Kolping "Gemeinsam leben" Wien-Leopoldstadt GmbH
Engerthstraße 214
1020 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.
Im Herbst 2011 hat das Kolpinghaus „Gemeinsam leben“ Wien-Leopoldstadt seinen Betrieb aufgenommen. Es ist ein Nachfolgeprojekt zu dem bestehenden Kolpinghaus „Gemeinsam leben“ in Wien-Favoriten, das als erstes dieser generationsübergreifenden Wohnhäuser im Herbst 2003 in Betrieb gegangen ist.

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

- 194[(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.
- 13[(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 diplomierten Gesundheits- und Krankenpflegepersonen, Pflegefachassistent*innen, Pflegeassistent*innen sowie Heimhelfer*innen gewährleistet.

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

[(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	16.050	15.286	764
sonstige betriebliche Erlöse	626	743	-117
Materialaufwendungen	-583	-560	-23
Personalaufwand u. Aufw. für bezogene Leistungen	-13.516	-13.272	-244
Abschreibungen	-608	-647	39
Steuern, soweit nicht vom Einkommen oder Ertrag	-3	-3	1
übrige betriebliche Aufwendungen	-1.502	-1.507	5
Betriebsergebnis	**465**	**40**	**425**
Finanzergebnis	-450	-677	227
Ergebnis vor Steuern	**15**	**-636**	**651**
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1	-1	0
Jahresergebnis	**15**	**-637**	**651**
Auflösung von Gewinnrücklagen	0	637	-637
Zuweisung zu Gewinnrücklagen	-15	0	-15
Jahresergebnis	**0**	**0**	**0**
Gewinn-/Verlustvortrag aus dem Vorjahr	**0**	**0**	**0**
Bilanzgewinn / Bilanzverlust	**0**	**0**	**0**

Umsatzrentabilität (ROS) = Betriebsergebnis/Umsatzerlöse	**2,90%**	**0,26%**	**2,63%**

Der Jahresabschluss 2025 weist bei einem Umsatz von TEUR 16.050 (Vorjahr: TEUR 15.286) ein Betriebsergebnis von TEUR 465 (Vorjahr: TEUR 40) aus.

Die Umsatzerlöse liegen mit TEUR 16.050 über dem Vorjahresniveau (Vorjahr: TEUR 15.286). Im Geschäftsjahr 2025 betrug die durchschnittliche Auslastung in der Pflege 98,8 % (Vorjahr: 98,4 %) und im Betreuten Wohnen 97,8 % (Vorjahr: 100 %). Im Mutter-Kind-Bereich lag die Auslastung mit 96,3 % über dem Vorjahr 87,9 %. Die Tarife des Fonds Soziales Wien (FSW) wurden in der stationären Pflege und im Betreuten Wohnen durchschnittlich um 4,2 % gegenüber 2024 durchschnittlich um 8,8 % angehoben. Die Tarife für den Mutter-Kind-Bereich wurden ebenfalls um 4,2 % angehoben.

Die sonstigen betrieblichen Erträge liegen mit TEUR 626 unter dem Vorjahr (TEUR 743). Die sonstigen betrieblichen Erlöse beinhalten mit TEUR 284 die Rückvergütung EEFZG (Pflegebonus). Außerdem beinhaltet diese Position die Weiterverrechnung von Personalleistungen an die Kolping "Gemeinsam leben" Wien-Leopoldstadt GmbH mit TEUR 207 (Vorjahr: TEUR 217).

Der Materialaufwand übersteigt mit TEUR 583 den Vorjahreswert (TEUR 560), wobei sowohl der Lebensmittelaufwand als auch der Heil- und Pflegemittelaufwand über Vorjahr liegen. Der erhöhte Aufwand resultiert aus der erhöhten Auslastung und erhöhten Preisen.

Der Personalaufwand für bezogene Leistungen liegt mit TEUR 13.516 über dem Niveau des Vorjahres (TEUR 13.272). Der Personalaufwand beträgt TEUR 12.777 (Vorjahr: TEUR 12.363). Die kollektivvertragliche Lohn- und Gehaltserhöhung betrug für das Jahr 2025 4,0 %. Es waren im Jahr 2025 durchschnittlich 185,56 Vollzeitäquivalente (VZÄ) beschäftigt, das sind um 3,40 VZÄ weniger als im Vorjahr (188,96 VZÄ). Die bezogenen Leistungen sind mit TEUR 738 niedriger als im Vorjahr (TEUR 909). In den bezogenen Leistungen sind weiterverrechnete Personalkosten der Kolping "Gemeinsam leben" Wien-Leopoldstadt GmbH in Höhe von TEUR 313 (Vorjahr: TEUR 316) enthalten.

