Lagebericht

der Hotel Schütterhof GmbH („Schütterhof")

für das Geschäftsjahr vom 1. Dezember 2024 bis 30. November 2025 („Geschäftsjahr 2025")

I. Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen

Der Schütterhof bietet seine Dienstleistungen als Ganzjahreshotel an: im Winter liegt der Fokus auf Schifahren (Lage direkt an der Piste der 4-Berge-Schischaukel Hauser Kaibling, Planai, Hochwurzen und Reiteralm), im Sommer auf Wandern und Mountain-Biken – für Frühjahr und Herbst wurde in den letzten Jahren das Wellness-Angebot signifikant ausgebaut.

Laut Statistik Austria war das Jahr 2025 das erfolgreichste Jahr im österreichischen Tourismus. Die Nächtigungen stiegen um 1,9% im Vergleich zu 2024 - dem Jahr mit dem bisherigen Höchstwert. Dieser Trend traf auch auf den Schütterhof zu.

Dank der hohen Attraktivität für Gäste aus den wichtigen Märkten Deutschland und Österreich sowie den europäischen Nahmärkten bilanzierte der Schütterhof 2025 mit einem Allzeit-Hoch an Vollbelegstagen und Beherbergungserlösen pro Nächtigung. Sohin konnten sowohl Umsatz als auch Erträge in 2025 auf ein Allzeit-Hoch gesteigert werden.

II. Lage der Gesellschaft

Der Umsatz des Schütterhofs stieg in 2025 von 9,3 Mio. € auf 10,2 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr (Geschäftsjahr 2024). Das ist ein Anstieg von 8,6% (der sowohl auf Preis- als auch auf Nächtigungssteigerungen basiert). Im Jahresvergleich von 2024 auf 2025 stiegen die Personalkosten überproportional (15,0%) von 3,2 Mio. € auf 3,7 Mio. € - ebenso die Materialkosten um 13,7% von 1,53 Mio. € auf 1,75 Mio. €. Die Abschreibungen blieben im Jahresvergleich von 1,24 Mio. € auf 1,23 Mio. € fast konstant, während die sonstigen betrieblichen Aufwendungen signifikant von 2,5 Mio. € auf 2,1 Mio.€ zurück gingen.

In Summe konnten alle Ertragszahlen gesteigert werden: der EBIT stieg von 1.065 Tsd. € in 2024 auf 1.469 Tsd. € in 2025, der Gewinn vor Steuern von 661 Tsd.€ in 2024 auf 1.193 Tsd. € in 2025 und der Jahresüberschuss von 541 Tsd. € in 2024 auf 935 Tsd.€ in 2025.

Die Bilanzsumme sank um 0,7 Mio. € von 18,3 Mio. € auf 17,6 Mio. € im Jahresvergleich an. Dazu trug im Wesentlichen der Rückgang des Anlagevermögens von 17,4 Mio.€ auf 16,7 Mio. € von 2024 auf 2025 bei. Die Bankverbindlichkeiten wurden um 1,5 Mio. € von 11,7 Mio. € auf 10,2 Mio. € im Jahresvergleich abgebaut. Das Eigenkapital stieg von 3,2

Mio. € Ende 2024 auf 4,2 Mio. € Ende 2025 an. Die wirtschaftliche Eigenmittelquote (Eigenkapital plus Investitionszuschüsse) stieg von 22,4% auf 29,0% im Jahresvergleich.

Die Nettogeldflüsse betrugen im Geschäftsjahr 2025 aus Investitionstätigkeit -0,3 Mio. € (Vorjahr -2,4 Mio. €), aus Finanzierungstätigkeit -1,4 Mio. € (Vorjahr -0,9 Mio. €) und aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit +1,9 Mio. € (Vorjahr +2,5 Mio. €). Damit blieb der Kassenbestand mit 347 TSd. € zum Bilanzstichtag 2025 fast konstant im Vergleich zum Bilanzstichtag 2024 mit 384 Tsd. €.

Die durchschnittliche Anzahl der Arbeitnehmer ist von 73 im Vorjahr auf 77 im Geschäftsjahr gestiegen.

