Lagebericht

Vorwort

Die Marienkron GmbH wurde 2010 gegründet und ist seit 08.02.2010 als Kuranstalt tätig. Mit Notariatsakt und einstimmigem GV-Beschluss vom März 2023 wurde die Elisabethinen Graz-Linz-Wien Management und Service GmbH als übertragende Gesellschaft mit der Kurhaus Marienkron GmbH als übernehmende Gesellschaft verschmolzen.
Mit Notariatsakt vom November 2024 übertrug die SOWO-So Wohnt Burgenland GmbH ihre Anteile an die LHB Immobilienentwicklung Burgenland GmbH, deren Firmenwortlaut im Oktober 2025 auf LHB-Immo Management Burgenland GmbH geändert wurde. Das Unternehmen steht nunmehr mit 94,9% im Eigentum der Tourismus- und Beherbergungsbetriebe Burgenland GmbH und zu 5,1% der LHB-Immo Management Burgenland GmbH.
Mit Notariatsakt vom 22. April 2025 wurde der Firmenname der Kurhaus Marienkron GmbH auf Marienkron GmbH geändert.

Marienkron umfasst als Beherbergungsbetrieb 67 Gästezimmer, ein Restaurant und ein ergänzendes Ambulatorium mit Therapiebereich. Der Schwerpunkt des Angebotes liegt bei Fastenkuren, Aufenthalten für Detox- und Ernährungsinterventionen sowie Aufenthalten zur Regeneration sowie bei Stoffwechselproblemen, Bewegungs- und Stützapparat sowie Stresssymptomen und als Longevityprogramm.

1. Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage

1.1. Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2025 stand im Fokus eines Transformationsprozesses zur Ausrichtung auf das Premiumsegment im Gesundheitstourismus. Der Gesundheitstourismus im Privatsektor hinkte in Bezug auf die Nachfrage für Kur- und Regenerationsurlaube hinter dem Aufschwung der Nächtigungszahlen im Tourismus hinterher. Der Trend zu privat finanzierten Gesundheitsdienstleistungen entwickelte sich 2025 positiv, die Umsetzung auf das Geschäftsmodell Marienkron verlief jedoch langsamer als ursprünglich im Budget geplant.
Das Image des alten Kurhauses konnte durch ein modernes, medizinisch fundiertes Health & Retreat Resort im Premiumsegment ersetzt werden. Die Maßnahmen des Jahres 2025 erschlossen die gewünschte neue Zielgruppe, schärften das Markenprofil und steigerten die Durchschnittszimmerraten. Gleichzeitig blieben jedoch durch die Premiumpreispolitik verstärkt frühere Stammkunden aus. Dieses Delta konnte mit der positiven Entwicklung von 43% neuer Gäste nicht ausgeglichen werden, um eine volle wirtschaftliche Tragfähigkeit zu erzielen. Mit der weiteren Kampagnenschärfung, SEO-Optimierung und ersten internationalen Vertriebskooperationen wurden mit erhöhten Marketingausgaben im zweiten Halbjahr 2025 wesentliche Maßnahmen für eine Verbesserung des Verkaufs und der Awareness am Markt gesetzt. Die Weichenstellungen der strategischen Maßnahmen im Jahr 2025 sind trotz des Geschäftsergebnisses unter Budget jedoch bereits erkennbar und werden sich, wie in der Studie vom Beratungsunternehmen Prodinger 2024 angeführt, im Betriebsergebnis 2026 und 2027 niederschlagen. Dazu wurden notwendige Maßnahmen für eine Umsetzung im Rahmen des Budgetprozesses für das Folgegeschäftsjahr 2026 gesetzt.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden damit im Retreat & Health Resort Marienkron 9.715 Zimmernächte, versus 2024 mit 10.736 Zimmernächten, bzw. 10.885 Bettennächte, versus 2024 mit 12.167 Bettennächte, verkauft. Das Geschäftsjahr 2025 war damit auslastungstechnisch unter den Budgeterwartungen bei 40,4%, damit verglichen mit dem Vorjahr 2024 mit 45,4% leicht gesunken.

1.2. Zweigniederlassungen

Die Gesellschaft verfügt derzeit über keine Zweigniederlassungen.

1.3. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

1.3.1. Ertragslage

Auf Grund der niedrigeren tatsächlichen Auslastung 2025 ergaben sich gegenüber der Planung niedrigere Erlöse, dem jedoch durch gestiegene Erlösraten pro Gast und Nächtigung teilweise entgegengewirkt werden konnte. Durchschnittlich konnten pro Zimmernacht Erlöse von rund 282 EUR erzielt werden versus dem Vorjahr 2024 mit nur 267 EUR. Das entspricht einer Erhöhung der durchschnittlichen Erlöse pro Zimmernacht in 2025 von ca. 5,6% gegenüber dem Vorjahr 2024.

