LAGEBERICHT

zum Geschäftsjahr 2025 der Scaletta Immobilien GmbH

Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens

Die Entwicklung des österreichischen Immobilienmarktes 2025

Wirtschaftliches Umfeld

Für 2025 wird ein leichter Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts um 0,2 % erwartet – nach zwei Jahren Rezession (2023: -1,0%, 2024: -1,1%). Der erwartete konjunkturelle Aufschwung bleibt im historischen Vergleich jedoch schwach. Für 2026 und 2027 wird nur ein moderates Bruttoinlandsprodukt – Wachstum von 0,9% bzw. 1,1% prognostiziert. [1]

Die österreichische HVPI-Inflation wird 2025 mit 3,0 % auf dem Niveau des Vorjahres verharren (2,9 %). Haupttreiber bleiben die anhaltend hohe Dienstleistungsinflation sowie deutlich gestiegene Energiepreise zu Jahresbeginn, insbesondere im Bereich der Haushaltsenergie. Insgesamt wird für 2026 ein deutlicher Rückgang der HVPI-Inflation auf 1,8 % erwartet. Für 2027 wird ein leichter Anstieg auf 2,1 % prognostiziert. [1]

Auch 2025 nimmt die Arbeitslosenquote gemäß AMS-Definition im Vergleich zum Vorjahr leicht zu und wird einen Wert von 7,4 % erreichen – ein Wert, der auch im Durchschnitt des darauffolgenden Jahres noch vorliegen wird. [1]

Entwicklungen am Immobilienmarkt Österreich

Der österreichische Immobilienmarkt 2025 zeigt eine Stabilisierung und leichte Erholung nach einer Stagnationsphase, mit moderaten Preisanstiegen (1-3 % in Top-Lagen) und regionalen Unterschieden, angetrieben durch die Erholung der Wirtschaft, aber gebremst durch die starke Nachfrage nach Neubau-Wohnungen und die Energiewende (ESG-Faktoren), wobei die OeNB eine verhaltene Konjunktur prognostiziert und die Kreditvergabe anzieht, was zu einer Normalisierung des Marktes führt, aber weiterhin Herausforderungen durch Baukosten und Regulatorik bestehen bleiben. Nach Stagnation wird eine moderate Erholung erwartet, besonders in nachgefragten Stadtlagen (1-3 %). Der OeNB-Konjunkturindikator zeigt eine Stabilisierung der Wirtschaftsleistung nach Rückgängen Ende 2024, mit leichten BIP-Wachstumsprognosen für 2025. Die Fertigstellungszahlen von Neubauwohnungen sind stark rückläufig, was die Knappheit in begehrten Lagen verstärkt. Die Neuvergabe von Wohnbaukrediten an private Haushalte hat 2024 und im ersten Halbjahr 2025 deutlich zugenommen. Klimafreundliche Gebäude gewinnen an Wert, während Objekte mit schlechter Energieeffizienz Sanierungskosten einpreisen müssen. Die Dynamik ist stark regional geprägt, mit stärkerer Preisentwicklung in städtischen Gebieten. [2]

Entwicklungen am Immobilienmarkt Salzburg

Der Salzburger Immobilienmarkt konnte sich in punkto Preisstabilität im Vergleich zum Gesamtmarkt in Österreich erstaunlich gut halten. Der Salzburger Immobilienmarkt ist nach dem Tiroler der zweitteuerste in Österreich. Preisgünstigere und damit leistbarere Bundesländer verzeichneten in den letzten eineinhalb Jahren zumeist geringere Preisrückgänge als die hochpreisigen Standorte in Österreich, die in Zeiten angespannter Leistbarkeit einen „Wettbewerbsnachteil" haben. Die Immobilienpreise sind nach wie vor hoch, was auf die attraktive Lage und begrenzte Verfügbarkeit zurückzuführen ist. Die Nachfrage nach Wohnungen bleibt stabil, insbesondere in zentralen Lagen. Gefragt sind auch hier Objekte im unteren Preisspektrum, insbesondere kleine Wohnungen, sowie das gehobene Preissegment im frei finanzierten Wohnbau ab 1 MEUR. Trotz starker Nachfrage muss mit allgemein längeren Verwertungszeiträumen gerechnet werden. [3]

Ein allgemeiner Rückgang bei den Preisen war 2024 bei Bestandswohnungen (-1,7%), Häusern und am Grundstücksmarkt (-9,0%) - (im Durchschnitt und im Hochpreissegment) festzustellen. Die Anzahl der Transaktionen (-4,0%) ging ebenso zurück wie das Gesamtumsatzvolumen (-8,0%). 2024 stiegen Preise für Neubauwohnungen (+9,2%) bei gleichzeitig sinkenden Transaktionszahlen. (Marktdaten 2025 – ab Q1/2026 verfügbar). [4]

Die Phase des Preisrückgangs von 2024 scheint 2025 vorüber, der Markt zeigt Anzeichen der Stabilisierung und es ist davon auszugehen, dass das Preisniveau von 2024 allgemein gehalten wird. [5]

