TBL Therme Laa a.d. Thaya –
Betriebsgesellschaft m.b.H.

LAGEBERICHT

für das Geschäftsjahr vom 01. Jänner 2025 bis 31. Dezember 2025

1. Vorbemerkung

Die TBL Therme Laa a.d. Thaya - Betriebsgesellschaft m.b.H. bestand im Geschäftsjahr 2025 im Wesentlichen aus den Bereichen Therme und Hotel mit angeschlossenen Spa-Bereichen, dem Ende 2016 eröffneten Premium Day Spa „Silent Spa“ und dem erste Vollbetriebsjahr des im August 2024 eröffneten exklusiven Bereichs „Silent Villas“.

2. Geschäftsverlauf 2025

Durch den weiteren Ausbau des Yield-Managements sowohl im Hotel- als auch im Thermenbereich konnte gegenüber dem Jahr 2024 eine stetige und nachhaltige Preisdurchsetzung erzielt werden.

Der Bereich der Tagestherme (ohne Silent Spa) verzeichnete im Geschäftsjahr 2025 insgesamt 224.501 Tageseintritte. Dies entspricht einer positiven Abweichung gegenüber dem Vorjahr von 0,7% bzw. 1.600 Eintritten. Der durchschnittliche Thermeneintrittspreis konnte im Vergleich zum Vorjahr um 4,6 % gesteigert werden.

Im neunten Vollbetriebsjahr des Silent Spa wurde eine Jahresauslastung von 72,0 % erreicht (Vorjahr: 69,2 %). Der durchschnittliche Gesamterlös pro Gast im Silent Spa konnte gegenüber dem Vorjahr um 3,5 % signifikant gesteigert werden.

Das Hotel erreichte im zwanzigsten vollen Betriebsjahr eine Zimmerauslastung von 70,2 % (Vorjahr: 68,9 %) und lag damit um 1,3 Prozentpunkte über dem Vorjahreswert. Durch den weiterhin hohen Doppelbelegungsfaktor von 1,91 sowie einer Steigerung des durchschnittlichen Zimmerpreises um 3,4 % konnte der Umsatz im Bereich Logis um 3,5 % übertroffen werden.

Im Bereich der Silent Villas wurde im ersten Vollbetriebsjahr ein durchschnittlicher Zimmerpreis von EUR 611,29 erzielt (Budget: EUR 590,56). Die Auslastung betrug 47,7 % und lag damit um 16,2 Prozentpunkte unter dem Budgetwert.

Der daraus resultierende Umsatzerlös aus dem operativen Betrieb belief sich im Geschäftsjahr 2025 auf TEUR 25.366 und stellt gegenüber dem Vorjahr eine Umsatzsteigerung von TEUR 2.139 bzw. 9,2 % dar.

Diese Entwicklung ist im Detail auf gegenläufige Effekte zurückzuführen. Im Bereich Logis konnten die Erlöse um TEUR 722 bzw. 16,2 % gesteigert werden, was insbesondere auf den höheren durchschnittlichen Zimmerpreis im Hotel sowie auf das erste Vollbetriebsjahr der Silent Villas zurückzuführen ist. Des Weiteren ist es einerseits durch die Frequenzsteigerung in der Tagestherme inklusive Silent Spa und

LAGEBERICHT

für das Geschäftsjahr vom 01. Jänner 2025 bis 31. Dezember 2025

andererseits durch die gestiegenen durchschnittlichen Eintrittspreise zu einer positiven Abweichung der Eintrittserlöse um TEUR 488 bzw. 5,8 % gegenüber dem Vorjahr gekommen.

Im Bereich Food & Beverage sowie Treatments war infolge der höheren Hotel- und Thermenauslastung eine Umsatzsteigerung von TEUR 825 bzw. 9,4 % zu verzeichnen. Die sonstigen Erlöse erhöhten sich um TEUR 53 bzw. 4,3 %.

