Lagebericht

Essendi Austria GmbH

Lagebericht zum Geschäftsjahr 2025

Grundlagen der Gesellschaft, Ziele, Strategien, Steuerungssysteme

Im Folgenden werden die Begrifflichkeiten bezüglich der verschiedenen Gesellschaften und Geschäftsbereiche wie folgt verwendet:

Essendi S.A. Luxemburg, als oberstes Mutterunternehmen des gesamten Essendi-Konzerns, das den weltweiten Konzernabschluss des Essendi-Konzerns aufstellt.

Essendi Austria GmbH (nachfolgend „EAG“ oder „Gesellschaft“) als österreichische Hauptgesellschaft von Essendi.

Essendi Participations SAS, Paris, Frankreich, als Mutterunternehmen der EAG.

Essendi als operativer Hotelbetreiber und Asset Manager der Hotels.

ACCOR Hotelbetriebsges.m.b.H (AHB), als die österreichische Gesellschaft der ACCOR S.A., die für die EAG im Rahmen von Managementverträgen das Management der von der EAG betriebenen Hotels erbringt bis 30.11.2025.

AccorHotels Deutschland GmbH (AHD), als die deutsche Gesellschaft der ACCOR S.A., die für die EAG im Rahmen von Managementverträgen das Management der von der EAG betriebenen Hotels ab 01.12.2025 erbringt. Die AHD hat die Verträge der AHB mit 01.12.2025 übernommen.

Die EAG ist Mieter bzw. Eigentümer und Betreiber des österreichischen Hotelportfolios und wird als hundertprozentiges Tochterunternehmen der Essendi Participations S.A.S., Paris, (indirekt) vollständig von der Essendi S.A. gehalten. Im Rahmen der erfolgten organisatorischen Umstrukturierung der Geschäftsjahre 2017 und 2018 wurden die Mehrheitsanteile an der Essendi S.A. durch die damalige Muttergesellschaft ACCOR S.A. an externe Investoren veräußert. Zum 31. Dezember 2025 halten diese unverändert ca. 70 % der Anteile an der luxemburgischen Essendi S.A.. Die verbleibenden Anteile in Höhe von ca. 30 % werden unverändert vollständig von der ACCOR S.A. gehalten.

Am April 2026 hat ACCOR S.A. jedoch die Unterzeichnung einer Absichtserklärung über den geplanten Verkauf seiner Beteiligung an der Essendi S.A. an ein Konsortium bekanntgegeben, dem unter anderen Blackstone und Colony IM angehören. Die Transaktion sieht den schrittweisen Übergang der derzeit bestehenden Hotelmanagement Verträge in Franchiseverträge vor. Vorbehaltlich des erfolgreichen Abschlusses dieser Transaktion wird der Vollzug (Closing) im dritten Quartal erwartet.

Die Essendi S.A. ist als strategischer Investor von mehr als 530 Hotels weltweit tätig. Die strategische Zielsetzung der Essendi S.A. ist die Positionierung als führender Hotelinvestor im Economy- und Midscale-Bereich in Europa. Im Fokus dieser strategischen Ausrichtung stehen die Optimierung des bestehenden Hotelportfolios im Hinblick auf die operative Performance der Hotels sowie die Steigerung des Unternehmenswertes. Zu den wesentlichen Kennzahlen gehören die durchschnittliche Belegungsrate, der Durchschnittspreis sowie der durchschnittliche Umsatz je verfügbarem Zimmer (der sogenannte RevPAR), die neben den Umsatzerlösen und dem Ergebnis die für die Unternehmenssteuerung bedeutsamsten Leistungsindikatoren darstellen.

Im Rahmen von langfristigen Managementverträgen werden die Managementleistungen für die Hotelbetriebe von der ACCOR S.A. bzw. in Österreich von deren Tochtergesellschaft AHB bis 30.11.2025 bezogen, mit 01.12.2025 wurden die Verträge auf die deutsche Tochtergesellschaft AHD übertragen. Als Markeninhaber und Manager kann die ACCOR S.A. mit ihrer umfangreichen Erfahrung im Hospitality Bereich und seinem breiten Spektrum der angebotenen Dienstleistungen zum Erfolg der Strategie beitragen.

