LAGEBERICHT

zur Bilanz zum 31. Dezember 2025

und

zur Gewinn- und Verlustrechnung 2025

der

Goldener Hirsch GmbH

1. Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

Die Jahre 2018 und 2019 stellten eine Zäsur in der Geschichte des Hotel Goldener Hirsch dar: Erstmals seit Bestehen war das Haus nicht durchgehend geöffnet. Grund hierfür war die umfassende Generalsanierung des über 600 Jahre alten Gebäudes, die Mitte 2019 erfolgreich abgeschlossen wurde.

Mit großen Erwartungen blickten wir auf das Jahr 2020, insbesondere im Hinblick auf das Jubiläum „100 Jahre Salzburger Festspiele". Die Covid-19-Pandemie führte jedoch zu erheblichen Einschränkungen: Die Festspiele konnten nur in reduzierter Form stattfinden, und weltweite Reisebeschränkungen beeinträchtigten die Geschäftsentwicklung des Hotels massiv.

Erst Mitte 2024 zeigte sich eine spürbare Erholung des Tourismus in Salzburg. Nach einem schwachen ersten Quartal entwickelte sich die Nachfrage positiv. Besonders US-amerikanische Gäste – unsere stärkste Zielgruppe – reisten ab Mai wieder vermehrt an.

Die Osterfestspiele 2024, die ausschließlich im April stattfanden und erstmals nicht von der Dresdner Staatskapelle begleitet wurden, blieben allerdings noch hinter den Erwartungen zurück. Die geringe Ticketnachfrage wirkte sich direkt auf unsere Auslastung aus.

Ab Mai war jedoch ein klarer Aufwärtstrend erkennbar. Die Nachfrage im Luxussegment, insbesondere aus den USA, stieg deutlich an und führte zu stabilen Auslastungen und attraktiven Zimmerpreisen. Auch Gruppenbuchungen und Business-Meetings konnten erfolgreich realisiert werden, wenngleich die Passgenauigkeit hinsichtlich Größe und Preisgestaltung weiterhin herausfordernd bleibt.

Die Sommerfestspiele 2024 waren ein voller Erfolg: Noch nie zuvor konnte ein so hoher Zimmerumsatz erzielt werden. Dank starker Nachfrage, einer flexiblen Preisstrategie an schwächeren Tagen und der vollständigen Unterbringung aller Festspielgruppen wurde das Monatsbudget im August mit einem Umsatz von nahezu 1,6 Mio. € um über 136.000 € übertroffen.

Auch die Monate September und insbesondere Dezember verzeichneten eine sehr gute Buchungslage.

Der im Laufe des Geschäftsjahres 2024 zu verzeichnender positiver Trend führte zu einem Anstieg des Gesamtumsatzes von 10,061 Mio. € im Jahr 2023 auf 11,5409 Mio. €. Neben einer Erhöhung der Auslastung von 47 % auf 54 % trugen auch gestiegene durchschnittliche Zimmerraten maßgeblich zur Umsatzsteigerung bei.

Das Jahr 2025 begann leider erneut verhalten, und diese Entwicklung setzte sich bis zu den Osterfestspielen fort, die in diesem Jahr ausschließlich im April stattfanden. Die Rückkehr der Berliner Philharmoniker, des Gründungsorchesters der Osterfestspiele, sorgte jedoch für einen deutlichen Nachfrageimpuls, der sich sowohl in den Zimmererträgen als auch in den Umsätzen der gastronomischen Betriebe positiv bemerkbar machte. In den Monaten März und April konnte der Gross Operating Profit (GOP) dadurch um nahezu EUR 80.000 gegenüber den ursprünglichen Erwartungen gesteigert werden.

Nach einer kurzen Belebung der Nachfrage und einem sehr starken Juni mussten wir jedoch einen der schwächsten Sommer seit der Renovierung des Hotels verzeichnen. Das nach Einschätzung vieler Stammgäste wenig attraktive Programm der Salzburger Festspiele wirkte sich deutlich negativ auf die Nachfrage aus. Sowohl der Juli als auch der August blieben weit hinter den Erwartungen zurück. Auch die Umsätze im Food &

Beverage Bereich litten unter der geringeren Besucherzahl. Gleichzeitig war die Nachfrage nach Catering-Veranstaltungen im Festspielhaus deutlich niedriger als in den Vorjahren.

