L A G E B E R I C H T

der

Spa Therme Blumau Betriebs GmbH

2025

1. Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage

1.1. Geschäftsverlauf und Geschäftsergebnis

Die geschäftspolitische Lage im österreichischen Tourismus für das Jahr 2025 ist von einem Spannungsfeld zwischen nominalen Rekordzahlen und realem Margendruck durch anhaltende Teuerungen geprägt. Während die Nachfrage aus dem Ausland und den Fernmärkten neue Höchststände erreicht, kämpfen die meist familiengeführten Betriebe mit massiven Kostensteigerungen bei Personal, Energie und Lebensmitteln.

Wirtschaftliche Kennzahlen & Marktlage im österreichischen Umfeld
Die Gästeankünfte stiegen 2025 um 3,1 Prozent (48,2 Millionen) und die Nächtigungen um 1,9 Prozent (157,3 Millionen) im Vergleich zum Vorjahr. Die Tourismusbranche erwirtschaftete eine direkte Wertschöpfung von 33,1 Milliarden Euro, was mehr als 6,5 Prozent des österreichischen Bruttoinlandsprodukts entspricht. Die Zahl der unselbstständig Beschäftigten in Hotellerie und Gastronomie kletterte auf einen Höchststand von 228.634 Menschen. Besonders starke Zuwächse verzeichneten internationale Herkunftsmärkte wie Zentral- und Osteuropa (CEE) sowie Überseemärkte (z. B. USA), die gezielt über Premiumsegmente angesprochen wurden. Viele Betriebe der Qualitätshotellerie weisen eine Eigenkapitalquote von unter **18 Prozent** auf, was die wirtschaftliche Resilienz in Phasen hoher Zinsen schwächt. *(Spa Therme Blumau Betriebs GmbH **52,0 %** !!!)*

Dem Unternehmen Spa Therme Blumau Betriebs GmbH ist es dennoch gelungen, bei gleichbleibend sehr hoher Auslastung in allen Geschäftsbereichen, eine erfreuliche Gesamterlössteigerung von VJ TEUR **TEUR 39.395 zu 41.971 (+6,5%)** zu realisieren. Die konsequente und nachhaltige Geschäftsführung bildet hierfür die Grundlage.

Zudem ist es auch gelungen, diese Erlössteigerung in ein erstaunliches Ergebnis vor Steuern von **TEUR 3.997 (VJ: TEUR 3.871)** überzuleiten.

Die Aktivitäten der Geschäftsführung der Spa Therme Blumau standen im Jahr 2025 im Zeichen von Nachhaltigkeit (Dekarbonisierung), und gezielten Regionalisierungsoffensiven, um trotz steigender Kosten neue Gästeschichten zu erschließen. Angesichts stabilen Besucher - und Gästezahlen investierte die Geschäftsführung massiv in Modernisierungen. Im Sinne der Energie & Nachhaltigkeit (Dekarbonisierung) Schritt für Schritt zu einem klimaneutralen Betrieb. Die Nutzung von Thermalwasser-Restwärme für administrative Gebäude, Optimierung von Wasseraufbereitungsanlagen zur Senkung des Frischwasserbedarfs und die Implementierung einer PV – Anlage mit direkter Anbindung an die Therme, legen bereits den Grundstein eines hohen Autarkiegrades. Die Vernetzung mit regionalen Zulieferern ist weiterhin die Basis unseres exzellenten Kundenservices und dient der Sicherung von Spitzenplatzierungen in unterschiedlichen Bewertungsforen.

Im Jahresverlauf des Vor – und Nachkrisenzeiten zeichnet sich folgendes Bild ab:

-	**2019**	**85.945 RN**	**76,20%**	normal Betrieb **vor** Krisen Niveau
-	2020	56.914 RN	50,23%	Corona
-	2021	51.655 RN	45,80%	Corona & Beginn Ukraine Krise
-	2022	92.766 RN	82,25%	Ukraine Begleiterscheinungen
-	2023	90.596 RN	80,33%	normal Betrieb nach Krisen Niveau
-	2024	91.947 RN	81,30%	normal Betrieb
-	**2025**	**93.383 RN**	**82,80%**	**normal Betrieb**

Im Geschäftsjahr 2025 wurden 93.383 Room Nights verkauft, somit weit über dem Niveau von 2019 mit einer Steigerung von 7.438 RN trotz wesentlicher Preissteigerungen gegenüber dem Vorkrisenzeitraum 2019. Insgesamt ist der Logisumsatz auf TEUR 19.338 (+5,71%, +1.046 TEUR zum VJ) angewachsen. Die Umsätze in den Bereichen Restauration und sonstige Nebenerlöse stehen in enger Verbindung zu dem Logisumsatz. Es zeigt sich auch hier eine positive Entwicklung gegenüber dem VJ um TEUR +1.220 oder (+8,14 %). Im Bereich Therme und Wellness hat sich der Umsatz um TEUR 309 und (+5,07 %) erhöht.

1.2. Finanz- und Vermögenslage

Das Stammkapital der Gesellschaft ist im Vergleich zum Vorjahr unverändert mit EUR 3.235.000,--.
Sämtliche Verbindlichkeiten der Gesellschaft wurden ordnungs- und termingemäß beglichen.

