ACCOR Hotelbetriebsges.m.b.H., Wien
(In Folge „die Gesellschaft“ genannt)

Lagebericht zum Geschäftsjahr 2025

Präambel:

Die ACCOR Hotelbetriebsgesellschaft m.b.H. (im Folgenden "Gesellschaft") mit Sitz in Wien ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Accor SA, Issy-les-Moulineaux, Frankreich. Sie ist Teil des ACCOR-Konzerns und war im Geschäftsjahr 2025 hauptsächlich im Bereich Franchise- und Marketingverträge für Hotels der Marke ACCOR in Österreich tätig, sowie im Anbieten von Supportleistungen und dem Management von Einkaufsvereinbarungen.

Im Rahmen der vom Konzern in Europa durchgeführten Transformation wurden alle Hotelmanagement- und Hotelfranchise-Verträge in zwei Tranchen (30.11.2025 und 31.12.2025) an die AccorHotels Deutschland GmbH (AHD) verkauft. Es ist geplant, in der zweiten Hälfte des Jahres 2026 mit der Liquidierung der Gesellschaft zu beginnen. Diese strategische Entscheidung prägt die Betrachtung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Berichtsjahr maßgeblich.

Geschäftsverlauf 2025

1.1 Allgemein

Die ACCOR Hotelbetriebs GmbH (nachfolgend auch „AHB“ oder „Gesellschaft“ genannt) fungierte im Geschäftsjahr 2025 als Managementgesellschaft und Service-Partner für Hoteleigentümer und Betreiber. Die AHB trat als Dienstleister im Rahmen von Management-und Franchiseverträgen auf und betreute unter anderem Partner wie die Accor Austria Invest GmbH (nachfolgend AAI genannt) sowie weitere Partner im Rahmen der unter ACCOR geführten Hotel Brands. Auch die Bereitstellung von Informationstechnologien im Rahmen von Franchise- und Managementverträgen sowie die Integration bestehender Hotels in ACCOR Marken war Aufgabe der AHB.

Per 31.12.2025 beinhaltete der Hotelpark der Gesellschaft 0 Hotels. Von den vorhandenen 31 Hotels wurden per 30.11.2025 18 Managementverträge (HMA) und 3 Franchiseverträge (HFA) an die AHD veräußert. Per 31.12.2025 folgten dann die Veräußerung der restlichen 10 Hotels. Somit bestehen ab dem 01.01.2026 keinerlei vertraglichen Verpflichtungen mehr aus HMA und HFA seitens der Gesellschaft in Österreich.

1.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen im Jahr 2025

1.3 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen im Tourismus 2025

1.3.1 Gesamtwirtschaft Österreich

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Österreich war im Jahr 2025 weiterhin von einem herausfordernden Umfeld geprägt. Nach mehreren Jahren schwacher Konjunktur zeigten sich erste Anzeichen einer Stabilisierung. Laut Wirtschaftsforschungsinstitut (WIFO) verzeichnete das reale Bruttoinlandsprodukt ein leichtes Wachstum von rund 0,5 %.

Der private Konsum entwickelte sich moderat positiv, unterstützt durch eine rückläufige Inflationsdynamik im Jahresverlauf. Die durchschnittliche Inflationsrate lag bei etwa 3,5 %. Die Arbeitslosenquote bewegte sich weiterhin auf einem erhöhten Niveau von rund 7,4–7,5 %. Insgesamt blieb die wirtschaftliche Unsicherheit hoch, insbesondere vor dem Hintergrund geopolitischer Spannungen und restriktiver Finanzierungsbedingungen.[1]

1.3.2 Tourismuswirtschaft Österreich

Der österreichische Tourismussektor setzte seinen Erholungstrend auch im Jahr 2025 fort. Laut Statistik Austria wurden im Kalenderjahr 2025 insgesamt rund 156–157 Mio. Nächtigungen verzeichnet, was einem Zuwachs von rund 2 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Der Städtetourismus entwickelte sich überdurchschnittlich, wobei Wien erneut ein Rekordniveau bei Ankünften und Nächtigungen erreichte. Internationale Gäste stellten weiterhin einen wesentlichen Wachstumstreiber dar. Der positive Trend im Tourismus bildete eine stabile Grundlage für die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft.[2]

1.3.3. Branchen- und Konzernentwicklung (ACCOR)

Der ACCOR-Konzern setzte seinen Wachstumskurs im Geschäftsjahr 2025 fort und erzielte erneut ein sehr positives Konzernergebnis. Der RevPAR stieg konzernweit um 4,2 %, getragen von einer Kombination aus stabiler Auslastung und moderaten Preissteigerungen.

