L A G E B E R I C H T

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 1.1. bis 31.12.2025

Das Unternehmen

Die **Thermenhof Warmbad GmbH** mit 220 systematisierten Betten betreibt eine Sonderkrankenanstalt für orthopädische Rehabilitation (Indikation BSR – Bewegungs- und Stützapparat/Rheumatologie) und ist somit eine der größten Einrichtungen auf diesem Gebiet im Süden Österreichs.

Rund 99% der Patienten kommen zur orthopädischen Rehabilitation nach orthopädischen Operationen und endoprothetischen Eingriffen (Gelenksersatz v.a. bei Hüft- und Kniegelenken), nach neurochirurgischen Eingriffen der Wirbelsäule, zur Nachbehandlung nach Unfällen bzw. bei massiven Problemen des Bewegungs- und Stützapparates im Rahmen der Früherfassung. Rund 1% sind Begleitpersonen und Kurpatienten, deren Aufenthalt in Verbindung mit Rehab-Patienten zu sehen ist.

Ca. 4.000 Patienten werden pro Jahr im Thermenhof betreut.

Der Betrieb verfügt über ein ausgezeichnetes Therapieangebot für Rehab-Patienten mit Problemen des Bewegungsapparates - verbunden mit hoher medizinischer und therapeutischer Kompetenz auf diesem Fachgebiet. Allerdings werden in dem Betrieb nur die Umsätze der Nächtigungen (Anteil Logis) verbucht, während die Umsätze aus dem medizinischen Bereich im Kurzentrum Thermalheilbad Warmbad-Villach GmbH & Co KG gebucht werden und die Umsätze aus der Verpflegung in weiterer Folge in der Warmbader Thermenhotel GmbH ersichtlich sind.

Geschäftsentwicklung 2025

Der Thermenhof erreichte rd. 80.000 Übernachtungen (im Jahr davor 84.213).

Die Umsatzerlöse 2025 erreichten 13.214 TEUR und im Jahr davor 13.740 TEUR. Das Ergebnis nach Steuern betrug -203 TEUR und im Jahr davor +294 TEUR.

Der Rückgang des Jahresergebnisses gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen auf die im Zusammenhang mit der Bestandssanierung erforderlichen Kapazitätseinschränkungen infolge von Zimmersperren während der Bauphase zurückzuführen.

Weitere finanz- und erfolgswirtschaftliche Kennzahlen sind dem Lagebericht beigefügt.

Investitionen 2025

Die Investitionen in das Anlagevermögen betrugen 2.545 TEUR (inkl. GWG), wovon rd. 112 TEUR der Investitionen die Betriebs- und Geschäftsausstattung betreffen und der überwiegende Teil von 2.433 TEUR die Bestandssanierung des TMH.

Im Geschäftsjahr 2025 wurde mit der Umsetzung eines umfassenden Investitionsprogramms begonnen. Das Gesamtprojekt umfasst die brandschutztechnische Sanierung des A-Traktes, die Kernsanierung der Großküche sowie den Neubau eines medizinischen Trainingsraumes und einer Lüftungszentrale zur langfristigen Sicherstellung des Leistungsprofils 2.0.

Das gesamte Investitionsvolumen über vier Bauphasen von Juni 2025 bis März 2027 beläuft sich gemäß aktueller Kostenschätzung auf rund 12,6 Mio. EUR. Der überwiegende Teil der Investitionen wird im Jahr 2026 umgesetzt.

Der Baustart erfolgte am 30. Juni 2025. Die Umsetzung erfolgt in vier Bauphasen und erstreckt sich bis Q1 2027.

Forschung und Entwicklung

Forschung und Entwicklung werden branchenbedingt nicht in wesentlichem Umfang betrieben.

