Lagebericht des Vorstands der Kastner & Öhler AG per 28.02.2025

1. Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage

Allgemeine wirtschaftliche Parameter

Die österreichische Wirtschaft steckte das zweite Jahr in Folge in einer Rezession. Die schwache internationale Konjunktur, der Strukturwandel in der europäischen Automobilindustrie, eine verhaltene Investitionstätigkeit in der Industrie und im Baubereich sind Faktoren einer allgemein schlechten Stimmungslage und damit einer schlechten Konsumstimmung[1]. Die Inflation ist im Jahr 2024 zwar kontinuierlich gesunken und lag mit 2,9% weit unterhalb des Vorjahres (7,8%) aber immer noch über dem EU-Durchschnitt von 2,6%. Die Gesamtwirtschaft ist im Gesamtjahr 2024 real um -1,1% (VJ: -1,1%) wie im Vorjahr geschrumpft[2]. Der private Konsum entwickelte sich nach dem Rückgang im VJ (-0,2%) mit +0,3% nur ganz schwach positiv[3].

Der Einzelhandel kann im Jahr 2024 über alle Branchen ein nominelles Umsatzwachstum von 2,1% (VJ: 3,90%) erwirtschaften, preisbereinigt ergibt das bei gesunkener Inflation ein reales Plus von 0,5% (VJ: - 3,4%)[4].
Die verschiedenen Branchengruppen haben sich im Jahr 2024 im Vergleich zum VJ sehr unterschiedlich entwickelt. Bei Bekleidung lag die reale Steigerung bei +2,1% auf das Vorjahr, damit lagen die Umsätze erstmals wieder knapp über dem Niveau von 2019 (+0,4%). Bei Sportartikeln war die Umsatzentwicklung dagegen mit real -4,9% stark rückläufig.

Die Inflation wurde 2024 vor allem durch die Steigerungen in den Ausgabenbereichen Restaurants/Hotels, Freizeit/Kultur und Nahrungsmittel getrieben. Die Verkaufspreise im Einzelhandel sind dagegen nur um 1,6% gestiegen und wirkten damit inflationsdämpfend. Bei Bekleidung und Schuhen sind die Preise sogar um 0,3% gesunken.

Der österreichische Online-Handel (ohne ausländische Anbieter) konnte nach dem Rückgang im VJ(-7,5%) einen realen Zuwachs von +2,4% melden. Der stationäre Einzelhandel (ohne Lebensmittel) hat eine reale Umsatzsteigerung von nur 0,2% erzielt.

Die Anzahl der insgesamt im Handel Beschäftigten ist 2024 gegenüber 2023 um 0,8% (VJ: 0,0%) gesunken, im Einzelhandel noch deutlich stärker um 1,5% (VJ: -0,9%).

[1] OeNB: Wirtschaftsprognose für Österreich Juni 2025
[2] Iföw Konjunktur im Handel Februar 2025
[3] OeNB: Wirtschaftsprognose für Österreich Juni 2025
[4] Iföw Konjunktur im Handel Februar 2025

Geschäftsverlauf

Die Kastner & Öhler AG hält Beteiligungen und vermietet Immobilien an die beiden operativen Tochterunternehmen Kastner & Öhler Mode GmbH und Gigasport GmbH, an die K&Ö Service GmbH sowie an Dritte und sie ist Betreiberin von zwei Tiefgaragen in Graz.

Die Kastner & Öhler AG erzielte im Berichtsjahr Umsatzerlöse aus der Vermietung von Immobilien, der Verrechnung von Betriebskosten und dem Betrieb der Tiefgaragen. Während die Erlöse aus den Tiefgaragen um 3,7% gestiegen sind, haben sich die Weiterverrechnungen von Stromkosten durch die gesunkenen Stromtarife deutlich reduziert, wodurch die Umsatzerlöse insgesamt gegenüber dem Vorjahr um rd. 5% gesunken sind. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind um 3,7% (rd. T€ 869) gesunken.
Das Betriebsergebnis war mit T€ 1.155 positiv (VJ: T€ 1.501).

