# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025

## 1. Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage

*Allgemeine Angaben*

Die Famosahaus Bauträger GmbH ist unter der Firmenbuchnummer 252724 d im Firmenbuch beim Landes- als Handelsgericht Wien eingetragen. Der Sitz der Gesellschaft ist Wien.

Die Gesellschaft ist ausschließlich als Bauträger tätig und hat im Geschäftsjahr 2025 Projekte in Bruck an der Leitha fertig gestellt, sowie fertig gestellte Wohneinheiten in Niederkreuzstetten, Bruck an der Leitha und Bad Vöslau an Kunden übergeben. Zusätzlich wurden neue Bauprojekte an den Standorten Bad Vöslau und Eisenstadt weiterentwickelt, die in den folgenden Geschäftsjahren gebaut und übergeben oder als baubewilligtes Gesamtprojekt weiterveräußert werden sollen.

*Geschäftsverlauf*

Im Geschäftsjahr 2025 wurde trotz marktbedingter Umsatzrückgänge (TEUR 10.920 gegenüber TEUR 14.207 im Vorjahr) ein Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 446 (Vorjahr: TEUR 839) erzielt, sodass auch im Berichtsjahr 2025 wiederum ein positives Ergebnis erreicht werden konnte.

*Zweigniederlassungen*

Die Gesellschaft hat keine Zweigniederlassungen.

*Finanzielle Leistungsindikatoren*

Die Vermögenslage ist durch eine branchenunspezifisch gute Eigenkapitalausstattung gekennzeichnet. Das Eigenkapital beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 32.833 (Vorjahr: TEUR 32.387). Bei einem Gesamtkapital von TEUR 34.740 (Vorjahr: TEUR 35.502) ergibt sich eine Eigenkapitalquote zum 31.12.2025 von 94,5% (Vorjahr: 91,2%).

Im Geschäftsjahr 2025 wurden keine Ausschüttungen (Vorjahr: TEUR 0) an die Gesellschafter geleistet.

Der Betriebserfolg der Gesellschaft betrug im Geschäftsjahr 2025 TEUR 294 (Vorjahr: TEUR 879), der Finanzerfolg TEUR 288 (Vorjahr: TEUR 212).

**Ausgewählte Kennzahlen:**

| | | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| ***Ertragslage:*** | | | |
| Umsatzerlöse | TEUR | 10.920 | 14.207 |
| EBIT | TEUR | 637 | 1.145 |
| EBT | TEUR | 581 | 1.091 |
| Steuern | TEUR | 135 | 252 |
| Jahresüberschuss | TEUR | 446 | 839 |
| Bilanzgewinn | TEUR | 32.798 | 32.352 |
| Eigenkapitalrentabilität | % | 1,8 | 3,4 |
| Gesamtkapitalrentabilität | % | 1,8 | 3,3 |
| ***Vermögens- und Finanzlage:*** | | | |
| Anlagevermögen | TEUR | 6.783 | 6.800 |
| Umlaufvermögen | TEUR | 27.942 | 28.676 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | TEUR | 14 | 27 |
| Aktive latente Steuern | TEUR | 0 | 0 |
| ***Aktiva*** | ***TEUR*** | ***34.740*** | ***35.502*** |
| Eigenkapital | TEUR | 32.833 | 32.387 |
| Rückstellungen | TEUR | 302 | 375 |
| Verbindlichkeiten | TEUR | 1.474 | 2.574 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | TEUR | 131 | 166 |
| ***Passiva*** | ***TEUR*** | ***34.740*** | ***35.502*** |
| Nettoumlaufvermögen (Working Capital) | TEUR | 26.173 | 25.595 |
| Eigenkapitalquote | % | 94,5 | 91,2 |
| ***Geldflussrechnung:*** | | | |
| Finanzmittel zum 1.1. | TEUR | *821* | *3.236* |
| Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit | TEUR | 397 | -1.130 |
| Cash Flow aus der Investitionstätigkeit | TEUR | 325 | -1.696 |
| Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit | TEUR | -485 | 411 |
| Finanzmittel zum 31.12. | TEUR | *1.058* | *821* |

## 2. Bericht über die Forschung und Entwicklung

Die Gesellschaft betreibt keine Forschung und Entwicklung.

## 3. Risikobericht

Die Famosahaus Bauträger GmbH steht im Rahmen ihrer unternehmerischen Tätigkeit einer Vielzahl von Risiken und Chancen gegenüber. Neben den aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit resultierenden operativen Risiken ist das Unternehmen insbesondere Kredit-, Liquiditäts- und Zinsänderungsrisiken ausgesetzt. Sollten Risiken in einem Geschäftsbereich schlagend werden, so könnte dies negative Auswirkungen auf den Unternehmenserfolg haben. Zur Begrenzung dieser Risiken kommt ein zentrales Risikomanagementsystem zum Einsatz. Ziel des Risikomanagements ist es, Risiken zu erkennen und diese bei gleichzeitiger Aufrechterhaltung des unternehmerischen Ertragspotentials zu minimieren.

