LAGEBERICHT
der Falkensteiner Schlosshotel Velden GmbH
für das Geschäftsjahr 2025

1. Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage

1.1. Geschäftsverlauf

Das Hotel gehört zur Premium Collection der Falkensteiner Hotels & Residences und ist Mitglied der Leading Hotels of the World (LHW). Der Betrieb bietet 105 Zimmer & Suiten und ein 3.600 m2 Aquapura Spa. Das Hotel befindet sich unmittelbar am Wörthersee mit privatem Seezugang und hauseigenem Beach Club, inklusive einem Außenpool und einer Marina.

Die Anzahl der verkauften Zimmer konnte gegenüber dem Vorjahr trotz einer um 4 Tage kürzeren Öffnungsdauer stabil gehalten werden, während der durchschnittliche Zimmerpreis (ADR) um 4.4% gesteigert werden konnte. Der Gesamtumsatz pro Zimmer lag bei 132 TEUR und ist damit, nach der Covid-Pandemie, der höchste jemals erzielte Umsatz pro Zimmer in einem Normaljahr, getrieben auch von einem soliden Anstieg der Gastronomie- und Spa-Umsätze.

Das Geschäftsvolumen im ersten Quartal zeigt sich im Vergleich zum Vorjahr verhalten. Mit April setzte jedoch frühzeitig eine gute Nachfrage, gepaart mit gutem Wetter, ein. Der Umsatz im zweiten Quartal entwickelte sich konsequent solide über den Vorjahreswerten, auch beeinflusst durch starkes Veranstaltungsgeschäft. Das dritte Quartal begann mit einem leider sehr regnerischen Monat Juli, welcher mit 14 Regentagen die kurzfristige Nachfrage deutlich negativ beeinträchtigte. Nach einem guten August konnte im September nochmals ein Umsatzplus gegenüber dem Vorjahr erzielt werden. Starke Hochdrucklagen und weniger Regentage ermöglichten in Logis und F&B nochmals einen starken Monat. Das vierte Quartal begann positiv, doch der November und Dezember waren geprägt von überdurchschnittlich vielen Nebeltagen und langanhaltenden Feuchtwetterlagen, welche die Nachfrage deutlich negativ beeinträchtigten. Die Entwicklung des Umsatzes in den Nebensaisonzeiten bleibt herausfordernd.

Im Kostenbereich machte sich vor allem die Kollektivlohnerhöhung von 3.9% im Mai negativ bemerkbar. Nichtsdestotrotz konnte der Anstieg der Personalkosten, auch dank einer geringfügig kürzeren Öffnungsdauer, insgesamt auf 3.3% begrenzt werden. Die Instandhaltungskosten waren geprägt von außerordentlichen Maßnahmen, im Hinblick auf die Erhaltung insbesondere des historischen Gebäudeteils, sowie der Stegflächen des Beachclubs und des Seespitzes. Auch wurden diverse Arbeiten in den Außenbereichen (Fassaden, Wege, Grünflächen) durchgeführt, um das Erscheinungsbild für die kommenden Jahre wieder positiv zu beeinflussen. Durchschnittlich höhere Energiepreise als im Vorjahr belasten das Ergebnis zusätzlich. Die Geschäftsführung hat Maßnahmen getroffen und reevaluiert diese laufend, um Kostensteigerungen durch Produktivitätssteigerungen und Verbrauchsreduzierungen bestmöglich entgegenzuwirken.

In Summe fiel die operative Profitabilität des Hotels, aufgrund merklicher Preissteigerungen, beispielsweise im Energiebereich, und wiederum überdurchschnittlicher Kollektivlohnerhöhungen, verglichen mit dem Vorjahr, geringfügig niedriger aus.

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte das Unternehmen eine Anzahl von 120 Vollzeit-Mitarbeitern (Vorjahr: 119).

Für das Jahr 2026 (und darüber hinaus) erwartet das Management trotz der verhaltenen Wirtschaftsdynamik und zurückhaltende Konsumstimmung in den Kernmärkten eine weitere positive Entwicklung der Geschäftslage. Die Geschäftsführung geht davon aus, dass die Kernzielgruppe des Hotels von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nur in begrenztem Maße betroffen ist und sich auch die derzeit volatile geopolitische Lage nicht wesentlich negativ auf die Reisefreudigkeit auswirkt. Vielmehr ist das Management der Ansicht, dass die zuletzt gestiegenen geopolitischen Spannungen und die daraus resultierenden Unsicherheiten Reisen in sichere und nahegelegene Destinationen begünstigen könnten, wovon das Hotel profitieren sollte. Darüber hinaus plant das Hotel verschiedene Maßnahmen, die darauf abzielen, die Attraktivität des Angebots und somit die Gästezufriedenheit weiter zu steigern bzw. eine Umgestaltung des Produktes für die Wintermonate, um das Ergebnis in diesen maßgeblich zu verbessern.

Der auf Basis der regelmäßig durchgeführten internen Gästebefragungen und externer öffentlich zugänglicher Gästebewertungen (wie zum Beispiel auf booking.com) erstellte Zufriedenheitsindex zeigt weiterhin konstant sehr gute Bewertungen des Hotels. Dies widerspiegelt auch die über die vergangenen Jahre hinweg vorhandene Konstanz im Kaderteam des Hotels.

1.2. Bericht über die Zweigniederlassungen

Die Gesellschaft betreibt keine Zweigniederlassungen.

1.3. Finanzielle Leistungsindikatoren

1.3.1. Kennzahlen zur Ertragslage

Alle Beträge werden in TEUR angegeben.

