



Jahresabschluss 31.12.2024

FN 096682f

FIRMA

Kärntner Siedlungswerk Gemeinnützige
Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Für die Zuordnung im Firmenbuch ist nicht der
Firmenwortlaut, sondern ausschließlich die übermittelte
Firmenbuchnummer maßgeblich.

GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Einordnung mittel

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

23.09.2025

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: 79b0a7140ac4d93b4abd91ed0b3bc693

Mag. Christian Piber, geb 13.06.1972

am 17.09.2025

Dr. Stefan Konecny, geb 08.11.1963

am 17.09.2025

Hinweis zum Bestätigungsvermerk

Der beigeschlossene Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den vom Abschlussprüfer oder Revisionsverband geprüften und von sämtlichen gesetzlichen Vertretern unterzeichneten Jahresabschluss.

Bilanz

	in EUR	Vorjahr in EUR
AKTIVA	230.356.763,41	235.049.930,04
Anlagevermögen	218.716.863,22	217.444.205,99
Immaterielle Vermögensgegenstände	24.330,86	24.330,86
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	24.330,86	24.330,86
Sachanlagen	215.329.382,01	214.074.724,78
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten,	215.329.382,01	214.074.724,78
Finanzanlagen	3.363.150,35	3.345.150,35
Anteile an verbundenen Unternehmen	3.363.150,35	3.345.150,35
Umlaufvermögen	9.766.415,01	15.707.432,72
Vorräte	273.477,44	536.993,36
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	8.548.255,64	11.564.032,65
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	8.548.255,64	11.564.032,65
Kassenbestand,	944.681,93	3.606.406,71
Rechnungsabgrenzungsposten	1.873.485,18	1.898.291,33
PASSIVA	230.356.763,41	235.049.930,04
Eigenkapital	29.442.780,74	28.359.648,85
eingefordertes Stammkapital	1.425.000,00	1.425.000,00
Stammkapital	1.425.000,00	1.425.000,00
davon eingezahlt	1.425.000,00	1.425.000,00
Gewinnrücklagen	27.210.495,76	25.600.798,78
gesetzliche Rücklage	901.477,07	901.477,07
andere Rücklagen	26.309.018,69	24.699.321,71
Bilanzgewinn	807.284,98	1.333.850,07
Rückstellungen	362.928,90	324.999,98
Rückstellungen für Abfertigungen	362.928,90	324.999,98
Verbindlichkeiten	200.551.053,77	206.365.281,21
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	6.963.973,00	12.956.160,80
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	193.587.080,77	193.409.120,41
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	200.551.053,77	206.365.281,21

Gewinn- und Verlustrechnung

in EUR

Vorjahr in EUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

Umsatzerlöse	19.128.432,43	18.770.884,77
Verrechenbare Kapitalkosten und Instandhaltungskosten	-6.565.456,57	-5.553.309,27
Materialaufwand	-6.565.456,57	-5.553.309,27
Personalaufwand	-2.268.559,07	-2.068.703,99
Löhne	-2.268.559,07	-2.068.703,99
Abschreibungen	-2.435.425,08	-2.442.766,12
auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-2.435.425,08	-2.442.766,12
sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.832.621,49	-6.710.420,50
Zwischensumme - Betriebserfolg	1.026.370,22	1.995.684,89
Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens	-2.887,50	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	109.716,17	181.600,02
Zwischensumme - Finanzerfolg	106.828,67	181.600,02
Ergebnis vor Steuern	1.133.198,89	2.177.284,91
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-192,00	0,00
Ergebnis nach Steuern	1.133.006,89	2.177.284,91
JAHRESÜBERSCHUSS	1.133.006,89	2.177.284,91
AUFLÖSUNG VON GEWINNRÜCKLAGEN	-325.721,91	-843.434,84
Andere (freie) Rücklagen	-325.721,91	-843.434,84
BILANZGEWINN	807.284,98	1.333.850,07



Anhang

1. ERLÄUTERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

1.1. Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung, sowie unter Beachtung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit eingehalten.

Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet und eine Fortführung des Unternehmens unterstellt.

Dem Vorsichtsprinzip wurde dadurch Rechnung getragen, dass nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste wurden berücksichtigt.

Die Bilanzierung und der Ausweis der einzelnen Positionen des Jahresabschlusses wurden gemäß § 23 WGG und der dazu erlassenen Verordnung vorgenommen.

