I. Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage

Die WertInvest Hotelbetriebs GmbH ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ 4001 und EZ 3037, Grundbuch 01006 Landstraße, Bezirksgericht Innere Stadt Wien. Das auf der Liegenschaft EZ 4001 befindliche Gebäude wird als Hotel, mit einer Anzahl von 458 Zimmern, unter dem Namen InterContinental genutzt. Mit IHG wurde ein Managementvertrag abgeschlossen. Auf der Liegenschaft EZ 3037 wird der Wiener Eislauf-Verein betrieben.

– Marktumfeld

Im Jahr 2021 hat sich das Comp. Set von 5 Hotels auf 4 reduziert, das Hotel Imperial Riding School hat mit März 2020 geschlossen. Im Jahr 2024 erfolgt die Wiedereröffnung des Hotels. Um einen besseren Überblick des Wiener Meeting Marktes zu erhalten, arbeitet das Hotel mit einem Secondary Comp Set, dieses besteht aus den Hotels Andaz, Novotel Hauptbahnhof, Hilton Danube, Austria Trend Hotel Savoyen und Hotel Melia.

Im Wirtschaftsjahr 2025 konnte Wien wieder am Gruppensegment stark gewinnen. Durch die noch nicht durchgeführten, jedoch dringend notwendigen Renovierungsarbeiten, konnte das Hotel InterContinental Wien nicht so stark am Gruppensegment profitieren.

Trotzdem konnte im Geschäftsjahr eine Auslastung von 69,7% (VJ: 72,3%) erreicht werden. Der RevPar konnte gegenüber 2024 um 0,8% gesteigert werden.

– Nächtigungen, F&B

Die Zimmerumsätze lagen im Wirtschaftsjahr 2025 0,55% über dem Jahr 2024 und die F&B Umsätze 8,37% über dem Vorjahr.

II. Finanzielle Leistungsindikatoren

	Einheit	31.12.2025	31.12.2024
Auslastung	in %	69,7	72,30
Umsatzerlöse	TEUR	27.172	26.363
Ergebnis vor Steuern	TEUR	5.288	2.046

Geldflussrechnung	01.01.2025 bis 31.12.2025	01.01.2024 bis 31.12.2024
Anfangsbestand der Fondsmittel	**11.145.541,77**	**9.815.861,14**
Nettogeldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	5.671.921,09	5.489.149,88
Nettogeldfluss aus der Investitionstätigkeit	-1.255.311,53	-1.266.115,35
Nettogeldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-2.226.666,64	-2.893.353,90
Endbestand der Fondsmittel	**13.335.484,69**	**11.145.541,77**

Zahlungswirksame Veränderung der Fondsmittel	**2.189.942,92**	**1.329.680,63**

Sonstige Kennzahlen	Einheit	31.12.2025	31.12.2024
Anlagenintensität II	%	46,7%	49,6%
Bilanzsumme	EUR	32.912.580,05	30.135.284,07
Eigenmittelquote	%	43,7%	32,5%

Bei der Berechnung der Anlagenintensität ist das Finanzanlagevermögen nicht miteinbezogen.

III. Umwelt- und Arbeitnehmerbelange, nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Es werden die für die Wiener Betriebsstätte bestehenden umweltrechtlichen Bestimmungen erfüllt. Die Gesellschaft verfügt über eigene Verantwortliche für Umweltbelange (Abfallbeauftragte) und den Arbeitnehmerschutz.

Durch die im Haus bestehende eigene Trainingsstruktur wird dafür Sorge getragen, dass alle Mitarbeiter des Hotels kontinuierlich an aktuellen Trainingsprogrammen im Rahmen der InterContinental Philosophie teilnehmen und somit ihre Fach- und Sozialkompetenz ständig erweitern und aktualisieren können. So durchläuft etwa jeder neue Mitarbeiter ein zweitägiges Orientierungstraining, das ihm die Firmenphilosophie und interne Firmenprogramme nahebringen soll, bevor er/sie an seinem letztendlichen Arbeitsplatz mit den täglichen Arbeitsabläufen vertraut gemacht wird.

Weiterhin führt die Betriebsärztin teilweise gemeinsam mit der Sicherheitsfachkraft diverse Programme zur Arbeitnehmergesundheit, Stressreduktion und Arbeitsplatzoptimierung durch. Jährliche Unterweisungen aller Mitarbeiter sind ebenfalls Teil des jährlichen Trainingsprogramms.

Dies beeinflusst in nicht zu unterschätzender Weise die Gäste- und Mitarbeiterzufriedenheit, die kontinuierlich durch externe Dienstleister geprüft und gemessen wird. Diese erfolgreichen Programme werden fortgesetzt.

