4. Lagebericht

4.1. Geschäftsverlauf

Erläuterungen über die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen

Durch seine Positionierung, sowohl im Sommer als auch im Winter, erzielt der Tourismusverband Tannheimer Tal in den Hauptthemenfeldern weiterhin gute Erfolge, wodurch sowohl die Bindung von wiederkehrenden Gästen als auch die Gewinnung neuer Gäste für die Region weiterhin erfolgt. Die sehr stabile Situation in der Region konnte weiter gefestigt werden.

Weiterhin liegt in der Grenzlage zu Deutschland und in der schnellen Erreichbarkeit aus den großen süddeutschen Ballungsräumen (vor allem der Großregionen Stuttgart und München) das größte Potential für die Region.

Während der Unsicherheiten, vor allem auf Grund der Kostensteigerungen und Inflation, sind diese Kernmärkte stark beeinflusst worden. Der „Abfederungseffekt“ auch in unsicheren Perioden durch die weiteren Zielmärkte, wie Niederlande, Belgien, Österreich und Frankreich, sowie dem immer größer werdenden Marktanteil von Schweizer Gästen, war auch während der letzten Monate messbar.
Festzuhalten ist, dass die Buchungen immer kurzfristiger getätigt werden. Dies führt zu einer gewissen Unsicherheit und Unvorhersehbarkeit der Planung, vor allem bei Personal und Waren.

Entwicklung des Ergebnisses

Die Betriebsleistung konnte in den vergangenen Jahren kontinuierlich gesteigert werden. Durch die zahlreichen Investitionen und Instandhaltungsarbeiten im Geschäftsjahr hat sich das Ergebnis vor Zinsen und Steuern zwar rückläufig entwickelt, es liegt aber immer noch im Branchenschnitt.

Investitionsbereich

Wie in der Vergangenheit wurden auch im abgelaufenen Geschäftsjahr umfangreiche Investitionen durchgeführt. Die Gesamtinvestitionssumme betrug EUR 4.684.839,41.

Der größte Teil dieser Investitionssumme entfällt auf die Erweiterung bzw. Neuerrichtung des Wellnessbereiches für Erwachsene, welcher zu Ostern 2025 in Betrieb genommen wurde.
Es wurden EUR 3.356.464,49 in das dafür neu errichtete Gebäude und EUR 259.243,26 in die Einrichtung der Wasserwelt investiert.

Zudem wurden im Geschäftsjahr eine neue Hotelküche in Höhe von EUR 293.504,44 angeschafft, die Speisesäle um EUR 340.288,07 neu eingerichtet und die WC-Anlagen im Keller um EUR 12.845,13 neu gestaltet.

Für eine neue Website wurde eine Anzahlung in Höhe von EUR 9.453,75 geleistet. Für die Errichtung einer Wärmerückgewinnung, weiterer Einrichtung sowie Gartengestaltung der Wasserwelt wurden ingesamt EUR 137.465,60 angezahlt.

Weitere Einzelinvestitionen im Bereich der Betriebs- und Geschäftsausstattung waren mit insgesamt EUR 89.055,70 zu verzeichnen.

In Büromaschinen und EDV-Anlagen wurden EUR 80.164,37 investiert. Großteils entfälllt dieser Betrag auf den neuen Server und das neue WLAN.

Die Geringwertigen Wirtschaftsgüter beliefen sich auf eine Summe von EUR 106.354,60.

Finanzierungsbereich

Die Investitionskosten wurden gänzlich über das Girokonto 311.431 bei der Raiffeisenbank Tannheimertal eGen finanziert.

Personal- und Sozialwesen

Die durchschnittliche Mitarbeiteranzahl beträgt 102.

Wichtige Ereignisse während des Geschäftsjahres

Im September 2024 begannen die Bauarbeiten für die Erweiterung des Tyrol SPA mit einer Wasserwelt mit einem Innenpool 18x5m, einem Außenwhirlpool, einer Gartenanlage, einer Teebar und eines Ruheraums für Gäste ab 16. Jahren. Auch der neu erweiterte Mitarbeiteraufenthaltsbereich mit Sanitärräumen und Umkleiden wurde in diesem Zuge umgesetzt. Die Fertiggestellung war im April 2025.

Im Dezember 2024 wurde die Komplettrenovierung des Hauptspeisesaales, der Küche und der öffentlichen WC-Anlagen fertiggestellt. Der älteste Speisesaal und die WC-Anlagen wurden während der Schließzeit von 18. November bis 19. Dezember 2024 komplett entkernt und neu eingerichtet. Zusätzlich wurde der Eingangsbereich des Restaurants neu gestaltet und um eine Stube erweitert. Weiteres wurden alle elektrischen Kabel und Leitungen neu gelegt, der Hauptsicherungskasten getauscht. Auch der Server und alle WLAN-Sender und Switches wurden getauscht.

