Lagebericht zum Wirtschaftsjahr 2025/2026

1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen:

Die Dilly's Wellnesshotel GmbH betreibt einen Beherbergungsbetrieb mit 106 Zimmer, 2 Chalet's und sohin 200 Betten am Standort Windischgarsten. Neben den Übernachtungsleistungen werden gastronomische Angebote (Restaurant, Bar), ein großzügiger Wellness- und Spa-Bereich, moderne Seminarmöglichkeiten, sowie diverse Freizeitmöglichkeiten für den Urlaub mit Kindern angeboten. Das Geschäftsjahr umfasst den Zeitraum vom 1. Februar 2025 bis 31. Jänner 2026.

Die Offenhaltetage betrugen im Wirtschaftsjahr 2025/26 347 Tage, das sind 18 Tage weniger als im letzten WJ. Dies betrifft den Umbau des Wellnessbereichs im November/Dezember 2025.

2. Geschäftsverlauf:

Wir erzielten eine Gesamtnächtigungszahl von 39.911 Erwachsenen sowie 14.514 Kinder (VJ: 40.653 Erw. sowie 13.612 Kinder)
Der Jahresumsatz betrug rund 11,2 Mio Euro und das Rohergebnis (DB I) rund 9,8 Mio Euro.

Das Hotel verzeichnete im Berichtsjahr eine durchschnittliche Auslastung von 62,2%, was einem Rückgang von 2,8% gegenüber dem Vorjahr entspricht, was u.a. mit der Sperrzeit aufgrund der Umbauarbeiten zusammenhängt. Besonders gefragt sind nach wie vor die Sommermonate sowie alle restlichen Ferienzeiten und verlängerte Wochenenden.

Die Ertragskraft (Rohertrag II/DB II) beträgt 61,3% (VJ: 62,03%). Der Cash Flow aus dem Ergebnis nach Steuern im Verhältnis zur Betriebsleistung beträgt 17,0% (VJ: 26%). Das wirtschaftliche Eigenkapital beträgt 2026 27,2% (VJ: 27,9%). Die Schuldentilgungsdauer beträgt gemäß URG 12,1 Jahre (VJ: 8,0 Jahre).

3. Investitionen im WJ:
   - Fertigstellung Errichtung Fußballplätze UEFA
   - Neugestaltung Wellnessbereich Familienhallenbad incl. neuem SPA-Bistro
   - Start Errichtung Biomasse-Heizwerk (Reduktion CO^2-Emissionen um ~915 Tonnen/Jahr)

4. Risikobericht:

Aus unserer Sicht gibt es im Moment keine bestandsgefährdenden Risiken.
Durch die laufenden Investitionsmaßnahmen, den intensiven Aktivitäten im Marketing und PR, so wie die Präsenz am Gast durch die GF, sind die richtigen Maßnahmen getroffen.

Grundsätzliche Risiken wie Gebäudeschäden, Unfälle oder Betriebsunterbrechung sind durch entsprechende Versicherungen abgedeckt. Für das Risiko eines Cyberangriffs wurde eine Cybercrime Versicherung abgeschlossen.

5. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind:

Die Sommersaison 2026 sowie die Aussicht auf Herbst/Winter 2026/27 verläuft bisher sehr zufriedenstellend.

Fertigstellung Biomasse-Heizwerk sowie Errichtung Mitarbeiterhaus/-Campus

6. Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens:

Die Buchungslage für das laufende Wirtschaftsjahr 2026/27 gestaltet sich sehr gut, die Ertragsentwicklung und Liquiditätslage kann sehr positiv budgetiert werden. Herausforderungen bleiben steigende Personalkosten und die allgemeine Inflationsentwicklung. Betr. Energiekosten macht sich der Bau der PV-Anlage bereits bemerkbar, hierzu ist auch ein weiterer Ausbau für 2027 geplant. Im folgenden Wirtschaftsjahr werden sich die durch das Biomasse-Heizwerk erzielten Effizienzpotenziale entsprechend im Betriebsergebnis niederschlagen.

Geplant sind weitere Investitionen in die Digitalisierung, die Fertigstellung des Mitarbeiter-Campus sowie Maßnahmen zur Energieeffizienz (z. B. Ausbau Photovoltaikanlage, Wärmerückgewinnung, Renovierung von Zimmern/Zimmertrakt).

Wir sehen uns weiterhin sehr gut aufgestellt und sind für die zukünftige Entwicklung unseres Unternehmens sehr positiv gestimmt.

7. Zweigniederlassungen:

Die Gesellschaft hat keine Zweigniederlassungen.

8. Forschung und Entwicklung:

Forschung und Entwicklung im klassischen Sinn wird nicht betrieben, jedoch wird beständig an der Produktweiterentwicklung gearbeitet. Dazu wird das Urlaubsverhalten unserer Gäste beobachtet und auch die Entwicklung bzw. das Angebot anderer Betriebe in unserem Segment. Außerdem investieren wir im Rahmen unserer Mitarbeiter-Akademie in die Mitarbeiterentwicklung. Ein wichtiges Thema im Hotel ist die KI. Es wird weiterhin stark an einer Integration von KI-Tools in den einzelnen Abteilungen gearbeitet, um die Betriebsabläufe zu optimieren und noch zu verbessern.

Windischgarsten am 19.10.2026

Horst Dilly

Marion Dilly