Die Gesellschaft ist in Österreich mit den Marken Novotel, Novotel Suites, Mercure, ibis und ibis *budget* vertreten. Das Service-Team der EAG in Österreich wird durch die Steuerungs- und Koordinationsfunktionen für die Essendi-Region Zentraleuropa aus Deutschland unterstützt. Der Hotelpark setzte sich zum 31. Dezember 2025 aus einem Hotel im Eigentum sowie 15 Hotels mit Pachtverträgen mit externen Dritten zusammen.

1 Wirtschaftsbericht

1.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen im Jahr 2025

Das Jahr 2025 war geprägt von einer überraschenden Resilienz der Weltwirtschaft, die trotz erheblicher geopolitischer und geoökonomischer Unsicherheiten ein moderates Wachstum verzeichnete. Die globale Wirtschaftsleistung legte in der ersten Jahreshälfte kräftiger zu als ursprünglich erwartet. Ursächlich dafür waren unter anderem Vorzieheffekte im Handel vor der Einführung neuer Zölle sowie verbesserte Finanzierungsbedingungen. Dennoch bleibt das Umfeld fragil: Erhöhte Handelsbarrieren, insbesondere durch die US-Zollpolitik, und eine anhaltende politische Unsicherheit dämpfen die Investitionstätigkeit und verändern die globalen Handelsströme strukturell. Während die Inflation in vielen Regionen zurückgeht, bleibt der Preisdruck im Dienstleistungssektor hartnäckig. Für das Gesamtjahr 2025 wird ein globales Bruttoinlandsprodukt Wachstum von etwa 3,2 % prognostiziert, wobei sich die Dynamik im Jahr 2026 voraussichtlich leicht auf 2,9 % abschwächen wird. [1]

Im Jahr 2025 setzte sich die Erholung der österreichischen Volkswirtschaft aus der längsten Rezessionsphase seit dem Zweiten Weltkrieg fort, wenngleich das Wachstum moderat blieb. Nach zwei Jahren rückläufiger Wirtschaftsleistung erreichte das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) für das Gesamtjahr wieder eine positive Wachstumsrate (+0,6 %), was den Erwartungen der meisten institutionellen Prognosen für 2025 entspricht. Diese leichte Expansion wurde getragen von einer Stabilisierung der privaten Nachfrage sowie einer anhaltend robusten Dienstleistungs- und Konsumnachfrage. [2]

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung stand im Jahresverlauf unter dem Einfluss anhaltender geopolitischer Spannungen, volatiler Energiepreise sowie der restriktiven Geldpolitik im Euroraum. Die Binnenkonjunktur wurde dadurch insofern belastet, als Unternehmen Investitionen aufgrund erhöhter Unsicherheit zurückstellten. Gleichzeitig erwies sich der private Konsum trotz gestiegener Preise als vergleichsweise robust, was insbesondere dienstleistungsintensive Sektoren stützte.

Die jährliche Inflationsrate lag bei 3,6 % und damit weiterhin über dem Durchschnitt des Euroraums. Preistreiber waren insbesondere der Dienstleistungssektor sowie anhaltende Energie- und Lohnkostensteigerungen, unter anderem im Zusammenhang mit dem Auslaufen staatlicher Entlastungsmaßnahmen und höheren Netzentgelten. [3]

Auf fiskalischer Ebene blieb der Budgetsaldo deutlich negativ; das Defizit lag weiterhin oberhalb der EU-Referenzwerte. Die hohe Staatsverschuldung im Verhältnis zum Bruttoinlandsprodukt sowie die erneute Einleitung eines übermäßigen Defizitverfahrens durch die Europäische Kommission unterstreichen bestehende strukturelle Herausforderungen der öffentlichen Haushalte. [4]

[1] Vgl. OECD Economic Outlook 2025/2, S. 13
[2] Vgl. OeNB Report 2025/23, S. 1 und Statistik Austria, Pressemitteilung 14129-048/26, S. 1
[3] Vgl. Statistik Austria, Pressemitteilung 14093-012/26, S. 1
[4] Vgl. OeNB Report 2025/23, S. 1

