Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025

1. Wirtschaftsbericht

1.1 Verlauf des Geschäftsjahres

Auch 2025 war in Folge ein Jahr, in dem die Umsätze weiter gesteigert wurden, war aber auch geprägt von steigenden Kosten, insbesondere in der Instandhaltung und beim Personal. 2025 war aber auch das Jahr mit den höchsten Investitionen, seit dem Bestehen der Therme. Mit dem Therapiezubau wurde ein eigener Bereich für Fitness und Gymnastik und einer verbauten Gesamtfläche von 600m^2 geschaffen. Der Bereich für Gymnastik- und Turnen (150m^2) kann auch für Veranstaltungen genützt werden. Mit dieser Investition wurden ideale Voraussetzungen geschaffen, um die Anforderungen lt. Leistungsprofil für Kur und GVA ideal umsetzen zu können.

Die Anzahl der Eintritte in die Therme hat wieder weitgehend dem Niveau aus dem Vorjahr entsprochen. Bei den Gästen im Hotel konnten wir 2% mehr Nächtigungen generieren. Im Geschäftsjahr 2025 betrugen die Umsatzerlöse € 14,20 Mio. Gegenüber dem Vorjahr ergibt sich eine Steigerung von +€ 590k (+4%).
Die Umsatzerlöse der Therme NOVA GmbH resultieren im Wesentlichen aus den Bereichen Hotel- und Kurbetrieb, Thermenbetrieb sowie Ambulatorium.

Die Kostensteigerungen im Bereich von 4–8 % zum Vorjahr sind auf folgende Ereignisse zurückzuführen:

Die Personalkosten sind insgesamt um 8 % gestiegen, inklusive der Rückstellungen für Urlaub und ZA. Darin enthalten ist auch eine Erhöhung von 2 % aufgrund der Veränderung der Jubiläumsrückstellung, sodass die tatsächliche Kostensteigerung bei 6 % liegt. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen auf die Kollektivvertragserhöhung von 3,9 % im Gastronomiebereich und die Anhebung der Mindestlöhne für Hilfsarbeiter sowie eine Erhöhung von 3,2 % im Kurbereich zurückzuführen. Zusätzlich wirkte sich die Umstufung der Kurärzte zu Fachärzten kostensteigernd aus.

Die Kosten für den ordentlichen Aufwand haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 4% i.H.v. +160k erhöht. Die wesentlichen Kostenpositionen betreffen die Instandhaltung sowie sonstige Aufwendungen für den Bezug externer medizinischer Leistungen, insbesondere von Honorarärzten und Physiotherapeuten.

Mit den stillen Gesellschaftern Porr AG, Brantl GmbH, Brau Union und Stadtgemeinde Köflach, wurde mit 2021 eine Auflösevereinbarung getroffen, die seit 2022 umgesetzt wird. Die stillen Gesellschafter Porr AG, Brantl GmbH und Brau Union und Stadtgemeinde Köflach verzichten jährlich auf 10% ihrer Forderungen unter der aufschiebenden Bedingung, dass jährlich 2 % der Forderungen rückerstattet werden.

Mit dem stillen Gesellschafter Land Steiermark wurde die Neufassung des Gesellschaftervertrages mit 10.07.2023 gezeichnet. Dieser Vertrag beinhaltet die Abfindung und Auflösung der stillen Beteiligung mit Anerkennung von getätigten Investitionen und einer Abschichtung als sonstiger betrieblicher Ertrag bilanziert iHv. von max. € 300.000,- pro Jahr, beginnend mit dem Jahresabschluss 2023.

Hinsichtlich der offenen Darlehensforderung von Siemens Österreich an die Therme Nova iHv. € 1.064.000,- konnte nachstehende Vereinbarung getroffen werden:

- Siemens verzichtet auf einen Großteil der Forderung, nämlich auf die den Kapitalbetrag von € 240.000,- übersteigende Forderung aus den Darlehen
- Siemens verzichtet weiters auf sämtliche aufgelaufenen und künftig auflaufenden Zinsen
- Siemens verzichtet damit in Summe auf € 824.000,-
- Die Rückzahlung der € 240.000,- erfolgt in 15 Jahresraten iHv. € 16.000,- beginnend ab Jänner 2025

Der Verzicht der Zinsen iHv. ger. € 334.013,- wurde als sonstiger Zinsertrag im Ergebnis 2024 berücksichtigt.

