Lagebericht per 30.06.2025

1. Bericht zum abgelaufenen Rumpfgeschäftsjahr vom 01.01. - 30.06.2025

Die Geschäftstätigkeit der PCC - Hotelerrichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H. & Co. KG umfasst den Betrieb des Vienna Marriott Hotels, dessen Geschäftsgrundlage ein Managementvertrag mit Marriott International ist. Marriott betreibt das Hotel auf Rechnung und Risiko der PCC - Hotelerrichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H. & Co. KG in unternehmerischer Eigenverantwortung.

Bei der Gesellschaft erfolgte eine Umstellung des Bilanzstichtages auf den 30.06. (bisher 31.12.). Aufgrund der Umstellung handelt es sich beim Wirtschaftsjahr 2025 um ein Rumpfgeschäftsjahr, welches vom 01.01.2025 bis zum 30.06.2025 geht. Eine Vergleichbarkeit der Zahlen mit dem Vorjahr ist daher nur eingeschränkt möglich.

Die Zimmerumsätze betrugen TEUR 11.351 (Vorjahr: TEUR 27.042), die Gastroumsätze TEUR 5.119 (Vorjahr: TEUR 11.342) und die Gesamtumsätze TEUR 17.122 (Vorjahr: TEUR 39.854). Im Jänner und Februar wurde ein Teil der Zimmer renoviert. Der sonstige betriebliche Ertrag betrug TEUR 74.416 (Vorjahr: TEUR 227) und ist vor allem auf die Ausgliederung und Veräußerung der Hotelimmobilie zurückzuführen, welche zukünftig über einen Pachtvertrag angemietet wird.

Der Materialaufwand betrug TEUR 1.653 (Vorjahr: TEUR 3.784). Der Mitarbeiterstand betrug durchschnittlich 271 Mitarbeiter (Vorjahr: 272 Mitarbeiter) und der Personalaufwand betrug TEUR 6.940 (Vorjahr: TEUR 13.394).

Die Abschreibungen betrugen TEUR 902 (Vorjahr: TEUR 1.915) und der sonstige betriebliche Aufwand TEUR 5.864 (Vorjahr: TEUR 13.166).

Die Zinserträge betrugen TEUR 0,4 (Vorjahr: TEUR 182), die Zinsaufwendungen TEUR 52 (Vorjahr: TEUR 80) und die Aufwendungen aus Wertpapieren des Umlaufvermögens, welche im Zusammenhang mit der Ausgliederung und Veräußerung der Hotelimmobilie stehen, TEUR 484 (Vorjahr: TEUR 0). Das Finanzergebnis beträgt somit TEUR –535 (Vorjahr: TEUR 102).

Die Höhe des Ergebnisses für das Rumpfgeschäftsjahr 2025 in der Höhe von insgesamt TEUR 75.618 (Vorjahr: TEUR 7.864) ist vor allem auf die Ausgliederung und Veräußerung der Hotelimmobilie zurückzuführen.

Das Bankdarlehen (Vorjahr: TEUR 2.010) wurde gänzlich getilgt.

Zum 30.06.2025 erfolgt durch die Hotel DUNA eine Entnahme aus der sonstigen bedungenen Einlage in der Höhe von TEUR 2.907. Das bedungene Kommanditkapital reduziert sich dadurch auf von TEUR 8.292 auf TEUR 5.385.

Das Eigenkapital erhöhte sich unter Einbeziehung des stillen Gesellschafters von TEUR 19.797 auf TEUR 95.415, die Eigenkapitalquote zum Bilanzstichtag beträgt 86,52% (Vorjahr: 55,99%).

Der Cash Flow errechnet sich gemäß Punkt X Abs. 5 des Gesellschaftsvertrages und beträgt TEUR 90.974 (Vorjahr TEUR 5.854).

