Lagebericht

zum

Geschäftsjahr 2025

der

Kärntner Siedlungswerk

Gemeinnützige Gesellschaft
mit beschränkter Haftung

Karnerstraße 1
9020 Klagenfurt

LAGEBERICHT

1.) RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die im Jahre 1956 gegründete und als gemeinnützig anerkannte Gesellschaft mit beschränkter Haftung hat seit 1987 ihren Sitz in Klagenfurt und führt die Firma

Kärntner Siedlungswerk
Gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Die Geschäftsanschrift lautet 9020 Klagenfurt, Karnerstraße 1.
Sie ist mit der Firmenbuchnummer FN 96682f beim Firmenbuch des Handelsgerichtes Landesgericht Klagenfurt registriert.

Das Stammkapital der Gesellschaft blieb im Geschäftsjahr der Höhe nach unverändert und verteilt sich per 31.12.2025 auf die Gesellschafter wie folgt:

Österreichisches Siedlungswerk Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft (99,60 %)	€ 1.419.300,00
HILFSWERK KÄRNTEN (0,40 %)	€ 5.700,00
	€ 1.425.000,00

Das Stammkapital ist voll und bar eingezahlt.

Organe der Gesellschaft sind gemäß § 5 des Gesellschaftsvertrages

a) der Geschäftsführer,
b) der Aufsichtsrat,
c) die Generalversammlung.

a) Geschäftsführung

Die Geschäftsführung oblag im Berichtsjahr 2025 den Geschäftsführern Herrn Dr. Stefan Konecny (vertritt einzeln ab 10.12.2025) sowie Herrn Mag. Christian Piber (bis 09.12.2025).

b) Aufsichtsrat

Dieser besteht gemäß § 9 des Gesellschaftsvertrages aus mindestens drei Mitgliedern mit einer vierjährigen Amtsdauer. Der Aufsichtsrat setzt sich zum 31.12.2025 wie folgt zusammen:

Fichta Markus, Mag.	Vorsitzender
Wahlmüller Wolfgang, Mag.	Vorsitzender-Stellvertreter
Miklin Wilhelm, Dr.	Mitglied
Moritz Gerhard, DI	Mitglied
Pertl Susanne, Dr.	Mitglied

Der Aufsichtsrat ist zu vier ordentlichen Sitzungen am 18. März, 30. Juni, 16. September und 2. Dezember 2025 zusammengetreten, bei denen er sich über die Ordnungsmäßigkeit und Zweckmäßigkeit des Geschäftsbetriebes informiert, die erforderlichen Kontrollen durchgeführt und die notwendigen Beschlüsse gefasst hat. Über alle abgehaltenen Aufsichtsratssitzungen wurden Protokolle erstellt, die im Büro der Gesellschaft aufliegen.

c) Generalversammlung

Die ordentliche Generalversammlung wurde am 16. September 2025 in Klagenfurt abgehalten. Dabei wurden insbesondere der Prüfungsbericht des Revisionsverbandes über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2024 sowie der geprüfte Jahresabschluss 2024 zur Kenntnis genommen und einstimmig genehmigt. Der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat wurde gleichfalls einstimmig die Entlastung erteilt.

2.) ORGANISATION DES GESCHÄFTSBETRIEBES

a) Geschäftsführung

Diese oblag im Berichtsjahr Herrn Dr. Stefan Konecny (vertritt einzeln am 10.12.2025) und Herrn Mag. Christian Piber (bis 09.12.2025).

b) Angestellte

Zum Bilanzstichtag waren 39 Angestellte (davon 1 Angestellter in der Abteilung Technik) bei der Abwicklung des Geschäftsbetriebes tätig.

c) Hausbesorger/-arbeiter

Zum 31.12.2025 waren zwei Hausbesorger sowie drei Hausarbeiter tätig.

d) Rechnungswesen

Die Finanzbuchhaltung sowie die Nebenbuchhaltungen (Bau, Kreditoren, Darlehen, Bestandnehmer sowie Kaufanwärter) werden über SAP abgewickelt. Die dazugehörige Software wird von der Firma „immo 360 grad gmbh" mit Firmensitz in Wien bezogen und zur Verfügung gestellt.