III. Voraussichtliche Entwicklung und Geschäftsrisiken

Der Ausblick für das Geschäftsjahr 2026 ist trotz der weltweiten Kriegsherde im Iran und in der Ukraine und einer weiterhin schwachen Wirtschaftslage in den Kernmärkten Deutschland und Österreich vorsichtig positiv zu bewerten. Nachfrageseitig ist ein ungebrochener Trend zu Urlaub in den Bergen zu beobachten. Die Wintersaison 2025/2026 (also nach dem Bilanzstichtag) ist in Österreich rekordverdächtig verlaufen, zur Halbzeit (Ende Februar 2026) gab es laut Statistik Austria einen österreichweiten Zuwachs an Nächtigungen von 5,5% gegenüber Vorjahr. Die kommende Sommersaison könnte durch die stark gestiegenen Treibstoffkosten beeinflusst werden - mit zwei gegenläufigen Trends für den Schütterhof: auf der einen Seite reisen die meisten Kunden mit dem Auto an, auf der anderen Seite könnten die jüngst stark gestiegenen Flugticketpreise manche Kunden (va. aus den Kernmärkten Deutschland und Österreich) von einer Fernreise abhalten und zu einem „Urlaub zu Hause" motivieren. Ebenso spielt das Thema „Sicherheit" eine wachsende Rolle. Der Schütterhof hat kaum Kunden aus dem arabischen Raum und ist daher nachfrageseitig vom Krieg im Nahen Osten nicht betroffen. Damit geht die Geschäftsführung insgesamt von einem vorsichtig guten Jahr 2026 aus.

Der Schütterhof setzt in seinem Risikomanagement auf die Strategie der Risikobeherrschung und verwendet dazu verschiedene Mittel des Risikomanagements. Dies beinhaltet die systematische Identifizierung, Bewertung und Berichterstattung zu strategischen, operativen und finanziellen Risiken.

Entsprechende Überwachungssysteme werden laufend weiterentwickelt und an die aktuellen Erfordernisse angepasst. Dazu gehören:

- Strategisches und operatives Controlling
- Riskmanagement
- Qualitätsmanagement

Der Schütterhof hat seit 2016 einen freiwilligen Beirat mit drei Experten der Tourismus-, Hotellerie- und Finanzbranche eingerichtet, der sich regelmäßig mit der Geschäftsführung

zur Erörterung der strategischen Ausrichtung der Gesellschaft und ausführlichen Diskussion der sich stetig verändernden Rahmenbedingungen der Branche (wie zB. fortschreitende Digitalisierung, Kundentrends und Soziale Medien, Buchungsplattformen, Umweltthemen etc.) trifft. Zusätzlicher Fokus in 2026 wird auf den Einfluss der Künstlichen Intelligenz auf das Kundenverhalten gelegt (zB. auf die Thematik der „Generative Engine Optimisation" GEO im Vergleich zur „Search Engine Optimisation" SEO). In 2025 fanden 4 offizielle Beiratssitzungen und zusätzlich zahlreiche Besprechungen mit einzelnen Beiräten statt.

Dem Risiko einer steigenden Erderwärmung und geringeren Schneehöhen im Winter begegnet der Schütterhof durch einen konsequenten Ausbau und Investitionen in das Wellness-Angebot, das die Winterlastigkeit des Geschäftsmodells schrittweise reduziert. Parallel dazu hat der gleichzeitige Ausbau der Beschneiungsanlagen und -technologien der Schiregion Schladming-Dachstein in den letzten Jahren trotz schneearmer Winter zu mehr „Talabfahrtstagen" und Verringerung dieses Risikos geführt.

Der Schütterhof ist Mitglied der Hogast, der größten Einkaufsgenossenschaft für das Hotel- und Gastgewerbe in Österreich – dies mindert Risiken im Einkaufsbereich und schafft Preisvorteile. Der Schütterhof hat als Mini-Gesellschafter einen langfristigen Liefervertrag mit der Bio-Energie Schladming, die zur Anlieferung der gesamten Wärme (v.a. Pool und Heizung) Hackschnitzel als Einsatzstoff verwendet. Da Hackschnitzel im Gegensatz zu Pellets nicht gehandelt werden unterliegen sie auch kaum kurzfristigen Preisschwankungen oder irrationalen Preissteigerungen.

Dem Risiko von Personalschwankungen ist der Schütterhof als Gesamtjahresbetrieb zwar vermindert aber dennoch ausgesetzt. Die Geschäftsführung legt seit Jahren großen Wert auf eine professionelle Führung der Mitarbeitenden, Weiterbildung, faire Lohnabrechnungen, Lehrlingsausbildung und ist als attraktiver Arbeitgeber in der Region bekannt.

