Therme Seewinkel Betriebsgesellschaft m.b.H., Frauenkirchen

L A G E B E R I C H T
GESCHÄFTSJAHR 2025

Geschäftsverlauf 2025:

Das Wirtschaftsjahr 2025 war von größeren Investitionstätigkeiten in die St. Martins Therme & Lodge seitens der Seewinkeltherme Besitz GmbH, Eisenstadt, geprägt. Die unter dem internen Titel „SEE6“ laufenden Maßnahmen wurden wie gehabt durch die Besitzgesellschaft finanziert. Die Arbeiten starteten Mitte Februar und wurden Ende September abgeschlossen. Im ersten Schritt wurden im ersten Quartal 44 Zimmer aus der Erweiterungsphase 2014 in sechs Wochen generalsaniert und somit wurde die verfügbare Kapazität des Resorts in diesem Zeitraum um 25 % verringert. Gleichzeitig starteten die Arbeiten für die Erweiterung einer Liegefläche für 62 Liegen im Bereich See-Spa. Eine weitere Liegefläche, ausschließlich für den Aufenthaltsgast, mit zusätzlichen 74 Liegen wurde auf dem Dach mit Blick auf dem hoteleigenen Badesee gebaut. Ende August startete die Renovierung der Hotelsauna. Ab September wurde die Sunset Terrasse in der Tagestherme in fünf Woche erneuert. Mit dem Projekt „SEE6“ – das auch die bereits Ende 2024 umgesetzten Neugestaltungen des Buffets im Hauptrestaurants wie Restaurant „Martinis“ umfasste - wurden ca. 5 Mio. € investiert.

Solche maßgeblichen Investitionstätigkeiten während des laufenden Betriebs stellen operative wie auch wirtschaftliche Herausforderungen dar. Die ersten Wochen bis zum Beginn der Bauarbeiten waren vielversprechend in allen Bereichen. Es konnte die Wertschöpfung in allen Bereichen gesteigert werden. Aufgrund der Bautätigkeiten lag der Schwerpunkt auf Kostensteuerung sowie trotz Einschränkungen auf bestmöglicher Gästezufriedenheit. Die negativen Auswirkungen auf die Gästezufriedenheit während dieses Zeitraums wurden mit erhöhten Personaleinsatz und attraktiven Preissteuerung kompensiert. Trotz dieser schwierigen Ausgangslage konnten alle wesentlichen budgetierten Werte in den ersten drei Quartalen zumindest erreicht werden, die Umsatzziele wurden sogar um 6,9 % übertroffen. Durch die Inbetriebnahme der neuen Liegenflächen im letzten Quartal konnte das zuletzt erfreuliche Ergebnis nochmals gesteigert werden. Größter Impact im abgelaufenen Wirtschaftsjahr war jedoch das positive Urteil vom 31.10.2025 am Handelsgericht Wien im Prozess gegen die Republik Österreich (BMF) in der Rechtssache „Verlustersatz“. Dem Unternehmen wurde in allen Punkten Recht gegeben und konnte daher sonstige Erträge in Höhe von TEUR 2.008 verbuchen, zusätzlich musste die Republik Österreich Zinsen iHv TEUR 788 bezahlen.

Die St. Martins Lodge konnte trotz der Umbauarbeiten den Vorjahresumsatz steigern und in fast allen wesentlichen Kennzahlen an die Vorjahreswerte anschließen. Alle relevanten budgetierten Kenngrößen wurden erreicht und übertroffen. Mit einer Umsatzsteigerung gegenüber 2024 um TEUR 1.080 wurde der budgetierte Gesamtumsatz um TEUR 2.207 übertroffen (7,0% vs. Budget). Die Jahreszimmerauslastung erreichte trotz Umbauarbeiten hervorragende 74,19%, somit wurde das Budget um 0,7% übertroffen, jedoch lag die Auslastung knapp unter dem

Vorjahreswert. Der budgetierte Zimmerpreis von € 175 wurde deutlich um € 12,9 übertroffen und so konnte im Jahresvergleich die durchschnittliche Zimmerrate nochmals um € 3,30 gesteigert werden. Der Packagepreis beträgt bereits € 357 und konnte gegenüber 2024 um € 19,50 gesteigert werden. Im Thermenbereich (Tagesgast) konnten die gesteigerten Erwartungen übertroffen werden. Die Eintritte lagen um 6,1 % über den Vorjahreswerten, somit wurden mit 199.387 Eintritten das Budget um 7,4% übertroffen. Die Thermenrate konnte abermals gegenüber dem Vorjahr knapp gesteigert werden und somit wurde auch der budgetierte Wert um € 1,27 übertroffen.

