LAGEBERICHT 2025

der Schloss Fuschl Betriebe GmbH

ALLGEMEINES UMFELD

Die Weltwirtschaft zeigte im Jahr 2025 eine leichte Stabilisierung. Das globale Wirtschaftswachstum belief sich auf rund 3,3 % und lag damit geringfügig über dem Vorjahresniveau. Die US-Wirtschaft wuchs weiterhin robust mit etwa 2,5 %, getragen von einem stabilen Arbeitsmarkt und einem anhaltend hohen privaten Konsum. In der Eurozone blieb das Wachstum mit rund 1,1 % verhalten, zeigte jedoch erstmals seit mehreren Jahren wieder Anzeichen einer moderaten Erholung. Sinkende Inflationsraten und erste Zinssenkungsschritte wirkten leicht unterstützend, während geopolitische Unsicherheiten weiterhin dämpfend auf Investitionen wirkten. (Quelle: International Monetary Fund, World Economic Outlook)

Die Inflationsrate in Österreich reduzierte sich im Jahr 2025 weiter auf rund 2,4 %, nach 2,9 % im Jahr 2024. Dieser Rückgang war vor allem auf eine Normalisierung der Energiepreise sowie eine abgeschwächte Preisentwicklung bei Dienstleistungen zurückzuführen. Dennoch blieb das Preisniveau insgesamt hoch, insbesondere im Bereich Wohnen, Tourismus und personenbezogene Dienstleistungen (Quelle: OeNB, www.oenb.at).

Die Arbeitslosenquote der unselbstständig Beschäftigten verharrte im Jahr 2025 bei rund 7,1 %. Die konjunkturelle Erholung konnte die strukturellen Herausforderungen des Arbeitsmarktes nur teilweise kompensieren. Insbesondere die demografische Entwicklung sowie der anhaltende Mangel an qualifizierten Arbeitskräften wirkten weiterhin belastend (Quelle: OeNB, www.oenb.at).

Der Fachkräftemangel blieb auch im Jahr 2025 ein zentrales Thema, insbesondere im Tourismus- und Freizeitgewerbe. Der Wettbewerb um qualifiziertes Personal blieb hoch, was zu weiter steigenden Lohnkosten und erhöhtem Druck auf die Personalplanung führte. Unternehmen waren verstärkt gefordert, durch attraktive Arbeitsbedingungen, Weiterbildungsmöglichkeiten und Mitarbeiterbindungsprogramme gegenzusteuern (Quelle: AHK Österreich, oesterreich.ahk.de).

Die österreichische Wirtschaft verzeichnete im Jahr 2025 ein leichtes Wachstum von rund 0,9 %. Nach der nahezu stagnierenden Entwicklung im Vorjahr trugen insbesondere der private Konsum sowie eine vorsichtige Belebung der Investitionstätigkeit zur wirtschaftlichen Entwicklung bei. Die nachlassende Inflationsdynamik wirkte sich positiv auf die reale Kaufkraft aus, während die weiterhin schwache Konjunktur in wichtigen Handelspartnerländern – insbesondere Deutschland – das Wachstum begrenzte (Quelle: www.wifo.ac.at).

Die öffentliche und mediale Diskussion war 2025 weiterhin von Themen wie geopolitischer Sicherheit, Energieversorgung, Klimaschutz sowie Migration geprägt. Diese Faktoren beeinflussten sowohl politische Rahmenbedingungen als auch das Konsum- und Reiseverhalten der Bevölkerung.

GESCHÄFTSVERLAUF UND LAGE DES UNTERNEHMENS

Die Schloss Fuschl Betriebe GmbH umfasst den Besitz und den Betrieb von Hotels. Von der Gesellschaft wird weiterhin das Arabella Jagdhof Resort am Fuschlsee betrieben.

Das Hotel Arabella Jagdhof Resort am Fuschlsee wurde im Geschäftsjahr 2025 durchgehend als Franchisebetrieb im Tribute Portfolio von Marriott geführt. Das Hotel Schloss Fuschl wird seit dem zweiten Quartal 2024 im Rahmen eines Managementvertrages durch Rosewood Hotels and Resorts Netherlands B.V. betrieben und war im gesamten Geschäftsjahr 2025 operativ voll integriert.

UMSATZ UND ERTRAGSLAGE

Durch den ganzjährigen Betrieb des Hotel Schloss Fuschl unter dem Managementvertrag sowie die positive Entwicklung des Hotel Jagdhof konnte im Geschäftsjahr 2025 eine Steigerung der Umsatzerlöse erzielt werden. Die Umsatzerlöse aus dem operativen Hotelbetrieb der Hotel Schloss Fuschl werden seit der Umgründung nicht mehr in der Schloss Fuschl Betriebe GmbH abgebildet; im Vorjahr waren aufgrund umfangreicher Umbauarbeiten ebenfalls keine Erlöse aus dem Hotelbetrieb zu verzeichnen. Die Schloss Fuschl Betriebe GmbH erzielte im Jahr 2025 zusätzliche Umsätze aus der Verpachtung in Höhe von rund TEUR 5.143. Der Gesamtumsatz erhöhte sich auf TEUR 13.441 (Vorjahr: TEUR 13.152).

