1. Geschäftsverlauf der Gesellschaft

Das Jahr 2025 konnte für die LEWOG Leondinger Wohnerlebnis GmbH wieder erfolgreich abgeschlossen werden:

- Das Projekt „Auf der Wies" mit 32 Eigentumswohnungen wurde sehr positiv finalisiert. Alle Einheiten wurden an die Kund:innen übergeben.
- Im Projekt „Pichling V" mit 2 Bauabschnitten konnten auch die letzten 6 Wohnungen übergeben werden.
- Die Wohnung in der Industriezeile wurde ebenso verkauft und übergeben.
- Beim Projekt „Doppl" in Leonding sind 80% der Wohnungen verkauft. Die Übergabe ist für Oktober 2026 geplant.
- Auch das Projekt „Lichtenberg" hat im März 2026 mit den Bauarbeiten gestartet. 40% sind verkauft. Geplante Übergabe ist Juli 2027.
- Im Geschäftsjahr 2025 sowie in den Jahren davor konnten viele weitere Grundstücke in ähnlichen Lagen erworben werden. Hier befinden wir uns derzeit in der Planungsphase.

Im Jahr 2012 hat sich die LEWOG Gruppe entschieden, eine weitere GmbH zu gründen. Parallel zur LEWOG Leondinger Wohnerlebnis GmbH wurde die LEWOG Wohnungseigentums GmbH als Schwesterunternehmen gegründet. Die LEWOG Beteiligungs GmbH fungiert – wie auch in den Vorjahren – als Muttergesellschaft, die die Leitung und Projektabwicklung der Tochtergesellschaften übernimmt. Im Schwesterunternehmen wurde im Jahr 2025 ein Projekt gestartet, das im Herbst 2026 übergeben wird. Mitte 2026 startet ein weiteres größeres Projekt.
Für das Jahr 2026 sind wieder weitere Grundstückseinkäufe geplant, damit die gesamte Gruppe kontinuierlich wachsen kann.
Trotz der derzeitigen weltpolitischen Herausforderungen hatten wir bisher keinerlei gravierende Einbußen.
Die Mitbewerbersituation in Oberösterreich war in den vergangenen Jahren rückläufig, hat sich aber nun auf einem niedrigeren Niveau stabilisiert.

Im Wirtschaftsjahr 2025 betrug das Ergebnis vor Steuern TEUR 2.100 (Vorjahr TEUR 394) und der Betriebserfolg TEUR 2.166 (Vorjahr TEUR 746). Die Betriebsleistung ist um TEUR 1.348 gestiegen und beträgt daher TEUR 11.703 (Vorjahr TEUR 10.355). Die Steigerung ist auf die höhere Anzahl der übergebenen Einheiten im Vergleich zum Vorjahr zurückzuführen.

2. Lage der Gesellschaft

2.1. Vermögenslage

Das buchmäßige Eigenkapital des Unternehmens beträgt TEUR 10.122 (Vorjahr TEUR 9.356) und somit rd. 84,09% (Vorjahr 65,08%) der Bilanzsumme. Das Umlaufvermögen beläuft sich auf insgesamt TEUR 12.035 (Vorjahr TEUR 14.375), die Verbindlichkeiten auf TEUR 1.334 (Vorjahr TEUR 4.345). Die Bilanzsumme ist gegenüber dem Vorjahr auf TEUR 12.037 (Vorjahr TEUR 14.376) gesunken.

2.2. Finanzlage

Der Praktiker Cash-Flow betrug TEUR 1.617 (Vorjahr TEUR 305).

2.3. Ertragslage

Wie bereits ausgeführt, konnte im Berichtsjahr ein Umsatzerlös von TEUR 16.410 (Vorjahr TEUR 13.635) erwirtschaftet werden. Der Jahresgewinn beträgt dabei TEUR 1.617 (Vorjahr TEUR 304).

2.4. Liquiditätslage

Im abgelaufenen Wirtschaftsjahr stiegen die liquiden Mittel auf TEUR 1.527 (Vorjahr TEUR 467). Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beliefen sich zum 31.12.2025 auf TEUR 57 wohingegen zum 31.12.2024 TEUR 3.559 auszuweisen waren.

Aufgrund des hohen Liquiditätsbedarfs für die Realisierung der Projekte der Gesellschaft ist es unumgänglich, diese mit Fremdkapital bis zur Fertigstellung zu finanzieren. Langfristiges Ziel ist es, weiterhin konstant Eigenmittel zu bilden und diese für weitere Projekte zu investieren.