Die 2022 gestarteten Maßnahmen zur Energieeinsparung zeigten auch im abgelaufenen Wirtschaftsjahr ihre volle Wirkung und somit konnten die überproportional gestiegenen Netzkosten abgefedert werden. Die hauseigene Photovoltaikanlage produzierte 3,6% des gesamten Stromverbrauchs. Seit 01.01.2026 betreibt die St. Martins Therme das hauseigene Blockheizkraftwerk selbst. Der Betreibervertrag mit der Burgenland Energie wurde nicht verlängert. Die Energiekosten konnten dadurch zu 2024 um TEUR 577 reduziert werden.

Aufgrund des hervorragenden Kostenmanagements und bei gleichzeitig ausgezeichneten Energiemanagements der Geschäftsführung konnte das operative Jahresergebnis trotz langer Umbautätigkeiten fast punktgenau (- 2 % vs. Budget) erreicht werden, jedoch gab es eine Abweichung von 16,1% gegenüber dem Vorjahr. Durch die erfolgreiche Klage gegen die Republik Österreich wurde ein Nettonutzungsentgelt von TEUR 7.622 bzw. 22,7 vom Umsatz erwirtschaftet. Das bedeutet eine Überschreitung von TEUR 2.610 gegenüber dem Budget und TEUR 1.630 gegenüber dem Vorjahr. Das Jahresergebnis der Gesellschaft ist vertragskonform aufgrund der Methodik des Nutzungsentgeltes €0.

Insgesamt kann aber zur wirtschaftlichen Entwicklung 2025 festgehalten werden, dass die St. Martins Therme & Lodge aufgrund der bewährten Fokussierung auf ihre einzigartige Positionierung sowie Nachhaltigkeit und höchster Servicequalität ein hervorragendes Ergebnis erreichen konnte.

Finanzielle Leistungsindikatoren:

Die Eigenkapitalquote liegt zum 31.12.2025 bei 1,0% (im VJ 0,9%).

Geldflussrechnung:

	2025 in T EUR	2024 in T EUR
Geldfluss aus der operativen Tätigkeit:	-516	-8
Geldfluss aus der Investitionstätigkeit:	821	78
Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit:	-21	-78
Nettoveränderung der flüssigen Mittel:	284	-8

Der Geldfluss aus der operativen Tätigkeit resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Aufbau der Forderungen.

Wesentliche Risiken und Unsicherheiten:

Die unter den sonstigen Forderungen ausgewiesenen Forderungen gegenüber der Seewinkeltherme Besitz GmbH, Eisenstadt, bestehen unter anderem aus Ergebnisgarantien für die Jahre 2013 und 2014. Diese Forderungen werden bei Übererreichen der Planrechnung abgebaut.

Eine Beckenundichtheit in der Tagestherme muss in den nächsten Jahren saniert werden. Die entsprechenden Versicherungsmeldungen sind erfolgt.
Im Rahmen der im Nachtrag zum Betriebsführungsvertrag abgegebenen Sicherheiten hat sich die Muttergesellschaft VAMED Standortentwicklung und Engineering GmbH (VSG) verpflichtet, TBS bei Bedarf dafür finanziell auszustatten.
In der Gesellschaft ist ein entsprechendes Riskmanagement eingerichtet, welches sicherstellt, dass eventuelle Risiken laufend evaluiert und bewertet werden.

Ausreichende Vorbeugung in Bezug auf Ausfalls-, Liquiditäts- und Cashflow-Risiko erfolgt durch laufendes Controlling innerhalb der Gesellschaft als auch übergreifend durch die Betreibergesellschaft VAMED Vitality World (als Teil der VSG).

