LAGEBERICHT 2025

1. Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage

1.1. Geschäftsverlauf

Das Hotel „Der Steirerhof" liegt im oststeirischen Hügelland, umgeben von einem 8 ha großen Naturgarten, von Weinbergen und Obstgärten und präsentiert sich als eines der führenden 5-Sterne-Thermenhotels in Österreich. Das Hotel ist ausgestattet mit 280 Betten sowie einem großen privaten Spa- und Beautybereich und betreibt ein selbständiges physikalisches Ambulatorium. Alle Bereiche des Hotels einschließlich der hoteleigenen Therme mit 8 verschiedenen Pools und 12 Saunen sowie die großzügige Gartenlandschaft stehen ausschließlich den im Hotel wohnenden Gästen zur Verfügung, um die Ruhe und Erholung der Hausgäste optimal zu gewährleisten.

Die Mitarbeiter (im Jahr 2025 waren ganzjährig 199 Mitarbeiter beschäftigt) kommen Großteils aus der näheren Umgebung und leben auch mit ihren Familien in der Region. Zusätzlich stehen den Mitarbeitern auch fünf Mitarbeiterhäuser mit gesamt 32 Zimmern in unmittelbarer Nähe zum Steirerhof zur Verfügung. Damit sind wir in der Lage, den Mitarbeitern von weiter her sowie auch den Wochenpendlern und den Lehrlingen im Bedarfsfall angemessene Unterkünfte zur Verfügung zu stellen.

Die Lage des Hotels, der großzügige Wellness-, Spa- und Beautybereich und die laufenden Verbesserungen und Optimierungen des Angebots sowie auch die vortreffliche und individuelle Betreuung der Gäste (viele Stammgäste) durch unsere Mitarbeiter sind ausschlaggebend für den bereits langjährigen Erfolg des Unternehmens.

Der Betrieb hatte das gesamte Jahr 2025 mit Ausnahme von 6 Tage für Revisionsarbeiten geöffnet.

Die Auslastung im Jahr 2025 war erfreulicherweise wieder auf dem gewohnt guten Niveau.

Der noch andauernde Krieg in der Ukraine, aber vorallem die kriegerischen Auseinandersetzungen im Libanon und im Iran mit der damit einhergehenden Blockade der Straße von Hormus führen zu einem weiteren Anstieg der Inflation und somit zu einer andauernde Teuerung der Kosten. Auch die hohen Lohnabschlüsse im aktuellen Kollektivvertrag haben weiterhin Einfluss auf die wirtschaftliche Lage des Unternehmens, da diese Preissteigerungen nicht in vollem Umfang durch eine Anhebung der Zimmerpreise abgefedert werden können.

Die jährlichen Instandhaltungsmaßnahmen und diverse Ausbesserungsarbeiten wurden in der genannten Schließzeit des Hotels für eine Woche im Juni durchgeführt.

Unser größter Dank in diesen Zeiten gebührt vor allem den Mitarbeitern des Resorts für deren Einsatzbereitschaft und Teamfähigkeit. Die Betriebszugehörigkeit aller Mitarbeiter beträgt im Durchschnitt mehr als 8 Jahre und ist damit im Branchenvergleich überdurchschnittlich hoch.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2025 hat sich der Rohertrag um EUR 1,179 Mio auf EUR 18,305 Mio erhöht. Die sonstigen betrieblichen Erträge haben von EUR 0,076 Mio im Vorjahr auf EUR 1,442 Mio im Berichtsjahr zugenommen. Die Personalaufwendungen sind im Vergleich zum Vorjahr um EUR 0,178 Mio gestiegen. Die Abschreibungen haben um EUR 0,018 Mio und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um EUR 0,562 Mio zugenommen. Das Betriebsergebnis weist einen Betrag von EUR 5,106 Mio aus. Der Finanzerfolg hat gegenüber dem Vorjahr um EUR 0,498 Mio abgenommen. Das Jahresergebnis beträgt somit EUR 4,263 Mio.

