

TUI Blue AT GmbH
8970 Schladming, Coburgstraße 54
Tel.: 0043 (0) 3687 / 23536 - 0
Fax: 0043 (0) 3687 / 23536 – 36
info@tui-blue.com
https://tui-blue.com

Firmenbuchgericht: Landesgericht Leoben
Behörde gem. ECG: Bezirkshauptmannschaft Liezen
Fachgruppe: Hotellerie

LAGEBERICHT ZUM JAHRESABSCHLUSS zum 30.09.2025

1. Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage

1.1. Darstellung und Analyse des Geschäftsverlaufes und des Geschäftsergebnisses 2025

Das Wirtschaftsjahr 2024/2025 war das erste Geschäftsjahr, wo keine direkten Auswirkungen aus COV-Maßnahmen mehr verkraftet werden mussten.

Die Gesellschaft betreibt bzw. betrieb drei Hotels in unterschiedlichen Bundesländern – konkret

- das Stammhaus in Schladming/Steiermark
- das im Jahr 2019 erworbene Ferienhotel in Fieberbrunn/Tirol bis Ende der Wintersaison 2025, danach erfolgte auf Basis von Konzernentscheidungen die Verpachtung an „Robinson"
- das neu errichtete und im Jahr 2020 in Betrieb genommene Ferienhotel in Schruns Tschagguns/Vorarlberg

Geografisch bedingt sind die Hotels, obwohl unter einer Gesellschafterstruktur, sehr unterschiedlich und wird deshalb der Bericht zum Geschäftsverlauf je Hotel gesondert dargestellt.

1.1.1. Hotel Schladming

Der Standort Schladming profitiert sehr stark vom hohen Anteil an österreichischen Gästen (ca. 51 %) und deutschen Gästen (rund 24 %) und wiederum der geografischen Lage zu den österreichischen Ballungsräumen und zum benachbarten Osten und der damit verbundenen kurzen Anreise.

Ein Vorteil an diesem Standort ist, dass dieser Standort über annähernd zwei gleich starke Saisonen verfügt.

Erschwerend dazu kommt, dass infolge der bekannten Teuerung das Konsumverhalten der Gäste „defensiver" wurde und dadurch Deckungsbeitragsverluste hingenommen werden mussten. Hier ist festzuhalten, dass der Wintergast im Konsumverhalten offensiver als der Sommergast ist.

Des Weiteren profitiert der Standort Schladming von einem guten Anteil am Leisure-Geschäft (rund 59 %).

Zur Stabilisierung des Unternehmens nach der COV-Krise wurden Investitionen soweit als möglich zurückgestellt.

Trotz der vorgenannten Einschränkungen und Unwegbarkeiten konnte der Budgetansatz defacto erreicht werden.

1.1.2. Fieberbrunn

Wie schon ausgeführt wurde mit Ende der Wintersaison 2025 der „operative" Betrieb aufgegeben.

Danach erfolgten Umbaumaßnahmen damit der Hotelbetrieb in der vorgesehenen Form an die Robinsongruppe übergeben werden konnte.

Abschließend zum operativen Betrieb „Fieberbrunn" ist anzumerken, dass der eingeschlagene Weg während der Wintersaison 2024/2025 positiv fortgesetzt werden und das Unternehmen stetig bessere Ergebnisse erwirtschaften konnten.

1.1.3. Schruns-Tschagguns (Montafon)

Die Rahmenbedingungen für den Standort Montafon entsprechen in weiten Teilen denen von Schladming. Im Unterschied zu Schladming (regionsbedingt) weist der Standort im Montafon eine stark durchmischte Gästestruktur auf, wobei der Großteil (mit rund 67 % der Nächtigungen) mit Deutschen Gästen generiert wird. Die weiteren Herkunftsländer sind die Schweiz mit rund 13 %, Österreich mit rund 8,5

%, und die Benelux-Staaten mit rund 4,5 %. Die restlichen Kunden werden aus den übrigen Europäischen Ländern generiert.

Zusammengefasst hat dieser Standort massiv darunter gelitten, dass seit der Eröffnung im Juli 2020 kein geregelter Geschäftsbetrieb aufgenommen werden konnte. In diesem Jahr ist es jedoch gelungen, einerseits Stammpersonal aufzubauen und andererseits Stammgäste zu gewinnen, was zu einer wesentlichen Verbesserung der Betriebsleistung geführt hat.

Ein wesentlicher Faktor ist die nach wie vor schwache Markenwahrnehmung des Montafon als touristische Destination. In Kombination mit ungünstigen Witterungsbedingungen im Winter musste die Tourismusregion „Montafon" rund 12,8 % Gästerückgang hinnehmen. Das TUI BLUE Montafon konnte sich jedoch in diesem schwierigen Marktumfeld behaupten und musste lediglich einen Gästerückgang von rund 1,8 % verkraften. Dies ist auf die gesteigerte Marktposition des Hauses und die damit einhergehende Gästebindung zurückzuführen.