Der Tourismussektor, und darin insbesondere die Hotellerie, stellte eine zentrale Stütze der österreichischen Konjunktur im Jahr 2025 dar. Nach vorläufigen Daten erreichte Österreich mit rund 157,2 Millionen Nächtigungen ein neues Rekordniveau, was einem Anstieg von etwa 1,9 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Diese Entwicklung unterstreicht die anhaltend starke internationale Nachfrage nach österreichischen touristischen Angeboten, insbesondere im Städtetourismus (z. B. Wien mit einem Anstieg der Übernachtungszahlen gegenüber 2024 um 6,5 %) und in klassischen Ferienregionen.[5]

Trotz hoher Auslastungszahlen meldeten zahlreiche Hotellerie-Betriebe eine verhaltene betriebswirtschaftliche Stimmung. Die Ertragskraft vieler Betriebe bleibt hinter den Umsatzzahlen zurück, da steigende Personalkosten, Energie- und Betriebskosten nicht vollständig an die Gäste weitergegeben werden können. Mehr als 40 % der befragten Unternehmen haben Investitions- oder Modernisierungsprojekte reduziert oder verschoben, und etwa ein Drittel plant mittelfristige Einschränkungen. [6]

Diese Diskrepanz zwischen Nachfrage und Profitabilität zeigt, dass eine hohe Gästezahl allein nicht automatisch zu einer stabilen finanziellen Lage der Unternehmen führt. Vielmehr wirken sich Kosteninflation und gesamtwirtschaftliche Unsicherheiten direkt negativ auf operative Margen und Investitionsbereitschaft aus. Gleichzeitig gab es im ersten Halbjahr 2025 Anzeichen für eine verstärkte Investitionstätigkeit im Hotelimmobilienmarkt, mit steigenden Transaktionsvolumina und wachsendem Interesse institutioneller Investoren, insbesondere in urbanen Zentren wie Wien. [7]

Die wirtschaftliche Entwicklung Österreichs im Jahr 2025 war von einer graduellen, aber stabilen Erholung geprägt, die von Dienstleistungs- und tourismusintensiven Sektoren unterstützt wurde. Die Hotellerie konnte in quantitativer Hinsicht neue Besucher- und Nächtigungsrekorde verzeichnen, gleichwohl bleiben strukturelle Herausforderungen, insbesondere in Bezug auf Kostenstrukturen, Profitabilität und Investitionsbereitschaft, bestehen. Makroökonomische Dynamiken, betriebswirtschaftliche Spannungen und ein volatiles Umfeld sind bei strategischen Planungen und Risikobewertungen weiterhin sorgfältig zu berücksichtigen.

[5] Vgl. Statistik Austria, Pressemitteilung 14100-019/26, S. 1
[6] Vgl. Deloitte Tourismusbarometer Österreich 2025
[7] Vgl. Christie Hotelinvestment Market Austria H1 2025, S.3

1.2 Geschäftsverlauf der EAG im Jahr 2025

Im Jahr 2025 verzeichnete die EAG das zweite Jahr in Folge eine deutlich positive Entwicklung des operativen Geschäfts. Dies spiegelt auch die allgemeine Lage im österreichischen Tourismusgewerbe wider, wo das Jahr 2025 zu einem der erfolgreichsten Jahre überhaupt zählte. Sowohl Nachfrage als auch durchschnittliche Zimmerpreise konnten im Vergleich zum Vorjahr nochmals gesteigert werden – dies trotz Einbußen in den Sommermonaten, die vermutlich auf Hitzeperioden zurückzuführen waren.
Der zunehmend frühere Beginn der Weihnachtsmärkte im November ermöglichte es, das Ergebnis zum Jahresende hin zu stabilisieren. Dadurch war die EAG in der Lage die Prognosen für das Jahr weit zu übertreffen und das operative Ergebnis zu verbessern.

1.3 Finanzielle Leistungsindikatoren

Produktivität und Auslastung

Die durchschnittliche Auslastung der EAG hat sich im vergangenen Geschäftsjahr um 3,75 %-Punkte auf 78,49 % erhöht. Der Netto-Durchschnittpreis der EAG ist im vergangenen Geschäftsjahr um EUR 2,05 auf EUR 106,04 gestiegen.