Anfang März 2025 wurde eine neue Agentur beauftragt, die für das Onlinemarketing verantwortlich ist. Auch eine neue Website wurde in Auftrag gegeben, da die Website von Juni 2024 nicht den aktuellen Sicherheitsstandards und technischen Standards entsprach.

Das Geschäftsjahr war geprägt durch die enormen Kostensteigerungen, vor allem im Bereich Personal. Die Kostensteigerungen konnten durch die durchgeführten Preiserhöhungen weitestgehend kompensiert werden.

4.2. Lage der Gesellschaft

Struktur des Unternehmens

Das Hotel Tyrol am Haldensee besteht aus dem Ostflügel, der den Altbestand darstellt, dem Westflügel, der einen reinen Bettentrakt mit Tiefgarage umfasst, dem Atrium als Zentrum zwischen den Trakten und einer sehr großzügig gestalteten Wellnesslandschaft. Daneben werden noch die Ferienwohnungen im Landhaus Tyrol und das Feriendorf Tyrol angepachtet und den Gästen zur Verfügung gestellt.

Absatzlage

Die Umsatzentwicklung ist im Jahresabschluss detailliert dargestellt.

Vermögenslage

	30.04.2025 TEUR	30.04.2024 TEUR	+/- TEUR	%
kurzfristiges Umlaufvermögen				
Vorräte	68.214	76.722	-8.508	-11,1
Lieferforderungen	32.202	17.962	14.241	79,3
sonstige Forderungen	485.601	371.278	114.324	30,8
flüssige Mittel	238.588	503.095	-264.507	-52,6
Rechnungsabgrenzungsposten	41.433	28.099	13.334	47,5
Aktive latente Steuern	885	1.750	-865	-49,4
	866.923	**998.906**	**-131.982**	**-13,2**
kurzfristiges Fremdkapital				
kurzfristige Rückstellungen	709.905	760.203	-50.298	-6,6
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.594.646	473.599	3.121.047	659,0
erhaltene Anzahlungen	7.796	10.653	-2.856	-26,8
Lieferverbindlichkeiten	726.002	273.256	452.745	165,7
sonstige Verbindlichkeiten	371.763	521.705	-149.941	-28,7
Rechnungsabgrenzungsposten	0	362	-362	-100,0
	5.410.112	**2.039.778**	**3.370.334**	**165,2**
Working Capital (Netto-Umlaufvermögen)	**-4.543.188**	**-1.040.872**	**-3.502.316**	**336,5**
Anlagevermögen				
Immaterielles Vermögen	19.965	17.863	2.103	11,8
Sachanlagen	20.802.769	17.075.053	3.727.715	21,8
Finanzanlagen	2.200	2.200	0	0,0
	20.824.934	**17.095.116**	**3.729.818**	**21,8**
langfristiges Fremdkapital				
langfristige Rückstellungen	213.204	187.860	25.344	13,5
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.538.138	4.145.397	-607.259	-14,7
	3.751.342	**4.333.257**	**-581.915**	**-13,4**
Reinvermögen (Eigenkapital)	**12.530.404**	**11.720.987**	**809.417**	**6,9**
Stammkapital	**36.000**	**36.000**	**0**	**0,0**
Gewinnrücklagen	**177.941**	**177.941**	**0**	**0,0**
Bilanzgewinn	**12.097.702**	**11.284.825**	**812.877**	**7,2**
Investitionszuschüsse	**218.761**	**222.221**	**-3.460**	**-1,6**
Summe Eigenkapital	**12.530.404**	**11.720.987**	**809.417**	**6,9**
Summe Fremdkapital	**9.161.454**	**6.373.035**	**2.788.419**	**43,8**
Bilanzsumme	**21.691.858**	**18.094.022**	**3.597.836**	**19,9**

Finanzlage

- Liquidität und Verschuldungsgrad

	30.04.2025	30.04.2024	30.04.2023
Liquidität	0,29	0,52	0,04
Verschuldungsgrad in %	73,11	54,37	77,96

