LAGEBERICHT

LAGEBERICHT

I. UNTERNEHMEN

Die RS Realisierung GmbH ist eine 100%-ige Tochtergesellschaft der deutschen Ruby GmbH mit Sitz in München. Die Ruby GmbH errichtet und betreibt Hotels an mehreren internationalen Standorten.

Die RS Realisierung GmbH betreibt in Wien drei Hotels:

- Ruby Sofie, Standort Marxergasse 17, 1030 Wien
- Ruby Marie, Standort Kaiserstraße 2-4/ Mariahilferstr. 120, 1070 Wien
- Ruby Lissi, Standort Fleischmarkt 19, 1010 Wien

Außerdem betreibt die RS Realisierung GmbH das Objekt:

- Ruby Paul, Standort Postgasse 8b, 1010 Wien

Ruby Paul vermietet unter der Adresse "Postgasse 8b, 1010 Wien" Büros und Co-Working-Arbeitsplätze mit Zusatz- und Nebenleistungen.

II. ANALYSE DES GESCHÄFTSVERLAUFES UND DER LAGE DES UNTERNEHMENS UNTER EINBEZIEHUNG FINANZIELLER UND NICHT FINANZIELLER LEISTUNGSINDIKATOREN

Der Verlauf des Geschäftsjahres 2024 war positiv und deutlich über dem Vorjahresniveau, jedoch etwas unter Budget. Wie auch schon im vorherigen Betriebsjahr gab es keine Betriebsschließungen oder Beeinträchtigungen des Geschäftsbetriebs aus staatlich angeordneten Einschränkungen. Es kam im Berichtsjahr nicht zu Kurzarbeit. Im Folgenden sind die drei Hotels mit der jeweiligen Zimmeranzahl abgebildet.

- Ruby Sofie, Wien - 77 Zimmer
- Ruby Marie, Wien - 186 Zimmer
- Ruby Lissi, Wien - 127 Zimmer

Die private und geschäftliche Reisetätigkeit lag, gemessen an den belegten Zimmern und dem Erlösen bereits im Vorjahreszeitraum, auf Vorkrisenniveau aus dem Jahr 2019. Im ersten Quartal des Berichtsjahres konnten Umsätze über dem Vorjahresniveau erzielt werden, im zweiten und insbesondere im dritten historisch sehr geschäftigen Quartal war der Markt von drastischer Unsicherheit geprägt und die Umsätze lagen deutlich unter dem Vorjahr. Ein starkes Umsatzwachstum im vierten Quartal (+598 TEUR) trug insgesamt zum Umsatzwachstum aus Gastronomieerlösen i.H.v. 605 TEUR bei. Die Erlöse konnten insgesamt im Wesentlichen dank einer Erhöhung der Durchschnittsrate gesteigert werden.

Im Berichtsjahr konnten 104.271 Zimmerübernachtungen generiert werden (106.258 in 2023/ 90.906 in 2022/ 27.665 in 2021/ 24.591 in 2020/ 111.855 in 2019) und 13.476 TEUR Logisumsatz (13.004,2 TEUR in 2023/ 10.445,3 TEUR in 2022/ 2.735,5 TEUR in 2021/ 2.401,7 TEUR in 2020/ 11.468,1 TEUR in 2019) bei einer Rate von 129,24 € erzielt werden (122,38 € in 2023/ 114,90 € in 2022/ 98,88 € in 2021/ 97,66 € in 2020/ 102,53 € in 2019).

Das Marktumfeld hat sich im Laufe des Jahres 2024 im Vergleich zum Vorjahr und dem Jahr davor verändert. Während die Jahre 2022 und 2023 mit einer hervorragenden Marktentwicklung und der damit einhergehenden Umsatzentwicklung ein Comeback erlebten, war das Jahr 2024 von einer Verlangsamung und einer teilweise stagnierenden Kundennachfrage geprägt. In Kombination mit einer gesunkenen Inflationsrate führte dies auch zu einem verlangsamten Wachstum der Durchschnittsrate. Während die Durchschnittsrate im Vorjahr noch um 6,5% anstieg, konnte im Berichtsjahr nur noch ein Anstieg i.H.v. 5,6% erreicht werden. Die Anzahl an verkauften Zimmern veränderte sich von 106.258 im Vorjahr auf 104.271 im Berichtsjahr (-1,9%). Die geringere Anzahl verkaufter Zimmer wurde allerdings im Rahmen der Verkaufsstrategie in Kauf genommen, um für die belegten Zimmer einen höheren Deckungsbeitrag zu erzielen. Da bei jeder weiteren Zimmervermietung variable Kosten für Reinigung, Wäsche und Wareneinsätze anfallen, ist die Umsatzsteigerung über die Rate anstatt über verkaufte Zimmer mit einem deutlich höheren Ertrag verbunden. Die erreichte Auslastung abzüglich nicht zur Verfügung stehender Zimmer i.H.v. 77,4% liegt dabei im Zielbereich.