3.) ZWEIGNIEDERLASSUNGEN

Das KSW verfügt über keine Zweigniederlassungen.

4.) FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

Die Berichtsgesellschaft übt aufgrund der Tätigkeit im gemeinnützigen Wohnbau keine Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten aus.

5.) WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE TÄTIGKEIT

Diese erstreckte sich auf das Bundesland Kärnten und umfasste im Berichtsjahr 2025:

a) Grundstückswirtschaft

Im Jahr 2025 wurden zwei Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 22.127 m² zu einem Gesamtkaufpreis von € 2.202.314,20 angeschafft.

Der bebauungsfähige Grundstücksbestand zum 31.12.2025 steht mit einem Buchwert von € 9.727.779,57 zu Buche. Es handelt sich gesamt um 81.337 m², welche die künftige Bautätigkeit sichern.

b) Bautätigkeit

Im Jahr 2025 wurde eine Wohnanlage mit 24 Wohnungen in Klagenfurt, Strohgasse 11, fertiggestellt und Ende Jänner 2025 an die Mieter übergeben.

Die Bautätigkeit zum 31.12.2025 umfasste 24 Mietwohnungen in St. Andrä, Burgstall (Fertigstellung voraussichtlich im Sommer 2027).

Es befanden sich im Geschäftsjahr 2025 dreizehn Wohnanlagen mit 666 Wohneinheiten in Bauvorbereitung.

Es konnte im Jahr 2025 im Bereich der Neubautätigkeit ein Bauvolumen von rd. € 2,7 Mio. erreicht werden, das Betreuungsvolumen betrug rd. € 11,9 Mio. Dh dass das Bauvolumen gegenüber dem Vorjahr um rd. 29 % gesunken ist (Bauvolumen im Jahr 2024: € 3,8 Mio.), das Betreuungsvolumen ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 31 % gestiegen (Betreuungsvolumen im Jahr 2024: € 9,1 Mio.).

Im Geschäftsjahr wurde ein Sanierungsvolumen von rd. € 1,6 Mio. abgewickelt (Sanierungsvolumen im Jahr 2024: € 0,2 Mio.).

c) Verwaltungstätigkeit

Zum Bilanzstichtag wurden folgende Einheiten verwaltet:

	WO	LO	GA	APL	SUMME
2024	6.522	141	3.449	1.387	11.499
2025	**6.836**	**150**	**3.643**	**1.607**	**12.236**

A) Im Eigentum der Gesellschaft befindliche Einheiten:

	WO	LO	GA	APL	SUMME
1. abgerechnete Mietwohnungen	1.515	4	1.107	783	3.409
2. fertiggestellte, noch nicht abgerechnete Mietwohnungen	54	1	0	64	119
abzüglich nicht verwaltete Einheiten		-3	-45	-659	-707
B) Übereignete, von der Gesellschaft verwaltete Einheiten:	359	4	265	111	739
C) Von anderen gemeinnützigen Wohnbauträgern Zur Verwaltung übernommen:	4.908	144	2.316	1.308	8.676
	6.836	**150**	**3.643**	**1.607**	**12.236**

d) Endabrechnungen

Im Geschäftsjahr wurden alle drei Baustufen in der Maximilianstraße, Klagenfurt, mit gesamt 148 Mietwohnungen abgerechnet.

e) Wohnungsverkäufe

Im Jahr 2025 wurden elf Mietwohnungen aus dem Anlagevermögen und eine Eigentumswohnung aus dem Umlaufvermögen verkauft.