Umsatzstruktur und Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse der EAG sind im vergangenen Geschäftsjahr aufgrund des Anstiegs der Auslastung sowie des Netto-Durchschnittspreises um TEUR 6.352 auf TEUR 92.967 (Vorjahr TEUR 86.615) gestiegen.

Die Umsatzerlöse setzen sich im Wesentlichen aus den Erlösen aus Nächtigungen inklusive Ortstaxe in Höhe von TEUR 77.416 (Vorjahr TEUR 72.302) und den Erlösen aus den Restaurants in Höhe von TEUR 10.200 (Vorjahr TEUR 9.289) zusammen.

Die EAG führte im Geschäftsjahr 2025 in Österreich 16 Hotels als Filiale mit 2.508 Zimmern. Die Umsätze in der Tabelle sind ohne Ortstaxe dargestellt und verteilen sich auf vergleichbarer Basis wie folgt:

Stadt	Anzahl Hotels 2025	Anzahl Zimmer 2025	Umsatz in TEUR 2025	Umsatz in TEUR 2024	Anteil Umsatz in % 2025	Anteil Umsatz in % 2024	Belegungsrate 2025	Belegungsrate 2024	Durchschnittspreis Netto 2025	Durchschnittspreis Netto 2024
WIEN	**11**	**2 070**	**73 116**	**68 024**	**83,2%**	**83,0%**	**78,8%**	74,5%	**107,40**	105,90
SALZBURG	**2**	**181**	**7 038**	**6 481**	**8,0%**	**7,6%**	**79,5%**	73,5%	**107,82**	105,37
GRAZ	**1**	**86**	**1 277**	**1 262**	**1,5%**	**1,6%**	**62,8%**	63,3%	**53,47**	53,52
BREGENZ	**1**	**96**	**3 261**	**3 326**	**3,7%**	**3,8%**	**77,1%**	84,1%	**100,75**	94,46
INNSBRUCK	**1**	**75**	**3 150**	**2 890**	**3,6%**	**3,4%**	**86,9%**	85,2%	**117,52**	110,12
Gesamtergeb	**16**	**2 508**	**87 842**	**81 983**			**78,5%**	74,7%	**106,04**	103,99

Fremdleistungen

Die Fremdleistungen betragen 2025 TEUR 18.586 (Vorjahr TEUR 17.210). Die bezogenen Leistungen betreffen insgesamt den Wareneinsatz, die Fremdreinigung und Wäschereinigung.

Personalkosten

Der Personalaufwand beträgt 2025 TEUR 16.245 (Vorjahr TEUR 14.602). Die Durchschnittsanzahl der beschäftigten Mitarbeitenden beträgt 317 im Jahr 2025 (Vorjahr 312).

Der Anteil der Personalkosten am Umsatz liegt bei 17,5% (Vorjahr 16,9 %).

Ergebnis

Das Ergebnis der EAG 2025 vor Steuern beträgt TEUR 2.264 (Vorjahr TEUR 4.411) und liegt um TEUR 2.147 unter dem Vorjahr, was hauptsächlich auf die Einbuchung einer Risikorückstellung für Wiederherstellungskosten in der Höhe von TEUR 2.030 zurückzuführen ist. Bereinigt um die Erhöhung der Rückstellung für Wiederherstellungskosten liegt das Ergebnis vor Steuern auf Vorjahresniveau und spiegelt damit die gute operative Entwicklung im Geschäftsjahr 2025 wider.

Geldflussrechnung

Der Netto-Geldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt im Geschäftsjahr 2025 TEUR 8.389 (Vorjahr TEUR 10.589).

Der Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit beläuft sich 2025 auf TEUR -2.709 (Vorjahr TEUR -3.682).

Der Netto-Geldfluss aus der Finanzierung beläuft sich 2025 auf TEUR -5.975 (Vorjahr TEUR -6.166).

Internes Kontrollsystem und Risikomanagement

Die EAG ist im Rahmen der unternehmerischen Tätigkeit einer Vielzahl von Risiken ausgesetzt. Das Management von Risiken aus dem operativen Geschäft liegt dabei in erster Linie bei der Geschäftsführung der Gesellschaft.