Der Marktanteil konnte trotz der schwierigen Marktbedingungen im Vergleich zum Vorjahr gesteigert werden, was hauptsächlich auf eine Verbesserung der Marktdurchdringung zurückzuführen ist. Längere Vorlaufzeiten bei den Buchungen und eine Verlagerung von erstattungsfähigen zu nicht erstattungsfähigen Raten, was auf eine erhöhte Preissensibilität zurückzuführen ist, haben sich negativ auf die Durchschnittsrate ausgewirkt. Dieser Trend hat jedoch dazu beigetragen, die Grundbelegung zu stabilisieren.

Die Akquise von Mitarbeitern war in den Vorjahren bei Anziehen des Geschäfts eine Herausforderung. Im Berichtsjahr zeigte sich die Arbeitsmarktsituation weniger angespannt. Auch die schon in den Vorjahren eingeführte internationale Medienkampagne zur Mitarbeitergewinnung sowie stetige Maßnahmen zur Platzierung der Marke Ruby als Love Brand haben dazu beigetragen die Situation zu verbessern. Interne Vergütungsprogramme zur Incentivierung der Vermittlung von neuen Mitarbeitern durch bestehende Mitarbeiter, die weitreichende Flexibilisierung der Arbeitszeit sowie weitere Bonus- und Vergütungsprogramme wurden fortgeführt. Insgesamt führen diese Schritte zu weniger Abhängigkeit von externen Personaldienstleistern, effizienteren Personalkostenplanung und zu einer gesteigerten Qualität, die sich positiv in der Gästezufriedenheit ausdrückte.

Im September 2022 wurde mit der Eröffnung des "Ruby Paul Workspace" der erste Co-Working Standort der Unternehmensgruppe in Österreich mit 400 Arbeitsplätzen auf vier Stockwerken geschaffen. Die Fläche liegt in einem restaurierten, historischen Postgebäude in der Wiener Innenstadt, fußläufig zum "Ruby Lissi Hotel".

Neben den Arbeitsplätzen bietet Ruby an diesem Standort vollausgestattete Konferenzräume und einen großen gemeinschaftlichen Küchenbereich an. Ruby konnte mit dem Workspace-Produkt ein flexibles Modell am Markt etablieren, das Einzelunternehmer, schnell wachsende klein- und mittelständische Betriebe sowie Vertriebs- und Auslandsniederlassungen, aber auch große Unternehmen anspricht. Die Kostenteilungseffekte im Overhead (Büroausstattung, Front-Desk, einige Nebenkosten) und die erhöhte Flexibilität (Laufzeit, Platzbedarf, Mobilität) sind hier entscheidende Faktoren bei der Entscheidung auf Kundenseite.

Diese weitere Produktdiversifizierung trägt zur vom Hotelgeschäft unabhängigen Wertschöpfung der RS Realisierung GmbH bei. Der durchschnittliche Umsatz des Ruby Paul Workspace pro Monat lag im Berichtsjahr bei 193 TEUR, bei einer Belegung von 69,1%. Im Vorjahr lag dieser Wert noch bei 162,9 TEUR mit einer Belegung von 65% (Im Eröffnungsjahr 2022 bei 104,3 TEUR mit Belegung von 42,80 %). Es wurden im Jahre 2024 Erlöse in Höhe von 2.317 TEUR erzielt (Vorjahr 1.955 TEUR). Nachdem das Ergebnis im Vorjahr noch bei -236 TEUR lag, konnte das Ergebnis im Berichtsjahr auf -29 TEUR gesteigert werden. Die von der Unternehmensgruppe in Rechnung gestellte monatliche Dienstleistungspauschale für die administrative Verwaltung wurde unverändert fortgeführt. Die Geschäftseinheit konnte innerhalb der Unternehmensgruppe einen positiven Cashflow in Höhe von 268 TEUR erwirtschaften (VJ 159,5 TEUR).

Die Erlöse aus der Tätigkeit im Bereich Gastgewerbe und Workspace betrugen im Berichtsjahr 18.204 TEUR und konnten um 606 TEUR (3,4%) zum Vorjahr (17.598 TEUR) gesteigert werden. Im Berichtsjahr wurde an der Erweiterung der Ruby Lissi um 64 Zimmern und einer Rooftop-Bar gearbeitet. Im Rahmen des Ausbaus wurden Erlöse i.H.v. 1.332 TEUR erzielt (VJ 0 TEUR).