Im Berichtsjahr hat das Anlagevermögen um EUR 1,330 Mio abgenommen und das Umlaufvermögen um EUR 2,134 Mio zugenommen. Der Posten Aktive Rechnungsabgrenzung abzüglich der Aktiven latenten Steuer erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 0,011 Mio. Das Gesamtvermögen hat sich daher um EUR 0,815 Mio auf EUR 31,797 Mio erhöht. Das Eigenkapital einschließlich der Subventionen und Zuschüsse hat um EUR 4,230 Mio gegenüber dem Vorjahr zugenommen und beläuft sich zum Bilanzstichtag auf EUR 25,593 Mio. Das Fremdkapital hat um EUR 3,415 Mio abgenommen.

1.2. Bericht über die Zweigniederlassungen

Es bestehen keine Zweigniederlassungen.

1.3. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Die Fluktuation der Mitarbeiter kann im Unternehmen als sehr gering bezeichnet werden. Nahezu sämtliche Führungspositionen im Unternehmen sind mit erfahrenen Mitarbeitern besetzt, die schon seit etlichen Jahren im Unternehmen tätig sind. Die Unternehmensleitung ist auch um eine ständige Fortbildung der Mitarbeiter bemüht.

1.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

1.4.1. Kennzahlen zur Vermögens- und Finanzlage

Eigenkapitalquote

Anlagenintensität	2025	2024
Anlagevermögen	17.265.084	18.595.086
Gesamtkapital	31.796.713	30.981.490
Anlagenintensität	54,30 %	60,02 %

Eigenkapitalanteil	2025	2024
Eigenkapital (inkl Subventionen und Zuschüsse)	25.592.612	21.362.248
Gesamtkapital	31.796.713	30.981.490
Eigenkapitalanteil	80,49 %	68,95 %

Fremdkapitalanteil	2025	2024
Fremdkapital	6.204.101	9.619.242
Gesamtkapital	31.796.713	30.981.490
Fremdkapitalanteil	19,51 %	31,05 %

Anlagendeckungsgrad I	2025	2024
Eigenkapital (inkl Subventionen und Zuschüsse)	25.592.612	21.362.248
Anlagevermögen	17.265.084	18.595.086
Anlagendeckungsgrad I	148,23 %	114,88 %

Anlagendeckungsgrad II	2025	2024
Eigenkapital (inkl Subventionen und Zuschüsse)	25.592.612	21.362.248
Langfristiges Fremdkapital	1.231.769	1.331.272
Eigenkapital + langfristiges Fremdkapital	26.824.381	22.693.520
Anlagevermögen	17.265.084	18.595.086
Anlagendeckungsgrad II	155,37 %	122,04 %

Working Capital

Working Capital	2025	2024
kurzfristiges Umlaufvermögen	14.431.424	12.273.643
- kurzfristige Verbindlichkeiten	4.972.332	8.287.970
Working Capital	9.459.092	3.985.673

		2025	2024
Working Capital Ratio	kurzfristiges Umlaufvermögen / kurzfristiges Fremdkapital	2,90	1,48

1.4.2. Cash-Flow

		2025	2024
Ergebnis vor Steuern		5.510.350	4.220.909
+	Abschreibungen des Anlagevermögens	894.669	877.097
-	Auflösung von Investitionszuschüssen	-32.927	-33.751
-	Gewinne aus dem Verkauf von Anlagevermögen	-4.899	-2.500
-/+	sonstige Zinserträge/sonstige Zinsaufwendungen	-404.430	-902.793
Cash-Flow aus dem Ergebnis		5.962.763	4.158.961
-	Auflösung / + Dotierung Abfertigungsrückstellung	-141.644	36.995
-	Auflösung / + Dotierung Jubiläumsgeldrückstellung	40.261	25.817
+/-	Veränderung Nettoumlaufvermögen	-3.434.280	2.677.346
-	Zahlungen für Ertragsteuern	-1.247.059	-968.666
Cash-Flow aus der betrieblichen Tätigkeit		1.180.041	5.930.453
Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit		634.425	-331.077
Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit		210.237	-11.432.154
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes		2.024.703	-5.832.777

