Lagebericht 2025

Erläuterungen über die gesellschaftlichen Rahmenbedingungen

Die Grape Hospitality Gruppe entstand im Juni 2016 durch die Übernahme von 85 europäischen Hotels von der AccorHotels Gruppe. Die Hotels sind dem Economy- und Mittelklassesegment zuzuordnen. Alle Hotels werden direkt von Grape Hospitality betrieben und über langfristige Franchiseverträge unter den ehemaligen AccorHotels-Marken vertrieben. In Österreich hat die Grape Hospitality Gruppe folgende vier Hotels erworben und den operativen Bereich in die Grape Hospitality OpCo GmbH eingebracht:

- Ibis Styles Linz
- Ibis Wien Mariahilf
- Grandhotel Bregenz MGallery
- Mercure Wien Grandhotel Biedermeier

Die Grape Hospitality OpCo GmbH wurde am 21. März 2016 gegründet und erwarb die oben angeführten Hotels am 30. Juni 2016 für EUR 6 Millionen (inkl. Vorräte). Die Finanzierung erfolgte durch einen Gesellschafterzuschuss in selber Höhe durch die Muttergesellschaft, die Grape Hospitality International (GHI) S.a.r.l mit Sitz in Luxemburg.

Alle vier Hotels werden von der Grape Hospitality OpCo GmbH mittels Pachtverträge betrieben, die für einen Zeitraum von 21 Jahren (seit 01. Juli 2016, einschließlich Verlängerung) gewährt werden.

Erläuterungen über die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Österreich

Die Entwicklung der vier österreichischen Hotels der Grape Hospitality OpCo GmbH wich im Jahr 2025 leicht von den allgemeinen Markttrends in Österreich ab.

Während der Markt einen Rückgang der Durchschnittspreise (ADR) durch Preisanpassungen zur Stabilisierung der Auslastung verzeichnete, steigerten die Hotels den Durchschnittspreis von EUR 96,55 im Jahr 2024 auf EUR 102,54 im Jahr 2025.

Gemäß MKG-Marktdaten zeigt der österreichische Hotelmarkt 2025 ein moderate Rückwärtsentwicklung gegenüber dem Jahr 2024. Die Belegungsrate lag bei 73,1% (2024: 73,8%) und die ADR ist auf EUR 121,90 (2024: EUR 131,40) gesunken, was auf einen steigenden Wettbewerbsdruck und eine preissensitivere Nachfrage hinweist. Auch der Umsatz pro verfügbare Zimmer (RevPAR) ist rückläufig von EUR 97,00 in 2024 auf EUR 89,20 in 2025.

Insgesamt weist der österreichische Hotelmarkt weiterhin solide Fundamentaldaten auf, die durch stabile Belegungszahlen gestützt werden. Die gemäßigte Entwicklung bei ADR und RevPAR deutet jedoch darauf hin, dass der Markt nach dem starken Aufschwung der vergangenen Jahre nun in eine Phase der Stabilisierung eintritt, in der sich die Betreiber zunehmend auf die Ankurbelung der Nachfrage und wettbewerbsorientierte Preisstrategien konzentrieren.

Entwicklung des Ergebnisses

Das Unternehmen verzeichnet einen leichten Rückgang der Einnahmen um 0,23 % auf TEUR 25.973 im Jahr 2025 gegenüber TEUR 26.032 im Jahr 2024.

Die Preissteigerung führte zu einem moderaten Rückgang der Belegungsrate von 68,63% im Vorjahr auf 66,38% im Jahr 2025.

Die Grape Hospitality OpCo GmbH hat das Vorkrisenniveau von 2019 im Hinblick auf die durchschnittlichen Zimmerpreise (EUR 102,54 in 2025 gegenüber EUR 75,01 in 2019) erfolgreich übertroffen, jedoch noch nicht dasselbe Niveau der Belegungsrate erreicht (66,38% in 2025 gegenüber 78,74% in 2019).

