Lagebericht

der 'TBG' Thermenzentrum Geinberg Betriebsgesellschaft m.b.H.

für das Geschäftsjahr 2025

Geschäftsentwicklung im Berichtsjahr

Die wirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2025 war weiterhin von Unsicherheiten geprägt. Konjunkturelle Herausforderungen sowie strukturelle Veränderungen in Österreich und Deutschland – insbesondere Standortschließungen und ein Anstieg der Arbeitslosigkeit – wirkten sich spürbar auf das Konsumverhalten aus. Die daraus resultierende höhere Preissensibilität der Gäste setzte sich fort. Anders als in den Jahren 2022 und 2023, in denen Preisanpassungen aufgrund der außergewöhnlich hohen Inflation weitgehend akzeptiert wurden, zeigten die Gäste im Jahr 2025 erneut eine deutlich geringere Bereitschaft, höhere Preise mitzutragen. Kaufentscheidungen wurden verstärkt abgewogen und priorisiert.

Trotz dieser Rahmenbedingungen konnte der Umsatz im Geschäftsjahr 2025 gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden. Der Umsatzerlös des SPA Resort Geinberg belief sich auf EUR 32,91 Mio. (Vorjahr: EUR 31,60 Mio.). Die Erlöse inklusive sonstiger betrieblicher Erträge lagen mit EUR 33,76 Mio. ebenfalls über dem Vorjahreswert von EUR 32,36 Mio. Das Ergebnis vor Steuern (EBT) betrug im Berichtsjahr EUR 59,08 Tsd. (Vorjahr: EUR 67,02 Tsd.).

Die Zimmerauslastung stieg im Jahr 2025 auf durchschnittlich 71,32 % und lag damit über dem Vorjahresniveau (69,6 %). Im Thermenbetrieb wurden 201.750 Tagesgäste begrüßt (Vorjahr: 192.400). Die gesamten Thermeneintritte inklusive Hotelgästen beliefen sich auf 304.770 und lagen damit über dem Vorjahreswert von 292.709.

Die durchschnittliche Preisentwicklung war differenziert: Die Preissteigerung je verkauftem Zimmer betrug 0,1 % (Vorjahr: 1,4 %). Unter Einbeziehung der Umlagen erhöhte sich der durchschnittliche Preis pro verkaufte Zimmer um 0,8 %. Während der Erlös pro Tagesgast um 0,28 % (Vorjahr: 2,6 %) zunahm. Das SPA Resort Geinberg konnte insgesamt eine Erlössteigerung von 3,6 % realisieren.

Die allgemeine Inflationsrate in Österreich belief sich im Jahr 2025 auf 3,6 % und lag damit leicht über dem Wert des Jahres 2024 (2,9 %). Im Unternehmen machten sich insbesondere weiterhin hohe Aufwendungen im Wareneinkauf sowie die kollektivvertraglichen Lohn- und Gehaltserhöhungen bemerkbar. Dennoch konnte durch ein stringentes Kostenmanagement – insbesondere in den Bereichen Wareneinsatz- und Personaleinsatzplanung – die Ergebnisentwicklung stabilisiert werden.

Aufwendungen für Forschung und Entwicklung sind im Geschäftsjahr 2025 nicht angefallen.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die nachfolgend dargestellten Kennzahlen sollen einen besseren Einblick in die Finanzlage der Gesellschaft geben:

Kapitalflussrechnung nach AFRAC-Stellungnahme 36

Cash Flow aus der betrieblichen Tätigkeit	421 TEUR	(VJ: 153 TEUR)
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	-208 TEUR	(VJ: 16 TEUR)
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	-27 TEUR	(VJ: 0 TEUR)

Vermögens- und Finanzlage

Eigenkapitalquote: negativ (VJ: negativ)

Working Capital: -3.983 TEUR (VJ: -3.674 TEUR)

Ertragslage

Ergebnis vor Steuern 59,08 TEUR (VJ: 67,02 TEUR)

Wesentliche Risiken und Unsicherheiten

Die Gesellschaft weist zum 31. Dezember 2025 ein negatives Eigenkapital in Höhe von 2.307 TEUR auf, was den Jahresfehlbeträgen der Jahre 2020 und 2021 geschuldet ist. In der Gesellschaft ist ein entsprechendes Riskmanagement eingerichtet, welches sicherstellt, dass eventuelle Risiken laufend evaluiert und bewertet werden.

