ARCOTEL Hotel AG
Lagebericht 2025 (Endversion)

1. Geschäftsverlauf, Geschäftsergebnis und Lage des Unternehmens

1.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Das Geschäftsjahr 2025 war von einer moderaten wirtschaftlichen Entwicklung in Europa geprägt. Während sich die Inflationsentwicklung gegenüber den Vorjahren weiter normalisierte, blieb das konjunkturelle Umfeld in einzelnen europäischen Märkten herausfordernd. Die schrittweise Stabilisierung der Zinspolitik sowie eine weiterhin robuste Beschäftigung unterstützten die Konsumnachfrage und führten zu einer insgesamt positiven Entwicklung des Reiseverkehrs.

Die Hotellerie profitierte von einer anhaltend Nachfrage im Freizeitsegment sowie einer weiteren Erholung des Geschäftsreise-, Messe- und Kongressgeschäfts. Insbesondere die Stadthotellerie in Österreich und Deutschland konnte eine stabile Auslastung mit einer nachhaltigen Entwicklung der Durchschnittsraten erzielen.

Geopolitische Unsicherheiten sowie steigende regulatorische Anforderungen beeinflussten weiterhin das wirtschaftliche Umfeld. Die ARCOTEL Hotel AG begegnete diesen Herausforderungen durch konsequente Kostensteuerung, Digitalisierung und eine laufende Optimierung ihrer Geschäftsprozesse.

1.2 Geschäftsverlauf

Die ARCOTEL Hotel AG setzte ihre Position als Hotelmanagementgesellschaft im Geschäftsjahr 2025 erfolgreich fort. Der Schwerpunkt lag auf der nachhaltigen Weiterentwicklung der bestehenden Hotelbetriebe, der Optimierung zentraler Unternehmensprozesse, des Preopening des ARCOTEL AQ und des ARCOTEL Tabakfabrik, sowie der Vorbereitung weiterer Expansionsprojekte.

Ein wesentlicher strategischer Schwerpunkt war die konzernweite Digitalisierung der operativen Abläufe. Mit der Einführung des neuen Property-Management-Systems MEWS als POC im ARCOTEL Nike wurde die Grundlagen für eine moderne digitale Guest Journey geschaffen. Ziel ist die weitere Automatisierung administrativer Prozesse sowie die Verbesserung des Gästeerlebnisses durch digitale Services wie Online-Check-in, Self-Service-Lösungen und automatisierte Kommunikation.

Parallel dazu wurden zentrale Steuerungs- und Reportingprozesse weiterentwickelt sowie die Zusammenarbeit zwischen den operativen Hotels und den zentralen Fachabteilungen intensiviert. Vertrieb, Revenue Management und Marketing wurden stärker datenbasiert ausgerichtet.

1.3 Ertragslage

Die wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft verlief im Geschäftsjahr insgesamt zufriedenstellend. Die Umsatzerlöse erhöhten sich von T€ 7.583,4 im Vorjahr auf T€ 7.902,8. Das Betriebsergebnis (EBIT) verbesserte sich von T€ 1.283,6 auf T€ 2.458,1. Das Ergebnis vor Steuern betrug T€ 2.231,7 (Vorjahr T€ 1.302,7), der Jahresüberschuss T€ 1.665,1 (Vorjahr T€ 1.004,9). Der Bilanzgewinn belief sich zum 31. Dezember 2025 auf T€ 12.102,6 (Vorjahr T€ 10.687,5).

Geschäftsergebnis, Ertragslage (inkl. Kennzahlen)

Kennzahlen der erfolgswirtschaftlichen Analyse:

	2025	Vorjahr
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	T€ 2.458,1	T€ 1.283,6
Umsatzrentabilität	31,1 %	16,9 %
Eigenkapitalrentabilität	12,7 %	8,6 %
Gesamtkapitalrentabilität	15,0 %	10,2 %
Cash-Flow (vereinfachte Praktikerformel) (Jahresüberschuss +Abschreibungen)	T€ 1.686,9	T€ 1.083,2

1.3. Finanzlage (inkl. Kennzahlen)

Kennzahlen der finanzwirtschaftlichen Analyse:

	2025	Vorjahr
Eigenkapitalquote	94,0 %	93,9 %
Verschuldungsgrad	6,4 %	6,5 %
Nettoumlaufvermögen (Kurzfristige Aktiva - kurzfristige Passiva ("Working Capital) Langfristige Forderungen	T€ 3.146 T€ 7.947	T€ 5.826,4 T€ 3.845

Geldflussrechnung in T€

	2025	Vorjahr
Nettogeldfluss aus der Geschäftstätigkeit	594,5.	-21,4.
Nettogeldfluss aus der Investitionstätigkeit	-86,0	-78,0.
Nettogeldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-500.	-250,0
Zahlungswirksame Veränderungen der Fondsmittel	T€ 8,5	-349,5.
Anfangsbestand der Fondsmittel	T€ 256,5	605,9.