Seit Eröffnung des Hotels musste ständig mit Baumängel gekämpft werden und hat dies naturgemäß ebenfalls zu Problemen beim Aufbau eines stabilen Geschäftes geführt. Im Berichtsjahr erschwerend war, dass die Warmwasserversorgung für die Bewältigung der Auslastungen nicht ausreichte. Es mussten dadurch Investitionen vorgenommen werden, wobei es gelang, durch effizientere Nutzung der Fernwärme Kosteneinsparungen zu erreichen.

Trotz der schon erwähnten schwierigen Wintersaison wurde im Berichtsjahr eine Umsatzsteigerung von rund 9,1 % erzielt und konnten die Cost of Sale infolge effizienterer Betriebsprozesse pro vermietetem Zimmer um rund 8,7 % gesenkt werden.

Die ambitionierten Budgetziele konnten nicht vollständig erreicht werden, eine deutlich verbesserte Ertragslage ist aus den Zahlen jedoch abzuleiten.

<u>Umsätze und Kosten (Gesamtunternehmen):</u>

Die Umsätze sind um TEUR 994 oder um rund 5,6 % gesunken. Die Vergleichbarkeit mit den Vorjahren ist aus vorgenannten Gründen, insbesondere wegen des „Wegfalls" des Standortes Fieberbrunn nach Ende der Wintersaison nicht möglich bzw. nicht sinnhaft.

Der Wareneinsatz inkl. Fremdleistungen beträgt im Wirtschaftsjahr 2025 20,97 % gegenüber 21,89 % im Wirtschaftsjahr 2024, beide Kennzahlen ausgehend von den Umsatzerlösen auf Basis der Gliederungen des Jahresabschlusses.

In Bezug auf die Umsatzerlöse beträgt der Personalaufwand im aktuellen Geschäftsjahr rund 36,1 % (Vorjahr rund 41,7 %). In absoluten Zahlen ausgedrückt ist der Personalaufwand um rund TEUR 1.354 von rund TEUR 7.433 auf rund TEUR 6.079 gesunken – eine Vergleichbarkeit ist defakto nicht möglich.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind um rund TEUR 708 gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die absoluten Werte betrugen im Wirtschaftsjahr 2025 rund TEUR 4.900 und im Wirtschaftsjahr 2024 rund TEUR 5.608. und ist da ebenfalls keine Vergleichbarkeit gegeben.

Zusammengefasst musste im Wirtschaftsjahr 2025 ein Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 1.243 (Vorjahr Jahresfehlbetrag mit TEUR 1.231) hingenommen werden.

1.2. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die wesentlichen Leistungsindikatoren zeigen folgendes Bild:

a.) <u>finanzielle Leistungsindikatoren</u>

	2025	2024
Anlagenintensität: (Anlage-/Gesamtvermögen*100)	95,63 %	95,24 %
Ohne Berücksichtigung des Finanzanlagevermögens	95,62 %	95,24 %
Working Capital: (kurzfr. UV-kurzfr. Rückst.-kurzfr.Verb.)	- 2.786.176,59	- 4.593.146
Eigenkapitalrentabilität: (EvS/ Eigenkapital (inkl.RL)*100) * (-1)	n/a - negativ	n/a – negativ
Eigenkapitalquote: (Eigenkapital(inkl. RL)/Gesamtkapital*100)	13,35 %	10,86 %
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) (EvS - Zinsen und ähnliche Aufwendungen)	346.872,30	1.123.327
Umsatzrentabilität: (Ergebnis vor Zinsen und Steuern*100/Umsatzerlöse)	2,06 %	6,30 %
Gesamtkapitalrentabilität: (Ergebnis vor Zinsen und Steuern*100/Gesamtkapital)	n/a - negativ	n/a - negativ
Nettoverschuldung: (Verbindlichkeiten-flüssige Mittel)	36.700.902,89	35.754.444
Nettoverschuldungsgrad: (Nettoverschuldung/Eigenkapital*100)	579,49 %	704,41 %
Cash Flow lt. betrieblicher Geschäftstätigkeit:	1.913.656	5.026.087
Cash Flow lt. Investitionstätigkeit:	- 2.975.638	- 652.387
Cash Flow lt. Finanzierungstätigkeit	1.501.443	- 3.578.707

2. Entwicklung nach Ende des Geschäftsjahres

Infolge der zeitlichen Nähe zum Bilanzstichtag (30. September) wurde die „Restsaison" wie vorgesehen zu Ende gebracht.

Die Zeit wird derzeit dazu genützt, Urlaube abzubauen und das Stammpersonal zu halten.