Bei Zahlenangaben werden in der Folge die Vorjahreswerte in Klammern dargestellt.

1.2. Anlagevermögen

1.2.1. Immaterielle Vermögensgegenstände

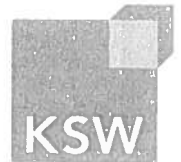
Die erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

1.2.2. Sachanlagevermögen

Das abnutzbare Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, welche um die planmäßigen Abschreibungen vermindert werden. Die geringwertigen Vermögensgegenstände bis zu einem Wert von € 1.000,00 wurden im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Die planmäßigen Abschreibungen der Bauten wurden linear der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend vorgenommen und werden iHv 1% der Herstellungskosten berechnet. Lediglich beim Verwaltungsgebäude gab es Zuschüsse, die die Abschreibungsbasis vermindern. Die Abschreibung bei Baurechtsgrundstücken entspricht der jeweiligen Baurechtsdauer.

Den bereits bezogenen jedoch noch nicht abgerechneten Bauten wurden für die Berechnung der planmäßigen Abschreibung die voraussichtlichen Baukosten zugrunde gelegt. Eine Aufrollung der Abschreibung erfolgt erst bei Endabrechnung.



Den planmäßigen Abschreibungen der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde eine Nutzungsdauer von 3 bis 10 Jahren unterstellt. Von Zugängen in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres wurde die volle Jahresabschreibung, von Zugängen in der zweiten Hälfte des Geschäftsjahres die halbe Jahresabschreibung vorgenommen.

Im Rahmen der Herstellungskosten werden grundsätzlich Aufwendungen im Sinne des § 203 Abs 3 UGB und direkt zuordenbare Fremdkapitalzinsen und ähnliche Aufwendungen als Herstellungskosten aktiviert, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen.

1.3. Finanzanlagen

Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten bewertet.

1.4. Zur Veräußerung bestimmte Sachanlagen

Die Bewertung der Erwerbshäuser erfolgte zu Anschaffungskosten bzw. Herstellkosten.

1.5. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt. Für in ihrer Einbringlichkeit gefährdete Forderungen werden Einzelwertberichtigungen gebildet, uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben. Eine Pauschalwertberichtigung wurde nicht gebildet.

1.6. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

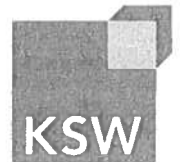
Die Rechnungsabgrenzungsposten betreffen vor allem die Indexierung der Finanzierungsbeiträge zum 31.12.2000 (Sonderposten gemäß § 39 Abs 28 WGG). Der Rechnungsabgrenzungsposten hat den Charakter einer Bilanzierungshilfe und wird grundsätzlich mit 1 % des zum 31.12.2000 erfassten Aufwertungsbetrages (analog zu den entsprechenden Finanzierungsbeiträgen) aufgelöst.

1.7. Zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung

Die Laufzeit der Fremdfinanzierung von Bau- und Baunebenkosten im Rahmen der Herstellung von Objekten ist in der Regel kürzer als die der unternehmensrechtlichen Abschreibung zugrunde liegende Nutzungsdauer. Dadurch entstehen aus dem erforderlichen Ansatz der Tilgungen im Rahmen des Entgelts gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 WGG, welches zu Umsatzerlösen aus Mieten führt, während der Laufzeit der Fremdfinanzierung unbare Gewinne (Mehrtilgungen).

In der Folge ist ein positiver Saldo aus Mehrtilgungen von Fremdfinanzierungen für Bau- und Baunebenkosten gemäß § 13 Abs. 2 WGG - soweit im Jahresüberschuss gedeckt - einer objektbezogenen zweckgebundenen gesetzlichen Rücklage ("zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung") in den Gewinnrücklagen zuzuführen. Dieser Saldo führte im Berichtsjahr zu einer Auflösung von € 0,33 Mio. (2023: Auflösung von € 0,84 Mio.). Die Entwicklung der "zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung" ist im "Gewinnrücklagenpiegel" im Anhang (Seite 16) dargestellt.

Nach Auslaufen der Fremdfinanzierung eines Objektes ist die "zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung" in Höhe der jährlichen anteiligen Abschreibung aufzulösen. Sie darf nicht zu einer Kapitalberichtigung herangezogen werden.



1.8. Rückstellungen

Rückstellungen sind mit dem Erfüllungsbetrag aufgrund bestmöglicher Einschätzung angesetzt.

