Lagebericht 2025

der Golf- und Thermenresort Stegersbach Betriebs GmbH

1. Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage

1.1. Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen

Das Geschäftsjahr 2025 stellt das erste volle Betriebsjahr der Golf- und Thermenresort Stegersbach Betriebs GmbH seit dem Einstieg der GMF Gesellschaft für Entwicklung und Management von Freizeitsystem mbH & Co. KG (kurz: GMF) dar. GMF ist seitdem mit der Organisation und Überwachung des Geschäftsbetriebs des Allegria Resorts sowie mit deren Geschäftsführung beauftragt. Die Golf- und Thermenresort Stegersbach Betriebs GmbH wurde am 30.07.2024 in das Firmenbuch eingetragen und übernahm mit ihrer Gründung den operativen Betrieb der Hotel- und Thermenanlage in Stegersbach.

Aufgrund der in 2024 durchgeführten Abspaltung des operativen Betriebs in die Golf- und Thermenresort Stegersbach GmbH erfolgte die Übernahme rückwirkend zum 1.1.2024, wodurch die Vorjahreszahlen des Jahresabschlusses vergleichbar sind.

Die Hotelanlage wird unter der Marke „Allegria Resort" sowie die Thermenanlage unter der Marke „Therme Stegersbach" und der Golfplatz unter „Golfschaukel Stegersbach" vermarktet. Im Jahr 2025 wurde dafür eine neue Corporate Identity bzw. ein neues Corporate Design entwickelt und implementiert. Mit dem Claim „genau meins" wurde eine einheitliche Markenplattform geschaffen, um die Positionierung des Resorts klarer herauszuarbeiten und gleichzeitig bisher nicht vorhandene Drucksorten, Werbemittel sowie eine konsistente Außendarstellung rasch umzusetzen.

Bereits im ersten Quartal des Geschäftsjahres wurde mit der Umsetzung eines neuen Außenbeckens in der Therme Stegersbach begonnen. Das bestehende Becken musste aufgrund erheblicher baulicher Mängel ersetzt werden, da ein Wasserverlust von rund 55 Kubikmetern pro Tag festgestellt wurde. Es wurde ein Edelstahl-Infinity-Poolbecken auf dem neuesten Stand der Technik mit energieeffizienten Systemen realisiert. Neben der technischen Modernisierung wurde damit bewusst auch ein attraktiver architektonischer Blickfang geschaffen, der sich als neuer Social-Media-Hotspot positioniert. Nach einer Bauphase von Juni bis September wurde das Becken Ende September eröffnet und erfreut sich seither großer Beliebtheit bei den Gästen.

Parallel zum operativen Betrieb wurde im Jahr 2025 gemeinsam mit dem Architekturbüro Michelmann (Deutschland) ein umfassendes Zukunftskonzept für die Weiterentwicklung des Standortes erarbeitet. Dieses Konzept wurde im dritten Quartal fertiggestellt und dem Eigentümer, der Landesholding Burgenland, sowie dem Landeshauptmann präsentiert. Auf Basis dieser Präsentation wurden weitere Abstimmungen zur strategischen Weiterentwicklung des Resorts für das Jahr 2026 vereinbart.

Ein weiterer Schwerpunkt lag auf der Digitalisierung und Modernisierung der betrieblichen Systemlandschaft. Während des gesamten Jahres wurden bestehende Systeme erneuert beziehungsweise bislang nicht vorhandene Systeme implementiert. Insbesondere wurde ein einheitliches CRM-System eingeführt, das unterschiedliche Anwendungen – darunter Anfrage- und Buchungsprogramme, Newsletter-Systeme, Controlling-Tools, Revenue-Management-Systeme sowie Bewertungs- und Feedbacktools – miteinander verbindet. Dadurch wurde eine integrierte Datenbasis geschaffen, die eine umfassende

Analyse des Gästeverhaltens sowie eine zielgerichtete Ansprache unterschiedlicher Gästesegmente ermöglicht.

Im operativen Geschäft konnte die Therme Stegersbach im Jahr 2025 positive Entwicklungen verzeichnen. Trotz der baubedingten Einschränkungen durch den Neubau des Außenbeckens von Juni bis September wurden über 20.000 zusätzliche Thermenzutritte gegenüber dem Vorjahr erzielt. Zu dieser Entwicklung trugen insbesondere neue und erweiterte Angebotsformate bei, darunter kostenfreie Saunaaufgüsse, ein ganzjährig geöffnetes Outdoor-Sportbecken, verlängerte Öffnungszeiten an Freitagen und Samstagen sowie die Einführung spezieller Thermennächte.