Die Geschäftsleitung bedient sich zur Risikoüberwachung verschiedener betriebswirtschaftlicher Instrumente, um Chancen und Risiken frühzeitig identifizieren zu können. Durch ein regelmäßiges Berichtswesen und ein zielorientiertes Controlling werden die Entscheidungsträger über die Belange der Gesellschaft informiert. Durch klare Funktionstrennungen und Kontroll- und Überwachungsmaßnahmen, wie Plausibilitätsprüfungen, regelmäßige Kontrollaktivitäten auf diversen Berichtsebenen und das Vier-Augen-Prinzip, wird ein verlässlicher und korrekter Betriebsablauf sichergestellt.

Aufgrund der branchenunspezifisch hohen Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft und des aktiven Risikomanagements sind die Finanzrisiken des Unternehmens als gering einzuschätzen. Das Unternehmen ist mit den branchenüblichen Versicherungsleistungen ausgestattet, insbesondere besteht eine dem Geschäftsvolumen angepasste Betriebshaftpflichtversicherung.

Zur Minimierung des Projektrisikos werden alle Projekte auf spezifische technische, kaufmännische und rechtliche Risiken geprüft. Während der Projektabwicklung unterliegen alle Projekte einem laufenden Soll-Ist-Abgleich, um erforderlichenfalls zeitnah entsprechende Gegensteuerungsmaßnahmen einleiten zu können.

Auf dem Beschaffungsmarkt wird durch gezielte Auswahl der Lieferanten sowie durch langdauernde, partnerschaftliche Projektarbeit und langfristige Rahmenverträge Preis- und Qualitätssicherheit erlangt.

Der anhaltende Krieg zwischen Russland und der Ukraine sowie der Nahostkonflikt haben erhebliche Auswirkungen auf die geopolitische, wirtschaftliche und soziale Situation. Die damit verbundene Beeinträchtigung des Wirtschaftswachstums führte unter anderem zu einem Anstieg der Inflationsraten. Die hohen Teuerungsraten wirkten sich auch auf den privaten Konsum und die Investitionstätigkeit aus.

Im Hinblick auf die dynamische Entwicklung lassen sich nachhaltige Belastungen prinzipiell auch für die weitere wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens nicht ausschließen. In welchem Umfang sich die Auswirkungen explizit auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens noch niederschlagen werden, ist derzeit nur schwer abzuschätzen.

## 4. Finanzinstrumente

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine derivativen Finanzinstrumente eingesetzt.

## 5. Prognosebericht

Die österreichische Bauwirtschaft musste seit 2022 einen Rückgang hinnehmen. Bauinvestitionen wurden durch Zinserhöhungen merkbar gedämpft. Die hohen Baupreise und die gestiegenen Zinsen wirkten sich vermehrt auf die Nachfrage im Bereich der Immobilien aus. Zusätzlichen Druck erzeugte die Einführung verschärfter Vergaberichtlinien für Wohnbaukredite (KIM-VO).

In diesem Umfeld ist es dennoch gelungen, bei gegenüber dem Vorjahr gesunkenen Umsätzen und forcierten Kosteneinsparungen, auch für das Jahr 2025 wiederum ein positives Ergebnis zu erzielen.

Aufgrund der Kombination aus anhaltend hoher Inflation, hohen Hypothekarkreditzinsen und verschärften Kreditvergabebedingungen entwickelt sich der Wohnbau weiterhin erwartungsgemäß stark rückläufig. Trotzdem ist der Bedarf an Wohnraum nach wie vor ungebrochen. Eine nachhaltige Verbesserung dürfte dennoch frühestens 2027 eintreten.

Im Hinblick auf die bereits erfolgten und unter Berücksichtigung der noch geplanten Übergaben bis Jahresende ist zum jetzigen Zeitpunkt für das Jahr 2026 trotz reduzierter Nachfrage nach Wohnbauprojekten mit einem positiven Ergebnis zu rechnen. Es kann somit auch für das Folgejahr mit einer konstanten Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage und von einer positiven Entwicklung des Unternehmens ausgegangen werden. Insbesondere liegen keine bestandsgefährdenden Risiken vor.

Die Einschätzung des weiteren Geschäftsverlaufs orientiert sich an den aktuellen Zielen in den einzelnen Bereichen sowie an den Chancen und Risiken, die sich auf dem Markt ergeben. Bei anhaltend hohem Inflationsniveau und Rückgang des real verfügbaren Einkommens sowie den derzeit gültigen restriktiven Finanzierungsregelungen ist aus heutiger Sicht weiterhin mit Auftragsrückgängen und damit auch mit negativen Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit zu rechnen.

Famosahaus Bauträger GmbH
Schönbrunner Straße 225/1/1
1120 Wien
Tel. 01 / 817 18 07

Wien, am 28.9.2026

Der Geschäftsführer:

Ing.Mag.Dr. Wolfgang Granser