1.8.1. Rückstellungen für Anwartschaften auf Abfertigungen und Rückstellungen für ähnliche Verpflichtungen

Die Abfertigungsrückstellungen und die Rückstellung für Jubiläumsgelder wurden nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 3,24 % (Vorjahr: 3,21 %) für Angestellte und 3,17 % (Vorjahr: 3,13 %) für Arbeiter ermittelt, bei der Jubiläumsgeldrückstellung kam ein Zinssatz von 3,17 % (Vorjahr: 3,13 %) zum Ansatz. Als Pensionsalter wurde das früheste mögliche Antrittsalter für die Alterspension gemäß dem Pensionsharmonisierungsgesetz unter Berücksichtigung der Übergangsregelungen der Berechnung zugrunde gelegt. Ein Fluktuationsabschlag wurde nicht berücksichtigt. Der Gehaltstrend wurde mit 4,39 % (Vorjahr: 3,95 %) geschätzt.

1.9. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Verwöhnung der Grundstücks- und Baukostenbeiträge wird mit 1 % p. a. vorgenommen. Die Verwöhnung der Grundkostenfinanzierungsbeiträge wird als Gewinn ausgewiesen.

2. ERLÄUTERUNGEN DER BILANZ UND DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurde gemäß § 23 WGG und den dazu erlassenen Verordnungen vorgenommen.

2.1. Erläuterungen zur Bilanz

2.1.1. Anlagevermögen

2.1.1.1. Entwicklung

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens, die enthaltenen Ursprungswerte und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind im Anlagenspiegel als Beilage zum Anhang dargestellt (Seite 14).

2.1.1.2. Aktivierte Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den Herstellungskosten der selbst erstellten Anlagen ist im laufenden Geschäftsjahr ein Betrag in Höhe von € 17.586,62 (Vorjahr: € 0,00) an Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten.

2.1.1.3. Mietwohnungen mit Kaufoption

Im Anlagevermögen (Posten „Wohngebäude“, „unternehmenseigenes Miteigentum“ und „nicht abgerechnete, bezogene Bauten“) sind insgesamt 183 Mietwohnungen mit Kaufoption gemäß § 15c WGG mit einem Buchwert von rd. € 28 Mio. enthalten.

Bei diesen Wohnungen können die Mieter nach Ablauf vom sechsten bis zum Ablauf des zehnten, vom elften bis zum Ablauf des fünfzehnten und vom sechzehnten bis zum Ablauf des zwanzigsten Jahres, einen Antrag auf nachträgliche Übertragung ins das Wohnungseigentum stellen.



2.1.1.4. Anteile an verbundenen Unternehmen

Name und Sitz	Anteil in %	Eigenkapital	Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	Geschäftsjahr
KWG Kärntner Wohnungs- und Baubetreuungs GmbH, Karnerstraße 1, 9020 Klagenfurt	37,50%	1.508.122,60	709,22	2024
ÖSW Wohnbauvereinigung Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H., Bruno-Oberläuter-Platz 1, 5020 Salzburg	27,3973%	39.172.674,55	2.122.027,34	2024
Drau Wohnbau Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH, Karnerstraße 1, 9020 Klagenfurt	22,9596%	14.925.632,35	- 17.102,71	2024
Fohn Immobilienverwaltung GmbH, Hauptplatz 29, 9500 Villach	100,00%	128.501,66	51.738,59	2024
		<u>55.734.931,16</u>		

2.1.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Im Posten sonstige Forderungen sind Erträge in Höhe von € 3.270,00 (Vorjahr: € 3.572,02) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

Forderungsspiegel siehe Seite 15.

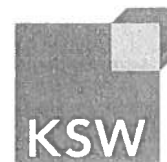
2.1.3. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen mit € 104.991,51 (Vorjahr: € 97.943,68) Personalkostenrückstellungen. Des Weiteren betreffen € 40.000,00 (Vorjahr: € 35.000,00) eine Rückstellung für Prüfungskosten sowie € 8.000,00 (Vorjahr: € 12.000,00) eine Rückstellung für die noch zu erwartende Verrechnung der Bauherrenhaftpflichtversicherung 2024.

2.1.4. Verbindlichkeiten

In den Posten Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung und sonstige Verbindlichkeiten sind Aufwendungen iHv € 111.847,48 (Vorjahr: € 101.623,53) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden. Darüber hinaus wurden Kapitalkosten in Höhe von € 244.952,03 (Vorjahr: € 255.373,31) als Verbindlichkeit eingestellt.