Endbestand der Fondsmittel	T€ 265,0	T€ 256,5
Veränderung der Fondsmittel	T€ 8,5	-349,5.

Der Finanzmittelfonds entspricht den Guthaben bei Kreditinstituten; dessen Veränderung 2025 beträgt T€ 8,5. Die Investitionsdeckung ist im Jahresabschluss nicht als Kennzahl definiert und wird daher nicht ausgewiesen.

1.4. Vermögenslage (inkl. Kennzahlen)

Kennzahlen der Vermögensanalyse:

	2025	Vorjahr
Anlagenintensität	4,2 %	4,7 %
Investitionsdeckung	3,0%.	123,5%
Abschreibungsquote	7,4 %	4,4 %

1.4 Finanzlage

Die Liquidität der Gesellschaft war im Geschäftsjahr jederzeit gesichert. Die Guthaben bei Kreditinstituten betrugen zum 31. Dezember 2025 T€ 265,0 (Vorjahr T€ 256,5). Die Gesellschaft weist keine Bankverbindlichkeiten aus. Die Eigenkapitalquote beträgt 94,0 % (Vorjahr 93,9 %). Die Finanzierungsstruktur blieb damit stabil.

1.5 Vermögenslage

Die Bilanzsumme erhöhte sich zum 31. Dezember 2025 auf T€ 13.971,9 (Vorjahr T€ 12.480,8). Das Anlagevermögen betrug T€ 581,7 (Vorjahr T€ 582,4), das Umlaufvermögen T€ 12.168,2 (Vorjahr T€ 10.431,4), davon langfristige Forderungen T€ 7.947 (Vorjahr T€ 3.845). Das Eigenkapital erhöhte sich auf T€ 13.136,2 (Vorjahr T€ 11.721,2). Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft ist insgesamt als geordnet zu beurteilen.

2. Prognosebericht

Für das Geschäftsjahr 2026 erwartet der Vorstand eine weiterhin stabile Entwicklung der europäischen Stadthotellerie. Die ARCOTEL Hotel AG wird ihre Strategie der qualitativen Expansion, der Digitalisierung und der operativen Exzellenz konsequent fortsetzen.

Schwerpunkte bilden die vollständige Implementierung des PMS MEWS, die Weiterentwicklung der digitalen Guest Journey, die Optimierung zentraler Prozesse sowie die Prüfung weiterer Betreiberprojekte in Österreich und Deutschland. Trotz eines weiterhin volatilen wirtschaftlichen Umfeldes geht der Vorstand von einer positiven Unternehmensentwicklung aus.

3. Risikobericht

Die wesentlichen Risiken bestehen weiterhin in einer möglichen Abschwächung der Konjunktur, geopolitischen Entwicklungen, dem Fachkräftemangel, steigenden regulatorischen Anforderungen, Cyber-Sicherheitsrisiken sowie Kostensteigerungen.

Demgegenüber stehen Chancen durch die starke Positionierung der Marke ARCOTEL, die fortschreitende Digitalisierung, den Ausbau zentraler Unternehmensprozesse sowie die kontinuierliche Weiterentwicklung des Hotelportfolios.

Nach Einschätzung des Vorstandes bestehen keine Risiken, welche den Fortbestand der Gesellschaft gefährden.

4. Schlusswort

Der Vorstand bedankt sich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, den General Managern der Hotels sowie sämtlichen Geschäftspartnern für ihren engagierten Einsatz im Geschäftsjahr 2025.

Ihr persönliches Engagement und die enge Zusammenarbeit bilden die Grundlage für die erfolgreiche Weiterentwicklung der ARCOTEL Hotel AG.

Wien, 28.9.2026

Martin Lachout
CEO
ARCOTEL Hotel AG