	2025	2024	2023
Umsatzerlöse	13 908	13 543	13 163
Betriebsergebnis	189	-943	48

Das Betriebsergebnis ist nach dem Verlust im Vorjahr wieder positiv und liegt deutlich über dem des Jahres 2023, jedoch sind Belastungen aus den gestiegenen Einkaufspreisen sowie den Personal- und Energiekosten spürbar. Das negative Betriebsergebnis im Jahr 2024 liegt begründet in einer außerordentlichen Abschreibung von Forderungen in Höhe von TEUR 1.280.

Umsatzrentabilität		2025	2024	2023
Betriebsergebnis	189	1,4%	-7,0%	0,4%
Umsatzerlöse	13 908			

Die Umsatzrentabilität liegt über der aus dem Jahr 2023. Die schwache Umsatzrentabilität im Vorjahr liegt im Wesentlichen begründet in der oben bereits dargestellten Abschreibung von Forderungen.

1.3.2. Kennzahlen zur Vermögens- und Finanzlage

Nettoverschuldung		**2025**	**2024**	**2023**
verzinsliches Fremdkapital	934			
- flüssige Mittel	31			
= Nettoverschuldung		903	440	387

Der Anstieg der Nettoverschuldung ist in erster Linie auf eine Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zurückzuführen.

Nettoumlaufvermögen		**2025**	**2024**	**2023**
Umlaufvermögen	3.494			
- langfristiges Umlaufvermögen	4			
= kurzfristiges Umlaufvermögen	3.490			
- kurzfristiges Fremdkapital	2.979			
= Nettoumlaufvermögen		511	-1.859	-1.095

Die Veränderung des Umlaufvermögens ist im Wesentlichen auf den Anstieg der kurzfristigen Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen zurückzuführen. Die anderen Positionen des Umlaufvermögens sind auf konstantem Niveau.

Eigenkapitalquote		**2025**	**2024**	**2023**
Eigenkapital	86	2,1%	-4,5%	27,2%
Gesamtkapital	4 095			

Wie erwartet ist die Eigenkapitalquote aufgrund des positiven operativen Betriebsergebnisses wieder positiv, wenn auch noch auf niedrigem Niveau. In Erwartung einer weiteren positiven Geschäftsentwicklungen ist mit einer laufenden Verbesserung/Erhöhung in den nächsten Jahren zu rechnen.

Nettoverschuldungsgrad		**2025**	**2024**	**2023**
Nettoverschuldung	903	1050,0%	-285,7%	27,0%
Eigenkapital	86			

Der sehr hohe Nettoverschuldungsgrad resultiert aus dem geringen Eigenkapital der Gesellschaft, welches die Belastung aus der im Vorjahr notwendigen Abschreibung von Forderungen widerspiegelt. Das Management erwartet jedoch, dass durch die weitere positive operative Entwicklung des Unternehmens in den kommenden Jahren die Nettoverschuldung wieder sinken wird.

1.3.3. Cash-flow-Kennzahlen

Cash-flow aus dem Ergebnis		**2025**	**2024**	**2023**
+ Jahresüberschuss/-fehlbertrag	240			
+ Abschreibung des Anlagevermögens	229			
+ Abschreibung des Umlaufvermögens *)	0			
+ Dotierung /- Auflösung langfristiger Rückstellungen	60			
= Cash-flow aus dem Ergebnis		529	652	579

Der Cash-Flow aus dem Ergebnis ist, wenn auch auf etwas niedrigerem Niveau im Vergleich zu den Vorjahren, weiterhin deutlich positiv.

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

2.1. Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Für das Jahr 2026 (und darüber hinaus) erwartet das Management trotz der weiterhin anhaltenden Auswirkungen des Ukraine-Konflikts und der generell als volatil wahrgenommenen geopolitischen Lage eine gute Entwicklung der Geschäftslage.

2.2. Wesentliche Risiken und Ungewissheiten

Das wirtschaftliche Risiko ist vom branchentypischen Risiko der Ferienhotellerie geprägt. Die verstärkte Nutzung verschiedener Vertriebskanäle, und hier vor allem die erfolgreiche Intensivierung des Direktvertriebes, haben zu einer Verminderung der Abhängigkeiten von Reiseveranstaltern und den damit verbundenen Ausfallsrisiken geführt. Zunehmend werden die Buchungen allgemein kurzfristig getätigt, was Planung und Prognosen erschwert.

Die volkswirtschaftlichen und politischen Risiken in den bearbeiteten Märkten, schätzen wir, mit Ausnahme von Russland, Weißrussland und der Ukraine, als gering ein.

Die Situation in der Ukraine wird wahrscheinlich auch weiterhin Auswirkungen auf den Tourismus mit sich bringen, jedoch ist die Falkensteiner Schlosshotel Velden GmbH nur sehr unwesentlich von den wahrscheinlich betroffenen Märkten abhängig.

Nur schwer einzuschätzen ist das Risiko aus schwankenden Energiepreisen. Mittel- bis langfristige Absicherungen der Energiepreise durch das Unternehmen bestehen nicht.

Die Gesellschaft verwendet keine derivativen Finanzinstrumente. Die eingesetzten originären Finanzinstrumente sind branchenüblich und unterliegen dementsprechend keinen besonderen Preisänderungs-, Ausfall-, Liquiditäts- oder Cashflow-Risiken.

3. Bericht über die Forschung und Entwicklung

Die Gesellschaft setzt keine Tätigkeiten im Bereich Forschung und Entwicklung.

Wien, 20. April 2026

Till Schäfer

Constantin von Deines