Ab September konnten wir jedoch eine überraschend starke Erholung der Nachfrage feststellen. Eine über sechs Wochen laufende Mercedes-Konferenz sorgte von Anfang Oktober bis Mitte November für eine deutliche Belebung des Geschäfts und stärkte die Nachfrage in der gesamten Destination.

Der Dezember stellte schließlich den erfolgreichen Abschluss des Jahres dar. Insbesondere unsere US-amerikanischen Gäste blieben dem Hotel treu, wodurch sich dieser Monat zum stärksten Nachfragemonat des gesamten Jahres entwickelte. Allein im Dezember konnten wir das Budget im Bereich Rooms um EUR 150.000 übertreffen.

Unverändert bleibt unser strategisches Ziel, die Abhängigkeit von den Sommerfestspielen als wesentlichem Profitabilitätstreiber weiter zu reduzieren und die Nachfrage sowie die Auslastung gleichmäßiger über das gesamte Jahr zu verteilen.

2. Vorgänge von besonderer Bedeutung

Geschäftsmindernd wirkt sich weiterhin der seit Februar 2022 andauernde Krieg in der Ukraine aus. Die Nähe zur Konfliktregion – beispielsweise ist die ukrainische Grenze vom Burgenland in nur fünf Autostunden erreichbar – beeinflusst die Sicherheitswahrnehmung internationaler Gäste hinsichtlich Reisen nach Europa. Zwar spielten die Märkte Russland und Ukraine für unseren Betrieb umsatzseitig nie eine bedeutende Rolle, dennoch wirkt sich die geopolitische Lage indirekt auf die Nachfrage aus.

Zusätzlich belasten stark gestiegene Personal- und Lebensmittelkosten die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens nachhaltig. Die damit verbundenen Preissteigerungen im Einkauf stellen eine kontinuierliche Herausforderung für die betriebliche Rentabilität dar.

3. Risikoberichtserstattung

Liquiditätsrisiko:

Im Zuge der umfassenden Umbauarbeiten wurden zur Teilfinanzierung langfristige Darlehensvereinbarungen mit dem Raiffeisen Verband Salzburg abgeschlossen. Die vereinbarten Zins- und Tilgungsraten waren auf Basis der ursprünglichen operativen Finanzplanung für die kommenden Jahre gut tragbar. Die aktuelle Zinspolitik sowie die anhaltend hohe Inflation stellen jedoch eine zunehmende Herausforderung für die Bedienbarkeit dieser Verpflichtungen dar.

Um diesen Entwicklungen proaktiv zu begegnen, erfolgt eine monatliche Berichterstattung inklusive detaillierter Analyse der operativen Finanzplanung. Diese wird mehrmals jährlich auf Basis aktueller wirtschaftlicher und betrieblicher Entwicklungen angepasst. So können potenzielle Fehlbeträge frühzeitig erkannt und entsprechende Gegenmaßnahmen rechtzeitig eingeleitet werden.

Die Eigentümer haben sich zudem bereit erklärt, zusätzliche Eigenkapitaleinlagen zu leisten, um die Liquiditätssituation gezielt zu stärken. Dadurch kann die sichere Bedienung der im laufenden Geschäftsjahr fälligen Tilgungsraten gegenüber dem Raiffeisen Verband Salzburg gewährleistet werden.

Bonitätsrisiko:

Das Risiko von Zahlungsausfällen wird insbesondere durch die Forderung von Anzahlungen, sowie Garantien in Form von Kreditkartenautorisierungen bereits vor Geschäftsabwicklung minimiert. Garantielose Vertragsverhältnisse bestehen nur mit langjährigen Geschäftspartnern mit einwandfreier Zahlungsmoral.
Darüber hinaus erfolgten eine regelmäßige Kontrolle und monatliche Protokollierung der offenen Posten, sowie ggf. monatliche Wertberichtigungen.

Geschäftsrisiko:

Bei stabiler geopolitischer Lage und einem daraus resultierenden normalen Reiseverhalten in den kommenden Jahren besteht für das Unternehmen kein signifikantes Risiko. Das Hotel Goldener Hirsch kann grundsätzlich auf eine kaufkräftige, internationale Klientel vertrauen, die bevorzugt in höheren Hotelkategorien nächtigt.