Das Unternehmen konnte Umsatzerlöse von rund TEUR 2.895 erwirtschaften. Diese beinhalten Erlöse aus den Bereichen Logis, Therapie, F&B sowie Sonstige Erlöse, die auch die Bereinigung von nicht gelösten Gutscheinen und Anzahlungen beinhalten. Im Vergleichsvorjahr 2024 waren diese Erlöse bei TEUR 2.797 Damit stiegen die Erlöse um TEUR 98.

Demgegenüber standen wesentliche Erhöhungen bei den Aufwänden auf Grund der Indexierungen und dem Personalaufwand - konkret durch das erste volle Betriebsjahr mit Mindestlohnschema des Land Burgenland, erhöhte Aufwände bei Wartungen und Instandhaltung unter anderem auf Grund von umfangreichen Hitzeschäden am Parkgelände sowie sonstigen betrieblichen Aufwänden auf Grund der geplanten Beratungs- und Planungskosten für die Transformation zum Premiumsegment. Die Marketingausgaben wurden mit einem erhöhten Aufwand im zweiten Halbjahr 2025 verbucht, um die Buchungsnachfrage und Awareness zu steigern.
Die Materialaufwände des laufenden Betriebes konnten trotz Erhöhung der Serviceorientierung optimiert werden.

Daraus resultierte ein EBITDA 2025 von TEUR -1.908 versus dem EBITDA 2024 von TEUR -1.494. Das negative Working Capital wurde durch Gesellschafterzuschüsse ausgeglichen.

1.4. Ereignisse von besonderer Bedeutung nach dem Abschlussstichtag

Keine.

1.5. Investitionen und Finanzierung

Für die laufenden Finanzierungen sank der Zinsaufwand auf TEUR 432 versus TEUR 446 in 2024 auf Grund der niedrigeren Zinsentwicklung für die variablen Kredite.
Für den Bestandskredit der Erste Bank erfolgten 2025 erstmals Tilgungen, weiters für die Bank Burgenland idHv. gesamt TEUR 306.

Das Investitionsbudget wurde auf Grund der geringeren Auslastung und damit Erlössituation nicht voll ausgeschöpft. Investitionen erfolgten zu TEUR 130 (VJ: 57) in die laufende Betriebs- und Geschäftsausstattung und für Ersatzinvestitionen.

1.6. Vermögens- und Finanzlage

Bei der Beurteilung der Vermögenslage ist festzustellen, dass sich das Working Capital gegenüber dem Vorjahr von TEUR -788 auf TEUR -2.640 verändert hat.

Die Eigenmittelquote gemäß §23 URG beträgt 8,41 % (Vorjahr 8 %) und die fiktive Schuldentilgungsdauer gemäß §24 URG liegt bei über 15 Jahre bzw. ist negativ.

Der Netto-Geldfluss aus dem operativen Geschäft betrug TEUR -2.585 (VJ: TEUR -2.057) und der Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit lag bei TEUR -130 (VJ: TEUR -57). Der Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit betrug durch die Einzahlung von Kapitalrücklagen im Geschäftsjahr 2025 TEUR 2.794 (VJ: TEUR 2.413).

Vermögenslage

	31.12.2025 TEUR	31.12.2024 TEUR	Veränderung TEUR	%
kurzfristiges Umlaufvermögen				
Vorräte	49	48	1	2,1
Lieferforderungen	77	99	-22	-22,2
Konzernforderungen	0	1	-1	-100,0
übrige Forderungen	48	26	22	84,6
flüssige Mittel	1.039	960	79	8,2
Rechnungsabgrenzungsposten	22	1	21	2.100,0
Aktive latente Steuern	0	0	0	---
	1.235	**1.135**	**100**	**8,8**
kurzfristiges Fremdkapital				
Rückstellungen	108	109	-1	-0,9
Lieferantenverbindlichkeiten	218	205	13	6,3
Bankverbindlichkeiten	3.260	1.107	2.153	194,5
erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	38	88	-50	-56,8
sonstigeVerbindlichkeiten	153	349	-196	-56,2
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehme	54	29	25	86,2
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	44	36	8	22,2
	3.875	**1.923**	**1.952**	**101,5**
Working Capital (Netto-Umlaufvermögen)	**-2.640**	**-788**	**-1.852**	**-235,0**
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände	26	41	-15	-36,6
Sachanlagen	14.300	14.900	-600	-4,0
Finanzanlagen	1	1	0	---
	14.327	**14.942**	**-615**	**-4,1**
langfristiges Fremdkapital				
Rückstellungen	216	181	35	19,3
Bankverbindlichkeiten	8.995	11.453	-2.458	-21,5
sonstige Verbindlichkeiten	0	2	-2	-100,0
	9.211	**11.636**	**-2.425**	**-20,8**
Reinvermögen (Eigenkapital)				
Nennkapital	35	35	0	---
Kapitalrücklagen	1.166	1.145	21	1,8
Bilanzverlust	0	0	0	---
Investitionszuschüsse	1.275	1.337	-62	-4,6
Summe Eigenkapital	**2.476**	**2.517**	**-41**	**-1,6**
Summe Fremdkapital	**13.086**	**13.559**	**-473**	**-3,5**
Bilanzsumme	**15.562**	**16.076**	**-514**	**-3,2**