2.5. Struktur des Unternehmens

Die LEWOG ist ein klassisches Bauträgerunternehmen. Die Kernkompetenzen des Unternehmens sind die Grundstücksakquise für ausgewählte Lagen, die Schaffung von sehr guter Bauqualität sowie die innovativen projektspezifischen Vermarktungsstrategien. Weiters wird besonders auf das individuelle Kund:innenmanagement Wert gelegt.
Die zukünftige Ausrichtung des Unternehmens bleibt weiterhin gleich. Die Geschäftsführung wird wieder einen Fokus auf die Errichtung von Wohnungen im Eigentum legen. Hauptziel ist nach wie vor der Ausbau des mehrgeschossigen Wohnbaus mit Förderungen vom Land OÖ. Aber auch Doppel- und Reihenhausprojekte sowie exklusive Eigentumswohnungsprojekte in kleinerem Umfang gehören zum Produktmix. Eventuell werden auch Sanierungen bzw. Umbauten in Betracht gezogen. Als Rundum-Immobilien-Dienstleisterin für unsere Kund:innen wird im Rahmen der LEWOG Beteiligungs GmbH auch die Maklersparte immer weiter forciert. Einzugsgebiet bleibt nach wie vor der Großraum von Linz.

Das Unternehmen wird in der Rechtsform einer Gesellschaft m.b.H. betrieben. Die Gesellschaftsanteile werden von Frau Mag. Nina Redl-Klinger und der LEWOG Beteiligungs GmbH gehalten. Die Anteile an der LEWOG Beteiligungs GmbH werden zu 80% von Frau Mag. Nina Redl-Klinger und zu 20% von Herrn Mag. Markus Redl gehalten. Es handelt sich nach wie vor um ein familiengeführtes Unternehmen, das es sich zum Ziel gesetzt hat, leistbares Wohnen in Top-Lagen mit Top-Ausstattung anzubieten. Nach wie vor steht der Aufbau von Eigenkapital und die Investition in neue Grundstücke im Vordergrund.

Der Sitz des Unternehmens ist Leonding.

2.6. Absatzlage

Für das Unternehmen besteht eine gute Auftragslage. Mehrere Komponenten sprechen für einen zukünftigen erfolgreichen Verkauf:

1. Die derzeitigen wirtschaftlichen Herausforderungen bringen auch weiterhin starkes Interesse an Immobilien im Eigentum. Wir sehen diesen Trend auch für die Folgejahre, wobei die globale wirtschaftliche Entwicklung noch abzuwarten sein wird.

2. Der Slogan „Kaufen statt Mieten" hat sich für die LEWOG auch weiterhin bewährt, da besonders bei kleinen Wohnungen die monatlich anfallenden Kosten die Mietkosten fast nicht übersteigen. Die Kund:innen investieren in ihr Eigentum und verlieren nicht die monatlichen Ratenzahlungen an den Vermieter. „Investiere in die eigene Tasche" steht für unsere Kund:innen an oberster Stelle.

3. Wie bereits angeführt, zählt immer die Top-Lage! Immobilien in guten Lagen sind immer gefragt, unabhängig von der derzeitigen wirtschaftlichen Situation.

4. Durch Zinsenzuschüsse vom Land OÖ schaffen wir auch leistbares Wohnen und können so unseren Kund:innen geförderten Wohnbau anbieten. Auch in den kommenden Jahren wird es Ziel der Politik sein, Eigentum zu fördern. Ab 01.01.2026 wurde die Eigentumswohnungsförderung vom Land OÖ adaptiert und ist wieder sehr attraktiv für unsere Kund:innen.

5. Aufgrund der Zuverlässigkeit und der hohen Qualitätsstandards ist es der Gesellschaft gelungen, sich eine sehr erfreuliche Reputation auf Ebene der Lieferanten, Kund:innen aber auch Behörden und finanzierenden Banken aufzubauen.

3. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

3.1. Kennzahlen zur Ertragslage

3.1.1. Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern entspricht dem um den Zinsaufwand korrigierten Ergebnis vor Steuern.

	Ergebnis vor Steuern
+	Zinsen und ähnliche Aufwendungen gem. § 231 Abs. 2 Z 15 UGB
=	Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)

	2025 EUR	2024 EUR	2023 EUR
EBIT	2.178	752	2.072

3.1.2. Umsatzrentabilität (Return on Sales – ROS)

Die Umsatzrentabilität entspricht dem Verhältnis aus Ergebnis vor Zinsen und Steuern und den Umsatzerlösen. Die Umsatzrentabilität kann daher wie folgt ermittelt werden:

$$\text{Umsatzrentabilität} = \frac{\text{Ergebnis vor Zinsen und Steuern}}{\text{Umsatzerlöse}}$$

