Geschäftsverlauf

Erläuterungen über die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen

Das Unternehmen Danubius Immobilienverwertungs GmbH mit Sitz in 1010 Wien, Tegetthoffstraße 7, ist eine mittelgroße Kapitalgesellschaft im Sinne des Unternehmensgesetzbuches.

Der Geschäftszweig der Gesellschaft besteht sowohl im Kauf, der Sanierung und dem Wiederverkauf von Immobilien als auch in der Wohnungsvermietung, wobei die Verwaltung der Vermietungen an Hausverwaltungen ausgelagert wird.

Die Gesellschaft wird von Herrn Harald Schmidt selbstständig vertreten.

Entwicklung des Ergebnisses

Der Jahresgewinn beträgt EUR 1.520.632,02. Die Geschäftsführung beurteilt den Geschäftsverlauf insgesamt positiv.

Die Erträge und Ergebnisse aus dem Immobilienhandel sind projektabhängig; Schwankungen zwischen einzelnen Geschäftsjahren sind daher Teil der normalen Geschäftstätigkeit. Ergebnisbeiträge werden sowohl aus eigenen Projekten als auch aus erfolgreichen Verwertungen von Immobilien durch Tochtergesellschaften erwartet.

Besonders hervorzuheben sind hierbei folgende Projekte:

.) 1040 Wien, Petzvalgasse 4
.) 1040 Wien, Seisgasse 18
.) 1090 Wien, Widerhoferplatz 1

Zum 31.12.2025 weist die Gesellschaft ein Eigenkapital von EUR 43,96 Mio. bei einer Eigenkapitalquote von 31,14 % aus. Das Vorratsvermögen erhöhte sich im Geschäftsjahr deutlich; der Anstieg steht in Zusammenhang mit der Erweiterung des Immobilienportfolios und wird durch eine korrespondierende Ausweitung der objektbezogenen Bankfinanzierungen begleitet.

Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

Für das Geschäftsjahr 2026 geht die Geschäftsführung von einer weiterhin stabilen Geschäftsentwicklung aus. Das Marktumfeld für Immobilientransaktionen hat sich infolge des gegenüber den Höchstständen der Jahre 2023 und 2024 niedrigeren Zinsniveaus verbessert, wenngleich die Nachfrage weiterhin wesentlich von der Verfügbarkeit und den Konditionen von Fremdfinanzierungen beeinflusst wird.

Die Gesellschaft wird ihre bestehende Strategie aus Immobilienhandel, Entwicklung und Vermietung fortsetzen. Aufgrund der projektbezogenen Geschäftstätigkeit können Umsatzerlöse und Ergebnisse auch künftig deutlichen Schwankungen zwischen einzelnen Geschäftsjahren unterliegen. Auf Basis des vorhandenen Immobilienportfolios und der geplanten Verwertungen erwartet die Geschäftsführung für 2026 eine insgesamt stabile Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Laufende und geplante Forschungsprogramme

Zur Zeit werden keine Forschungsprogramme umgesetzt.

Bestehende Zweigniederlassung

Die Gesellschaft hat keine Zweigniederlassungen.

Finanzinstrumente

Der Ankauf von Immobilien wird über Bankkredite finanziert. Diese Verbindlichkeiten werden bei einem Verkauf der Immobilie typischerweise unmittelbar getilgt.

Risikoberichterstattung

Die Immobilienbranche unterliegt allgemeinen makroökonomischen und branchenspezifischen Risiken. Dazu zählen unter anderem konjunkturelle Entwicklungen (z. B. Inflation, Arbeitslosigkeit), Zins- und Währungsrisiken sowie Risiken höherer Gewalt wie Naturkatastrophen, Feuer, Streik, Krieg oder Terrorismus. Diese Risiken werden vom Geschäftsführer in enger Zusammenarbeit mit den zuständigen Mitarbeitern laufend beobachtet, analysiert und bewertet.

Das Zinsniveau liegt weiterhin deutlich unter den Höchstständen der Jahre 2023 und 2024 und hat damit zu einer spürbaren Entlastung des Finanzierungsumfelds beigetragen. Das Zinsrisiko wird von der Gesellschaft dennoch weiterhin laufend beobachtet und in die Finanzierungs- und Investitionsentscheidungen einbezogen. Die in den Vorjahren abgeschlossenen Zinscaps sind planmäßig ausgelaufen. Vor dem Hintergrund des gesunkenen Zinsniveaus wurde auf eine unmittelbare Verlängerung der Absicherung verzichtet.

Der Abschluss neuer Zinsabsicherungsinstrumente wird abhängig von der weiteren Entwicklung der Zinsmärkte und den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen laufend geprüft bzw. wurde teilweise wieder vorgenommen vorgenommen.

