Kolping "Gemeinsam leben" Wien-Favoriten GmbH
Maria-Rekker-Gasse 9
1100 Wien

Lagebericht

zum Jahresabschluss

31. Dezember 2025

1. Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage

1.1. Geschäft und Strategie

Der Verein Kolping Österreich, mit fast 175 Jahren Erfahrung im Bereich des Wohnens in Gemeinschaft, hat mit den Kolpinghäusern „Gemeinsam leben“ ein generationenübergreifendes Altenbetreuungskonzept verwirklicht, das die Synergien, die sich aus dem Zusammenleben unterschiedlicher Generationen ergeben, voll auszuschöpfen versucht. Dieses Projekt trägt dem Grundgedanken der immer stärker werdenden sozialen Einsamkeit und der konkreten Pflegebedürftigkeit alter Menschen Rechnung.
Das Kolpinghaus „Gemeinsam leben“ in Wien-Favoriten ist als erstes dieser generationenverbindenden Wohnhäuser im Herbst 2003 in Betrieb gegangen, im Herbst 2011 hat das Kolpinghaus „Gemeinsam leben“ Wien-Leopoldstadt seinen Betrieb aufgenommen.

Im Kolpinghaus „Gemeinsam leben“ Wien-Favoriten wird Lebensraum für folgende Zielgruppen angeboten:

- 197[(1)] Plätze in der stationären Pflege, jeweils in 1- oder 2-Bettzimmern; das zugrunde liegende Pflegekonzept basiert auf einer wirkungsvollen Kombination aus aktivierender Bezugs- und Gruppenpflege.
- 22[(1)] Appartements für selbständiges Wohnen im Alter (= Betreutes Wohnen).

Die Ressourcen für die notwendigen Pflegeleistungen in den Bereichen Stationäre Pflege und Betreutes Wohnen werden von diplomiertem Gesundheits- und Krankenpflegepersonal, Pflegefachassistent*innen, Pflegeassistent*innen sowie Heimhelfer*innen gewährleistet.

- 18 Mutter Kind Wohnungen; die Bewohner und Bewohnerinnen in diesem Bereich werden von professionellen Sozialarbeiterinnen bei der Neuordnung ihres Lebens unterstützt.

Des Weiteren betreibt das Kolpingaus „Gemeinsam leben“ Wien-Favoriten im Lobmeyr-Hof, 1160 Wien eine Wohngemeinschaft für Senioren und Seniorinnen:

- 6 Appartements mit 8 Plätzen; die Bewohner und Bewohnerinnen können ihren Tagesablauf noch selbstständig gestalten; Beratung und bei Bedarf Organisation von Pflege- und Betreuungsangeboten durch Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen des Kolpinghauses „Gemeinsam leben“ Wien-Favoriten.

[(1)] verfügbare Platzzahl per 31.12.2025

1.2. Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage

1.2.1. Ertragslage

Gewinn- und Verlustrechnung Werte in TEUR	Stand 31.12.2025	Stand 31.12.2024	Verän- derung
Umsatzerlöse	16.332	15.534	798
sonstige betriebliche Erlöse	722	874	-152
Materialaufwendungen	-636	-585	-51
Personalaufwand u. Aufw. für bezogene Leistungen	-14.164	-13.727	-438
Abschreibungen	-610	-586	-24
Steuern, soweit nicht vom Einkommen oder Ertrag	-11	-11	0
übrige betriebliche Aufwendungen	-1.707	-1.709	1
Betriebsergebnis	**-75**	**-210**	**135**
Finanzergebnis	-38	-36	-1
Ergebnis vor Steuern	**-112**	**-246**	**134**
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1	-1	0
Jahresergebnis	**-113**	**-247**	**134**
Auflösung von Gewinnrücklagen	113	247	-134
Zuweisung zu Gewinnrücklagen	0	0	0
Bilanzgewinn / Bilanzverlust	**0**	**0**	**0**
Umsatzrentabilität (ROS) = Betriebsergebnis/Umsatzerlöse	**-0,46%**	**-1,35%**	**0,89%**

