VERKEHRS
BUERO
HOSPITALITY

LAGEBERICHT 2025

Verkehrsbüro Hotellerie GmbH, Wien

1 Einleitung

Die Verkehrsbüro Hotellerie GmbH ist eine 100%-Tochter der Österreichisches Verkehrsbüro Aktiengesellschaft und bildet gemeinsam mit der Palais Events Veranstaltungen GmbH und der Hotel Ananas Betriebs GmbH das Geschäftsfeld HOSPITALITY in der VERKEHRSBUERO Group. Die Geschäftstätigkeit umfasst den Betrieb von Hotels mit Schwerpunkt auf Stadthotellerie. Zusätzlich führt das Unternehmen zwei Campingplätze in Wien.

Das Geschäftsjahr 2025 steht im Zeichen der strategischen Neuausrichtung der VERKERHSBUERO HOSPITALITY. Die bereits im Vorjahr begonnene Franchise-Kooperation mit Hilton wurde fortgesetzt und durch weitere Konvertierungen ergänzt. Das Hotel Astoria Wien wurde mit Mai 2025 Teil der renommierten Curio Collection by Hilton und seit Dezember 2025 wird das Hotel Ljubljana als DoubleTree by Hilton Ljubljana geführt. Ebenfalls wurde 2025 mit Marriott International eine weitere Franchise-Partnerschaft aufgenommen. Seit August tritt das Austria Trend Hotel Theresianum als Hotel Four Points Flex By Sheraton Vienna Hauptbahnhof auf. Dem folgte im September 2025 das Hotel Salzburg Messe, das nun als Four Points Flex by Sheraton Salzburg Messe geführt wird. Wie auch bei der Partnerschaft mit Hilton ist die VERKEHRSBUERO Hotellerie GmbH weiterhin Betreiber aller Standorte.

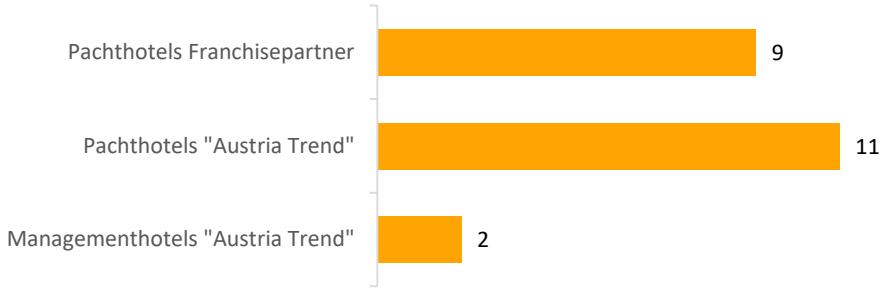
Der Campingplatz MICAMPA Wien Wienerwald öffnete nach einer kompletten Neugestaltung am 10. März 2025 wieder seine Tore.

2 Unternehmensbereich & Tätigkeit

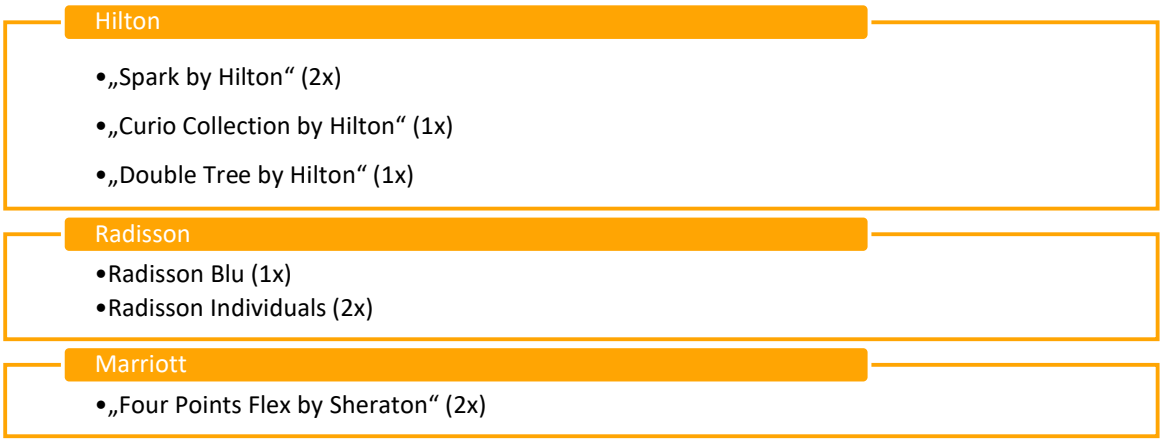
Per 31. Dezember 2025 betreibt die VERKEHRSBUERO Hotellerie GmbH 20 Hotelbetriebe, davon 1 Hotel in Österreich in der Tochtergesellschaft VERKEHRSBUERO Kongresshotellerie GmbH und 1 Hotel in einer Tochtergesellschaft in Slowenien, sowie die Schloss Schönbrunn Grand Suite und 2 Campingplätze in Wien. Der Betrieb für das Hotel Ananas wird aus organisatorischen Gründen in der Hotel Ananas Betriebs GmbH, 100%-Tochter der Österreichisches Verkehrsbüro Aktiengesellschaft, geführt.