Das gegenüber den Jahren 2023 und 2024 insgesamt günstigere Zins- und Finanzierungsumfeld hat sich positiv auf den Immobilienmarkt ausgewirkt. Insbesondere die Finanzierbarkeit von Immobilientransaktionen hat sich verbessert und zu einer Belebung der Nachfrage beigetragen. Die Gesellschaft profitiert dabei von ihrer flexiblen strategischen Ausrichtung und den unterschiedlichen Verwertungs- und Nutzungsmöglichkeiten ihres Immobilienportfolios, wodurch auf Veränderungen des Marktumfelds entsprechend reagiert werden kann.

Die nach wie vor hohen Baukosten stellen weiterhin eine Herausforderung für die Planungssicherheit und Kostenkontrolle bei Projektentwicklungen dar. Die Gesellschaft begegnet diesem Risiko durch ihre langjährige Zusammenarbeit mit wenigen, verlässlichen und erfahrenen Baupartnern. Diese etablierten Partnerschaften tragen wesentlich zur Kostensicherheit und Wettbewerbsfähigkeit bei.

Währungsrisiken bestehen derzeit nicht – weder auf der Aktiv- noch auf der Passivseite.

Das Ausfallrisiko wesentlicher Forderungen wird aufgrund der Bonität der Geschäftspartner und des professionellen Forderungsmanagements weiterhin als sehr gering eingeschätzt.

Finanzlage:

Gesamtkapitalrentabilität in %

	31.12.2024	31.12.2025
Gesamtkapitalrentabilität in %	3,96	4,39
Ergebnis vor Steuern	1.649.453,99	2.367.410,02
durchschnittliches Vermögen/Kapital	120 485 684,35	128 184 138,94

Eigenkapitalanteil in % der Bilanzsumme

	31.12.2024	31.12.2025
Eigenkapitalanteil in % der Bilanzsumme	38,57	31,14
effektives Eigenkapital	44.436.976,66	43.957.608,68
Bilanzsumme	115 203 079,55	141 165 198,32

Ertragslage:

	31.12.2024	31.12.2025
Return on Investment - ROI	3,96	4,39
Umsatzrendite in %	4,28	32,67
Ergebnis vor Steuern	1.649.453,99	2.367.410,02
Betriebsleistung	17.134.212,73	16.780.970,70
Kapitalumschlag	0,14	0,13
durchschnittliches Vermögen/Kapital	120 485 684,35	128 184 138,94

Vermögenslage:

	2023	2024	2025
Anlagevermögen	4.941.819,60	2.571.176,29	2.219.451,25
Vorräte	76.166.598,05	69.093.476,92	99.421.554,42
Lieferforderungen	4.774.883,79	1.569.769,95	1.982.220,00
Flüssige Mittel	2.005.821,41	768.089,41	783.636,45
Rechnungsabgrenzung	211.200,00	158.000,00	111.624,05
Bilanzsumme	125.764.542,03	115.203.079,55	141.165.198,32
Eigenkapital	43.762.146,67	44.436.976,66	43.957.608,68
Rückstellungen	777.607,29	120.357,29	1.070.127,00
Verbindlichkeiten	81.198.369,82	76.645.745,60	96.137.462,64

Finanzierungskennzahlen

		2024	2025
Verschuldungsgrad in %:	$\frac{\Sigma \text{ Fremdkapital x 100}}{\Sigma \text{ Passiva}}$	61,31 %	68,10 %
Investitionsdeckung in %:	$\frac{\text{Nettoinvestition SAV x 100}}{\text{Abschreibung SAV}}$	0,00 %	0,00 %
Anlagendeckungsgrad I in %:	$\frac{\text{Eigenkapital x 100}}{\text{Anlagevermögen}}$	1 728,27 %	1.980,56 %
Anlagenabnutzungsgrad (Sachanlagen) in %:	$\frac{\text{kum. Afa SAV x100}}{\text{Anschaffungskosten SAV}}$	23,68 %	24,81 %
Working Capital (in TEUR):	Σ kfr. Aktiva - Σ kfr. Passiva	52.995	73.262
Working Capital Ratio:	$\frac{\Sigma \text{ kfr. Aktiva}}{\Sigma \text{ kfr. Passiva}}$	3,57	3,45

Rentabilitätskennzahlen

		2024	2025
Umsatzrentabilität in %:	EGT x 100 / Umsatz (inkl. BV)	9,63 %	14,11 %
Eigenkapitalrentabilität in %:	EGT x 100 / ∅ Eigenkapital	3,74 %	5,36 %
Gesamtkapitalrentabilität in %:	(EGT + FK-Zinsen) x 100 / ∅ Gesamtkapital	3,96 %	4,39 %

05.10.2026 .....

Datum, Unterschrift des Geschäftsführers