Darüber hinaus wurden neue Kooperationen mit öffentlichen Institutionen aufgebaut. Gemeinsam mit dem Land Burgenland wurde die Therme Stegersbach im Rahmen der Landesinitiative „Jedes Kind soll schwimmen lernen" als Schwimmkursstandort für Schulen etabliert. Ergänzend dazu wurden in Zusammenarbeit mit dem ASKÖ Burgenland weitere Schwimmkursprogramme umgesetzt, wodurch die Anlage auch verstärkt als Ausbildungs- und Trainingsstandort für Schwimmkurse genutzt wird.

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen waren weiterhin von internationalen Krisen geprägt. So führte u.a. der anhaltende Ukraine-Konflikt auch im Jahr 2025 zu erhöhten Energie- und Lieferpreisen sowie zu einer generellen Kostensteigerung in vielen betrieblichen Bereichen (zu nennen: F&B). Hinzu kommen die stetig steigenden Netzentgelte für Strom. Auch die zusätzlichen Anpassungen der KV-Vergütungen (v.a. Anerkennung von Vordienstzeiten) belastet die Gesellschaft. Wie auch ein hoher Instandhaltungsbedarf im baulich / technischen Bereich aufgrund Anlagenalters. Diese Entwicklungen wirkten sich allesamt negativ auf die Kostenentwicklung der Gesellschaft aus.

Eine ursprünglich für das Jahr 2025 geplante Photovoltaikanlage zur weiteren Steigerung der Energieautarkie des Standortes konnte aus projekttechnischen Gründen noch nicht umgesetzt werden und wurde in das Jahr 2026 verschoben.

Der Rohertrag der Gesellschaft betrug im Geschäftsjahr 2025 EUR 11,076 Mio. (VJ: EUR 9,922 Mio.). Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf EUR 0,184 Mio. (VJ: EUR 0,474 Mio.), während die Personalaufwendungen EUR 8,137 Mio. (VJ: EUR 7,076 Mio.) ausmachten. Für die Überlassung der Anlagen durch die Besitzgesellschaft an die Betriebsgesellschaft wurde ein Nettonutzungsentgelt in Höhe von EUR 0,045 Mio. (VJ: EUR 0,771 Mio.) verrechnet. Aufgrund der vertraglich vereinbarten Methodik zur Ermittlung dieses Nutzungsentgelts ergibt sich für das Geschäftsjahr 2025 ein Jahresergebnis der Gesellschaft in Höhe von EUR 0,00.

1.2. Bericht über die Zweigniederlassungen

Es bestehen keine Zweigniederlassungen.

1.3. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Beim Stammpersonal ist in Relation zu vergleichbaren Einrichtungen die Fluktuation nach wie vor als niedrig einzustufen, da eine große Loyalität der Mitarbeiter gegenüber dem Unternehmen besteht. Dennoch lassen sich insbesondere im Küchenbereich offene Stellen oft nicht zeitnah adäquat besetzen. Durch laufende interne und externe Schulungsmaßnahmen wird sichergestellt, dass die Mitarbeiter den bestehenden und künftigen Anforderungen gerecht werden. Die Mitarbeiterzufriedenheit wird nicht zuletzt durch die persönliche Kontaktpflege des Managements und der Resortleitung zu den Mitarbeitern gestärkt und nicht zuletzt durch umfangreiche betriebliche Mitarbeiter-Benefits und -veranstaltungen unterstützt.

1.4. Finanzielle Lage des Unternehmens

1.4.1. Kennzahlen zur Vermögens- und Finanzlage

	2025	2024
	TEUR	TEUR
Eigenkapitalquote		
Eigenkapital	35	35
Gesamtkapital	3.008	3.005
Eigenkapitalquote	1,16%	1,17%

1.4.2. Cash-Flow

Der im Geschäftsjahr erwirtschaftete gesamte Mittelzufluss ist ausschließlich auf die laufende Geschäftstätigkeit zurückzuführen. Investitions- oder Finanzierungsvorgänge, die zu Zahlungsströmen geführt hätten, lagen im Berichtszeitraum nicht vor. Die Liquiditätsentwicklung resultiert damit vollständig aus dem operativen Betrieb, insbesondere aus dem kontinuierlichen Mittelrückfluss aus dem Working Capital sowie den im Rahmen des Geschäftsmodells üblichen Verrechnungsstrukturen mit verbundenen Unternehmen. Dies führt dazu, dass weder aus Investitionstätigkeit noch aus Finanzierungstätigkeit relevante Cashflows angefallen sind und sich die Finanzlage des Unternehmens im Wesentlichen aus dem operativen Bereich speist.

