Raum für
Geborgenheit.

casa
LEBEN

Casa Leben gemeinnützige GmbH

Lagebericht 2025

Für die im Jahr 2003 neu errichtete Gesellschaft war das Jahr 2025 das zweiundzwanzigste operative Geschäftsjahr. Zum Verantwortungsbereich von Casa Leben gehörten im Berichtsjahr folgende Geschäftsfelder und deren Einrichtungen:

Casa Pflege

- Casa Kagran Pflegewohnhaus
- Casa Sonnwendviertel Pflegewohnhaus
- Casa Guntramsdorf Pflegewohnhaus
- Casa Kirchberg/Rabenstein Pflegewohnhaus
- Casa Marienheim/Baden Pflegewohnhaus
- Hospizplätze Caritas Haus St. Barbara

Casa Kinder

- Casa Erlaa Kindergarten
- Casa Oberlaa Kindergarten
- Casa Sonnwendviertel Kindergarten
- Casa Leopoldau Kindergarten
- Casa Stadlau Kindergarten
- Casa Meidling Kindergarten
- Casa Schönbrunn Kindergarten
- Casa Dornbach Kindergarten
- Casa Hirschstetten Kindergarten

Casa Wohnen

- Casa Erlaa Wohnen
- Casa Oberlaa Wohnen

Wirtschaftliche Verhältnisse

Die Gesellschaft schließt das Jahr 2025 bei einem Jahresumsatz von 44.644.348,24 € mit einem Jahresergebnis von -205.481,12 € ab.

Die Eigenkapitalquote beträgt 12,3 % und die fiktive Schuldentilgungsdauer beträgt 7,6 Jahre.

Wichtige betriebliche Risiken

Durch die Abschaffung des Pflegeregresses und der damit faktischen Vollkontingentierung aller Pflegeplätze ist die Abhängigkeit von den öffentlichen Fördergebern größer geworden. Ebenso ist der Kindergartenbereich fast zur Gänze von den Förderungen der MA10 („Gratiskindergarten“) abhängig.

Da der Großteil der Zahlungen über Leistungsvereinbarungen mit den öffentlichen Partnern Fonds Soziales Wien, Land Niederösterreich und MA10 stattfindet, würden sich Budgetkürzungen bei einem dieser Partner und damit verbundene Kürzungen bei den Förderungen drastisch auf die Erlössituation der Gesellschaft auswirken.

Die Valorisierungen der Tarife durch die öffentliche Hand decken die tatsächlichen Preissteigerungen (KV-Erhöhungen, Biennalsprünge und VPI) nicht nachhaltig ab. Dadurch entsteht für die Gesellschaft ein hoher Kostendruck, um die Qualität innerhalb der Einrichtungen weiterhin auf hohem Niveau zu halten.

Wirtschaftliche Entwicklungen

Im Vergleich zu den Jahren davor hat sich die Inflation stabilisiert. Während die Strompreise leicht rückläufig waren, sind die Kosten für Fernwärme stark gestiegen. Wien Energie beispielsweise berücksichtigte bei der Abrechnung der Periode 2023/2024 einen kostenmindernden Energiepreisdeckel, welcher in der Periode 2024/2025 deutlich angehoben wurde, weshalb die Heizkosten wieder merkbar angestiegen sind. Auch die Lebensmittelpreise sind im Vergleich zu anderen Sachkosten deutlicher angestiegen.

Für den Geschäftsbereich Pflege erfolgt die Anhebung des Kollektivvertrags für die Beschäftigten und Lehrlinge der karitativen Arbeitgeber*innen zum 1. April 2026 um 2,6 %. Im Geschäftsbereich Kinder gelten sowohl der Ordenskollektivvertrag für konfessionelle Alten- und Pflegeheime in Österreich (KAP) als auch der Mindestlohntarif, wobei das höhere Gehalt zur Anwendung kommt. Im Jänner 2026 wurde eine kollektivvertragliche Anpassung der Gehälter um 2,5 % per Juni 2026 vereinbart. Der Mindestlohntarif wird per Jänner 2026 um 3,6% angehoben.

