LAGEBERICHT 2025

Vorbemerkung

Die Almdorf Bauträger GmbH ist erfolgreicher Projektentwickler und Bauträger und fokussiert sich ausschließlich auf die Errichtung nachhaltiger, professionell betriebener Tourismusanlagen in Österreich - meist in innovativer Holzbauweise oder durch Revitalisierung von Leerstand. Unsere außergewöhnlichen Ferienanlagen sind eine anerkannt wichtige Stütze des österreichischen Tourismus, bieten unseren Kunden an vielen Standorten ein gutes und sicheres Investment und stärken gleichzeitig die Wirtschaft der Region.
In unseren Chalets, Suiten und Apartments steckt viel Fleiß und Leidenschaft und auf jedes unserer Projekte sind wir stolz. Unser dynamisches Team blickt auf eine große Anzahl an erfolgreich errichteten Standorten in der Steiermark, Salzburger Land, Kärnten und Tirol zurück.
Für das jahrelange Engagement und die Stärkung des Steirischen Tourismus, wurde das Recht zur Führung des Steirischen Landeswappen per Regierungsbeschluss festgelegt. Die formelle Verleihung soll persönlich durch Landeshauptmann Kunasek zu Beginn des Geschäftsjahres 2026 erfolgen.

Als österreichisches Familienunternehmen ist für uns Regionalität keine leere Phrase, sondern eine Prämisse. Regionalität beginnt bei der Almdorf Bauträger GmbH bereits mit der Auswahl von heimischen Rohstoffen. Unsere Apartments und Chalets bauen wir zum überwiegenden Teil mit Holz aus österreichischen Wäldern, sorgsam und nachhaltig geerntet. Das garantiert höchste Qualität und Wohnkomfort. Regionalität bedeutet für uns auch, die Zusammenarbeit mit Handwerkern und Lieferanten aus der unmittelbaren Umgebung zu suchen. So verkürzen wir Lieferwege, schaffen herausragend kurze Errichtungszeiten und stärken den jeweiligen Standort schon beim Bau unserer Projekte. Gleichzeitig sind kurze Wege auch das einfachste und wirksamste Mittel für weniger CO2-Emissionen.

Unsere Hoteldörfer konzipieren wir von Beginn an mit Rücksicht auf die lokale Infrastruktur - dabei verstehen wir unsere Tourismusanlagen als Teil davon. Sie sollen sich nahtlos in bestehendes Gefüge einbetten. Vorhandenes stärken und beleben, anstatt autarke Inseln zu schaffen – das ist der Grundgedanke. Durch unsere Selbstversorger-Unterkünfte profitieren die Betriebe in der nahen Umgebung – vom Greißler bis zum Kirchenwirt, vom kleinen Supermarkt bis zum Skiverleih. Liftanlage, Rodelbahnen, Wanderwege und andere touristische Angebote werden von den Gästen unserer Feriendörfer gern und intensiv genutzt. Die sorgsam gewählte Lage unserer Anlagen trägt ihren Anteil dazu bei.

Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Branchenentwicklung[1]

Die Bauprognose für ganz Österreich zeigt auch für das Jahr 2025 weiterhin einen starken Rückgang gegenüber dem Vorjahr. Die gesamte Branche ist alarmiert, hat mit beträchtlichen Nachfrageeinbrüchen zu kämpfen und die Anzahl der Unternehmensinsolvenzen bleibt nach dem sprunghaften Anstieg hoch.

Bauprognose Österreich

Veränderung des realen Bauvolumens gegenüber dem Vorjahr

	2024	2025	2026	2027
Wohnungsneubau	-6,7 %	-1,6 %	0,5 %	0,9 %
Nichtwohnbau (neu)	-5,3 %	-0,2 %	0,1 %	2,3 %
Tiefbau	0,5 %	0,9 %	-0,7 %	-1,3 %
Bau insgesamt	-5,2 %	-0,8 %	0,2 %	1,0 %

	2024	2025	2026	2027
Bewilligte Wohnungen (Um-, Neu- u. Zubau)	31.900	34.100	35.600	36.100

Quelle: WIFO, Euroconstruct (Stand: November 2025)