Im Finanzergebnis sind Beteiligungserträge aus der Tochtergesellschaft Primera i.H.v. T€ 1.400 enthalten. Die Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen (Kastner & Öhler Mode GmbH und Primera iHv. insgesamt T€ 3.735) haben aber zu einem negativen Ergebnis vor Steuern iHv -T€ 2.007 geführt.

Die Kastner & Öhler AG ist an den nachstehend angeführten Gesellschaften zu 100 % beteiligt.

Kastner & Öhler Mode GmbH
In der Kastner & Öhler Mode GmbH sind alle Aktivitäten -stationär wie online- des Modehandels sowie die Bereiche Beauty, Home, Spiel & Papier und Gastronomie gebündelt. Die Gesellschaft hat den Umsatz im Vergleich zum VJ nach der Schließung des Spielwarenbereiches in Graz trotz Zuwächsen im Online-Bereich nicht steigern können. Die Handelsspanne konnte von 46,0% im Vorjahr auf 48,0% im Geschäftsjahr durch Maßnahmen im Einkauf, Sortimentsoptimierung und gesunkene Abschriften gesteigert werden.
In der Filiale Oberwart hat der Modebereich die freigewordene Fläche des Gigasport im 1.OG für eine Erweiterung genutzt.
Insgesamt wurden per 28.02.2025 in Österreich unverändert 17 Standorte, davon 2 Outlets, betrieben.

Gigasport GmbH
In der Gigasport GmbH sind alle Aktivitäten -stationär wie online- des Sporthandels zusammengefasst. Die in der Fortbestehensprognose enthaltenen Maßnahmen wurden weiter umgesetzt, insgesamt 6 Filialen wurden im Laufe des Wirtschaftsjahres geschlossen. Trotz kostenseitiger Maßnahmen wurde damit ein stark negatives EBT erzielt.
Insgesamt wurden per 28.02.2025 in Österreich 8 Standorte (Vorjahr: 14) betrieben.

K&Ö Service GmbH
Die K&Ö Service GmbH erbringt die übergeordneten Verwaltungs- und Dienstleistungstätigkeiten für die operativen Tochtergesellschaften.

Primera Immobilien Verwertungs GmbH:
Die Primera GmbH hat ihre Geschäftstätigkeit im Jahr 2021 beendet.

KOI GmbH
Die KOI GmbH übt derzeit keine Geschäftstätigkeit aus.

Kastner & Öhler d.o.o., Kroatien
Die Gesellschaft übt keine Geschäftstätigkeit aus.

2. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren

		2024/25	2023/24
Umsatzerlöse:	TEUR	25.854	27.185
EBIT	TEUR	1.156	-499
EBITDA	TEUR	3.811	2.205
Jahresergebnis	TEUR	-3.118	-13.337
Bilanzsumme	TEUR	44.598	49.067
Anlagevermögen	TEUR	39.901	43.005
Working capital	TEUR	-21.686	-19.640

Cash-Flow:

CF operativ	TEUR	560	2.058
CF Investitionstätigkeit	TEUR	-447	-717
CF Finanzierung	TEUR	-147	-1.243
CF Gesamt	TEUR	-34	98

Kennzahlen:

	2024/25	2023/24
Umsatzrentabilität	4,5 %	-1,8 %
Gesamtkapitalrentabilität	-4,3 %	-24,5 %
Anlagenintensität	89,5 %	87,6 %
Abschreibungsquote	6,7 %	6,3 %
Eigenkapitalquote gem. URG	6,0 %	11,8 %
Fikt. Schuldentilgungsdauer gem. URG	74,5	20,9

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Kastner & Öhler AG hält ein Immobilienportfolio, das Einzelhandelsstandorte vorwiegend in Städten in Südösterreich sowie eine Logistikimmobilie in Graz / St. Peter umfasst. In der Innenstadt von Graz betreibt sie zwei Tiefgaragen mit insgesamt 750 Parkplätzen.

Die Kastner & Öhler AG hat mit ihren operativen Tochtergesellschaften im Süden von Österreich eine besonders starke Marktposition im Mode- und Sporteinzelhandel.

Mitarbeiter

Die Kastner & Öhler AG hat wie im Vorjahr keine Beschäftigten.