1.5. Ereignisse von besonderer Bedeutung nach dem Abschlussstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Ereignisse eingetreten, die das vergangene Geschäftsjahr wesentlich beeinflusst haben.

2. Bericht über die voraussichtliche Entwicklung und die Risiken des Unternehmens

2.1. Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Für das Geschäftsjahr 2026 wird auf Basis der im Jahr 2025 gesetzten Maßnahmen von einer positiveren Entwicklung der Gesellschaft ausgegangen. Insbesondere die Einführung der neuen Corporate Identity bzw. des Corporate Designs mit dem Claim „genau meins" sowie die umfassende Modernisierung der digitalen Systemlandschaft zeigen bereits positive Effekte in der Geschäftsentwicklung. Durch die klarere Markenpositionierung, verbesserte Datenanalysen sowie eine zielgerichtetere Gästekommunikation wird erwartet, dass diese Maßnahmen im Jahr 2026 zur Stabilisierung und Steigerung der Nächtigungsnachfrage beitragen und die wirtschaftliche Entwicklung entsprechend der Planung verbessert werden kann.

Ein wesentlicher Schwerpunkt im Jahr 2026 liegt zudem auf Maßnahmen zur langfristigen Senkung der Energiekosten. Vor dem Hintergrund weiterhin hoher Energiepreise ist vorgesehen, die ersten beiden Bauphasen einer Photovoltaikanlage mit einer Gesamtleistung von über 750 kWp umzusetzen. Die Integration der Anlage ist ab Juni 2026 vorgesehen. Bei planmäßiger Umsetzung kann im Jahr 2026 voraussichtlich bereits ein Eigenstromanteil von rund 300.000 kWh erzeugt und im Betrieb genutzt werden, wodurch ein erster Beitrag zur Reduktion der Energiekosten geleistet werden soll.

Für die Entwicklung der Besucherzahlen, insbesondere der Tagesgäste der Allegria Therme Stegersbach wird von einer moderaten Steigerung ausgegangen. So musste im Zuge des Neubaus des Außenbeckens im Jahr 2025 das bisherige Außen-Kinderbecken rückgebaut werden. Da aktuell kein gleichwertiges Kinderbecken im Außenbereich vorhanden ist, können mögliche Auswirkungen auf Thermenzutritte

und Nächtigungszahlen – insbesondere im Familiensegment über die Sommersaison – derzeit noch nicht abschließend eingeschätzt werden.

Ein zentraler Schwerpunkt des Jahres 2026 liegt weiters auf der strategischen Weiterentwicklung des gesamten Resorts. Auf Basis des im Jahr 2025 erarbeiteten Zukunftskonzeptes sind im Jahr 2026 mehrere Präsentations- und Abstimmungstermine mit den Eigentümern vorgesehen. Ziel dieser Gespräche ist es, die zukünftige Entwicklung des Standortes festzulegen und die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass noch im Jahr 2026 mit den detaillierten Planungsarbeiten begonnen werden kann, um anschließend im Jahr 2027 in die ersten Umbau- und Entwicklungsphasen des Resorts einzutreten.

Darüber hinaus wurde durch den Aufsichtsrat der Besitzgesellschaft das Projekt „Wohnmobilstellplatz" genehmigt. Dieses soll im Jahr 2026 umgesetzt werden. Geplant ist die Errichtung von rund 50 Wohnmobilstellplätzen auf dem derzeit gering frequetenierten Thermenparkplatz 2. Ziel des Projekts ist es, zusätzliche Gästesegmente anzusprechen, Synergien mit dem Thermenbetrieb und damit neue Erlösquellen zu erschließen sowie die vorhandenen Flächen wirtschaftlich sinnvoll zu nutzen.

2.2. Wesentliche Risiken und Ungewissheiten

Die Gesellschaft ist in einem wettbewerbsintensiven Marktumfeld tätig. Insbesondere im Segment der Wellness- und Thermenhotellerie kommt es laufend zu Kapazitätserweiterungen und neuen Angebotskonzepten. Daraus kann sich das Risiko ergeben, dass es regional und überregional zu einem noch höheren Wettbewerbsdruck kommt, der sich in Form von steigenden Marketingaufwendungen, Preisdruck oder einer geringeren Auslastung niederschlagen kann.