Hierbei handelt es sich mit € 67.747,00 um die viermonatige Zinsabgrenzung der WBF-Darlehen, die zum 28.02. des Folgejahres getilgt werden, sowie mit € 177.205,03 um Sondertilgungen anlässlich der Verrechnung der pauschalen Entgelte bei Tiefgaragen- oder Parkplatzeinnahmen, da diese Annuitäten erst im Jahr 2025 beglichen wurden.



Folgende Aufstellung enthält den Gesamtbetrag aller Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt wurden:

	Art der dinglichen Sicherung	Betrag in €
Darlehen zur Grundstücks- und Baukostenfinanzierung	Grundbücherliche Sicherung	182.747.573,65
Vorjahr		183.325.561,88

Verbindlichkeitspiegel siehe Seite 17.

2.1.5. Sonstige finanzielle Verpflichtungen gemäß § 237 Abs. 1 Z 2 UGB

Änderung von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden grundsätzlich beibehalten.

Seit dem Wirtschaftsjahr 2020 wird der Zufluss der jährlichen Annuitätenzuschüsse nicht mehr über die Gewinn- und Verlustrechnung abgebildet, sondern direkt als Verbindlichkeit erfasst.

An laufenden Bauzinszahlungen wurden im Geschäftsjahr € 273.954,69 Bauzinse für 16 bezogene Wohnanlagen getätigt (Vorjahr: € 256.652,52); Gesamtbetrag der Verpflichtungen für 16 bezogene Wohnanlagen für die folgenden 5 Geschäftsjahre: € 1.400.000,00.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen, die verbundene wie auch nicht verbundene Unternehmen betreffen und nicht in der Bilanz ausgewiesen sind und auch nicht gemäß § 199 UGB anzugeben sind, bestehen nicht.

2.1.6. Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB (Solidarhaftung)

Zum 31.12.2024 bestehen keine Haftungsverhältnisse gemäß § 199 UGB (Vorjahr: € 0,00).

2.1.7. Art, Zweck und finanzielle Auswirkungen der nicht in der Bilanz ausgewiesenen und auch nicht gemäß § 237 Abs 1 Z 2 UGB anzugebende Geschäfte

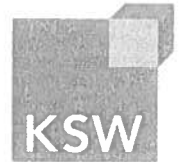
Sonstige Geschäfte, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind und auch nicht gemäß § 237 Abs 1 Z 2 UGB anzugeben sind, wurden nicht getätigt.

2.1.8. Geschäfte der Gesellschaft mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Es bestehen Betreuungsverträge mit der Kärntner Wohnungs- und Baubetreuungs-GmbH, mit der Drau Wohnbau, der ÖSW AG, der ÖSW-Wohnbauvereinigung, der Immo 360 Grad, der HIT Housing IT Solutions und der FOHN Immobilienverwaltung GmbH. Diese Verträge wurden zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen.

2.1.9. Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden nicht verwendet.



2.1.10. Treuhandkonten

Neben den ausgewiesenen Guthaben bei Kreditinstituten verfügt das Kärntner Siedlungswerk über treuhändig gehaltene Bankguthaben in Höhe von € 10.507.157,09 (Vorjahr: € 9.432.797,31). Davon entfallen € 6.085.650,19 (Vorjahr: € 5.383.549,09) auf die Veranlagung von Rücklagen gemäß § 31 WEG 2002 für verwaltete Eigentümergesellschaften.

Für fünf Mietwohnanlagen werden seit dem Jahr 2017 die Kautionen auf einem Treuhandkonto bei der Erste Bank AG geführt. Der Saldo beträgt zum 31.12.2024 rd. € 203.000,00.

2.1.11. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag

Berichtspflichtige Vorgänge von besonderer Bedeutung hat es nach dem Geschäftsschluss nicht gegeben.