6.) WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die **Vermögens- und Kapitalslage** zum 31.12.2025 zeigt folgendes Bild:

Vermögen	Lfd. Jahr €	Lfd. Jahr %	Vorjahr €	Vorjahr %	Veränderung in €	Veränderung in %
langfristig gebundenes Vermögen	224.213	97,26%	223.665	97,10%	548	0,25%
- Anlagevermögen	218.530	94,79%	218.717	94,95%	-187	-0,09%
- Umlaufvermögen	5.683	2,47%	4.948	2,15%	735	14,85%
kurzfristig gebundenes Vermögen	6.325	2,74%	6.692	2,90%	-367	-5,48%
- Umlaufvermögen	6.325	2,74%	6.692	2,90%	-367	-5,48%
Gesamtvermögen = Bilanzsumme	230.538	100,00%	230.357	100,00%	181	0,08%

Kapital	Lfd. Jahr €	Lfd. Jahr %	Vorjahr €	Vorjahr %	Veränderung in €	Veränderung in %
Langfristig zur Verfügung stehendes Kapital	220.129	95,48%	222.182	96,45%	-2.053	-0,92%
- Eigenkapital	30.810	13,36%	29.393	12,76%	1.417	4,82%
- Fremdkapital	189.319	82,12%	192.789	83,69%	-3.470	-1,80%
Kurzfristig zur Verfügung stehendes Kapital	10.409	4,52%	8.175	3,55%	2.234	27,32%
- Fremdkapital	10.409	4,52%	8.175	3,55%	2.234	27,32%
Gesamtkapital = Bilanzsumme	230.538	100,00%	230.357	100,00%	181	0,08%

somit ergibt eine Gegenüberstellung des	Lfd. Jahr €	Lfd. Jahr %	Vorjahr €	Vorjahr %	Veränderung in €	Veränderung in %
langfristig gebundenes Vermögen	-224.213	97,26%	-223.665	97,10%	548	0,25%
mit dem langfristig zur Verfügung stehenden Kapital	220.129	95,48%	222.182	96,45%	-2.053	-0,92%
vorläufige Unterdeckung iHv	-4.084	-1,77%	-1.483	-0,64%	2.601	-175,33%
zzgl. / abzgl. Finanzierungsspitzen aus der Bautätigkeit	-1.699		-2.447		454	-30,55%
endgültige Unterdeckung	-5.783	-2,58%	-3.930	-1,76%	-2.147	47,15%

Die **Vermögens- und Kapitalslage** kann zum 31.12.2025 unter Berücksichtigung der langfristigen WGG-Komponenten (€ 3,5 Mio.) und unter der Voraussetzung der Umfinanzierungsmöglichkeiten bei den unbebauten Grundstücken von rd. € 8,5 Mio. als geordnet und gesichert beurteilt werden.

Die **Ertragslage** zeigt im operativen Bereich einen Gewinn aus Hausbewirtschaftung iHv € 0,68 Mio. (Vorjahr: Gewinn iHv € 0,64 Mio.).

Das positive Finanzergebnis beträgt € 286.187,85 (Vorjahr: € 109.716,17).

Zusammenstellung:

Operatives Ergebnis	**2025**	2024
Gewinn aus der Hausbewirtschaftung	**680.895,05**	643.964,35
Verlust aus der Bautätigkeit	**-7.833,66**	979,75
Gewinn aus der Großinstandsetzung	**531,60**	306,34
Gewinn aus dem Grundstücksverkehr	**507.679,14**	378.232,28
	1.181.272,13	1.023.482,72
Finanzergebnis	**286.187,85**	109.716,17
Ergebnis vor Steuern	**1.467.459,98**	1.133.198,89
Steuern vom Einkommen und Ertrag	**-607,00**	-192,00
Ergebnis nach Steuern	**1.466.852,98**	1.133.006,89
Jahresüberschuss	**1.466.852,98**	1.133.006,89
Zuweisung zu Gewinnrücklagen	**-888.431,74**	-325.721,91
Bilanzgewinn	**578.421,24**	807.284,98

Die **Liquidität** beläuft sich im Jahr 2025 auf rd. 246 % (Vorjahr: rd. 251 %). Die Liquidität ist unter Bedachtnahme der Darlehensfinanzierungen für unbebaute Grundstücke sichergestellt.