Der im Vorjahr eingeschlagene Weg zur Umstellung der beiden verbliebenden Betriebe auf defacto Jahresbetriebe wurde fortgesetzt, um Stammmitarbeiter im Unternehmen zu halten. Die kurze Schließphase (ca. 11 Monate Betriebszeit) führt dazu, dass es sich bei allen drei Betrieben um Jahresbetriebe handelt und die für Jahresbetriebe neu geltenden Regelungen beispielsweise bei den Kündigungsfristen zu beachten sind.

Zur Unterstützung dieser Maßnahmen wurden spezielle Pakete aufgelegt, die speziell in den Zwischensaisonzeiten zu vermehrtem Buchungsverhalten führt.

Diese Zeitenausweitung führt auch dazu, dass in allen Plattformen die Betriebe nunmehr buchbar sind um dadurch auch neue Geschäftsfelder (Seminare etc.) zu erschließen bzw. zu intensivieren.

Zusammengefasst ist davon auszugehen, dass im laufenden Geschäftsjahr in den beiden operativ tätigen Hotelbetrieben Ergebnisse erwirtschaftet werden können, die annähernd den Budgetvorgaben entsprechen.

3. Bericht über die zukünftige Entwicklung des Unternehmens

3.1. Schladming

Ein hoher Anteil an MICE-Buchungen (rund 40 %; Geschäftsreisende) führt aktuell dazu, dass wir viele Spitzen und damit verbundene Lückentage haben. Um dem vorzubeugen und Leisure-Gästen, die wochenweise bleiben möchten, versuchen wir, durchgehende Verfügbarkeiten für diese Zielgruppe zu generieren. Ziel ist es, das MICE-Geschäft zu reduzieren (durchschnittliche Aufenthaltsdauer von 1,5 Nächte).

Preissensibilität, vor allem, wie schon erwähnt des Sommergastes, ist groß bzw. weiter steigend. Um hier sehr rasch auf die Marktentwicklung reagieren zu können, wurde eine sehr flexible Preisgestaltung eingeführt (in den vergangenen Jahren eine sehr statische Preisgestaltung) und im Zuge dessen wurden alle statischen Verträge mit Reiseveranstalter für die Zukunft auf das Mindeste reduziert. Sämtliche Reiseveranstalter werden an eine Schnittstelle angebunden, um Zugriff auf unsere Verfügbarkeiten und tagesaktuellen Preise zu haben.

Der Forecast für die Wintersaison 2025/2026 zeigt, dass diese Maßnahmen auch schon Wirkung zeigen und ein derzeitiger Forecast für Dezember (70%), Jänner (92%), Februar (93 %) und März (77 %) an Auslastung vorliegt.

Um laufend auf Preissteigerungen und Markt-Trends reagieren zu können wurde fast vollständig auf dynamisches Pricing umgestellt. Konkret liegt die Durchschnittsrate on the books bei rund 20% über dem Vorjahr und 10% über dem Vorjahr, wenn die aktuellen Optionen (im Bereich MICE und Reiseveranstalter) berücksichtigt werden.

Zum Berichtszeitpunkt zeigt sich ein fortwährend positiver Trend beim Buchungsvolumen und ist für das laufende Wirtschaftsjahr davon auszugehen, dass der Umsatz um weitere rund 3 % gesteigert werden kann.

3.2. Fieberbrunn

Infolge von Konzernentscheidungen ist es so, dass mit Ende der Wintersaison 2024/2025 der Standort Fieberbrunn als Hotel der TUI BLUE AT GmbH eingestellt wurde und künftig das Hotel auf Basis eines Pachtvertrages zwischen der TUI BLUE AT GmbH und der Robinson Club GmbH als Robinson Fieberbrunn betrieben werden wird.

3.3. Montafon

Der Wechsel in der Hotelleitung hat sich gut eingespielt und konnte der Übergang reibungslos gestaltet werden

Generell konnte das Führungspersonal stabilisiert und langfristig an das Unternehmen gebunden werden. Das zwischenzeitig gut aufeinander abgestimmte Verkaufsteam hat neue Vertriebswege erschlossen, die zu einem deutlichen Anstieg der Buchungen führen werden.

Zur Optimierung der Ergebnisse wurde ein professionelles Yield-Management eingeführt, welches ständig verbessert und tagesaktuell optimiert wird.

Zur Verbesserung der Auslastung während der Wintersaison wird eine Strategie für die „Midweek-Auslastung" vorangetrieben, die jetzt schon positive Auswirkungen zeigt.

Zusammengefasst geht die Betriebsleitung davon aus, dass ein Umsatzwachstum von rund 15 % zu erwarten ist.

3.4. Allgemeines

Wie schon ausgeführt fällt der Standort „Fieberbrunn" als operativer Hotelbetrieb weg. Durch die Etablierung des internationalen Verkaufsteams werden zusätzliche Umsätze in neuen Geschäftsfeldern generiert werden können.

