L A G E B E R I C H T

der Kaufhaus Tyrol GmbH zum 31. Dezember 2025

1. Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Geschäftstätigkeit und Geschäftsmodell

Die Kaufhaus Tyrol GmbH ist im Besitz der Liegenschaft GB 81113, EZ 230, mit der Adresse Maria-Theresien-Straße 29–33, 6020 Innsbruck, sowie des auf der Liegenschaft errichteten Gebäudes. Die Immobilie ist als Einkaufszentrum konzipiert und wird überwiegend an Einzelhandelsunternehmen vermietet. Zusätzlich bestehen in den obersten Etagen Büroräumlichkeiten.

Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Nach den vom Bundesministerium für Finanzen veröffentlichten aktuellen Wirtschaftsdaten verzeichnete die österreichische Wirtschaft im Jahr 2025 nach zwei Jahren rückläufiger Wirtschaftsleistung wieder ein leichtes Wachstum. Das reale Bruttoinlandsprodukt erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 0,7 %. Die realen privaten Konsumausgaben stiegen um 0,5 %. Gleichzeitig lag die Inflationsrate bei 3,6 %. Das wirtschaftliche Umfeld für den stationären Einzelhandel war damit weiterhin von einer verhaltenen Konsumentwicklung und Kostendruck geprägt.

Nach dem Retailmarktbericht Österreich 2026 von CBRE Austria befindet sich der österreichische Retailmarkt in einer Phase der Stabilisierung und strukturellen Transformation. Der Konsum blieb zurückhaltend; zugleich gewann die Gastronomie als Frequenz- und Umsatztreiber weiter an Bedeutung.

Wesentliche Entwicklungen und Ereignisse des Geschäftsjahres

Das Geschäftsjahr 2025 war vor allem durch den Wegfall von Mieterlösen aus größeren frei gewordenen Flächen geprägt. Nach dem Auszug eines Großmieters im Februar 2025 standen 3.544 m2 Retailfläche und 816 m2 Lagerfläche im vierten Obergeschoss zur Neuvermietung zur Verfügung. Die Neuvermietungsaktivitäten für diese und weitere freie Flächen werden bis dato fortgeführt.

Der Erwerb der Anteile an der Kaufhaus Tyrol GmbH durch die KHT AcquiCo S.a.r.l., Luxemburg, erfolgte zum 6. August 2025. Zum 31. Dezember 2025 wurden 100 % der Anteile von der KHT AcquiCo S.a.r.l. gehalten. Im Zusammenhang mit dem Gesellschafterwechsel wurde die Finanzierungsstruktur neu geordnet und bestehende, der bisherigen Gesellschaftergruppe zuzuordnenden Positionen bereinigt bzw. neu strukturiert.

Der Fokus des neu zuständigen **Asset Managements** lag im Geschäftsjahr auf der Stabilisierung des Vermietungsstands sowie auf der Wiedervermietung leerstehender Flächen.

2. Geschäftsergebnis und Lage des Unternehmens

2.1 Ertragslage

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2025 einen Jahresfehlbetrag von TEUR 10.447 (VJ: TEUR 33.652) erzielt. Die Umsatzerlöse verminderten sich auf TEUR 11.966 (VJ: TEUR 13.539). Der Rückgang um 11,6% war im Wesentlichen auf niedrigere Miet- und Betriebskostenerlöse zurückzuführen und lag damit über dem im Vorjahreslagebericht erwarteten Rückgang von unter 10%.

Das Betriebsergebnis verbesserte sich auf TEUR -5.083 (VJ: TEUR -29.501). Im Vorjahr war das Ergebnis durch eine außerplanmäßige Abschreibung der Immobilie von TEUR 32.312 belastet. Eine vergleichbare außerplanmäßige Abschreibung fiel im Geschäftsjahr 2025 nicht an. Im Geschäftsjahr wirkten sich nicht operative Sondereffekte aus dem Gesellschafterwechsel und der Neuordnung der Finanzierung in Höhe von insgesamt rund TEUR 5.500 negativ auf das Betriebsergebnis aus.