Im Hotelbetrieb wird zwischen Pachthotels (17x in Österreich exkl. Hotel Ananas, 1x International) und Managementhotels (2x in Österreich) unterschieden. Mit insgesamt 14 Hotels in Wien und 6 Stadthotels in Graz, Innsbruck, Linz, Salzburg wird die Hauptausrichtung auf (österreichische) Stadthotellerie unterstrichen. Insgesamt verfügt die Gesellschaft damit 2025 über 5.671 Betten (exkl. Hotel Ananas, Schönbrunn Suite und Camping).
Der Bereich Pachthotels umfasst, bezogen auf die Anzahl Zimmer, mit rund 80% den wesentlich größeren Anteil an den gesamten Aktivitäten. Innerhalb der Pachthotels ist die Geschäftsverteilung zwischen Nächtigung und anderen Umsätzen (Food & Beverage, sonstige Umsätze) 78%:22%.

Die Gesellschaft betreibt per 31. Dezember 2025 11 Pachthotels unter der Marke „Austria Trend Hotels“, 9 Pachthotels unter internationalen Franchise Marken (8x in Österreich, 1x International) sowie die Schloss Schönbrunn Grand Suite. Die beiden Managementhotels treten ebenfalls unter der Marke „Austria Trend“ auf.



Franchise Hotels per 31. Dezember 2025:



Im Rahmen der Franchise-Kooperationen mit Marriott und Hilton sowie mit Accor, sind 2026 weitere Konvertierungen geplant. Im ersten Quartal 2026 wird das Hotel Rathauspark Wien das Portfolio der Accor-Marke „Handwritten Collection“ ergänzen, sowie das Hotel Anatol ab März 2026 als Four Points Flex by Sheraton Vienna Mariahilf (Marriott) auftreten. Das Hotel Bosei wird in der zweiten Jahreshälfte zu einem DoubleTree by Hilton konvertiert.

Der nachfolgend ausgewiesene Umsatz und das ausgewiesene Ergebnis der Verkehrsbüro Hotellerie GmbH enthalten Werte der Pachthotels. Die beiden Managementhotels fließen lediglich im Ausmaß der Managementfee in das Ergebnis der VB Hotellerie GmbH ein. Das Hotel Ananas ist nicht in der Gesellschaft enthalten (Hotel Ananas Betriebs GmbH).

2.1 Beteiligungen

Die Verkehrsbüro Hotellerie GmbH hält zur organisatorischen Trennung jeweils eine 100-%-Beteiligung an der Verkehrsbüro Kongresshotellerie GmbH (Betrieb Hotel Schloss Wilhelminenberg), sowie an der ATH International GmbH, welche 100% an der Hotelmanagement d.o.o. hält (Betrieb Hotel Ljubljana).

2.2 Allgemeines wirtschaftliches Umfeld

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Österreich war im Jahr 2025 weiterhin von einem herausfordernden konjunkturellen Umfeld geprägt. Nach einem Rückgang der Wirtschaftsleistung im Jahr 2024 um rund 1 %, entwickelte sich die österreichische Wirtschaft im Jahr 2025 nur schwach. Das reale Bruttoinlandsprodukt wuchs laut Prognosen des Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO) lediglich um rund 0,3 % bis 0,5 %. Für das Jahr 2026 wird mit einer moderaten wirtschaftlichen Erholung gerechnet, wobei ein Wachstum von rund 1,0 % bis 1,1 % erwartet wird.

Die Inflationsrate hat sich im Vergleich zu den Vorjahren deutlich reduziert. Während die Teuerung in Österreich in den Jahren zuvor noch deutlich höher lag, betrug die durchschnittliche Inflationsrate im Jahr 2025 rund 3,0 % bis 3,5 %. Für 2026 wird ein weiterer Rückgang in Richtung 2,5 % erwartet.