- Kapitalflussrechnung

	2024/2025 TEUR	2023/2024 TEUR
Ergebnis vor Steuern	**967.671**	**1.469.049**
Überleitung auf den Netto-Geldfluss aus dem Ergebnis vor Steuern		
Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Investitionsbereichs	22.555	-42.998
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens sowie auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	893.868	829.152
Erträge aus der Auflösung von Bewertungsreserven aus Investitionszuschüssen	-3.460	-3.460
Geldfluss aus dem Ergebnis	**1.880.634**	**2.251.744**
Zu-/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-133.390	902.416
Ab-/Zunahme der Rückstellungen, ausgenommen für Steuern vom Einkommen	-16.562	133.652
Zu-/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	299.586	-366.084
	1.062.597	**1.452.678**
Netto-Geldfluss aus dem Ergebnis vor Steuern	**2.030.268**	**2.921.727**
Zahlungen für Steuern		
Steuern vom Einkommen	-154.794	-333.415
aktive latente Steuern	865	-1.750
Veränderungen Steuerrückstellungen	-8.392	-92.531
	-162.321	**-427.696**
Netto-Geldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	**1.867.947**	**2.494.031**
Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Anlagenabgang (ohne Finanzanlagen)	30.000	43.000
Anlagenzugänge lt. Anlagenspiegel (ohne Finanzanlagen)	-4.676.241	-932.650
Investitionszuschüsse	0	225.000
	-4.646.241	**-664.650**
Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen/Auszahlungen für die Aufnahme/Tilgung von sonstigen Finanzkrediten	**2.513.788**	**-1.381.644**
zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	**-264.507**	**447.736**
Finanzmittelbestand am Beginn der Periode	**503.095**	**55.359**
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	**238.588**	**503.095**

Ertragslage

	2024/2025 TEUR	2023/2024 TEUR	+/- TEUR	%
Umsatzerlöse	10.177.152	9.649.755	527.397	5,5
Betriebsleistung	**10.177.152**	**9.649.755**	**527.397**	**5,5**
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen				
Materialaufwand	-1.307.877	-1.337.943	30.067	2,3
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-28.769	-21.312	-7.457	-35,0
Skontoerträge, Boni, Rabatte	28.757	28.401	357	-1,3
	-1.307.888	-1.330.855	22.967	1,7
Rohertrag I	**8.869.264**	**8.318.901**	**550.363**	**6,6**
Personalaufwand				
Löhne	-2.848.345	-2.847.010	-1.336	-0,1
Gehälter	-474.585	-465.939	-8.646	-1,9
soziale Aufwendungen	-950.421	-934.739	-15.682	-1,7
davon Leistungen an betriebliche Vorsorgekassen	-47.931	-47.916	-16	-0,0
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-893.685	-877.223	-16.462	-1,9
	-4.273.351	-4.247.688	-25.663	-0,6
Rohertrag II	**4.595.913**	**4.071.213**	**524.700**	**12,9**
sonstige betriebliche Erträge	136.180	278.944	-142.765	-51,2
sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.756.469	-1.875.391	-881.077	-47,0
Finanzerträge				
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	262	588	-326	-55,5
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	**1.975.886**	**2.475.354**	**-499.468**	**-20,2**
Abschreibungen	-893.868	-829.152	-64.716	-7,8
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	**1.082.017**	**1.646.201**	**-564.184**	**-34,3**
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-114.346	-177.152	62.806	35,5
Ergebnis vor Steuern (EBT)	**967.671**	**1.469.049**	**-501.378**	**-34,1**
Steuern vom Einkommen	-154.794	-333.415	178.621	53,6
Jahresüberschuss	**812.877**	**1.135.634**	**-322.757**	**-28,4**

	2024 / 2025	2023 / 2024
	EUR	EUR
Umsatzerlöse	**10.177.151,92**	**9.649.755,35**
EBIT	**1.081.755,57**	**1.645.613,13**
Ergebnis vor Steuern	967.671,13	1.469.049,16
Zinsaufwand / -erträge	114.084,44	176.563,97

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern entspricht dem um den Zinsaufwand korrigierten Ergebnis vor Steuern und beträgt im WJ 2024 / 2025 EUR 1.081.755,57 (Vorjahr: EUR 1.645.613,13).

Umsatzrentabilität	**10,63%**	**17,05%**
Umsatz	10.177.151,92	9.649.755,35
EBIT	1.081.755,57	1.645.613,13

Die Umsatzrentabilität entspricht dem Verhältnis aus Ergebnis vor Zinsen und Steuern und den Umsatzerlösen.
Sie beträgt im WJ 2024 / 2025 10,63% (Vorjahr: 17,05%).

Eigenkapitalrentabilität	**7,86%**	**12,78%**
Ergebnis vor Steuern	967.671,13	1.469.049,16
Eigenkapital	12.311.642,68	11.498.765,99

Die Eigenkapitalrentabilität ergibt sich aus dem Verhältnis des Ergebnisses vor Steuern zum Eigenkapital. Die Eigenkapitalrentabilität beträgt im WJ 2024 / 2025 7,86% (Vorjahr: 12,78%).