Der Jahresabschluss 2025 weist bei einem Umsatz von TEUR 16.332 (Vorjahr: TEUR 15.534) ein Betriebsergebnis von TEUR -75 (Vorjahr: TEUR -210) aus.
Die Umsatzerlöse liegen mit TEUR 16.332 über dem Vorjahresniveau (Vorjahr: TEUR 15.534). Im Geschäftsjahr 2025 betrug die durchschnittliche Auslastung in der Pflege 98,6 % (Vorjahr 98,0 %) und im Betreuten Wohnen 80,0% (Vorjahr 87,4 %). Im Mutter-Kind-Heim lag die Auslastung mit 95,5 % unter dem Vorjahresniveau (97,8 %). Die Tarife des Fonds Soziales Wien (FSW) wurden in der stationären Pflege und im Betreuten Wohnen durchschnittlich um 4,2 % angehoben. Die Tarife für den Mutter-Kind-Bereich wurden ebenso um 4,2 % angehoben.

Die sonstigen betrieblichen Erträge liegen mit TEUR 722 unter dem Vorjahreswert von TEUR 874. Die sonstigen betrieblichen Erlöse beinhalten mit TEUR 297 die Rückvergütung EEFZG (Pflegebonus). Außerdem beinhaltet diese Position die Weiterverrechnung von Personalleistungen an die Kolping "Gemeinsam leben" Wien-Leopoldstadt GmbH mit TEUR 330 (Vorjahr: TEUR 332).

Der Materialaufwand liegt mit TEUR 636 über dem Niveau des Vorjahres (TEUR 585), wobei sich sowohl der Lebensmittelaufwand als auch der Heil- und Pflegemittelaufwand über Vorjahr befinden.

Der Personalaufwand inklusive des Aufwands für bezogene Leistungen liegt mit TEUR 14.164 über dem Niveau des Vorjahres (TEUR 13.727). Der Personalaufwand beträgt TEUR 13.558 (Vorjahr: TEUR 12.915). Die kollektivvertragliche Lohn- und Gehaltserhöhung beträgt 4,0 %. Es waren im Jahr 2025 durchschnittlich 200,9 Vollzeitäquivalente (VZÄ) beschäftigt, das sind um 3,3 VZÄ mehr als im Vorjahr (197,8 VZÄ). Die bezogenen Leistungen liegen mit TEUR 606 um TEUR 205 unter Vorjahr (TEUR 812). In den bezogenen Leistungen sind weiterverrechnete Personalkosten der Kolping "Gemeinsam leben" Wien-Leopoldstadt GmbH in Höhe von TEUR 207 (Vorjahr: TEUR 197) enthalten.

Die Abschreibungen liegen mit TEUR 610 über dem Vorjahreswert von TEUR 586.

Die nicht ertragsabhängigen Steuern betragen TEUR 11 (Vorjahr TEUR 11).

Die übrigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit TEUR 1.707 geringfügig unter Vorjahrsniveau (TEUR 1.709), wobei die Aufwendungen für Strom deutlich zurückgegangen sind und die Aufwendungen für Wasser und Fernwärme sowie Reinigung und Reinigungsmittel deutlich gestiegen sind.

Damit weist das Unternehmen ein Betriebsergebnis von TEUR -75 aus (Vorjahr: TEUR -210). Die Umsatzrentabilität befindet sich mit -0,46% über dem Niveau des Vorjahres (-1,35%).

Das Finanzergebnis zeigt sich mit einem negativen Ergebnis von TEUR -38 um TEUR -1 unter dem Vorjahr (TEUR -36).

Das Ergebnis vor Steuern beträgt TEUR -112 (Vorjahr: -246). Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag belaufen sich auf TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 1). Diese beinhalten im Berichtsjahr und im Vorjahr die Mindestkörperschaftsteuer für den entbehrlichen Hilfsbetrieb Cafeteria.

Für das Geschäftsjahr 2025 wird ein Jahresergebnis von TEUR -113 erwirtschaftet, welcher um TEUR 134 über dem Vorjahreswert von TEUR -247 liegt. Eine Auflösung der freien Gewinnrücklage wurde in ebendieser Höhe vorgenommen. Damit beträgt der Bilanzgewinn EUR 0 (Vorjahr: EUR 0).