Der Umsatz der RS Realisierung GmbH erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um EUR 1.937.635,03 von EUR 17.598.247,16 auf EUR 19.535.882,19. Das Betriebsergebnis im Geschäftsjahr beträgt EUR 314.492,29 (Vorjahr Gewinn EUR 358.693,66). Nach Berücksichtigung des Finanzergebnisses von EUR -37.342,04 (Vorjahr EUR -86.851,97) ergibt sich ein Gewinn vor Steuern in Höhe von EUR 277.150,25 (Vorjahr Gewinn EUR 271.841,69).

III. UNTERNEHMENSENTWICKLUNG IM GESCHÄFTSJAHR

1. Bilanzstruktur

AKTIVA	EUR	%	*% Vorjahr*	PASSIVA	EUR	%	*% Vorjahr*
Anlagevermögen	2.023.218,47	15,98	*17,13*	Eigenkapital	3.777.778,01	29,84	*34,26*
Umlaufvermögen, ARA und latente Steuern	10.637.508,30	84,02	*82,87*	Fremdkapital	8.882.948,76	70,16	*65,74*
SUMME	12.660.726,77	100,00	*100,00*	SUMME	12.660.726,77	100,00	*100,00*

2. Investitionen

Im Geschäftsjahr wurden Investitionen in Höhe von EUR 398.026,25 (Vorjahr EUR 142.542,44) getätigt.

3. Ertragsentwicklung

	01.01.2024 bis 31.12.2024	01.01.2023 bis 31.12.2023
Rohertrag I	18.296.132,22	16.714.735,29
Personalaufwand	-2.878.346,61	-2.491.858,36
Rohertrag II	15.417.785,61	14.222.876,93
sonstige betriebliche Erträge	226.749,73	182.500,39
sonstige betriebliche Aufwendungen	-14.930.217,83	-13.667.243,85
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	982.042,98	899.710,41

4. Ausgewählte Kennzahlen

		01.01.2024 bis 31.12.2024	01.01.2023 bis 31.12.2023
Umsatz in EUR		19.535.882,19	17.598.247,16
Umsatzentwicklung zum VJ in %		11,01	30,85
Umsatzverdienstrate in %	*Geldfluss aus dem Ergebnis* / *Umsatzerlöse x 100*	3,50	4,20

Kapitalflussrechnung

Kapitalflussrechnung	**2024**	**2023**
Netto-Geldfluss aus dem Ergebnis	533.805,94	559.426,96
Netto-Geldfluss aus der betrieblichen Tätigkeit	160.373,82	-1.557.551,96
Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit	-130.300,78	186.959,70
Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	857.800,92	-321.515,56
Netto-Geldfluss gesamt	**887.873,96**	**-1.692.107,82**
Finanzmittelbestand am Beginn der Periode	1.290.270,64	2.982.378,46
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	**2.178.144,60**	**1.290.270,64**

IV. BESCHREIBUNG DER WESENTLICHEN RISIKEN UND UNGEWISSHEITEN, DENEN DAS UNTERNEHMEN AUSGESETZT IST

Für den nachhaltigen wirtschaftlichen Erfolg der RS Realisierung GmbH und das Erreichen der strategischen Ziele wird ein nachhaltiges Risikomanagement zur Beurteilung bestehender und neuer Risiken und zur Nutzung von Marktchancen eingesetzt.

Die direkten äußeren Auswirkungen der Covid-19-Pandemie, die den Geschäftsbetrieb in den letzten Jahren negativ beeinflusst haben, bestanden im aktuellen Geschäftsjahr nicht mehr fort. Die Marktsituation hat sich schneller erholt als prognostiziert, es bestehen allerdings weiterhin Risiken für die Hotellerie sowie ein nachhaltig verändertes Buchungsverhalten der Gäste. Die Vorlaufzeit der Buchungen, insbesondere im Segment der Einzelreisenden, wurde deutlich kürzer, was sich negativ auf die langfristige Buchungslage und die Prognosemöglichkeit der Geschäftslage auswirkte. Das Segment der Geschäfts- und Messereisen ist stärker von der globalen Konjunkturprognose abhängig als anderen Segmente. Unsicherheiten durch bspw.. Regularien und eine konjunkturelle Abkühlung in den Kernquellmärkten wirkten sich auch kurzfristig auf das Reisebudget der Buchenden im Firmensegment aus. Hinzu kamen Unsicherheiten durch Flugplanänderungen, Streiks und die Volatilität des internationalen Reiseverkehrs. Der starke Wettbewerb Serviced Apartments und kurzfristige Vermietungen (bspw.. Airbnb) erhöhte den Druck auf Auslastung und Zimmerpreise.