Kennzahlenanalyse:

Beträge in EUR

		2025	2024
	Ergebnis vor Steuern	75.617.514,18	7.864.463,02
	+ Zinsen und ähnliche Aufwendungen	51.919,08	79.955,09
1.)	**Ergebnis vor Zinsen und Steuern[1]**	**75.669.433,26**	**7.944.418,11**
	Ergebnis vor Zinsen und Steuern/	75.669.433,26	7.944.418,11
	Umsatzerlöse	17.122.350,22	39.854.235,12
2.)	**Umsatzrentabilität**	**441,93%**	**19,93%**
	Ergebnis vor Steuern/	75.617.514,18	7.864.463,02
	durchschn. Eigenkapital	57.606.099,47	20.447.337,76
3.)	**Eigenkapitalrentabilität**	**131,27%**	**38,46%**
	(unter Einbeziehung des stillen Gesellschafters)		
	Ergebnis vor Zinsen und Steuern/	75.669.433,26	7.944.418,11
	durchschn. Gesamtkapital	72.816.163,52	36.434.984,04
4.)	**Gesamtkapitalrentabilität**	**103,92%**	**21,80%**
	Umlaufvermögen	102.900.642,46	13.591.638,61
	ARA	10.352,78	25.763,37
	- langfristiges Umlaufvermögen	0,00	0,00
	= kurzfr. Umlaufvermögen	102.910.995,24	13.617.401,98
	- kurzfr. Fremdkapital	13.693.510,40	14.410.574,60
5.)	**Nettoumlaufvermögen**	**89.217.484,84**	**-793.172,62**
	durchschn. Eigenkapital/	57.606.099,47	20.447.337,76
	durchschn. Gesamtkapital	72.816.163,52	36.434.984,04
6.)	**Eigenkapitalquote**	**79,11%**	**56,12%**
	(unter Einbeziehung des stillen Gesellschafters)		

[1] gemäß KFS/BW 3

2. Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

Das Hotel geht auch weiterhin von einem erfolgreichen Geschäftsverlauf im restlichen Jahr 2025 sowie 2026 aus. Zudem verfügt das Hotel mit seinen Mitarbeitern über hervorragende Fachkräfte und durch die Zugehörigkeit zu einer der weltweit größten Hotelketten über die notwendigen Voraussetzungen, um die Auslastung und Umsätze in den nächsten Jahren weiter zu steigern.
Im Jahr 2026 wird die im Jahr 2025 begonnene Renovierung der Hotelzimmer fortgesetzt (insgesamt wurde die Zimmerrenovierung mit einem Investitionsvolumen von rund EUR 5,2 Mio. budgetiert). Auch diese Maßnahme wird zum wirtschaftlichen Erfolg in den kommenden Jahren beitragen.

3. Forschung und Entwicklung

In den Bereichen Forschung und Entwicklung ist das Unternehmen nicht tätig.

4. Bestehende Zweigniederlassungen

Die Gesellschaft hat keine Zweigniederlassungen.

5. Verwendung von derivativen Finanzinstrumenten

Im abgelaufenen Jahr wurden keine derivativen Finanzinstrumente eingesetzt.

6. Allgemeine Risikoberichterstattung

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft unterliegt einer Vielzahl von externen Risiken und wird maßgeblich von der konjunkturellen Lage, der wirtschaftlichen Stabilität des Standorts, der globalen Sicherheitslage, Währungsschwankungen sowie der Konkurrenzsituation auf regionaler und globaler Ebene beeinflusst. Auch 2025 sind die Rahmenbedingungen aus wirtschaftlicher Sicht herausfordernd. Die Konjunktur wird weiterhin von den Auswirkungen des Krieges in der Ukraine sowie im Gazastreifen und anderen geopolitischen Spannungen geprägt. Zudem stellen hohe Energiekosten und Inflationsauswirkungen zusätzliche Risikofaktoren sowohl in Österreich als auch in der übrigen EU dar.