2.2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt und weist folgende Umsatzerlöse aus:

Tätigkeitsbereich	Geschäftsjahr	Vorjahr
<u>Hausbewirtschaftung</u>		
* Mieten	13.671.518,47	13.199.577,31
* Verwohnung der Finanzierungsbeiträge	103.977,90	104.520,97
* Zuschüsse (Sanierungen)	180.652,48	180.652,48
* aus der Betreuungstätigkeit	2.297.134,57	1.975.683,43
* aus sonstigen Betriebsleistungen	18.158,43	24.493,65
<u>Großinstandsetzung</u>	6.636,28	0,00
<u>Baubetreuung</u>		
* Drau Wohnbau und KWG	93.180,00	173.150,00
<u>Grundstücksverkehr</u>	1.145.900,00	1.949.200,00
<u>Summe</u>	17.517.158,13	17.607.277,84

Zusätzlich wird auf die Aufgliederung der Umsatzerlöse in der Gewinn- und Verlustrechnung verwiesen.

2.2.1. Auflösung und Zuweisung sonstiger Rücklagen

Veränderungen bei der "zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung" siehe Gewinnrücklagenpiegel, Seite 16.

2.2.2. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Das auf das Geschäftsjahr entfallende Honorar für die Prüfung des Jahresabschlusses beträgt € 48.547,22 (Vorjahr: € 44.511,21). Dieses Honorar wurde nicht an den Abschlussprüfer, sondern an den Revisionsverband, bei dem der Abschlussprüfer angestellt ist, geleistet. Vom Abschlussprüfer wurden sonst keine Leistungen bezogen. Neben dem Honorar für die Abschlussprüfung wurden im Geschäftsjahr € 24.324,38 (Vorjahr: € 22.311,15) an den Revisionsverband geleistet, diese betreffen überwiegend den Verbandsbeitrag. Honorare für andere Bestätigungsleistungen und Steuerberaterleistungen wurden an den Revisionsverband nicht bezahlt.



2.2.3. Aufwendungen für Abfertigungen

Im Posten 6. "Personalaufwand" ist unter b) "soziale Aufwendungen" mit € 37.024,47 (Vorjahr: € 46.935,82) der Abfertigungsaufwand der Angestellten (Abfertigung alt und MV-Kasse) erfasst. Davon betragen die Leistungen an die Mitarbeitervorsorgekasse € 21.970,02 (Vorjahr: € 19.325,61). Weiters sind unter c) „Kosten der Organe“ Leistungen an die Mitarbeitervorsorgekasse für die beiden Geschäftsführer in Höhe von € 3.871,49 (Vorjahr: € 3.659,29) inkludiert.

2.2.4. Erträge aus Beteiligungen

Die Ausweisung betrifft zwei Beteiligungen an gemeinnützigen Bauvereinigungen und zwei Tochtergesellschaften gemäß § 7 Abs.4b WGG.

2.2.5. Gewinnverwendung

Eine Verwendung des Bilanzgewinnes des Geschäftsjahres 2024 in Höhe von € 807.284,98 wird in der im September 2025 stattfindenden Generalversammlung wie folgt vorgeschlagen: Die Dividende von € 49.875,00 wird an die Gesellschafter abgeführt, der Restbetrag von € 757.409,98 wird anderen Rücklagen zugeführt.

3. SONSTIGE ANGABEN

3.1. Organe und Arbeitnehmer der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr oblag die Geschäftsführung Herrn Dr. Stefan Konecny gemeinsam mit Herrn Mag. Christian Piber.

Die Bezüge für die zwei tätigen Geschäftsführer und die drei leitenden Angestellten betragen im Jahr 2024 in Summe € 515.132,53.

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Aufsichtsräte tätig:

Fichta Markus, Mag.	Vorsitzender
Wahlmüller Wolfgang, Mag.	Vorsitzender-Stellvertreter
Miklin Wilhelm, Dr.	Mitglied
Moritz Gerhard, DI	Mitglied
Pertl Susanne, Dr.	Mitglied ab 01.10.2024

An die Aufsichtsratsmitglieder wurden im Jahr 2024 Sitzungsgelder in Höhe von € 19.380,00 ausbezahlt.

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer, gegliedert nach Arbeitern und Angestellten, betrug:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Arbeiter (inkl. Hausbesorger)	5	5
Angestellte (inkl. GF)	37	34
gesamt	42	39



Die Aufwendungen für Abfertigungen setzen sich wie folgt zusammen:

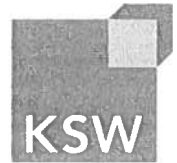
	Geschäftsjahr	Vorjahr
Geschäftsführung und leitende Angestellte	8.187	7.471
andere Arbeitnehmer	32.709	43.124
gesamt	40.896	50.595

3.2. Sonstige Angaben

Das Kärntner Siedlungswerk wird in den Konsolidierungskreis des Mutterunternehmens ÖSW AG, Österreichisches Siedlungswerk Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft, Feldgasse 6-8, 1080 Wien, einbezogen.