Ein weiteres Risiko stellt die Entwicklung der Inflation dar. Diese war im Jahr 2024 mit 2,9% erneut deutlich rückläufig (Vorjahr 7,8%), jedoch ist das weitere Verhalten der Konsumenten unsicher. Die Inflationsentwicklung erhöht die Unsicherheit der Konsumenten und verringert deren Kaufkraft. Die Ertragslage der Gesellschaft steht auch weiterhin wegen der erhöhten Kosten durch die Inflationsentwicklung der letzten Jahre unter Druck, insbesondere im Bereich der Mieten, Energie- und Personalkosten. Ein Großteil der Kostenerhöhungen kann jedoch durch das gute Ratenwachstum ausgeglichen werden.

Im Hinblick auf eine längerfristige Entwicklung gibt es keine aussagekräftigen Studien, wie sich das Reiseverhalten und insbesondere der Reisemarkt entwickeln werden. Der Standort Wien ist für einen Hotelbetrieb optimal, dies führt auch zu entsprechender Konkurrenz.

Wesentlich für den Hotelbetrieb ist die Betriebsbereitschaft. Betriebsunterbrechungen auf Grund von äußeren Einflüssen wie Feuer und Wasser sind entsprechend versichert. Aus personeller Sicht besteht das Risiko von Krankheit und Fluktuation. Dazu ist anzumerken, dass aufgrund der Mitarbeiteranzahl der Gesellschaft und des Konzerns vorübergehende Ausfälle ausgeglichen werden können. Außerdem besteht weiterhin das „Taskforce Team", das bei Hoteleröffnungen, Schulungen und kurzfristigen Personalengpässen die Teams vor Ort unterstützt. Durch einen hohen Standardisierungsgrad und einheitliche IT-Systeme ist die Vertretung durch Mitarbeitende anderer Hotelbetriebe einfach möglich.

Der Ausfall von EDV-Systemen würde sowohl Buchungen als auch den laufenden Betrieb (Check-in und Check-out) beeinträchtigen. Es bestehen umfassende Schutzmaßnahmen, die im aktuellen Berichtsjahr in enger Zusammenarbeit mit dem langjährigen IT-Partner immer wieder an den aktuellen Stand der Gefahrenlage angepasst wurden. Dies betrifft die operativen Systeme der Hotelverwaltung sowie die Systeme der zentral gesteuerten administrativen Tätigkeiten.

Das Unternehmen ist in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Gesellschaft allgemeinen und branchenüblichen Risiken ausgesetzt ist und ausreichend Vorsorge getroffen hat, um vermeidbare Risiken zu reduzieren.

V. BERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE WESENTLICHEN MERKMALE DES INTERNEN KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEM IM HINBLICK AUF DEN RECHNUNGSLEGUNGSPROZESS

Die Gesellschaft ist Teil des Konzerns der Hotelgruppe Ruby GmbH. Oberste Prämisse ist die Vereinheitlichung und Optimierung von Prozessen im Konzern. Zusätzlich erfolgt eine weitgehende Digitalisierung der Prozesse.

Die Abwicklung des Rechnungswesens samt Zahlungsprozessen erfolgt weitestgehend automatisch unter Einhaltung höchster Sicherheitsstandards. Die Erstellung der Lohnverrechnung, Buchhaltung und des Jahresabschlusses erfolgt über Steuerberatungskanzleien. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die RS Realisierung GmbH ein der Branche und Größe des Unternehmens entsprechendes internes Kontroll- und Risikomanagementsystem eingerichtet hat.

VI. BERICHTERSTATTUNG ÜBER VORGÄNGE VON BESONDERER BEDEUTUNG, DIE NACH DEM SCHLUSS DES GESCHÄFTSJAHRES EINGETRETEN SIND

Ab dem Ende des Geschäftsjahres 2024 sind keine nennenswerten Ereignisse zu berichten, die zu einer Veränderung oder Beeinträchtigung der allgemeinen Geschäftsfähigkeit führen würden.