Forschung und Entwicklung

Die Gesellschaft ist nicht in Forschung und Entwicklung tätig.

Tätigkeiten und Entwicklungen

Strategische Ausrichtung & Organisationsentwicklung

Im Zuge des Strategiemeetings mit den Gesellschaftern im Mai 2023 wurde die strategische Ausrichtung der Casa Leben festgelegt und eine Konsolidierungs- und Wachstumsstrategie bis zum Jahr 2031 beschlossen. Diese bildet den Rahmen für die Weiterentwicklung der Organisation und dient als Grundlage für die Planung und Umsetzung neuer Projekte in den Geschäftsfeldern Pflege, Kinder und Wohnen.

Im Geschäftsjahr 2025 lag ein Schwerpunkt auf der Weiterentwicklung der Organisationsstruktur sowie der internen Zusammenarbeit. Im Zuge eines Geschäftsführungswechsels wurden Aufgabenbereiche, Zuständigkeiten und Kommunikationsstrukturen innerhalb der Casa Zentrale überprüft und weiterentwickelt. Ergänzend dazu wurden Fortbildungsmaßnahmen mit den Schwerpunkten Kommunikation, Führung und Zusammenarbeit umgesetzt.

Darüber hinaus wurde ein interner Strategieprozess gestartet, um im Jahr 2026 gemeinsam mit dem Leitungsteam die langfristige Ausrichtung der Organisation weiterzuentwickeln, bestehende Strategien zu reflektieren und an aktuelle sowie zukünftige Entwicklungen anzupassen. Erste Ergebnisse dieses Prozesses sollen im Rahmen eines geplanten Arbeitstreffens mit den Gesellschaftern im Juni 2026 präsentiert werden.

Wachstum und Projekte

Die im Jahr 2023 beschlossene Konsolidierungs- und Wachstumsstrategie bildet weiterhin die Grundlage für die Entwicklung neuer Projekte in den Geschäftsbereichen Casa Pflege und Casa Kinder.

<u>Casa Pflege</u>

- Seitens des Fonds Soziales Wien besteht weiterhin die Perspektive zur Errichtung von zwei zusätzlichen Pflegewohnhäusern in Wien mit insgesamt rund 280 Pflegeplätzen bis zum Jahr 2030.

- Ein zentrales Entwicklungsprojekt stellt das geplante Pflegewohnhaus am Standort Waldkloster im 10. Wiener Gemeindebezirk dar. Das Projekt umfasst 132 Pflege- und Betreuungsplätze sowie acht Wohneinheiten. Für die Planung wurde das Architekturbüro KDA Klaus Duda Architektur ZT GmbH mit der Generalplanung beauftragt. Die Einreichung der Planunterlagen bei der Baubehörde ist für April 2026 vorgesehen. Für die Umsetzung des Projekts wird derzeit eine Zusammenarbeit mit dem gemeinnützigen Bauträger Österreichisches Volkswohnungswerk (ÖVW) geprüft. In diesem Modell ist vorgesehen, dass das Gebäude durch den Bauträger errichtet wird und anschließend durch die Casa Sozialeinrichtungen angemietet sowie von der Casa Leben betrieben wird.
- Im Zusammenhang mit diesem Projekt wurde zudem ein Mietvertrag mit der Stadt Wien (MA 56 - Wiener Schulen) über die Nutzung der angrenzenden Liegenschaft als Schulstandort abgeschlossen. Für die geplante Nutzung ist eine umfassende Sanierung des Gebäudes vorgesehen. Der Schulbetrieb soll nach aktuellem Planungsstand im Jahr 2027 aufgenommen werden.
- Darüber hinaus werden weitere mögliche Standorte geprüft. Im Stadtentwicklungsgebiet Nordwestbahnhof in Wien finden Gespräche mit dem Fonds Soziales Wien zur Errichtung eines Pflegewohnhauses mit rund 140 Pflegeplätzen statt. Ebenso werden Gespräche mit dem Land Niederösterreich und der Stadt Baden über die mögliche Errichtung eines weiteren Pflegewohnhauses im Bezirk Baden geführt.

