franziskanerinnen
vöcklabruck

FraServ GmbH
Ringstraße 60
A-5280 Braunau am Inn

Lagebericht der **FraServ GmbH**

für das Wirtschaftsjahr **2025**

Die FraServ GmbH ist ein 100-%iges Tochterunternehmen der FraGes Holding GmbH und wurde im Jahr 2011 durch Ausgliederung der Gebäude- und Medizintechnik, der Reinigung und der Wäscherei aus der A.ö. Krankenhaus St. Josef Braunau GmbH gegründet.

Im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2025 war die FraServ GmbH am Unternehmensstandort in 5280 Braunau in den Unternehmensbereichen Gebäude- und Medizintechnik, Reinigung, Stationsversorgung (vormals Logistik) und Einkauf/Materialwirtschaft tätig.

1. Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens

Nach der 2024 erfolgten Inbetriebnahme des Krankenhausneubaus Bauteil 10 haben sich 2025 die Abläufe stabilisiert. Die Leistungen wurden 2025 im vertraglich vereinbarten Umfang erbracht.

Für den Unternehmensbereich Reinigung ist die Betreuung von Leerstandsflächen bzw. in anderer Form nachbesetzten Flächen im KH St. Josef Braunau eine zusätzliche Herausforderung, die nur durch entsprechende Personalanpassungen sichergestellt werden konnte.

Der Prozess zur Angebotslegung von Mehrleistungen – zu Sicherstellung einer entsprechend abgestimmten Verrechnung – hat sich gut etabliert.

Die neuen Räumlichkeiten für den Unternehmensbereich Einkauf/Materialwirtschaft bewähren sich gut. Der erhöhte Flächenumfang führte zu einer merklichen Erhöhung des Miet- und Betriebskostenaufwandes.

Im Unternehmensbereich Gebäude- und Medizintechnik wurden umfassende Projekte umgesetzt. Der Austausch der Kühlung / Klimaanlage am Dach des KH St. Josef Braunau war dabei, neben vielen andern wichtigen Projekten, ein wesentliches Großprojekt.

Die Personalsituation blieb auch 2025 v.a. in den Unternehmensbereichen Reinigung sowie Stationsversorgung weiterhin herausfordernd, konnte jedoch, im Vergleich zu den beiden Vorjahren, weiter stabilisiert und verbessert werden. Dies zeigt sich auch am abermals gestiegenen Stand der korrigiert beschäftigten MitarbeiterInnen. Alle vertraglich vereinbarten Leistungen konnten 2025 uneingeschränkt erbracht werden.

2. Geschäftsergebnis

Die Umsatzerlöse sind im Jahr 2025 um +86 TEUR oder +0,5% auf 17.433 TEUR gestiegen. Die jährliche VPI-Anpassung der Preise per 1.1.2025 führte im Wesentlichen zu dieser Umsatzsteigerung. In den Unternehmensbereichen Stationsversorgung, Einkauf/Materialwirtschaft und Wäscherei konnte der Umsatz preisbereinigt gehalten werden. Im Unternehmensbereichen Gebäude- und Medizintechnik und Reinigung führte die verminderte Bautätigkeit im KH St. Josef Braunau zu einem Rückgang der Aufträge im Projektgeschäft und in der Folge zu preisbereinigt rückläufigen Umsätzen.

Der Aufwand für Material- und Herstellungsleistungen ist um -271 TEUR bzw. -5,4% gesunken. Im Wesentlichen ist dieser Rückgang auf den gesunkenen Materialeinkauf bzw. Dienstleistungszukaufs in Folge des Projektauftragsrückgangs in Unternehmensbereichen Gebäude- und Medizintechnik sowie Reinigung zurückzuführen. Der Personalaufwand stieg um +509 TEUR bzw. +5,1% auf 10.516 TEUR bei einer gleichzeitigen Erhöhung des Personalbestands korrigiert Beschäftigter von +1,3%.

Der Betriebserfolg (Ergebnis vor Zinsen und Steuern – EBIT) hat sich um -203 TEUR bzw. -11,3% reduziert. Der Jahresüberschuss ist um -169 TEUR bzw. -11,4% auf 1.312 TEUR reduziert. In Kombination mit einer gestiegenen Gewinnausschüttung von 1.000 TEUR (VJ 522 TEUR) erhöhte sich der Bilanzgewinn auf 4.923 TEUR (VJ: 4.611 TEUR).

in TEUR	2025	2024	2023
Umsatzerlöse	17.433	17.347	16.318
Sonstige betriebliche Erträge	0	0	4
Aufwand für Material u. Herstellungsleistungen	4.778	5.049	5.395
Personalaufwand	10.516	10.007	8.996
Sonstige betriebliche Aufwendungen	479	378	367
Betriebserfolg (EBIT)	1.592	1.795	1.497
Jahresüberschuss (vor Rücklagenveränderungen)	1.312	1.481	1.191
Gewinnausschüttung	1.000	522	250
Bilanzgewinn	4.923	4.611	3.652

3. Finanz- und Vermögenslage

Die Grundlage zur Sicherstellung der finanziellen Mittel der Gesellschaft bildet eine jährlich rollierende Planung.