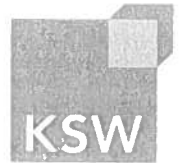
Klagenfurt, am 12.05.2025





Anlagenpiegel

GBW Stichtag:	Anlagenpiegel gem § 226 Abs 1 UGB														
	Anschaffungs- und Herstellungskosten			Umsätze			Anschaffungs- und Herstellungskosten			Umsätze			Nettobuchwerte		
	Stand am 01.01.2024 EUR	Zu-/abnahme EUR	davon Zinsen EUR	Umsatz davon EUR	Abgänge EUR	Stand am 31.12.2024 EUR	Stand am 01.01.2024 EUR	Zu-/abnahme EUR	Umsatz davon EUR	Abgänge EUR	Stand am 31.12.2024 EUR	Stand am 01.01.2024 EUR	Zu-/abnahme EUR	Stand am 31.12.2024 EUR	Stand am 01.01.2024 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände															
1. Besondere Rechte und ähnliche Rechte	24.330,86	0,00	0,00	0,00	0,00	24.330,86	24.330,86	0,00	0,00	0,00	24.330,86	24.330,86	0,00	24.330,86	24.330,86
II. Sachanlagen															
1. unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	9.315.791,70	359.577,09	0,00	2.246.037,25	0,00	7.429.331,54	7.429.331,54	0,00	0,00	0,00	7.429.331,54	9.315.791,70	1.886.460,16	9.315.791,70	9.315.791,70
2. Wohngebäude	6.017.201,51	0,00	0,00	0,00	0,00	6.017.201,51	6.017.201,51	0,00	0,00	0,00	6.017.201,51	6.017.201,51	0,00	6.017.201,51	6.017.201,51
3. unternehmensfremdes Mitigentum; UE Mitigentum - Baukosten UE Mitigentum - Baukosten	155.468.213,57	0,00	0,00	0,00	0,00	155.468.213,57	155.468.213,57	0,00	0,00	0,00	155.468.213,57	155.468.213,57	0,00	155.468.213,57	155.468.213,57
4. nicht abgerechnete Bauten - Grundkosten nicht abgerechnete Bauten - Baukosten	3.395.060,50	0,00	0,00	0,00	61.049,25	3.334.011,25	3.334.011,25	0,00	0,00	92.005,56	3.334.011,25	3.395.060,50	60.949,25	3.395.060,50	3.395.060,50
5. Baubereitstellungskosten	3.143.310,98	1.261,95	0,00	0,00	0,00	3.144.572,93	3.144.572,93	0,00	0,00	0,00	3.144.572,93	3.143.310,98	1.261,95	3.144.572,93	3.143.310,98
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	38.767.687,22	2.841.637,73	17.586,62	0,00	0,00	41.109.369,95	860.108,35	0,00	0,00	0,00	41.109.369,95	37.407.731,87	3.701.638,08	41.109.369,95	37.407.731,87
7. Anzahlungen für unbebaute Grundstücke	75.163,47	942.344,37	0,00	0,00	0,00	1.016.807,84	0,00	0,00	0,00	0,00	1.016.807,84	75.163,47	941.644,37	1.016.807,84	75.163,47
	494.991,67	94.648,97	0,00	0,00	49.350,00	540.990,64	323.494,16	0,00	0,00	28.982,50	540.990,64	700.381,56	171.409,11	540.990,64	700.381,56
	246.466.606,61	4.238.770,11	17.586,62	0,00	601.552,11	250.101.773,61	32.391.890,43	0,00	0,00	120.548,06	250.101.773,61	216.074.724,78	34.023,87	216.074.724,78	216.074.724,78
III. Finanzanlagen															
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.945.128,35	18.000,00	0,00	0,00	0,00	2.963.128,35	2.963.128,35	0,00	0,00	0,00	2.963.128,35	2.945.128,35	18.000,00	2.963.128,35	2.945.128,35
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	400.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	400.000,00	400.000,00	0,00	0,00	0,00	400.000,00	400.000,00	0,00	400.000,00	400.000,00
3. Beteiligungen	22,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22,00	22,00	0,00	0,00	0,00	22,00	22,00	0,00	22,00	22,00
	3.345.150,35	18.000,00	0,00	0,00	0,00	3.363.150,35	3.363.150,35	0,00	0,00	0,00	3.363.150,35	3.345.150,35	18.000,00	3.363.150,35	3.345.150,35
Gesamtsumme	249.836.086,82	4.256.770,11	17.586,62	0,00	601.552,11	251.699.354,82	32.391.890,43	0,00	0,00	120.548,06	251.699.354,82	217.464.705,59	34.023,87	217.464.705,59	217.464.705,59



