Lagebericht

zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025

1. Lagebericht

7.1. Geschäftsverlauf, Geschäftsergebnis und Lage des Unternehmens

Die Graben 21 Liegenschaftsverwaltung GmbH führte im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Hotel am Graben unter dem Namen Rosewood Hotel und bot entsprechende Leistungen an.

Der Rohertrag stieg von TEUR 20.937 im Jahr 2024 auf TEUR 23.229 im Jahr 2025.

Der Jahresüberschuss sank von TEUR 2.614 im Jahr 2024 auf TEUR 1.529 im Jahr 2025. Nach Dotierung einer freien Gewinnrücklage beträgt der Bilanzgewinn TEUR 1.634.

Aus der laufenden Geschäftstätigkeit wurde ein operativer Cash Flow von TEUR 2.817 (VJ: TEUR 6.499) erwirtschaftet. Der Cash Flow aus Investitionstätigkeit beträgt TEUR -1.281 (VJ: TEUR -2.066) und der Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit beträgt TEUR -1.054 (VJ: TEUR 2.226) - Berechnung nach AFRAC 36. Ein großer Umbau eines Teil der SPA-Anlage zu Suiten wurde im Jahr 2025 abgeschlossen und aktiviert. Daraus resultiert der negative Cash-Flow aus Investitionstätigkeiten.

Das Working Capital (kurzfristiges Vermögen - kurzfristige Schulden) ist zum Bilanzstichtag mit TEUR 3.843 (VJ: TEUR 4.037) nachhaltig positiv.

Die Eigenmittelquote beträgt zum Bilanzstichtag 41,37% (VJ: 39,48%) und zeigt eine sehr postiv Entwicklung. Im Jahr 2025 wurde eine Gewinnrücklage in der Höhe von EUR 0,94 Mio. gebildet.

Die Liquiditätslage entwickelt sich aufgrund der steigenden Barmittel von EUR 8,2 Mio. und den gegenüberstehenden kurzfristigen Verbindlichkeiten von EUR 2,9 Mio als sehr positiv.

Aus der Berechnung des Anlagendeckungsgrades (Eigenkapital x 100 / Anlagevermögen) ergibt sich, dass die Investitionsstruktur ausgeglichen ist: 108,80 % (VJ: 113,20 %).

Die hotelspezifischen Kennzahlen wie Occupancy, RevPAR und ADR haben sich im Vergleich zu 2024 verbessert. So beträgt die Occupancy 65,9 % im Jahresdurchschnitt (VJ: 64,3 %), die ADR liegt bei EUR 767,55 (EUR 719,88 in 2024) und der RevPAR bei EUR 505,82 (VJ: EUR 462,88 2024) im Jahr 2025.

Der Jahresumsatz von EUR 26,7 Mio. setzt sich im Wesentlichen aus EUR 19,0 Mio. mit Rooms und EUR 7,02 Mio. aus F&B zusammen.

Der Umbau des Bereiches um die Bar im Restaurant soll langfristig mehr Flexibilität für die Exklusivvermietung der oberen Bar für Events ermöglichen und insgesamt einen Anstieg des F&B Umsatzes ermöglichen. Die F&B Umsätze sind 2025 im Vergleich zu 2024 um 12 % gestiegen, maßgeblich getragen auch durch das neue F&B Konzept.

Lagebericht

zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025

Der 2024 erfolgte Umbau der SPA Behandlungsräume in 2 zusätzliche Suiten und 1 Zimmer mit einem Investitionsvolumen von ca. EUR 2 Mio. hat sich als betriebswirtschaftlich sinnvolle Entscheidung bestätigt, da die SPA Umsätze trotz reduzierter Behandlungsräume auf gleichbleibendem Niveau sind. Die neuen Suiten haben 2025 bereits Umsätze von etwa EUR 0,44 Mio. generiert.

Auch der Umbau der Graben House-Suite (Erweiterung um das ehemalige Gym) erweist sich als wirtschaftlich vorteilhaft. Durch die Verlegung des Gyms in den 6. Stock entsteht eine Einheit mit dem Wellnessbereich, während im Graben House eine weitere exklusive Presidential Suite geschaffen wurde. Der Umsatz aus dem Graben House betrug 2025 etwas EUR 0,26 Mio.

7.2. Aktuelle Entwicklung

Der Anstieg der Inflationsraten, vor allem aufgrund der angespannten Lage im Iran-Krieg und die verschärfte Geldpolitik der Zentralbanken führt zu geringen Unsicherheiten. Diese Faktoren können die Kostenstruktur und Rentabilität beeinflussen. Zudem kann der Iran-Krieg negative Einflüsse auf das Reiseverhalten von wichtigen Kundensegmenten des Hotels führen, insbesondere von Kunden der USA, sowie dem arabischem Raum. Die gesamtwirtschaftliche Lage wird genau beobachtet, um sich auf mögliche Herausforderungen vorzubereiten.