Umweltbelange

Verantwortung gegenüber der Umwelt ist ein wichtiger Teil der Unternehmenskultur der Kastner & Öhler AG. Einen wesentlichen Beitrag liefert dazu die Umstellung der Beleuchtung auf LED-Technologie sowie die Versorgung aus Strom einer PV-Anlage, die Strom im Konzernverbund bereitstellt. Unser Abfallmanagement koordiniert alle Belange im Zusammenhang mit Abfall und Recycling und sichert damit möglichst umweltschonende Prozesse. In den Sortimenten der operativen Töchter wird der Anteil an nachhaltigen Produkten stetig ausgebaut.

3. Risiko- und Chancenberichterstattung

Das Risikomanagement ist ein grundlegender Bestandteil der Unternehmensführung zur Sicherung des langfristigen Unternehmenserfolges. Das Risikomanagement erfolgt teilweise direkt durch die Tochterunternehmen Kastner & Öhler Mode GmbH und die Gigasport GmbH, teilweise übergeordnet durch die Kastner & Öhler AG für die ganze Unternehmensgruppe.

Folgende Risikogruppen können unterschieden werden:

Gesamtwirtschaftliche Risiken

Das Unternehmen wird von nicht steuerbaren Faktoren wie der allgemeinen Wirtschaftslage in Österreich, der Kaufkraft, der Konsumbereitschaft der Bevölkerung und der Arbeitslosenquote beeinflusst. Die Frequenzentwicklung ist weiterhin eine Herausforderung für den stationären Einzelhandel. Aktuell sind nach der Teuerung das geringe Wirtschaftswachstum sowie Sparpakete der Regierung Faktoren, die auf die Konsumstimmung drücken.

Wetterrisiko

Klimaveränderungen und Wetterphänomene gehören zu den Risiken eines Unternehmens im Textileinzelhandel. Die Großwetterlage hat einen Einfluss auf die Konsumneigung der Verbraucher. Durch Klimaveränderungen verschieben sich saisonale Muster und Kaufwünsche der Kunden sind schwieriger vorauszusagen.

Wettbewerbsrisiken

Die Digitalisierung im Allgemeinen und der steigende Marktanteil des Online-Handels verändern die Handelslandschaft und führen zu einem verschärften Wettbewerb. Kunden stehen nicht nur besser Vergleichsmöglichkeiten zur Verfügung, sondern werden durch identische und verwandte Produkte, besserer Servicequalität und flexiblerer Preisgestaltung von Webportalen auch vor mehr Wahlmöglichkeiten gestellt. Das Unternehmen hat diese

Entwicklung erkannt und das Online-Geschäft zu einem wesentlichen Punkt der Unternehmensstrategie gemacht. Es werden große Anstrengungen unternommen, um den Online-Bereich voranzutreiben und die Verbindung von Onlinehandel und stationärem Handel weiterzuentwickeln.

Lieferantenrisiken

Die operativen Tochtergesellschaften Kastner & Öhler Mode GmbH und Gigasport GmbH treffen eine sorgfältige Auswahl ihrer Lieferanten und streben langfristige Partnerschaften an. Damit sollen Risikofaktoren wie Verletzungen von Qualitäts-, Sicherheits- und Sozialstandards, ethische Fragwürdigkeit oder Ausbeutung der Umwelt minimiert werden. Immer wichtiger wird das Thema Nachhaltigkeit als Kriterium bei Lieferanten- / Produktauswahl. Die Kastner & Öhler AG bezieht selbst keine Handelswaren.

Personalrisiken

Die Kastner & Öhler AG beschäftigt selbst keine Mitarbeiter.

