Novum Hotels AT GmbH
Wien
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024

Die Novum Hotels AT GmbH ist eine in Österreich agierende Hotelgesellschaft.

Bei den Hotels der Novum AT GmbH handelt es sich um 3- bis 4- Sterne-Häuser in zentraler Lage, die unter den Eigenmarken „the niu", „Select Hotels" sowie Novum Hotels betrieben werden. Die Gesellschaft fungiert zudem selektiv als Franchisenehmer und bedient sich der Marken der InterContinental Hotels Group. Zielgruppe der Gesellschaft sind sowohl Geschäftsreisende, als auch Freizeittouristen.

Das Hotelportfolio stellt sich wie folgt dar:

Nr.	Hotel	Standort	Eröffnung	Vertragsart	Gästezimmer
1	Novum Hotel Prinz Eugen	Wien	01.08.2017	Pachtvertrag	106
2	Novum Hotel Congress	Wien	01.03.2016	Pachtvertrag	76
3	Holiday Inn - the niu Franz	Wien	01.07.2018	Pachtvertrag	158
4	Holiday Inn Vienna-South	Wien	12.08.2019	Pachtvertrag	201
5	Select Hotel Moser Verdino	Klagenfurt	10.02.2020	Pachtvertrag	120
	Total	**Hotelbetriebe**	**5**	**Gästezimmer**	**661**

Dabei gab es die folgenden zwischenzeitlichen Stilllegungen:

Nr.	Hotel	Standort	Schließzeitraum	Grund
1	Hotel Prinz Eugen	Wien	07.2024 – 10.2024	Brandschutzmängel
2	Novum Hotel Congress	Wien	02.2024 – 04.2024	Renovierungsarbeiten

Das Holiday Inn Vienna South wurde am 30.11.2024 abgegeben, wodurch sich die Hotelbetriebe auf 4 und die Gästezimmer auf 460 reduziert haben.

1. Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage

Vergleich der Ergebnisse 2024 mit der Prognose

	Prognose laut Lagebericht 2024	***Finales Ergebnis***
Umsätze	*18,8 Mio*	*15,7 Mio. €*
Jahresergebnis	*0,6 Mio*	*-4,3 Mio. €*

Wie im Budget 2024 dargestellt, erwartete Novum für das Geschäftsjahr 2024 Umsatzerlöse in Höhe von 18,8 Mio. Euro. Novum beendete das Geschäftsjahr 2024 mit um 4,3 Mio. Euro niedrigeren Umsätzen und entspricht damit nicht den Erwartungen.

Das Jahresergebnis beträgt -4,3 Mio. € und ist somit um 4,9 Mio. € geringer als der prognostizierte Wert. Diese negative Abweichung resultiert im Wesentlichen aus den Schließzeiten zweier Hotels, der Abgabe eines Hauses und intensiver Umbaumaßnahmen.

Wirtschaftliches Umfeld

Das Bruttoinlandsprodukt („BIP") in Österreich lag im Jahresdurchschnitt 2024 preisbereinigt um 0,7 % unter dem Vorjahreswert und zeigte damit – nach einem Rückgang von 0,8 % im Jahr 2023 – das zweite Jahr in Folge eine negative Entwicklung. Damit blieb die gesamtwirtschaftliche Entwicklung weiterhin deutlich hinter der starken Erholungsphase nach der COVID-19-Pandemie zurück. Für die Hotellerie ist insbesondere relevant, dass sich die konjunkturelle Schwäche im Jahr 2024 fortsetzte, jedoch im Jahresverlauf abschwächte.

Im vierten Quartal 2024 lag die Wirtschaftsleistung real um 0,5 % unter dem Vorjahresquartal. Gegenüber dem dritten Quartal 2024 ergab sich saison- und kalenderbereinigt ein Rückgang des realen BIP um 0,4 %. Während die ersten drei Quartale noch von stärkeren Rückgängen geprägt waren (−1,9 %, −1,4 % und −0,9 %), zeigte sich zum Jahresende eine Stabilisierungstendenz. „Österreich steckt weiter in der Rezession, die nun bereits zwei Jahre andauert. Zu Jahresende 2024 hat die Wirtschaftsleistung nochmals nachgelassen, wenn auch nicht mehr so kräftig wie zuvor", so Tobias Thomas, Generaldirektor von Statistik Austria[1].

