# Lenz Wohnbau GmbH

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025

## 1. Geschäftsverlauf, Geschäftsergebnis und Lage des Unternehmens

### 1.1 Wirtschaftliches Umfeld - Allgemeine Entwicklung der Bauwirtschaft

Wie in den Vorjahren war das Jahr 2025 geprägt durch eine vor allem in der Verwertung von Neubau-Wohnungen schwierigen Marktsituation.
Die Gründe dafür liegen in den hohen Kosten für Grundstücke und Bau der Wohnanlagen, den nach wie vor relativ hohen Zinsen (im Vergleich zu der Zinssituation vor z.B. 5 Jahren) und der damit für viele potentiellen Wohnungskäufer schwierigen Ausgangssituation. Die führt nach wie vor zu einer langsameren Verwertung von Bauträger-Projekten.
Trotz diesen schwierigen Umständen haben wir durch ein attraktives Preis-/Leistungsverhältnis für unsere Käufer aufgrund einer schlanken Kostenstruktur (wenig Mitarbeiter, keine Mietkosten etc.), guter Finanzreserven (hohe Eigenmittelquote) und vorsichtigem Agieren am Markt (weniger Grundstückskäufe) ein gutes Ergebnis erwirtschaftet.

### 1.2. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Das Hauptgeschäftsfeld der Lenz Wohnbau GmbH das Bauträgergewerbe.
Der Tätigkeitsbereich des Unternehmens liegt in Vorarlberg.

### 1.3. Geschäftsergebnis, Ertragslage

| | 2025 TEUR | 2024 TEUR | Veränderung TEUR | Veränderung in % |
|---|---|---|---|---|
| Umsatz | 9.228 | 20.712 | -11.484 | -55,45 |
| Betriebsergebnis | 2.534 | 2.761 | -227 | -8,22 |
| Ergebnis vor Steuern | 2.512 | 2.537 | -25 | -0,99 |
| Steuern | -576 | -583 | 7 | -1,20 |
| Jahresüberschuss | 1.936 | 1.954 | -18 | -0,92 |

Der Umsatzrückgang 2025 ist aufgrund der 2 (anstatt 3 wie im Jahr 2024) fertiggestellten und übergebenen Wohnanlagen (WA Altenstadt-Rebbündten und WA Mäder-Fenkern) erklärbar. Im Jahr 2025 wurden auch diverse Einheiten von bereits in den Vorjahren fertig gestellter Projekte (z.B. WA Frastanz-Beim Feldgatter und WA Tosters-Illstraße) verwertet. Zudem wurde ein Grundstück (Weiler, Maisacker) verkauft, da dieses für eine Wohnanlage kaum geeignet war. In Summe ergibt sich, dass die Ertragslage sich im Vergleich zum Vorjahr nur geringfügig verschlechtert hat.

**KENNZAHLEN**

| | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|---|---|---|
| **Ergebnis vor Zinsen und Steuern** | | |
| **(Earnings before Interest and Tax - EBIT)** | EUR | EUR |
| Ergebnis vor Steuern | 2.512.272,15 | 2.536.849,37 |
| + Zinsen und ähnliche Aufwendungen gem. § 231 Abs. 2 Z 15 bzw. Abs. 3 Z 14 UGB | 38.845,33 | 228.231,07 |
| = **Ergebnis vor Zinsen und Steuern** | **2.551.117,48** | **2.765.080,44** |
| **Umsatzrentabilität (Return on Sales - ROS)** | | |
| Ergebnis vor Zinsen und Steuern / Umsatzerlöse | **27,65 %** | **13,35 %** |
| **Eigenkapitalrentabilität (Return on Equity - ROE)** | | |
| Ergebnis vor Steuern / Eigenkapital am Beginn des GJ | **13,14 %** | **14,77 %** |
| **Gesamtkapitalrentabilität (Return on Investment - ROI)** | | |
| Ergebnis vor Zinsen und Steuern / Gesamtkapital am Beginn des GJ | **12,09 %** | **11,49 %** |

### 1.4. Finanzlage

Die Werte stammen aus einer Geldflussrechnung, die entsprechend der AFRAC-Stellungnahme 36 (Juni 2020) erstellt wurde.

| in TSD EUR | 2025 | 2024 | Veränderung |
|---|---|---|---|
| Finanzmittel am Beginn | 1.003 | | 1.003 |
| Cash flow aus der betrieblichen Tätigkeit | 285 | 6.103 | -5.818 |
| Cash flow aus der Investitionstätigkeit | -82 | 38 | -120 |
| Cash flow aus der Finanzierungstätigkeit | -39 | -5.137 | 5.098 |
| **verfügbare liquide Mittel** | 1.168 | 1.003 | 165 |