Das Unternehmen versucht, die auftretenden Herausforderungen durch sorgfältige Planung und verantwortungsvoller Risikopolitik entgegenzutreten, außerdem wird bilanziell Vorsorge getroffen. Trotzdem erschweren die vielen globalen Krisen eine zuverlässige Planung, zumal sie nicht immer steuerbar sind, da sie außerhalb des Einflussbereichs der Gesellschaft liegen.

Spezifische Risiken bestehen für die Gesellschaft in der Kapazitätsauslastung des Hotels und einem potenziellen Preisverfall am gehobenen Hotelmarkt. In diesem Zusammenhang besteht eine Abhängigkeit vor allem von der generellen Reisebereitschaft, der Konjunktur bzw. gesamtwirtschaftlichen Entwicklung des Marktes und der Attraktivität des Standort Wiens.

Der stetige Fach- und Arbeitskräftemangel am Arbeitsmarkt stellt auch im Jahr 2025 eine Herausforderung für die Gesellschaft dar. Personal- und Fluktuationsrisiken werden mit einer weitsichtigen Personalpolitik begegnet. Dabei versucht die Gesellschaft durch zielgerichtete Maßnahmen als Arbeitgeber sich am Markt attraktiv zu positionieren, um bestehende Mitarbeiter zu halten und neue Mitarbeiter zu gewinnen.

Auch die Marktbedingungen für Finanzierungen unterliegen vielen Veränderungen und beinhalten damit auch ein gewisses Risiko. Zusätzlich ist die Vergabe von neuen Krediten zunehmend an die Erfüllung von ESG-Kriterien gekoppelt und eine nicht zu unterschätzende Immobilienkrise verschärft dieses Thema.

Insgesamt sieht die Gesellschaft derzeit aber keine größeren Finanzierungsrisiken und geht davon aus, dass sie ihren finanziellen Verpflichtungen jederzeit nachkommen kann.

7. Finanzielle Risiken

Die Gesellschaft ist als Hotelbetrieb finanziellen Risiken ausgesetzt, die im Wesentlichen aus Forderungen gegenüber Kunden (Privatkunden, Firmenkunden, Reiseveranstaltern, Buchungsplattformen) sowie aus Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten resultieren. Die Gesellschaft verfolgt eine konservative Finanzpolitik und überwacht ihre Risikosituation laufend.

Liquiditätsrisiko:
Die Liquiditätssituation der Gesellschaft wird durch eine fortlaufende Liquiditäts- und Cashflow-Planung gesteuert. Aufgrund saisonaler Schwankungen in der Auslastung kann die Liquidität variieren. Die Gesellschaft verfügt jedoch über ausreichend liquide Mittel, um ihren laufenden Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen zu können. Zusätzlich besteht auch ein flexibel ausnutzbares Konzerndarlehen.

Preisänderungsrisiko:
Das Konzerndarlehen sieht ab dem 01.07.2025 einen variablen Zinssatz auf Basis des Drei-Monats-EURIBOR vor (bis 30.06.2025: Fixzinssatz), wodurch das Risiko eines sich ändernden Zinsniveaus besteht (Zinsänderungsrisiko). Die Kosten des Zinsendienstes erhöhen sich bei Anstieg des jeweiligen Referenzzinssatzes. Der Referenzzinssatz hat sich zuletzt rückläufig entwickelt. Das Risiko steigender Zinsen bleibt dennoch bestehen, wird jedoch derzeit als moderat eingeschätzt. Währungsrisiken sind kaum relevant, da Umsätze und Kosten nahezu ausschließlich in Euro anfallen.