Risikoberichterstattung

Die ausgezeichnete medizinisch-therapeutische Versorgung der Sonderkrankenanstalt für Rehabilitation im Thermenhof, welche primär dazu dient Arbeitnehmern die Wiederherstellung der körperlichen Leistungsfähigkeit und den Wiedereinstieg in die Arbeitswelt zu ermöglichen, ist von Einsparungsmaßnahmen im österreichischen Gesundheitssystem weniger bedroht. Vielmehr wird die Anzahl der älteren Patienten - bei denen es schwerpunktmäßig um die Vermeidung der Pflegebedürftigkeit geht – auf Grund der zunehmenden Überalterung höher. Die personellen, materiellen und organisatorischen Aufwendungen steigen aufgrund dieser demographischen Entwicklung ständig. Hier halten Tarifanpassungen nicht immer Schritt.

Mitarbeiter im Bereich der Gesundheitsberufe zu finden, wird zunehmend schwieriger. Masseure werden permanent gesucht. Die Anzahl der Fachärzte im Bereich der Orthopädie/Traumatologie/Unfallchirurgie sowie Innere und Physikalische Medizin, die sich für eine konservative Karriere in der Rehabilitation entscheiden, ist aufgrund der reduzierten Verdienstmöglichkeiten gegenüber den Kollegen im chirurgisch-operativen Bereich relativ gering, nimmt jedoch durch die abnehmende Verfügbarkeit von Allgemeinmedizinern relativ gesehen zu.

Aufgrund von derzeit eingeschränkter ärztlicher Verfügbarkeit können aktuell nicht sämtliche vorhandenen Bettenkapazitäten vollständig belegt werden. Die Geschäftsführung geht jedoch davon aus, dass mit Herbst 2026 wieder die volle ärztliche Kapazität zur Verfügung stehen wird und damit eine vollständige Nutzung der vorhandenen Bettenkapazitäten möglich sein sollte.

Im Zuge der Neuorganisation im Gesundheitswesen ist einerseits mit überdurchschnittlich steigenden Personalkosten – künftig auch im Pflege- und Therapiebereich – sowie mit grundlegenden Änderungen in der Aufbauorganisation des Spitalswesens zu rechnen. Neue digitale Patientenverwaltungssysteme in den jeweiligen Gesundheitseinrichtungen sollen den Behandlungsprozess erleichtern und beschleunigen.

Da das ursprünglich geplante Bauprojekt mit einem Investitionsvolumen von rund EUR 60 Mio. keinen relevanten Mehrerlös gebracht hätte, wurde das Neubauprojekt im Herbst 2024 gestoppt und ein Bestandssanierung unter Aufrechterhaltung des laufenden Betriebs entwickelt. Dadurch konnte das Investitionsvolumen maßgeblich auf EUR 12,6 Mio. inkl. Honorare reduziert werden.

Die Durchführung der laufenden Bau- und Sanierungsmaßnahmen führt temporär zu betrieblichen Einschränkungen. Im Zuge der ersten Bauphase kam es aufgrund erforderlicher Zimmersperren im Zeitraum von Juni bis Dezember 2025 zu Kapazitätseinschränkungen und entsprechenden Umsatzverlusten.

Ein weiteres Projektrisiko besteht in der für die vierte Bauphase vorgesehenen Kernsanierung der Großküche. Diese erfordert eine Betriebssperre der Küche im Zeitraum vom 1. September bis 20. November 2026. Zur Sicherstellung der Patienten- und Gästeverpflegung während dieser Zeit wurde ein Konzept für eine alternative Essensversorgung erarbeitet. Nach aktuellem Stand werden keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Versorgungsqualität erwartet.

Darüber hinaus bestehen die für Bauprojekte dieser Größenordnung typischen Risiken hinsichtlich Terminverschiebungen, Kostensteigerungen sowie möglicher betrieblicher Einschränkungen während der Bauausführung. Durch laufendes Projektcontrolling und eine phasenweise Umsetzung werden diese Risiken aktiv überwacht und gesteuert.