Finanzlage (Kapitalflussrechnung)

	2025 TEUR	2024 TEUR
Ergebnis vor Steuern	-3.078	-2.692
Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Investitionsbereiches	746	754
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-62	-62
Geldfluss aus dem Ergebnis	**-2.394**	**-2.000**
Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-23	-36
Zunahme von Rückstellungen	34	-113
Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-203	92
Netto-Geldabfluss aus dem Ergebnis vor Steuern	**-2.586**	**-2.057**
Einzahlungen aus Ertragsteuern	1	0
Netto-Geldabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	**-2.585**	**-2.057**
Einzahlungen aus Anlagenabgang (ohne Finanzanlagen)	-130	-57
Netto-Geldabfluss aus der Investitionstätigkeit	**-130**	**-57**
Einzahlungen von Eigenkapital	3.100	1.900
Veränderungen der Verbindlichkeiten gegenüber Land Burgenland	0	35
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Finanzkrediten	0	794
Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen und Finanzkrediten	-306	-316
Netto-Geldzufluss aus der Finanzierungstätigkeit	**2.794**	**2.413**
zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	79	299
Finanzmittelfonds am Beginn der Periode	960	661
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	**1.039**	**960**

Ertragslage

	2025 TEUR	2024 TEUR	+/- TEUR	%
kurzfristiges Umlaufvermögen				
Umsatzerlöse	2.895	2.798	97	3,5
	2.895	**2.798**	**97**	**3,5**
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen				
Materialaufwand	647	506	141	27,9
Aufwendungen für bezogene Leistungen	155	172	-17	-9,9
	802	**678**	**124**	**18,3**
Rohertrag I	**2.093**	**2.120**	**-27**	**-1,3**
Personaufwand				
Löhne	990	877	113	12,9
Gehälter	1.147	1.033	114	11,0
soziale Aufwendungen	684	621	63	10,1
	2.821	**2.531**	**290**	**11,5**
Rohertrag II	**-728**	**-411**	**-317**	**-77,1**
sonstige betriebliche Erträge	68	65	3	4,6
sonstige betriebliche Aufwendungen	1.248	1.148	100	8,7
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibung (EBITDA)	**-1.908**	**-1.494**	**-414**	**-27,7**
Abschreibungen	745	754	-9	-1,2
Finanzerträge	7	2	5	250,0
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	**-2.646**	**-2.246**	**-400**	**-17,8**
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	432	446	-14	-3,1
Ergebnis vor Steuern (EBT)	**-3.078**	**-2.692**	**-386**	**-14,3**
Steuern vom Einkommen	1	0	1	---
Ergebnis nach Steuern (Jahresfehlbetrag)	**-3.079**	**-2.692**	**-387**	**-14,4**
Auflösung von Kapitalrücklagen	3.079	2.692	387	14,4
Jahresverlust/-gewinn	**0**	**0**	**0**	**---**

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

2.1. Struktur des Unternehmens

Das Unternehmen wirtschaftet mit einer flachen Organisationsstruktur in den Teilbereichen
- Hotel & Gastronomie
- Ambulatorium/Therapie

Mit den zwei Geschäftsführern wirkten im Geschäftsjahr 2025 insgesamt 63 Arbeiter und Angestellte bzw. 47 VZÄ.
Das Unternehmen ist als Kurhaus/ Ambulatorium nach Krankenanstaltengesetz mit angeschlossenem Beherbergungsbetrieb tätig und erzielt Einkünfte aus dem Gewerbebetrieb. Die einzige Betriebsstätte der Gesellschaft ist in 7123 Mönchhof, Birkenallee 2 angesiedelt.