4. Finanzinstrumente, Risiko- und Prognosebericht

4.1. Verwendung von Finanzinstrumenten

Die Gesellschaft hatte im Geschäftsjahr 2024/2025 keine derivativen Finanzinstrumente im Einsatz. Währungsrisken bestehen nicht, da das Unternehmen zur Gänze im EURO bzw. über Darlehen der Mehrheitsgesellschafterin finanziert ist.

Zu den im Unternehmen bestehenden originären Finanzinstrumenten zählen insbesondere Finanzanlagen, Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Guthaben bei und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie sonstige Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin.

4.2. allgemeiner Risiko- und Prognosebericht

Für das laufende Geschäftsjahr 2025/2026 ist von einem Normalbetrieb auszugehen, wobei die Inflation in Österreich weiterhin von Relevant bleibt.

Durch die Preissteigerungen, die alle Hotelbetriebe unterschiedlich betreffen, war und wird auch wieder eine Anpassung der Preise erforderlich sein.

Im Gegenzug ist es durch intensive Verhandlungen gelungen, die allgemeinen Kostensteigerungen niedriger als im Branchenschnitt zu halten.

Für die Finanzierung der Gesellschaft kann auf bestehende Kreditlinien sowie Kreditrahmen, welche zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses noch nicht voll ausgenutzt sind, zurückgegriffen werden. Das Liquiditätsrisiko der TUI Blue kann daher trotz Verlustsituation als gering eingeschätzt werden.

4.2.1. Schladming

Im Bereich der Energiekosten ist Schladming mit einem „Poolvertrag" für das laufende Wirtschaftsjahr abgesichert.

Die Buchungslage entspricht dem Forecast und ist bei einer defakto Vollauslastung für die laufende Wintersaison 2025/2026 davon auszugehen, dass das Budget erreicht wird.

Durch den höheren Anteil von Firmenkunden ist auch ein geringeres Preisrisiko gegeben.

Positiv ist weiters, dass Schladming über einen sehr hohen Stammkundenanteil, einen sehr hohen Inländeranteil und über langjährige Partnerbetriebe verfügt, die für eine stabile Buchungslage sorgen.

Negativ ist die „technische" Überalterung der Zimmer, welche es zunehmend schwieriger macht, die geplanten Preise durchzusetzen.

4.2.2. Fieberbrunn

Wie schon ausgeführt endete mit 30. April 2025 der „normale" Hotelbetrieb und können deshalb keine weiterführenden Aussagen getätigt werden.

Der bestehende Bestandsvertrag ist jedoch geeignet, dass die Verpflichtungen gegenüber der finanzierenden Bank eingehalten werden können.

4.2.3. Montafon

Dieser Standort verfügt ebenfalls über einen Poolvertrag für Strom für das laufende Wirtschaftsjahr.

Durch die Betriebseröffnung im „CORONA-Jahr 2020" ist der Stammkundenmarkt im Entstehen und kann laufend ausgebaut werden.

Erschwerend dazu kommt, dass das Montafon selbst im Vergleich zu den anderen Standorten nur über ein sehr geringes „touristisches Standing" verfügt.

Somit besteht bei diesem Standort auch im laufenden Wirtschaftsjahr noch das Risiko, dass Auslastungen und Preise nicht in vollem Ausmaß erreicht werden können und deshalb Lücken zum Budget entstehen können/werden, die innerhalb der Hotelgruppe abzudecken sind.

Erfreulich zeigt sich jedoch, dass der Forecast zum Vergleichszeitraum des Vorjahres deutlich höher ist und davon auszugehen ist, dass weitere Umsatzsteigerungen generiert werden können.

Risiken im Bereich der leitenden Mitarbeiter sind kaum gegeben, da alle leitenden Positionen mit neuen, fachlich versierten und motivierten Mitarbeitern besetzt wurden.

5. Zweigniederlassungen, Forschung und Entwicklung

Infolge der Ausrichtung des Betriebes als reines Dienstleistungsunternehmen wird keine Forschung und Entwicklung betrieben.

An folgenden Standorten werden aktuell TUI Blue Hotels in Österreich betrieben:

- Schladming

Verwaltungszentrale für Österreich sowie Hotelbetrieb, Coburgstraße 54, 8970 Schladming, „Vollhotel" mit durchschnittlich 6 Mitarbeitern in der Verwaltung sowie rund 42 Mitarbeitern im Hotelbetrieb

- Montafon
-

Schwimmbadstraße 3, 6774 Tschagguns, "Vollhotel" mit rund 45 Mitarbeitern im Hotelbetrieb

- Fieberbrunn

Lindau 18, 6391 Fieberbrunn, verpachtet an die Robinson Club GmbH

Schladming, 11. Dezember 2025

Artur Gerber, Geschäftsführer

Jano Martin, Geschäftsführer