Geschäftsentwicklung

Gesamtsituation:
Die Almdorf Bauträger GmbH kann den Ende 2024 einsetzenden positiven Trend im Geschäftsjahr 2025 stabilisieren und weiter ausbauen. Es besteht ausdrücklich eine konträr zum Branchentrend verlaufende wirtschaftlich erfreuliche Situation.
Nachdem bekanntermaßen die Abgrenzung des Geschäftsjahres nicht mit der Projektlaufzeit übereinstimmt, ergibt sich durch nicht bilanzwirksame Vorleistungen im Großprojekt Berwang bilanziell ein Fehlbetrag. Dieser gibt jedoch keine Auskunft über den tatsächlichen wirtschaftlichen Erfolg der Projektleistung. In allen in Abwicklung befindlichen Projekten werden die Baubudgets eingehalten und stimmt die Soll-Annahme mit der Ist-Situation überein. Liquiditätsengpässe traten entsprechend nicht auf.

Situation bei Sales und Marketing
Neben dem weiteren konsequenten Ausbau unserer ursprünglichen Nischenposition „Tourismusimmobilien“ mit Direktverkauf und die ausschließliche dahingehende Spezialisierung im Portfolio, wurden wichtige strategische Entscheidungen umgesetzt und flankiert von hohen Marketing- und Werbeausgaben.
Dies zusammen ermöglichte das Erreichen neuer Allzeithöchstwerte im Verkaufsumsatz und ein deutliches Übertreffen der diesbezüglichen Erwartungen. Es wurde zum Jahresende ein Gesamtverkaufsvolumen von über 41 Millionen Euro netto erreicht. Begünstigt wurde der Erfolg durch die in Stabilisierung begriffene Kapitalbeschaffungszinsen.

Wie bisher wirkten sich die Erfolge des Partners Alps Resorts als touristischem Betreiber und dessen stabil steigende Beherbergungspreise sehr positiv für unsere Produkte und Kunden aus. Nach wie vor besteht für unsere Investoren so faktischer Inflationsschutz in der Einnahmensituation der von uns errichteten Renditeobjekte und damit einen weiteren Wettbewerbsvorteil.

Die Almdorf Bauträger GmbH konnte sohin ihre Marktführerposition durch den faktischen Wegfall von Mitbewerbern weiter stärken. Das Portfolio wurde planmäßig noch weiter und breiter aufgestellt und erschließt so zukunftssicher eine breite Zielgruppe. Rückgrat des Erfolges bleibt weiterhin die eigene Projektentwicklung und Expertise, sowie die hohe Flexibilität und Durchsetzungsfähigkeit des eigenen

exklusiven Vertriebsteams. Die hoher Verkaufsleistung sorgt für sichere Planbarkeit der künftigen Ausrichtung.

Operative wirtschaftliche Situation

Ein beträchtlicher Teil der Ressourcen wurde weiterhin in die Konzeption und Entwicklung von Folgeprojekten investiert. Im Monatsmittel werden unserem Unternehmen wie bisher 2 Projektoptionen angeboten und vorselektiert. Hieraus erfolgte die vertragliche Sicherung von weiteren künftigen Projektflächen in unterschiedlichen Entwicklungsphasen. Der Projektnachschub ist daher mindestens für die kommenden zwei Jahre gesichert.
Nachdem Projekterfolg der vergangenen Jahre auf der Turracherhöhe mit rund 100 Einheiten, wurde an dieser Destination ein weiterer Standort einer genaueren Prüfung unterzogen und vertraglich gesichert. Ebenso erfolgte die abschließende Entwicklung eines neuen Standortes in den Kitzbüheler Alpen, das Bergresort Buchenstein in St. Ullrich am Pillersee. Dieser Standort mit gut 60 Einheiten bildet das Nachfolgeprojekt für Berwang und wird zu Beginn des kommenden Geschäftsjahres in den Verkauf starten.

In der operativen Bauabwicklung prägten das Geschäftsjahr 2025 hauptsächlich der Standort Berwang, sowie der Abschluss Turracherhöhe und Erschließungsleistungen für den neuen Standort Murau.

