommodation

Dezember 2025

Year to Date (Jänner - aktuelles Monat kumuliert) im Vergleich zu 2024

Endgültige Ergebnisse / final results

12-02-2026

	Ankünfte *Arrivals*	+/- %	Nächtigungen *Bednights*	+/- %	(1)
Gesamtsumme / Total (2)	**8,591,281**	**5.2**	**20,092,646**	**6.5**	**2.34**
davon aus dem Ausland / *thereof from foreign countries*	6,824,039	6.6	16,700,972	7.7	2.45
Hauptmärkte / Main markets					
Deutschland / Germany	1,423,021	3.1	3,550,425	2.6	2.49
Österreich / *Austria* (3) (4)	1,767,242	0.0	3,391,674	1.1	1.92
USA	500,414	1.1	1,260,272	2.9	2.52
Italien / Italy	407,018	2.5	1,075,771	3.9	2.64
Großbritannien, Nordirland / *UK*	328,304	-0.4	802,473	0.6	2.44
Spanien / Spain	262,311	7.5	659,201	6.6	2.51
Frankreich / France	203,061	3.4	538,792	1.5	2.65
Polen / Poland	258,004	7.0	512,969	6.0	1.99
Schweiz / *Switzerland*	163,726	-2.7	408,176	-1.9	2.49
Rumänien / *Romania*	174,168	4.1	394,687	5.7	2.27

Diese und andere Statistiken finden Sie unter:
www.B2B.wien.info (Kapitel: Statistik & Marktforschung)

These and other figures can be found on:
www.B2B.vienna.info (Section: Statistics & Market Research)

Der RevPAR[1] in der 5* Sterne Hotellerie in Wien ist um 7,3% auf EUR 205,1 vs 2024 gestiegen.

Wien / Vienna: RevPAR 1) in €

WIEN

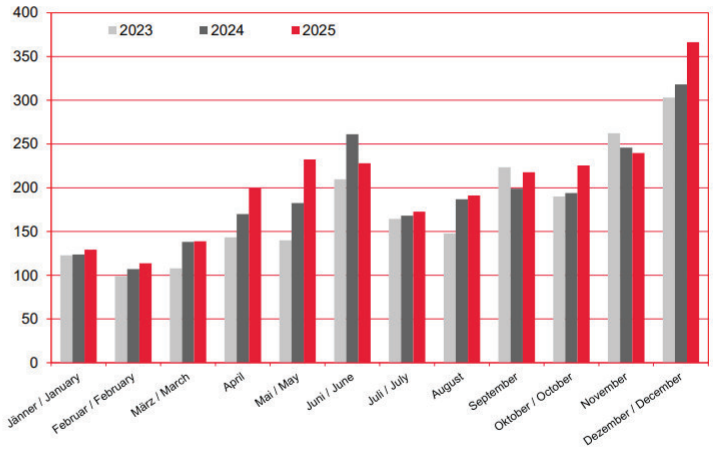
Umsatz pro verfügbarem Zimmer / Revenue per available room

5*-Hotels / 5*-hotels

Hochrechnung / provisional figures

Monat / Month	2023	2024	2025
Jänner / January	122,9	123,7	129,3
Februar / February	99,1	107,1	113,6
März / March	107,9	138,1	138,8
April	143,4	169,9	199,5
Mai / May	139,9	182,5	232,5
Juni / June	209,6	261,2	228,0
Juli / July	164,5	168,1	172,7
August	147,7	187,0	191,2
September	223,5	198,9	217,7
Oktober / October	190,1	193,9	225,5
November	262,3	245,9	239,6
Dezember / December	303,1	318,0	366,4
Jänner-Dezember / January-December	**176,8**	**191,0**	**205,1**

1) ohne Frühstück und Umsatzsteuer / *without breakfast and VAT*



Quelle / Data source: MA 6 & MA 23 – Dezernat Statistik Wien
Herausgeber: WienTourismus / Published by: Vienna Tourist Board
Angela Zettel, Tel. +43-1-21114-125
angela.zettel@wien.info

Diese und andere Statistiken finden Sie unter:
www.B2B.wien.info (Kapitel: Statistik & Marktforschung)

These and other figures can be found on:
www.B2B.vienna.info (Section: Statistics & Market Research)

Die Gesellschaft konnte im Jahr 2025 50.443 Übernachtungen (Room Nights) erzielen (2024: 46.612 Übernachtungen). Die Hauptmärkte in Wien waren Österreich, Deutschland, die USA und Großbritannien.

Die Belegung betrug 2025 68,5% gegenüber 62,4% im Jahr 2024. Die Durchschnittsrate ADR (Average Daily Rate) betrug EUR 473,80 gegenüber EUR 453,78 im Vorjahr. Der Total RevPAR erhöhte sich damit von EUR 429,52 auf EUR 485,86. Die Erhöhung mit 13,1% war beträchtlich, was einerseits auf die erhöhte Nachfrage am Markt und andererseits auf die Weitergabe von inflationsbedingten Preiserhöhungen zurückzuführen ist.