Finanzwirtschaftliche Risiken

Die Jahresbudgets werden zumindest monatlich überwacht, allfällige Abweichungen analysiert und im Anlassfall entsprechende Gegenmaßnahmen eingeleitet. Intern trägt das monatliche Reporting mit bereichsbezogenen Auswertungen zur frühzeitigen Risikoerkennung bei. Neben den vierteljährigen Aufsichtsratssitzungen finden monatliche Managementsitzungen statt, in denen die Entwicklungen erörtert werden. Mit entsprechenden Forecasts werden die laufenden Entwicklungen eingearbeitet und die Ertragslage des jeweiligen Geschäftsjahres frühzeitig abgeschätzt.
Währungsrisiken haben bei der Kastner & Öhler AG selbst keine Bedeutung.
Bei den auf der Aktivseite erfassten Finanzinstrumenten stellen die in der Bilanz ausgewiesenen Beträge gleichzeitig das maximale Ausfallsrisiko dar. Bei den auf der Passivseite erfassten Finanzinstrumenten stellen die in der Bilanz ausgewiesenen Beträge den Erfüllungsbetrag dar. Wesentliche Preisänderungs-, Cashflow- sowie Zinsänderungsrisiken bestehen nicht.

Forderungsausfallrisiko

Einem Forderungsausfallrisiko aus ihrem operativen Geschäft ist die Gesellschaft nur in geringem Maße ausgesetzt.
Risiken im baren Zahlungsverkehr sind aufgrund implementierter Kontrollmechanismen gering.

Die Risiken aus den Zahlungen mit der Credit-Pluscard, unserer Kundenkarte mit Zahlungsfunktion, werden über eine genaue Prüfung bei Neuanträgen geringgehalten. Mit der eigenen Debitorenbuchhaltung können im Bedarfsfall Kartensperren schnell umgesetzt werden.

Liquiditätsrisiko

Ausgangspunkt ist eine Planungsrechnung auf Wochenbasis und ein laufender Soll-Ist-Vergleich. Die Liquidität wird durch ein ausgewogenes Verhältnis zwischen langfristigen und kurzfristigen Finanzierungen und entsprechenden Reserven bzw. Zusatzvereinbarungen zur Abdeckung von Saisonspitzen gesichert. Ein Großteil der Finanzierungen ist durch Fixzinsvereinbarungen gegen steigende Zinssätze abgesichert. Das Zusammenspiel von gesamtwirtschaftlicher Eintrübung und hoher Inflation stellt eine Herausforderung für die Liquidität dar.

Haftungsrisiken

Die Gesellschaft haftet für diverse Kredite ihrer Tochterunternehmen. Bei den Tochtergesellschaften Kastner & Öhler Mode GmbH als auch Gigasport GmbH bestanden zum Bilanzstichtag Ende Dezember 2025 fällig werdende, von der COFAG garantierte, Überbrückungskredite in Höhe von € 23 Mio. bzw. € 13. Mio. Diese Überbrückungskredite wurden im Jahr 2025 neu strukturiert. Die Überbrückungskredite werden mittels einer langfristigen Rückzahlungsvereinbarung zurückbezahlt werden. Die bestehenden, tilgenden Bankkredite wurden gleichermaßen strukturiert.
Sollte die Gesellschaft aus diesen Haftungen in Anspruch genommen werden, müssten damit im Zusammenhang stehende Zahlungen extern finanziert werden.

IT-Risiken

IT-Risiken bestehen primär in der Notwendigkeit der permanenten Verfügbarkeit der Kassen- und Rechnersysteme und des dahinterliegenden Netzwerks, sowie der Integrität der Daten. Ein effektives IT-Management sorgt dafür, dass die EDV-Systeme jederzeit verfügbar sind und Vorkehrungen zum Schutz vor externen Angriffen getroffen werden. Das Thema Cyber-Kriminalität steht bei uns im Focus, zahlreiche Maßnahmen, organisatorische Vorgaben und der Einsatz spezieller Überwachungssoftware sorgen für den Schutz des Unternehmens. Um die Erfüllung der gesetzlichen Buchhaltungs- und Bilanzierungsrichtlinien sicherzustellen, wird für die Erstellung des Monats- und Jahresabschlusses ein modernes, zertifiziertes Finanzbuchhaltungs- und Kostenrechnungssystem verwendet.

Rechtliche und steuerliche Risiken

Rechtliche Risiken im Bereich des Arbeits-, Steuer- und Wettbewerbsrecht, sowie Produkthaftung kann ein Unternehmen nie ganz ausschließen. Die Kastner & Öhler AG legt großen Wert darauf, alle Vorschriften und Gesetze exakt zu befolgen und arbeitet dabei eng mit externen Beratern und Experten zusammen.