Das Betriebsergebnis nach Mieten (EBITDA) sank um TEUR 1.366 auf TEUR -1.604 (2024: TEUR -222), dies ist auf einen Anstieg der Kosten, unter anderem der Personalkosten um TEUR 213 auf TEUR 10.128 und der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um TEUR 979 auf TEUR 14.438, zurückzuführen.

Das Unternehmen verzeichnete im Jahr 2025 ein negatives Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) in Höhe von TEUR -2.233, gegenüber TEUR -856 im Vorjahr. Auch das Nettoergebnis nach Steuern war negativ und belief sich im Jahr 2025 auf TEUR -2.248, gegenüber TEUR -638 im Jahr 2024.

Übersicht Kennzahlen

	IST 2025	**IST 2024**
OCCUPANCY RATE	66,38%	68,63%
AVERAGE ROOM RATE (before Tax)	102,54 €	96,55 €

in 1000 EUR

TOTAL REVENUE	25.973	26.032
PROFIT FROM OPERATIONS (EBITDAR)	3.939	4.967
EBITDA	-1.604	-222
PROFIT BEFORE TAX	-2.290	-967
REVERSAL OF CAPITAL RESERVES	0	0
NET INCOME/LOSS OF THE YEAR	-2.248	-638
Operative Cash Flow	840	392
Free Cash Flow	279	99
Shareholder’s Equity injection	3.600	0
Capital Expenditures	560	293
Equity	1.476	124
Balance Sheet Total	8.744	8.313
Employees - Anzahl	222	227

in %	**IST 2025**	**IST 2024**
EBIT margin	-8,6%	-3,4%
EBITDA margin	-6,2%	-0,9%
ROE	-152,3%	-513,2%
ROCE	-151,3%	-701,9%
Equity ratio	16,9%	1,5%

Vermögenslage

	31.12.2025 TEUR	31.12.2024 TEUR	+/- TEUR
kurzfristiges Umlaufvermögen			
Vorräte	269	250	18
Lieferforderungen	840	715	125
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	0	229	-229
sonstige Forderungen	383	736	-352
flüssige Mittel	2.555	1.641	914
Rechnungsabgrenzungsposten	92	111	-18
	4.139	**3.681**	**458**
kurzfristiges Fremdkapital			
kurzfristige Rückstellungen	-2.064	-2.194	130
erhaltene Anzahlungen	-885	-440	-445
Lieferverbindlichkeiten	-322	-203	-120
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	-1.922	-383	-1.539
sonstige Verbindlichkeiten	-731	-717	-14
	-5.924	**-3.937**	**-1.987**
Working Capital (Netto-Umlaufvermögen)	**-1.785**	**-256**	**-1.529**
Anlagevermögen			
Immaterielles Vermögen	1.667	1.977	-311
Sachanlagen	1.798	1.556	242
	3.464	**3.533**	**-69**
langfristiges Umlaufvermögen			
Aktive latente Steuern	**1.140**	**1.099**	**41**
langfristiges Fremdkapital			
langfristige Rückstellungen	-961	-1.004	43
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	-299	-3.248	2.949
sonstige Verbindlichkeiten	-84	0	-84
	-1.344	**-4.252**	**2.908**
Reinvermögen (Eigenkapital)	**1.476**	**124**	**1.352**
Stammkapital	**10**	**10**	**0**
Kapitalrücklagen	**7.932**	**4.332**	**3.600**
Bilanzverlust	**-6.467**	**-4.218**	**-2.248**
Summe Eigenkapital	**1.476**	**124**	**1.352**
Summe Fremdkapital	**7.268**	**8.189**	**-921**
Bilanzsumme	**8.744**	**8.313**	**431**