Der anhaltende Konflikt im Nahen Osten hat zudem spürbare Auswirkungen auf den internationalen Tourismus. Wichtige Flugdrehkreuze wie Dubai, Abu Dhabi und zeitweise auch Istanbul waren vorübergehend in ihrem Betrieb eingeschränkt oder konnten nur mit reduzierter Kapazität operieren. Dies führte zu Unsicherheiten bei internationalen Reisenden sowie zu längeren Reisezeiten auf zahlreichen Strecken. Gleichzeitig haben die gestiegenen Treibstoffkosten die Flugpreise deutlich erhöht und damit Reisen für viele unserer Gäste spürbar verteuert. Insbesondere im internationalen Luxusreisesegment beeinflussen solche geopolitischen Entwicklungen das Reiseverhalten und können die Nachfrage kurzfristig negativ beeinflussen.

Angesichts der anhaltenden Teuerung wird es zudem entscheidend sein, die steigende Kostenbasis – insbesondere bei Personal und Lebensmitteln – durch angemessene Preis- und Ratenanpassungen auf die Gäste umzulegen, ohne dabei die Wettbewerbsfähigkeit zu gefährden. Ein flexibles Pricing in der Nebensaison sowie die kontinuierliche Steigerung der Auslastung sind dabei zentrale Erfolgsfaktoren; letzteres vor allem auch vor dem Hintergrund, die Abhängigkeit des Jahresergebnisses von einem positiven Festspielsommer zu minimieren.

Das monatliche Reporting bietet einen transparenten Überblick über die Geschäftsentwicklung und ermöglicht eine rasche Reaktion auf unvorhergesehene Ereignisse. Professionelles Controlling sowie regelmäßige Hochrechnungen und Prognosen werden unter Berücksichtigung der Vorgaben des Marriott Hotelmanagements konsequent umgesetzt.

Zur Risikostreuung verfolgt das Unternehmen eine breit aufgestellte Geschäftsstrategie innerhalb der Hotellerie und Gastronomie. Neben der klassischen Zimmervermietung umfasst das Portfolio auch außer-Haus-Cateringangebote.

Der Gäste Mix setzt sich aus internationalen und nationalen Gästen zusammen, wobei internationale Gäste überwiegen. Diese bevorzugen in der Regel das Luxussegment, was sich positiv auf Auslastung und Durchschnittsraten auswirkt. Sonderfaktoren, wie z.B. Unsicherheiten aufgrund der US-Fiskalpolitik, spiegeln sich allerdings auch im Reise- und Buchungsverhalten der Gäste entsprechend wider.

4. Finanzielle Leistungsindikatoren

4.1. Geschäftsergebnis und Ertragslage

Das Ergebnis vor Steuern beträgt minus TEUR 806,8 (2024: minus TEUR 1.240,7).

4.2. Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2025 TEUR	**31.12.2024 TEUR**
Anlagevermögen	27.684	28.789
Umlaufvermögen	2.036	2.443
Summe Aktiva	**29.720**	**31.232**
Eigenmittel	4.466	5.279
Fremdmittel	25.254	25.953
Summe Passiva	**29.720**	**31.232**

4.3. Finanzlage

Im Geschäftsjahr 2025 wurde ein Cash Flow aus dem Ergebnis in Höhe von TEUR 330 erwirtschaftet. Der Cash Flow aus dem operativen Bereich beträgt TEUR 524,6, aus Investitionstätigkeiten TEUR -18,9 und aus Finanzierungsaktivitäten TEUR -927,8.

5. Forschung und Entwicklung

Aufwendungen für Forschung und Entwicklung wurden im Geschäftsjahr nicht getätigt.

6. Zweigniederlassungen

Die Gesellschaft unterhält keine Zweigniederlassungen.

7. Angaben zur voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft

Nach einem vielversprechenden Jahresauftakt hat sich die Zimmernachfrage im Jahr 2026 äußerst positiv entwickelt. Das Jubiläumsjahr „70 Jahre Mozartwoche“ sorgte für einen erfolgreichen Start in das Geschäftsjahr. Obwohl im Februar Wartungsarbeiten im Haupthaus durchgeführt werden mussten, konnten wir erfreuliche Umsätze erzielen und das erste Quartal über den Erwartungen abschließen.
Auch die Osterfestspiele, die vom 27. März bis 6. April stattfanden, erfreuten sich einer sehr hohen Nachfrage. Sowohl die Auslastung als auch die durchschnittliche Rate konnten gegenüber dem Vorjahr nochmals gesteigert werden.
Die kontinuierlich starke Nachfrage sowohl von Gruppen als auch von Individualreisenden blieb während des gesamten Jahres auf hohem Niveau und der positive Trend setzte sich fort.