Umsätze iHv MEUR 35,5 (VJ: MEUR 31,5) lieferten ein EBITDA (Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen) iHv TEUR 5.784 (VJ: TEUR 2.482). Die Berücksichtigung von Abschreibung, Zinsen und Steuern führt zu einem Jahresverlust iHv TEUR -220 (VJ: TEUR -1.218). Aufgrund des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr errechnet sich ein Bilanzgewinn iHv TEUR 6.873 (VJ: TEUR 7.093). Der Nettogeldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt TEUR 2.190 (VJ: TEUR 3.280).

[1] ohne Frühstück und Umsatzsteuer

Bericht über Zweigniederlassungen

Die Gesellschaft unterhält keine Zweigniederlassungen.

Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Gesellschaft beschäftigte im Jahresdurchschnitt 234 Mitarbeiter (VJ: 243 Mitarbeiter).

Konzerninterne Trainings des Marriott-Konzerns werden den Mitarbeitern angeboten. Jede Abteilung hat einen Learning Coach, der den jeweiligen Trainingsbedarf ermittelt.

Das Working Capital (Netto-Umlaufvermögen; Umlaufvermögen abzüglich kurzfristiges Fremdkapital) beträgt im Abschlussjahr TEUR -22.135 (VJ: TEUR 3.455). Die Eigenkapitalquote (Eigenkapital/Gesamtkapital) beträgt im Geschäftsjahr 19,4 % (VJ: 8,4 %). Die Nettoverschuldung (verzinsliches Fremdkapital abzüglich flüssiger Mittel) im Geschäftsjahr beläuft sich auf TEUR 53.716 (VJ: TEUR 65.329).

2. Bericht über die voraussichtliche Entwicklung und Risiken des Unternehmens

Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens / Wesentliche Risiken und Ungewissheiten

Russland-Ukraine-Konflikt, Iran-Krieg und die Einschränkungen im internationalen Flugverkehr sind klar spürbar in der Tourismusbranche. Es ist uns im abgelaufenen Geschäftsjahr wieder gelungen, den Umsatzausfall durch ausbleibende Gäste aus den Kriegs- und Krisenregionen durch gezielte Werbemaßnahmen über andere Märkte zu kompensieren.

Der Ausblick auf das aktuell laufende Jahr 2026 ist ein Positiver. Die momentane Vorausschau zeigt für das Jahr 2026 ein EBITDA von TEUR 6.378.

Globale Volatilität, kriegerische Auseinandersetzungen, Marktverwerfungen, Lieferkettenprobleme, Energiepreisanstiege und Zölle führen zu steigenden Kosten, die nicht zur Gänze weitergegeben werden können. Aktuell sind wir mit gestiegenen Lebensmittelpreisen, Transport- und steigenden Energiekosten konfrontiert. Generell ist davon auszugehen, dass die Volatilität in den Beschaffungsmärken weiterhin erhalten bleibt.

Auf Grund des USD-Kurses besteht ein Währungsrisiko, da alle Verträge mit Ritz-Carlton (Key-Money, Management und Marketing Fee) in USD gebucht bzw. verrechnet werden.

Durch das Bankdarlehen besteht grundsätzlich ein Zinsrisiko. Um den gestiegenen Zinsen entgegenzuwirken, hat die Gesellschaft ein Sicherungsgeschäft (Interest-Rate-Swap) abgeschlossen. Aufgrund der geänderten Zinslandschaft wurde dieses Sicherungsgeschäft im Jänner 2025 beendet.

Die zinsfreie Anleihe aus 2019, die von einer Konzerngesellschaft gezeichnet wurde, wurde im Jänner 2025 aufgrund eines Gesellschafterwechsels getilgt und durch ein Gesellschafterdarlehen ersetzt. Zur Durchführung umfassender Renovierungsarbeiten ist geplant das Hotel im Zeitraum von Jänner bis Juni 2027 zu schließen. Die Finanzierung erfolgt durch angesparte Überschüsse aus dem laufenden Geschäftsbetrieb, sowie externe und interne Darlehen. Die Wiederaufnahme des Geschäftsbetriebs ist nach Abschluss der Arbeiten geplant, die Geschäftsführung erwartet daraus positive Effekte für die zukünftige Entwicklung.

3. Bericht über die Forschung und Entwicklung

Forschung und Entwicklung wird naturgemäß nicht betrieben. Im Zuge der Vereinbarung mit Ritz-Carlton wird auf internationale Trends in der Tourismusindustrie reagiert und Neuerungen, die die Marriott-Gruppe erarbeitet, werden auch bei The Ritz-Carlton, Vienna, eingeführt.

Wien, 28.04.2026

Rosa Mijailovic

Mubarak Ali Abdulla Hamad Alkhalifa