Finanzlage

Kapitalflussrechnung gemäß IAS7

	2025 TEUR
Ergebnis vor Steuern	**-2.290**
Überleitung auf den Netto-Geldfluss aus dem Ergebnis vor Steuern	
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens sowie auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	629
Geldfluss aus dem Ergebnis	**-1.660**
Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	456
Abnahme der Rückstellungen, ausgenommen für Steuern vom Einkommen	-173
Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	2.206
	3.118
Netto-Geldfluss aus dem Ergebnis vor Steuern	**828**
Zahlungen für Steuern	
Steuern vom Einkommen	41
aktive latente Steuern	-41
	0
Netto-Geldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	**828**
Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit	
Anlagenzugänge lt. Anlagenspiegel (ohne Finanzanlagen)	**-560**
Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	
Einzahlung von Kapitalrücklagen	3.600
Einzahlungen/Auszahlungen aus der Aufnahme/Tilgung von Finanzkrediten gegenüber verbundenen Unternehmen	-2.954
	646
zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	**914**
Finanzmittelbestand am Beginn der Periode	**1.641**
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	**2.555**

Ertragslage

	2025 TEUR	2024 TEUR	+/- TEUR
Umsatzerlöse	25.973	26.032	-59
Betriebsleistung	**25.973**	**26.032**	**-59**
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen			
Materialaufwand	-2.966	-2.954	-12
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-51	-69	17
Skontoerträge, Boni, Rabatte	1	1	0
	-3.016	-3.021	5
Rohertrag I	**22.957**	**23.011**	**-54**
Personalaufwand			
Löhne	-4.045	-3.693	-352
Gehälter	-3.814	-3.892	79
soziale Aufwendungen	-2.269	-2.330	61
davon Aufwendungen für Altersversorgung	-10	-5	-5
davon Aufwendungen für Abfertigungen	-128	-215	87
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-2.047	-2.066	19
	-10.128	-9.915	-213
Rohertrag II	**12.829**	**13.096**	**-267**
sonstige betriebliche Erträge	5	125	-120
sonstige betriebliche Aufwendungen	-14.438	-13.459	-979
Finanzerträge			
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	16	-16
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	**-1.604**	**-222**	**-1.382**
Abschreibungen	-629	-634	5
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	**-2.233**	**-856**	**-1.376**
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-57	-111	54
Ergebnis vor Steuern (EBT)	**-2.290**	**-967**	**-1.323**
Steuern vom Einkommen	41	329	-288
Jahresfehlbetrag	**-2.248**	**-638**	**-1.611**
Jahresverlust	**-2.248**	**-638**	**-1.611**

Risiko Management

Modernes, wertorientiertes Management erfordert die explizite Behandlung strategischer und operativer Risiken. Ziel ist es daher, potenzielle Risiken frühzeitig zu erkennen und geeignete präventive Maßnahmen einzuleiten. Das Unternehmen ist in das konzernweite Risikomanagement eingebunden, wobei die vierteljährliche Berichterstattung sicherstellt, dass negative Entwicklungen frühzeitig erkannt werden, um bei Bedarf rechtzeitig reagieren zu können.

Das Management der Grape Hospitality OpCo GmbH sieht das systematische Risikomanagement als integrierten Bestandteil ihrer Geschäftsprozesse und Abläufe und damit als eine zentrale Managementaufgabe. Auch im Geschäftsjahr 2025 wurden keine anderen Risiken als die aus dem täglichen, gewöhnlichen Geschäft bekannten, identifiziert.

Finanzinstrumente

Zu den Finanzinstrumenten gehören finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie vertragliche Rechte und Verpflichtungen zum Austausch oder zur Übertragung von finanziellen Vermögenswerten. Die (originären) Finanzinstrumente auf der Aktivseite umfassen hauptsächlich finanzielle Vermögenswerte wie Investitionen, Forderungen und liquide Mittel. Auf der Passivseite entsprechen sie im Wesentlichen den Verbindlichkeiten und dem Fremdkapital.
Aufgrund der sehr soliden Finanzstruktur geht die Grape Hospitality OpCo GmbH kein finanzielles Risiko ein.