Am Arbeitsmarkt zeigte sich eine leichte Abschwächung. Die Arbeitslosenquote lag im Jahr 2024 bei etwa 7,0 % und stieg im Jahr 2025 auf rund 7,4 % an. Erst mit einer erwarteten konjunkturellen Belebung dürfte sich die Situation wieder stabilisieren. Für das Jahr 2026 wird eine Arbeitslosenquote von rund 7 % prognostiziert.

2.3 Entwicklung der Branche

Österreich schloss 2025 mit einem historisch hohen Nächtigungsniveau ab. Laut Statistik Austria wurden 157,3 Mio. Nächtigungen (+1,9%) und 48,2 Mio. Ankünfte (+3,1%) verzeichnet – in beiden Kategorien ein stabiles Plus im Vergleich zu 2024.

Trotz robuster Nachfrage bleibt die Ertragslage jedoch angespannt. Zwar steigen die nominalen Umsätze, doch hohe Personal- und Energiekosten, gestiegene Finanzierungskosten sowie intensiver Preiswettbewerb drücken die realen Margen unter das Vorkrisenniveau von 2019. Österreichs Tourismus ist mit einem internationalen Gästeanteil von rund 75% stark außenabhängig, zeigt jedoch weiterhin hohe Wettbewerbsfähigkeit – insbesondere bei Gästen aus Deutschland, CEE, den USA und ausgewählten Fernmärkten.

Insgesamt stellte sich das Branchenumfeld für die österreichische Stadthotellerie im Geschäftsjahr 2025 als stabil dar, erforderte jedoch aufgrund der Kostenentwicklung und des Wettbewerbsumfeldes weiterhin eine vorsichtige und kostenbewusste Unternehmenssteuerung.

3 Geschäftsverlauf

Die Umsatzerlöse der Gesellschaft beliefen sich im Geschäftsjahr 2025 auf insgesamt TEUR 115.769 und lagen damit leicht über dem Vorjahresniveau von TEUR 111.406. Dies entspricht einer Steigerung von TEUR 4.362 bzw. 3,9 % gegenüber dem Geschäftsjahr 2024.

Die operative Entwicklung zeigte im Zeitraum Jänner bis Mai 2025 eine sehr positive Dynamik. In den Sommermonaten Juni bis August konnte das geplante Budget hingegen nicht erreicht werden, was insbesondere auf das Ausbleiben von Großveranstaltungen im Raum Wien zurückzuführen ist. Diese zeitliche Verschiebung des Geschäfts zeigt sich sowohl bei den Individualtouristen als auch bei Firmenveranstaltungen und Corporates. Im vierten Quartal 2025 entwickelte sich das Geschäft erneut deutlich positiv und über Plan.

Insbesondere die Monate November und Dezember waren sehr umsatzstark und liegen deutlich über den Vergleichsmonaten 2024 zum Vorjahr (November +656 TEUR und Dezember +1,4 MEUR). Beide Monate erreichten damit neue Höchstwerte. Das Wachstum im Dezember ist insbesondere auf eine erhöhte durchschnittliche Zimmerrate zurückzuführen (+10,4 % gegenüber Dezember 2024).

In TEUR	2025	2024	Veränd VJ %
Auslastung	75,4%	73,8%	2,2
Zimmer-Durchschnittsrate (EUR)	116,8	111,6	4,7
RevPAR (EUR)	88,1	82,4	7,0

3.1 Ertragslage

In TEUR	2025	2024	Veränd VJ %
Umsatzerlöse	115.769	111.406	+3,9
Ergebnis vor Steuern	10.967	16.852	-34,9
Ergebnis nach Steuern	11.024	12.935	-14,8
Umsatzrentabilität	9,5%	11,6%	-18,1
Eigenkapitalrentabilität	31,7%	54,5%	-41,8
Gesamtkapitalrentabilität	12,4%	12,3%	+0,1
Mitarbeiter:innen (Jahresschnitt)	772	830	-6,9
Umsatz pro MA:in	150	134	+11,9

