BAD WALTERSDORF
HEILTHERMEN
RESORT

LAGEBERICHT 2024/25

1. Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage

1.1. Geschäftsverlauf

Die Heiltherme Bad Waltersdorf ist seit den 80er-Jahren ein führendes Unternehmen in der österreichischen Thermen-, Wellness- und Gesundheitsbranche. Mit ihrem direkt an die öffentliche Therme verbundenen Hotel, dem SPA als Gesundheitszentrum und der exklusiven Hoteltherme bietet sie das erste Heilthermen Resort Österreichs. Das Angebot richtet sich an Erwachsene, die Ruhe und Entspannung für ihre Gesundheit suchen und basiert auf dem Markenkern „Die Kraft der Natürlichkeit". Kompetente, regionale Mitarbeiter:innen gewährleisten einen hohen Qualitätsstandard im Dienstleistungsangebot.

Das Quellenhotel ist bekannt für seine treuen Stammgäste. Dieser Anteil ist in den letzten Jahren aus demografischen Gründen leicht zurückgegangen – eine Entwicklung, die sich in Zukunft fortsetzen könnte. Der Grund: Viele dieser langjährigen Gäste gehören einer älteren Generation an. Daher war es wichtig, das Angebot stärker auf eine jüngere Zielgruppe auszurichten. Diese Gäste wünschen sich mehr Komfort, moderne Zimmer und zeitgemäße Ausstattung. Eine umfassende Qualitätsverbesserung war deshalb notwendig.

Trotz dieser Herausforderung war das gesamte Wirtschaftsjahr sowohl in Bezug auf die Gästezahlen als auch auf den Umsatz erfreulich. Die Nachfrage nach Urlaub im eigenen Land blieb hoch – und unser

Angebot passte gut zu den Wünschen vieler Menschen. Die steigenden Gästezahlen machten den vollen Einsatz unseres gesamten Teams notwendig.

Der Abschied von langjährigen Mitarbeiter:innen aufgrund von Pensionierungen war ein großer Schritt. Mit ihnen ging viel Erfahrung – und auch manche vertraute Gewohnheit. Gleichzeitig begann damit ein neues Kapitel: Ein Generationenwechsel, der frische Ideen, neue Blickwinkel und viel Schwung in unser Team bringt.

Eine zusätzliche Herausforderung in diesem Wirtschaftsjahr war die achtwöchige Schließzeit des Hotels aufgrund des Umbaus der Hotelzimmer. Dank enger Zusammenarbeit mit dem AMS und Wiedereinstellungszusagen konnte der Großteil der Mitarbeiter:innen gehalten werden.

Offenhaltetage im Wirtschaftsjahr 2024/25:

- Hotel: 304
- Therme: 355
- SPA: 331

Folgende Investitionen und Qualitätsanpassungen wurden erfolgreich umgesetzt:

- <u>Modernisierung/Sanierung Zimmer Haus Wolke, Wasser und Wiese mit Fassadengestaltung:</u>

  Die Umbaumaßnahmen umfassten sowohl die Zimmer als auch die Gangbereiche und das Stiegenhaus. Einige Hotelzimmer in den oberen Etagen wurden zu größeren Einheiten zusammengelegt. Im Rahmen des Umbaus wurde zudem die Haus- und Elektrotechnik umfassend erneuert. Die Zimmer erhielten eine neue, moderne Möblierung und es wurde ein innovatives Entertainmentsystem sowie ein Beleuchtungskonzept in die Neugestaltung integriert.

  Ein Teilbereich der Fassade wurde bereits 2019 saniert. In dieser Bauphase erfolgte die Neugestaltung der übrigen Fassadenbereiche im gleichen System.