Das Hotel verfügt über 393 Gästezimmer (65 Zimmer wurden aus dem System genommen, hier handelt es sich um Gästezimmer, welche regelmäßig zu Gästebeschwerden geführt haben zum Beispiel aufgrund der Liftnähe) davon 48 Suiten. Weiteres stehen 17 Meeting Räume, 1 Restaurant und 1 Bar zur Verfügung. Die durchschnittliche Mitarbeiteranzahl betrug im Geschäftsjahr 2025 194 Mitarbeiter (Vorjahr: 211 Mitarbeiter).

IV. Risikoberichterstattung und Verwendung von Finanzinstrumenten

Finanzinstrumente, Risiken und Strategien

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind variabel verzinst. Durch die Fremdfinanzierung besteht demgemäß ein übliches Zinsänderungsrisiko. Zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos wurde im Geschäftsjahr 2024 ein Zwinsswap mit einem Umfang von EUR 8.726.733,11 abgeschlossen. Drohende Verluste aus derivativen Finanzinstrumenten wurden in Höhe von EUR 57.380,95 (Vorjahr: EUR 104.408,47) in Form von Rückstellungen berücksichtigt.
Gegenüber der finanzierenden Bank wurde die Einhaltung von bestimmten Finanzkennzahlen vereinbart, wobei eine jährliche Überprüfung vorgesehen ist.

Das Fremdwährungsrisiko für die WertInvest Hotelbetriebs GmbH ist gering. Die ausgewiesenen Aktiva stellen gleichzeitig das maximale Ausfallsrisiko dar.

Zu den im Unternehmen bestehenden originären und derivativen Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen, Guthaben bei Kreditinstituten, und Verbindlichkeiten.

Die allgemeinen Risiken wie Geschäftsrisiko, Konjunkturschwankungen, Wettbewerbsrisiko und Inflation wurden entsprechend adressiert.

Die Fluktuation bei den MitarbeiterInnen ist grundsätzlich unter der marktüblichen Fluktuation. Aufgrund der Covid-19 Pandemie mussten sehr viele MitarbeiterInnen gekündigt werden, teilweise in Positionen, die nicht mehr nachbesetzt wurden. Der Zeitpunkt war gut, um an einer stärkeren Zusammenführung von Abteilungen zu arbeiten, Mitarbeiter und Teams aufzubauen, die flexibler einsetzbar sind, sodass hier keine hohen Risiken gegeben sind. Bei den Lieferanten ist auf Grund des hohen Wettbewerbs ebenfalls kein großes Risiko gegeben.

Im Zusammenhang mit dem Immobilienentwicklungsprojekt „Areal Hotel InterContinental/Wiener Eislaufverein/Wiener Konzerthaus“ in der WertInvest Hotelbetriebs GmbH bestehen die üblichen Projektrisiken, wobei mit Erhalt der Widmung im Juni 2017 das regulative Risiko verringert wurde.

V. Sonstige Angaben

Die Gesellschaft betreibt keine Forschung und Entwicklung. Zweigniederlassungen bestehen nicht.

VI. Ausblick 2026

Für die Geschäftsjahre 2026 und 2027 erwartet die Gesellschaft ähnliche Umsatzerlöse wie im Geschäftsjahr 2025. Im Geschäftsjahr 2026 soll eine Renovierung des Hotels vorgenommen werden, damit für die nächsten Geschäftsjahre der Marktanteil erhalten bleiben kann. Man rechnet weiterhin mit einem starken Tourismus in Wien in den nächsten Jahren.

Die Geschäftsführung erstellt laufend einen detaillierten monatlichen Liquiditätsplan und passt diesen rollierend an die aktuellen Gegebenheiten an.

Umsetzung des Projektes Areal Hotel Intercontinental/Wiener Eislaufverein/Wiener Konzerthaus in der WertInvest Hotelbetriebs GmbH: Mit Gemeinderatsbeschluss vom 1. Juni 2017 wurde der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan für das Areal Heumarkt beschlossen, sodass bereits mit September 2017 mit den Vorentwurfsplanungen sowie den Planungen für die Straßenverlegung begonnen wurde.
Mit 30.11.2018 erfolgte die baubehördliche Einreichung. Der Antrag ist bis heute noch unerledigt. Es ist davon auszugehen, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.
Mit 23.11.2023 erfolgte die baubehördiche Enreichung für ein adaptiertes Projekt. Im November 2023 hat die WertInvest Hotelbetriebs GmbH einen Antrag an die zuständige UVP-Behörde dahingehend gestellt, ob für dieses Projekt eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist. Eine Vorentscheidung hierzu wurde bereits getroffen.
Die Bauzeit für das Projekt beträgt ca. 2 ½ Jahre. Derzeit wird mit einem Baubeginn 2032 gerechnet.

Wien, am 22. April 2026

Die Geschäftsführer der WertInvest Hotelbetriebs GmbH

DDr. Michael Tojner | Daniela Enzi | Stephanie Guggenberger, MA | Stefan Bayer, M.A.