Das Kärntner Siedlungswerk verfügt zum 31.12.2025 über kein **Reservekapital** im Sinne des § 7 Abs. 6 WGG (2024: Reservekapital iHv € 0,0 Mio.).

Die Berechnung der **Kennzahlen analog zu den §§ 23 und 24 URG** ergab eine Eigenmittelquote von 13,4 % (Vorjahr: 12,8 %) und eine fiktive Schuldentilgungsdauer von 60,1 Jahren (Vorjahr: 61,1 Jahre).

Aufgrund des im Gesetz normierten Vorsichtsprinzips kommt es bei den eigenen Bauten zu einer zeitlichen Verschiebung der Erträge und in diesem Bereich vorerst zu buchmäßigen Anlaufverlusten; diese Verluste werden jedoch in den Folgejahren über die Nutzungsdauer verteilt im Rahmen der Mieterlöse wieder ausgeglichen (die Gewinne der Folgejahre, die diese Anlaufverluste wieder neutralisieren, werden in der Sparte der Hausbewirtschaftung dargestellt).

Mit der Bautätigkeit wurde die Basis für kontinuierliche Gewinne in der Hausbewirtschaftung gelegt, da in den Folgejahren die bereits im Rahmen der Finanzierung der Herstellungskosten finanzierten, aber nur kalkulatorisch berücksichtigten Entgelte für technische Leistungen und Bauverwaltung über die Mieterlöse bzw. Verkaufserlöse realisiert werden.

Die **Geldflussrechnung** zeigt für das Geschäftsjahr 2025 folgendes Ergebnis:

		2025	2024
1.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.181.272,13	1.023.482,72
2.	Überleitung auf den Netto-Geldfluss aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		
	= 2 a) Abschreibungen/Zuschreibungen auf Vermögensgegenstände des Investitionsbereiches	2.553.460,86	2.501.478,83
	= 2 b) Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Investitionsbereiches	-657.077,63	-416.041,86
	= 2 c) Gewinn/Verlust aus sonstigen zahlungsunwirksamen Aufwendungen/ - sonstigen zahlungsunwirksamen Erträgen	-104.830,52	-103.576,21
	= 2 d) Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	1.804.786,22	2.881.050,85
	= 2 e) Zunahme/Abnahme von Rückstellungen	-58.775,92	37.928,92
	= 2 f) Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	54.586,04	-3.891.231,66
3.	Netto-Geldfluss aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	4.773.421,18	2.033.091,59
4.	Netto-Geldfluss aus außerordentlichen Posten	0,00	0,00
5.	Zahlungen für Ertragsteuern	-607,00	-192,00
6.	**Netto-Geldfluss aus laufender Geschäftstätigkeit**	**4.772.814,18**	**2.032.899,59**
7.	Einzahlungen aus Anlagenabgang (ohne Finanzanlagen)	1.302.623,93	1.546.547,33
8.	Einzahlungen aus Finanzanlagenabgang und sonstigen Finanzinvestitionen	400.022,00	0,00
9.	Auszahlungen für Anlagenzugang (ohne Finanzanlagen)	-5.670.181,41	-5.193.976,94
10.	Auszahlungen für Finanzanlagenzugang und sonstige Finanzinvestitionen	0,00	-18.000,00
11.	**Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit**	**-3.967.535,48**	**-3.665.429,61**
12.	Einzahlungen von Eigenkapital	0,00	0,00
13.	Rückzahlungen von Eigenkapital	0,00	0,00
14.	Auszahlungen aus der Bedienung des Eigenkapitals	-49.875,00	-49.875,00
15.	Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von langfristigen Finanzierungen	2.240.196,36	-22.055,85
16.	Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen und Finanzkrediten	-3.237.884,56	-957.263,91
17.	**Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit**	**-1.047.563,20**	**-1.029.194,76**
18.	**zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes (Z 6+11+17)**	**-242.284,50**	**-2.661.724,78**
19.	± wechselkursbedingte und sonstige Wertänderungen des Finanzmittelbestandes	0,00	0,00
20.	**- Finanzmittelbestand am Beginn der Periode**	**944.681,93**	**3.606.406,71**
21.	**+ Finanzmittelbestand am Ende der Periode**	**702.397,43**	**944.681,93**
	Veränderung Finanzmittelbestand lt. Bilanz	-242.284,50	-2.661.724,78