- <u>Neuer Markenauftritt mit Brand Design, Corporate Identity und Website:</u>

  Im Rahmen der Neugestaltung des Markenauftritts wurde das Brand Design komplett überarbeitet. Diese umfasst ein neues Logo, eine einheitliche Farb- und Schriftgestaltung sowie die Entwicklung von Designelementen, die die Werte der Marke widerspiegeln. Gleichzeitig wurde die Corporate Identity grundlegend angepasst, um die Marke in all ihren Kommunikationskanälen und bei der Interaktion mit Kunden einheitlich und professionell zu präsentieren. Der Gedanke eines allumfassenden Resorts spiegelt sich nun mit dem neuen Markennamen „Heilthermen Resort Bad Waltersdorf“ wider.

Die neue Webseite überzeugt mit einem modernen, benutzerfreundlichen Design und einer verbesserten Navigation. Die Homepage wurde zudem technisch auf den neuesten Stand gebracht und ist jetzt vollständig responsiv, um auf allen Geräten optimal dargestellt zu werden.

- Umstellung Serverlandschaft:

  Zur Verbesserung der IT-Infrastruktur wurde die gesamte Serverstruktur auf eine neue, leistungsfähigere Architektur umgestellt. Zudem wurde die Systemarchitektur so angepasst, dass sie den wachsenden Anforderungen des Unternehmens in Bezug auf Flexibilität und Zukunftsfähigkeit gerecht wird.

1.2. Bericht über die Zweigniederlassungen

Es bestehen keine Zweigniederlassungen des Unternehmens.

1.3. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Das Wirtschaftsjahr 2024/25 war in den ersten Monaten geprägt von diversen Unwetterkatastrophen, welche sich auf das Buchungsverhalten der Gäste auswirkte.
Im Sommer hatte das Hotel eine achtwöchige Schließzeit für den Umbau der Zimmer. Nach der Wiedereröffnung startete das Heilthermen Resort Bad Waltersdorf mit einem sensationellen September. Die Wintermonate lagen über den Erwartungen, somit konnten die wirtschaftlichen Jahresziele erreicht werden.

Die Steigerung bei den Tagesgästen zum Vorjahr betrug 1,3%. Die Anzahl der Nächtigungen ist aufgrund der achtwöchigen Schließzeit mit dem Vorjahr nicht vergleichbar, dennoch konnte das Heilthermen Resort den Zielwert überschreiten. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Hotelgäste liegt bei 2,56 Tagen und ist somit leicht gesunken.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen zuzüglich Personal des abgelaufenen Wirtschaftsjahres 2024/25 betrugen TEUR 17.263 Insgesamt liegt das Ergebnis vor Steuern 2024/25 bei TEUR -1.639.

1.3.1. Finanz- und Ertragslage

EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Steuern):

Berechnung:
EBIT = Betriebsergebnis

Werte in TEUR

EBIT:

	2024/25	2023/24
Betriebsergebnis	-1.223	2.474

Umsatzrentabilität:

Berechnung:
(EBIT * 100) / Umsatzerlöse

Werte in TEUR

	2024/25	2023/24
EBIT	-1.223	2.474
Umsatzerlöse	21.779	22.056
Umsatzrentabilität	**-5,62 %**	**11,22 %**

Kapitalflussrechnung 2024/25:	2024/25	2023/24
	TEUR	TEUR
Ergebnis vor Steuern	-1.639	2.340
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Investitionsbereichs	3.136	2.619
+/- Veränderung langfristige Rückstellung, Auflösung Investitionszuschuss, Neutralisierung von Gewinnen/ Verlusten aus der Veräußerung von Anlagevermögen	-111	290
+/- Erträge aus sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen / Zinsen und ähnlichen Aufwendungen	417	134
+/- Veränderung des Working Capital	421	-233
Nettogeldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	**2.224**	**5.150**
Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit	**-13.360**	**-5.619**
Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	**10.994**	**794**
Zahlungswirksame Veränderung der Finanzmittel	**-142**	**-325**

Die Cashflow-Berechnung erfolgt anhand der AFRAC Stellungnahme 36 „Geldflussrechnung (UGB)".

Die Auszahlungen für Investitionen liegen bei rund TEUR 13.882 inklusive Anzahlungen.