Die Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 115.769 konnten im Jahr 2025 um 3,9% gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden. Der Anstieg resultiert überwiegend aus höheren Logiserlösen, die insbesondere durch gestiegene durchschnittliche Zimmerpreise erzielt wurden.
Ein Vergleich der sonstigen betrieblichen Erträge bzw. des Ergebnisses vor und nach Steuern mit dem Vorjahr ist jedoch nur eingeschränkt aussagekräftig, da im Jahr 2024 ein Einmaleffekt aus der Auflösung von Vorsorgen für Covid-Förderungen in Höhe von TEUR 19.290 und im Jahr 2025 ein Einmaleffekt aus der Auflösung von Rückstellungen für die Pachtaufholung Parkhotel Schönbrunn und Maximilian enthalten sind. Des Weiteren sind in den sonstigen betrieblichen Erträgen Auflösungen von Key Money enthalten, welches für Investitionen und Aufwendungen im Bereich der Sachkosten für die Konvertierung zu Franchise-Marken eingesetzt wurde.

Die Anzahl der betriebenen Hotels blieb im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahr unverändert, jedoch ist zu berücksichtigen, dass 2024 der Campingplatz Wien West (Neu: Micampa Wien Wienerwald) geschlossen war und das Hotel Astoria Wien, Curio Collection by Hilton erst ab Mai und das Hotel Rathauspark Wien ab September 2024 nach Abschluss der Umbauarbeiten wieder in den Ergebnissen enthalten ist.

Das Ergebnis vor Steuern belief sich im Jahr 2025 auf TEUR 10.967 und lag damit unter dem Vorjahreswert von TEUR 16.852 (-10,9%). Das Ergebnis nach Steuern verringerte sich entsprechend auf TEUR 11.024 (2024:
TEUR 12.935; -34,9 %).
Zu berücksichtigen ist jedoch, dass das Ergebnis des Jahres 2024 durch einen Sondereffekt aus der Auflösung von Vorsorgen für COVID-Förderungen in Höhe von insgesamt TEUR 19.290 beeinflusst war. Der deutliche Rückgang der Ergebniskennzahlen im Jahr 2025 ist daher nicht auf eine Verschlechterung des operativen Geschäfts zurückzuführen, sondern im Wesentlichen auf diesen einmaligen Effekt im Vorjahr.

Die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeitendenden änderte sich von 830 auf 772 (-6,9 %). Dadurch stieg der Umsatz pro Mitarbeiter:in von TEUR 134 auf TEUR 150 und damit die Produktivität um 11,8 %.

Die positive operative Entwicklung im Vergleich zum Vorjahr bestätigt die Wirksamkeit des eingeschlagenen strategischen Kurses in Verbindung mit einem konsequenten Kostenmanagement.

3.2 Vermögens- und Finanzlage

In TEUR	2025	2024	Veränd VJ %
Gesamtkapital	88.961	105.569	-15,7
Eigenkapital	34.768	23.744	46,4
Eigenkapitalquote in %	39,1%	22,5%	73,8
Anlagenintensität	52,4%	44,4%	17,9
Anlagendeckung	74,7%	50,6%	47,4

Das Gesamtkapital sank im Jahr 2025 auf TEUR 88.961 gegenüber TEUR 105.569 im Jahr 2024. Dies entspricht einer Veränderung von -15,7 %.

Die rückläufige Kapitalentwicklung resultiert aus der Rückzahlung des COFAG-Kredits im Jahr 2025. Das Eigenkapital entwickelte sich deutlich stärker und stieg von TEUR 23.744 auf TEUR 34.768, was einer Zunahme von
46,4 % entspricht. Die Erhöhung ist im Wesentlichen auf den Jahresgewinn des Geschäftsjahres 2025 zurückzuführen, der auch durch eine Gewinnausschüttung der 100%-Tochter VB HOT Entwicklung in Höhe von EUR 9 Mio. beeinflusst ist. In der Folge verbesserte sich auch die Eigenkapitalquote von 22,5 % im Jahr 2024 auf 39,1 % im Jahr 2025 und weist damit auf eine gestärkte Eigenkapitalbasis hin.

Im Anlagevermögen ergeben sich wesentliche Zugänge bei den Gebäuden auf fremden Grund aus dem Umbau des Campingplatzes Micampa Wien Wienerwald.