1.4.3. Kennzahlen zur Ertragslage

Gesamtkapitalrentabilität

Gesamtkapitalrentabilität	2025	2024
Ergebnis vor Steuern	5.510.350	4.220.909
+ Zinsen	0	0
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	5.510.350	4.220.909
Gesamtkapital (Durchschnitt)	31.389.102	34.226.032
Gesamtkapitalrentabilität	17,55 %	12,33 %

Eigenkapitalrentabilität

Eigenkapitalrentabilität	2025	2024
Ergebnis vor Steuern	5.510.350	4.220.909
Eigenkapital (Durchschnitt)	23.330.378	25.572.611
Eigenkapitalrentabilität	23,62 %	16,51 %

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

2.1. Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Die Auswirkung des andauernden Krieges in der Ukraine, die kriegerischen Auseinandersetzungen im Libanon und im Iran, verbunden mit der einhergehenden Sperre der Straße von Hormus hat die über den europäischen Durchschnitt liegende Inflation wieder befeuert und die bestehende Teuerung vor allem in den Bereichen Energie, Lebensmittel und Mitarbeiterkosten wiederum beeinflusst.

Wie sich daher der weitere wirtschaftliche Verlauf entwickeln wird, ist aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen in Europa immer noch sehr unsicher und kann nur schwierig prognostiziert werden. Diese Situation spiegelt sich auch merkbar im zurückhaltenden Reservierungsverhalten der Gäste wider. Hotelaufenthalte werden noch kurzfristiger gebucht und fixiert. Weiters muss mit kurzfristigen Stornierungen gerechnet werden.

Im Jahr 2025 wurde die Schließzeit von 22.6. bis 27.6.2025 wiederum genützt, um die laufenden Ersatzinvestitionen und Revisionen durchzuführen. Dabei wurden Brandschutztüren erneuert, neue Wasserstationen in den jeweiligen Etagen installiert, der Terassenboden revitalisiert, die Massageräume klimatisiert und die Schwimmbadtechnik erneuert.
Zudem wurden diverse Revisionsarbeiten und Ergänzungsinvestitionen im gesamten Hotel durchgeführt.

2.2. Wesentliche Risiken und Ungewissheiten

Als wirtschaftliches Risiko sind neben der immer noch bestehenden großen Dichte an Wellnesshotels im In- und Ausland, der erneute Trend zu Billigurlauben und zu Kreuzfahrten, die mittlerweile wieder günstigen Flug- und Pauschalreisen und vor allem aber die andauernden Kriege mit der insgesamt explodierenden Energie- und Kostensteigerung anzusehen. Wie sich die Lage in Österreich und vor allem in Europa entwickelt, ist noch in einem hohen Maße ungewiss und birgt ein wesentliches wirtschaftliches Risko für unseren Betrieb und die Mitarbeiter.

Des Weiteren macht der Hotelbranche die hohe Inflation in allen Bereichen nach wie vor zu schaffen. Die Preissteigerungen bei Strom und Gas, Lebensmittel und Mitarbeiterkosten können nicht auf die Gäste überwälzt werden, da auch der Gästemarkt von den Teuerungen betroffen ist und aufgrund dessen eine dementsprechende Zurückhaltung bei Buchungen erkennbar ist. Dennoch sind wir nicht zuletzt wegen der gesunden finanziellen Situation des Unternehmens im Stande, weitere Investitionen und Optimierungen durchzuführen, um so vor allem unsere wichtigen und treuen Stammgäste weiterhin zufriedenzustellen und möglichst in hoher Zahl im Unternehmen zu halten.

Das finanzielle Risiko des gesamten Unternehmens ist aufgrund der hohen Eigenkapitalausstattung und der vortrefflichen Liquidität als gering einzustufen.

Derivative Finanzgeschäfte werden nicht durchgeführt.

3. Bericht über die Forschung und Entwicklung

Das Unternehmen beschäftigt sich gemeinsam mit Partnerbetrieben und einem spezialisierten Consultingunternehmen mit der Entwicklung neuer Projekte und neuer Produkte in der Ferienhotellerie, ist aber darüber hinaus nicht im Bereich der Forschung und Entwicklung tätig.

Bad Waltersdorf, am 25.6.2026



Werner Unterweger