Der Nettogeldfluss aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet Ein- und Auszahlungen an die bzw. von den Fremdkapitalgebern. Für den Umbau der Hotelzimmer der Häuser Wolke, Wasser und Wiese wurde im Wirtschaftsjahr 2024/25 eine Fremdfinanzierung in Höhe von TEUR 5.000 von der Österreichischen Hotel- und Tourismusbank (ÖHT) sowie ein Kredit seitens der Steiermärkischen Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft in Höhe von TEUR 8.000 in Anspruch genommen.

Der ÖHT-Kredit wurde im Wirtschaftsjahr 2024/25 lediglich mit TEUR 4.500 zugezählt. Der Differenzbetrag von TEUR 500 wird im Wirtschaftsjahr 2025/26 zugerechnet.

An die Gesellschafter erfolgte im Wirtschaftsjahr 2024/25 eine Auszahlung in Höhe von TEUR 676 des gestundeten Auszahlungsbetrages der variablen Kapitalkonten der Gesellschafter. Der Jahresgewinn 2023/24 in Höhe von TEUR 2.254 wurde in der Gesellschaftersammlung im September 2024 zur Gänze dem Gewinnvortrag zugewiesen.

Die Gesellschaft konnte trotz schwieriger Rahmenbedingungen aufgrund Inflationsentwicklung - insbesondere bei den Energiepreisen und Wareneinsätzen sowie steigenden Personalkosten - ihre Verbindlichkeiten termingerecht bezahlen.

1.3.2. Vermögens- und Kapitalstruktur

	28.02.2025		29.02.2024		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	35.500	87,6	24.788	83,3	10.712	43,2
Finanzanlagen	0	0,0	0	0,0	0	0
Vorräte	392	1,0	341	1,1	51	15,0
Kundenforderungen	738	1,8	637	2,1	101	15,9
Sonstige Forderungen und Rechnungsabgrenzungsposten	957	2,3	928	3,1	29	3,1
Liquide Mittel	2.938	7,3	3.080	10,4	-142	-4,6
Gesamtvermögen	40.525	100,0	29.774	100,0	10.751	36,1
Eigenkapital und Investitionszuschüsse	9.950	24,6	11.233	37,7	-1.283	-11,4
Rückstellungen	3.017	7,4	2.776	9,3	241	8,7
Bankverbindlichkeiten	18.082	44,6	5.995	20,1	12.087	201,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.107	2,7	1.011	3,4	96	9,5
sonstige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	8.369	20,7	8.759	29,5	-390	-4,5
Gesamtkapital	40.525	100	29.774	100	10.751	36,1

Die Schuldentilgungskraft zum Ende des Geschäftsjahres hat sich im Vergleich zum Vorjahr auf 20,1 Jahre fiktiver Schuldentilgungsdauer (nach § 24 URG) verändert (Vorjahr: 2,9 Jahre). Dies ist im Wesentlichen auf die gestiegenen Bankfinanzierungen sowie auf das negative Ergebnis vor Steuern auf Grund des Umbaus der Hotelzimmer zurückzuführen.

Am Ende des Geschäftsjahres waren keine Barvorlagen ausständig. Die Bankverbindlichkeiten resultierten ausschließlich aus den noch aushaftenden ÖHT-Krediten sowie dem Kredit der Steiermärkischen Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft.

1.3.3. Personalstandentwicklung

Die durchschnittliche Zahl der ArbeitnehmerInnen (Vollzeitäquivalent) betrug 198 und ist gegenüber dem Vorjahr um 5 gesunken (Vorjahr: 203).

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

2.1. Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Im Wirtschaftsjahr 2025/26 wird die derzeitige, mittlerweile veraltete und teilweise defekte Wärmepumpenanlage durch eine neue, effizientere und umweltfreundlichere Turbo-Verdichter-Wärmepumpe ersetzt, die mit Abwasserwärme aus dem Thermalwasser betrieben wird. Im Rahmen dieses Projekts erfolgt auch ein Umbau der Hydraulik, inklusive Pumpentausch und Anpassung der Regelungstechnik. Mit dieser Maßnahme wird dem Thema Nachhaltigkeit und Klimaschutz besonderer Raum gegeben.
Die neue Wärmepumpe wird für die Raumheizung und Warmwasserbereitung im gesamten Gebäude der öffentlichen Therme, der Spa-Einrichtungen sowie der Verwaltung eingesetzt.