1.2.2. Vermögenslage und Finanzierung

Bilanz **Werte in TEUR**	**Stand 31.12.2025**	**Stand 31.12.2024**	**Veränderung**
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	5	8	-3
II. Sachanlagen	16.049	16.408	-359
III. Finanzanlagen	11	11	0
A. ANLAGEVERMÖGEN	16.064	16.427	-363
I. Vorräte	39	52	-13
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.546	1.476	69
2. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	166	132	34
II. Forderungen u. so. Vermögensgegenstände	1.711	1.608	103
III. Kassa, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	870	1.194	-323
B. UMLAUFVERMÖGEN	2.620	2.854	-234
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	56	58	-1
AKTIVA	**18.741**	**19.338**	**-598**
I. Stammkapital	36	36	0
II. Kapitalrücklagen	40	40	0
III. Gewinnrücklagen	13.687	13.800	-113
IV. Bilanzverlust/-gewinn	0	0	0
A. EIGENKAPITAL	13.763	13.876	-113
B. INVESTITIONSZUSCHÜSSE AUS ÖFFENTLICHEN MITTELN	667	727	-60
WIRTSCHAFTLICHES EIGENKAPITAL	14.430	14.602	-172
C. RÜCKSTELLUNGEN	500	533	-32
I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.617	1.920	-303
II. Verbindlichkeiten LuL und so. Verbindlichkeiten	2.138	2.283	-145
D. VERBINDLICHKEITEN	3.755	4.203	-448
PASSIVA	**18.741**	**19.338**	**-598**

EIGENKAPITALQUOTE = (EK / GK)	73,44%	71,75%	1,69%
EIGENKAPITALQUOTE 2 = (Wirtschaftliches EK / GK)	77,00%	75,51%	1,49%

Das Anlagevermögen liegt mit TEUR 16.064 unter dem Vorjahr (TEUR 16.427). Hier liegen die Abschreibungen (TEUR 610) über dem Wert der Neuinvestitionen (TEUR 247). Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände liegen mit TEUR 1.711 um TEUR 103 über dem Niveau des Vorjahres (TEUR 1.608). Die Forderungen aus LuL (TEUR 1.546) sind gestiegen (Vorjahr: TEUR 1.476). Davon betragen die Forderungen aus LuL gegenüber dem FSW TEUR 1.489 (Vorjahr: TEUR 1.420). Die sonstigen Forderungen liegen mit TEUR 166 über Vorjahr (TEUR 132).

Die Guthaben bei Kreditinstituten inklusive Kassenbestand betragen TEUR 870 und haben gegenüber Vorjahr (TEUR 1.194) um TEUR -323 abgenommen.

Das Jahresergebnis in Höhe von TEUR -113 (Vorjahr: TEUR -247) wird zur Gänze durch Auflösung einer freien Gewinnrücklage in eben dieser Höhe kompensiert. Damit beträgt die Gewinnrücklage TEUR 13.687 (Vorjahr: TEUR 13.800), der Bilanzgewinn beträgt TEUR **0** (Vorjahr: TEUR **0**).

Zum Bilanzstichtag 31.12.2025 wird ein positives Eigenkapital in Höhe von TEUR 13.763 (Vorjahr: TEUR 13.876) ausgewiesen. Die Eigenkapitalquote per 31.12.2025 beträgt 73,44% (Vorjahr: 71,75%). Die Investitionszuschüsse aus öffentlichen Mitteln betragen TEUR 667 (Vorjahr: TEUR 727).

Die Rückstellungen haben mit TEUR 500 um TEUR 33 abgenommen (Vorjahr: TEUR 533).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen TEUR 1.617 (Vorjahr: TEUR 1.920). Diese bestehen zu TEUR 1.267 aus bestehenden Krediten, welche im Jahr 2025 mit TEUR 253 getilgt wurden. Die Laufzeiten dieser Kredite enden 2030. Ein im Jahr 2022 aufgenommener Kredit in Höhe von TEUR 500 zur Finanzierung des Verbindungsganges im Obergeschoss 6, welcher per 31.12.2025 zu TEUR 350 aushaftet, hat eine Laufzeit bis 2032.