Compliance-Risiken

Die Einhaltung einer Vielzahl von Rechtsordnungen und -verfügungen erfordert ein hohes Maß an Aufmerksamkeit und Integrität in jeder Abteilung. Die Mitarbeiter der Tochterunternehmen werden geschult und es wird für ein waches Compliance-Bewusstsein gesorgt.

Risiken infolge von Pandemien

Ausbreitende Epidemien bzw. Pandemien können immer wieder auftreten. Dabei kann es durch mögliche Krankheitsgefährdung von Kunden und Mitarbeitern zu massiver Beeinträchtigung der Geschäftstätigkeit kommen. Das Ausbleiben von Touristen, durch verhängte Reisebeschränkungen, ist ein Risiko, dass wir an einigen Standorten spüren könnten. Insbesondere die Beeinträchtigung des Konsumverhaltens, Lieferengpässe oder Schließungen von Standorten des Unternehmens durch behördliche Anordnung könnten erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens haben. Der Online-Bereich erweist sich dagegen als immer stärker werdende Ergänzung zum stationären Handel.

Auf der Beschaffungsseite ist die Lieferkette aufgrund der globalen Produktion betroffen: Durch mögliche Produktionsausfälle bei unseren Lieferanten und Transportproblemen könnte es zu Schwierigkeiten in der Warenversorgung kommen.

Chancenbericht

Die Kastner & Öhler AG setzt mit ihren Tochtergesellschaften auf starke Marken und attraktive Produkte, hohe Service- und Beratungsqualität, Erlebniseinkauf und eine nachhaltige Bindung von Kunden an das Unternehmen.

Durch die Standortpolitik, die auf sehr gute Lagen bedacht ist und Geschäftsflächen, die laufend durch Investitionen attraktiv gehalten werden, sichert sich das Unternehmen gegen die Risiken eines Verlustes von Marktanteilen und der Verschärfung der Wettbewerbssituation ab. Bei der Auswahl von neuen Standorten wird eine sorgfältige Markt- und Standortanalyse im Vorhinein erstellt.

Der Online-Bereich hat sich in den letzten Jahren zu einem wichtigen Standbein entwickelt, in den nächsten Jahren wird seine Bedeutung weiter steigen, wir sehen in dieser Entwicklung eine große Chance für unser Unternehmen. Dieser Bereich wird weiterentwickelt und ausgebaut, besonders wichtig ist uns dabei das Thema Multi-Channel. Die beiden wichtigsten Auslandsmärkte im Online-Bereich, Deutschland und Schweiz, werden beispielsweise durch die Nutzung zusätzlicher Vertriebskanäle wie der Plattform Galaxus weiter ausgebaut, weitere Länder werden evaluiert.

Der Bereich Vermietung ist aufgrund der überwiegenden Nutzung durch die Tochtergesellschaften und die langfristig abgeschlossenen Mietverträge stabil. Das Garagengeschäft hat sich mit der Verbesserung der Verkehrssituation nach den Beendigungen der Langzeitbaustellen in der Neutorgasse wieder auf dem gewohnten Niveau stabilisieren können.

4. INTERNES KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

Die Kastner & Öhler AG bedient sich zur Sicherung einer den gesetzlichen Anforderungen entsprechenden Rechnungslegung interner Kontrollen. Der Rechnungslegungsprozess wird bei der Kastner & Öhler AG durch einheitliche Leitungsmaßnahmen und Vorschriften, sowie klar definierte Prozessabläufe gesteuert. Es bestehen dazu ein einheitlicher Kontenrahmen und Buchungsanweisungen für die zu differenzierenden Geschäftsvorfälle. Zusätzlich erfolgt die Steuerung durch eine klare Zuordnung der Funktionen der verschiedenen Rechnungslegungsprozesse.

Das rechnungslegungsbezogene Risikomanagementsystem bei Kastner & Öhler AG ist in der Weise geregelt, dass Risiken der Falschdarstellung, die vor allem aus neuen Geschäftsprozessen oder aber aus gesetzlichen Änderungen entstehen können, laufend überwacht werden. Diese Risiken werden dadurch begrenzt, dass Buchungssachverhalte aus ungewöhnlichen Geschäftsvorfällen grundsätzlich auf Leitungsebene, im Bedarfsfall auch in Abstimmung mit externen Beratern entschieden werden. Auf Leitungsebene erfolgt ein permanenter Fortbildungsprozess in Bezug auf Änderungen von Rechnungslegungsvorschriften.