Kreditrisiko/Ausfallsrisiko:
Das Kreditrisiko besteht insbesondere darin, dass Vertragspartner ihre Verpflichtungen nicht oder nicht rechtzeitig erfüllen. Treten Kreditrisiken ein, können daraus für die Gesellschaft Forderungsausfälle und finanzielle Schäden entstehen. Ein Teil der Umsätze wird über Reiseveranstalter und Buchungsplattformen abgewickelt. Der überwiegende Anteil der Privatkunden begleicht seine Verbindlichkeiten direkt bei An- oder Abreise, wodurch das Ausfallrisiko insgesamt begrenzt ist. Insgesamt begegnet die Gesellschaft dem Kreditrisiko durch laufendes Forderungsmanagement, sorgfältige Auswahl der Geschäftspartner und ein konsequentes Mahnwesen. Kann eine Forderung teilweise oder gänzlich nicht eingebracht werden, wird sie abgeschrieben bzw. wertberichtigt. In der Vergangenheit waren Forderungsausfälle nur in geringem Ausmaß zu verzeichnen.

Cashflow-Risiko:
Der Cashflow hängt maßgeblich von der Auslastung des Hotels ab. Aufgrund der saisonalen Schwankungen im Tourismus ist eine gewisse Volatilität gegeben, die jedoch durch langfristige Geschäftsbeziehungen und Eingliederung in einem starken Netzwerk (Marriott) abgefedert wird. Risiken werden regelmäßig überwacht und im Rahmen der Planung berücksichtigt.

Insgesamt sind die finanziellen Risiken für die Gesellschaft aus heutiger Sicht beherrschbar und durch laufendes Risikomanagement abgesichert.

Wien, den 27. Oktober 2025

Radka Doehring (Geschäftsführerin)	Mag. Stefan Frömmel (Geschäftsführer)
Dominic Alexander Reichelt (Geschäftsführer)	Mag. Michael Wurzinger (Geschäftsführer)

Entwicklung der Kapitalkonten

I. Komplementärkapital

EUR	**7.267,28**
31.12.2024: EUR	7.267,28

	Stand 01.01.2025 EUR	Gewinn-/ Verlustanteil EUR	Umbuchung EUR	Entnahmen EUR	Stand 30.06.2025 EUR
1. vereinbarte Einlagen	7.267,28	0,00	0,00	0,00	7.267,28
2. abzüglich genehmigte Entnahmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. variables Kapital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	7.267,28	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**7.267,28**

II. Kommanditkapital

EUR	**5.385.057,01**
31.12.2024: EUR	8.291.970,37

	Stand 01.01.2025 EUR	Gewinn-/ Verlustanteil EUR	Umbuchung EUR	Entnahmen EUR	Stand 30.06.2025 EUR
1. bedungene Einlage	8.291.970,37	0,00	-2.906.913,36	0,00	5.385.057,01
2. abzüglich genehmigte Entnahmen inkl Abschichtung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	8.291.970,37	**0,00**	**-2.906.913,36**	**0,00**	**5.385.057,01**

III. Den Gesellschaftern zuzurechnender Gewinn

EUR	**60.968.069,07**
31.12.2024: EUR	5.469.681,58

	Stand 01.01.2025 EUR	Gewinn-/ Verlustanteil EUR	Umbuchung EUR	Entnahmen EUR	Stand 30.06.2025 EUR
1. Komplementärkapital	11.573,73	46.052,06	0,00	0,00	57.625,79
2. Kommanditkapital	5.458.107,61	52.545.422,31	2.906.913,36	0,00	60.910.443,28
	5.469.681,34	**52.591.474,37**	**2.906.913,36**	**0,00**	**60.968.069,07**

IV. Stilles Gesellschaftskapital

EUR	**29.054.463,20**
31.12.2024: EUR	6.028.423,39

	Stand 01.01.2025 EUR	Gewinn-/ Verlustanteil EUR	Umbuchung EUR	Entnahmen EUR	Stand 30.06.2025 EUR
1. bedungene Einlage	3.633.641,71	0,00	0,00	0,00	3.633.641,71
2. abzüglich genehmigte Entnahmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. kumulierte Ergebnisanteile	2.394.781,68	23.026.039,81	0,00	0,00	25.420.821,49
	6.028.423,39	**23.026.039,81**	**0,00**	0,00	**29.054.463,20**