7.) GESCHÄFTSVERLAUF UND SITUATION DER GESELLSCHAFT / VORAUSSCHAU

a) Organisation und Geschäftsschwerpunkte

In diesem Punkt ist keine Änderung zu erwarten.

b) Umsatz/Betriebsleistung

Die Umsatz- und Ertragssituation war im Jahr 2025 durch ein Bauvolumen von € 14,6 Mio. (davon € 2,7 Mio. eigenes Bauvolumen) gesichert. In Zukunft ist aufgrund der wirtschaftlichen Lage eher mit einer rückläufigen Fördertätigkeit des Landes zu rechnen, sodass verstärkt Bemühungen zur Generierung von zusätzlichem Bauvolumen aus anderen Bereichen unternommen werden. Sollte es aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Probleme des Landes Kärnten zu allfälligen reduzierten geförderten Bauvolumina kommen, wird zur Kompensation die Realisierung von frei finanzierten Mietwohnanlagen und Eigentumsprojekten angestrebt. Das von der Bundesregierung entwickelte Konjunkturpaket für den Wohnbau bietet ebenso eine gute Möglichkeit zur Realisierung weiterer Bauvorhaben im Miet- und Eigentumsbereich sowie zur Abhandlung geplanter Sanierungen im Altbestand.

Das eigene Bauvolumen im Jahr 2026 wird lt. derzeitiger Prognose ca. € 10,0 Mio. betragen. Im Jahr 2026 konnte bis dato mit dem Bau von zwei Wohnanlagen begonnen werden (15 Reihenhäuser in Eigentum in Rosegg sowie 24 Miet- und 20 Eigentumswohnungen in Moosburg), Fertigstellungen wird es im heurigen Jahr keine geben.

Im Bereich der Hausverwaltung waren die Erträge zufriedenstellend. Zum 01.01.2025 konnten fünf externe Verwaltungen für Wohnungseigentümergemeinschaften mit gesamt 274 Wohnungen und fünf Lokalen in die Betreuung übernommen werden.

c) Vorgänge von besonderer Bedeutung

Durch den Krieg in der Ukraine und die Energiekrise sind in den vergangenen Jahren die Bau- wie auch die Finanzierungskosten stark gestiegen, was besonders bei der Errichtung von Eigentumswohnanlagen zu Herausforderungen und stark steigenden Verkaufspreisen führt.

8.) RISIKOBERICHTERSTATTUNG ZU FINANZINSTRUMENTEN

Finanzinstrumente werden vor allem zur Finanzierung des zu vermietenden Sachanlagevermögens (Wohngebäude, sonstige Gebäude, unternehmenseigenes Miteigentum und nicht abgerechnete Bauten) und des zur Veräußerung bestimmten Umlaufvermögens (Erwerbshäuser, nicht abgerechnete fertige und unfertige Erwerbshäuser) eingesetzt. Diese Finanzierungen umfassen vor allem langfristige, verzinsliche Darlehen zur Baukostenfinanzierung und Sanierungsdarlehen (ausgewiesen in den Posten Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung, Darlehen sonstiger Art), nicht verzinsliche Finanzierungsbeiträge der Wohnungswerber sowie Eigenleistungen der Kaufanwärter.