In zwei Phasen wurde eine Photovoltaikanlage mit einer Gesamtleistung von 1.102 kWp mit einem lokalen Anbieter errichtet. Diese Leistung entspricht ca. 20% des derzeitigen Jahresbedarfs des Resorts an Strom. Die PV-Anlage wurde in der ersten Ausbaustufe am Dach des Hotels und der Therme verortet und in der zweiten Ausbaustufe wurden Carports auf den Parkplätzen Silent Spa und Hotel errichtet. Zusätzlich ist man am 1. Juli 2025 der lokalen Energiegemeinschaft Laa/Thaya beigetreten. Über diese Energiegemeinschaft bezieht die TBL Therme Laa ca. 2,5 % der jährlichen Strommenge.

Aus kaufmännischer Vorsicht wurde unter Berücksichtigung eines außerordentlichen Aufwands eine Rückstellung in Höhe von TEUR 840 gebildet. Diese umfasst die erwartete COFAG Rückforderung aus dem Fixkostenzuschuss sowie die darauf entfallenden Zinsen.
Aufgrund der Bildung dieser Rückstellung ergibt sich beim EBT eine negative Abweichung gegenüber dem Budget in Höhe von TEUR 684.

Der Personalstand der TBL Therme Laa betrug zum Bilanzstichtag 226 (Vorjahr: 228) DienstnehmerInnen.

TBL Therme Laa a.d. Thaya –
Betriebsgesellschaft m.b.H.

LAGEBERICHT

für das Geschäftsjahr vom 01. Jänner 2025 bis 31. Dezember 2025

Die Umsatzgliederung zeigt in der Gegenüberstellung mit dem Vorjahr folgendes Bild:

	2025 TEUR	2024 TEUR
Thermalbad inkl. Sauna u. Spa	8.934	8.446
Treatment	971	914
F & B	8.617	7.849
Logis	5.546	4.774
sonstige Erlöse	1.299	1.245
	25.366	23.228

Das Unternehmen zeigt folgende Kennzahlen:

	2025 TEUR	2024 TEUR
Betriebserfolg (EBIT)	-1.368	-530
Betriebserfolg vor Abschreibungen (EBITA)	-898	-30
Working Capital	-4.928	-4.141
kurzfristiges Fremdkapital abzgl flüssige Mittel	7.369	6.762
kurzfristiges Fremdkapital	8.568	7.730

Kapitalflussrechnung:

		2025 TEUR	2024 TEUR
1.	Ergebnis vor Steuern	-1.499	-738
2.	Netto-Geldfluss aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	364	-167
3.	Netto-Geldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	364	-167
4.	Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit	-351	-401
5.	Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	218	338
6.	zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	231	-229
7.	Finanzmittelbestand am Beginn der Periode	968	1.197
8.	Finanzmittelbestand am Ende der Periode	1.199	968

TBL Therme Laa a.d. Thaya –
Betriebsgesellschaft m.b.H.

LAGEBERICHT

für das Geschäftsjahr vom 01. Jänner 2025 bis 31. Dezember 2025

Im Jahr 2025 wurden in das Anlagevermögen (ohne geringwertige Vermögensgegenstände) rd. TEUR 304 investiert. Hier sind im hohen Maße Ersatzinvestitionen in den unterschiedlichsten Bereichen aufgrund des Alters der Anlage anzuführen, wie zum Beispiel Wäschetrockner, Waschmaschinen, Leuchtschrift Hotellogo, Massageliegen inkl. Hocker, Schwimmbad-abdeckungen, Einzelliegen inkl. Beistelltische, Liegen mit Sonnendach, Kippliegen, Induktionskochfeld, Kombidämpfer, Eiswürfelerzeuger, Gläserspüler, Saftzentrifuge, Kaffeemaschine, Orderman, Attraktivierung Zierteich und Notstromzentrale.

Die TBL Therme Laa erzielte 2025 ein negatives Ergebnis vor Steuern von EUR 1.499.088,88; dies stellt eine negative Abweichung von EUR 761.566,37 zum Vorjahr dar. Das Jahresergebnis wird mit EUR 1.308.828,01 negativ ausgewiesen.
Der zum 31. Dezember 2025 nach Rücklagenbewegung ausgewiesene Bilanzverlust beträgt EUR -13.044.768,02 (Vorjahr: EUR -11.735.940,01).

Risikomanagement:
Durch die eingeführten Kontrollprozesse ist die laufende Beobachtung möglicher Risikopositionen gewährleistet.
Das Ausfallrisiko im Bereich Forderungen ist als gering einzustufen.