Das wiederkehrende EBITDA erhöhte sich auf EUR 1,201 Mrd. (+13 %). Das Hotelportfolio wuchs netto um 3,7 % und umfasste zum Jahresende 5.836 Hotels mit insgesamt 881.427 Zimmern. Darüber hinaus verfügte der Konzern über eine Pipeline von mehr als 257.000 Zimmern.

Die Geschäftssegmente Premium, Midscale & Economy sowie Luxury & Lifestyle entwickelten sich insgesamt positiv, wobei insbesondere das Luxury-&-Lifestyle-Segment erneut überdurchschnittliche Wachstumsraten verzeichnete. Die konzernweite Entwicklung bildete den strategischen und wirtschaftlichen Rahmen für die Tätigkeit der Gesellschaft.[3]

[1] WIFO – Konjunkturprognosen 2025/2026
[2] Statistik Austria – Tourismusstatistik 2025
[3] ACCOR – Full Year 2025 Results

1.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

1.4.1 Kennzahlen

		2024	2025
Eigenkapitalrentabilität:	$\frac{\text{Betriebsergebnis}}{\text{Eigenkapital}}$	52,9%	79,7%
Gesamtkapitalrentabilität:	$\frac{\text{Betriebsergebnis}}{\text{Gesamtkapital}}$	27,9%	47,3%
Umsatzrentabilität:	$\frac{\text{Betriebsergebnis}}{\text{Umsatzerlöse}}$	73,47%	65,9%

1.4.2 Ertragslage

Die Umsatzerlöse sanken von 20.775.110,48 EUR im Vorjahr auf 17.239.283,56 EUR im Berichtsjahr (-17%).

Bestandteile waren Erlöse aus Franchise- und Marketingverträgen (13.357.561,09 EUR), interne Gebühren für Supportleistungen (920.204 EUR) und Einkaufs-Gebühren (2.903.128,37 EUR).

Hingegen stiegen die sonstigen betrieblichen Erträge signfikant, wobei die Steigerung im Wesentlichen aus dem Verkauf der Hotelmanagement- und Hotelfranchiseverträgen an die AccorHotels Deutschland GmbH resultiert.

	Anzahl Hotels		Anzahl Zimmer		Belegung		Durchschnittspreis		
	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	Steigerung
WIEN	19	19	3188	3188	74,4%	76,5%	75,0	79,0	5,4%
BREGENZ	1	1	96	96	84,1%	77,1%	79,5	77,7	-2,2%
GRAZ	3	3	330	330	58,6%	61,2%	45,6	44,7	-1,9%
LINZ	1	1	115	115	55,3%	64,1%	48,9	56,3	15,1%
SALZBURG	2	2	181	181	73,5%	79,5%	77,4	85,8	10,8%
OHNE ZUORDNUNG	5	5	509	509	65,6%	67,9%	63,3	64,2	1,5%
GESAMT	**31**	**31**	**4419**	**4419**	**71,8%**	**74,2%**	**71,0**	**74,4**	**4,9%**

	Anzahl Hotels		Anzahl Zimmer		Belegung		Durchschnittspreis		
	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	Steigerung
Franchised	13	13	1667	1667	69,7%	69,7%	63,9	64,3	0,6%
Managed	2	2	244	244	56,9%	56,9%	49,7	48,6	-2,1%
Managed with min	16	16	2508	2508	74,7%	74,7%	77,7	83,0	6,8%
GESAMT	**31**	**31**	**4419**	**4419**	**71,8%**	**74,2%**	**71,0**	**74,4**	**4,9%**