Die Bilanzsumme beträgt 7.110 TEUR und hat sich damit im Vergleich zum Vorjahr um +5,4% erhöht. Hauptursache sind aktivseitig im Umlaufvermögen gestiegene Forderungen aus L&L bei gesunkenem Bankguthaben dem passivseitig die Erhöhung des Bilanzgewinns und der Verbindlichkeiten (L&L sowie Steuern) sowie ein Rückgang der Rückstellungen gegenüberstehen.

in TEUR	2025	2024	2023
Bilanzsumme	7.110	6.743	6.608
Anlagevermögen	128	146	65
Flüssige Mittel (Barvermögen)	3.956	4.243	2.732
Cash Flow aus der betriebl. Tätigkeit	651	2.103	167

Das Anlagevermögen ist vollständig fristgerecht finanziert und um 18 TEUR gesunken, da die Neuinvestitionen geringer waren als die Abschreibung des Anlagevermögens.

Das Barvermögen hat sich negativ entwickelt und ist im abgelaufenen Bilanzjahr von 4.243 TEUR um -287 TEUR (-6,8%) auf 3.956 TEUR gesunken. Der Rückgang resultiert v.a. aus den gestiegenen Forderung L&L sowie aus der erhöhten Gewinnausschüttung.

Der Cash Flow aus der betrieblichen Tätigkeit ist positiv und beträgt 651 TEUR (VJ: 2.103 TEUR). Dies stellt einen Rückgang um -1.452 TEUR gegenüber dem Vorjahr dar.

	2025	2024	2023
Eigenkapitalquote	69,7%	68,9%	55,8%
Fremdkapitalquote	30,3%	31,1%	44,2%

Die Eigenkapitalquote hat sich aufgrund des gestiegenen Bilanzgewinns auf 69,7% (VJ: 68,9% erhöht.

4. Forschung und Entwicklung

Die FraServ GmbH betreibt keine Forschungs- und Entwicklungstätigkeiten.

5. Risikobericht

Zur frühzeitigen Erkennung und Erfassung von Chancen und Risiken wird die Strategie jährlich rollierend evaluiert. In den strategischen Planungen des Unternehmens werden für langfristig wirkende Umweltbedingungen und –veränderungen (gesellschaftlich, rechtliche, Arbeitsmarktentwicklung, technischer und wissenschaftlicher Fortschritt, Entwicklungen und Einflüsse aus anderen Branchen etc.) entsprechende Vorkehrungen getroffen. Durch die permanente Beobachtung dieser Faktoren sollen Auswirkungen frühzeitig erkannt und in den Planungen entsprechende Vorkehrungen getroffen werden.

Wesentliche interne Geschäftsabläufe werden im Rahmen des internen Kontrollsystems geregelt. Für Elementarereignisse und Fehlleistungen besteht ausreichende Versicherungsdeckung. Der Versicherungsschutz wird jährlich evaluiert und bei Bedarf angepasst.

Die Veranlagungsstrategie ist eine konservative. Der Umsatz wird im Wesentlichen mit einem Großkunden erzielt. Das Finden und Halten von qualifiziertem Personal stellt eine immer größere Herausforderung und somit auch Risiko dar.

6. wesentliche Leistungszahlen

	2025	2024	2023
betreute Gebäudefläche (in m²)	65.186	57.819	51.508
betreute Medizingeräte (Anzahl)	4.777	4.761	4.237
betreute Anlagen/Geräte Gebäude-technik (Anzahl)	5.678	5.835	5.161
betreute Energiemenge (MWh) – Strom, Gas, Geothermie, Fotovoltaik, Pellets, Öl	14.578	13.537	12.845
betreute Abfallmenge (in kg) [1)]	398.835	406.825	348.167

[1)]... ab 2023 geänderte Zählweise nach Verwerterbestätigungen

Die von der Reinigung betreute Gebäudefläche hat sich um +12,7% erhöht. Im Bereich der Medizintechnik ist die Anzahl der betreuten Medizingeräte geringfügig um +0,3% gestiegen. Von der Gebäudetechnik wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 5.678 Anlagen und Geräte technisch betreut. Dies stellt einen Rückgang von -2,7% zum Vorjahr dar.