Das Ergebnis vor Steuern verbesserte sich im Geschäftsjahr 2025 auf TEUR -5.241 (Vorjahr: TEUR -15.298). Die Ergebnisverbesserung ist insbesondere auf höhere Umsatzerlöse, eine stabilisierte Kostenstruktur sowie erste Effekte aus Effizienzmaßnahmen zurückzuführen. Darüber hinaus fielen im Jahr 2025 keine Kosten für die Eröffnung des Hotelbetriebs der Hotel Schloss Fuschl an, die im Jahr 2024 noch von der Schloss Fuschl Betriebe GmbH getragen wurden.

Finanzielle Leistungsindikatoren 2025

I) Kennzahlen zur Darstellung der Ertragslage – absolute Zahlen (TEUR)

		2025	2024
1) EBITDA	TEUR	2.264	-9.147
2) EBIT	TEUR	-3.124	-12.674
3) Jahresfehlbetrag	TEUR	-5.206	-15.276

II) Kennzahlen zur Darstellung der Ertragslage – Verhältniszahlen

Größen der G&V Rechnung – bezogen auf den Umsatz

	2025	2024
Umsatzerlöse (Betriebsleistung)	100,0%	100,0%
Materialaufwand und Fremdleistungen	-16,5%	-43,9%
Personalaufwand	-29,9%	-59,7%
Sonstige betr. Aufwendungen	-30,3%	-51,7%
Sonstiges Finanzergebnis	-15,8%	-20,0%
Abschreibungen	-38,4%	-26,8%
Ordentliches Ergebnis vor Ertragssteuern	-39,0%	-116,4%
Jahresfehlbetrag	-38,7%	-116,2%
EBITDA	15,1%	-69,6%
EBIT	-23,3%	-96,4%

III) Kennzahlen zur Darstellung der Vermögens- und Finanzlage

		2025	2024
1) Eigenkapital in TEUR		17.631	17.631
2) Eigenkapitalquote		20,74%	20,06%
3) langfristiges Vermögen	TEUR	77.837	81.455
4) Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	TEUR	-1.575	-9.373
5) Cash Flow aus Investitionstätigkeit	TEUR	-1.340	-42.213
6) Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	TEUR	3.828	52.303

IV) Sonstige Kennzahlen

	2025	2024
Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter (aliquot)	99	153

RISIKOBERICHT

Das Risikomanagement ist ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmensführung der Schloss Fuschl Betriebe GmbH. Ziel ist es, Risiken und Chancen frühzeitig zu erkennen, zu bewerten und geeignete Maßnahmen einzuleiten. Eine eigene Aufbauorganisation für das Risikomanagement besteht nicht, vielmehr wird dieses als integraler Bestandteil der Führungsaufgaben verstanden.

Wesentliche Risiken werden durch die Geschäftsführung im Rahmen des monatlichen Berichtswesens identifiziert, analysiert und bewertet. Zur Steuerung der Hotels werden branchentypische Kennzahlen wie GOP (Gross Operating Profit) und NOP (Net Operating Profit) herangezogen. Die wirtschaftliche Entwicklung der Hotels wird monatlich an das Corporate Office in München berichtet. Die Liquidität der Gesellschaft ist weiterhin durch bestehende Patronatserklärungen und Unterstützungszusagen der Muttergesellschaft abgesichert.

Die Finanzierungen entsprechen hinsichtlich Laufzeit und Struktur den finanzierten Projekten. Aufgrund langfristiger Zinsbindungen besteht kein wesentliches Zinsänderungsrisiko. Die Gesellschaft setzt ausschließlich originäre Finanzinstrumente ein.

Der anhaltende Fachkräftemangel stellt auch im Jahr 2025 ein wesentliches Risiko dar. Steigende Personalkosten sowie die Sicherstellung einer konstant hohen Servicequalität bleiben zentrale Herausforderungen für den Hotelbetrieb.

PROGNOSEBERICHT

Für das Geschäftsjahr 2026 erwartet die Geschäftsführung der Schloss Fuschl Betriebe GmbH eine weitere Stabilisierung der wirtschaftlichen Lage sowie eine Fortsetzung der positiven Umsatzentwicklung. Insbesondere der ganzjährige Betrieb des Hotel Schloss Fuschl unter der Marke Rosewood sowie die Etablierung des Hotel Jagdhof im Marriott-Netzwerk bilden hierfür eine solide Grundlage.

Der Fachkräftemangel wird auch weiterhin eine der größten Herausforderungen bleiben. Maßnahmen zur Mitarbeiterbindung, Ausbildung und Effizienzsteigerung werden daher konsequent fortgeführt.

Trotz einer moderaten konjunkturellen Erholung bestehen weiterhin Risiken aus geopolitischen Spannungen, möglichen Energiepreisschwankungen sowie makroökonomischen Unsicherheiten, die das Reiseverhalten beeinflussen können. Vor diesem Hintergrund verfolgt die Gesellschaft weiterhin eine vorsichtige Investitionspolitik und legt einen klaren Fokus auf Kostenkontrolle und operative Effizienz.

SONSTIGES

Die Gesellschaft betreibt weder Forschung noch Entwicklung. Ferner verfügt die Gesellschaft über keine Zweigniederlassung.

Hof bei Salzburg, den 12. März 2026

Karl-Heinz Pawlizki

Udo Helmut Merting