Zur Erfassung, Analyse und Bewertung von Risiken hat die Geschäftsführung daher ein detailliertes Risikomanagementsystem eingerichtet. Kernziel des Risikomanagements ist die rechtzeitige Erkennung von bestandsgefährdenden Risiken oder solchen Risiken, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens haben könnten. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die Geschäftsführung über wesentliche Risiken zeitnah informiert wird und entsprechende Maßnahmen einleitet.

Darüber hinaus wird der Aufsichtsrat im Rahmen einer gesonderten Risikoberichterstattung durch die Geschäftsführung über wesentliche Risiken in Kenntnis gesetzt. Die Geschäftsführung wird regelmäßig im Rahmen eines Risk Reportings durch den Risk Manager über die laufenden Risiken informiert. Die zugrunde liegenden Richtlinien werden jährlich überprüft und bei Bedarf angepasst.

Das Risikomanagementsystem wird daneben durch ein konzernweites Reporting- und Controlling-System unterstützt, mit dem Informationen zur Risikoerfassung und -analyse gesammelt werden. Das konzernweite interne Kontrollsystem basiert auf einer jährlichen Selbsteinschätzung der Fachabteilungen in allen regionalen Headquarters. Soweit erforderliche Optimierungen von Kontrollmaßnahmen identifiziert werden, erfolgen entsprechende Anpassungen in den Prozessen. Die Umsetzung der definierten Maßnahmen wird auf Abteilungs- sowie Konzernebene überwacht.

Mit Hilfe des den Hotels durch die ACCOR S.A. zur Verfügung gestellten internen Kontrollsystems für das operative Hotelgeschäft, bestehend aus Prozessprüfungen und Selbsteinschätzungsverfahren für Hotels, kommt die ACCOR S.A. ihrer aus den Hotel-Management-Verträgen resultierenden Verpflichtung zur Einrichtung einer für die Größe, Komplexität und Struktur der Gesellschaft angemessenen internen Revision nach.

2 Risiko- und Chancenbericht

Die EAG ist im Rahmen ihres Geschäftsmodells verschiedenen Risiken ausgesetzt, die Auswirkungen auf die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Reputation der EAG haben. Nachfolgend werden die wesentlichen Chancen und Risiken erläutert.

Strategische Risiken und Chancen

Gesamtwirtschaftliche Risiken und Chancen

Im Geschäftsjahr 2025 bleibt die gesamtwirtschaftliche Lage insgesamt herausfordernd, zeigt jedoch im Vergleich zum Vorjahr zunehmende Anzeichen einer moderaten Stabilisierung. Internationale Prognosen gehen von einer verhaltenen globalen Wachstumsdynamik bei weiterhin bestehenden Risiken aus. [8] Die Nachwirkungen geopolitischer Konflikte, insbesondere im Zusammenhang mit dem Ukraine-Krieg, sowie protektionistische Tendenzen im Welthandel wirken belastend auf die wirtschaftliche Entwicklung und erhöhen die Marktvolatilität. [9] Die Inflationsentwicklung hat sich im Jahresverlauf abgeschwächt, verbleibt im Dienstleistungssektor jedoch auf einem erhöhten Niveau. Dies führt weiterhin zu spürbarem Kostendruck, insbesondere in den Bereichen Personal, Energie und Beschaffung. [10] Das Zinsniveau zeigt erste Lockerungstendenzen, bleibt jedoch insgesamt über dem Niveau der Vorjahre. Dies beeinflusst Investitionsentscheidungen und die Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten. [11] Die Investitionsbereitschaft der Unternehmen entwickelt sich leicht positiv, bleibt jedoch insgesamt verhalten. Auch der private Konsum zeigt erste Anzeichen einer Erholung, wird jedoch weiterhin durch Unsicherheiten und erhöhte Lebenshaltungskosten gedämpft. [12] Im touristischen Markt ist eine weitere Erholung erkennbar. Internationale und nationale Analysen zeigen eine stabile Nachfrageentwicklung im Freizeitreisesegment, während das Geschäftsreiseaufkommen weiterhin strukturellen Veränderungen unterliegt. Digitale Kommunikationsformate, Kostensensibilität und angepasste Reiserichtlinien prägen das Reiseverhalten nachhaltig. [13] Insgesamt ergeben sich für die EAG sowohl Risiken aus der weiterhin fragilen gesamtwirtschaftlichen Lage als auch Chancen aus der schrittweisen Erholung der Nachfrage und der zunehmenden Stabilisierung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Neben den fortbestehenden wirtschaftlichen Herausforderungen haben sich auch neue Chancen im Bereich der digitalen Transformation ergeben. Die Digitalisierung bleibt eines der größten strukturellen Potenziale für die Zukunft. Die EAG hat verstärkt in innovative digitale Lösungen investiert, insbesondere in cloudbasierte Systeme zur Effizienzsteigerung der