4 Personal- und Sozialbericht

Das für alle Unternehmen der VERKEHRSBUERO Group festgelegte Mission Statement und das daraus abgeleitete Leitbild zeigen ein klares Bekenntnis zu einem fairen Umgang mit den Mitarbeitenden. Das Kapital der VB Hotellerie GmbH als Dienstleistungsunternehmen ist nicht zuletzt durch die hohe Erfahrung und den Einsatz der Mitarbeitenden im Interesse der Kundinnen definiert. Das VERKEHRSBUERO Team People & Culture arbeitet daher kontinuierlich an der Implementierung von Maßnahmen zur Etablierung und Weiterentwicklung einer positiven Unternehmenskultur. Zu den wesentlichen Schwerpunkten 2025 zählte die Einführung der digitalen VERKEHRSBUERO Schulungswelt mit konzernweit zugänglichem Schulungsangebot sowie die Implementierung des VERKEHRSBUERO Entwicklungsgesprächs mit einheitlichen Leitfäden und digitaler Guideline. Ergänzend wurde ein konzernweit einheitlicher Onboarding-Prozess inklusive Buddy-System etabliert. Im Bereich des betrieblichen Gesundheitsmanagements wurde das Angebot in den Bereichen Gesundheitsvorsorge und mentale Gesundheit, Sport und Bewegung im Alltag sowie Wellbeing ausgebaut. Zusätzlich wurde die Präventivdienst-Betreuung neu ausgeschrieben und umgestellt. Als Expert:innen-Team stehen der Belegschaft nun Sicherheitsfachkräfte, Arbeitsmediziner:innen, Ergonomie-Expert:innen sowie Arbeits- und Organisationspsycholog:innen zur Verfügung.
Im Rahmen der Konvertierungen wurde zudem ein erhöhter Bedarf an strukturierter Begleitung der Führungskräfte im Change-Prozess identifiziert, weshalb gezielte und systematische Maßnahmen zur Unterstützung der Führungskräfte etabliert und weiter ausgebaut werden. Im Herbst 2025 fanden erste Pilottermine für die geplanten Community Hubs statt, die als zentrale Plattform für Austausch, Zusammenarbeit und rasche Problemlösung fungieren werden.

Im Jahr 2025 waren durchschnittlich 772 Mitarbeitende beschäftigt.

5 Forschung und Entwicklung

In der Gesellschaft fielen keine Aufwendungen für Forschung und Entwicklung an.

6 Umwelt

Im Geschäftsjahr 2025 wurde systematisch an der Verbesserung der Datenlage zu den Ressourcenverbräuchen und Umweltkennzahlen im Bereich der Hotellerie gearbeitet. Abgestimmt mit den Franchisepartnern Hilton und Marriott wurden Energie-, Wasser- und Abfalldaten der einzelnen Hotelstandorte auf Monatsbasis erhoben, um eine solide Datenbasis für die Ableitung von Reduktionszielen zu schaffen und um deren Umsetzung zuverlässig überwachen zu können.

Durch die Umsetzung zielgerichteter Energiesparmaßnahmen wurde bereits im abgeschlossenen Geschäftsjahr eine Reduktion der Stromverbräuche der Hotelstandorte um insgesamt 2,2% im Vergleich zum Vorjahr erzielt. Dies ist u.a. auf Umbaumaßnahmen, die Modernisierung der Haustechnik und die sukzessive Implementierung von LED-Beleuchtung zurückzuführen. Des Weiteren erfolgte im Hotel Astoria Vienna, Curio Collection by Hilton eine Umrüstung der Gebäudekühlung auf Fernkälte, wodurch die Leckage von klimaschädlichen Kältemitteln aus stationären Klimageräten reduziert wurde. Um auch zukünftig erfolgreich einen klimaschonenden Hotelbetrieb zu fördern, absolvierten die Führungskräfte im Bereich der Hotellerie im Geschäftsjahr 2025 ein Schulungsprogramm der Firma Glacier, das die Teilnehmer:innen zu zertifizierten Climate Rangers ausbildet und wichtiges Fachwissen zu den Themen Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung vermittelt.
Auch im Bereich der Mitarbeiter:innenmobilität konnten Optimierungspotenziale realisiert werden. So wurde der Firmenfuhrpark der Hotellerie von 33 auf 23 PKW reduziert und der Anteil der E-Autos erhöht.
Erstmals wurde ein Projekt zur ÖGNI-Zertifizierung (Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft) eines im Eigentum des VERKEHRSBUEROs befindlichen Hotels initiiert. Die Zertifizierung soll die ökologischen, ökonomischen und sozialen Qualitäten des Hotels dokumentieren und unterstützt bei der Optimierung des Ressourcenverbrauchs, der Betriebskosten und des Nutzerkomforts. Zudem verfolgt das VERKEHRSBUERO weiterhin das Ziel, alle seine Hotelstandorte bis 2028 mit dem österreichischen Umweltzeichen auszeichnen zu lassen und konnte im Geschäftsjahr 2025 den Anteil der zertifizierten Standorte auf 58% erhöhen.
Schließlich spielte auch das gesellschaftliche Engagement des VERKEHRSBUEROs 2025 wieder eine wichtige Rolle. Neben Sachspenden und finanziellen Spenden an die St. Anna Kinder Krebshilfe Elterninitiative und den Verein MUT (Mensch, Umwelt, Tier), ermöglichte das VERKEHRSBUERO seinen Mitarbeiter:innen die Teilnahme am Wings for Life Run, der Spenden für die Rückenmarksforschung sammelt, sowie am Vienna Night Run, der die Wiederaufforstung von Mangrovenwäldern unterstützt.