Die wirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2024 war durch eine insgesamt schwache Nachfrage geprägt. Während zahlreiche Wirtschaftsbereiche rückläufig waren, wirkten insbesondere konsumnahe Dienstleistungen sowie der öffentliche Sektor stabilisierend. Der Konsum entwickelte sich im Jahresverlauf insgesamt verhalten, zeigte jedoch zum Jahresende eine leichte Erholung. Im vierten Quartal 2024 stieg der Konsum um 1,5 % gegenüber dem Vorjahresquartal, wobei sich der private Konsum nach zuvor rückläufigen Quartalen leicht erholte (+0,8 %) und der öffentliche Konsum deutlich zunahm (+3,1 %). Für das Gesamtjahr 2024 stagnierte der private Konsum weitgehend, während der öffentliche Konsum moderat zulegte.

Für die Hotellerie ergibt sich daraus ein gemischtes Bild: Nach der starken Erholung der Branche in den Jahren nach der Pandemie war das Jahr 2024 von einer gedämpften gesamtwirtschaftlichen Dynamik geprägt. Die weiterhin bestehende Konsumzurückhaltung, insbesondere im privaten Bereich, wirkte bremsend auf die Nachfrage, während sich gegen Jahresende eine leichte Stabilisierung abzeichnete. Insgesamt war das wirtschaftliche Umfeld im Jahr 2024 somit herausfordernder als in den Vorjahren, wobei sich im Jahresverlauf erste Anzeichen einer konjunkturellen Bodenbildung zeigten.

Entwicklung des Hotelmarktes

Der österreichische Tourismus entwickelte sich im Jahr 2024 trotz eines herausfordernden wirtschaftlichen Umfelds positiv. Insgesamt wurden laut Statistik Austria 154,29 Mio. Nächtigungen und

[1] Wirtschaftsleistung im 4. Quartal 2024 um 0,5 % gesunken

46,71 Mio. Ankünfte registriert, was einem Anstieg der Nächtigungen um 2,1 % und der Ankünfte um 3,3 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Das Wachstum wurde insbesondere durch internationale Gäste getragen: Die Nächtigungen aus dem Ausland stiegen um 2,5 % auf 114,04 Mio., während die Inlandsnächtigungen moderat um 0,9 % auf 40,25 Mio. zunahmen. Insgesamt entfielen rund 74 % der Nächtigungen auf ausländische Gäste, wobei Deutschland weiterhin den wichtigsten Herkunftsmarkt darstellt.

Die Wintersaison 2023/24 verlief ebenfalls positiv und erreichte 71,12 Mio. Nächtigungen, was einem Plus von 2,6 % gegenüber der Vorjahressaison entspricht. Rund 77 % der Übernachtungen entfielen auf Gäste aus dem Ausland. Die Sommersaison 2024 setzte diese Entwicklung fort und verzeichnete mit 81,59 Mio. Nächtigungen einen weiteren Anstieg von 0,8 % gegenüber dem Vorjahr, wobei mehr als zwei Drittel der Nächtigungen auf internationale Gäste zurückzuführen waren.

Insgesamt zeigt sich für den österreichischen Hotelmarkt im Jahr 2024 ein stabiles Wachstum mit einer weiterhin hohen Bedeutung internationaler Nachfrage. Die Nachfrage nach Beherbergungsleistungen entwickelte sich über das gesamte Jahr hinweg positiv, wobei insbesondere hochwertige Hotelkategorien zusätzliche Zuwächse verzeichnen konnten.[2]

Geschäftsverlauf und Vermögenslage der Novum Hotels AT GmbH

In 2024 betrug die durchschnittliche Auslastung über alle Hotelbetriebe hinweg 66,25 % (Vorjahr: 71,41 %). Der durchschnittlich erzielte Netto-Zimmerpreise (ADR) belief sich auf EUR 86,34 (Vorjahr: EUR 81,22). Im Ergebnis steht ein RevPAR (Umsatz pro verfügbarem Zimmer) in Höhe von EUR 57,20 (Vorjahr: EUR 58,00).