[8] https://www.oecd.org/en/about/news/press-releases/2024/12/economic-outlook-global-growth-to-remain-resilient-in-2025-and-2026-despite-significant-risks.html
[9] https://www.oecd.org/en/publications/2025/12/oecd-economic-outlook-volume-2025-issue-2_413f7d0a.html
[10] https://www.ifo.de/fakten/2025-06-12/ifo-konjunkturprognose-sommer-2025
[11] https://www.ecb.europa.eu/pub/economic-bulletin/html/index.en.html
[12] https://www.ifo.de/fakten/2025-06-12/ifo-konjunkturprognose-sommer-2025
[13] https://pre-webunwto.s3.eu-west-1.amazonaws.com/s3fs-public/2026-01/Barom_PPT_Jan_2026.pdf?VersionId=y_yQSismFEMsgwI7HlsRCiV1.bBxK8mT

Buchhaltung, im Personalmanagement und Front-Office-Bereich. Diese Investitionen in Technologie und Automatisierung könnten nicht nur die betriebliche Effizienz weiter verbessern, sondern auch zu einem langfristigen Wachstumstreiber werden, um den Herausforderungen der globalen Marktbedingungen erfolgreich zu begegnen.

Risiken und Chancen in Bezug auf Markt und Wettbewerb

Im Jahr 2026 ist von einer weiterhin hohen Wettbewerbsintensität im österreichischen Beherbergungsmarkt auszugehen, wodurch sich der Wettbewerbsdruck auf die EAG weiter erhöhen dürfte. Die anhaltend erhöhten Kosten, insbesondere für Personal und Fremdleistungen, wirken weiterhin preistreibend auf die Übernachtungspreise.

Gleichzeitig besteht insbesondere in den österreichischen Großstädten ein hohes Angebot an Übernachtungskapazitäten, wodurch sich ein intensiver Wettbewerb um die Nachfrage nach Beherbergungsleistungen ergibt. Die hohe Markttransparenz über digitale Buchungsplattformen verstärkt den Preisdruck zusätzlich.

Vor dem Hintergrund einer weiterhin verhaltenen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung sowie eines gedämpften privaten Konsums ist nicht auszuschließen, dass sich die Nachfrageentwicklung verlangsamt. Auch Unternehmen stehen weiterhin unter Kostendruck, was sich dämpfend auf die Geschäftsreisetätigkeit auswirken kann. Insgesamt könnte dies zu einer weiteren Intensivierung des Wettbewerbs um Gäste führen.

Die Finanzsituation der Branche bleibt angespannt und der steigende Kostendruck trägt insbesondere bei kleineren Betrieben zu einem erhöhten Insolvenzrisiko bei, was eine anhaltende Marktkonsolidierung zur Folge haben könnte. Die EAG ist jedoch gut positioniert, um diesen Herausforderungen zu begegnen: Mit ihrem diversifizierten Hotelportfolio, das von Midscale- bis Economy-Segment reicht, erwartet die EAG, die Auswirkungen des Preiswettbewerbs besser als andere Marktteilnehmer kompensieren zu können. Ihre flexible Kostenstruktur, vor allem im Economy-Bereich, ermöglicht es, Umsatzeinbußen durch Optimierungen bei variablen Kosten abzufedern. Darüber hinaus stärkt die EAG ihre Marktpräsenz durch vom Manager ACCOR eingesetzte Loyalty-Programme und flexible Buchungsbedingungen, die es ihr ermöglichen, Marktanteile zu gewinnen.