1.3. Finanzielle Leistungsindikatoren

a) Diverse Kennzahlen

GOP (Gross Operating Profit)	24,95 %	(VJ: 24,30 %)
Zimmerauslastung	82,80 %	(VJ: 81,30 %)
Zimmerdurchschnittspreis	EUR 207,08	(VJ: EUR 198,90)
RevPar	EUR 171,46	(VJ: EUR 161,70)
Durchschnittlicher Thermeneintritt	EUR 44,27	(VJ: EUR 43,19)

Unter „GOP" ist das Betriebsergebnis vor Management-Fees, anlagenbedingten Fixkosten (inkl. Leasingraten), Abschreibungen und Zinsen zu verstehen.

b) Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)

	TEUR	VJ TEUR
Ergebnis vor Steuern	3.997	3.871
plus Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0	29
EBIT	**3.997**	**3.901**

c) Eigenkapitalquote

	TEUR	VJ TEUR
Eigenkapital zum 31.12.	14.799	11.682
Gesamtkapital zum 31.12	28.476	25.622
Eigenkapitalquote	**52,0%**	**45,6%**

d) Geldflussrechnung

	TEUR	VJ TEUR
Nettogeldfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	2.510	1.208
Nettogeldfluss aus der Investitionstätigkeit	-5.364	910
Nettogeldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	0	-1.728
Veränderung der liquiden Mittel	**-2.854**	**389**

1.4. Risikomanagementsystem in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Um Risiken in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumente wirksam entgegensteuern zu können, wurden folgende Maßnahmen ergriffen:

Preisänderungsrisiko:

Preisänderungsvereinbarungen wurden in Lieferantenverträgen soweit wie möglich intensiv verhandelt und damit ein von der Gesellschaft nicht beeinflussbares Risiko begrenzt.

Liquiditätsrisiko:
Es wurde eine laufende Liquiditätsvorschau erstellt. Daraus resultierend wurden entsprechende Maßnahmen zur Sicherung und/oder Verbesserung der Liquiditätssituation eingeleitet. Erhebliche Liquiditätsreserven wurden gebildet und entsprechend veranlagt (Festverzinsung mit 100% Kapitalgarantie). Großvolumige Investitionen wurden auf 2030 verschoben.

Versorgungsrisiko:
Die Planung und Umsetzung einer großflächige Photovoltaik Anlage wurde gestartet und ist in der Realisierungsphase. Inbetriebnahme erfolgt im Betriebsjahr 2026.

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

2.1. Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Die Gesamtzahl der Eintritte in österreichischen Thermen wächst robust und durchbricht mit prognostizierten 9,55 Millionen Eintritten den bisherigen historischen Rekord aus dem Vor-Corona-Jahr 2019. Der durchschnittliche Eintrittspreis steigt spürbar an (zuletzt um rund +3,1 %). Dies führt bei reinen Familienthermen zu einem leichten Gästerückgang von etwa fünf Prozent, da Familien sensibler auf die gestiegenen Kosten reagieren. Auch das steirische Thermen- und Vulkanland generiert als massiver Wirtschaftsfaktor weit über 100 Millionen Euro an regionaler Wertschöpfung. Mit dem Fokus auf grüne Energie entspricht die Spa Therme Blumau genau dem starken Trend in Richtung Ressourceneffizienz. Um dem hohen Qualitätsanspruch der Gäste weiterhin gerecht zu werden, sind weitere massiv Investitionsprojekte in Planung.

Risikofaktoren:

- **Zinspolitik (sinkende Veranlagungsraten)**
- **Indexierungsraten VPI`s**
- **Energiekosten (Strom, Öl, Gas)**
- **Investitionen in Richtung Nachhaltig, Unabhängigkeit und Qualität**

Durch laufende Innovationen wird versucht die hohe gleichbleibende Qualität in unserer Dienstleistung, sowie die von Stammgästen im Speziellen der „geschätzte Herzlichkeit am Gast" zu gewährleisten. Der Bekanntheitsgrad im In- und Ausland ist besonders hilfreich und basiert auf die erfolgreiche Arbeit der vergangenen Betriebsjahre. Die so entwickelte Mundpropaganda und persönliche Empfehlungen unserer Gäste ist unumgänglich und muss weiter forcieren werden. Dies wird durch eine hohe Gäste- und Mitarbeiterzufriedenheit generiert.

- **Konsolidierungsprozess**

Die Notwendigkeit von weiteren leichten Preiserhöhung in den Bereichen Logis, Gastro- und Thermenbereich hat sich **nicht** negativ auf die Gesamtauslastung ausgewirkt.

2.2. Wesentliche Risiken und Ungewissheiten

Im Bereich der Thermen besteht seit Jahren ein anhaltend starker Wettbewerb verbunden mit einem starken Preisdruck. Zusätzlich erschwert wird dieser mit zurzeit anhaltenden und immer mehr werdenden behördlichen Auflagen.

3. Forschung und Entwicklung

Die Gesellschaft betreibt weder Forschung noch Entwicklung.

4. Zweigniederlassungen

Im Geschäftsjahr wurden keine Zweigniederlassungen betrieben.

KR Robert Rogner

Geschäftsführer

Villach, am 03. August 2026