Die Verbindlichkeiten LuL und sonstige Verbindlichkeiten sind mit TEUR 2.138 um TEUR -145 gegenüber dem Vorjahr (TEUR 2.283) niedriger. Die Verbindlichkeiten aus LuL haben mit TEUR 217 um TEUR 40 gegenüber dem Vorjahr (TEUR 176) zugenommen. Die sonstigen Verbindlichkeiten sind mit TEUR 1.921 um TEUR 185 gegenüber dem Vorjahr (TEUR 2.106) niedriger. Diese beinhalten mit TEUR 1.075 eine rückzahlbare Projektförderung an den FSW.

1.2.3. Kapitalflussrechnung

Kapitalflussrechnung Werte in TEUR	Stand 31.12.2025	Stand 31.12.2024
Jahresüberschuss	-113	-247
+/- Verluste / (Gewinne) aus dem Abgang von Anlagevermögen	0	0
+ Abschreibungen auf das Anlagevermögen	610	586
+/- Dotierung / (Auflösung) Rückstellungen	-32	12
+/- sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / (Erträge)	-60	-62
-/+ sonstige Zinsen und ähnliche Erträge / Aufwendungen	38	36
Cash Flow aus dem Ergebnis	**442**	**325**
+/- (Erhöhung) / Senkung von Vorräten	13	-17
+/- (Erhöhung) / Senkung von Forderungen LuL	-69	-165
+/- (Erhöhung) / Senkung sonst. Ford. U. ARA	-32	138
+/- Erhöhung / (Senkung) von erhaltenen Anzahlungen	0	0
+/- Erhöhung / (Senkung) von Verbindlichkeiten LuL	40	34
+/- Erhöhung / (Senkung) von sonst. Verbindlichkeiten u. PRA	86	76
Cash Flow aus der operativen Tätigkeit	**480**	**391**
- Einzahlungen aus Anlagenabgang	0	0
- Auszahlungen aus Investitionen in immat. und Sachanlagen	-247	-348
+ Einzahungen aus Zinserträgen	13	38
+ Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	0	0
Free Cash Flow	**245**	**81**
+/- Einzahlungen / (Rückzahlungen) Kredite u. so. Finanzierungen	-519	-519
- Auszahlungen für Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-50	-74
Veränderung liquide Mittel	**-324**	**-511**

Der Cash-Flow aus dem Ergebnis beträgt für das Jahr 2025 TEUR 442 (Vorjahr: TEUR 325). Der Cash-Flow aus der operativen Tätigkeit beträgt TEUR 480. Dieser operative Cash-Flow wird um TEUR 519 für Rückzahlungen von Krediten und sonstigen Finanzierungen, TEUR 50 für Zinszahlungen und TEUR 247 für laufende Investitionen gesenkt. TEUR 13 aus Zinserträgen erhöhen die liquiden Mittel, wonach diese per Jahresende gegenüber dem Jahresende 2024 um TEUR -324 abnehmen.

Voraussichtliche Entwicklung und Risiken

Das Budget 2026 wurde durch den Wirtschaftsvorstand von Kolping Österreich am 23.01.2026 genehmigt. Dieses enthält eine Tariferhöhung des FSW für die Stationäre Pflege, für das Betreute Wohnen und für den Mutter-Kind-Bereich, in der Höhe von 1 % was die kollektivvertragliche Erhöhung der Löhne und Gehälter inklusive Biennalsprünge mit rd. 2,8 % berücksichtigt. Die inflationsbedingten Kostensteigerungen im Bereich der Materialkosten (Lebensmittel, Heil- und Pflegemittel, der Fremdleistung (Mietwäsche) sowie der Sachkosten (Energiekosten) wurden mit 2,3% eingepreist.

Für die Tarife 2026 des FSW für die stationäre Pflege, das Betreute Wohnen und für den Mutter-Kind-Bereich wurden seitens des FSW im Jänner 2026 die Tariferhöhungen im Ausmaß von 1 % übermittelt. Diese wurden angenommen.

Wien

Wolfgang Werner Josef Engelmaier, 19.05.2026 16:44
Unterschrieben mit MOXIS Guest

Mag. Wolfgang Engelmaier
Geschäftsführung

Clemens Klingan, 18.05.2026 16:32
Unterschrieben mit MOXIS Guest

Dr. Clemens Klingan
Geschäftsführung