Die strategischen Risiken für das operative Geschäftsmodell der EAG haben sich insgesamt im Vergleich zum Vorjahr nicht wesentlich verändert.

Die Risikosituation bleibt im Vergleich zum Vorjahr moderat und wird als weitgehend unverändert eingeschätzt.

Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko sowie Risiken aus Zahlungsstromschwankungen werden durch konzernweite Finanzplanungsinstrumente und Cash-Pooling abgesichert. Die EAG ist in das konzernweite Cash-Pooling der Muttergesellschaft Essendi S.A. eingebunden und partizipiert an den auf Ebene der Essendi S.A. zur Verfügung stehenden Finanzierungen. Im Zusammenhang mit der bestehenden Cash-Pooling Vereinbarung erfolgt ein monatlicher Forecast sowie ein tägliches Monitoring des Liquiditätsbedarfs und - falls notwendig - einer anschließenden Anpassung des monatlichen Forecasts.

3 Prognosebericht

3.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen im Jahr 2026

Die globale Wirtschaft wird im Jahr 2026 weiterhin von einer moderaten Dynamik geprägt sein, wobei die wirtschaftliche Entwicklung nach wie vor durch erhöhte geopolitische und wirtschaftspolitische Unsicherheiten beeinflusst wird. Nach Einschätzungen des International Monetary Fund (IMF) dürfte sich das Wachstum der Weltwirtschaft auf einem moderaten Niveau fortsetzen.[14]

Die Inflation hat sich in vielen Volkswirtschaften weiter abgeschwächt, bewegt sich jedoch weiterhin oberhalb der Zielwerte der Notenbanken. Insbesondere im Dienstleistungssektor bleibt der Preisdruck bestehen. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die Geldpolitik in wichtigen Wirtschaftsregionen zwar schrittweise gelockert wird, jedoch insgesamt weiterhin restriktive Elemente aufweist.[15]

Die wirtschaftliche Entwicklung in Österreich dürfte sich im Jahr 2026 leicht verbessern. Nach einer Phase schwacher konjunktureller Entwicklung wird eine moderate Erholung erwartet, die jedoch von strukturellen Herausforderungen sowie einem verhaltenen außenwirtschaftlichen Umfeld gebremst wird. Laut Prognosen des Österreichischen Instituts für Wirtschaftsforschung (WIFO) ist von einem moderaten Wachstum des Bruttoinlandsprodukts auszugehen.[16]

Der private Konsum zeigt sich weiterhin zurückhaltend, gestützt durch eine nur allmähliche Verbesserung der Realeinkommen. Gleichzeitig bleibt die Investitionstätigkeit aufgrund erhöhter Finanzierungskosten und wirtschaftlicher Unsicherheiten gedämpft. Insgesamt ist von einem moderaten Wachstum auszugehen, wobei die wirtschaftliche Dynamik weiterhin unter ihrem langfristigen Durchschnitt liegen dürfte.[17]

3.2 Erwartungen der Hotelbranche für das Jahr 2026

Nach einer insgesamt stabilen Entwicklung in den Vorjahren wird die Hotellerie in Österreich im Jahr 2026 voraussichtlich ein moderates Wachstum bei den Gästezahlen verzeichnen. Die Nachfrageentwicklung bleibt dabei insgesamt positiv, wird jedoch weiterhin von einem intensiven Wettbewerbsumfeld und einer differenzierten Preisentwicklung geprägt sein.[18]

[14] https://www.imf.org/-/media/files/publications/weo/2025/october/english/text.pdf
[15] https://www.ecb.europa.eu/home/html/index.en.html
[16] https://www.wifo.ac.at/wp-content/uploads/upload-1664/roa_2025_10_economic_outlook.pdf
[17] https://www.wifo.ac.at/wp-content/uploads/upload-1664/roa_2025_10_economic_outlook.pdf
[18] https://www.statistik.at/statistiken/tourismus

