VIKTORIA WOHNBAU Regional GmbH

LAGEBERICHT

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Organisatorische und rechtliche Struktur

Im September 2023 wurde der Firmenwortlaut des Unternehmens von Viktoria-Haus Immobilien- und Bauträgergesellschaft mbH in Viktoria Wohnbau Regional GmbH geändert.

Im vorliegenden Organigramm der Viktoria Wohnbau Regional GmbH ist die aktuelle Struktur abgebildet.

Herr Ing. Thomas Kuss (kurz Kuss) und BM DI. Peter Ebster (kurz Ebster) sind seit der Gründung der Viktoria Wohnbau Regional GmbH geschäftsführende Gesellschafter und teilen sich seit der Gründung die handelsrechtliche Geschäftsführung. Seit 18.2.2025 sind die vorherigen Prokuristen Martin Moisl und Thomas Reumüller in der Geschäftsführung. Seit 2020 sind die beiden Prokuristen Martin Moisl und Thomas Reumüller Mitgesellschafter.

Die gewerberechtliche Geschäftsführung wurde bis 2014 von Ebster ausgeführt. Seit November 2014 hat diese Thomas Kuss übernommen.

Kuss und Ebster als Geschäftsführer der Viktoria Wohnbau Regional GmbH sind in ihrer unternehmerischen Funktion für die strategische Ausrichtung und die Grundstücksakquisition zuständig, die gesamte operative Abwicklung liegt in den Händen von Moisl und Reumüller.

Die Geschäftsführer DI. Thomas Reumüller (Reumüller) und BM Ing. Martin Moisl (Moisl) unterstützen die Geschäftsleitung des Unternehmens. Reumüller ist zuständig für die Bereiche Planung und Projektentwicklung, Vertrieb und Verwaltung. Moisl ist als Bereichsleiter für die Technik zuständig und in dieser Funktion für die Umsetzung und Abwicklung der Bauvorhaben verantwortlich. Mit dieser Besetzung wurde bereits vorausschauend gedacht.

Ein weiteres Leitungsorgan ist in der Person Herbert Schweighofer als Vertriebsleiter zu finden, der in seiner Funktion für den gesamten Verkauf samt Werbung mit seinem Team zuständig ist.

Der Vertrieb wird ausschließlich im eigenen Haus abgewickelt.

Wesentliche Produkte und Geschäftsprozesse

Die Viktoria Wohnbau Regional GmbH ist Spezialist im Bereich Bauträger (Wohnungen, Doppelhäuser und Reihenhäuser).

Wesentliche Absatzmärkte

Im Salzburger Großraum als Absatzmarkt werden durch die Viktoria Wohnbau Regional GmbH alle Bevölkerungs- und Altersschichten angesprochen. Zum Kundenkreis zählen nicht nur Eigennutzer sondern auch Anleger, denen ein Gesamtservice inkl. Vermietung geboten wird. Mittlerweile erstreckt sich der Radius auch auf den grenznahen Raum in Oberösterreich.

Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die Jahre vor 2023 waren sehr profitable Jahre, die zu einer sehr starken Kapitalausstattung geführt haben. Abseits der Gewinnausschüttungen wird immer auf eine sichere Eigenkapitalausstattung geachtet.

Viktoria Wohnbau Regional GmbH zählt mittlerweile zu einem der umsatzstärksten privatgeführten gewerblichen Salzburger Bauträgern und hat sich am Markt entsprechend etabliert.

Viktoria Wohnbau Regional GmbH ist hier auch gern gesehener Partner der gemeinnützigen Wohnbauträger im Land Salzburg und verlässlicher Partner für Grundeigentümer und Anleger.

Auch durch die enge Kooperation mit Ebster Bau als ständigem Partner hinsichtlich Baumeister- und Zimmermannsarbeiten sowie bedingt durch viele Stammpartner bei den Ausbauarbeiten hat sich die Viktoria Wohnbau Regional GmbH einen sehr guten Ruf hinsichtlich der Ausführungsqualität erarbeitet. Dieser Ruf bzw. dieses Image sowie auch die hohe Flexibilität hinsichtlich etwaiger Kundenwünsche macht die Viktoria Wohnbau Regional zu einem verlässlichen Partner bei der Wahl einer Eigenimmobilie.