Das geplante Investitionsvolumen für das Wirtschaftsjahr 2025/26 beträgt TEUR 1.500. Die Umsatzerwartung liegt bei rund TEUR 24.000 bis TEUR 25.000, wobei mit einem Jahresergebnis von rund TEUR 2.000 zu rechnen ist.

Zudem wurde das Wirtschaftsjahr 2025/26 von der Geschäftsführung zum „Jahr der Mitarbeiter:innen" unter dem Motto „die Kraft des Teams" erklärt. Durch gezielte Maßnahmen soll die Organisation und das Miteinander der Mitarbeiter:innen verbessert werden, um Veränderungsprozesse positiv zu gestalten und gemeinsam noch erfolgreicher in die Zukunft zu gehen.

Auch in Zukunft wird das Heilthermen Resort Bad Waltersdorf auf hohe Qualität im Angebot und eine durchsetzbare Preispolitik setzen, um weiterhin zu den wirtschaftlich erfolgreichsten Betrieben der Branche zu zählen.

2.2. Wesentliche Risiken und Ungewissheiten

Das Unternehmen ist – wie andere Unternehmen auch - verschiedenen Risiken ausgesetzt, die ein systematisches und kontinuierliches Risikomanagement erforderlich machen.

Neue Marktbedingungen werden laufend analysiert, um erforderlichenfalls Gegenmaßnahmen setzen zu können. So werden beispielsweise regelmäßig zielgerichtete Maßnahmen im Bereich Marketing und Revenue Management gesetzt, um eine bestmögliche Auslastung in allen Bereichen des Unternehmens erreichen zu können.

Durch die laufenden Instandhaltungen, Investitionen und Wartungen wird ein kontinuierlicher Betrieb der Freizeit- und Erholungseinrichtungen am Stand der Technik gewährleistet.
Zur Schonung von Wasserressourcen wird es 2027 voraussichtlich eine Erneuerung der EU-Wasserrahmenrichtlinie geben, wobei das Land Steiermark als Wasserrechtsbehörde bereits kundgetan hat, eine Verbesserung aller Wassernutzungen – durch gegebenenfalls nach dem Stand der Technik erforderlicher Auflagen – zu erzielen. Diesbezüglich bleibt das Unternehmen seinem Markenkern „Die Kraft der Natürlichkeit" treu. Bereits 2013 wurde die Energiezentrale gebaut, welche die komplette Wärmenutzung unseres Thermalwassers erlaubt. Die gesamte Anlage wird jährlich dem Stand der Technik angepasst, das Heilthermen Resort Bad Waltersdorf gilt trotz der langen Firmengeschichte als eines der modernsten des Landes.

Ein ständiger Austausch mit den verantwortlichen Stellen (Montanbehörde und Land Steiermark) ist eine Selbstverständlichkeit und sichert die künftige Vorgangsweise bei den wasserrechtlichen Themen. Experten an unserer Seite helfen uns auf dem Weg in die Zukunft, dazu gehören ein gerichtlich beeideter und zertifizierter Sachverständiger für angewandte Geowissenschaften, Grundwassergewinnung, Bohrungen und Bohrverfahren, aber auch ein staatlich befugter und beeideter Zivilingenieur für Maschinenbau sowie ein allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger. Monetäre Risiken können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Ein umfassendes Versicherungsprogramm schützt vor operativen Vermögensrisiken. Das Kundenausfallsrisiko ist aufgrund der unternehmenstypischen Kundenstruktur – fast ausschließlich Privatgäste bzw. Besucher die bar bezahlen – gering. Bei den übrigen Kundenbeziehungen wird das Ausfallsrisiko durch ein funktionierendes Mahnwesen minimiert.