VII. PROGNOSE DER VORAUSSICHTLICHEN ENTWICKLUNG DES UNTERNEHMENS

Es bestehen latente Risiken durch Terrorakte und den damit einhergehenden Verunsicherungen in der Bevölkerung. Ein aktives, relevantes makroökonomisches und geopolitisches Risiko für den Hotelbetrieb in Wien in den kommenden Jahren stellt der andauernde Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine sowie der Überfall der Hamas auf Israel im Oktober 2023 und die darauffolgende Eskalation des Konflikts im Nahen Osten dar.

Einerseits können Unsicherheit und Sicherheitsbedenken zu rückläufigen Buchungen aus einzelnen internationalen Quellmärkten führen, insbesondere aus Überseemärkten, die Wien auch als Teil längerer Europareisen besuchen. Andererseits könnten Beschaffungskosten zwischenzeitlich infolge volatiler Rohstoff- und Gaspreise steigen, was die operativen Kosten erhöhte. Zudem besteht die Gefahr von Störungen im internationalen Flugverkehr, wodurch kurzfristige Stornierungen und Umplanungen zunehmen könnten. Insgesamt wirken sich Konflikte dämpfend auf die Planungssicherheit aus.

Zunehmender Protektionismus in der internationalen Staatengemeinschaft stellte auch ein strategisches Risiko für den Hotelbetrieb in Wien dar. Handelsbeschränkungen, visarechtliche Hürden und restriktivere Einreisebestimmungen führten in einzelnen Quellmärkten zu sinkenden Gästezahlen, insbesondere bei Geschäfts- und Gruppenreisenden. Auch internationale Lieferketten können durch Exportkontrollen und Zölle belastet werden, was die Kosten für F&B-Produkte, technische Ausstattung und Investitionsgüter erhöht. Zusätzlich könnte die Abwertung bestimmter Währungen in protektionistisch geprägten Märkten die Preiswahrnehmung von Wien-Reisen verschlechtern. Diese Entwicklungen erfordern eine noch breitere Diversifikation der Quellmärkte, den Ausbau des europäischen Nahmarktes und eine Anpassung der Beschaffungsstrategien, um Preis- und Lieferrisiken abzufedern. Die RS Realisierung GmbH setzt im Zusammenhang der Beschaffung schon jetzt größtenteils auf regionale Produkte und kurze Lieferketten.

Zum aktuellen Zeitpunkt kann für das Geschäftsjahr 2025 eine konstante Entwicklung im Vergleich zum Vorjahr beobachtet werden. Die Erlös- sowie Ertragslage liegt im ersten Halbjahr des Jahres 2025 über Vorjahresniveau. Die Erlöse konnten in diesem Zeitraum um 812 TEUR (10,0%) gesteigert werden. Die Durchschnittsrate konnte hier um 6,3% und die Anzahl der Belegung Zimmer um 3,1% zum Zeitraum der Vorjahresperiode gesteigert werden. Die Erlöse liegen im ersten Halbjahr ebenfalls auf Budgetniveau (-0,2%). Die Nachfrage in den Folgemonaten und im Forecast ist weitgehend konstant. Der Forecast für das Gesamtjahr (Stand 09/25) liegt nur leicht unter Budget (-3,2%). Durch aktives Kostenmanagement kann allerdings ein großer Teil der Budgetabweichung kompensiert werden, um das Ergebnis zu sichern.

Die Arbeitsmodelle im administrativen Bereich werden weiterhin flexibler und ortsungebundener. Auch das geographische Umfeld, in welchem Arbeitgeber ihre Angestellten akquirieren und einstellen, ist deutlich größer geworden. Ruby kann dies als Arbeitgeber durch die übergreifend digitalen Prozesse, insbesondere in der Verwaltung, stark zum Vorteil nutzen. Aus Konzernsicht erfreulich ist, dass die Entwicklung neuer Projekte und Standorte mit einer Vielzahl von Neueröffnungen im überwiegend internationalen Raum weiter vorangetrieben wird.

Zudem darf davon ausgegangen werden, dass die starke Liquiditätsreserve und Bilanz auf Konzernebene Ruby in den kommenden Jahren durch die Auswirkungen von Krisen tragen und zudem weitere Chancen eröffnen werden.

VIII. BESTEHENDE ZWIEGNIEDERLASSUNGEN DER GESELLSCHAFT

Die RS Realisierung GmbH unterhält keine Zweigniederlassungen. Die Hotels und der Workspace in Wien werden als eigenständige Betriebe geführt und das Rechnungswesen in der RS Realisierung GmbH zusammengefasst.

IX. FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

Als Hotel- und Co-Working Betreiber entfaltet die Gesellschaft keine Aktivitäten in Forschung und Entwicklung.

Wien, am 15.12.2025

Michael Struck
Geschäftsführer