2.2 Vermögenslage

Der wesentliche Vermögensgegenstand ist die oben beschriebene Immobilie inklusive Ausstattung. Das Anlagevermögen belief sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 145.776 (VJ: TEUR 148.170). Daneben bestanden Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 4.033 (VJ: TEUR 4.351), Bankguthaben von TEUR 7.367 (VJ: TEUR 3.909), Rechnungsabgrenzungsposten von TEUR 1.274 (VJ: TEUR 1.485) sowie aktive latente Steuern von TEUR 419 (VJ: TEUR 131).

Passivseitig bestand ein Eigenkapital von TEUR 69 (VJ: TEUR 10.516). Neben Rückstellungen von TEUR 272 (VJ: TEUR 216) bestanden Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 158.513 (VJ: TEUR 147.300).

2.3 Finanzlage

Die liquiden Mittel erhöhten sich zum 31. Dezember 2025 auf TEUR 7.367 (VJ: TEUR 3.909). Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beliefen sich auf TEUR 120.300 (VJ: TEUR 128.000). Davon wiesen TEUR 119.125 eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr auf. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen erhöhten sich auf TEUR 32.874 (VJ: TEUR 12.777).

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin sind aufgrund einer Nachrangigkeitsvereinbarung vom 6. August 2025 gegenüber den Forderungen der finanzierenden Banken nachrangig. Die Bankverbindlichkeiten sind im Wesentlichen durch eine Höchstbetragshypothek sowie durch Pfandrechte an Kontoguthaben, Termineinlagen, Versicherungsansprüchen, dem Geschäftsanteil der KHT AcquiCo S.a.r.l. und Forderungen der KHT AcquiCo S.a.r.l. besichert.

Die im Rahmen der bestehenden Finanzierung maßgeblichen Schuldendienstdeckungsgrade lagen sowohl auf historischer als auch auf prognostizierter Basis oberhalb der vertraglich vereinbarten Mindestanforderungen. Die Gesellschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Geschäftsjahr jederzeit ordnungsgemäß nachkommen.

2.4 Zweigniederlassungen

Die Gesellschaft unterhält keine Zweigniederlassungen.

2.5 Finanzielle Leistungsindikatoren

Als wesentliche finanzielle Leistungsindikatoren werden die Umsatzerlöse, das Betriebsergebnis, das Jahresergebnis, die liquiden Mittel und die Finanzverbindlichkeiten herangezogen. Die Umsatzerlöse betrugen TEUR 11.966, das Betriebsergebnis TEUR -5.083 und der Jahresfehlbetrag TEUR 10.447. Die liquiden Mittel beliefen sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 7.367. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beliefen sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 120.300. Die Eigenkapitalquote betrug zum 31. Dezember 2025 0,04 % (VJ: 6,65 %).

2.6 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Für die Beurteilung des Geschäftsverlaufs sind insbesondere Besucherfrequenz, Vermietungsstand und Flächenleerstand von Bedeutung. Die Vermietungssituation war im Geschäftsjahr insbesondere durch die seit Februar 2025 leerstehenden Flächen des ehemaligen Großmieters geprägt. Im Geschäftsjahr waren keine Arbeitnehmer beschäftigt.

3. Wesentliche Risiken und Ungewissheiten

Die wesentlichen Risiken für die Gesellschaft und ihre Geschäftstätigkeit bestehen insbesondere in der Gefahr steigender Leerstandsraten (Vermietungsgradrisiko), in Mieterinsolvenzen (Mietausfallsrisiko) und in der Generierung entsprechender Mieterlöse je m2 (Mietpreisentwicklungsrisiko). Diese immobilienspezifischen Risiken sind eng mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung des Marktes verknüpft.

Risiken bestehen auch aus künftig erforderlichen Instandhaltungs-, Modernisierungs- und ESG-bezogenen Investitionsmaßnahmen, die zu erhöhtem Kapitalbedarf und zusätzlichem Finanzierungsaufwand führen können. Darüber hinaus hängt die Ertragskraft der Gesellschaft von der Attraktivität des Standortes Innsbruck Innenstadt sowie von der Wettbewerbsfähigkeit des Einkaufszentrums ab. Veränderungen im Konsumverhalten, eine Verschlechterung der Standortattraktivität oder zunehmender Wettbewerb können sich negativ auf Vermietungsgrad, Mieterträge und die wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft auswirken.