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt ungebrochen hoch. Mietwohnungen auf dem freien Markt entwickelten sich erneut entgegen dem allgemeinen Trend. Die Mietpreise erhöhten sich 2024 im Durchschnitt um 10,4%, was u.a. auch auf die gestiegenen Betriebskosten zurückzuführen ist. [5]

In Salzburg werden für 2025 rund 1.300 fertiggestellte Wohneinheiten prognostiziert. Die Anzahl liegt damit unter dem Niveau der beiden Vorjahre mit ca. 1.700 Wohneinheiten. Für 2026 ist davon auszugehen, dass aufgrund von Verschiebungen bei den Fertigstellungen deutlich mehr Wohneinheiten fertiggestellt werden als aktuell publiziert sind und die Fertigstellungszahl im Vergleich zu 2025 wieder ansteigt. [6]

Der Salzburger Immobilienmarkt 2025 bleibt ein exklusiver Standort mit hohen Preisen, insbesondere in Toplagen, und stabilen Mieten, insbesondere können Bestandsimmobilien attraktive Chancen bieten. Der Einzelhandelsmarkt ist durch wenig Leerstand und eine starke Kaufkraft belebt. Im Logistik- und Büromarkt gibt es Entwicklungspotenzial in ausgesuchten Lagen, trotz struktureller Herausforderungen, wobei zu berücksichtigen ist, dass die Büroflächenproduktion sehr hoch ist. [7]

Im 1. Quartal 2025 erfolgte ein leichter Anstieg des Häuserpreisindex (HPI) um 3,2 % (2024: - 0,2 %) zum Vorjahresquartal. Dabei stiegen die Preise von neuen Wohnungen und Häusern im Jahr 2024 um 2,7 %, während die Preise für bestehenden Wohnraum um 1,5 % zum zweiten Mal in Folge zurückgingen. Infolge rückläufiger Preise, gestiegener Einkommen und seit den zwischenzeitlichen Höchstständen auch rückläufiger Immobilienkreditzinsen, ist die Leistbarkeit von Wohneigentum in Österreich tendenziell wieder gestiegen. Hinzu kommen höhere Mietrenditen bei Anlegerwohnungen, da im Einklang mit der Inflation die Mieten am freien Immobilienmarkt anstiegen – und das bei stagnierenden bis rückläufigen Wohnungspreisen. Im Jahresverlauf 2025 dürfte sich die Stabilisierung der Immobilienpreise vor dem Hintergrund weiter rückläufiger Leitzinsen und gestiegenen Nettoeinkommen fortsetzen. [8]

Der Baukostenindex (Wohnhaus- und Siedlungsbau) steigt im Juli 2025 zum Vorjahresmonat um 1,6% (Statistik Austria). [9]

Mit dem Auslaufen der KIM-Verordnung Ende Juni 2025 kehrt mehr Flexibilität in die Finanzierung von Wohnimmobilien zurück. Die 2022 eingeführten strengen Regeln – etwa hohe Eigenkapitalanforderungen und Schuldenobergrenzen – hatten vor allem junge Familien und Personen mit mittlerem Einkommen stark belastet. Nun schafft die Kombination aus Zinssenkungen und regulatorischer Erleichterung wieder günstigere Bedingungen für Kreditnehmer:innen. [7]

Quellen

[1] OeNB REPORTS Wirtschaftsprognose für Österreich Juni 2025
[2] OeNB Schwerpunkt Immobilienmarktanalyse 2025
[3] Raiffeisen Research 2025
[4] Der Salzburger Immobilienmarkt Analyse & Immobilienindex SIX 2025–Hölzl & Hubner
[5] Wohnen in Salzburg Marktbericht 2025 – Team Rauscher
[6] Wohnungsmarkt Executive Update Q2/2025 – EXPLOREAL
[7] Retail/Büromarktbericht 2025 – CBRE; eigene Recherche
[8] Häuserpreisindex vom 27.03.2025 – Statistik Austria
[9] Baukostenindex – Index Wohnhaus- und Siedlungsbau Juli 2025 – Statistik Austria

Geschäftsverlauf des Unternehmens

Die Scaletta Immobilien GmbH fungiert unter anderem als interner Immobiliendienstleister für das Brauerei- und Getränkegeschäft der Stieglbrauerei und stellt die dafür notwendige Immobilieninfrastruktur sicher. Dazu zählen Um-, Zu- und Neubauten für den operativen Betrieb sowie für potenzielle Erweiterungen. Ergänzend werden Wohnimmobilien bereitgestellt, um Mitarbeiter:innen der Stiegl-Gruppe langfristig zu binden bzw. ihnen einen erleichterten Einstieg zu ermöglichen.

Liegenschaften, die nicht für das Brauerei- und Getränkegeschäft benötigt werden, werden gezielt weiterentwickelt und verwertet. Ziel ist es, durch Vermietung und Verpachtung nachhaltig stabile Erträge aus dem Immobilienportfolio zu erzielen oder – sofern strategisch sinnvoll – entsprechende Objekte zu veräußern.

Die Vermietungsleistung liegt dabei weiterhin bei nahezu 100 %.