Ab April wurden die geplanten Anpassungen im F&B-Bereich umgesetzt. Diese beinhalteten die Zusammenlegung der beiden Restaurants sowie eine Reduzierung des Personaleinsatzes in den Outlets mit dem Ziel, den hohen Personalkosten entgegenzuwirken und die Effizienz zu steigern. Auch das Catering für die Salzburger Festspiele wird mit 30. September 2026 nicht weiter betrieben, da die hohen Personalkosten sowie die geringere Nachfrage für Pausenbetreuungen und Caterings den Profit in die Bedeutungslosigkeit reduziert haben. Der Fokus liegt vollkommen auf dem Hotel und der Steigerung des GOP.

Die Salzburger Festspiele 2026 verliefen erneut äußerst erfolgreich. Voraussichtlich werden wir die Rekordumsätze des Jahres 2024 erreichen. Obwohl sämtliche bedeutenden Festspiel-Sponsorengruppen bereits innerhalb von zehn Tagen gebucht hatten und wir dadurch anderen Gästen keine Zimmer mehr anbieten konnten, konnten die Umsätze sowie die leicht geringere Auslastung durch entsprechend hohe Durchschnittsraten kompensiert werden. Wie in den Vorjahren zeigte sich jedoch eine schwächere Nachfrage in der ersten und letzten Festspielwoche.
Unsere Restaurants sowie der Gartenbereich erfreuten sich während der gesamten Festspielperiode einer ausgezeichneten Nachfrage.

Wie sich die Festspiele, während der geplanten Renovierungsarbeiten eben dieser entwickeln werden, bleibt abzuwarten. Die Schließung des Großen Festspielhauses in den Jahren 2028 und 2029 lässt mögliche Umsatzrückgänge erwarten. Es ist zudem davon auszugehen, dass sich dieser Effekt in den Folgejahren weiter verstärken wird, sobald es zu einer umfassenderen Schließung des Festspielbezirks und einer Verlagerung der Spielstätten kommt. Zusätzlich wirken sich die teilweise sehr späten Aufführungszeiten bis 23:00 Uhr negativ auf die Restaurantumsätze aus.

Die weiterhin hohen Personalkosten sowie die im Vergleich zu den Vorjahren nach wie vor erhöhten Energiekosten belasten die Profitabilität, insbesondere im gastronomischen Bereich. Die eingeleiteten Maßnahmen sowie das neue F&B-Konzept zeigen jedoch bereits eine positive Entwicklung, sodass sich das Betriebsergebnis im Vergleich zum Vorjahr deutlich verbessern und wieder in Richtung eines nachhaltigen Gewinns entwickeln sollte.

Das Hotel verzeichnet ganzjährig eine starke Nachfrage und solide Umsätze. Besonders erfreulich entwickelt sich das MICE-Segment (Meetings, Incentives, Conferences & Events). Die steigende Nachfrage internationaler Agenturen und Unternehmen sowie die Unterstützung durch die Marriott Global Sales Offices stimmen uns für die weitere Entwicklung dieses Geschäftsfeldes sehr zuversichtlich.

Auch das vierte Quartal präsentiert sich ausgesprochen vielversprechend und die Nachfrage bleibt auf einem erfreulich hohen Niveau.
Für die Adventwochenenden sowie die Weihnachts- und Silvestersaison 2026 erwarten wir eine weiterhin starke Nachfrage, die einen hervorragenden Jahresabschluss ermöglichen sollte.

Die Neupositionierung des Hotels wurde erfolgreich umgesetzt. Unsere Gäste schätzen das neue Ambiente, wodurch eine kontinuierliche Anpassung und Steigerung der Zimmerpreise entsprechend der Marktnachfrage möglich ist.

Das klare Bekenntnis der Eigentümerfamilie zum Hotel Goldener Hirsch sowie ihr aktives Engagement in Salzburg bilden eine wesentliche Grundlage für den langfristigen Fortbestand und Erfolg des Hotelbetriebs, auch unter mittelfristig herausfordernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Salzburg, am 8. September 2026



Goldener Hirsch GmbH