Zweigniederlassungen

Es bestehen keine Zweigniederlassungen.

Vorschau 2026 und Einschätzung des Marktrisikos

Für die Beurteilung des Risikos und der Auswirkungen auf die Folgejahre wurde die langfristige Finanzierungsplanung, die den Zeitraum 2023 bis 2036 umfasst, turnusgemäß aktualisiert. Diese Fortschreibung berücksichtigt die wirtschaftliche Entwicklung der Jahre 2024 und 2025 und dient als Grundlage für die Einschätzung des Geschäftsjahres 2026.

Auch das Wirtschaftsjahr 2026 wird – wie die Vorjahre – von einem volatilen gesamtwirtschaftlichen Umfeld geprägt sein. Wesentliche Einflussfaktoren stellen die konjunkturelle Entwicklung, die Inflationserwartungen sowie die Konsumstimmung im Tourismus- und Freizeitsegment dar. Die bisherige Nachfrageentwicklung lässt für das Jahr 2026 jedoch eine weiterhin stabile Auslastung erwarten.

Die Reservierungsstände für das erste Quartal 2026 liegen auf und über dem Niveau des Vorjahres und bestätigen die positive Tendenz aus 2025. Für das Tagesgeschäft in der Therme wird ebenfalls von stabilen Frequenzen auf Vorjahresniveau ausgegangen.

Durch das strategische Beschaffungsmanagement innerhalb der VVW Gruppe konnten auch die Energiekosten für 2026 zu günstigen Konditionen abgesichert werden. Damit wird – trotz weiterhin herausfordernder Märkte – eine zusätzliche Entspannung im Kostenbereich erwartet.

Im operativen Geschäft werden die etablierten Controlling- und Steuerungsinstrumente weiterhin konsequent eingesetzt und weiterentwickelt. Dazu zählen insbesondere die strategische und operative Planung, in der Ziele, Prämissen und Maßnahmen zur Steuerung der Geschäftsentwicklung festgelegt werden. Das monatliche Berichtswesen bleibt ein zentrales Instrument zur Früherkennung und ermöglicht eine detaillierte Analyse der aktuellen Lage sowie Prognosen zukünftiger Trends.

Auf Basis der derzeitigen Entwicklung wird für das Geschäftsjahr 2026 erneut ein positives Jahresergebnis erwartet. Damit ist die positive Fortführungsprognose auch für die Folgejahre gesichert.

Im Jahr 2026 liegt ein zentrales strategisches Unternehmensziel weiterhin in der nachhaltigen Weiterentwicklung der Personal- und Arbeitgeberstrategie. Mit der Inbetriebnahme des neuen Mitarbeiterwohnhauses wurde ein wesentlicher Baustein zur Erhöhung der Arbeitgeberattraktivität bereits erfolgreich umgesetzt. Dieser strukturelle Vorteil stärkt die Wettbewerbsfähigkeit am Arbeitsmarkt, unterstützt die Gewinnung qualifizierter Fachkräfte und trägt maßgeblich zur Bindung bestehender Mitarbeitender bei.

Ebenso wird die Digitalisierung im Unternehmen konsequent weitergeführt; der Fokus liegt dabei auf der weiteren Automatisierung personalintensiver Prozesse sowie auf der durchgängigen Nutzung der in den Vorjahren implementierten digitalen Systeme. Durch den verstärkten Einsatz der Microsoft-365-Plattform und der zentralen Zusammenarbeit über SharePoint werden Arbeitsabläufe standardisiert, Informationsflüsse vereinheitlicht und die Effizienz in den administrativen Bereichen nachhaltig gesteigert.