Die Abschreibungen liegen mit TEUR 608 unter dem Vorjahreswert von TEUR 647.

Die nicht ertragsabhängigen Steuern betragen TEUR 3 (Vorjahr TEUR 3).

Die übrigen betrieblichen Aufwendungen vor allem für Strom sind mit TEUR 1.502 geringfügig niedriger gegenüber dem Niveau des Vorjahres (TEUR 1.507).

Damit weist das Unternehmen ein Betriebsergebnis von TEUR 465 aus, dies liegt um TEUR 425 über dem Vorjahresniveau (TEUR 40).

Die Umsatzrentabilität beträgt 2,90% und liegt damit über dem Prozentsatz des Vorjahres (0,26%).

Das Finanzergebnis zeigt sich durch ein niedriges Zinsniveau mit einem Ergebnis von TEUR -450 gegenüber dem Vorjahr (Vorjahr: TEUR -677) verbessert.

Damit beträgt das Ergebnis vor Steuern TEUR 15 (Vorjahr: TEUR -636). Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betragen TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 1). Diese beinhalten im Berichtsjahr und im Vorjahr die Mindestkörperschaftsteuer für den entbehrlichen Hilfsbetrieb Cafeteria.

Das Jahresergebnis für das Geschäftsjahr 2025 beträgt TEUR 15 (Vorjahr: TEUR -637). Dieser wird in voller Höhe einer freien Gewinnrücklage zugewiesen. Damit beträgt der Bilanzgewinn TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 0).

1.2.2. Vermögenslage und Finanzierung

Bilanz **Werte in TEUR**	**Stand 31.12.2025**	**Stand 31.12.2024**	**Veränderung**
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	18	31	-13
II. Sachanlagen	23.294	23.830	-536
III. Finanzanlagen	1	1	0
A. ANLAGEVERMÖGEN	23.314	23.862	-548
I. Vorräte	37	40	-3
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.517	1.432	85
2. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	115	112	3
II. Forderungen u. so. Vermögensgegenstände	1.632	1.544	88
III. Kassa, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	810	1.339	-529
B. UMLAUFVERMÖGEN	2.479	2.923	-444
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	53	69	-16
AKTIVA	**25.846**	**26.854**	**-1.009**
I. Stammkapital	35	35	0
II. Kapitalrücklagen	0	0	0
III. Gewinnrücklagen	3.827	3.812	15
IV. Bilanzgewinn / Bilanzverlust	0	0	0
A. EIGENKAPITAL	3.862	3.847	15
B. INVESTITIONSZUSCHÜSSE AUS ÖFFENTLICHEN MITTELN	870	908	-39
WIRTSCHAFTLICHES EIGENKAPITAL	4.731	4.755	-24
C. RÜCKSTELLUNGEN	463	433	30
I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.190	12.216	-1.025
II. Verbindlichkeiten LuL und so. Verbindlichkeiten	9.461	9.451	11
D. VERBINDLICHKEITEN	**20.652**	**21.666**	**-1.014**
PASSIVA	**25.846**	**26.854**	**-1.009**

EIGENKAPITALQUOTE = (EK / GK)	14,94%	14,33%	0,62%
EIGENKAPITALQUOTE 2 = (Wirtschaftliches EK / GK)	18,31%	17,71%	0,60%

Das Anlagevermögen ist mit TEUR 23.314 gegenüber dem Vorjahr (TEUR 23.862) gesunken. Der Wert der übrigen Neuinvestitionen (TEUR 30) bleibt unter den Abschreibungen (TEUR 608).

Die Forderungen u. sonstigen Vermögensgegenstände liegen mit TEUR 1.632 über dem Niveau des Vorjahres (TEUR 1.544). Die Forderungen aus LuL (TEUR 1.517) sind gestiegen (Vorjahr: TEUR 1.432). Davon betragen die Forderungen gegenüber dem Fonds Soziales Wien (FSW) TEUR 1.478 (Vorjahr: TEUR 1.396). Die übrigen sonstigen Forderungen liegen mit TEUR 115 über Vorjahr (TEUR 112).

Die Guthaben bei Kreditinstituten (inklusive Kassenbestand) sind mit TEUR 810 um TEUR 529 gegenüber Vorjahr (TEUR 1.339) niedriger.

Das Jahresergebnis von TEUR 15 (Vorjahr: TEUR -637) wird zur Gänze einer freien Gewinnrücklage zugewiesen. Damit beträgt die Gewinnrücklage TEUR 3.827 (Vorjahr: TEUR 3.812), der Bilanzgewinn beträgt TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 0).