Die Umsatzerlöse betrugen im Berichtsjahr TEUR 15.713 und lagen damit TEUR 2.074 unter den in 2023 erzielten Umsatzerlösen in Höhe von TEUR 17.787. Der Umsatzrückgang resultiert aus den Schließzeiten einzelner Hotels aufgrund von Umbaumaßnahmen sowie der Abgabe eines Hotels zum 30.11.2024.
Die Personalkosten sanken von TEUR 4.312 im Geschäftsjahr 2023 auf TEUR 4.021. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind von TEUR 10.358 in 2023 auf TEUR 13.456 im Geschäftsjahr gestiegen.
Die Novum Hotels AT GmbH erwirtschaftete im Berichtsjahr ein Ergebnis nach Steuern in Höhe von TEUR -4.267 (Vorjahr: TEUR -847). Die negative Entwicklung im Vergleich zu 2023 ergibt sich im Wesentlichen aus sehr hohen Aufwendungen für Umbaumaßnahmen sowie reduzierten Umsatzerlösen durch zeitweise geschlossene Hotels.

Die Bilanzsumme betrug zum Bilanzstichtag TEUR 3.909 (Vorjahr: TEUR 4.292).

---

[2] Quellen: □ https://www.statistik.at/fileadmin/announcement/2025/01/20250131AnkuenfteNaechtigungenDez2024.pdf
□ https://www.statistik.at/fileadmin/announcement/2024/05/20240529TourismusWintersaison2023_24.pdf
https://www.statistik.at/fileadmin/announcement/2024/12/20241204TourismusSommerhalbjahr2024.pdf

Die Immateriellen Vermögensgegenstände betrugen zum 31.12.2024 TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 0), diese sind in voller Höhe den Konzessionen, gewerblichen Schutzrechten und ähnlichen Rechten und Werte sowie Lizenzen zuzurechnen.
Die Sachanlagen beliefen sich zum Stichtag auf TEUR 115 (Vorjahr: TEUR 200) und resultierten vollständig aus technischen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung und Anlagen im Bau.
In Summe ergab sich für das Anlagevermögen zum Bilanzstichtag ein Saldo in Höhe von TEUR 116 (Vorjahr: TEUR 201) und war somit um TEUR 85 niedriger als im Vorjahr.
Zum Bilanzstichtag betrug das Umlaufvermögen TEUR 3.789 (Vorjahr: TEUR 3.741). Neben Vorräten in Höhe von TEUR 13 (Vorjahr: TEUR 84) ergaben sich im Umlaufvermögen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 1.700 (Vorjahr: TEUR 621) sowie sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 1.161 (Vorjahr: TEUR 1.885).
Der Kassenbestand betrug zum Bilanzstichtag TEUR 945 (Vorjahr: TEUR 1.152).
Das Eigenkapital der Gesellschaft belief sich zum Bilanzstichtag auf TEUR -18.171(Vorjahr: TEUR -13.903). Dabei setzte sich das Eigenkapital aus dem Stammkapital in Höhe von TEUR 35, dem Verlustvortrag in Höhe von TEUR 13.938 und dem Jahresfehlbetrag von TEUR 4.268 zusammen.
Die Rückstellungen betrugen TEUR 1.671 (Vorjahr: TEUR 1.510) und setzen sich im Wesentlichen aus den sonstigen Rückstellungen in Höhe von TEUR 1.574 (Vorjahr: TEUR 1.415) zusammen. Die sonstigen Rückstellungen enthielten u.a. Rückstellungen für nicht in Anspruch genommenen Urlaub sowie Rückstellungen für ausstehende Rechnungen.
Die Verbindlichkeiten betrugen zum Bilanzstichtag TEUR 20.408 (Vorjahr: TEUR 16.685) und stiegen somit um TEUR 3.723 im Vergleich zum Vorjahr an. Die Erhaltenen Anzahlungen auf Bestellungen sind mit TEUR 46 (Vorjahr: TEUR 116) rückläufig. Die Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung haben sich von TEUR 3.581 im Vorjahr auf TEUR 4.430 im Geschäftsjahr erhöht. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen beliefen sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 15.786 (Vorjahr: TEUR 12.719). Der Anstieg ist dabei insbesondere auf Darlehen der Gesellschafterin zurückzuführen. Die sonstigen Verbindlichkeiten betrugen zum Bilanzstichtag TEUR 145 (Vorjahr: TEUR 268).