Der Liquiditätsbedarf ist in der aktuellen Finanzierungsrechnung berücksichtigt. Maßnahmen zur Prävention von Ausfalls-, Liquiditäts- und Cashflow-Risiken werden weiterhin sowohl durch das operative Controlling als auch durch die übergeordnete Steuerung der VAMED Vitality World sichergestellt.

Durch die geschärfte Positionierung, den neuen Markenauftritt (seit 2024) sowie die Fokussierung auf die Zukunftsthemen Premium, Regeneration, Wohlgefühl und Nachhaltigkeit werden die Alleinstellungsmerkmale des Resorts weiter gestärkt. Mit der Einführung des neuen SPA+ Bereichs und dem Angebot der Day Spa Villa wird dieses Profil zusätzlich geschärft: Das erweiterte Angebot steigert die Attraktivität für anspruchsvolle Zielgruppen, setzt neue Qualitätsstandards im Premium-Segment und differenziert das Resort klar vom Wettbewerb. Der Standort gewinnt aufgrund klimatischer Veränderungen zusätzlich an Bedeutung, was die Marktvorteile des Resorts langfristig unterstützt.

Das Spa Resort Geinberg wird weiterhin überwiegend von Individual- und Tagesgästen aus dem Leisure-Segment besucht. Die im Jahr 2022 gestartete Strategie zur Stärkung der zuvor schwachen Monate durch MICE-Gäste und internationale Trainingscamps wird im Jahr 2026 intensiv fortgeführt und weiter ausgebaut.

Der Wettbewerb im österreichischen Thermen- und Freizeitmarkt steigt weiterhin kontinuierlich an – ein Trend, der sich auch im Jahr 2026 fortsetzen wird. Die daraus resultierenden Anforderungen machen eine laufende Anpassung des Unternehmens an Marktveränderungen notwendig. Dies erfolgt durch die jährlich erarbeiteten und über das Jahr hinweg überwachten Maßnahmenpläne, die alle relevanten Unternehmensbereiche umfassen: Revenue-Management, Kostenoptimierung, Qualitätssicherung, Personalentwicklung sowie Themen der Organisation, Digitalisierung, Strategie und des Marketings.

Die Digitalisierungsstrategie wird im Jahr 2026 konsequent weiterverfolgt. Im Mittelpunkt stehen dabei sowohl die Modernisierung der IT-Systemlandschaft als auch die gezielte Optimierung zentraler Geschäftsprozesse durch digitale Workflow-Unterstützung und den Ausbau digitaler Kundenservices. Ergänzend gewinnt das Thema IT-Security weiter an Bedeutung: Durch den Ausbau technischer Sicherheitsmaßnahmen, die Stärkung der Cyber-Resilienz sowie die kontinuierliche Sensibilisierung der Mitarbeitenden wird die Informationssicherheit nachhaltig erhöht und ein zuverlässiger Schutz geschäftskritischer Systeme gewährleistet.

Die in den letzten Jahren umgesetzten Maßnahmen zur Attraktivierung der Anlage entsprechen den beobachteten Markttrends und Gästeerwartungen. Auch im Jahr 2026 wird intensiv an Konzepten für wesentliche Zukunftsinvestitionen gearbeitet, um die Produktqualität, die Positionierung sowie die Ertragskraft des Spa Resort Geinberg nachhaltig weiterzuentwickeln.

Geschäftsführung:

TBG
Thermenzentrum Geinberg
Betriebsges. m. b. H.
A-4943 Geinberg, Thermenplatz 1

Johann Andreas Sommerer

TBG
Thermenzentrum Geinberg
Betriebsges. m. b. H.
A-4943 Geinberg, Thermenplatz 1

Anna Stelzer

Geinberg, 26. Februar 2026