Gesamtkapitalrentabilität	**4,99%**	**9,09%**
EBIT	1.081.755,57	1.645.613,13
Gesamtkapital	21.691.857,55	18.094.021,63

Die Gesamtkapitalrentabilität ergibt sich aus dem Verhältnis des Ergebnisses vor Zinsen und Steuern zum Gesamtkapital.
Im WJ 2024 / 2025 beträgt sie 4,99% (Vorjahr: 9,09%).

Nettoverschuldung (A-B)	**7.107.400,26**	**4.303.761,03**
A Verzinsliches FK	7.345.988,09	4.806.856,06
Anleihen	0,00	0,00
Bankschulden	7.132.783,64	4.618.996,06
RST Abfertigung	0,00	0,00
RST Pension	0,00	0,00
RST Jubiläumsgeld	213.204,45	187.860,00
B flüssige Mittel	238.587,83	503.095,03

Die Nettoverschuldung ergibt sich als Saldo des verzinslichen Fremdkapitals (A) und der flüssigen Mittel (B). Die Nettoverschuldung beträgt im WJ 2024 / 2025 EUR 7.107.400,26 (Vorjahr: EUR 4.303.761,03).

Nettoumlaufvermögen (A-B)	**-3.864.391,19**	**-310.156,69**
Gesamtes Umlaufvermögen	824.605,07	969.056,18
langfristiges Umlaufvermögen	0,00	0,00
A kurzfristiges Umlaufvermögen	824.605,07	969.056,18
Gesamte Verbindlichkeiten	8.227.133,88	5.424.609,66
langfristige Verbindlichkeiten	-3.538.137,62	-4.145.396,79
B kurzfristige Verbindlichkeiten	4.688.996,26	1.279.212,87

Das Nettoumlaufvermögen ergibt sich als Differenz des kurzfristigen Umlaufvermögens und des kurzfristigen Fremdkapitals. Das Nettoumlaufvermögen beträgt im WJ 2024 / 2025 EUR -3.864.391,19 (Vorjahr: EUR -310.156,69)

Eigenkapitalquote	**56,76%**	**63,55%**
Summe Eigenkapital	12.311.642,68	11.498.765,99
Gesamtkapital	21.691.857,55	18.094.021,63

Die Eigenkapitalquote stellt den Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital dar und beträgt im WJ 2024 / 2025 56,76% (Vorjahr 63,55%).

Nettoverschuldungsgrad	**57,73%**	**37,43%**
Nettoverschuldung	7.107.400,26	4.303.761,03
Eigenkapital	12.311.642,68	11.498.765,99

Der Nettoverschuldungsgrad entspricht dem Verhältnis der Nettoverschuldung zum Eigenkapital.
Er beträgt im WJ 2024 / 2025 57,73% (Vorjahr 37,43%).

4.3. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres

Wirtschaftliche und politische Ereignisse

Als Unsicherheitsfaktoren stellen sich die anhaltenden geopolitischen Konflikte mit den weitreichenden wirtschaftlichen Folgen (Inflation), insbesondere auch für unsere Kernmärkte und unseren Betrieb, dar. Hier können aber die Kostensteigerungen zu einem guten Teil durch Preisanpassungen abgefedert werden.
Zudem legen mehrere Studien nahe, dass klassische Skiurlaube über eine Woche oder länger beziehungsweise auch ein- oder mehrwöchige Sommerurlaube aufgrund der wirtschaftlichen Situation immer weiter abnehmen und mehreren Kurzurlauben während des Jahres weichen werden. Die gute und schnelle Erreichbarkeit des Tannheimer Tales wird dem Betrieb über diesen unsicheren Zeitraum eher zuträglich sein.

Trotzdem wird es weiterhin notwendig sein, Unsicherheiten im Buchungsverhalten zu beobachten und einzukalkulieren, was für eine gewisse Planungsunsicherheit sorgt. Größere geplante Investitionen müssen daher diese Unsicherheiten berücksichtigen oder nochmals um eine gewisse Zeit verschoben werden.

Währungskursschwankungen

Währungsschwankungen haben wenig Bedeutung für das Hotel, da sich die Wirtschaftsbeziehungen nahezu ausschließlich im Euro abspielen. Die Stärke des Schweizer Franken ist vorteilhaft, da für Schweizer Gäste Auslandsurlaube finanziell attraktiv sind.

