Dachsteinkönig Hotel GmbH
4824 Gosau, Am Hornspitz 1

Lagebericht zum Jahresabschluss 2025

I. Grundlagen des Unternehmens

Angaben zur Geschäftstätigkeit

Die Dachsteinkönig Hotel GmbH betreibt in Gosau (Oberösterreich) das ganzjährig geöffnete Fünf-Sterne-Familienhotel „Familux Resort Dachsteinkönig". Das Resort ist auf den Premium-Familientourismus spezialisiert und richtet sich ausschließlich an Familien mit Kindern.

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit liegt in der Erbringung von Beherbergungsleistungen einschließlich eines umfangreichen All-Inclusive-Angebots und umfassenden Freizeit- und Kinderbetreuungsleistungen. Ergänzend werden gastronomische Leistungen sowie Wellness- und Spa-Angebote erbracht. Das Leistungsangebot wird durch vielfältige Sport-, Freizeit- und Veranstaltungsangebote ergänzt.

Das Hotel verfügt über 105 Familiensuiten sowie 12 Chalets und bietet seinen Gästen hochwertige Unterkunfts-, Gastronomie- und Freizeitleistungen aus einer Hand. Durch die ganzjährige Ausrichtung des Betriebes werden sowohl Sommer- als auch Wintergäste angesprochen. Der überwiegende Teil der Gäste stammt aus dem deutschsprachigen Raum.

II. Wirtschaftsbericht

a. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das gesamtwirtschaftliche Umfeld war im Geschäftsjahr 2025 weiterhin von einer verhaltenen konjunkturellen Entwicklung in Europa geprägt. Trotz einer gegenüber den Vorjahren rückläufigen Inflationsdynamik blieb das Kostenniveau insbesondere bei Personal, Energie und bezogenen Leistungen erhöht. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen führten sowohl bei Unternehmen als auch bei privaten Haushalten zu einer anhaltend erhöhten Kosten- und Preissensibilität.

Ungeachtet des gesamtwirtschaftlichen Umfelds entwickelte sich der österreichische Tourismus im Geschäftsjahr 2025 positiv. Nach den endgültigen Ergebnissen der Statistik Austria wurden österreichweit 48,2 Mio. Gästeankünfte sowie 157,3 Mio. Nächtigungen verzeichnet. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von 3,1 % bei den Gästeankünften und 1,9 % bei den Nächtigungen. Damit wurden sowohl bei den Ankünften als auch bei den Nächtigungen neue Höchstwerte erreicht.

Die Beherbergungsbranche war gleichzeitig weiterhin von strukturellen Herausforderungen geprägt. Insbesondere der anhaltende Fach- und Arbeitskräftemangel sowie das im Vergleich zu den Vorjahren erhöhte Kostenniveau erforderten eine konsequente Steuerung der Personal- und Sachkosten. Vor diesem Hintergrund gewannen ein effizientes Kostenmanagement sowie eine marktgerechte Preis- und Kapazitätssteuerung weiter an Bedeutung.

Auch Oberösterreich verzeichnete im Tourismusjahr 2025 eine positive Entwicklung. Nach den veröffentlichten Tourismusdaten wurden sowohl bei den Gästeankünften als auch bei den Nächtigungen neue Höchstwerte erreicht. Die Region Salzkammergut profitierte dabei weiterhin von ihrer hohen touristischen Attraktivität und einer stabilen Nachfrage im Freizeit- und Familientourismus.

Die Geschäftsführung beurteilt die branchenbezogenen Rahmenbedingungen für hochwertige Familienhotellerie im Geschäftsjahr 2025 insgesamt als stabil.

b. Geschäftsverlauf

Die Quartale eins bis drei entsprachen den positiven Entwicklungen der Vorjahre und sowohl die Auslastung als auch Umsatz und Betriebsergebnis konnten gegenüber dem Vorjahr verbessert werden.