2.2. Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Für die Kurhaus Marienkron GmbH ist davon auszugehen, dass das Wirtschaftsjahr 2026 weiterhin von einer volatilen Weltwirtschaft begleitet wird. Multiple Krisen werden noch virulent sein (Inflation / Energiepreise / Kriege).

Im Wirtschaftsjahr 2026 wird die Geschäftstätigkeit im Therapiebereich inhaltlich nicht wesentlich verändert. Die Kundengewinnung für das Premiumprodukt Marienkron bleibt im Hauptfokus der Marienkron Geschäftsführung. Für das Geschäftsjahr 2026 ist eine Auslastung von 53% und ein durchschnittlicher Erlös pro Zimmernacht von 316 EUR budgetiert. Die Ziele sind ambitioniert geplant, auf Grund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen defacto aber alternativlos (Breakeven: bei rd. 60% Zimmerauslastung und rd. € 320,00 netto pro Zimmernächtigung).

Für die erhöhten Zimmer- bzw. Tagesraten wird weiterhin verstärkt die Premiumzielgruppe angesprochen. Die erhöhte Auslastung sowie die erhöhte Preisgestaltung für das Premiumprodukt soll durch ein verstärktes Angebot der hochqualitativen Therapieleistungen sowie weniger Personal-intensive Therapien und der hohen Servicequalität erreicht werden.

Die in 2025 neu entwickelte Kommunikationsstrategie wird im Geschäftsjahr 2026 mit den Kommunikationsagenturen auf Grund der positiven Ergebnisse fortgeführt. Eine Intensivierung der Ansprache von internationalen Gästen insbesondere im DACH-Raum ist für 2026 vorgesehen.

Die Aufwände werden durch eine Erhöhung der Ärzt:innenstunden für eine Intensivierung der Patient:innenbetreuung im Premiumsegment sowie im Organisationsbereich Rezeption/Verwaltung bei den Personalkosten stärker ansteigen. Es ist davon auszugehen, dass die Inflation für Lebensmittel und Energie ansteigen wird. Hier sind es letztlich marktgetriebene Preise, auf deren Entwicklung kein Einfluss möglich ist.

Der Kapitaldienst für das Geschäftsjahr 2026 bleibt mit den Tilgungen des Bestandskredits der Bank Burgenland und Erste Bank sowie durch neu zu erwartende erhöhte Zinszahlungen auf einem hohen Niveau. Die Tilgung der laufenden Bankkredite wird durch Gesellschafterzuschüsse budgetär sichergestellt.

2.3. Wesentliche Risken und Ungewissheiten

Das wirtschaftliche Risiko für die Gesellschaft ist anhand von multiplen Krisen (Inflation, Energiepreise, Zinsen, etc.) schwer zu prognostizieren. Inwieweit sich diese auf die Nachfrage in der Nische des Gesundheitstourismus auswirken, ist schwer einschätzbar. Für ein verbessertes Betriebsergebnis braucht es eine erhöhte Auslastung von rund 60%.

Eine neue zahlungsbereite Zielgruppe konnte 2025 angesprochen werden. Diese Stoßrichtung wird weiter vorangetrieben. Dazu steht weiterhin im Vordergrund, die therapeutische Expertise verstärkt zu kommunizieren und dazu das für private Gesundheitsausgaben im Trend liegende Thema Longevity – auch in Bezug auf Fasten –weiterhin stark in den Fokus zu rücken. Letztlich braucht es die Konsumbereitschaft für das Premiumprodukt Marienkron.

Für 2026 stehen keine Paketänderungen an. Durch ergänzende Therapieleistungen und neue Modulpakete sowie den geplanten Start für medizinisch-ärztliche Kosmetikleistungen soll eine stärkere Erlössteigerung pro Zimmernacht im Fokus stehen.

Zwei variable Kredite der Erste Bank laufen im September 2026 aus und sollen wie im Budgetprozess definiert wieder in der gleichen Form aufgenommen werden. Die derzeitige stark volantile politische Lage lässt das Risiko für erhöhte variable Zinsen stark ansteigen.

3. Bericht über die Forschung und Entwicklung

Die Gesellschaft betreibt keine Forschung und Entwicklung.

Signiert von:	Werner Albert Cerutti
Datum:	20.03.2026 08:36:03

A-TRUST

Dieses Dokument ist digital signiert!

Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-VO") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.

Prüfinformation: Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: www.a-trust.at/pdf

20.03.2026

.....

Datum, Unterschriften der Geschäftsführer