LAGEBERICHT

der Kurhotel Bad Zell GmbH
zum 31. Dezember 2025

1. Geschäftsverlauf, Geschäftsergebnis und Lage des Unternehmens

1.1 Geschäft und wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Gesellschaft betreibt das Kurhotel Bad Zell sowie das Hotel Lebensquell Bad Zell.

Die Betriebsleistung konnte 2025 um über 2 % gesteigert werden. Die weiterhin stark steigenden Personalkosten (+5%), und die nach wie vor sehr hohen Energiekosten haben dennoch ein positives Ergebnis verhindert.

Mit Vertrag vom 13. Juni 2025 wurden die Mitunternehmeranteile an der Lebensquell Bad Zell Gesundheits- und Wellnesszentrum GmbH & Co KG der Raiffeisenbank Mühlviertler Alm eGen mit 9,29% und der Reiffeisenbank Aist eGen mit 12,57 zum Ablauf des 31.12.2024 gem. Art II UmgrStG unter Fortführung der Buchwerte mit allen Rechten und Pflichten an die Kurhotel Bad Zell GmbH abgetreten. Im Sinne des § 142 UGB erfolgt hinsichtlich der gesamten Betriebes der Lebensquell Bad Zell Gesundheits- und Wellnesszentrum GmbH & Co KG samt allen Aktiva und Passiva, Rechten und Verbindlichkeiten im Wege der Gesamtrechtsnachfolge unter Verzicht auf die Liquidation eine Anwachsung auf die Kurhotel Bad Zell GmbH, welche dieses Unternehmen, bzw. diesen Betrieb fortführt.

Die Investitionen im Bereich Lebensquell sind abgeschlossen.

1.2 Geschäftsergebnis, Ertragslage (inkl. Kennzahlen)

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2025 einen Jahresverlust von TEUR 239 (Vorjahr: TEUR -110) erzielt. Das Betriebsergebnis hat sich von TEUR -215 um TEUR 305 auf TEUR – 90 verbessert.

1.3 Finanzlage (inkl. Kennzahlen)

Aus der laufenden Geschäftstätigkeit hat das Unternehmen im Geschäftsjahr 2025 einen Cash-flow von TEUR 989 (Vorjahr: TEUR 381) erwirtschaftet. Der Investitions-Cash-Flow betrug auf Grund der höhereren Investitionen TEUR -2.310 (VJ: -1.082). Der Finanzierungs-Cash-Flow betrug durch Kreditaufnahmen TEUR 897 (Vorjahr TEUR +678). Die Liquiden Mittel haben sich um TEUR 15 erhöht (VJ: TEUR 9 vermindert).

Das Working Capital stellt das kurzfristige Finanzierungspotential dar und ist zum Bilanzstichtag mit TEUR 5.088 negativ (Vorjahr TEUR 3.230 Mio negativ). Unter Berücksichtigung von wirtschaftlich langfristiger Verbindlichkeiten aus ausgegebenen Gutscheinen und laufende verlängerter Kontokorrentrahmen ist das Working Capital positiv und die Finanzlage ausgewogen.

Die Eigenmittelquote gem. URG beträgt rd 29 % (Vorjahr: rd 24 %), die fiktive Schuldentilgungsdauer gem. URG beträgt rund 15 Jahre (Vorjahr: 12 Jahre). Beträgt die Eigenmittelquote weniger als 8 % und die fiktive Schuldentilgungsdauer mehr als 15 Jahre, so liegt ein gesetzlich vermuteter Reorganisationsbedarf vor. Auf Grund der Überschreitung der Eigenkapitalquote ergibt sich, dass die Vermutung des Reorganisationsbedarfs nicht gegeben ist.

1.4 Vermögenslage (inkl. Kennzahlen)

Die Investitionsdeckung als Relation der Investitionen in das Sachanlagevermögen zu den Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen beträgt 170 % (Vorjahr: 82 %).

Das Sachanlagevermögen ist zu 45 % (Vorjahr: 74 %) abgeschrieben. Je höher dieser Anlagenabnutzungsgrad ist, desto früher werden Reinvestitionsmaßnahmen erfolgen müssen.