	Anzahl Hotels		Anzahl Zimmer		Belegung		Durchschnittspreis		
	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	Steigerung
GREET	1	1	96	96	60,3%	67,8%	51,6	51,0	-1,3%
IBIS	9	9	1312	1312	74,0%	72,3%	65,7	66,8	1,7%
IBIS BUDGET	4	4	667	667	69,8%	73,7%	48,4	52,3	8,2%
IBIS STYLES	6	6	724	724	68,2%	71,5%	64,6	65,2	1,0%
MERCURE	8	8	1069	1069	71,8%	73,9%	80,3	86,3	7,4%
NOVOTEL	2	2	393	393	74,6%	81,9%	108,2	114,0	5,3%
NOVOTEL SUITES	1	1	158	158	79,5%	89,9%	95,4	108,8	14,1%
GESAMT	**31**	**31**	**4419**	**4419**	**71,8%**	**74,2%**	**71,0**	**74,4**	**4,9%**

Die Belegung der Hotels wurde von 71,8% auf 74,2% gesteigert. Der Durchschnitts-preis ist von 71,0 auf 74,4 EUR gestiegen. Das ist eine Erhöhung um 4,8% über alle Marken.

Betriebsergebnis
Das Betriebsergebnis verbesserte sich erheblich von 5.536.269,94 EUR im Vorjahr auf 11.359.184,04 EUR im Berichtsjahr (+105,2%). Diese Steigerung spiegelt den Zuwachs in den sonstigen betrieblichen Erträgen wider.

Finanzergebnis
Das Finanzergebnis sank von 497.562,77 EUR im Vorjahr auf 231.229,14 EUR im Berichtsjahr (-53,5%). Dies ist hauptsächlich auf den Rückgang der sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge von 503.476,74 EUR auf 250.737,72 EUR zurückzuführen.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag
Die Steueraufwendungen erhöhten sich deutlich von EUR 1.211.965,72 im Vorjahr auf EUR 3.009.677,63 im Berichtsjahr. Dies korrespondiert mit dem wesentlich höheren Ergebnis vor Steuern, das insbesondere durch den Verkauf der Hotelmanagement- und der Hotelfranchiseverträge beeinflusst wurde. In diesem Zusammenhang ist auch die vollständige Auflösung der in den Vorjahren aktivierten latenten Steuern als Aufwand in Höhe von EUR 35.619,63 zu erwähnen, bedingt durch die geplante Liquidation der Gesellschaft.

Jahresüberschuss
Der Jahresüberschuss erhöhte sich von EUR 4.821.866,99 im Vorjahr auf EUR 8.580.735,55 im Berichtsjahr (+77,9 %). Dieser deutliche Anstieg ist primär auf den Verkauf der Hotelmanagement- und Hotelfranchiseverträge und das damit verbundene gestiegene Betriebsergebnis zurückzuführen. Der höhere Steueraufwand wirkte dem Ergebnisanstieg teilweise entgegen.

1.4.3 Vermögenslage

Liquidität
Die Gesellschaft weist zum 31. Dezember 2025 eine solide Liquidität auf, geprägt durch einen sehr hohen Bestand an kurzfristigen Forderungen.

Forderungen
Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind von 4.174.723,55 EUR auf 3.474.404,35 EUR gesunken (-16,8%). Demgegenüber stiegen die Forderungen gegen verbundene Unternehmen von 15.571.980,24 EUR auf 20.507.324,23 EUR (+31,7%), was die Bedeutung der konzerninternen Verrechnungen unterstreicht, insbesondere die Forderungen aus dem Verkauf der Hotelverträge.

Verbindlichkeiten
Die Verbindlichkeiten insgesamt sind von 7.439.531,10 EUR auf 5.897.821,27 EUR gesunken (-20,7%). Dies ist hauptsächlich auf den Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen von 4.311.987,79 EUR auf 2.424.439,63 EUR (-43,8%) zurückzuführen. Alle Verbindlichkeiten sind nicht dinglich besichert.

Rückstellungen
Die Rückstellungen stiegen von EUR 1.905.389,58 auf EUR 3.844.759,54 im Berichtsjahr (+101,8 %). Hierbei ist die vollständige Auflösung der Rückstellung für Abfertigungen (von EUR 301.419,00 auf EUR 0,00) hervorzuheben, da die anspruchsberechtigten Mitarbeiter das Unternehmen verlassen haben. Demgegenüber standen insbesondere der Anstieg der Steuerrückstellungen von EUR 343.491,00 auf EUR 1.932.650,00 sowie die Bildung einer Rückstellung für Aufwendungen im Zusammenhang mit der Aufgabe des Geschäftsbetriebs der Gesellschaft (Verkauf aller Managementverträge in 2025) in Höhe von EUR 1.307.000,00.