Finanzierung:

Es besteht seit 27.06.2022 ein offenes Darlehen bei der Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft aktuell iHv. € 10,8 Mio, welches planmäßig getilgt wird. Laufzeitende des Kreditvertrages ist der 31.12.2029 mit Verlängerungsoption.

Von 16.07.2025 bis 27.07.2025 wurde die geplante Sommerrevision im Hotel und von 14.07.2025 bis 27.07.2025 in der Therme durchgeführt. In dieser Zeit wurde wieder der größte Teil der Erneuerungen umgesetzt und damit die Modernisierung aus den Vorjahren fortgeführt, um die Attraktivität der gesamten Anlage aufrecht zu halten. Des Weiteren wurde der zweite Bauabschnitt des Projekts „Energieeffizienz“ mit Siemens umgesetzt.
Der Fokus liegt auf einem mehrjährigen Maßnahmenplan zur Senkung des Wärme- und Stromverbrauchs, insbesondere im Bereich der Therme.

Nachstehend eine Auflistung der wesentlichen Erneuerungen und Investitionen:

- Errichtung des Therapiezubaus
- Siemens Projekt Energieeffizienz, zweiter Abschnitt
- Cyber Sicherheit
- Digitalisierung - Digitaler Gesundheitsakt– Finalisierung
- Klimatisierung 1. OG im Hotel
- Zimmerrenovierung
- Planung zusätzliche Zimmer im 4. OG

Die Kreditzinsen wurden durch laufende Tilgungen planmäßig reduziert. Der Fixzinssatz für die Kredite wurde mit ~ 3,9% vereinbart.

Der „Stadtkredit" wird nachwievor mit 2% über dem Euribor verzinst und wird im Ergebnis als „Gesellschafterzinsen" ausgewiesen.

Seitens der PVA wurde der Tarif für die Kur- und GVA-Pauschale um +3,83% für 2025 erhöht. Im Gesamtjahr 2025 betrug die Anzahl der von den Versicherungen zugewiesenen Kurgäste 2.621. Die Auslastung lag im Durchschnitt bei 141 Gästen pro Turnus

1.2 Auslastung

Hotel NOVA

Die Zimmerauslastung lag bei 92,7% und die Bettenauslastung bei 79,5% (bei 338 Öffnungstagen für Kurgäste und 350 für Individualgäste).
Es konnten 58.189 (VJ 57.250) Nächtigungen erzielt werden.

Therme NOVA

Im Jahr 2025 haben 150.709 (VJ 152.887) Tagesgäste die Therme NOVA besucht und es konnten 29.241 (VJ 28.201) Eintritte von Hotelgästen verzeichnet werden, insgesamt konnte somit eine Besucheranzahl von 179.950 Gästen (VJ 181.088) erreicht werden, dies entspricht einer Auslastung von 57% bei 350 Öffnungstagen.

1.3 Geschäftsergebnis

Das Geschäftsjahr 2025 schließt mit einem Jahresüberschuss iHv. T€ 247 (VJ T€ 637), der Betriebserfolg beläuft sich auf T€ 991 (VJ T€ 1.111).

Der Zinsaufwand beträgt insgesamt T€ 617 (VJ T€ 724).
Die langfristigen Kredite wurden in Höhe von T€ 901 getilgt und das Projekt Energieeffizienz mit einem neuen Kredit in Höhe von T€ 500k finanziert, wodurch sich Gesamt eine Kreditverbindlichkeit von T€ 10.846 ergibt (VJ T€ 11.293).

