LAGEBERICHT

der Immobilien St. Pölten GesmbH & Co KG zum 31.12.2025

1. Geschäftsverlauf, Geschäftsergebnis und Lage des Unternehmens

1.1 Geschäft und wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Geschäftstätigkeit der Immobilien St. Pölten GesmbH & Co KG ist der Erwerb, die Errichtung, die Verwaltung und die Verwertung von Liegenschaften, Gebäuden und sonstigen Bauwerken zum Zwecke einer geordneten Infrastrukturentwicklung der Stadt St. Pölten, insbesondere

- der Erwerb von Liegenschaften, Gebäuden und sonstigen Bauwerken, dazu gehört auch der Erwerb von Baurechten, Dienstbarkeiten und sonstigen Nutzungsrechten der Stadt St. Pölten oder Dritter
- Neuerrichtung, Sanierungen, Umbau oder Erweiterung, von Gebäuden und sonstigen Bauwerken
- Erhaltung, Nutzung, Verwaltung und Verwertung von Liegenschaften und Gebäuden und sonstigen Bauwerken, insbesondere auch Vermietung und Verpachtung.

Die Gesellschaft ist des Weiteren zu sämtlichen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die dem Unternehmensgegenstand förderlich sind. Sie ist berechtigt, sich an anderen Unternehmen gleicher oder ähnlicher Art zu beteiligen.

1.2 Geschäftsergebnis, Ertragslage

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2025 einen Jahresfehlbetrag von EUR -6,8 Mio. (Vorjahr: EUR -8,3 Mio.) erzielt. Diese Ergebnisbesserung resultiert u.a. daraus, dass die Betriebsleistung um rd. 10,5% gestiegen ist. Aufwandseitig haben zwar die Betriebs- und Energiekosten einen höheren Preisanstieg als im Vorjahr zu verzeichnen (13,8%), während die Abschreibungen auf das Anlagevermögen im Vergleich zum Vorjahr prozentuell weniger gestiegen (4,4%) und auch die sonstigen betrieblichen Aufwendungen insgesamt betraglich geringer als jene des Vorjahres ausgefallen sind. Zusätzlich hat sich aber vor allem das Finanzergebnis trotz gestiegener Neuverschuldung der Gesellschaft in diesem Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr verbessert. Das Finanzergebnis 2025 (= Zinsaufwand saldiert mit Zinserträgen und Zinsenzuschüssen) weist einen Verlust von rd. EUR TS -734 (Vorjahr EUR -1,8 Mio.) aus. Diese Verbesserung ist einerseits auf das wieder etwas gesunkene Refinanzierungsniveau als auch auf höhere Zinszuschüsse, die die Gesellschaft u.a. auch aufgrund von diesbezüglichen Nachzahlungen für Vorjahre erhalten hat, zurückzuführen.

1.3 Finanzlage

Das rechnerische Working Capital zum Bilanzstichtag ist mit EUR TS 905 (Vorjahr: EUR -2,9 Mio.) positiv. Unter Berücksichtigung der revolvierend ausnutzbarer Kontokorrentkreditrahmen (EUR 11,5 Mio.), Ausnutzung zum Bilanzstichtag EUR 3,0 Mio. (Vorjahre 3,2 Mio.), ist die Finanzlage der Gesellschaft ausgewogen.

Aus der laufenden Geschäftstätigkeit hat die Gesellschaft einen negativen Cash Flow von rd. EUR - 1,3 (Vorjahr: EUR 2,6 Mio.) erwirtschaftet. An Gesellschafter- und Investitionszuschüssen sowie Kreditaufnahmen bei Banken wurden EUR 19,6 Mio. (Vorjahr: EUR 20,7 Mio.) vereinnahmt. Für Investitionen wurden EUR 15,4 Mio. (Vorjahr: EUR 20,8 Mio.) aufgewendet. Die liquiden Mittel haben sich demzufolge um EUR 2,9 Mio. (Vorjahr: EUR 2,5 Mio.) erhöht.

Die Eigenmittelquote gem. § 23 URG beträgt rund 34,5% (Vorjahr: rund 36%), die fiktive Schuldentilgungsdauer gem. § 24 URG rund 43 Jahre (Vorjahr: rund 194 Jahre).
Unter Berücksichtigung des im Jahr 2025 seitens des Gesellschafters zur Verlustabdeckung geleisteten Gesellschafterzuschusses beläuft sich die fiktive Schuldentilgungsdauer auf 9,29 Jahre (Vorjahr: rund 10,26 Jahre).