5. Forschung und Entwicklung

In der Kastner & Öhler AG selbst findet keine Forschungs- und Entwicklungstätigkeit statt.

6. Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Die konjunkturelle Erholung der Wirtschaft wird 2025/26 durch schwierige außenwirtschaftliche Rahmenbedingungen und strukturelle inländische Schwächen erheblich gebremst. Die OeNB erwartet in ihrer Prognose von Juni 2025 nach einer ausgedehnten Rezession einen zaghaften Aufschwung für das Wirtschaftswachstum: Es wird nur ein leichter Anstieg des realen BIP um 0,2% prognostiziert (VJ: -0,7%)[5].

Die OeNB erwartet für 2025 Inflationsrate von 3,0%[5]. Diese ist getrieben von steigenden Preisen im Dienstleistungssektor und bei den Energiekosten und liegt geringfügig über dem Wert von 2024 (VJ: 2,9%)[5]. Die Arbeitslosigkeit soll sich lt. Eurostat auf 5,5% (VJ: 5,3%) im Vergleich zum Vorjahr leicht erhöhen. Der private Konsum wird weiterhin durch eine anhaltende Konsumzurückhaltung, trotz starker Realeinkommenszuwächse, limitiert bleiben. Eine gegenläufige Entwicklung von steigenden Einkommen und dabei zurückhaltendem Konsum hat die Sparquote im Vorjahr stark ansteigen lassen (11,8%), diese wird

[5] OeNB: Wirtschaftsprognose für Österreich Juni 2025

nun mit 10,1% nur leicht sinkend prognostiziert. Die Konsumausgaben der privaten Haushalte sollen im Jahr 2025 nach einer Stagnation im VJ laut Juni Prognose der OeNB real nur schwach (+0,3%) steigen.

Für den Einzelhandel dürfte auch 2025 wieder ein schwieriges Jahr werden. Der ursprünglich prognostizierte Konjunkturaufschwung verzögert sich noch weiter, die anhaltende Rezession schlägt auch auf den Handel durch.

Das schwierige wirtschaftliche Umfeld hat die Gesellschaft veranlasst, Fortbestehensprognosen für die Tochtergesellschaften Kastner & Öhler Mode GmbH und Gigasport GmbH zu erstellen. Diese Fortbestehensprognose sieht Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage der Tochtergesellschaften vor, welche sich weiter in Umsetzung befinden. Die Finanzierung des Unternehmens ist aufgrund der mit den finanzierenden Banken und der ÖKB getroffenen Vereinbarungen auf Basis der Planungsrechnung für die nächsten Jahre gesichert.
Wir rechnen im Budget 2025/26 der Kaster & Öhler AG aus dem Betrieb der Tiefgaragen und den Vermietungen und Verrechnungen an die Tochtergesellschaften mit einem positiven Ergebnis.

Dieses positive Ergebnis ist vom Fortbestand der Tochtergesellschaften abhängig. Im aktuellen Forecast per 31.8.2025, wird die Gültigkeit der Fortbestehensprognosen bestätigt.
In den Fortbestehensprognosen der Tochterunternehmen Kastner & Öhler Mode GmbH und Gigasport GmbH sind nachhaltige Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage vorgesehen, welche sich derzeit in Umsetzung befinden. Die Umsetzung der Maßnahmen ist jedoch teilweise auch von externen Faktoren abhängig, sodass es bei der Umsetzung dieser Maßnahmen zu Verzögerungen kommen kann. Die Ergebnisverbesserungen der Tochterunternehmen sind auch von den steigenden Umsätzen abhängig. Die Erreichbarkeit der geplanten Umsatzerlöse der Tochtergesellschaften ist aufgrund des aktuellen wirtschaftlichen Umfeldes jedoch mit wesentlicher Unsicherheit behaftet.

Graz, am 20.10.2025

Der Vorstand

Mag. Martin Wäg

Mag. Alexander Petrskovsky