1.4 Finanzlage

Die Finanzierung des Unternehmens erfolgt im Wesentlichen durch Bankkredite, stille Beteiligungen und Darlehen seitens der Gesellschafter. Durch die laufende Finanzplanung in Verbindung mit den bestehenden Vereinbarungen wird sichergestellt, dass das Unternehmen seinen Zahlungsverpflichtungen innerhalb der Fälligkeiten nachkommen kann.

Der Netto-Geldfluss aus dem betrieblichen Ergebnis betrug T€ 2.780 der Netto-Geldfluss aus der betrieblichen Tätigkeit betrug T€ 3.918 der Netto-Geldfluss aus er Investitionstätigkeit betrug T€ -3.162, der Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit betrug T€ -1.923.

1.5 Vermögenslage

Im Geschäftsjahr 2025 wurden Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände in Höhe von T€ 50 (Software), in Gebäude Therme und Hotel in Höhe von T€ 132 und in Sachanlagen in Höhe von T€ 493 getätigt (Bädertechnik, Zimmer-Renovierung, Klimaanlage, Wellnessbereich Hotel und Therme). In den Anlagen in Bau gab es Zugänge von T€ 393 für geplante Umbaumaßnahmen. Im Wirtschaftsjahr wurden Anzahlungen für Sachanlagen iHv. T€ 2.144 getätigt.

Im Bereich Finanzanlagen wurden keine Investitionen getätigt.

Den Investitionen ins Sachanlagevermögen stehen Abschreibungen von rd. T€ 1.406 (VJ T€ 1.514) gegenüber.

1.6 Betriebsstätten

Neben dem Sitz der Gesellschaft in 8580 Köflach, An der Quelle 1, bestehen keine weiteren Betriebsstätten.

2. Risikoberichterstattung

2.1. Allgemeine Risiken

Bei der Abwägung von Chancen und Risken wurden nachstehende Betrachtungen herangezogen:

Die Planung für die Monate von März bis Dezember 2026 basiert auf der aktuellen Situation und einer Auslastung, die an 2025 angelehnt ist. Bei der Planung der Kurgäste wurde die Anzahl der Zuweisungen berücksichtigt.

Sollten unvorhergesehene und nicht planbare Ereignisse die Situation wieder verschlechtern und die geplante Entwicklung nicht in dem vorhin beschriebenen Ausmaß stattfinden, so sind Möglichkeiten zur Kostenreduzierung gegeben, insbesondere die Reduzierung von geplanten Investitionen auf ausschließlich dringend notwendige Ersatzinvestitionen oder auch die Reduzierung von Marketingaufwendungen.

Zum Überbrücken von Liquiditätsengpässen steht ein Überziehungsrahmen der Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft iHv. € 500.000,- zur Verfügung.

2.2. Eigenkapital

Das Eigenkapital in Höhe von T€ 8.619 setzt sich zusammen aus dem Stammkapital in Höhe von T€ 6.351 und nicht gebundene Kapitalrücklagen in Höhe von T€ 2.742 und dem Bilanzverlust in Höhe von T€ -474

3. Prognosebericht – Vorschau 2026:

Die aktuelle Situation zeigt eine Auslastung bei Tagesgästen in der Therme sowie bei Individualgästen im Hotel, die weitgehend dem Vorcorona – Niveau entspricht. Des Weiteren gibt es nach wie vor eine stabile Situation bei den Zuweisungen der Versicherungen für Kur und GVA. Dies spiegelt die Beliebtheit und sehr gute Reputation der Therme Nova als Kurhotel wider. Durch das neue Therapiezentrum wird dieser positive Effekt nochmals verstärkt. Aufgrund dieser günstigen Voraussetzungen ist 2026 bis zum Jahresende bereits weitgehend mit Kurgästen verplant. Insofern ist die Erlösplanung im Budget als realistisch anzusehen und gehen wir davon aus, dass die Planzahlen für 2026 erreicht werden.

In der Therme sehen wir einen leichten Rückgang bei Tagesgästen. Die Gründe dafür sehen wir in einem Trend, der mehr und mehr in die Richtung geht, dass Thermengäste sich nicht mehr massenweise aneinanderdrängen möchten, sondern eher luxuriösere und größere Bereiche aufsuchen (Qualität vor Quantität).