Beträgt die Eigenmittelquote weniger als 8 % und die fiktive Schuldentilgungsdauer mehr als 15 Jahre, so liegt ein gesetzlich vermuteter Reorganisationsbedarf vor. Da die Eigenmittelquote jedenfalls die 8 % überschreitet, wird gem. URG kein Reorganisationsbedarf vermutet.

1.4 Vermögenslage

Das Vermögen der Gesellschaft besteht zu rd. 90 % aus Anlagevermögen und zu rd. 10 % aus Umlaufvermögen. Die Finanzierung des Vermögens erfolgt zu rund 90 % durch Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital und zu rund 10 % durch kurzfristige Schulden. In den kurzfristigen Schulden zum Bilanzstichtag sind auch revolvierend ausnutzbare Kontokorrentkredite bei Banken enthalten.

1.5 Vorgänge von Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Die kurzfristigen Zinsen haben sich nach dem deutlichen Anstieg der Jahre 2022 bis 2024 bekanntlich spürbar stabilisiert. Die EZB beließ die Leitzinsen auch im April 2026 unverändert; der Einlagensatz beträgt 2,0%, der Hauptrefinanzierungssatz 2,15%. Nach der EZB-Sitzung von Ende April 2026 liegt der 6M-Euribor ca. bei 2,5% und damit deutlich unter den Höchstständen der Jahre 2023/2024. Aktuell sind somit zwei Zinsanhebungen zu je 25 Basispunkten durch die EZB bis Ende des Jahres eingepreist. Auf Grund der geopolitischen Lage, insbesondere im Nahen Osten, bleibt die Zinsentwicklung von Unsicherheit geprägt. Investoren preisen höhere Inflationsrisiken und ein „higher for longer"-Szenario ein. Für Geldmarktzinsen bleibt die restriktive Phase damit länger erhalten. Eine plausible Bandbreite für den 6M Euribor im Jahr 2027 liegt grob zwischen 2,0 % und 2,8 %. An den Kapitalmärkten ist die Aufwärtsgefahr für Fixzinsen vorhanden. Der EUR 10-Jahres-Swap als Basis für langfristige Fixzinssätze notiert aktuell bei etwa 3,10% und zeigt seit Dezember 2024 eine leichte Trendrichtung nach oben, ohne dabei Prognosen für die weitere Entwicklung zuzulassen. Sollte sich der Iran-Konflikt weiter zuspitzen, ist vorübergehend mit weiteren Anstiegen zu rechnen. Langfristige Zinsprognosen sind aufgrund geopolitischer und makroökonomischer Faktoren mit Unsicherheiten behaftet.

Fixzinsen zum weiteren Ausschalten des Zinsänderungsrisikos bleiben insbesondere bei Bedarf an langfristiger Planungssicherheit relevant. Zum 31. Dezember 2025 betrug die Fixzinsquote rund 30% bei einem durchschnittlichen Fixzinssatz unter 1%. In der Praxis bleibt bei großem Finanzierungsvolumen oft die Notwendigkeit, die Kredite bereits während der Bauzeit mit der Möglichkeit einer a.o. Tilgung nach der Endabrechnung aufzunehmen, weshalb Banken Fixzinslösungen in dieser Phase häufig nur eingeschränkt anbieten. Für die Tilgungsphase kann die Vereinbarung von Fixzinssätzen erwogen werden. FRC beobachtet die Zinsentwicklung laufend und berichtet quartalsweise über den Kredithaushalt einschließlich geplanter Zuzählungen. Empfehlungen zur Anpassung der Kreditkonditionen sowie entsprechende Gespräche mit den finanzierenden Banken erfolgen fortlaufend.

Wesentliche Zinsänderungen werden im Rahmen der Aufsichtsratssitzungen beziehungsweise bei der Budgetbeschlussfassung berichtet.

1.6 Forschung und Entwicklung

Wird nicht betrieben.

1.7 Bestehende Zweigniederlassungen

Es bestehen keine Zweigniederlassungen.

2. Prognosebericht (voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens)

Die vom Eigentümer genehmigte Planungsrechnung sieht für das Geschäftsjahr 2026 einen Jahresfehlbetrag von rund EUR 7,5 Mio. vor, was nach Auflösung der Afa, der Berücksichtigung des Tilgungsaufwandes und des Gesellschafterzuschusses einem Liquiditätsbedarf von rund EUR 7,5 Mio. entspricht. Dieser Liquiditätsbedarf wird gemäß Gemeinderatsbeschluss der Stadt vom 24. November 2025 zur Gänze durch den beschlossenen Gesellschafterzuschuss gedeckt.

Zum Bilanzstichtag zum 31.12.2025 besteht eine Liquiditätsreserve aus Gesellschafterzuschüssen in Höhe von rd. EUR 1,6 Mio., welche bei Bedarf in den Folgejahren verwendet werden soll.