Bilanzsumme
Die Bilanzsumme stieg von 19.813.758,47 EUR im Vorjahr auf 23.992.154,15 EUR im Berichtsjahr (+21,1%).

Anlagevermögen
Das Anlagevermögen, bestehend aus Sachanlagen (Betriebs- und Geschäftsausstattung), verringerte sich von 22.457,79 EUR auf 8.837,99 EUR (-60,6%), was auf planmäßige Abschreibungen und möglicherweise Abgänge zurückzuführen ist. Der Wert ist aufgrund der Ausrichtung der Gesellschaft auf Dienstleistungen und der geplanten Liquidation gering.

Umlaufvermögen
Das Umlaufvermögen ist von 19.753.517,33 EUR auf 23.983.316,16 EUR (+21,4%) gestiegen und bildet den Großteil der Aktiva, dominiert von den Forderungen, insbesondere gegenüber verbundenen Unternehmen.

Eigenkapital
Das Eigenkapital erhöhte sich von EUR 10.468.837,79 auf EUR 14.249.573,34 (+36,1 %). Die Eigenkapitalquote hat sich infolge des gestiegenen Bilanzgewinns und der erhöhten Bilanzsumme ebenfalls verbessert. Das Stammkapital (EUR 5.090.000,00) und die Gewinnrücklagen (EUR 509.000,00) blieben unverändert.

1.4.4 Geldflussrechnung

Der Netto-Geldfluss aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit 2025 beläuft sich auf TEUR 723 (2024: TEUR 7.488).

Der Netto-Geldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt im Geschäftsjahr 2025 TEUR 4.863 (2024: TEUR 6.281).

Der Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit beläuft sich 2025 auf TEUR -44 (2024: TEUR -2.281).

Der Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit beträgt im Geschäftsjahr 2025 TEUR 4.819 (2024: TEUR -4.006). TEUR 4.800 wurden als Dividende für 2024 im Geschäftsjahr 2025 ausgezahlt.

1.4.5 Personalkosten

Der laufende Personalaufwand beträgt 2025 TEUR 3.041 (2024: TEUR 3.508). Die Durchschnittsanzahl der beschäftigten Mitarbeiter beträgt 2025 22 (2024: 28). Im Bereich der vergleichbaren Kosten sind die Personalkosten leicht gesunken. Der Anteil der Personalkosten am Umsatz liegt 2025 bei 17,6% (2024: 19,3%). Im gesamten Personalaufwand 2025 sind Rückstellungen für die Beendigung der Geschäftstätigkeit von TEUR 1.150 enthalten.

1.5 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

1.5.1 Arbeitnehmerbelange

Die ACCOR Hotelbetriebsges.m.b.H. ist in die konzernweite HR-Strategie des ACCOR-Konzerns eingebunden. Nach der Gründung des Geschäftsbereiches Premium, Midscale & Economy (PME) Europe & North Africa wurde im Jahr 2025 der bestehende organisatorische Rahmen an das Geschäftsumfeld angepasst, welches sich in einem Stellenabbau von 3 Arbeitnehmern ausdrückte. Im Jahresdurchschnitt waren 22 Arbeitnehmer (2024: 28) beschäftigt.

1.5.2 Gleichstellung

Die Förderung einer Kultur der Vielfalt, Gleichberechtigung und Integration ist eine unserer wichtigsten Prioritäten. Die Strategie des ACCOR-Konzerns konzentriert sich auf 4 Schlüsselbereiche:

- Geschlechtervielfalt und Gleichstellung
- Eingliederung von Menschen mit Behinderungen
- Reichtum der sozialen, ethnischen, rassischen und kulturellen Vielfalt
- Einbeziehung von LGBTQI+

Wir bemühen uns, diese Vision durch globale und lokale Maßnahmen zu verwirklichen, die erhebliche Auswirkungen haben und zum Fortschritt beitragen. Diese verschiedenen Projekte, die von der internationalen Diversity, Equity & Inclusion Community geleitet werden, erfüllen unsere Verpflichtungen auf der ganzen Welt und auf allen Ebenen der Gruppe mit Leben.