7 Risikomanagement

Die Verkehrsbüro Hotellerie GmbH ist im Rahmen ihres Geschäftsmodells verschiedenen Risiken ausgesetzt, die Auswirkungen auf die Entwicklung der Vermögens-, Finanz-, Ertragslage haben. Nachfolgend wird daher das Interne Kontrollsystem dargestellt sowie auf wesentliche Risiken eingegangen.

7.1 Internes Kontrollsystem und Risikomanagement

Das VERKEHRSBUERO Interne Kontrollsystem (IKS) ist ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmensführung und des Risikomanagements. Es dient dazu, die Effizienz und Effektivität der betrieblichen Abläufe zu erhöhen, die Zuverlässigkeit der finanziellen Berichterstattung zu gewährleisten und die Einhaltung von Gesetzen und Vorschriften zu überprüfen.
Das VERKEHRSBUERO IKS besteht aus zwei Kernkomponenten:

- präventive Kontrollen, die darauf abzielen, Fehler oder Unregelmäßigkeiten zu verhindern, bevor sie auftreten, und

- detektive Kontrollen, die eingerichtet sind, um Fehler oder Unregelmäßigkeiten zu entdecken, nachdem sie stattgefunden haben.

Diese Kontrollen finden auf verschiedenen Ebenen des Unternehmens statt und betreffen sowohl physische als auch logische (datenbasierte) Sicherheitsmaßnahmen. Dazu ergänzend wird ein IKS-Katalog geführt, der die relevanten Haupt- und Unterprozesse der jeweiligen Konzernbereiche, folglich auch spezifisch für die VB Hotellerie GmbH, darstellt. Die darin aufgelisteten Risiken werden mit der entsprechenden Auswirkung, Eintrittswahrscheinlichkeit und Risikokategorie bewertet und mit den Maßnahmen, dem Kontrollziel, der Kontrollart und dem Kontrollzweck ergänzt. Der VERKEHRSBUERO IKS Katalog wird jedes Jahr aktualisiert und überarbeitet und den jeweiligen Stakeholdern zur Verfügung gestellt.

7.2 Risikobericht

Einen groben Einblick in diese Risiken bietet nachfolgende Erläuterung. Die Risiken der VERKEHRSBUERO Hotellerie GmbH sind dabei in Markt- und Wettbewerbs-, operative, IT-, Finanz- und Sonstige Risiken unterteilt.

Markt- und Wettbewerbsrisiken

Die Hotelindustrie operiert in einem kompetitiven Umfeld und unterliegt moderaten saisonalen Schwankungen. Bei der Wahl für eine Zimmerbuchung sind unter anderem Markenbekanntheit, Image, Lage der Betriebe, Gästezufriedenheit, Zimmerpreise, Servicequalität, Ausstattung, Qualität der Unterkünfte sowie Sicherheitsstandards wesentliche Einflussfaktoren. Der Wettbewerb umfasst regionale, nationale und internationale Hotels und Hotelmarken sowie Onlineplattformen wie Airbnb. Der Wettbewerb um Gäste wird zudem auch durch die zunehmende Nutzung digitaler Vertriebskanäle geprägt. Internetvermittler wie Booking.com oder Expedia üben zusätzlichen Preisdruck aus.

Veränderungen der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und eine erhöhte Preissensibilität der Gäste können sich ebenfalls auf Buchungsverhalten und Nachfrage auswirken.