Forderungsspiegel

Bezeichnung der Forderung		Gesamtbetrag lt. Bilanz	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	davon wechselmäßig verbrieft	Einzelwertberichtigung
Forderungen aus dem Grundstücksverkehr	2024	324.996,87	324.996,87	0,00	0,00	0,00
	Vorjahr	745.294,46	745.294,46	0,00	0,00	0,00
Forderungen aus der Hausbewirtschaftung	2024	7.227,14	7.227,14	0,00	0,00	93.200,00
	Vorjahr	36.018,56	36.018,56	0,00	0,00	98.400,00
Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	2024	4.295.952,97	1.511.404,26	2.784.548,71	0,00	52.613,34
	Vorjahr	2.465.898,16	281.569,00	2.184.329,16	0,00	20.481,40
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	2024	3.664.782,00	1.911.782,00	1.753.000,00	0,00	0,00
	Vorjahr	8.222.984,79	5.087.984,79	3.135.000,00	0,00	0,00
sonstige Forderungen	2024	255.296,66	238.750,18	16.546,48	0,00	0,00
	Vorjahr	93.836,68	76.472,29	17.364,39	0,00	0,00
gesamt laufendes Jahr	2024	8.548.255,64	3.994.160,45	4.554.095,19	0,00	145.813,34
gesamt Vorjahr	Vorjahr	11.564.032,65	6.227.339,10	5.336.693,55	0,00	118.881,40



Verbindlichkeitspiegel

Bezeichnung der Verbindlichkeit		Gesamtbetrag	davon dinglich besichert *)	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	davon Restlaufzeit von 1 Jahr bis 5 Jahre	davon Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren
Darlehen zur Grundstücks- u. Bautenfinanzierung	2024	182.747.573,65	182.747.573,65	5.400.000,00	21.600.000,00	155.747.573,65
	Vorjahr	183.325.561,88	183.325.561,88	6.200.000,00	24.800.000,00	152.325.561,88
Finanzierungsbeträge der Wohnungswerber	2024	8.729.041,77	0,00	0,00	0,00	8.729.041,77
	Vorjahr	8.739.516,81	0,00	0,00	0,00	8.739.516,81
Darlehen sonstiger Art	2024	1.312.076,17	0,00	378.000,00	934.076,17	0,00
	Vorjahr	1.691.351,85	0,00	375.000,00	1.316.351,85	0,00
Verbindlichkeiten aus dem Grundstücksverkehr	2024	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Vorjahr	971.229,40	0,00	971.229,40	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Bauverträgen	2024	277.957,08	0,00	249.773,17	28.183,91	0,00
	Vorjahr	261.984,51	0,00	186.948,68	75.035,83	0,00
Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	2024	3.701.469,89	0,00	358.202,01	0,00	3.343.267,88
	Vorjahr	3.344.594,58	0,00	356.996,84	2.805,00	2.984.792,74
Verrechnung aus der Hausbewirtschaftung	2024	85.085,55	0,00	85.085,55	0,00	0,00
	Vorjahr	407.461,27	0,00	407.461,27	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	2024	943,79	0,00	943,79	0,00	0,00
	Vorjahr	125.668,24	0,00	125.668,24	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2024	3.540.480,09	0,00	540.480,09	0,00	3.000.000,00
	Vorjahr	6.285.415,19	0,00	3.285.415,19	0,00	3.000.000,00
sonstige Verbindlichkeiten	2024	156.425,78	0,00	156.425,78	0,00	0,00
	Vorjahr	1.212.497,48	0,00	1.212.497,48	0,00	0,00
Gesamt lfd. Jahr	2024	200.551.053,77	182.747.573,65	7.168.910,39	22.562.260,08	170.819.883,30
Gesamt Vorjahr	Vorjahr	206.365.281,21	183.325.561,88	13.121.217,10	26.194.192,68	167.049.871,43

*) Art der Besicherung: Pfandrecht