3. Risikoberichterstattung

3.1 Beschreibung der üblichen wesentlichen Risiken und Ungewissheiten

Die zu 100 % im Eigentum der Stadt St. Pölten befindliche Immobilien St. Pölten GesmbH ist Komplementär der Immobilien St. Pölten GesmbH & Co KG (vormals KEG). Kommanditist der Immobilien St. Pölten GesmbH & Co KG ist die Stadt St. Pölten. Laut Beschluss des Gemeinderats der Stadt St. Pölten vom 24.10.2005 wird im Zusammenhang mit der Ausgliederung der städtischen Immobilien in die Immobilien St. Pölten GesmbH & Co KG unter anderem festgehalten:

1. Die Bedeckung der Darlehen der Immobilien St. Pölten GesmbH & Co KG erfolgt über Fremdfinanzierung, wobei die Stadt zwecks besserer Konditionen eine abstrakte Haftung für die Schulden der Gesellschaft im Bereich der Amtsgebäude übernehmen soll. Für die Fremdfinanzierung bei Wohngebäuden erfolgt keine Haftungsübernahme durch die Stadt St. Pölten.
2. Die verbleibende Lücke im Jahresergebnis der Immobilien St. Pölten GesmbH & Co KG wird durch einen im Stadtbudget zu veranschlagendem Zuschuss ausgeglichen.

Es liegt der in Punkt 2. erwähnte Beschluss des Gemeinderates der Stadt St. Pölten vom 24. November 2025 vor, wonach in der mittelfristigen Finanzplanung der Stadt St. Pölten die nachstehend angeführten Finanzmittel für die Immobilien St. Pölten GesmbH & Co KG genehmigt wurden:

Kalenderjahr	am 24.11.2025 beschlossener Gesamtzuschuss TEUR
2026	7.500
2027	9.402
2028	9.760
2029	8.878
2030	8.243
2031	8.423

Es wird festgehalten, dass dem Zahlungsplan die Annahmen zu Grunde liegen, dass das Geschäftsjahr 2026 und Folgende bis 2031 erwartungsgemäß abgeschlossen werden und dass sich das aktuelle Refinanzierungsniveau der Gesellschaft nicht noch weiter verschlechtert. Bei einer weiteren Erhöhung des Refinanzierungssatzes und/oder nicht planbaren, über das Budget hinausgehenden Instandhaltungen bzw. Neubauten und/oder erwartbaren Mietausfällen wegen verminderter wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit der Mieter sind jedenfalls höhere Liquiditätszuschüsse seitens des Eigentümers erforderlich, um die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft aufrecht zu erhalten. Dies bedeutet, dass alle Aufwendungen, welche durch den Gemeinderatsbeschlüsse verursacht werden, zusätzlich zum geplanten Budget der jeweils betroffenen Jahre anfallen und vom Eigentümer getragen werden müssen

Aufgrund der jetzigen Zinssituation sind diese Belastungen für das Budget hoch. Aktuell sind alle geplanten und durch den Gemeinderat beauftragten Projekte im Budget berücksichtigt.

Im Jahr 2026 wird wieder das Budget für 2027 mit einer Vorschau von 2028 bis 2032 inklusive Zahlungsplan zu beschließen sein.

Niedriger könnte der Zuschussbedarf ausfallen, wenn die Stadt St. Pölten der Gesellschaft gestattet, dass das unentgeltlich eingebrachte Anlagevermögen veräußert wird.

Sollte die Stadt St. Pölten zu irgendeinem Zeitpunkt wider Erwarten ihren eingegangenen Verpflichtungen nicht vollständig nachkommen können, wäre das Risiko der Immobilien St. Pölten GesmbH & Co KG dennoch überschaubar.

Im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 der Immobilien St. Pölten GesmbH & Co KG steht Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten iHv EUR 104 Mio. ein Liegenschaftsvermögen und ein sonstiges Anlagevermögen mit einem Restbuchwert, saldiert mit Investitionszuschüssen, von rd. EUR 146 Mio. gegenüber. Es ist somit davon auszugehen, dass durch entsprechende Liegenschaftsverkäufe die Schulden jedenfalls rückgeführt werden könnten.

3.2 Beschreibung der im Jahr 2025 aufgetretenen wesentlichen Risiken und Ungewissheiten

Wir verweisen auf Punkt 1.5 Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres.

3.3 Berichterstattung zur Verwendung von Finanzinstrumenten

Derivative Finanzinstrumente werden nicht verwendet.

St. Pölten, am 12. Mai 2026

.....

Immobilien St. Pölten GesmbH

vertreten durch Herrn Akad. KM Martin Sadler