1.5.3 Umweltbelange

ACCOR verfolgt konzernweit eine umfassende Nachhaltigkeitsstrategie mit Schwerpunkten in den Bereichen Umweltverantwortung, soziale Verantwortung und verantwortungsvolle Unternehmensführung. Dazu zählen Initiativen zur Reduktion des ökologischen Fußabdrucks, Programme für nachhaltige Beschaffung sowie soziale Engagements, unter anderem in Kooperation mit dem World Monuments Fund.

Diese Initiativen bilden auch für die Gesellschaft den strategischen Rahmen ihres Handelns.

1.5.4 Zweigniederlassungen

Es bestehen keine Zweigniederlassungen.

2. Risiken und Ungewissheiten

Angesichts der geplanten Liquidierung der ACCOR Hotelbetriebsgesellschaft m.b.H. in der zweiten Hälfte des Jahres 2026 überwiegen die Risiken der Abwicklung des Geschäftsjahres die der operativen Risiken. Die Risikobewertung fokussiert sich daher auf die erfolgreiche und ordnungsgemäße Durchführung der Liquidation.

Abwicklungsrisiko
Das zentrale Risiko liegt in der reibungslosen und vollständigen Abwicklung der Gesellschaft gemäß den rechtlichen Vorgaben. Dazu gehören die korrekte Beendigung aller Vertragsbeziehungen, die Einziehung aller ausstehenden Forderungen, die Erfüllung aller verbleibenden Verbindlichkeiten sowie die Einhaltung der steuerrechtlichen und arbeitsrechtlichen Bestimmungen. Die vollständige Auflösung der Rückstellung für Abfertigungen zeigt, dass ein wesentlicher Teil der personalbezogenen Verpflichtungen bereits geklärt ist.

Forderungsrisiko
Obwohl Wertberichtigungen für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen vorgenommen wurden (37 TEUR), bleibt das Risiko, dass einzelne Forderungen, insbesondere aus dem Verkauf der Hotelverträge, nicht oder nicht vollständig realisiert werden können.

Währungs- und Zinsrisiko: Relevante Währungs- und Zinsrisiken werden im gegebenen Konzernumfeld und der Ausrichtung auf die Abwicklung als nachrangig eingeschätzt.

Die Prognose für die ACCOR Hotelbetriebsgesellschaft m.b.H. ist stark von der beabsichtigten Liquidation geprägt.

Geschäftsaktivität
Nach dem Verkauf der Hotelmanagement- und Hotelfranchise-Verträge Ende 2025 werden die operativen Geschäftstätigkeiten der Gesellschaft im Jahr 2026 erheblich reduziert sein. Der Fokus wird auf der finalen Abwicklung des Restgeschäfts und der Vorbereitung der Liquidation liegen.

Liquidierung
Es ist geplant, in der zweiten Hälfte des Jahres 2026 mit der Liquidierung der Gesellschaft zu beginnen. Dies impliziert, dass die Gesellschaft nur noch für einen begrenzten Zeitraum operativ aktiv sein wird.

Finanzielle Entwicklung
Für 2026 ist mit einer weiteren Reduzierung der Umsatzerlöse und des Betriebsergebnisses zu rechnen, da die Kerngeschäftstätigkeiten eingestellt wurden. Das Ergebnis wird hauptsächlich durch finale Einziehungen, Abwicklungsaufwendungen und die Abwicklung von Restverbindlichkeiten beeinflusst.

3. Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

Aufgrund der geplanten Liquidation werden keine detaillierten Prognosen zu operativen Kennzahlen abgegeben, da die Unternehmensfortführung über das Jahr 2026 hinaus nicht beabsichtigt ist. Die wesentlichen finanziellen Verpflichtungen betreffen die verbleibenden Miet- und Leasingverpflichtungen für das Büro in Wien, welches zum 30.06.2026 geschlossen wird.

Wien, am 4. September 2026



Anne Wahl-Pozeg

Arndt Writzel

3. Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

Aufgrund der geplanten Liquidation werden keine detaillierten Prognosen zu operativen Kennzahlen abgegeben, da die Unternehmensfortführung über das Jahr 2026 hinaus nicht beabsichtigt ist. Die wesentlichen finanziellen Verpflichtungen betreffen die verbleibenden Miet- und Leasingverpflichtungen für das Büro in Wien, welches zum 30.06.2026 geschlossen wird.

Wien, am 4. September 2026

Anne Wahl-Pozeg

Arndt Writzel