Das Qualitätsmanagement wird indirekt durch die Kundenrezensionen im Internet zertifiziert. Der Schütterhof gehört zu den bestbewerteten Hotels in Schladming. Dazu hat auch eine intensive Wartung der Online-Channels beigetragen. Die Trust-you GmbH wertet regelmäßig alle Bewertungsplattformen wie Booking.com, Google, Holidaycheck, Tripadvisor aus und hat den Schütterhof in 2025 mit einer Gesamtbewertung 5.0 von 5.0 versehen.

Im operativen Controlling steuert die Geschäftsführung nicht nur durch ein umfassendes monatliches Berichtswesen und Kennzahlensystemen mit Soll-Ist-Vergleichen sondern setzt auch als Frühindikator ein vorausschauendes Tool ein, welches frühzeitig veränderte Rahmenbedingungen im Buchungsverhalten der Kunden aufzeigt.

Forderungsmanagement und Mahnwesen spielen im Schütterhof keine Rolle, da alle Kunden per Kreditkarte oder bar bezahlen. Der geringe Forderungsstand zum Bilanzstichtag betrifft die „aktiven" Hotelgäste, die erst nach dem Bilanzstichtag auschecken werden (Anm: der Umsatz wird Tag genau erfasst).

Das Finanzrisikomanagement wird laufend gesteuert. Die ausreichende Liquiditätsversorgung konnte in 2025 gut gewährleistet werden. Das Zinsrisiko ist begrenzt, da 62% der

Bankverbindlichkeiten zum Bilanzstichtag mit einem langfristigen Fixzinssatz bei ca. 2% vereinbart sind. Neben einem positiven Kassenbestand von 0,4 Mio. € standen der Gesellschaft zum Bilanzstichtag zusätzlich freie Betriebsmittellinien der Banken zur Verfügung.

Die Geschäftsführung sieht im Umfeld die derzeit erwähnten Risiken, die aber so gesteuert werden, dass sie den Fortbestand des Unternehmens nicht gefährden.

IV. Forschung und Entwicklung:

Im Schüttehof findet keine Forschung und Entwicklung statt.

V. Besondere Ereignisse nach dem Bilanzstichtag:

Keine.

VI. ESG:

Der Schütterhof legt großen Wert auf Nachhaltigkeit und Energieeffizienz. Seit Beginn Geschäftsjahr 2022 läuft die eigene Photovoltaik-Anlage mit einer installierten Kapazität von 84 kW Peak-Leistung und hat im Geschäftsjahr 2025 ca. 95.000 kWh Strom produziert. Die Wärmerückgewinnungsanlagen (Abwärme aus Kühlanlagen und SPA-Lüftungen) heizen den Pool im Winter anteilig und im Sommer vollständig. Nahwärme wird aus nachhaltigem Rohstoff (Hackschnitzel) angeliefert.

E-Mobilität ist im Schütterhof ein wichtiges strategisches Konzept: in 2022 wurden die eigenen Elektro-Tankstellen auf 37 ausgebaut und in den Folgejahren der Elektro-Fahrzeug-Pool auf 28 Stück (Nissan-Leaf) aufgestockt. Die Elektro-Fahrzeuge werden den Mitarbeitenden kostenfrei (wahlweise statt Mitarbeitendenunterkunft) und den Gästen gegen eine geringe Tagesgebühr zur Verfügung gestellt. Die Benützung der ca. 45 E-Bikes ist für die Hotelgäste kostenfrei. Aufgrund der hohen Akzeptanz wurde auch in 2025 der E-Bike-Pool weiter quantitativ und qualitativ verbessert. Der Schütterhof ist ein Co-Gründungsgesellschafter der Bikeland-Schladming Dachstein FlexKap, die sich in den Jahren 2026 und 2027 einen Infrastrukturbau von 50-60km Bike-Trails als Ziel zur Stärkung des Ganzjahrestourismus in der Region gesetzt hat.

In 2025 wurde das im Sommer 2023 gestartete E-Mobility-Konzept verstärkt von Kunden angenommen: Gäste, die per Bahn anreisten, erhielten für die Hälfte ihres Aufenthaltes ein Elektro-Auto gratis zur Verfügung gestellt.

Schladming, den 22. Mai 2026

Die Geschäftsführung

SCHÜTTERHOF
Hotel Schütterhof GmbH
Wieserweg 140 | A- 8971 Schladming
+43 3687 61205 | hotel@schuetterhof.com
www.schuetterhof.com