<u>Casa Kinder</u>

- Im Geschäftsbereich Casa Kinder werden weiterhin Möglichkeiten zur Erweiterung des Angebots im Rahmen von Stadtentwicklungsprojekten verfolgt.
- Im 23. Wiener Gemeindebezirk ist in Zusammenarbeit mit einem Bauträger die Errichtung eines zehn-gruppigen Kindergartens an der Willi-Hohm-Promenade geplant. Die Fertigstellung und Inbetriebnahme sind für das Jahr 2027 geplant. Der entsprechende Mietvertrag befindet sich derzeit in Verhandlung.
- Ein weiteres Projekt betrifft einen geplanten sechs-gruppigen Kindergarten im Stadtentwicklungsgebiet Wildquell im 23. Wiener Gemeindebezirk. Das Projekt wird gemeinsam mit der Caritas und einem Bauträger entwickelt und ist Teil eines größeren Entwicklungsprojekts mit Wohnnutzungen sowie sozialen Einrichtungen.

<u>Casa Slovensko</u>

- Im Rahmen der Wachstumsstrategie werden weiterhin Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich Casa Slovensko verfolgt. Neben der Entwicklung eigener Projekte wird auch die Möglichkeit geprüft, bestehende Einrichtungen zu übernehmen oder anzumieten. Der Pflegemarkt im Raum Bratislava wird dabei als strategisch besonders relevant eingeschätzt.
- Zur Abdeckung des Jahresfehlbetrages 2025 i.H.v. -EUR 81.312,54 hat die Casa Leben gGmbH eine bis zum 31.12.2026 befristete Patronatserklärung abgegeben.

Casa Pflege

Im Jahr 2025 wurde das 15-jährige Jubiläum von Casa Kagran gefeiert. An diesem Standort lag der Fokus auf der Begleitung und kompetenzorientierten fachlichen Befähigung von fünf philippinischen Pflegekräften. Vier von ihnen haben die Kompensationsmaßnahmen im Nostrifikationskurs an der FH Campus Wien erfolgreich abgeschlossen und die DGKP-Registrierung im Gesundheitsberuferegister erhalten. Eine Mitarbeiterin wird den Nostrifikationsprozess voraussichtlich mit Ende des Sommersemesters 2026 abschließen und arbeitet bis dahin als Pflegeassistenz. Drei Personen mussten die B2-Deutschprüfung mehrmals wiederholen. Zur Unterstützung hat Casa die entsprechenden Deutschkurse finanziert.

Der Demenzwohnbereich in der Casa Sonnwendviertel feierte im Mai sein einjähriges Jubiläum. Bis dahin konnte eine vollständige Auslastung der 29 Pflegeplätze erreicht werden.

Seitens des Fonds Soziales Wien (FSW) wurde die Anerkennung der Leistungen „Hausgemeinschaft – Allgemeine Pflege und Betreuung“, „Pflegeplatz – Demenz“ sowie „Stationäres Hospiz“ für den Zeitraum vom 01.11.2025 bis 31.10.2030 an den Wiener Standorten Casa Kagran, Casa Sonnwendviertel und Haus St. Barbara bestätigt.

Durch den Führungswechsel und das Changemanagement in der Casa Guntramsdorf konnte der Einsatz von Fremdpersonal deutlich reduziert und eine positive Entwicklung der personellen sowie wirtschaftlichen Situation erzielt werden. Ein Konzeptentwurf für eine „Hausgemeinschaft mit Schwerpunkt psychosoziale Betreuung“ wurde beim Land Niederösterreich eingereicht. Zudem wurde eine Vorentwurfsplanung für die Sanierung des Foyerbereichs sowie der fünf Hausgemeinschaftsküchen samt Stützpunkten und die Umgestaltung von Arbeitsräumen erstellt. Die Sanierungs- und Umbaumaßnahmen werden voraussichtlich im Jahr 2027 erfolgen. Ein entsprechender Förderungsantrag wurde beim Land Niederösterreich eingebracht.