Die betreute Energiemenge ist im Jahr 2025 um 7,7% auf 14.578 MWh gestiegen. Die Steigerung ist v.a. auf das erste volle Betriebsjahr des neuen Bauteil 10 im KH St. Josef Braunau zurückzuführen. Die betreute Abfallmenge reduzierte sich um -2,0% auf 398.835 kg.

	2025	2024	2023
Wäsche (in kg)	651.928	648.904	626.028

In Bereich der Wäscherei stieg die betreute Wäschemenge um +0,5% zum Vorjahr.

7. Umweltbelange

Entsprechend dem Leitbild der Franziskanerinnen von Vöcklabruck legt die FraServ GmbH besonderen Wert auf die Achtung und den Schutz der Umwelt als Schöpfung Gottes, woraus sich ein sparsamer und bewusster Einsatz und Umgang mit Ressourcen ergibt.

Gemeinsam mit dem Hauptkunden KH St. Josef Braunau konnten durch Verbesserungsmaßnahmen der Energieverbrauch des Krankenhauses in den Jahren 2019 bis 2023 in Summe wesentlich gesenkt werden. Der Rückgang beträgt -18,5% im Jahr 2023 verglichen mit dem Jahr 2018. Jährlich wird ein Energiebericht mit Maßnahmen und Kennzahlen für das KH St. Josef Braunau erstellt.

Mit der schrittweisen Inbetriebnahme des neuen Bauteil 10 im KH St. Josef Braunau im Zeitraum Juli 2024 bis Jänner 2025 kam es zur einer wesentlichen Flächenerweiterung. Der Gesamtenergieverbrauch ist daher im Jahr 2025 um 1.041 MWh bzw. um 7,7% auf 14.578 MWh gestiegen. Der neue Bauteil 10 wurde nach dem „Green-Building"-Standard errichtet. Durch den Einbau einer hocheffiziente Energierückgewinnung konnte der Energieverbrauch im Verhältnis zur Fläche reduziert werden.

KH St. Josef Braunau	**2025**	**2024**	**2023**
Energieverbrauch (in MWh) – Strom, Gas, Geothermie, Fotovoltaik, Pellets, Öl	14.578	13.537	12.845
davon Strom (in MWh)	*4.786*	*5.041*	*4.142*
davon Gas (in MWh)	*4.200*	*3.224*	*3.951*
Anteil fossile Energieträger (Gas und Öl)	29,1%	24,1%	31,0%
Wasser (in m³)	42.181	40.556	42.110

Im Jahr 2024 wurde ein Energieaudit positiv durchgeführt. Maßnahmen werden daraus laufend umgesetzt. Seit dem Jahr 2016 konnte der Anteil fossiler Energieträger (Öl und Gas) von 52,1% im Jahr 2016 auf 29,1% im Jahr 2025 reduziert werden. Der Anteil an erneuerbarer Energie beträgt im Jahr 2025 somit 70,9%.

Das KH St. Josef Braunau will bis 2030 Klimaneutralität (Scope 1+2) erreichen und hat die FraServ GmbH mit einzelnen Umsetzungsprojekten beauftragt.

8. MitarbeiterInnen

Zum Stichtag 31.12.2025 betrug der Personalstand der FraServ GmbH 253 Beschäftigte (= Kopfzahl). Davon waren 82 Vollzeit- und 171 Teilzeitdienstverhältnisse. Die Vollzeitquote sank auf 32,4% (VJ: 40,3%).

Die durchschnittliche Anzahl der korrigiert Beschäftigten (= Beschäftigte in Vollzeitkräfte umgerechnet) stieg um rund 2,6 korr. Beschäftigte auf 207,0 und erhöhte sich somit gegenüber dem Vorjahr um +1,3%.

Im Jahresdurchschnitt waren davon 23,8 korr. Beschäftigte in der Gebäude- und Medizintechnik, 105,8 korr. Beschäftigte in der Reinigung, 2,3 korr. Beschäftigte in der Wäscherei, 66,2

korr. Beschäftigte in der Stationsversorgung und 8,9 korr. Beschäftigte im Einkauf/Materialwirtschaft beschäftigt.

	2025	2024	2023
Beschäftigte (Köpfe) per 31.12. [1)]	253	248	250
Korrigiert Beschäftigte im Wirtschaftsjahr [2)]	207,0	204,4	197,6

[1)]...ohne karenzierte MitarbeiterInnen

[2)]...ohne karenzierte MitarbeiterInnen u. Praktikanten

Das strategische Ziel des Personalmanagements fokussiert auf die langfristige Absicherung des Personalbedarfs. Insbesondere im Bereich der Reinigung und Stationsversorgung stellt dies eine zunehmend große Herausforderung dar.