Im Projekt Berwanger Hof Suite & Spa wurden im Teilabschnitt Jagdhaus die verbliebenen 7 Apartments übergeben. In den wesentlich größeren Teilabschnitten „Residence“ erfolgte planmäßig die Hauptbauleistung des Geschäftsjahres. Auf Grund der Größe und Komplexität dieses Abschnittes mit rund 40 Einheiten war im Geschäftsjahr 2025 keine Übergabe geplant und auch nicht durchführbar. Mit dem letzten Abschnitt in Berwang, der „Alpenspitze“, mit rund 30 weiteren Einheiten, erfolgte planmäßig der Baubeginn.
Beide Abschnitte mit insgesamt 70 Einheiten bilden sohin zwar im Geschäftsjahr 2025 einen Großteil der Kapazitäten, sie werden jedoch erst ab dem kommenden Geschäftsjahr 2026 übergeben werden und sohin auch erst dann bilanzwirksam. Durch die weiterlaufenden Allgemeinkosten, Personalkosten sowie die Vorleistung von diesbezüglichen Provisionen, ergibt sich der in 2025 bilanzierte Fehlbetrag. Betrachtet man das Projekt Berwang selbst losgelöst von den Stichtagen des Geschäftsjahres, ergibt sich wie bisher eine ordentliche Gewinnsituation, die den Branchendurchschnitt deutlich überschreitet.

Im Projekt Naturchalets Turracherhöhe wurden die vorerst letzten 7 Chalets errichtet und übergeben.

Für das Projekt Naturchalets Murau erfolgte zum Ende des Geschäftsjahres der Baubeginn und die Teil-Errichtung der Infrastruktur. Hier werden bereits im kommenden Geschäftsjahr die ersten Übergaben erwartet.

Die zahlenmäßige Abbildung der Geschäftsentwicklung sind den im Weiteren angeführten Kennzahlen zu entnehmen.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Das Betriebsergebnis fiel von +TEUR 1.032 auf -TEUR 1.371. Die Umsatzerlöse sind im Vergleich zum Vorjahr von TEUR 25.262 auf TEUR 15.672 gefallen.

Das Eigenkapital ging um rd. TEUR 2.045 zurück. Die Bilanzsumme beträgt per 31.12.2025 TEUR 28.063 (VJ TUER 35.205).

Der Auftragstand liegt weiterhin auf einem hohen Niveau.

	2025	2024
Eigenkapitalquote (durchschnittliches Eigenkapital / durchschnittliches Gesamtkapital)	24,2 %	25,1 %
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (Ergebnis vor Steuern + Fremdkapitalzinsen)	-1.371	1.114
Gesamtkapitalrentabilität (EBIT / durchschnittliches Gesamtkapital)	negativ	2,93%

Die Geldflussrechnung zeichnet folgendes Bild (in TEUR):

	2025	2024
Netto-Geldflussrechnung aus der betrieblichen Tätigkeit	2332	1378
Netto-Geldflussrechnung aus der Investitionstätigkeit	- 109	- 392
Netto-Geldflussrechnung aus der Finanzierungstätigkeit	-2516	- 310
Zahlungswirksame Veränderung der Finanzmittel	- 293	676

Wesentliche Risiken des Unternehmens

Die Almdorf Bauträger GmbH verfügt über ein wirksames und im vergangenen Geschäftsjahr erweitertes Risikomanagementsystem, das alle Tätigkeiten, Produkte, Prozesse und Abteilungen berücksichtigt, die nachteilige Auswirkungen haben könnten, wie Personalrisiken, operative Risiken oder Geschäftsrisiken.

Grundlage ist die Identifikation der wesentlichen Risiken über einen Soll-Ist-Vergleich und ein 6-Augen-Prinzip. Die Risiken werden bewertet und gegebenenfalls gegengesteuert. Die Risikoüberwachung und Risikoberichterstattung komplettieren den Risikomanagementprozess. Ziel ist es, die Veränderungen zu überwachen und die Effektivität der ergriffenen Steuerungsmaßnahmen zu prüfen. Die für die Geschäftsentwicklung bedeutsamsten Risiken werden im Folgenden näher beschrieben:

Branchenrisiko

Die aktuellen Prognosezahlen für die Baubranche in Österreich sehen für das Jahr 2025 und 2026 in den klassischen Bausegmenten weiterhin einen deutlichen Rückgang bzw. geringe Nachfrage vor. Sowohl die derzeitigen Kundenanfragen, als auch der Auftragsbestand und –eingang bilden diesen negativen Branchentrend bei unserem Unternehmen nicht ab. Die Almdorf Bauträger GmbH bewegt sich mit unseren Produkten in einer Nische, für die es weiterhin große Nachfrage gibt. Zudem verteilt sich die Kundenakquise seit Jahren bewusst auf ganz Mitteleuropa, mit Schwerpunkten in den Ländern Deutschland, Österreich, Niederlande und besteht sohin keine Abhängigkeit von nur einem einzelnen Markt.