In der Casa Marienheim Baden kam es im September 2025 ebenfalls zu einem Wechsel der Heim- und Pflegedienstleitung, woraufhin ein Changemanagement eingeleitet wurde, im Rahmen dessen Strukturen und Prozesse laufend evaluiert und optimiert werden. Die Planungen für eine umfassende Sanierung aller fünf Hausgemeinschaftsküchen, der Cafeteria, der Waschküche sowie des Foyers wurden abgeschlossen. Ein Teil der Projektkosten wird durch eine vom Land Niederösterreich bewilligte Förderung der Sanierungsmaßnahmen finanziert. Die Bewilligung eines zweiten Förderungsantrags steht noch aus.

Der Betrieb in der Casa Kirchberg ist nach wie vor ruhend gestellt und das Haus befindet sich derzeit in Sanierung. Die ehemalige Heim- und Pflegedienstleitung wurde in das zentrale Qualitätsmanagement eingegliedert, und drei kolumbianische Mitarbeiter*innen wurden an andere Standorte versetzt.

Bis auf eine Mitarbeiter*in, die sich noch bis Ende August 2026 im unbezahlten Urlaub während einer Ausbildung befindet, konnten die Dienstverhältnisse mit allen übrigen Mitarbeiter*innen des Standortes einvernehmlich aufgelöst werden.

Die Vorbereitungen für die Systemumstellung auf die neue elektronische Pflegedokumentation „Vivendi“ in Kooperation mit der Firma X-tention konnten erfolgreich abgeschlossen werden. Die Pilotierung beginnt in der Casa Kagran im zweiten Quartal 2026.

Das bargeldlose „Pflegenavi“-System zur rechtskonformen und transparenten Verwaltung von Fremdgeldern wurde in der Casa Kagran erfolgreich pilotiert und mit Ende des vierten Quartals 2025 auf alle Standorte ausgerollt. Der Umstellungsprozess dauert noch an und gestaltet sich insbesondere aufgrund der Administrationskosten herausfordernd.

Zur strategischen Nachwuchsförderung hat sich Casa Leben entschlossen, die Pflegelehre für Pflegeassistenz und Pflegefachassistenz zu ermöglichen. Alle vier Pflegewohnhäuser haben den Feststellungsbescheid der Wirtschaftskammer Österreich erhalten und können dadurch als Lehrbetrieb fungieren. An allen Standorten wurden Praxisanleiter*innen ausgebildet; die zentrale Praktikumskoordination erfolgt durch das zentrale Qualitätsmanagement. Ausbildungsverbünde außerhalb der stationären Langzeitpflege konnten mit der Caritas der Erzdiözese Wien und der Landesgesundheitsagentur Niederösterreich erzielt werden. Der Start der ersten Lehrlinge ist für das dritte Quartal 2026 geplant.

Um den Personalbedarf langfristig sichern zu können, bleibt der strategische Fokus weiterhin auf der Rekrutierung internationaler Pflegekräfte. In Kooperation mit einer Partneragentur konnte der Recruitingprozess auf Ägypten ausgeweitet werden, mit dem Ziel, drei ägyptische Pflegekräfte im ersten Quartal 2026 aufzunehmen. Darüber hinaus ist eine weitere kolumbianische Mitarbeiter*in eingereist, und zwei Einstellungszusagen für philippinische Arbeitskräfte für das Jahr 2026 wurden erteilt. Zwei diplomierte Pflegekräfte aus Bosnien und Herzegowina werden ebenfalls im Anerkennungsprozess begleitet, mit geplanter Arbeitsaufnahme im Jahr 2026.

