Lagebericht
der FraDomo GmbH

für das Wirtschaftsjahr **2025**

Die FraDomo GmbH ist ein 100%iges Tochterunternehmen der FraGes Holding GmbH.

Die sechs Alten- und Pflegeheime
- FraDomo Maria Schmolln
- FraDomo Gallspach
- FraDomo Rainbach
- FraDomo Vöcklabruck
- FraDomo Feldkichen
- FraDomo Ottnang

sind Einrichtungen der Altenpflege und –betreuung.

1. Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens

Vorwegzuschicken ist, dass die FraDomo GmbH mit ihren Häusern in Maria Schmolln, Ottnang, Rainbach im Mühlkreis, Gallspach und Vöcklabruck mit 01.01.2025 in die Umsatzsteuerpflicht optiert ist. Ausgenommen von der Optierung ist der Wohnbereich der Schwestern in Vöcklabruck. Weiters wird hier der Standort Feldkirchen an der Donau nicht angeführt, da dieser schon im Zuge des Neubaus optiert ist. Aus diesem Grund sind auch die Vorjahreswerte nicht mit den Werten aus 2025 vergleichbar.

Zum 31.12.2025 bestehen insgesamt 532 Heimplätze (inkl. 13 Kurzzeitpflegeplätze). Zusätzlich wurden 22 Ordensschwestern in St. Klara und 36 Ordensschwestern in den Räumlichkeiten der Kongregation in St. Agnes (Vöcklabruck) mitbetreut.

Im Gebäude des FraDomo Maria Schmolln stehen 14 Wohnungen für Betreubares Wohnen zur Verfügung von denen zum 31.12.2025 alle belegt waren.

Die durchschnittliche Auslastung in den Einrichtungen betrug im Berichtsjahr 90,57%. Die Gesellschaft ist zum ordentlichen Betrieb und zur laufenden Erhaltung der Heime auf Grund der Oö HeimVO verpflichtet.

An den Standorten Lengau (Bezirk Braunau) und Feldkirchen/Donau (Bezirk Urfahr Umgebung) wurde im Juli 2023 im Auftrag des jeweiligen SHV und des Land OÖ jeweils 14 Plätze (Maximalauslastung) Vitales Wohnen in Betrieb genommen. Am Standort Lengau wird im Auftrag der Gemeinde eine Tagesbetreuung und ein Seniorentreff für ältere Menschen betrieben.

Weiters wurde im Juni 2024, am Standort Lengau (Bezirk Braunau), im Auftrag der Gemeinde Lengau, die Betreuungsleistung für das betreubare Wohnen Lengau (12 Wohneinheiten) übernommen.

Im Sommer 2025 konnte, zu den bereits bestehenden Angeboten Vitales Wohnen Lengau und Feldkirchen/Donau, Tagesbetreuung Lengau und betreubares Wohnen Lengau, eine weitere Form des Wohnens als Projekt "Wohnen mit Betreuung" in Lengau eröffnet werden.

Das Projekt bietet senior:innengerechte, barrierearme Wohnungen als Teil des Generationenhauses Kleeblatt in Lengau. Entwickelt wurde dieses Wohnmodell von der Gemeinde

Lengau in Zusammenarbeit mit der LAWOG (Gemeinnützige Landeswohnungsgenossenschaft für Oberösterreich) und der FraDomo GmbH, die die Betreuung und Begleitung der Mieter:innen übernimmt.

2. Geschäftsergebnis

Die Umsatzerlöse nahmen von 2024 auf 2025 um 1.550,8 TEUR oder 4,55% auf 35.605,7 TEUR zu. Die Heimentgelte erhöhten sich um 1.329,7 TEUR (4,72%), die Erlöse aus Pflegegeld stiegen um 245,0 TEUR (+5,3%).

An Aufwendungen sind für die Betreuung geistl. Schwestern in St. Agnes 2025, Kosten in der Höhe von TEUR 200,4 an den Orden der Franziskanerinnen Vöcklabruck weiterverrechnet worden.

Die Abschreibungen stiegen um 197,3 TEUR auf 847,7 TEUR, was auf die Inbetriebnahme des Gebäudes in Feldkirchen zurückzuführen ist. Es wurde erstmalig eine Ganzjahresabschreibung für den Neubau in Feldkirchen verbucht.

Das Finanzergebnis ist gegenüber dem Vorjahr von -511,9 TEUR auf 318,4 TEUR gestiegen, da im Jahr 2024 einmalig eine langfristige Forderung aus der Finanzierungszusage im Zusammenhang mit der Bautätigkeit in Feldkirchen gegenüber dem Land Oberösterreich abgezinst wurde. Mit Vereinbarung zwischen dem Sozialhilfeverband Urfahr-Umgebung und der FraDomo GmbH vom 12.02.2026 werden die Zwischenfinanzierungskosten für die langfristige Baufinanzierung durch das Land Oberösterreich ab 2026 vom Sozialhilfeverband übernommen. Die Abzinsung des größten Teils der Forderung konnte daher im Jahr 2025 wieder aufgelöst werden.