Durch die neu adaptierten Zimmer, insbesondere der Junior Suiten und der Lipizzanerheimat Zimmer gelingt es auch, die durchschnittlichen Nächtigungs - Erlöse gem. Budget durchzusetzen. Die Auslastung bei Junior-Suiten und Lipizzanerheimatzimmer hat 2025 80% im Jahresschnitt betragen und streben wir dies auch für 2026 an. Es werden immer mehr Zimmer online gebucht, was sicherlich auf die neue und sehr übersichtliche Homepage zurückzuführen ist. Auch das dynamische Pricing bei Privatnächtigungen wirkt sich positiv auf die Steigerung der Erlöse aus.

Die jährliche Sommerrevision findet im Hotel und in der Therme v. 15. bis 27. Juli 2026 statt. In dieser Zeit finden auch keine Kuren statt und wird diese für umfangreiche Erneuerungsarbeiten genützt.

Für 2026 ist geplant, die Zimmer im EG zu klimatisieren (damit sind dann alle Zimmer im Hotel klimatisiert). Des Weiteren ist geplant, die Hotelbar mit dem angrenzenden Stüberl zur Gänze zu erneuern und aufzuwerten.

Forschung – und Entwicklung

Forschung und Entwicklung im engeren Sinne wird nicht durchgeführt.

Personalbericht

Im Geschäftsjahr 2025 wurde die Digitalisierung der Lohnverrechnung als strategisches HR-Projekt gestartet. Projekt: Digitalisierung der Lohnverrechnung (Mitarbeiter-View) . Ziel ist die vollständige Umstellung papierbasierter Prozesse auf eine digitale, transparente und effiziente Mitarbeiter-View.

Mit dem Projekt „Digitalisierung der Lohnverrechnung" wurde ein wesentlicher Schritt in Richtung moderner, effizienter und nachhaltiger HR-Prozesse gesetzt.
Bereits im ersten Projektjahr (2025) konnten zentrale administrative Abläufe erfolgreich digitalisiert werden. Die vollständige Umsetzung bis Herbst 2026 wird zu einer nachhaltigen Prozessoptimierung, Kostenreduktion sowie zu einer signifikanten Entlastung der HR-Administration führen. Das Projekt leistet damit einen strategischen Beitrag zur digitalen Transformation des Unternehmens und zur langfristigen Sicherstellung effizienter Personalprozesse.

Arbeitgeberpositionierung NOVARANER

Im Geschäftsjahr 2025 wurde das strategische HR-Projekt zur Stärkung der Arbeitgebermarke und Unternehmenskultur konsequent weiterentwickelt. Ziel ist es, unsere Identität als #teamnovaraner nachhaltig zu schärfen, Mitarbeitende sichtbar zu machen und unsere Werte nach innen wie außen klar zu positionieren. 2025 lag der Fokus auf der inhaltlichen Konzeption und strategischen Ausarbeitung des Social-Media-Auftritts unter dem Hashtag #teamnovaraner. Dabei wurden zentrale Themenschwerpunkte definiert, die unsere Unternehmenskultur, unsere Mitarbeitenden und unsere Servicequalität widerspiegeln. Im Juni 2025 wurde ein professionelles Fotoshooting mit unseren Mitarbeitenden durchgeführt. Ziel war die authentische visuelle Darstellung unseres Teams für künftige Kommunikationsmaßnahmen.

Die operative Umsetzung der Maßnahmen startet im Q1 2026.