Das Liquiditätsrisiko ist aufgrund des durchgeführten Liquiditätsmanagements als gesichert einzustufen. In diesem Zusammenhang wird auch auf die aufrechte Nachrangigkeitsvereinbarung verwiesen.

Personalwesen:
Auch im Geschäftsjahr 2025 wurde besonderes Augenmerk auf die Aus- und Weiterbildung der Mitarbeiter gelegt. Der Schwerpunkt der Schulungsmaßnahmen lag auf dem Führungskräftetraining „Next Level Leaders“, auf Teambuilding-Aktivitäten sowie auf dem Nachwuchskräfte-Programm „Fit for Future“.

Die Geschäftsführung dankt allen Mitarbeitern für ihren geleisteten Beitrag in diesen außergewöhnlichen Zeiten. Die Zusammenarbeit mit den Belegschaftsvertretern war auch im Berichtsjahr wieder sachlich und vertrauensvoll.

TBL Therme Laa a.d. Thaya –
Betriebsgesellschaft m.b.H.

LAGEBERICHT

für das Geschäftsjahr vom 01. Jänner 2025 bis 31. Dezember 2025

3. Vorschau auf die Entwicklung für die Jahre 2026 und folgende

Das Wirtschaftsjahr 2026 beginnt mit einer Änderung in der Eigentümerstruktur. Durch die Übernahme der VAMED Standortentwicklung und Engineering GmbH durch die PORR AG kommt es zu einer Anpassung der Gesellschaftsstruktur. Diese Übernahme kann Auswirkungen auf verschiedene Abläufe und Bereiche haben, insbesondere auf IT, Finanzen und Reporting sowie auf unterschiedliche interne Richtlinien.

Das Wirtschaftsjahr 2026 wird neben der Fokussierung auf die klassischen Stärken der TBL Therme Laa auch durch ein weiteres wirtschaftliches Wachstum der „Silent Villas“ gekennzeichnet sein. Ziel ist es nach dem ersten Vollbetriebsjahr die erkannten Stärken auf das ganze Wirtschaftsjahr umzulegen, um einen zweiten erfolgreichen Premiumbereich wie den bereits seit 2016 aktiven Silent Spa zu schaffen.

Im Wesentlichen gilt es, das Ergebnis der Tagestherme im Vergleich zu den Vorjahren durch qualitativ hochwertige Angebote sowie starke Zielgruppenfokussierung im Marketing kosteneffizient und quantitativ zu steigern. Durch die erfolgreiche Markteinführung der Silent Villas wird der Thermenstandort Laa an der Thaya als Premiumstandort weiter ausgebaut und positioniert werden.
Zusätzlich soll dies durch die verstärkte Bewerbung und der Akzentuierung der Premiumprodukte wie Silent Spa, Relax Tagesurlaub, Familienexklusivbereich und Day Spa Produkte erreicht werden.

Aufgrund der volatilen Energiepreise und dem Alter der Anlage hat die Geschäftsführung entschieden, in Zusammenarbeit mit der Besitzgesellschaft einen Investitionsplan für die nächsten Jahre auszuarbeiten. Ziel ist es, sich gegen die Mitbewerber zu positionieren und zusätzlich nachhaltige Energieformen zu forcieren und dadurch langfristig CO^2-neutral zu werden.

Nach dem ersten erfolgreichen Vollbetriebsjahr der Silent Villas hat man eine Basis geschaffen für eine nachhaltige Sicherung und zukünftige Steigerung der Betriebsergebnisse und somit geht die Geschäftsführung weiterhin von einer positiven Geschäftsentwicklung für die nächsten Jahre aus.

Darüber hinaus wird weiterhin ein hohes Augenmerk auf die Motivation, Weiterbildung und Dienstleistungsqualität unserer Mitarbeiter gelegt.

Laa an der Thaya, am 12. Februar 2026

Unterschrieben
Thomas HATTENBERGER, 12.02.2026 17:14
Qualifizierte Signatur (QES)

Unterschrieben
Wolfgang MOSER, 12.02.2026 17:16
Qualifizierte Signatur (QES)

Thomas Hattenberger Wolfgang Moser