Änderungen von im Jahresabschluss vorgezeichneten Entwicklung

Die anhaltenden geopolitischen Spannungen und die Inflation im EU-Raum und dessen Auswirkungen (massive Kostensteigerung bei Lebensmittel, Energie, Löhnen, Zinsen) können zu einer gedämpften Betriebsentwicklung führen. Je eher diese Unsicherheiten überwunden werden, werden auch die Unsicherheiten im Buchungsverhalten der Gäste abnehmen und der Betriebserfolg sich deutlich erhöhen.

Daneben sind jedoch keinerlei anderweitige Risiken des Unternehmens bekannt und auch nicht absehbar.

Abschluss ausserordentlicher Verträge

Es wurden keine außerordentliche Verträge abgeschlossen.

Besondere Ereignisse im Personalbereich

Durch den stabilen Anteil an Stammmitarbeiter*innen sind wir in diesem Bereich relativ gut abgesichert.
Das neue Mitarbeiterhaus trägt noch weiter zur großen Zufriedenheit unserer Mitarbeiter*innen bei.
Auch im Personalbereich hat sich seit dem Ende des Geschäftsjahres nichts Außergewöhnliches ereignet.

Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

Wesentliche Änderungen im Umternehmen

Folgende Maßnahmen sind in naher Zukunft geplant:

Die Komplettrenovierung des im Jahre 2002 errichteten Speisesaales „Einstein“ wird mit Dezember 2025 abgeschlossen sein. Für die Renovierung wird der Betrieb nur für vier Tage geschlossen sein. Darüber hinaus wird die Erneuerung des Fitnessraumes im Herbst 2025 abgeschlossen sein. Alle älteren Geräte werden ausgetauscht und zusätzliche Geräte angeschafft. Durch die neue Marketingbetreuung und der neuen Website erwarten wir mehr Conversions und Buchungen. Im Laufe des Jahres werden mit Architekten und Fachplanern, Gespräche über zukünftige Renovierungs- und Erweiterungsarbeiten geführt. Geplant ist die Renovierung des Buffets, sowie die Renovierung von einigen Zimmern.

Entwicklung der Marktstellung

Durch die Fertigstellung der Erweiterung des Erwachsenen-Wellnessbereichs wird die Marktstellung wieder gestärkt. Der Umsatz und die Auslastung konnten wieder erhöht werden.

Entwicklung der Arbeitgebermarke

Weiterhin arbeiten wir intensiv an der Weiterentwicklung unserer Arbeitgebermarke. Ziel ist es, durch eine positive Darstellung als Top-Arbeitgeber in der Region, im umkämpften Mitarbeitermarkt eine Alleinstellungspositionierung zu erlangen, um langjährige Mitarbeiter:innen weiter zu binden und weitere Mitarbeiter:innen zu akquirieren. Neben der laufenden Investition in „Hardware“, wie Mitarbeiterunterkünfte, wird der Anteil des Mitarbeitermarketingbudgets weiter erhöht, um durch diverse „Software“-Maßnahmen, wie Teambuilding, sowie Aus- und Weiterbildung, die Arbeitgebermarke weiter zu stärken.

Tendenzielle Entwicklung von Umsatz und Ergebnis

Durch Fertiggestellung der Erweiterung des Erwachsenen-Wellnessbereiches gehen wir davon aus, dass wir die Auslastung erhöhen können. Auch der Umsatz wird durch die Preiserhöhungen steigen. Eine deutliche Steigerung des Vorjahresergebnisses wird angenommen, da der Betrieb vier Wochen länger geöffnet ist.

Wesentliche Geschäftsrisiken

Sämtliche Geschäftsbereiche sind mit ausreichenden Versicherungssummen gedeckt, sodass aus diesem Titel keine wesentlichen Risiken bestehen. So wurde unter anderem auch eine eigene Elektronik-Versicherung gegen Schäden aus den gelegentlich vorkommenden Stromschwankungen des örtlichen Energieanbieters abgeschlossen.

Des Weiteren beläuft sich allein die Deckungssumme für den Hotelkomplex auf rund 40 Mio EUR.

Das Risiko von Forderungsausfällen ist nach jahrelanger Erfahrung gleich Null, entsprechende Vorsorgen und Absicherungen sind diesbezüglich nicht zu treffen.

4.4. Forschung und Entwicklung

Im Unternehmen werden keine Forschungen und Entwicklungen durchgeführt.

4.5. Bestehende Zweigniederlassungen

Neben dem Hotelbetrieb wird nur ein weiterer kleiner Gastbetrieb in der Betriebsform einer Jausenstation im Standort Nesselwängle, Rauth 13 betrieben.

30.01.2026

Datum, Unterschrift der Geschäftsführer