Die laufende Finanzierung der Gesellschaft erfolgte in 2024 im Wesentlichen über Darlehen der Gesellschafterin, die Novum Hospitality GmbH. Darüber hinaus besteht mit der Novum Hospitality ein Patronat, sodass sichergestellt ist, dass die Gesellschaft bis mind. Ende Dezember 2026 über die Mutter finanziert wird.

Der Mutterkonzern DET hat die Immobilie des Holiday Inn – the niu Franz erworben.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**
Umsätze in TEUR	6.820	15.545	17.787	15.713
EBITDAR** in TEUR	2.547	2.837	5.215	1.908
EBITDA* in TEUR	-2.933	-1.976	-725	-3.977
EBITDA-Rendite in %	-43,0	-12,7	-4,1	-25,3

* Jahresüberschuss + Zinsen + Ertragssteuern + Abschreibungen
** Jahresüberschuss + Zinsen + Ertragssteuern + Abschreibungen + Mietaufwendungen

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

Voraussichtliche Entwicklung

In 2024 wurde mit der InterContintental Hotels Group (IHG) ein Franchisevertrag geschlossen. Aufgrund dieser Entscheidung befindet sich die Novum Hotels AT GmbH aktuell in einer Transitionsphase. Um alle Hotels an den IHG-Markenstandard anzupassen sind weitere Umbaumaßnahmen erforderlich. Zusätzlich erfolgen weitreichende Systemumstellungen, um die Häuser an die IT-Infrastruktur von IHG anzupassen, u. a. Wechsel der Hotelsoftware, POS-Kassen, Booking Systeme sowie Adaptionen der Markenphilosophie und -anforderungen.
Gemeinsam mit IHG wurde die Co-Branding-Marke „Holiday Inn – the niu" entwickelt, unter der in 2024 das Holiday Inn – the niu Franz betrieben wird. In 2025 sollen die Hotels Prinz Eugen, Hotel Congress und Hotel Moser Verdino Klagenfurt mit der Marke „Garner" betrieben werden.
Dieser Übergangsprozess und die Umbaumaßnahmen werden das Unternehmen finanziell belasten und einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen. Langfristig werden durch den Zusammenschluss mit der InterContinental Hotels Group höhere durchschnittliche Zimmerraten und eine Erweiterung des Marktes in den asiatischen und amerikanischen Raum erwartet.

Zusätzlich wurde das Hotel Holiday Inn Vienna South zum 30.11.2024 abgegeben, wodurch die Gästezimmeranzahl um ca. 30% auf 460 reduziert wurde. Dies wird zukünftig die Umsatzerlöse der Gesellschaft beeinflussen.

Die finanziellen Leistungsindikatoren Umsatzerlöse, EBITDAR, EBITDA und EBITDA-Rendite haben sich im Geschäftsjahr 2024 gegenüber dem Vorjahr negativ entwickelt. Insbesondere führten der Rückgang der Umsatzerlöse sowie gestiegene betriebliche Aufwendungen zu einer deutlichen Verschlechterung der Ergebniskennzahlen.

Durch die bestehende Patronatserklärung der Novum Hospitality GmbH ist gewährleistet, dass die Gesellschaft bis mindestens Ende Dezember 2026 mit ausreichend Liquidität versorgt und über die Muttergesellschaft finanziert wird. Auf Grundlage bereits umgesetzter und geplanter Maßnahmen sowie der aktuell verfügbaren Informationen zur Marktentwicklung geht die Geschäftsführung derzeit in ihrer Liquiditätsplanung davon aus, dass die Liquidität der Muttergesellschaft mindestens bis zum Ende des Geschäftsjahres 2026 sichergestellt ist. Dieser Einschätzung liegen die derzeitigen Markteinschätzungen sowohl seitens der Gesellschaft als auch von externen Branchenexperten zugrunde.