Mögliche Risiken im Zusammenhang mit Schäden an Gebäuden, technischen Anlagen oder Betriebseinrichtungen durch externe Einflüsse sind durch einen umfassenden Versicherungsschutz abgedeckt. Ebenso besteht eine Betriebsunterbrechungsversicherung, welche potenzielle wirtschaftliche Auswirkungen im Falle eines Betriebsstillstandes abfedern soll.

Im Bereich der Informations- und Datensicherheit werden gängige technische und organisatorische Schutzmaßnahmen eingesetzt. Dazu zählen unter anderem aktuelle Sicherheitssoftware, Firewalls, klar definierte Zugriffsrechte, redundante Serverstrukturen sowie mehrstufige Backup- und Datensicherungssysteme. Zusätzlich verfügt das Unternehmen über eine Cyber-Versicherung, um finanzielle Risiken im Zusammenhang mit möglichen Cyberangriffen oder IT-Sicherheitsvorfällen abzusichern.

Ein bedeutender Faktor für den langfristigen Unternehmenserfolg ist die Verfügbarkeit qualifizierter Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Der Betrieb kann grundsätzlich auf ein erfahrenes Team mit langjähriger Branchenkenntnis zurückgreifen. Gleichzeitig stehen in einzelnen Schlüsselbereichen personelle Veränderungen bevor. Besonders im Küchenbereich zeichnet sich in den kommenden Jahren eine Pensionswelle ab. Der langjährige Küchenchef hat das Unternehmen Ende 2025 nach 17 Jahren Tätigkeit vorzeitig verlassen. Darüber hinaus wird ein Sous Chef mit Mai 2026 in Pension gehen und auch die derzeit interimistisch eingesetzte Küchenchefin plant ihren Ruhestand mit Ende des Jahres. Da die Qualität der Kulinarik einen wesentlichen Einfluss auf die Zufriedenheit der Gäste sowie auf deren Wiederkehrbereitschaft hat, stellt die Sicherstellung einer stabilen und qualitativ hochwertigen Küchenorganisation eine wichtige unternehmerische Aufgabe dar. Das Unternehmen begegnet dieser Situation durch gezielte Nachfolgeplanung, interne Weiterentwicklung von Mitarbeitern sowie durch Maßnahmen zur Gewinnung neuer Fachkräfte.

Ein weiteres wirtschaftliches Risiko ergibt sich aus den angekündigten Kostensteigerungen, insbesondere im Bereich Lebensmittel (Produktion), Energie (Strom – Netzentgelte) sowie durch kollektivvertragliche Lohnsteigerungen. Um diesen Entwicklungen entgegenzuwirken, wurden bereits moderne

digitale Steuerungssysteme im Bereich Revenue Management, Yielding und Customer Relationship Management (CRM) eingeführt. Diese ermöglichen eine präzisere Steuerung von Preisen, Nachfrage und Vertriebskanälen sowie eine gezieltere Ansprache von Gästesegmenten. Ziel dieser Maßnahmen ist es, die wirtschaftlichen Auswirkungen steigender Kosten durch optimierte Erlösstrukturen und effizientere Vermarktung bestmöglich auszugleichen.

Zum jetzigen Zeitpunkt sind die Auswirkungen aus der zur Ukraine- neu hinzugekommenen Iran-Krise auf den Geschäftsverlauf nicht abschätzbar. Es ist davon auszugehen, dass insbesondere durch die Blokade der Strasse von Hormus die Kosten für Sprit weiter deutlich steigen und diese Zusatzkosten durch die Lieferanten durch erhöhte Transportkosten weitergegeben werden. Dem gegenüber könnten die aktuellen Unsicherheiten die speziell mit Reisen in den östlichen Mittelmeerraum und in den Nahen Osten verbunden sind zu einer höheren inländisch motivierten Urlaubsplanung führen, was auch die benachbarten Herkunftsländer Deutschland oder Tschechien betrifft.

Das Risiko von Forderungsausfällen wird als gering eingeschätzt. Leistungen im Hotel- und Thermenbereich werden überwiegend direkt vor Ort konsumiert und üblicherweise bei Abreise mittels Bankomat- oder Kreditkarte beglichen, wodurch ein geringes Ausfallrisiko besteht.

Zum Bilanzstichtag bestehen keine Bankverbindlichkeiten.

Derivative Finanzinstrumente werden derzeit nicht eingesetzt.

3. Bericht über die Forschung und Entwicklung

Es werden keine Aktivitäten im Bereich Forschung und Entwicklung gesetzt.

Stegersbach, 17.03.2026

Michael Bäuml