VIKTORIA WOHNBAU
Regional GmbH
Walserstraße 8
5071 Wals-Siezenheim

UID: ATU61238388
FN: 252512 t
Bezirksgericht Salzburg
St. Nr.: 93-060/9763

Bank: Raiffeisenbank Salzburg
Liefering-Maxglan-Siezenheim eGen
IBAN: AT55 3503 4000 1810 3911
BIC: RVSAAT2S034

+43 662 85 16 00
office@viktoria-wohnbau.at
viktoria-wohnbau.at

Einschätzung der Geschäftsleitung, wie sich die gesamtwirtschaftliche/branchenspezifische Entwicklung auf den Geschäftsverlauf ausgewirkt hat bzw. in der Zukunft entwickeln wird

Bei ständiger Optimierung der internen Organisation und guter Projektvorbereitung sind Umsatzrenditen von mind. 10 % das Ziel der Geschäftsleitung der Viktoria Wohnbau Regional GmbH. Obwohl die Grundstückspreise gerade in den letzten 5 Jahren massiv gestiegen sind, konnten diese Effekte in gesteigerten Verkaufserlösen aufgefangen werden.

Entscheidend darüber war die Wahl des Standorts der Verkaufsprojekte, das Preis-Leistungsverhältnis unserer Immobilien, die hohe Ausführungsqualität sowie die Flexibilität die die Kunden von Viktoria Wohnbau Regional GmbH genießen. Mittlerweile sind über 1700 Einheiten in der Unternehmensgeschichte errichtet worden, daraus ist ein dichtes Kundennetzwerk entstanden. Die Datenbanken sind mit Interessenten gefüllt.

Aktuelle Sonderfaktoren

Wie im Lagebericht 2024 bereits abgehandelt, war 2024 ein äußerst schwieriges Jahr. Die Inflation hat sich beruhigt, die Zinsen und die FMA-Kapitalvorschriften sind entschärft. Lediglich die eingeschränkten Mittel der Salzburger Wohnbauförderung belasten die Branche weiterhin.

Weiterhin problematisch sind die Eigenkapitalvorgaben und Sicherheitsanforderungen der finanzierenden Banken zu sehen. Dies wird die Branchenumsätze auch in den kommenden Jahren limitieren.

Wir beobachten die Entwicklung genau, um rechtzeitig zu reagieren.

Fazit - wir sehen die Zukunft weiterhin schwierig und bleiben im Sicherheitsmodus. Strategisch ist der Ausbau des Eigenkapitals vorrangig, um in wenigen Jahren die Abhängigkeit von Banken zu verringern.

VIKTORIA WOHNBAU
Regional GmbH
Walserstraße 8
5071 Wals-Siezenheim

UID: ATU61238388
FN: 252512 t
Bezirksgericht Salzburg
St. Nr.: 93-060/9763

Bank: Raiffeisenbank Salzburg
Liefering-Maxglan-Siezenheim eGen
IBAN: AT55 3503 4000 1810 3911
BIC: RVSAAT2S034

+43 662 85 16 00
office@viktoria-wohnbau.at
viktoria-wohnbau.at

2. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

Die Ergebnisentwicklung der Viktoria Wohnbau Regional GmbH stellt sich wie folgt dar:

Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)

2025: TEUR 905
2024: TEUR 458

Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)

2025: TEUR 893
2024: TEUR 451

Jahresergebnis

2025: TEUR 687
2024: TEUR 347

Umsatzrentabilität

2025:		
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT):	TEUR	893
Umsatzerlöse:	TEUR	11.105
Rentabilität:	8%	
2024:		
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT):	TEUR	451
Umsatzerlöse:	TEUR	17.867
Rentabilität:	3%	

Viktoria WOHNBAU
Mehr.Wert fürs Leben.