## 1.5. Vermögenslage

| | 2025 TEUR | 2024 TEUR | Veränderung TEUR | Veränderung in % |
|---|---|---|---|---|
| Anlagevermögen | 3.918 | 3.959 | -41 | -1,04 |
| Umlaufvermögen | 18.523 | 17.149 | 1.374 | 8,01 |
| **Summe Aktiva** | 22.441 | 21.108 | 1.333 | 6,32 |
| | | | | |
| Eigenkapital | 21.022 | 19.086 | 1.936 | 10,14 |
| Langfristiges Fremdkapital | 49 | 55 | -6 | -10,91 |
| Kurzfristiges Fremdkapital | 1.370 | 1.967 | -597 | -30,35 |
| **Summe Passiva** | 22.441 | 21.108 | 1.333 | 6,32 |

Die finanziellen Leistungsindikatoren zur Vermögens- und Finanzlage stellen sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

**KENNZAHLEN**

| | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|---|---|---|
| **Nettoverschuldung (Net Debt)** | EUR | EUR |
| verzinsliches Fremdkapital *) | 0 | 0 |
| - flüssige Mittel | 1.167.933,78 | 1.003.448,61 |
| = **Nettoverschuldung** | **-1.167.933,78** | **-1.003.448,61** |

*) Abfertigungs-, Jubiläumsgeldrückstellung, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

| | | |
|---|---|---|
| **Nettoumlaufvermögen (Working Capital)** | EUR | EUR |
| Umlaufvermögen | 18.522.843,38 | 17.149.042,23 |
| - langfristiges Umlaufvermögen | 0,00 | 0,00 |
| = kurzfristiges Umlaufvermögen | 18.522.843,38 | 17.149.042,23 |
| - kurzfristiges Fremdkapital | 1.378.529,72 | 1.980.049,48 |
| = **Nettoumlaufvermögen** | **17.144.583,66** | **15.168.992,75** |

**Equity Ratio (Eigenkapitalquote)**

| | | |
|---|---|---|
| Eigenkapital am Ende des GJ / Gesamtkapital | **93,84 %** | **90,59 %** |

**Nettoverschuldungsgrad (Gearing)**

| | | |
|---|---|---|
| Nettoverschuldung / Eigenkapital am Ende des GJ | **-5,55 %** | **-5,25 %** |

## 2. Forschung und Entwicklung

In der Lenz Wohnbau GmbH werden keine Forschungs- und Entwicklungstätigkeiten vorgenommen.

## 3. Zweigniederlassungen

Das Unternehmen verfügt über keine Zweigniederlassungen.

## 4. Risikoberichterstattung

### 4.1. Allgemeines Risikomanagement

Das im Unternehmen implementierte Risikomanagement beinhaltet die notwendigen Planungs- und Entscheidungsprozesse zur Risikoanalyse und Risikobeherrschung. Aus heutiger Sicht sind keine Risiken zu erkennen, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden können.

### 4.2. Finanzielle Risiken

Das Unternehmen betreibt ein dem Geschäftsumfang entsprechendes Cash- und Liquiditätsmanagement. Das Zinsrisiko wird durch ein ausgewogenes Verhältnis von variabel verzinsten Verbindlichkeiten bzw. sonstigen finanziellen Verpflichtungen begrenzt. Das Ausfallsrisiko von Kundenforderungen ist durch laufendes Debitorenmanagement als gering einzustufen.

## 5. Ausblick auf 2026

Der Wohnungsverkauf bleibt weiterhin schwierig (nach wie vor Verunsicherung Käufer durch globale Ereignisse; schwierige Leistbarkeit), jedoch gehen wir davon aus, dass sich der Verkauf auf eher niedrigem Niveau einpendeln wird.
Der Markt wird weiterhin genau beobachtet und vorsichtig agiert (Grundstückskäufe etc.).
Im Jahr 2026 werden zwei Wohnanlagen fertiggestellt und an die Käufer übergeben (Rankweil-Wollgrasweg und Nenzing-Im Bruel). Außerdem werden evtl. diverse Wohnungen aus in den Vorjahren fertig gestellten Wohnanlagen verkauft und übergeben werden.

Weiler, 22.9.2026

Mag. (FH) Christoph Lenz | Maria Lenz | Mag. Andrea Verstappen