Das vierte Quartal war wesentlich durch die planmäßige Vollschließung des Hotels geprägt. In dieser Zeit wurden Teile der öffentlichen Bereiche und back-of-house-Bereiche im Bestand modernisiert. Zusätzlich wurde der SPA- Wellness Bereich erweitert und ein A-la-Carte Restaurant sowie weitere Chalets befanden sich zum Bilanzstichtag in Errichtung.

c. Ertragslage

Aufgrund der planmäßigen Vollschließung im vierten Quartal verringerte sich die Zahl der beherbergten Gäste gegenüber dem Vorjahr auf 125.947. Aus demselben Grund verringerte sich die Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahr um 2,1 Mio. EUR. Gleichzeitig konnte jedoch die durchschnittliche Zimmerrate um 22 EUR oder 5,3% zum Vorjahr gesteigert werden. Dies unterstreicht die weiterhin hohe Zahlungsbereitschaft der Gäste im Premiumsegment der Familienhotellerie. Der Jahresüberschuss sank, bedingt durch die fehlenden Umsatzerlöse, um 0,4 Mio. EUR gegenüber Vorjahr.

d. Finanzlage

Der Cash-Flow lag 2025 bei 3,8 Mio. EUR und verringerte sich damit um 0,5 Mio. EUR gegenüber Vorjahr. Dies entspricht dem Rückgang im Jahresüberschuss.

Der Finanzmittelbestand zum Bilanzstichtag lag bei 0,3 Mio EUR und verringerte sich damit um 2,6 Mio. EUR zum Vorjahr. Dies lag insbesondere begründet in der hohen Investitionstätigkeit im laufenden Geschäftsjahr.

e. Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 8,1 Mio. EUR auf 54,4 Mio. EUR erhöht. Dies liegt hauptsächlich begründet in einer Erhöhung des Anlagevermögens durch die Investitionstätigkeiten um 9,3 Mio. EUR. Parallel dazu haben sich die Verbindlichkeiten um 5,9 Mio. EUR und das Eigenkapitals um 2,3 Mio. EUR erhöht.

Die Eigenkapitalquote lag zum Bilanzstichtag bei 31,0% (Vorjahr 31,8%), die Fiktive Schuldentilgungsdauer lag bei 8,9 Jahren (Vorjahr 6,0 Jahre).

III. Prognosebericht

Zukünftige Entwicklung

Das Wirtschaftsjahr 2026 wird weiterhin geprägt von den laufenden Baumaßnahmen, welche teilweise parallel zum Geschäftsbetrieb durchgeführt werden. Diese können während der Bauphase zu temporären Einschränkungen des Gästeerlebnisses führen. Es ist weiterhin eine erneute Vollschließung in Q4 2026 geplant, die vollständige Wiedereröffnung des Resorts mit allen modernisierten und neu gebauten Bereichen ist vor der Wintersaison 2026/27 geplant.
Aufgrund der geplanten Vollschließung im vierten Quartal 2026 ist auch im Geschäftsjahr 2026 mit entsprechenden Auswirkungen auf Umsatz und Ergebnis zu rechnen.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen wird das Hotel ab der Wintersaison 2026/27 eine Vorreiterrolle innerhalb der Familux-Gruppe einnehmen. Mit modernisierten öffentlichen Bereichen, einer erweiterten Hotelkapazität und zusätzlichen Angeboten wie dem A-la-Carte Restaurant sollen Gästezufriedenheit und Erträge weiter gesteigert werden.

IV. Chancen- und Risikobericht

1. Risikobericht

Branchenrisiken

Die Entwicklung der Gesellschaft ist wesentlich von der allgemeinen wirtschaftlichen Lage sowie der Entwicklung des Tourismusmarktes abhängig. Veränderungen der Konsumstimmung, geopolitische Unsicherheiten, eine schwächere wirtschaftliche Entwicklung in den wesentlichen Herkunftsmärkten oder außergewöhnliche Ereignisse können das Reiseverhalten der Gäste beeinflussen und zu einer geringeren Nachfrage führen.

Darüber hinaus bestehen Risiken aus steigenden Personal-, Energie- und Betriebskosten sowie aus einem zunehmenden Wettbewerbsdruck innerhalb der gehobenen Ferienhotellerie, auch im Bereich der Familienhotels.