Der Jahresüberschuss beträgt 435,6 TEUR. Das positive Jahresergebnis ist zum größten Teil auf die Auflösung der Forderungsabzinsung zurückzuführen.

in TEUR	2023	2024	2025
Umsatzerlöse	29.992,6	34.054,9	35.605,7
davon			
a) aus Heimentgelten	24.682,4	28.145,5	29.475,2
b) Pflegegeldern	4.222,5	4.653,6	4.898,6
c) Weiterverrechnung Kosten	689,4	614,4	537,2
d) Sonstige Umsatzerlöse	398,3	641,4	694,7
Sonstige betriebliche Erträge	1.029,0	1.018,0	457,4
Abschreibungen	449,5	650,4	847,7
Finanzergebnis	5,2	-511,9	318,4
JÜ+/JF-	-112,2	-20,8	435,6

3. Finanz- und Vermögenslage

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt -1.006,63 TEUR (2024: 2.830,26 TEUR). Diese Entwicklung ergibt sich im Wesentlichen aus dem laufenden Ergebnis. Die Investitionen aus dem immateriellen Vermögen und Sachanlagevermögen im Jahr 2025 betrugen 348,44 TEUR (2024: 5.958,30 TEUR). Der Investitions-CF beträgt 104,17 TEUR (2024: -4.477,28 TEUR).

in TEUR	2023	2024	2025
Anlagendeckung	68,4%	112,3%	112,3%
Eigenkapitalquote	24,3%	17,2%	20,9%

Fremdkapitalquote	75,7%	82,8%	79,1%

Die Anlagendeckung beträgt 112,3% (2024: 112,3%).

Die Zunahme des Eigenkapitals um 435,6 TEUR (2024: Abnahme: 20,8 TEUR) auf insgesamt 4.000,4 TEUR (2024: 3.564,9 TEUR) bzw die Verbesserung der Eigenkapitalquote von 17,2% auf 20,9% ist auf Auflösung der Forderungsabzinsung des Sonderpostens zum 31.12.2025 zurückzuführen.

Die Schuldentilgungsdauer beträgt 8,8 Jahre (2024: 13,4 Jahre).

Die Bilanzsumme beträgt 24.626,3 TEUR und ist damit im Vergleich zum Vorjahr um 1.181,3 TEUR niedriger. Die Posten des Anlagevermögens haben gegenüber 2024 um 4,63% abgenommen.

Die Rückstellungen nahmen um 126,0 TEUR bzw 3,41% zu. Die Löhne und Gehälter wurden kollektivvertraglich ab 2025 um 3,5% erhöht. Die Zulagen wurden um 3,5% erhöht.

in TEUR	2023	2024	2025
Bilanzsumme	15.747,3	25.807,6	24.626,3
Anlagevermögen	8.289,9	13.590,0	12.960,7
Flüssige Mittel	4.671,3	7.156,2	4.977,3
Eigenkapital	3.585,6	3.564,9	4.000,4

4. Forschung und Entwicklung

Es wird keine Forschung und Entwicklung durchgeführt.

5. Risikobericht

Für Elementarereignisse besteht eine ausreichende Versicherungsdeckung. Das Branchenrisiko ist bei derzeitiger Gesetzeslage grundsätzlich als gering einzustufen. Allerdings sind jährliche Verhandlungen im Zusammenhang mit der Höhe der Tagsätze zur Abdeckung der laufenden Kosten zu führen. Dabei ist insbesondere auch auf Veränderungen der Kostenstruktur, wie durch die Bautätigkeit in Feldkirchen, Bedacht zu nehmen. Das Liquiditäts- und Ausfallsrisiko ist gering. Es bestehen keine Verbindlichkeiten in anderen Währungen.

Nicht unerheblich in ihrer Wirkung auf den Betriebserfolg sind gesetzliche Einflüsse und Normierungen, die sich aus der Oö Heim-Verordnung und arbeitsrechtlichen Bestimmungen ergeben. Durch permanente Beobachtung dieser Faktoren werden Auswirkungen frühzeitig erkannt und in den Planungen entsprechende Vorkehrungen getroffen.

6. Umweltbelange

Entsprechend dem Leitbild der Franziskanerinnen von Vöcklabruck liegt für die FraDomo GmbH ein besonderer Wert auf der Achtung und dem Schutz der Umwelt als Schöpfung Gottes, woraus sich ein sparsamer und bewusster Einsatz und Umgang mit Ressourcen ergibt.

7. MitarbeiterInnen

In 2025 betrug der Personalstand in den Einrichtungen durchschnittlich 388,37 (VJ: 379,2) korrigiert Beschäftigte (= Beschäftigte in Vollzeitkräfte umgerechnet), wobei die Zivildiener in dieser Zahl enthalten sind; dies entspricht einer Zunahme gegenüber dem Vorjahr um +2,4%. Die Zahl der tatsächlich beschäftigten Personen stieg in 2025 von 536 auf 538 Beschäftigte.