Hinsichtlich des aktuellen und künftigen Geschäftsumfangs der Novum Hotels AT GmbH wird davon ausgegangen, dass das zum 31.12.2024 bestehende Hotelportfolio mit Ausnahme des Hotels Prinz Eugens (Abgabe des Hotels zum 30.06.2026) auch in der Zukunft weiterhin betrieben wird. Diese derzeitige Einschätzung des Managements der Novum Hotels AT GmbH basiert auf einer

gewissenhaften Einschätzung der aktuellen Marktgegebenheiten und der Gesamtwürdigung der Finanzierungsmöglichkeiten.
Die Annahme der Unternehmensfortführung fußt auf einer monatlichen Liquiditätsplanung des Mutterunternehmens, die das wahrscheinlichste Szenario des Managements zum Zeitpunkt der Aufstellung des Abschlusses widerspiegelt und die Liquidität für die gesamte Gruppe bis mindestens Dezember 2026 sicherstellt.

Die kriegerischen Auseinandersetzungen in der Ukraine seit Februar 2022 werden nach aktuellem Stand erhebliche Auswirkungen auf die weltwirtschaftliche Lage in 2024 und darüber hinaus mit sich bringen. Kurz- und mittelfristig wird sich dies bei der Störung von bisher bestehenden Lieferketten sowie steigenden Energiepreisen auswirken. Ebenso ist zu erwarten, dass die bereits in 2021 und 2022 gestiegenen Preise, die sich national und international in Inflationsraten ausdrücken, über den bisherigen volkswirtschaftlichen Erwartungen liegen. Insbesondere durch die vorgenannten Lieferkettenstörungen und den gestiegenen Energiepreisen ist unklar, in welchem Zeitraum sich die Inflationsraten wieder normalisieren werden. Das Management der Novum Hotels AT GmbH geht davon aus, dass sich diese volkswirtschaftlichen Unsicherheiten angesichts der Normalisierung der Hotelmärkte nicht wesentlich auf die Geschäftsentwicklung der Gruppe auswirken wird. Ebenso ist davon auszugehen, dass sich die kostenseitigen Preissteigerungen auch bei der Gestaltung der Hotelpreise spiegeln werden, so dass sich kein wesentlicher Ergebniseffekt ergeben würde.

Allgemeine Risiken

Neben den oben beschriebenen Risiken ist die Gesellschaft weiteren branchenüblichen Risiken und Chancen ausgesetzt. Dazu zählt insbesondere die Veränderung der Wettbewerbssituation an den bestehenden Standorten und der Fachkräftemangel. Unabhängig von der Konjunktur könnte sich auch eine Veränderung des Reiseverhaltens der Kunden aufgrund der voranschreitenden Digitalisierung einstellen. Durch Video-Telefonie etc. könnten Geschäftsreisen zukünftig rückläufig sein und sich dadurch negativ auf die Hotelübernachtungen auswirken. Zusätzlich werden die Margen bei einer Erhöhung der Ortstaxe bzw. Bettensteuer geschwächt.
Weiter abzuwarten bleibt die Entwicklung der „Klimakrise" auf den Hotelmarkt. Im Zuge von weiteren Regularien könnten sich die Betriebskosten z.B. durch Steuern oder Instandhaltungen erhöhen.
Auch die Auswirklungen der Zusammenarbeit mit der InterContinental Hotels Group (IHG) sind unbekannt. Finanzielle Belastungen können das Resultat sein, sofern sich die positiven Effekte der Kooperation nicht in den Umsatzerlösen realisieren lassen. Andererseits kann die Zusammenarbeit auch zu einem Anstieg der Auslastung sowie einer Ratenerhöhung (uplift) und damit zu steigenden Umsatzerlösen führen.

Es wurden keine derivative Finanzinstrumente eingesetzt. Ebenso erfolgten keine Investitionen für Forschung und Entwicklung.

Wien, 15. September 2026

David Etmenan
Geschäftsführer

Dr. Stefan Gneuss
Geschäftsführer

Christian Moll
Geschäftsführer

Samira Etmenan (ehemals Said)
Geschäftsführer