Operative Risiken

Durch die Konvertierungen innerhalb des Hotelportfolios können Synergien genutzt und die Wettbewerbsposition gestärkt werden. Die Geschäftsentwicklung ist unter anderem von der Reputation und Positionierung der betriebenen Marken (eigene und Franchisemarken) abhängig. Die Zugehörigkeit zu Franchise-Partnerschaften ermöglicht der VERKEHRSBUERO Hotellerie GmbH jedoch den Zugang zu jenen Gästesegmenten, die über die Franchise-eigenen Loyalty-Programme und das Sammeln von Treuepunkten langfristig gebunden werden.

Darüber hinaus bestehen sowohl Risiken und Chancen der dem Hotelbetrieb zugrunde liegenden langfristigen Pachtverträge. Diese ermöglichen einerseits eine stabile Planungsgrundlage für den operativen Betrieb, andererseits können sich externe Rahmenbedingungen, etwa das Umfeld oder die Standortattraktivität, im Zeitverlauf verändern.

Finanzrisiken und Finanzinstrumente

Zur Absicherung des Liquiditätsrisikos ist ein Treasury-Management in der Holding eingerichtet, das eine Liquiditätsplanung vornimmt. Diese wird laufend aktualisiert, sodass etwaige Liquiditätserfordernisse rechtzeitig erkannt und Maßnahmen zur Gegensteuerung ergriffen werden können.
Das Debitorenrisiko ist aufgrund der überwiegend über Kreditkarten abgewickelten Umsätze begrenzt. Bei Verkäufen auf Rechnung erfolgt eine Bonitätsprüfung anhand klar definierter Kriterien in Zusammenarbeit mit international anerkannten Anbietern von Geschäftsinformationen.

Zur Absicherung gegen Schadens- und Haftungsrisiken werden marktübliche Versicherungen abgeschlossen.

In der Gesellschaft werden keine derivativen Finanzinstrumente eingesetzt.

IT

Die Sicherstellung der Verfügbarkeit, Integrität und Vertraulichkeit der IT-Systeme sowie der verarbeiteten Daten von Kund:innen, Mitarbeitenden und Geschäftspartnern ist für die Geschäftstätigkeit von zentraler Bedeutung. Risiken bestehen insbesondere in möglichen Systemausfällen, Datenverlusten oder unbefugtem Zugriff auf vertrauliche Informationen. Zur Risikominimierung werden technische und organisatorische Maßnahmen umgesetzt, darunter regelmäßige Sicherheitsupdates, Zugriffsbeschränkungen und Schulungen zur Sensibilisierung der Mitarbeitenden.

Sonstige Risiken

Personalrisiken ergeben sich aus der angespannten Arbeitsmarktlage, Herausforderungen bei der Gewinnung qualifizierter Mitarbeitender sowie einer erhöhten Fluktuation. Zur Begrenzung dieser Risiken werden Maßnahmen umgesetzt, wie sie bereits in Abschnitt 4 erläutert wurden, insbesondere jedoch durch gezielte Verbesserung der Personalprozesse sowie Maßnahmen zur Mitarbeiterbindung.

Umwelt- und Klimarisiken, etwa durch extreme Wetterereignisse oder Naturkatastrophen, können sich negativ auf Reiseverhalten und Gästezahlen auswirken. Geopolitische Unsicherheiten, darunter insbesondere eine mögliche Ausweitung des Ukrainekriegs oder terroristische Ereignisse, können ebenfalls Auswirkungen auf Nachfrage, Reisebereitschaft und Kostenstrukturen haben.

8 Ausblick 2026

Für das Geschäftsjahr 2026 wird für die österreichische Stadthotellerie insgesamt von einer weiterhin stabilen Nachfrageentwicklung ausgegangen. Vor dem Hintergrund einer erwarteten moderaten gesamtwirtschaftlichen Erholung in Österreich und Europa sowie einer anhaltenden Reisebereitschaft im Freizeit- und Geschäftsreiseverkehr werden stabile bis leicht steigende Nächtigungs- und Auslastungszahlen erwartet. Gleichzeitig bleibt das wirtschaftliche Umfeld von Unsicherheiten, insbesondere im Hinblick auf Kostenentwicklungen und geopolitische Rahmenbedingungen, geprägt.

Die jüngsten geopolitischen Entwicklungen, insbesondere im Zusammenhang mit dem Konflikt rund um den Iran, können insbesondere das Fernreisegeschäft beeinflussen. Derzeit sind im Bereich Hospitality noch keine Auswirkungen spürbar, da der Großteil der Gäste aus europäischen Märkten stammt. Allerdings sind auch indirekte Effekte wie steigende Energiepreise zu berücksichtigen, die die Preissensibilität weiter erhöhen und die Buchungsdynamik im Jahresverlauf dämpfen könnten.