Österreichs Wirtschaft befand sich 2025 nach zwei Rezessionsjahren in einer leichten Erholungsphase. Das nominelle Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg gegenüber dem Vorjahr um 3,6% an. Bei sehr hoher Inflation lag das reale Wirtschaftswachstum jedoch bei nur 0,4% laut Erste Group Research und 0,5% laut WIFO und IHS.

Im monatlichen Verlauf stieg die Teuerung gegen Jahresende noch deutlich, um im Gesamtjahr mit 3,6% über dem EZB-Ziel von 2% zu liegen. Die im Jahresvergleich gestiegenen Preise für Wohnen, Wasser und Energie sowie für Restaurants und Hotels haben Österreichs Inflation sehr stark erhöht. Die Hotelpreise sind 2025 daher ebenfalls gestiegen.

7.3. Prognosebericht

Für 2026 wird ein weiterer Anstieg der Hotelpreise erwartet. Das Volumen an neuen, fertiggestellten Zimmern bleibt voraussichtlich hoch, konkret wird die Eröffnung des Mandarin Oriental Hotels als direkter Mitbewerb erwartet.

Für 2026 erwarten wir einen Umsatz von cirka EUR 28 Mio, sowie den Anstieg aller hotelspezifischen Kennzahlen bei nur inflationsgetriebener Kostensteigerung. Es sollen neuerlich etwa EUR 1 Mio investiert werden, um nachhaltig die Konkurrenzfähigkeit des Hotels zu gewährleisten – so soll insbesondere der Atrium-Bereich in eine Tagesbar umgestaltet werden. Das Atrium wurde als der schwächste Berührungspunkt im Gästeerlebnis identifiziert, mit unzureichender Orientierung ankommender Gäste und ungenutztem Umsatzpotenzial trotz hoher Passantenfrequenz. Die für 2026 geplante Neugestaltung als Tagesbar-Destination im Erdgeschoss soll lokale Gäste sowie die Hotel Gäste ansprechen.

Außerdem sollen aus drei Mansardenzimmern im 6. Stock eine 2-3 Bedroom-Suite gestaltet werden, da die Nachfrage nach solchen Suiten hoch ist. Die geplante Zusammenlegung dieser drei Einheiten zu einer zusammenhängenden Suite mit rund 115 m2, privatem Zugang und Buyout Option für die gesamte Etage soll eine bestehende Lücke im Suiten Angebot schließen und eine signifikante Steigerung der erzielbaren Durchschnittsrate ermöglichen.

7.4. Risikoberichterstattung

Der wesentliche Risikobereich betrifft das Marktrisiko, das erheblich von der gesamtwirtschaftlichen Lage und der damit zusammenhängenden Kundennachfrage abhängig ist, sowie der Inflation.

Die Situation im Nahen Osten führt zu einer wenig planbaren Situation der Gäste aus dem arabischen Raum und einer steigenden Kurzfristigkeit der Buchungs- und Stornierungssituation bei den Zimmern. Dies soll durch einen verstärkten Fokus auf den DACH Raum sowie auf südamerikanische Gäste ausgeglichen werden. Grundsätzlich ist ein Anstieg der Gästezahlen aus Europa zu verzeichnen. Aufgrund des Nahost Konflikts zeigt sich auch der US Markt stagnierend, während der indische Markt ein bedeutendes Wachstumspotenzial aufweist.

Das Risiko durch Preissteigerungen soll durch intensive Verhandlungen mit den Lieferanten abgefedert werden.

Lagebericht
zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025

7.5. Sonstiges

Mitarbeiter:innen
Spezifische Trainingsangebote für Mitarbeiter:innen und Führungskräfte wurden entwickelt, um ein hybrides/flexibles Arbeiten zu ermöglichen. Die Mitarbeiter:innen haben die Möglichkeit Zertifizierung, Qualifizierung oder Programme zu absolvieren. Unser Fokus liegt auf der Reduktion der Mitarbeiterfluktuation, der Förderung des langfristigen Wohlbefindens unserer Mitarbeiter sowie der Verbesserung der Retention Rate. Seit drei Jahren verfolgt Rosewood zudem eine bedeutende Initiative im Bereich Diversity, Equity and Inclusion (DEI), die durch verschiedene Maßnahmen sowohl die Unternehmenskultur als auch das Employer Branding nachhaltig stärkt.

Wesentliche Merkmale des internen Kontroll- und Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess

Die Graben 21 Liegenschaftsverwaltung GmbH verfügt über ein dem Unternehmen angepasstes IKS, einzelne Abläufe des Rechnungslegungsprozesses sind in Beschreibungen festgehalten.
Die Kontrolle des IKS ist integrativer Bestandteil unterschiedlicher Prüfungsaktivitäten. Damit ist gewährleistet, dass die internen Kontrollsysteme den gesetzlichen Vorgaben entsprechen.

Forschung und Entwicklung
Es wurden keine Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten durchgeführt

Zweigniederlassungen
Es bestehen keine Zweigniederlassungen.

Wien, am 25. September 2026 | 13:18:26 MESZ

DocuSigned by: Hausner Wolfgang 2A5B5123E2F24A8...

DocuSigned by: Andrea Bosenhofer 17688F8EF7A146B...

Geschäftsführer