Gesamtkapitalrentabilität

2025:
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT): TEUR 893
Zinsaufwand: EUR 0
Durchschnittliches Gesamtkapital: TEUR 7.282
Rentabilität: 12,27%

2024:
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT): TEUR 451
Zinsaufwand: EUR 0
Durchschnittliches Gesamtkapital: TEUR 12.039
Rentabilität: 3,75%

Geldfluss aus dem Ergebnis

2025: TEUR 897
2024: TEUR 454

Nettogeldfluss aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit

2025: TEUR 3742
2024: TEUR 2167

Nettogeldfluss aus der Investitionstätigkeit

2025: TEUR -128
2024: TEUR -266

Nettogeldfluss aus der Finanzierungstätigkeit

2025: TEUR -3686
2024: TEUR -1233

VIKTORIA WOHNBAU
Regional GmbH
Walserstraße 8
5071 Wals-Siezenheim

UID: ATU61238388
FN: 252512 t
Bezirksgericht Salzburg
St. Nr.: 93-060/9763

Bank: Raiffeisenbank Salzburg
Liefering-Maxglan-Siezenheim eGen
IBAN: AT55 3503 4000 1810 3911
BIC: RVSAAT2S034

+43 662 85 16 00
office@viktoria-wohnbau.at
viktoria-wohnbau.at

Finanzlage

Eigenkapitalquote

2025:	
Eigenkapital:	TEUR 1.724
Gesamtkapital:	TEUR 3.891
Quote:	44,31 %
2024:	
Eigenkapital:	TEUR 1.387
Gesamtkapital:	TEUR 10.003
Quote:	13,87 %

3. Risikobericht

Die Gestaltung der Zukunft seitens der Eigentümer der Viktoria Wohnbau Regional GmbH ist wesentlich für die Minimierung der für die Gesellschaft in diesem Zusammenhang möglichen und drohenden Risiken. Auf die Entwicklung der Inflation, Zinsen und Auswirkungen der Eigenkapitalvorschriften ist aktuell genau zu achten. Bei drohenden Umsatzrückgängen sind die Krisenszenarien durchgespielt.

4. Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten

Keine

5. Verwendung von Finanzinstrumenten

Die Geschäftsleitung der Viktoria Wohnbau Regional GmbH bedient sich keiner diesbezüglicher gegenwärtig am Markt angebotener Finanzierungsinstrumente.

6. Zweigniederlassungen

Es bestehen keine Zweigniederlassungen

VIKTORIA WOHNBAU
Regional GmbH
Walserstraße 8
5071 Wals-Siezenheim

UID: ATU61238388
FN: 252512 t
Bezirksgericht Salzburg
St. Nr.: 93-060/9763

Bank: Raiffeisenbank Salzburg
Liefering-Maxglan-Siezenheim eGen
IBAN: AT55 3503 4000 1810 3911
BIC: RVSAAT2S034

+43 662 85 16 00
office@viktoria-wohnbau.at
viktoria-wohnbau.at

7. Wesentliche Merkmale des internen Kontrollsystems und Risikomanagementsystems

- quartalsweise Kostenrechnungsanalyse durch Projektleitung und Check durch die Geschäftsführung
- 4 Augenprinzip in der Projektleitung
- genaue Beobachtung des Marktes durch konzerninterne Verkaufsabteilung

Wals-Siezenheim, am 31.8.2026

Thomas Reumüller

Dipl. Ing. Peter Ebster

VIKTORIA WOHNBAU
Regional GmbH
Walserstraße 8
5071 Wals-Siezenheim

UID: ATU61238388
FN: 252512 t
Bezirksgericht Salzburg
St. Nr.: 93-060/9763

Bank: Raiffeisenbank Salzburg
Liefering-Maxglan-Siezenheim eGen
IBAN: AT55 3503 4000 1810 3911
BIC: RVSAAT2S034

+43 662 85 16 00
office@viktoria-wohnbau.at
viktoria-wohnbau.at