Liquiditätsrisiko

Liquiditätsrisiken bestehen im Allgemeinen darin, dass ein Unternehmen möglicherweise nicht in der Lage ist, die zur Erfüllung seiner finanziellen Verpflichtungen erforderlichen Mittel aufzubringen. Vorhandene Liquiditätsreserven ermöglichen es dem Unternehmen, seinen Verpflichtungen innerhalb der vorgeschriebenen Frist nachzukommen. Das Hauptinstrument zur Steuerung des Liquiditätsrisikos bei Grape Hospitality OpCo GmbH ist ein präziser Finanzplan, der vierteljährlich auf revolvierender Basis erstellt wird.

Preisrisiko

Preisrisiken bestehen in Wertänderungen eines Finanzinstruments aufgrund von Änderungen eines Marktpreises oder von Faktoren, die einen Marktpreis beeinflussen (wie z.B. Wechselkurse, Volatilitäten und Marktzinssätze). Bei Grape Hospitality OpCo GmbH besteht ein solches Risiko nicht.

Kreditrisiko

Das Kreditrisiko beschreibt Verluste, die durch die Nichterfüllung von vertraglichen Verpflichtungen durch einzelne Geschäftspartner entstehen können. Das Kreditrisiko wird aufgrund der bisherigen Erfahrungen als gering eingeschätzt. Im Hinblick auf die liquiden Mittel wird das Kreditrisiko ebenfalls als gering eingeschätzt, da alle Vertragspartner über beste Bonität verfügen, ein Überschuss an Working Capital vorhanden ist, es keine übermächtigen Auftraggeber oder Kunden gibt und ein nachhaltiger Mietvertrag besteht.

Cashflow-Risiko

Das Cashflow-Risiko ergibt sich aus der Tatsache, dass in Zukunft erwartete Zahlungen aus einem Finanzinstrument Schwankungen unterliegen und daher nicht vertraglich festgelegt sind. Ein Zinsrisiko besteht insbesondere bei Finanzverbindlichkeiten mit variablen Zinssätzen. Zum Bilanzstichtag hält die Grape Hospitality OpCo GmbH keine derartigen Finanzverbindlichkeiten.

Investitionen und Projekte

Im Jahr 2024 wurde das Ibis Styles Linz mit einem Gesamtbudget von 1,3 Millionen Euro renoviert. Das Hotel blieb während der gesamten Renovierung in Betrieb, wobei lediglich 15 Zimmer in der Hauptsaison und 30 Zimmer in der Wintersaison geschlossen wurden, um die Arbeiten zu beschleunigen. Die Renovierung wurde im Juni 2024 abgeschlossen.

Ebenfalls im Jahr 2024 begann das Mercure Wien Grandhotel Biedermeier mit einem Renovierungsprogramm, um das Haus in ein 4+-Sterne-Hotel zu verwandeln. Die erste Phase dieser Renovierung mit einem Budget von 3 Millionen Euro begann im Jahr 2024 und wurde 2025 abgeschlossen. Diese Phase umfasst den Austausch von Fenstern, die Renovierung der Fassade sowie Gebühren für die zweite Phase. Die zweite Phase betrifft eine umfassende Renovierung der F&B-Bereiche und der Gästezimmer (Verringerung der Gesamtzahl der Zimmer von 198 auf 183) sowie die Einrichtung eines neuen Spa-Bereichs und weitere Modernisierungen. Die Gesamtinvestition für das ganze Projekt wird bis 2028 voraussichtlich 25 Millionen Euro erreichen.