Das Cash- und Liquiditätsmanagement stellt sicher, dass ausreichend Liquidität (eigene Mittel bzw. jederzeit ausnutzbare Kreditlinien) verfügbar ist, um eingegangene Verbindlichkeiten zu begleichen und Investitionen zu finanzieren. Veranlagungen bzw. Finanzierungen im kurzfristigen sowie im langfristigen Bereich werden regelmäßig mit den Banken evaluiert und den Erfordernissen und dem aktuellen Zinsniveau angepasst.

Das Zinsänderungsrisikos des Investitionskredites in Höhe von TEUR 8.000, mit welchem der Umbau der Hotelzimmer im Frühjahr / Sommer 2024 finanziert wurde, hat die Gesellschaft mittels derivativen Finanzinstrumenten abgesichert. Es wurde eine Swap-Transaktion (Zinsswap) sowie eine Collar-Transaktion (Cap&Floor-Kombination) abgeschlossen. Durch diese Finanzinstrumente soll es möglich

sein, die zukünftig zu erwartenden Zinszahlungsverpflichtungen auf Grund der vereinbarten Zinsuntergrenze, der Zinsobergrenze sowie des Fixzinssatzes besser planbar zu machen.

Die diesbezügliche Risikobewertung ergibt folgende Beurteilung:

a) Zinsänderungsrisiko:

Die Swap-Transaktion und die Collar-Transaktion wurden abgeschlossen um für einen Teilbetrag, der für die Investitionen aufgenommenen Kredites, wirtschaftlich einen Fixzinssatz sowie eine Zinssatzobergrenze in Verbindung mit einer Zinsuntergrenze darstellen zu können. Der Swap-Transaktion und der Collar-Transaktion stellen damit eine Bewertungseinheit in Verbindung mit dem Investitionskredit dar.

Negative Zahlungsflüsse aus den Swap-Transaktionen bzw. den Collar-Transaktionen gleichen sich dementsprechend mit positiven Zinsersparnissen beim Kredit in Höhe von TEUR 8.000 aus, sodass kein Zinsänderungsrisiko vorliegt, solange der Investitionskredit den Betrag der Swap-Transaktion in Höhe von TEUR 4.000 bzw. der Collar-Transaktion in Höhe von TEUR 2.000 übersteigt.

b) Emittentenrisiko:

Vertragspartner des Investitionskredites einerseits sowie der Verträge bezüglich der Swap-Transaktion und der Collar-Transaktion andererseits ist jeweils die Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft. Ein Emittentenrisiko liegt dementsprechend nicht vor.

Weitere relevante Risiken (Währungsrisiko, Inflationsrisiko, etc.) wurden ebenfalls im Zusammenhang mit diesen Verträgen nicht identifiziert.

Die Geschäftsführung bekennt sich zur Verantwortung für die Einrichtung und Gestaltung eines angemessenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess. Es sind ausschließlich EDV-Systeme in Verwendung, die den gesetzlichen Anforderungen für Kassensysteme und den Rechnungslegungsprozess gerecht werden (GMS-Reservierung und Abrechnung, X3000-Kassen, TAC-Reservation Assistant, BMD-Buchhaltung und –Fakturierung, Necta Warenwirtschaftssystem). Darüber hinaus werden Softwaresysteme für das Controlling und für das Dokumentmanagement eingesetzt. Für die tägliche Kontrolle von Abrechnungen sind die Abläufe detailliert dokumentiert. Es gilt grundsätzlich das Vier-Augen-Prinzip. Durch das bewährte interne Kontrollsystem können etwaige Fehlbonierungen zeitnah berichtigt werden.

3. Bericht über Forschung und Entwicklung

Derzeit gibt es keine Forschungs- oder Entwicklungstätigkeit.

Bad Waltersdorf, am 04. Juli 2025

Mag. Gernot Deutsch
Geschäftsführer