Dank an die MitarbeiterInnen:

Die Geschäftsführung dankt allen MitarbeiterInnen für ihren hervorragenden, geleisteten Beitrag in diesen außergewöhnlichen Zeiten. Die Zusammenarbeit mit den Belegschaftsvertretern war auch im Berichtsjahr wieder sachlich und vertrauensvoll und es konnten gute Ergebnisse erzielt werden.

Vorschau auf die Entwicklung im Jahr 2026:

Das Wirtschaftsjahr 2026 startet mit einer Änderung in der Geschäftsführung sowie in der Eigentümerstruktur. Der seit Gesellschaftsgründung agierende Geschäftsführer, Herr Ing. Herbert Andert, schied aufgrund seiner Pensionierung aus der Geschäftsführung aus. Herr Martin Adelwöhrer, seit 2016 im Unternehmen, zuletzt in der Funktion des General Managers, folgt ihm in dieser Position nach. In der Eigentümersphäre wurde die 100%ige Gesellschafterin der TBS, die VAMED Standortentwicklung und Engineering GmbH, per 31.12.2025 24:00 Uhr durch die PORR-Gruppe übernommen. Diese Übernahme wird auch mögliche Auswirkungen in diversen Abläufen wie IT, Finanz und Reporting sowie verschiedenen Richtlinien haben.

Das Wirtschaftsjahr 2026 wird neben der Fokussierung auf die klassischen Stärken der St. Martins Therme & Lodge auch ein Jahr der Konsolidierung sein. Durch Umbauarbeiten im vorangegangenen Wirtschaftsjahr sind größere Steigerungsraten für den nachhaltigen Erfolg erstrebenswert. Um den wirtschaftlichen Erfolg mit herausragender Dienstleistung weiterhin realisieren zu können, legt die St. Martins Therme & Lodge ihren Schwerpunkt auch weiterhin auf MitarbeiterInnen insbesondere Fachkräfte mit langjähriger Bindung an das Unternehmen. Daher wird gerade ein zweites Mitarbeiterhaus mit 44 Einheiten in Zusammenarbeit mit der Oberwarter Siedlungsgenossenschaft in Frauenkirchen entwickelt. Die geplante Eröffnung wird im zweiten Halbjahr 2027 erwartet. Ein weiterer Fokus liegt in der Positionierung als herausragender Arbeitgeber im Seewinkel. Dies ist essentiell, um sich weiterhin

gegenüber den Mitbewerbern durchsetzen zu können und nachhaltig den Stammgästeanteil bei Individualkunden wie auch Seminarkunden hoch zu halten.

Aufgrund der volatilen Energiepreise hat die Geschäftsführung entschieden, in Zusammenarbeit mit der Besitzgesellschaft, ein neues Energiekonzept zu entwickeln. Das Ziel ist es, bestmöglich auf nachhaltige Energieformen umzusteigen und somit CO^2-neutral zu werden. Das für den Betrieb des hauseigenen Blockheizkraftwerkes benötigte Gas ist bis Ende 2027 preisfixiert. Die extern bezogene Strommenge ist ebenfalls bereits zum größten Teil preislich fixiert. Ein weiterer Ausbau der Photovoltaikanlage auf den Parkplätzen wird als Contracting Modell evaluiert.

Da 2026 ein unsicheres Marktumfeld vorherrschen wird, wird das Herausstreichen von Alleinstellungsmerkmalen und außergewöhnlichen Zusatzleistungen noch wichtiger für die St. Martins Therme & Lodge, um sich nachhaltig als österreichisches Topresort zu behaupten. Es erweist sich als Vorteil, dass die St. Martins Therme & Lodge seit ihrem Bestehen auf ihre einzigartige Positionierung und außergewöhnliches Marketing mit der Fokussierung auf Dienstleistungs- bzw. Produktqualität sowie Regionalität gesetzt hat. Hier wird der persönlichen Bindung zwischen der Lodge und dem Kunden eine maßgebliche Bedeutung zukommen. Der hohe Anteil an Stammkunden erleichtert es dem Unternehmen, sich gegen den Mitbewerber abzuheben. Dem Kunden wird höchste Qualität im Einklang mit der Natur geboten.

Frauenkirchen, am 9. März 2026

Klaus Hofmann



Martin Adelwöhrer