Das Ibis Wien Mariahilf wird ebenfalls renoviert, mit dem Ziel, das Haus in ein stärker freizeitorientiertes Objekt umzuwandeln. In Phase 1 wurde im Oktober 2025 abgeschlossen; es wurden 4 Millionen Euro in das Erdgeschoss investiert, einschließlich der Renovierung des Restaurants Günter, des Karaoke- und Kabarettbereichs, der Außenterrasse, der Tagungs- und Veranstaltungsräume sowie der Rezeption. In Phase 2 (2026) werden weitere 3,5 Millionen Euro für die Modernisierung der Gästezimmer und allgemeine Verbesserungen des Gebäudes bereitgestellt.

Personal

Zum Ende des Geschäftsjahres 2025 beschäftigte die Grape Hospitality OpCo GmbH 226 Personen (2024: 227 Personen).

Forschung und Entwicklung

Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten (F&E) sind für die Geschäftstätigkeit des Unternehmens nicht relevant und werden derzeit nicht betrieben.

Zweigniederlassungen

Es bestehen keine Zweigniederlassungen.

Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

Der österreichische Markt hat sich langsamer als erwartet erholt und verzeichnet derzeit in allen Sektoren einen allgemeinen Preisanstieg. Dennoch bleibt die Nachfrage nach Dienstleitungen in der Hotellerie auf einem hohen Niveau und erweist sich als nachhaltig stabil.

In einem Umfeld steigender Preise trifft sich das Management der vier Hotels von Grape Hospitality weiterhin regelmäßig, um die Situation aktiv zu überwachen und notwendige Maßnahmen zu ergreifen. Im Fokus des Managements liegen besonders die Energie- und Personalkosten.

Die Marktentwicklung der Energiepreise wird laufend überwacht und verschiedene Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz sowie zur Kontrolle des Energieverbrauchs umgesetzt. Darüber hinaus handelt der Konzern Rahmenverträge mit Energieversorgern aus, um die Strompreise im Voraus abzusichern und so potenzielle Risiken künftiger Preisschwankungen zu begrenzen.

Der Anstieg der Personalkosten ist im Wesentlichen auf inflationsbedingte Effekte sowie auf kollektivvertragliche Anpassungen zurückzuführen, welche auf die Verbesserung der Vergütung und der Arbeitsbedingungen der Mitarbeiter ausgerichtet ist. Der Aufwärtstrend der Personalkosten ist seit drei Jahren zu beobachten und stellt einen Faktor dar, der das operative Umfeld der Beherbergungsbranche nachhaltig beeinflusst.

Gegenwärtig gibt es keine Indikatoren, die Bedenken hinsichtlich der Fähigkeit des Unternehmens zur Fortführung seiner Tätigkeit aufkommen lassen. Es ist daher davon auszugehen, dass das Unternehmen in der Lage sein wird, seine Aktivitäten ohne nennenswerte Unterbrechungen fortzusetzen.

Auf der Grundlage der von der Geschäftsleitung getroffenen Entscheidungen und unter Berücksichtigung der verfügbaren Finanzierungsmittel ist die Geschäftsführung zuversichtlich, dass das Unternehmen in der Lage sein wird, seinen Verpflichtungen und seinem Bedarf an Betriebskapital bis zur Feststellung über den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2026 nachzukommen.

Diese Annahme wird durch die von der Geschäftsleitung erstellten Finanzplanungen gestützt, die zeigen, dass das Unternehmen in der Lage ist, seine Verpflichtungen zu erfüllen.

Die Geschäftsführung ist daher der Auffassung, dass die Aufstellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2025 unter der Prämisse der Unternehmensfortführung angemessen und begründet ist.

Darüber hinaus hat die Geschäftsleitung wirksame Strategien und Kontrollen eingeführt, um die finanzielle Stabilität des Unternehmens zu gewährleisten, und es wurden keine wesentlichen Unsicherheiten festgestellt, die Zweifel an der Fähigkeit des Unternehmens zur Fortführung seiner Geschäftstätigkeit über den Zwölfmonatszeitraum hinaus aufkommen lassen würden.

Wien, am 10.06.2026

Die Geschäftsführer

Frédéric Josenhans



Hervé Maurice Louis