Finanzielle Vermögenswerte betreffen vor allem Beteiligungen, Forderungen, verzinsliche Wertpapiere des Anlage- und Umlaufvermögens und Guthaben bei Kreditinstituten.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Preisänderungsrisiken betreffen vor allem das Zinsänderungsrisiko der Darlehen zur Baukosten- und Sanierungsfinanzierung. Dieses ergibt sich daraus, als die Darlehen variabel verzinst aufgenommen werden.
Aufgrund der einschlägigen Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) sind die jeweiligen Finanzierungen der Baulichkeiten (insbesondere die jeweiligen Annuitäten der Darlehen zur Baukostenfinanzierung) Grundlage für die Berechnung und Vorschreibung der laufenden Nutzungsentgelte bzw. im Fall von Erwerbsobjekten des Veräußerungspreises. Somit ist das Zinsänderungsrisiko für die Gesellschaft grundsätzlich nur im Fall von Leerstehungen bzw. der Begrenzung der Weitergabe von Zinssteigerungen durch die Vorgaben der Kärntner Wohnbauförderung von Relevanz.

Ein Zinsänderungsrisiko besteht auch in Bezug auf die verzinslichen Wertpapiere des Anlage- und Umlaufvermögens. Entsprechende Kursschwankungen werden aufgrund der Bewertung zum strengen Niederstwertprinzip im Jahresabschluss voll berücksichtigt.

Fremdwährungsrisiken bestehen nicht, da sämtliche Finanzierungen in Euro aufgenommen wurden.

Ausfallsrisiken betreffen die in der Bilanz ausgewiesenen Forderungen und Guthaben bei Kreditinstituten und bestehen im Wesentlichen im Ausmaß der bilanzierten Werte. Die Wahrscheinlichkeit eines vollständigen Forderungsausfalls kann jedoch aufgrund der Tatsache, dass die Forderungen im Regelfall aus vielen Einzelposten bestehen, als gering angesehen werden. Im Bereich der Forderungen ist ein Mahnwesen eingerichtet, welches auch die Betreibung der Forderungen durch einen Rechtsanwalt vorsieht. Erkennbare Ausfallsrisiken sind im Jahresabschluss durch die Bildung von Wertberichtigungen voll berücksichtigt.

Liquiditätsrisiken bestehen in branchenüblicher Weise insofern, als die aus langfristigen Finanzierungen fälligen Annuitäten im Fall von Leerstehungen oder Mietausfällen nicht durch Entgelte der Wohnungsmieter abgedeckt werden können bzw. dadurch, dass im Falle von Verwertungsschwierigkeiten die Grundstücks- und Baukosten nicht in geplanter Weise durch Finanzierungsbeiträge bzw. Kaufanwärterzahlungen finanziert werden können. Da die im Mietentgelt kalkulierbare Rücklagenkomponente derzeit und auch in absehbarer Zeit ausreicht, Leerstehungskosten und Mietausfälle abzudecken, ist dieses Liquiditätsrisiko tatsächlich jedoch nicht schlagend. Da die Neubauprojekte aufgrund der allgemeinen Marktsituation eine verlängerte Verwertungsdauer aufweisen können, ist in diesem Bereich eine gewisse verlängerte Liquiditätsbelastung nicht auszuschließen.

Cashflow Risken ergeben sich bei variabel verzinsten Darlehen aus der Tatsache, dass Zinsanpassungen zu Änderungen der Höhe der vorgeschriebenen Annuitäten führen können. Auch daraus ergeben sich jedoch wiederum grundsätzlich nur im Fall von Leerstehungen bzw. uneinbringlichen Mietenforderung Risken für die Gesellschaft.

Klagenfurt, 18.05.2026

KÄRNTNER SIEDLUNGSWERK
Gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung