Norikum Wohnungsbaugesellschaft m.b.H.
Kalkofenstraße 25
4600 Wels

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024/25

1. ALLGEMEINES

Die Norikum Wohnungsbaugesellschaft m.b.H., als Bauträger und Projektentwickler, mit Sitz in Wels, Oberösterreich beschäftigt 12 DienstnehmerInnen. Das Hauptaugenmerk des Unternehmens liegt in der Schaffung von Wohnungseigentum, von der Doppelhausanlage bis zum mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshausbau. Regional liegen die Schwerpunkte im Großraum Linz, Wels und Vöcklabruck. Die Projekte werden sowohl mit Hilfe von Wohnbauförderungsmitteln wie auch freifinanziert verwirklicht. Es gibt keine Zweigniederlassungen.

2. DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFES

Die Betriebsleistung ist im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 18.443,4 gesunken. Der Aufwand für Material und Fremdleistungen verminderte sich um TEUR 14.466,6. Beim Rohertrag erfolgte eine Abnahme von TEUR 3.976,8. Die Personalaufwendungen erhöhten sich von im Vorjahr TEUR 913,2 auf TEUR 1.199,3 das sind 23 % der Betriebsleistung (Vorjahr: 4 %). Die sonstigen betrieblichen Erträge verminderten sich um TEUR 320,6, die sonstigen betrieblichen Aufwendungen verminderten sich um TEUR 178,2. Die Abschreibungen erhöhten sich um TEUR 85,9. Die Zinsen verminderten sich um TEUR 511,6. Das Geschäftsjahr 2024/25 schließt mit einem Ergebnis vor Steuern in Höhe von TEUR 400,4 (Vorjahr TEUR 4.389,0) ab.

3. DARSTELLUNG DER LAGE DES UNTERNEHMENS

A) ERTRAGSLAGE

Die Entwicklung der Ertragslage zeigen nachstehende Kennzahlen:

ERGEBNISKENNZAHLEN	2024/25	2023/24
Betriebsleistung (TEUR)	5.313,9	23.757,3
EBIT (TEUR)	731,9	5.232,1
Investitionen (TEUR)	7.612,5	1.186,8
Mitarbeiter	12	11
EBITDA-Marge (%)	22,1	23,5
EBIT-Marge (%)	13,8	22,0

B) VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Das Anlagevermögen erhöhte sich um TEUR 6.357,5. Im Geschäftsjahr erfolgten Investitionen überwiegend in Liegenschaften. Das Umlaufvermögen verminderte sich um TEUR 5.968,4. Die Bilanzsumme

hat sich um TEUR 399,2 auf TEUR 57.003,8 erhöht. Die Eigenkapitalquote ist von 41,2 % auf 41,4 % gestiegen.

AKTIVA IN TEUR	2024/25	2023/24
A. Anlagevermögen	21.432,5	15.075,0
B. Umlaufvermögen	35.413,2	41.381,5
C. Aktive Rechnungsabgrenzung	158,2	148,1
SUMME	**57.003,8**	**56.604,6**

PASSIVA IN TEUR	2024/25	2023/24
A. Eigenkapital	23.603,5	23.295,1
B. Rückstellungen	528,4	461,9
C. Verbindlichkeiten	32.865,1	32.845,4
D. Passive Rechnungsabgrenzung	6,8	2,2
SUMME	**57.003,8**	**56.604,6**

KAPITALFLUSSRECHNUNG IN TEUR	2024/25	2023/24
Cash Flow aus der betrieblichen Tätigkeit	947,6	-13.652,6
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-70,2	20,6
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-828,7	13.728,1
Veränderung Finanzmittelbestand	48,7	96,1
Finanzmittelbestand am Beginn der Periode	283,6	187,5
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	332,3	283,6

4. VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG UND HINWEISE AUF RISIKEN

Wenngleich die österreichische Baukonjunktur im Jahr 2025 voraussichtlich weiterhin rückläufig sein wird und ferner für 2026 kaum von einem Wachstum ausgegangen werden kann bzw. der Rückgang im Bereich des Wohnbaues in Österreich anhält, erwartet die Geschäftsführung für das kommende Geschäftsjahr ein positives Jahresergebnis. Der Nachfragerückgang lässt sich dabei insbesondere auf das Finanzierungsumfeld und die gestiegenen Baukosten bzw. das allgemeine konjunkturelle Umfeld zurückführen. Nachdem diese Entwicklungen jedoch einer gewissen Dynamik unterliegen, sind deren Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf 2025/2026 gegenwärtig nicht vollständig prognostizierbar.

5. NICHT FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Das Unternehmen erfüllt alle Umweltauflagen. Die Motivation der ArbeitnehmerInnen ist hoch, was sich in der geringen Fluktuation widerspiegelt. Die Auslastung im Berichtsjahr lag auf hohem Niveau.

6. UMWELT

Sofern von Bedeutung werden laufend Maßnahmen zur Verringerung von Emissionen durchgeführt. Maßnahmen aus dem Umweltprogramm werden kontinuierlich erarbeitet und umgesetzt.

7. PERSONALRISIKO

Dem Unternehmen steht ausreichend Personal in notwendiger Qualifikation zur Verfügung.

8. Liquiditätsrisiko – Finanzierungsrisiko

Im Unternehmen wird auf ein konsequentes Liquiditätsmanagement geachtet. Durch aktive Steuerung des kurzfristigen Finanzierungsbedarfs und entsprechende Maßnahmen in der Betriebsabwicklung wird laufend versucht den Mitteleinsatz im Rahmen der Möglichkeiten zu optimieren. Derivate Finanzinstrumente sind nicht vorhanden.

9. Währungsrisiko

Das Unternehmen wickelt seine Geschäfte ausschließlich in EURO ab, sodass im operativen Bereich faktisch kein Währungsrisiko besteht.

10. Forderungsrisiko

Die ausgewiesenen Inlandsforderungen sind werthaltig. Abschreibungen bzw. Wertberichtigungen wurden im erforderlichen Ausmaß angesetzt.

11. Forschung und Entwicklung

Das Unternehmen hat keine eigenen Forschungs- und Entwicklungstätigkeiten.

12. Bonitätsrisiko

Das Kreditrisiko stellt das Risiko dar, das aus der Nichterfüllung von Vertragsverpflichtungen durch Geschäftspartner entsteht und zu Vermögensverlusten führen kann. Die Kredit- und damit Ausfallrisiken werden kontinuierlich überwacht, für eingetretene und erkennbare Risiken wird durch den Ansatz von Wertberichtigungen und Rückstellungen vorgesorgt. Aufgrund der Vielzahl der Geschäftspartner liegt keine Konzentration von Ausfallrisiken vor.

Wels, am 25.11.2025



Norikum Wohnungsbaugesellschaft m.b.H.
DI Markus Fehringer, MBA, eh