Personalentwicklung

Mit dem Leitbild wurden zentrale Themenbereiche des „Miteinander" definiert. Eine Begegnung auf Augenhöhe und ein wertschätzender Umgang untereinander und im Führungsverhalten, sind uns besonders wichtig. Das fachlich kompetente, menschlich positive Zusammenwirken aller Berufsgruppen und aller MitarbeiterInnen sowie individualisierte Ansatzpunkte am Qualifizierungsbedarf sind uns wichtige Anliegen.
Die Inanspruchnahme von Supervision und Coaching wird zentral und anonymisiert über das Personalmanagement organisiert.

Zur Sicherung des Qualitätsstandards in der FraServ GmbH legen wir - neben den für viele Berufsgruppen gesetzlich festgelegten Fort- und Weiterbildungen - Wert auf eine laufende Aktualisierung und Sicherung der Qualifikationen unserer MitarbeiterInnen. Die ständige Fort- und Weiterbildung, im Rahmen des Teams, on-the-job, sowie auf externen Veranstaltungen, sehen wir als Voraussetzung für eine hohe Arbeitsqualität. Nur ein gutes Sprachverständnis und reibungsarme Prozesse stellen sicher, dass die erhöhten Standards in den Servicebereichen erreicht und gehalten werden können.

Der zunehmende Arbeitskräftemangel aufgrund der demographischen Entwicklung, sowie die die begrenzte Anzahl an ausreichend qualifizierten Personen erschweren die Besetzung von Stellen. Wert wird daher auf Personalsuche und Mitarbeiterbetreuung (Verpflegung, Dienstkleidung, Gesundheit) gelegt. Darüber hinaus wurden mit einer Job-Botschafter-Prämie attrak-

tive Anreize gesetzt, dass Mitarbeiter/innen neue Mitarbeiter/innen werben. Dies zeigt erfreulicherweise insbesondere in den Bereichen Reinigung und Stationsversorgung immer wieder Erfolge.

Als Arbeitgeber ist uns auch die bestmögliche Vereinbarkeit von Familie und Beruf wichtig. Wir zielen einerseits aus Personalmarketinggründen zur langfristigen Sicherung des Personalbestands darauf ab, andererseits weist die Personalstruktur eine hohe Frauenquote auf. Trotz starrem Dienstzeitmodell im Krankenhausbetrieb wird immer wieder versucht durch innovative Teilzeitmodelle oder Angebote der Kinderbetreuung (generell oder nur zeitlich begrenzt in den Sommerferien) eine Beschäftigung zu ermöglichen. Unsere MitarbeiterInnen können die Kinderbetreuungseinrichtung der KH St. Josef Braunau GmbH nutzen.

9. Voraussichtliche Entwicklung

Aufgrund der aktuellen Entwicklungen im Welthandel werden die Rahmenbedingungen für den Unternehmensbereich Einkauf/Materialwirtschaft weiterhin sehr herausfordernd bleiben.

Wie auch schon 2024 stellt der Betrieb des neuen Bauteils 10 sowie die Nachnutzung der leerstehenden Gebäudeteile im KH St. Josef Braunau, im Hinblick auf die Erhaltung der Betriebsfähigkeit dieser Gebäudeteile, eine Herausforderung v.a. für die Unternehmensbereiche Reinigung sowie Gebäude- und Medizintechnik dar. 2025 konnten viele der diesbezüglichen Themen in betriebliche Routinen übergeführt werden.

Seit 2025 zeichnet sich ab, dass, aufgrund des zunehmend eingeschränkten finanziellen Rahmens des Hauptkunden KH St. Josef Braunau, als Folge der anhaltend schlechten gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Österreich, sich hier ein Spannungsfeld ergibt, das sich negativ auf die Umsatzentwicklung v.a. im Projektgeschäft der FraServ GmbH auswirken kann.
Es wird erwartet, dass sich diese schwierigen Rahmenbedingungen auch im Jahr 2026 fortsetzen. Dies zeigt sich auch darin, dass für Vertragsanpassungen, Leistungserweiterungen und Neu-Projekte beim Hauptkunden KH St. Josef Braunau eine intensive Prüfung und ggf. Abklärung mit dem Land OÖ notwendig ist.

Die personelle Situation ist weiterhin sehr volatil. Die schwächelnde Wirtschaft bringt nur bedingt neue Arbeitskräfte in den Niedriglohnbereich der Unternehmensbereiche Reinigung und Stationsversorgung.

Braunau am Inn, am 18.06.2026

Die Geschäftsführung:

Erwin Windischbauer, MAS

Markus Nußbaumer, MA