Beschaffungsseitige Risiken

Ein wesentliches Risiko für die zukünftig geplante Geschäftsausweitung ist die Beeinträchtigung am Beschaffungsmarkt durch die Verfügbarkeit von Rohstoffen und die weltweite Störung von Logistikabläufen. Diese Entwicklungen führen auch zu gestiegenen Rohstoffpreisen und zu einer generellen Verknappung einzelner Ressourcen. Das Management der Almdorf Bauträger GmbH begegnet diesem Risiko mit einem gut durchdachten Auswahlverfahren von primär regionalen Produkten (Holz) und langjährigen Lieferanten und stetiger Überwachung des Projektfortschrittes.

Personalrisiken

Die wesentliche Säule unseres Unternehmenserfolgs sind unsere erfahrenen und Mitarbeiter. Die Qualifikation der Belegschaft sowie deren Motivation und Zusammenarbeit fördern nachhaltig die Produktivität und schlussendlich auch den Erfolg jedes Unternehmens. Basis dafür bilden funktionierende und transparente Informationsflüsse. Der nachhaltige Fachkräftemangel bildet für unsere ambitionierten Zielsetzungen weiterhin das wesentliche Risiko. Die Almdorf Bauträger GmbH entgegnet diesem Risiko durch unterschiedliche Mitarbeiterförderungsmaßnahmen sowie einem attraktiven Entlohnungssystem.

Personal und Sozialwesen

Der Personalstand ist gegenüber dem Vorjahr weitgehend gleichgeblieben. Motivation, Einsatz und Flexibilität unserer Mitarbeiter bildeten den Grundstein unseres Erfolges. Im Geschäftsjahr 2025 beschäftigte die Almdorf Bauträger GmbH 22 Mitarbeiter (VZÄ).

Die im vergangenen Geschäftsjahr erweiterten und modernisierten Geschäftsräumlichkeiten mit modernen Büros, erheblich vergrößerten Ausstellungs-, Schulungs- und Seminarräumlichkeiten, begünstigen die langfristige Mitarbeiterbindung und deren Motivation. Wir bieten unseren Kunden daher optimale Qualität mit bestens ausgebildeten und motivierten Mitarbeitern. Die laufende Ausbildung und Personalentwicklung der bestehenden Mitarbeiter zeichnet uns aus.

Ausblick auf das Geschäftsjahr 2026

Der im abgelaufenen Jahr erzielten Auftragseingang war der höchste der Firmengeschichte und sichert sohin eine optimale Auslastung, für das neue Geschäftsjahr und darüber hinaus.

Das Jahr 2026 wird durch die weitgehende Fertigstellung und die Kundenübergaben des Projektes Berwanger Hofes in den Finalabschnitten „Residence“ und „Jagdhaus“ geprägt werden. Die hier absehbaren Gewinne, kompensieren die Verluste des Geschäftsjahres 2025. Wie beschrieben sind diese ohnehin nur den Bilanzstichtagen geschuldet, welche naturgemäß nicht mir den Projektstart- und Endpunkten übereinstimmen können.

Weiterhin wird der Projektstart der Sonnenchalets Murau sowie des Bergresort Buchenstein in den Kitzbüheler Alpen mit dem jeweiligen Bau- und Verkaufsstart das Geschäftsjahr 2026 prägen.

Der Trend zum Individualurlaub bleibt weiterhin auf hohem Niveau und sorgt sohin zu einer anhaltend hohen Nachfrage nach unseren touristischen Produkten.

Finanzinstrumente

Es wurden keine derivaten Finanzinstrumente eingesetzt.

Forschung und Entwicklung

Forschung und Entwicklung wird nicht betrieben.

Zweigniederlassungen

Es werden keine Zweigniederlassungen betrieben.

Stadl an der Mur, am 29.09.2026



Geschäftsführer Johannes Arneth