Casa Kinder

Im Jahr 2025 wurde das Qualitätsmanagement bei Casa Kinder deutlich verstärkt. Auf Grundlage der Vorgaben des Wiener Bildungsplans sowie des Bildungs-Rahmen-Plans fand eine Zusammenarbeit mit allen Kindergartenstandorten statt. Ziel war es, die pädagogische Qualität systematisch zu überprüfen, Weiterentwicklungsfelder sichtbar zu machen und die Qualitätssicherung nachhaltig zu stärken. Im Zuge der Qualitätsentwicklung wurden auch verbindliche pädagogische Standards für alle Häuser formuliert.

Ein wesentlicher Schwerpunkt lag 2025 auf dem Bereich Inklusion. In 6 von 9 Häusern werden Kinder mit besonderen Bedürfnissen betreut. Daher richtete Casa Kinder den Fokus darauf, die Standorte mit geeignetem pädagogischem Material auszustatten und das Personal durch gezielte Fort- und Weiterbildungen zu schulen. Parallel dazu entwickelt Casa Kinder ein umfassendes Inklusionskonzept sowie individuelle Entwicklungs- und Teilhabepläne für jedes Kind.

Der Kinderschutz war 2025 ein zentraler Schwerpunkt der Stadt Wien. Alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von Casa Kinder wurden dazu geschult, um einheitliche Standards und ein hohes Maß an Handlungssicherheit sicherzustellen.

Casa Kinder war 2025 ebenfalls auf der Interpädagogika, der größten Bildungsfachmesse Österreichs, vertreten. Die Teilnahme ermöglichte einen intensiven fachlichen Austausch und Einblicke in aktuelle Entwicklungen im Elementarbereich.

Casa Kagran Pflegewohnhaus

Die Anpassung der Tagsätze seitens des Fonds Soziales Wien betrug im Schnitt bei PG-Stufe 4 4,2 %. Die durchschnittliche Auslastung lag bei über 99 %.

Casa Sonnwendviertel Pflegewohnhaus

Die Anpassung der Tagsätze seitens des Fonds Soziales Wien betrug im Schnitt bei PG-Stufe 4 knapp 4 %. Die durchschnittliche Auslastung lag bei über 99 %.

Casa Marienheim Baden Pflegewohnhaus

Die Anpassung der Tagsätze seitens des Landes Niederösterreich betrug im Schnitt bei PG-Stufe 4 5,7 %. Die durchschnittliche Auslastung lag bei über 99%.

Die 21 heimnahen Wohnungen, die seitens der Casa Sozialeinrichtungen an ältere Menschen vermietet werden, waren im Berichtsjahr mit 99,6 % belegt. Alle Mieter*innen haben eine Servicevereinbarung mit der Casa Leben, die ihnen ein gutes soziales Umfeld und kleinere Unterstützungsleistungen bietet.

Casa Guntramsdorf Pflegewohnhaus

Die Anpassung der Tagsätze seitens des Landes Niederösterreich betrug im Schnitt bei PG-Stufe 4 5,7 %. Die durchschnittliche Auslastung lag bei über 99 %.

Casa Kirchberg/Rabenstein Pflegewohnhaus

Aufgrund des massiven Hochwasserschadens vom 15. September 2024 und der daraus resultierenden gänzlichen Unbenutzbarkeit des Pflegewohnhauses musste der Standort vorrübergehend geschlossen werden.

Trotz stillgelegtem Betrieb sind noch Kosten angefallen, wie zum Beispiel Personalkosten von Mitarbeitern, deren Kündigungsfrist im Jahr 2025 lag. Anfang 2026 wurden Dienstverhältnisse von karenzierten Mitarbeitern aufgelöst. An Sachkosten sind etwa neben laufenden Abschreibungen noch Kosten für die Desinfektion diverser Utensilien angefallen.

Im Jänner 2026 waren die Sanierungsarbeiten noch nicht abgeschlossen. Zudem steht eine Zwischennutzung des Standortes durch die Caritas der Diözese St. Pölten im Raum. Grundsätzlich besteht Interesse daran, dass der Standort mittelfristig durch die Casa Leben weiterbetrieben wird, unter den Bedingungen, dass der Mietzins um 50% reduziert wird und ein Kündigungsverzicht seitens der Heimat Österreich für mindestens zwei Jahre gewährt wird. Die weitere Entwicklung des Standortes hängt von den Ergebnissen der laufenden Gespräche mit Heimat Österreich, Caritas der Diözese St. Pölten sowie dem Land Niederösterreich ab.