	2025 EUR	2024 EUR	2023 EUR
Umsatzrentabilität	13,27	5,51	7,78

3.1.3. Kapitalrentabilitäten

3.1.3.1. Eigenkapitalrentabilität

Die Eigenkapitalrentabilität ergibt sich aus dem Verhältnis des Ergebnisses vor Steuern zum Eigenkapital.

$$\text{Eigenkapitalrentabilität} = \frac{\text{Ergebnis vor Steuern}}{\text{Eigenkapital}}$$

	2025 %	2024 %	2023 %
Eigenkapitalrentabilität	22,44	4,35	22,34

3.1.3.2. Gesamtkapitalrentabilität

Die Gesamtkapitalrentabilität ergibt sich aus dem Verhältnis des Ergebnisses vor Zinsen und Steuern zum Gesamtkapital.

$$\text{Eigenkapitalrentabilität} = \frac{\text{Ergebnis vor Zinsen und Steuern}}{\text{Gesamtkapital}}$$

	2025 %	2024 %	2023 %
Gesamtkapitalrentabilität	15,15	4,33	11,09

3.2. Kennzahlen zur Vermögens- und Finanzlage

3.2.1. Nettoverschuldung

Die Nettoverschuldung ergibt sich aus dem Saldo des verzinslichen Fremdkapitals und der flüssigen Mittel.

	Verzinsliches Fremdkapital
-	Flüssige Mittel
=	Nettoverschuldung

Das verzinsliche Fremdkapital setzt sich jedenfalls aus folgenden Posten zusammen:

- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

	2025 EUR	2024 EUR	2023 EUR
Nettoverschuldung	-1.470	3.092	6.255

3.2.2. Nettoumlaufvermögen (Working Capital)

Das Nettoumlaufvermögen ergibt sich als Differenz des kurzfristigen Umlaufvermögens und des kurzfristigen Fremdkapitals.

	Umlaufvermögen
-	langfristiges Umlaufvermögen
=	kurzfristiges Umlaufvermögen
-	kurzfristiges Fremdkapital
=	Nettoumlaufvermögen

	2025 EUR	2024 EUR	2023 EUR
Nettoumlaufvermögen	10.749	12.964	14.046

3.2.3. Eigenkapitalquote (Equity Ratio)

Die Eigenkapitalquote stellt den Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital dar.

$$\text{Eigenkapitalquote} = \frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Gesamtkapital}}$$

	2025 %	2024 %	2023 %
Eigenkapitalquote	84,09	65,08	52,09

3.2.4. Nettoverschuldungsgrad (Gearing)

Der Nettoverschuldungsgrad entspricht dem Verhältnis der Nettoverschuldung zum Eigenkapital.

$$\text{Nettoverschuldungsgrad} = \frac{\text{Nettoverschuldung}}{\text{Eigenkapital}}$$

	2025 %	2024 %	2023 %
Nettoverschuldungsgrad	-14,52	33,05	69,11

4. Wesentliche Risken und Ungewissheiten

4.1. Konjunkturrisiko

Wir erwarten in den nächsten Jahren nur geringe mit der allgemeinen Konjunkturentwicklung im Zusammenhang stehenden Risiken für den Bestand des Unternehmens.

Mit einem vielfältigen Angebot und flexiblen Strukturen kann sich die LEWOG den konjunkturellen Veränderungen rasch anpassen. Wir sehen diese Veränderungen als Chance und werden uns den neuen Marktbedingungen stellen. Das eigene Heim ist nach wie vor besonders wichtig. Wir sehen diese Entwicklung positiv für unser Unternehmen.

4.2. Branchenspezifische Risken

Die LEWOG steht für Immobilien in ausgewählten Lagen mit hoher Qualität und besonderer Ausstattung.
Nach wie vor heben wir uns deutlich vom sozialen Wohnbau der großen Genossenschaften ab. Da wir überwiegend geförderte Objekte anbieten, heben wir uns aber auf der anderen Seite auch von privaten Bauträgern ab.

Wir wollen weiter flexibel bleiben und reagieren umgehend auf Veränderungen des Marktes. Die LEWOG investiert besonders viel Zeit in die Grundstückssuche, denn große Gründe in Top-Lagen, die zum Verkauf stehen, werden immer seltener.

Oberstes Ziel ist es, Grundstücksreserven aufzubauen, um gezielter unser Immobilienanbot nachfrageorientiert steuern zu können.

4.3. Personalrisken

Derzeit beschäftigt die Gesellschaft keine Dienstnehmer:innen.

In der LEWOG Beteiligungs GmbH als Muttergesellschaft sind alle Dienstnehmer:innen angestellt. Die daraus entstehenden Dienstleistungen werden auf der Grundlage eines Kooperationsvertrages fremdüblich verrechnet.