Im Sinne einer aktiven Portfoliooptimierung werden Liegenschaften ohne langfristiges Wertsteigerungspotenzial veräußert, während laufend der Ankauf attraktiver Objekte mit Entwicklungsperspektive geprüft wird. Der regionale Fokus liegt dabei auf Salzburg und den angrenzenden Regionen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde erneut substanziell in die Errichtung, Erweiterung, Sanierung und Modernisierung von Immobilien für das Brauerei- und Getränkegeschäft der Stieglbrauerei sowie in Vermietungs- und Verpachtungseinheiten investiert. Dank eines proaktiven Projektmanagements konnten die überwiegende Mehrheit der Projekte termingerecht und innerhalb der geplanten Kosten erfolgreich realisiert werden.

Die Inflation blieb auch 2025 auf einem hohen Niveau von 3,6 % im Vergleich zum Vorjahr (Vgl. STATISTIK AUSTRIA, Verbraucherpreisindex). Durch entsprechende Wertanpassungsklauseln in unseren Miet- und Pachtverträgen konnten negative Auswirkungen, allerdings vermieden werden. Es gab keine wesentlichen Mietausfälle oder Leerstände. Die Miet- und Pachterlöse betrugen 2025 TEUR 16.279 und lagen somit um 4,0 % über dem Vorjahr. Die gesamten Umsatzerlöse (inkl. sonstiger Erlöse aus gruppeninternen Verrechnungen) ergaben TEUR 17.393 und liegen über dem Vorjahreswert (TEUR 16.888).

Das Ergebnis vor Steuern beträgt TEUR 11.913 (Vorjahr: TEUR 6.179). Im Geschäftsjahr wurden Buchgewinne aus Liegenschaftsverkäufen in Höhe von TEUR 5.755 realisiert.

Das Eigenkapital hat sich im Geschäftsjahr 2025 von TEUR 119.191 auf TEUR 125.456 erhöht. Die Eigenkapitalquote beträgt 75,1 % (Vorjahr: 74,9 %). Im Geschäftsjahr wurde ein Cashflow, nach der Praktiker Methode ermittelt (Jahresüberschuss + Abschreibung/-Zuschreibung +/- Veränderung der langfristigen Rückstellungen), von TEUR 12.037 (Vorjahr: TEUR 7.808) erzielt. Das gesamte Anlagevermögen erreichte 88,2 % (Vorjahr: 97,2 %) der Bilanzsumme.

Voraussichtliche Entwicklung und Risiken des Unternehmens

Die Geschäftsführung erwartet auf Grund der aktuellen Prognosen im Jahr 2026 und trotz der noch immer bestehenden Unsicherheiten wieder ein deutlich positives Ergebnis.

Seit dem Jahr 2016 wird auch den Anforderungen aus den gesetzlichen Bestimmungen für Barrierefreiheit in öffentlich zugänglichen Objekten sowie dem Energieeffizienzgesetz Rechnung getragen.

Durch die volle Integration der Scaletta Immobilien in sämtliche Verwaltungsbereiche (Einkauf, Rechnungswesen, Personalverrechnung, IT, Rechtsabteilung sowie Unternehmensplanung & -steuerung), die durch die Stiegl-Gruppe geführt werden, ist die Risikoabsicherung gewährleistet.

Die strategische Erfolgs- und Liquiditätsplanung ist Bestandteil des jährlichen bzw. mehrjährigen Planungsprozesses. Im Rahmen der Planungs-Workshops werden strategische Risiken und kritische Parameter für das Geschäft analysiert und im Planungsprozess berücksichtigt.

Es bestehen keine Finanzierungs- und Cashflow-Risiken. Risiken im Finanzbereich durch offene Forderungen werden von einem straff organisierten Debitorenmanagement der Stiegl-Gruppe überwacht und sind auch durch Kautionen bzw. Bankgarantien abgesichert.

Im Beschaffungsbereich ist ein effizientes Risikomanagement installiert, das ständig Marktbeobachtungen und Risikopotenzialanalysen von ausführungsrelevanten Professionisten durchführt. Den Beschaffungsrisiken wird teilweise mit Rahmenverträgen gegengesteuert. Risiken aus Groß- und Entwicklungsprojekten werden durch entsprechendes Projektmanagement (Projektplanung und laufende Fortschrittskontrolle) minimiert. Alle Projekte werden erst nach einer positiven Ergebnisprognose inkl. eingehender Marktrecherchen realisiert. Risiken, die nicht einzuschätzen sind, werden vermieden. Um Instandhaltungsrisiken vorzubeugen, wurde eine mehrjährige Instandhaltungsplanung installiert und im Rahmen von Jahresbegehungen werden Zustandsanalysen aller Objekte durchgeführt.

Das Risiko der Nichtvermietbarkeit von Objekten bzw. des Preisverfalls wird auf Grund der Lage des Salzburger Immobilienmarktes als gering eingeschätzt.

Forschungs- und Entwicklungstätigkeit fällt bei der Gesellschaft nicht an. Derivative Finanzinstrumente sind nicht in Verwendung.

Salzburg, am 19. März 2026

Erwin Huber

Mag. Christof Krainthaler