Zum Bilanzstichtag 31.12.2025 wird damit ein positives Eigenkapital in Höhe von TEUR 3.862 (Vorjahr: TEUR 3.847) ausgewiesen. Somit beträgt die Eigenkapitalquote per 31.12.2025 14,94% (Vorjahr: 14,33%). Die Investitionszuschüsse aus öffentlichen Mitteln betragen TEUR 870 (Vorjahr: TEUR 908). Das wirtschaftliche Eigenkapital ist mit TEUR 4.731 (Vorjahr: TEUR 4.755) gesunken und die Quote des wirtschaftlichen Eigenkapitals per 31.12.2025 steigt auf 18,31% an (Vorjahr: 17,71%).

Die Rückstellungen haben mit TEUR 463 um TEUR 30 gegenüber dem Vorjahr (TEUR 433) zugenommen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen TEUR 11.190 (Vorjahr: TEUR 12.216). Diese bestehen zu TEUR 11.190 aus Krediten, welche zur Finanzierung der Gebäudeerrichtung aufgenommen wurden. Diese Darlehen wurden im Jahr 2025 im Ausmaß von TEUR 1.025 getilgt. Die Laufzeiten der Kredite enden Mitte des Jahres 2027, 2032 bzw. 2039.

Die Verbindlichkeiten LuL und so. Verbindlichkeiten sind mit TEUR 9.461 gegenüber dem Vorjahr (TEUR 9.451) gestiegen. Die Verbindlichkeiten aus LuL liegen mit TEUR 205 über dem Niveau des Vorjahres (TEUR 186). Die sonstigen Verbindlichkeiten haben mit TEUR 9.257 um TEUR -8 gegenüber Vorjahr (TEUR 9.265) abgenommen. Diese beinhalten mit TEUR 3.000 (Vorjahr: TEUR 3.000) ein Darlehen der Stadt Wien und mit TEUR 5.494 (Vorjahr: TEUR 5.494) einen Baukostenzuschuss der Wiener Wohnbauförderung, welche zur Finanzierung der Errichtung des Gebäudes dienten. Die Rückzahlung dieser Mittel beginnt im Jahr 2038 bzw. 2041.

1.2.3. Kapitalflussrechnung

Kapitalflussrechnung Werte in TEUR	Stand 31.12.2025	Stand 31.12.2024
Jahresüberschuss	15	-637
+/- Verluste / (Gewinne) aus dem Abgang von Anlagevermögen	0	0
+ Abschreibungen auf das Anlagevermögen	608	647
+/- Dotierung / (Auflösung) Rückstellungen	30	2
+/- sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / (Erträge)	-39	-39
Cash Flow aus dem Ergebnis	**614**	**-27**
-/+ (Erhöhung) / Senkung von Vorräten	3	-9
-/+ (Erhöhung) / Senkung von Forderungen LuL	-85	-102
-/+ (Erhöhung) / Senkung sonst. Ford. U. ARA	12	525
+/- Erhöhung / (Senkung) von erhaltenen Anzahlungen	0	0
+/- Erhöhung / (Senkung) von Verbindlichkeiten LuL	19	141
+/- Erhöhung / (Senkung) von sonst. Verbindlichkeiten u. PRA	-8	105
Cash Flow aus der operativen Tätigkeit	**556**	**634**
+ Einzahlungen aus Anlagenabgang	0	0
- Auszahlungen für Investitionen in immat. und Sachanlagen	-60	-155
Free Cash Flow	**497**	**479**
+/- Einzahlungen / (Rückzahlungen) Kredite	-1.025	-914
Veränderung liquide Mittel	**-529**	**-436**

Der Cash-Flow aus dem Ergebnis beträgt für das Jahr 2025 TEUR 614 (Vorjahr: TEUR -27). Der Cash-Flow aus der operativen Tätigkeit beträgt TEUR 556. Diese Mittel werden mit TEUR 60 für laufende Investitionen sowie mit TEUR 1.025 zur Tilgung von Krediten verwendet. Per Jahresende sinken die liquiden Mittel (Guthaben bei Kreditinstituten inkl. Kassenbestand) gegenüber dem Jahresende 2025 um TEUR -529 ab (Vorjahr: TEUR -436).

2. 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 %. Die kollektivvertragliche Erhöhung der Löhne und Gehälter inklusive Biennal Sprünge wurde mit 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, 20.5.2026

Mag. Wolfgang Engelmaier
Geschäftsführung

Kolping „Gemeinsam leben" Wien-Leopoldstadt gemeinnützige GmbH
A-1020 Wien, Engerthstraße 4
T: +43 1 34770, Fax: +43 1 34770-0990
UID: ATU6312[illegible]645

Mag. Johannes Mandl
Geschäftsführung