Unser Arbeitgeberpositionierung inkl. Leitbild:

Herzlich. Offen. Einfach NOVARANER. Diese Werte prägen unsere NOVA Kultur:
Freundlichkeit, Herzlichkeit und Offenheit

Die Quelle unseres Erfolgs sind unsere Mitarbeiter*innen. 170 NOVARANER machen uns zu dem, was wir sind: **Ehrlich, echt, bunt, herzlich und unkompliziert.**

Als #teamnovaraner verfolgen wir folgendes Leitbild:

- Wir wollen höchste Dienstleistungsqualität bieten und dabei so authentisch bleiben, wie wir sind.
- Wir sind füreinander da, sind offen und tolerant und zeigen starken Teamgeist.
- Wir leben unkomplizierte Entscheidungswege, lachen gemeinsam und haben Spaß an dem, was wir tun.
- Wir streben danach, unsere Gäste mit echter steirischer Herzlichkeit zu verzaubern und unvergessliche Erlebnisse zu schaffen
- Wir wollen uns als #teamnovaraner ständig weiterentwickeln

Der Verhaltenskodex wurde im Q4 an Bereichsleitung und Abteilungsleitung zur Prüfung übergeben. Die offizielle Verteilung und Kommunikation an alle Mitarbeitenden erfolgen bis zum 2. Quartal 2026. Damit wird eine einheitliche, wertebasierte Grundlage für Zusammenarbeit und unternehmerisches Handeln geschaffen.

Im Bereich Arbeitssicherheit wurde neben einer Bestellung einer internen Sicherheitsfachkraft (Herr Kevin Amschl aus der Haustechnik) auch ein interner Brandschutzbeauftragter (Guido Kozlik Team Haustechnik) ausgebildet. Seine Tätigkeiten hat Herr Kozlik ab Oktober 2025 aufgenommen.

Als Fokus 2026 wurde in der ASA Sitzung 2025 die Evaluierung der Rutschfestigkeit in der Therme gelegt. Aufgrund der Hitzeschutzverordnung 2026 werden dementsprechend Maßnahmen in den Sommermonaten gesetzt.

Betriebliche Gesundheitsförderung XUND @ NOVA: Im Jahr 2025 fand eine Wiederholung der Mitarbeiterbefragung / Evaluierung psychischer Belastung statt. Der Gesundheits-Newsletter wurde 2025 1x im Quartal mit Impulsen zur psychischen Gesundheit, Ernährung, Bewegung, Rezepten ausgeschickt. Seit Beginn des Projektes (Start 2024) setzen wir jährlich einen Fokus in der Maßnahmensetzung aber auch in der Newsletter Kommunikation: 2024 stand im Zeichen der „Mentalen Stärke“, 2025 widmeten wir uns dem Thema „Sport“. Im Jahr 2026 werden wir uns auf den Bereich „Ernährung“ konzentrieren. Unser wöchentliches Sportprogramm für Mitarbeiter: Kraulkurse, Rückengymnastik, Step Aerobic, YOGA wurde 2025 fortgeführt, zusätzliche Angebote werden für 2026 geplant. Aufgrund der vielen Aktivitäten wurde uns am 05.03.2026 das BGF-Gütesiegel für 2026 – 2028 verliehen. .

Eine weitere Maßnahme zum Thema Arbeitgeber-Attraktivität sind weiterhin die stark wachsenden Kooperationen mit Schulen des Bezirks. Mit Poly Köflach werden regelmäßig Betriebsbesichtigungen und Bewerbertrainings abgehalten.

SchülerInnen der HLW Lipizzanerheimat kommen uns nicht nur für Betriebsbesichtigungen besuchen, die dritten Klassen der HLW führen regelmäßig Servicetrainings bei uns im Haus durch. Ebenso vergeben wir durchschnittlich jährlich 5 Praktika an HLW SchülerInnen. Diese Kooperation wurde 2025 offiziell mit einer Kooperationsvereinbarung besiegelt.

Zusätzlich zu der engen Verbindung zu Schulen wurde auch eine Kooperationsvereinbarung mit der Alma Mater Universität Maribor abgeschlossen, an der PhysiotherapeutInnen ausgebildet werden. Ein Meilenstein für die Sicherung dieser raren Berufsgruppe . Im Rahmen dieser Kooperation werden PraktikantInnen künftig ihre praktische Ausbildung bei uns absolvieren – eine wertvolle Verbindung von Theorie und Praxis.

Köflach, am 28.04.2026

Geschäftsführung
Therme NOVA Köflach GmbH
Ing. Günter Riedenbauer eh