Hospizplätze Caritas Haus St. Barbara

Die Wiederanerkennung der acht stationären Hospizplätze der Casa Leben wurde seitens Fonds Soziales Wien am Standort der Caritas der Erzdiözese Wien Pflegewohnhaus Haus St. Barbara bestätigt. Die personelle Ausstattung zeigt sich aufgrund des Fachkräftemangels auch in diesem Bereich herausfordernd. Die durchschnittliche Auslastung betrug 76 %.

Casa Erlaa Kindergarten

Auch im Jahr 2025 konnte eine Vollauslastung aller Gruppen erreicht und die Betreuung von 100 Kindern gewährleistet werden. Die durchschnittliche Auslastung 2025 betrug 100 %.

Casa Oberlaa Kindergarten

Der Standort wurde gut an eine neue Leitung übergeben, somit hat sich dieser stabilisiert und konnte 2025 eine durchschnittliche Auslastung von 99,92 % erreichen.

Casa Sonnwendviertel Kindergarten

Im Jahr 2025 gab es an diesem Standort mehrere personelle Veränderungen auf Leitungsebene. Deshalb wurde der Fokus auf die Professionalisierung und Stabilisierung des Standorts gelegt. Trotzdem konnte 2025 eine durchschnittliche Auslastung von 99,80 % erreicht werden.

Casa Leopoldau Kindergarten

Der Standort ist mit sechs Gruppen und einer Kapazität von 125 Kindern der größte Kindergarten in der Casa Leben gGmbH. Im Jahr 2025 ist es gelungen, die durchschnittliche Auslastung auf 99,80 % zu steigern.

Casa Stadlau Kindergarten

Der Standort Stadlau wurde im Juli 2022 in Betrieb genommen. Die durchschnittliche Auslastung 2025 lag bei 97,38 %.

Casa Meidling Kindergarten

Die durchschnittliche Auslastung im Jahr 2025 konnte auf 99,33 % gesteigert werden.

Casa Schönbrunn Kindergarten

Im Jahr 2024 konnten wir auch die letzte Gruppe des Kindergartens eröffnen. Der Standort bekommt zur Gänze Vormerkungen für Kinder unter 3 Jahren. Hier besteht hoher Bedarf. Die durchschnittliche Auslastung lag im Jahr 2025 bei 95,00%.

Casa Dornbach Kindergarten

Der Kindergarten Dornbach konnte ebenso die vierte und letzte Gruppe eröffnen. Die durchschnittliche Auslastung 2025 lag bei 98,23 %

Casa Hirschstetten Kindergarten

Der Standort konnte im Jahr 2024 die letzte Gruppe eröffnen und erreichte eine durchschnittliche Auslastung von 98,33 %.

Tarifanpassung Kindergarten

Der Grundbeitrag wird immer mit Beginn eines Kalenderjahres, der Betreuungsbeitrag und Verwaltungszuschuss mit Beginn eines Kindergartenjahres erhöht.

- Grundbeitrag: ab Jänner 2025 um 3,50 %
- Betreuungsbeitrag: wurde nicht valorisiert, weil die kumulierte Inflation (VPI) unter 3,00 % lag
- Verwaltungszuschuss: ab Jänner 2025 um 2,92 %

Casa Wohnen Oberlaa, Casa Wohnen Erlaa

Casa Leben erbringt für die Casa Sozialeinrichtungen gGmbH Personalleistungen für den Geschäftsbereich Casa Wohnen. Das operative Geschäft wird in der Casa Sozialeinrichtungen gGmbH abgebildet.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es gab keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.

Wien, am 10. April 2026



_____
Enisa Nedzibovic, MSc