Für den Wiener Hotelmarkt wird im Geschäftsjahr 2026 von einer ebenfalls stabil guten Nachfrageentwicklung ausgegangen. Wien profitiert weiterhin von seiner starken Position als internationale Städtedestination sowie als bedeutender Standort für Kongresse, Messen und kulturelle Großveranstaltungen. Ein zusätzlicher positiver Nachfrageimpuls wird durch die Austragung des Eurovision Song Contest 2026 in Wien erwartet, der erfahrungsgemäß zu einer erhöhten internationalen Besucherfrequenz, hohen Auslastungsraten und einer temporären Stärkung der durchschnittlichen Zimmerpreise führt.

Die Ertragsentwicklung im Geschäftsjahr 2026 wird weiterhin maßgeblich von der Kostenentwicklung beeinflusst. Insbesondere Personal- und Energiekosten sowie allgemeine Preissteigerungen bleiben wesentliche Einflussfaktoren. Gleichzeitig wird erwartet, dass Preis- und Erlösmanagementmaßnahmen sowie Effizienzsteigerungen dazu beitragen können, die operative Performance zu stabilisieren.
Das Wettbewerbsumfeld in der Stadthotellerie wird auch im Geschäftsjahr 2026 intensiv bleiben. Neben dem klassischen Hotelangebot wirken alternative Beherbergungsformen sowie die Präsenz internationaler Hotelketten weiterhin wettbewerbsverstärkend, insbesondere im urbanen Raum. Themen wie Digitalisierung, Nachhaltigkeit und Qualitätssicherung werden daher auch im Ausblickszeitraum eine zentrale Rolle für die strategische Positionierung spielen.
Das 2024 begonnene Franchise-Projekt der Verkehrsbüro Hotellerie GmbH verfolgt den Ansatz, den Geschäftsbereich der Hotellerie durch Partnerschaften mit Franchise-Gebern auszubauen. Die VERKEHRSBUERO Hotellerie nutzt das Franchise-Modell, um ihre Hotelprodukte und Dienstleistungen auf nationaler und internationaler Ebene zu verbessern.
Nach den im Jahr 2025 erfolgten Konvertierungen, folgen im Jahr 2026 drei weitere Konvertierungen zu Hilton, Marriott und Accor.

Die Hauptziele dabei sind:

- Internationale Markenbekanntheit und -präsenz steigern: Durch die internationalen Marken können sehr schnell neue Märkte und Zielgruppen (z.B. Loyalty-Programme) erschlossen werden.
- Standardisierte Qualität und Service: Die Franchise-Strategie stellt sicher, dass alle Franchise-Hotels einheitliche Standards in Bezug auf Servicequalität und Ausstattung einhalten. Diese Einheitlichkeit stärkt das Vertrauen der Gäste und trägt zu einer besseren Markenwahrnehmung bei.
- Renovierungsoffensive: Im Jahr 2026 werden die Planungen für die Umbauten ab 2027 und den Folgejahre umgesetzt.

- Stärkung der operativen Effizienz und Ergebnisverbesserung: Die VERKEHRSBUERO Hotellerie profitiert von der Unterstützung und den etablierten Prozessen der Franchise-Geber, wie z.B. Schulungen, Marketingmaßnahmen, Digitalisierung und technologische Infrastruktur. Diese Unterstützung ermöglicht eine schnellere Markteinführung und eine bessere Effizienz bzw. Ergebnisverbesserung
- Development: Das Franchise-Projekt der VERKEHRSBUERO Hotellerie bietet auch eine Möglichkeit für Wachstum und Expansion im Inland und benachbarten Ausland.

Insgesamt erwartet die Verkehrsbüro Hotellerie GmbH für das Geschäftsjahr 2026 ein solides Marktumfeld für die Stadthotellerie in Österreich und insbesondere in Wien, das bei weiterhin umsichtiger Unternehmenssteuerung Chancen für eine stabile Geschäftsentwicklung bietet.

Wien, am 31. März 2026

Die Geschäftsführung





Michael Kröger Kay Fröhlich

Die mit dem Dokument verknüpften elektronischen Signaturen decken den Jahresabschluss und Lagebericht ab und können über die Bildmarke im Dokument überprüft werden. Die Rechtswirkung ist durch die eIDAS-VO (Art 25 eIDAS-VO) sowie das österreichische Signatur- und Vertrauensdienstegesetz (SVG) geregelt.