Die durchschnittliche Außenstandsdauer der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beträgt wie im Vorjahr rund 10 Tage und die durchschnittliche Außenstandsdauer der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beträgt wie im Vorjahr rund 1 Monat.

1.5 Forschung und Entwicklung

- Forschung und Entwicklung wird entsprechend dem Geschäftsgegenstand nicht betrieben.
- Unsere Mitgliedschaft bei der EURADON gewährleistet, dass wir auch bei länderübergreifenden und großangelegten Studien über das Edelgas Radon, unserem wichtigsten Heilmittel, mit dabei sind, wie zuletzt bei der IMURA Studie.

1.6 Bestehende Zweigniederlassungen

Es bestehen keine Zweigniederlassungen.

2. Prognosebericht (voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens)

Der Ausblick für 2026 ist weiter positiv, die Nächtigungszahlen in den ersten 5 Monaten 2026 liegen auf Vorjahresniveau. Durch gezielte Marketingmaßnahmen versuchen wir im Sommer die Auslastung nochmals zu steigern.

Unser Hotel ist Kooperationspartner der SVS und bietet im Rahmen der Gesundheitswochen ein vielfältiges Programm zur Förderung von Gesundheit und Wohlbefinden. Zu den Schwerpunkten zählen die Programme „Gesundheitswochen für Aktive & Senioren", „Mental fit & gsund" sowie „Gewichtsmanagement".

Ab November 2026 erweitern die Frauenpower-Tage das Angebot. Dieses Programm richtet sich speziell an Frauen und setzt den Fokus auf Gesundheit, Bewegung und Entspannung in den Wechseljahren.

Insgesamt sind für 2027 insgesamt 15 neue Gesundheitswochen mit Auffrischerwochen bzw.-tagen geplant.

Im Kurhotel werden bestehende Zimmer umfassend modernisiert und zu 17 hochwertigen Doppelzimmern umgebaut. Die neuen Zimmer bieten zeitgemäßen Komfort und erhöhen die Attraktivität des Hauses für Individualgäste. Besonders in auslastungsschwächeren Zeiten während der Sommermonate tragen sie dazu bei, zusätzliche Gäste anzusprechen und die Auslastung des Hotels nachhaltig zu verbessern.

3. Risikoberichterstattung

3.1 Beschreibung der wesentlichen Risiken und Ungewissheiten

Allgemeine wirtschaftliche und politische Rahmenbedingungen

Im Kurbereich sind wir sehr stark von den Sozialversicherungsträgern abhängig, rund 75 – 80% der Behandlungen werden im Rahmen der eingewiesenen 3-Wochen-Kur, bzw. neu „Gesundheits Vorsorge Aktiv (GVA)" verabreicht. Eine Änderung im Gesundheitssystem im Bereich Kur- und Heilbäderwesen würde direkte Auswirkungen auf das Unternehmen haben.

Der eingeschlagene Sanierungskurs beim Budget könnte zu Einsparungen und Einbußen führen. Allerdings ist eher mit Kürzungen im wesentlich teureren Reha-Bereich (den wir nicht anbieten) zu rechnen, was wiederum zu einem Anstieg bei den GVA Verschreibungen führen könnte.

Preisentwicklung

Von der aktuellen Entwicklung der Energiepreise sind wir stark betroffen. Durch langfristige Vereinbarung mit Energielieferanten und der Investition in ein Blockheizkraftwerk konnten wir das Preisrisiko teilweise reduzieren, die weitere Entwicklung am Energiemarkt ist jedoch nicht absehbar.

Im GVA Bereich sind die Verträge indexgebunden, im Bereich Lebensquell können wir die Zimmer- und Seminarpreise eigenständig der Nachfrage anpassen.

Ertragskraft und Liquidität

Die Ertragskraft werden wir 2026 steigern können, es gibt keine Liquiditätsengpässe, die Kreditraten können zeitgerecht bedient werden.

Bad Zell, am 17.7.2026

.....

Andreas Fröhlich-Kriechbaum