Die Haftungsverhältnisse für Bankverbindlichkeiten anderer Unternehmen der Warmbad-Gruppe reduzierten sich auf 14,5 MEUR (Vorjahr: 15,2 MEUR). Der Abbau der besicherten Bankverbindlichkeiten erfolgte plangemäß. Die Liquidität des Unternehmens war im Geschäftsjahr jederzeit gesichert.

Prognosen bis 2027

Die im Jahr 2025 begonnenen Sanierungsmaßnahmen führten aufgrund der erforderlichen Sperre von rund 20 Zimmern über einen Zeitraum von etwa sechs Monaten zu Kapazitätseinschränkungen und damit zu einem Rückgang der Auslastung sowie der Umsatzerlöse. Im Geschäftsjahr 2026 sind keine Einschränkungen bei der Unterbringung von Patienten vorgesehen. Die für Herbst 2026 geplante Kernsanierung der Großküche wird durch ein alternatives Verpflegungskonzept begleitet, sodass aus heutiger Sicht keine wesentlichen Auswirkungen auf den laufenden Betrieb, die Auslastung oder die Umsatzerlöse erwartet werden.

Nach den derzeitigen Einschätzungen erwartet die Geschäftsführung für zukünftige Perioden ein positives Jahresergebnis.

Wesentliche zusätzliche wirtschaftliche Risiken, die über die dargestellten Projekt- und Marktrisiken hinausgehen, sind aus heutiger Sicht nicht erkennbar.

Warmbad-Villach, 31. Juli 2026

Mag. Karina Winkler e.h.
Geschäftsführerin

Mag. Hannes Brandstätter MBA e.h.
Geschäftsführer

Kennzahlen 2025

Thermenhof Warmbad GmbH

Nettoumlaufvermögen = Working Capital (EUR)	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Kurzfristiges Umlaufvermögen	1.377.127,16	2.198.606,10
Kurzfristiges Fremdkapital	-1.707.884,45	-1.398.678,39
Nettoumlaufvermögen	**-330.757,29**	**799.927,71**

Nettoverschuldung (EUR)	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Verzinsliches Fremdkapital	6.531.226,01	5.756.480,76
Flüssige Mittel	-8.034,53	-6.553,94
Nettoverschuldung	**6.523.191,48**	**5.749.926,82**

Nettoverschuldungsgrad (%)	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Nettoverschuldung	6.523.191,48	5.749.926,82
Eigenkapital	4.981.294,18	5.184.148,71
Nettoverschuldungsgrad	**130,95%**	**110,91%**

Eigenkapitalquote (%)	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Eigenkapital	4.981.294,18	5.184.148,71
Gesamtkapital	12.880.651,90	11.606.005,44
Eigenkapitalquote	**38,67%**	**44,67%**

Eigenkapitalrentabilität (%)	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Ergebnis vor Steuern	-270.693,56	377.514,01
Eigenkapital	4.981.294,18	5.184.148,71
Eigenkapitalrentabilität	**-5,43%**	**7,28%**

Gesamtkapitalrentabilität (%)	**31.12.2025**	**31.12.2024**
EBIT	-118.327,73	563.294,02
Gesamtkapital	12.880.651,90	11.606.005,44
Gesamtkapitalrentabilität	**-0,92%**	**4,85%**

Cash Flow (EUR)	**2025**	**2024**
Cash Flow aus dem Ergebnis	365.949,82	1.162.120,29
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.902.255,41	1.147.186,68
Cash Flow aus Investitionsaktivitäten	-2.514.964,24	-663.785,53
Cash Flow aus Finanzierungsaktivitäten	-482.064,03	-673.477,91
Unternehmens-Cash Flow *)	**-1.094.772,86**	**-190.076,76**

*) Veränderung Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten; Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Kontokorrent)

**) EBIT durch Berechnung nach Empfehlung der KSW ermittelt (Ergebnis vor Steuern + Zinsen und ähnliche Aufwendungen)