4.4. Beschaffungs- und Absatzrisken

Bei der Auswahl unserer Generalunternehmer und Professionisten achten wir immer auf langfristige Partnerschaften und hohe Qualität. Dies setzen wir auch in Zukunft fort. Dank unseren fixen Pauschalfestpreisen mit unseren Partnern, können wir auch weiterhin Fixpreise mit den Endkund:innen garantieren.

Schon immer wurden unsere Kund:innen bei Kaufvertragsunterzeichnung verpflichtet, eine 100%-Absicherung des Kaufpreises zu erbringen (entweder in Form einer Bankgarantie oder der gesamte Kaufpreis wird auf das Treuhandkonto überwiesen). Somit ist der Erlös bei Kaufvertragsunterzeichnung abgesichert.

Die weltpolitischen Krisen und auch die Zinssituation lassen die Endkund:innen durchaus kritischer entscheiden. Als dynamisches Unternehmen mit kleiner Struktur reagieren wir aber immer rasch auf die Veränderungen des Marktes. Unser Produktportfolio wird ständig an Veränderungen angepasst. Als Rundum-Immobiliendienstleister begleiten wir die Kund:innen in jeder Lebensphase einer Immoblie.

4.5. Informationstechnische Risken

Die Datensicherheit und -verfügbarkeit ist gewährleistet. Die Softwarewartung ist extern ausgelagert.

4.6. Finanzwirtschaftliche Risken

Wie bereits ausgeführt, ist die Gesellschaft branchenüblich mit einem hohen Fremdkapitalbedarf zur Finanzierung der Bauprojekte konfrontiert. Zur Risikostreuung arbeiten wir mit mehreren Bankpartnern parallel. Pro Projekt gibt es eigene Partner.

Für die einzelnen Bauprojekte werden von uns Liquiditäts- und Projektplanrechnungen in Übereinstimmung mit dem finanzierenden Kreditinstitut erstellt. Zuerst wird der Grundkauf finanziert, erst kurz vor Baubeginn startet die Projektfinanzierung. Erst bei einem Verkaufsstand von mind. 1/3 wird mit dem Bau begonnen.
Durch den stetigen Aufbau von Eigenkapital ist die Finanzierung der einzelnen Projekte kontinuierlich einfacher geworden.

4.7. Sonstige Risken

Aufgetretene Schäden werden durch die Gesellschaft in Zusammenarbeit mit den Professionisten stets umgehend behoben, für etwaige zukünftige Gewährleistungsfälle wurde mit der Dotierung von diesbezüglichen Rückstellungen Vorsorge geleistet.

5. Besondere Berichtspflichten gemäß § 243 Abs. 3 UGB

Nach dem Bilanzstichtag gab es keine Vorgänge von besonderer Bedeutung, die sich auf das Geschäftsjahr 2025 beziehen.

5.1. Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Die Nachfrage nach unserem Produktportfolio ist weiterhin sehr positiv. Die Kombination aus hochwertigen Immobilien im Eigentum in Top-Lagen zu leistbaren Preisen steht nach wie vor im Mittelpunkt der LEWOG Gruppe. Auch alle heuer gestarteten Projekte laufen gut an. Alle Wohnungen befinden sich wieder im Großraum von Linz in besten Lagen.

Das Jahr 2025 war ein erfolgreiches Jahr. Es war auch wieder besonders geprägt von vielen Vorleistungen für die kommenden Projekte der nächsten Jahre.
Nicht mehr nur als Bauträger, sondern als Rundum-Immobiliendienstleister holen wir die Kund:innen dort ab, wo sie sich im Immobilienkreislauf gerade befinden. Als flexibles und dynamisches Unternehmen reagieren wir umgehend auf die Veränderungen des Marktes, die durch die weltpolitischen Unsicherheiten einhergehen. Wir sehen diese Veränderungen stets als Chance, unser Produktportfolio anzupassen.

Auch die Zusammenarbeit mit Top-Baufirmen und Top-Planungsbüros ermöglicht uns das LEWOG Qualitätssiegel immer wieder zu erneuern und zu verbessern. Die LEWOG wird als kompetenter und fairer Partner in der Branche sehr geschätzt.
Im Jahr 2025 wurde in ganz Oberösterreich weniger gebaut, somit gibt es nun weniger Wohnungen am Markt. Wir haben mit allen baubewilligten Projekten gestartet. Dies sehen wir als Vorteil für die LEWOG.

5.2. Forschung und Entwicklung

Die Gesellschaft betreibt keine Forschung.

Linz, den 18.06.2026

.....
Unterschrift der Geschäftsführer

tissot