Ein zentrales Risiko stellt nach wie vor der erhöhte Preisauftrieb in der Tourismusbranche dar, insbesondere im Hinblick auf Energie-, Personal- und Betriebskosten. Die Preiswahrnehmung von Urlaub in Österreich bleibt ein wesentlicher Einflussfaktor, da Reisen als hochpreisiges Konsumgut zunehmend einer kritischen Bewertung durch Gäste unterliegt. [19]

Die internationalen Fernmärkte, insbesondere aus den USA und ausgewählten asiatischen Ländern, werden weiterhin einen wichtigen Beitrag zur Nachfrageentwicklung der österreichischen Hotellerie leisten. Gleichzeitig bleibt die Entwicklung stark abhängig von globalen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, Wechselkursen sowie Reise- und Konsumverhalten. [20]

Insgesamt ist für das Jahr 2026 von einem stabilen, jedoch wettbewerbsintensiven Marktumfeld auszugehen, das sowohl Chancen durch internationale Nachfrage als auch Herausforderungen durch Kostendruck und zunehmende Markttransparenz über digitale Buchungsplattformen mit sich bringt. [21]

[19] https://www.austriatourism.com
[20] https://www.unwto.org/un-tourism-world-tourism-barometer
[21] https://www.austriatourism.com

3.3 Ausblick der EAG auf das Jahr 2026

Die konjunkturellen Aussichten für 2026 bilden eine wichtige Grundlage für die Erwartungen der EAG hinsichtlich der weiteren Geschäftsentwicklung. Die Geschäftsführung ist zuversichtlich, dass die positive Erholung der Branche auch im Jahr 2025 fortgesetzt werden kann, gestützt durch eine weiterhin stabile Nachfrage und die gezielte Umsetzung von Wachstumsstrategien. Gleichzeitig steigt jedoch der Wettbewerb. Dies könnte zu einem verstärkten Druck auf die Margen führen, weshalb die EAG auch weiterhin auf Effizienzsteigerungen und innovative Lösungen setzt, um ihre Marktposition zu behaupten und das Wachstum nachhaltig zu sichern.

Für das Geschäftsjahr 2026 rechnet die Geschäftsführung mit einem Anstieg der Belegungsrate auf rund 80 %. Dies spiegelt die andauernde positive Entwicklung des Tourismus in Österreich wider und deutet auf eine weiterhin starke Nachfrage sowohl im Inlands- als auch im Auslandstourismus hin.

Beim Netto-Durchschnittspreis wird davon ausgegangen, dass das aktuelle Niveau von über EUR 100 mindestens gehalten werden kann. Eine moderate Erhöhung im Zuge einer stabilen Markt- und Nachfragesituation erscheint möglich.

Insgesamt rechnet die Geschäftsführung mit einem ähnlichen RevPAR wie 2025, der deutlich über 80 EUR liegen wird, getragen durch die höhere Auslastung und den stabilen Preisauftrieb

Unsicherheiten für die Prognose der Geschäftstätigkeit, von Umsatz, Ertrags- und Liquiditätslage resultieren insbesondere aus den dargestellten Risiken für die konjunkturelle Entwicklung sowie den unvorhersehbaren Auswirkungen der geopolitischen Krisen auf das Reiseverhalten der Kunden und den Auswirkungen auf den österreichischen Hotelmarkt. Insbesondere der im März 2026 neu hinzugekommene Krieg im Nahen Osten könnte dazu führen, dass bestimmte internationale Gästesegmente ausbleiben. Des Weiteren muss als Folge dieses Krieges mit steigenden Kosten, insbesondere für Energie, gerechnet werden. Um den Risiken aus der konjunkturellen Entwicklung vorzubeugen hat die Geschäftsführung der EAG eine Vielzahl an Maßnahmen getroffen, um insbesondere die Risiken aus ansteigenden Kosten zu minimieren.

Für die Entwicklung der operativen Geschäftstätigkeit im Jahr 2026 ist die Geschäftsführung der EAG vorsichtig optimistisch und sieht das Unternehmen strategisch gut aufgestellt.

Essendi Austria GmbH

Wien, am 3. Juni 2026

Michael Verhoff

Michael Verhoff

Geschäftsführer
Essendi Austria GmbH