Aufgrund der Fremdfinanzierung bestehen ferner Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken. Von besonderer Bedeutung sind die fristgerechte Bedienung von Zins und Tilgung und die Einhaltung der vertraglichen Finanzierungsbedingungen. Die Werthaltigkeit der Immobilie hängt insbesondere von der nachhaltigen Ertragskraft, dem Vermietungsstand, den erzielbaren Marktmieten, dem Investitionsbedarf und dem Kapitalisierungszinssatz ab. Erkennbare Risiken und Marktveränderungen wurden bei der Bewertung zum Bilanzstichtag berücksichtigt.

Zur Begrenzung des Zinsänderungsrisikos aus den variabel verzinslichen Kreditverbindlichkeiten wurden im Geschäftsjahr ein amortisierender Zinsswap und ein amortisierender Loan-linked-Floor mit einer Laufzeit bis 31. Juli 2035 abgeschlossen. Nominalbetrag und Laufzeit der Sicherungsinstrumente entsprechen der Tilgungsstruktur der abgesicherten Finanzierungen. Zum 31. Dezember 2025 wiesen die Sicherungsinstrumente positive Barwerte auf.

4. Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Der Schwerpunkt der Gesellschaft liegt im Geschäftsjahr 2026 auf der Neuvermietung und Neuordnung der ehemaligen Großmieterfläche sowie weiterer frei gewordener Einheiten. Die Neuvermietungsaktivitäten erstrecken sich daneben auf eine frei gewordene Bürofläche von rund 1.177 m2.

Zur Verbesserung des Vermietungsstands werden erhebliche Anstrengungen unternommen und unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten für die verfügbaren Flächen geprüft. Die weitere Entwicklung hängt insbesondere davon ab, in welchem Umfang laufende Vermietungsaktivitäten zu rechtsverbindlichen Mietverträgen führen und zu welchen Zeitpunkten die betreffenden Flächen übergeben und eröffnet werden können.

Die der Gesellschaft vorliegende Planung berücksichtigt eine schrittweise Verbesserung der Mieterlöse durch die Nachvermietung und Optimierung frei gewordener Flächen.

Für das Geschäftsjahr 2026 wird auf dieser Grundlage eine Verbesserung der operativen Entwicklung erwartet. Die Planung enthält zugleich Aufwendungen für Instandhaltung, Vermietung und Investitionen. Die tatsächliche Entwicklung kann insbesondere aufgrund des Zeitpunkts und der Konditionen künftiger Vertragsabschlüsse sowie erforderlicher Ausbau- und Vermietungskosten von der Planung abweichen.

Auf Grundlage der bestehenden Finanzierung und der zum Zeitpunkt der Aufstellung vorliegenden Liquiditätsplanung geht die Geschäftsführung davon aus, dass die Gesellschaft ihren fälligen Verpflichtungen im Prognosezeitraum nachkommen kann. Diese Einschätzung beruht insbesondere auf der in der Planung unterstellten operativen Entwicklung und der vorgesehenen Bedienung der Finanzierungsverpflichtungen.

5. Forschung und Entwicklung

Für Forschung und Entwicklung wurden im Geschäftsjahr keine Mittel aufgewendet.

Wien, 29.10.2026

Signed by:
Patrick Cloppenburg
28A190EC66C4412...

Geschäftsführer
Patrick Cloppenburg

Signiert von:
Catharina Cloppenburg
8128C8EBCE414A1...

Geschäftsführerin
Catharina Cloppenburg

Signiert von:
Dominique Marxer
FAA2460E0FD7475...

Geschäftsführer
Dominique Hubert Marxer

Signed by:
4163791F048F459...

Geschäftsführer
Gilles Prim

DocuSigned by:
Ernst-Albrecht von Hake
5A7DA9663C9146F...

Geschäftsführer
Ernst-Albrecht von Hake