Die Gesellschaft begegnet diesen Risiken durch eine konsequente Marktbeobachtung, ein professionelles Revenue-Management und Controlling, laufende Investitionen in die Angebotsqualität sowie eine kontinuierliche Optimierung der betrieblichen Prozesse.

Personalrisiken

Der anhaltende Fach- und Arbeitskräftemangel stellt weiterhin eines der wesentlichsten operativen Risiken der Gesellschaft dar. Schwierigkeiten bei der Rekrutierung und Bindung qualifizierter Mitarbeiter können sich auf die Servicequalität sowie auf die Kostenstruktur des Unternehmens auswirken.

Zur Risikominimierung setzt die Gesellschaft auf eine langfristig ausgerichtete Personalstrategie mit attraktiven Arbeitsbedingungen, umfangreichen Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen, Mitarbeiterunterkünften sowie gezielten Maßnahmen zur Mitarbeiterbindung. Aufgrund dieser Maßnahmen konnten die Personalrisiken im Geschäftsjahr auf einem beherrschbaren Niveau gehalten werden.

Finanzierungsrisiken

Die Gesellschaft verfügt über eine solide Vermögens- und Finanzstruktur. Finanzierungsrisiken ergeben sich insbesondere aus möglichen Veränderungen des Zinsniveaus sowie aus der allgemeinen Entwicklung der Kapitalmärkte.

Durch die Zusammenarbeit mit langfristigen Finanzierungspartnern sowie eine vorausschauende Liquiditätssteuerung werden Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken kontinuierlich begrenzt. Wesentliche Ausfallrisiken aus Forderungen bestehen nicht, da der Hotelaufenthalt spätestens bei Abreise beglichen werden muss und es eine breite Kundenstruktur gibt. Die Gesellschaft ist keinen wesentlichen Fremdwährungsrisiken ausgesetzt.

Datensicherheit

Die Digitalisierung betrieblicher Prozesse sowie die Verarbeitung personenbezogener Daten machen Informations- und IT-Sicherheit zu einem wesentlichen Risikofaktor. Cyberangriffe, Systemausfälle oder Datenschutzverletzungen könnten zu Betriebsunterbrechungen, finanziellen Schäden sowie Reputationsverlusten führen.

Die Gesellschaft begegnet diesen Risiken durch den Einsatz moderner IT-Sicherheitslösungen, regelmäßige Datensicherungen, Zugriffskonzepte, Mitarbeiterschulungen sowie die Zusammenarbeit mit spezialisierten externen IT-Dienstleistern. Die implementierten organisatorischen und technischen Maßnahmen werden laufend überprüft und an aktuelle Entwicklungen angepasst.

2. Chancenbericht

Die Gesellschaft sieht auch künftig gute Entwicklungsmöglichkeiten im Premiumsegment der Familienhotellerie. Die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Urlaubsangeboten für Familien hat sich in den vergangenen Jahren als robust erwiesen. Durch die konsequente Ausrichtung auf dieses Marktsegment, die hohe Servicequalität sowie laufende Investitionen in das Leistungsangebot verfügt die Gesellschaft über eine gute Wettbewerbsposition.

Weitere Chancen ergeben sich aus der kontinuierlichen Weiterentwicklung des Angebots, der Digitalisierung betrieblicher Prozesse, einer effizienten Preis- und Kapazitätssteuerung sowie der laufenden Optimierung interner Abläufe. Darüber hinaus bieten die starke Markenposition der Familux Resorts, eine hohe Gästezufriedenheit sowie ein hoher Stammgästeanteil gute Voraussetzungen für eine nachhaltige Unternehmensentwicklung.

3. Gesamtaussage

Die Geschäftsführung geht daher davon aus, dass die Gesellschaft nach Abschluss der Baumaßnahmen bei einer stabilen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung auch künftig in der Lage sein wird, ihre Marktposition weiter zu festigen und sich bietende Wachstumschancen zu nutzen.

Gosau, am 31.08.2026

Julian Mayer

Florian Mayer