	2023	2024	2025
Beschäftigte (Köpfe) im Jahresdurchschnitt	516	536	538
Korrigiert Beschäftigte im Jahresdurchschnitt	348	360	368

Der Anteil der teilzeitbeschäftigten Dienstnehmer:innen betrug im Geschäftsjahr 2025 rund 82,23% (VJ: 84,10%, Teilzeitbeschäftigtenquote), wobei der Teilzeitbeschäftigungsgrad auf 61,53% (VJ: 61,04) sank. Das bedeutet de facto ein durchschnittliches Beschäftigungsausmaß von ca. 24,61 Wochenstunden für alle teilzeitbeschäftigten Mitarbeiter:innen.

Personalentwicklung

Im Geschäftsjahr 2025 wurde, aufbauend auf 2024 (Schwerpunkt „gewaltfreie Pflege"), ein Schwerpunkt der Personalentwicklung auf das Thema „Gewaltfreie Kommunikation" gelegt. Dazu fanden im Zeitraum von Juni 2025 bis November 2025 an 3 Standorten der FraDomo GmbH häuserübergreifende Inhouse Fortbildungen (8-16h) statt (Teilnahme von rund 70 Mitarbeiter:innen). Ergänzend dazu fand eine Thematisierung in allen Vernetzungstreffen (Strategieklausuren, Demenzexpertentreffen,...) statt. Ebenso fanden Mäeutik Grundkurse für neue Mitarbeiter:innen und ein Tagesseminar zum Lebensweltenkonzept statt. Für alle neuen Führungskräfte wurde eine Inhouse Fortbildung „Mäeutik für Führungskräfte" angeboten.

Als einzeln buchbare Seminare wurde häuserübergreifend ein Workshop zum Thema „Resilienz", ein Vortrag zum Thema „Polypharmazie" und ein Vortrag zum Thema „komplementäre Pflege" organisiert. Daran haben je Seminar/Workshop zwischen 20 und 40 Mitarbeiter:innen teilgenommen.

Zur Spezialisierung der im Alltagsmanagement tätigen Mitarbeiter:innen im FraDomo Feldkirchen (Rund 20 Personen) wurden folgende Fortbildungstage durch Fachexpert:innen aller Standorte der FraDomo organisiert und durchgeführt: Hygiene, Umgang bei herausforderndem Verhalten bei Demenz, Gestaltung der Essensituation, Integration von Angehörigen und Freiwilligen in den Alltag, Kommunikation, Haushaltsökonomie und Ernährung, Hospiz und Palliativcare.

8. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Die wirtschaftliche Situation in der FraDomo GmbH ist nach wie vor maßgeblich von der Auslastung in den einzelnen Standorten abhängig.

Die Personalausstattung hat sich, bis auf FraDomo Feldkirchen und FraDomo Gallspach, überall auf hohem Niveau stabilisiert. Für FraDomo Feldkirchen gibt es eine Anfrage der Caritas (St. Pius) um Überlassung einer HG (12 Plätze) als Ausweichquartier für Menschen mit Beeinträchtigungen vom 1.8.26 bis 30.9.27. Dies wird dzt. mit den Behörden abgeklärt.

Für die Standorte FraDomo Vöcklabruck und FraDomo Ottnang hat der SHV Vöcklabruck den bereits für 2026 verrechneten Tagsatz nicht anerkannt und eine Neukalkulation gefordert. Der Tagsatz wurde sohin neu berechnet. Grund war die deutlich zu hohe Personalausstattung bei den Hilfskräften. Diese Reduktion war gerechtfertigt und wurde final mit Land OÖ., Sozialabteilung, und SHV Vöcklabruck ausverhandelt.

Der SHV Urfahr Umgebung hat bereits die erste Tranche der Übernahme der Zwischenfinanzierung der Kreditzinsen für 25 %-Anteil der Sozialabteilung für den Ersatzbau in Feldkirchen anerkannt und wird noch im 2 Quartal selbige überweisen.

9. Voraussichtliche Entwicklung

Das Problem des Pflegekräftemangels und die daraus resultierenden Belegungsprobleme werden auch weiterhin eine der größten Herausforderungen darstellen, obgleich sich die Situation im letzten Jahr etwas entspannt hat.

Das zunehmende Alter der Häuser und die daraus resultierenden Instandhaltungs- und Instandsetzung- bzw. Reparaturarbeiten werden die Alten- und Pflegeheime vor zusätzliche finanzielle Herausforderungen stellen. Darüber hinaus stellt auch die angespannte und unsichere Lage der Weltwirtschaft die Häuser vor allem in Bezug auf die Energiepreise vor weitere finanzielle Herausforderungen.

Dank sei ausgesprochen

- dem Land OÖ und den Sozialhilfeverbänden für die gute Zusammenarbeit,
- dem Orden der Franziskanerinnen von Vöcklabruck für die ideelle und spirituelle Unterstützung,
- den Bewohner:innen und ihren Angehörigen für ihr Vertrauen sowie
- den Führungskräften und allen Mitarbeitenden für ihren engagierten Einsatz und ihre hohe Identifikation mit der jeweiligen Einrichtung und den Werten der Franziskanerinnen von Vöcklabruck.

Vöcklabruck, 08. Juni 2026

Dr. Johann Stroblmair

Deborah Neumüller, BA, MSc

Geschäftsführung