LAGEBERICHT der Haslehner Immobilien GmbH
zum Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2025 bis 31. Dezember 2025

1. Geschäftsverlauf, Geschäftsergebnis und die wirtschaftliche Lage des Unternehmens
1.1. Einleitung

Die Haslehner Immobilien GmbH wurde 2005 gegründet, um Liegenschaften zu erwerben, Bestandsobjekte zu sanieren oder Wohnungen zu errichten und in weiterer Folge zu vermieten. Von 2005 bis heute hat sich die Haslehner Immobilien GmbH als umfassender Anbieter der Immobilienbranche etabliert und bedient die Bereiche Generalunernehmerleistungen inklusive Objektauswahl, Konzeption, Planung, Durchführung der Bautätigkeit, Baumanagement und Vermarktung der errichteten Objekte nach Kundenwünschen sowie die Entwicklung und Errichtung von Objekten zur längerfristigen Vermietung und planmäßigen Veräußerung.

1.2. Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen

Die Leistungen des Unternehmens werden in ganz Österreich für Private, Anlegen und Investoren angeboten. Im Jahr 2025 wurden nach dem massiven Einbruch am Immobilienmarkt der Vorjahre entsprechend der allgemeinen Situation am Immobilienmarkt nur wenige Projekte (Wohnungen, Häuser, Altenheimer) verkauft. Die für das Jahr 2024 erwartete Bodenbildung hat sich im Jahr 2025 fortgesetzt und stellt einen Tiefpunkt im Bereich des Immobilien-Absatzes dar. Dies spiegelt sich im Ergebnis des Unternehmens wider.

1.3. Geschäftsergebnis, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Umsatzerlöse der Haslehner Immobilien GmbH haben sich im Vergleich zum vorangegangenen Geschäftsjahr um rund -94,09 % (Vorjahr 33,39 %) verändert. Der Personalaufwand ist im abgelaufenen Wirtschaftsjahr um -6,26 % (Vorjahr 14,76 %) gestiegen. Das Betriebsergebnis ist mit EUR 757.802,42 positiv (Vorjahr EUR 944.614,53). Im Finanzergebnis sind Zinserträge aus gewährten Krediten und Zinserträge aus Veranlagungen in der Höhe von EUR 201.328,69 (Vorjahr EUR 199.391,81) sowie Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens in Höhe von EUR 152.895,02 (Vorjahr EUR 624.062,68) enthalten. Ebenso sind Aufwendungen für Abschreibungen von Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens in Höhe von EUR 5.370,36 (Vorjahr EUR 36.113,58) sowie Zinsaufwendungen in Höhe von EUR 911.906,03 (Vorjahr EUR 348.679,90) enthalten. Daher ergibt sich ein Ergebnis vor Steuern von EUR 557.201,58 (Vorjahr EUR 1.386.287,64) sowie ein Jahresüberschuss von EUR 514.255,92 (Vorjahr EUR 1.131.337,74).

Der Cashflow aus dem Ergebnis betrug EUR -59.862,87 (Vorjahr EUR -3.223.616,51).

Die Vermögenslage blieb im Vergleich zum vorangegangenen Geschäftsjahr stabil und findet in einer Eigenmittelquote von 12,93 % (Vorjahr 12,76 %) ihren Niederschlag. Das Anlagevermögen besteht zum weitaus überwiegenden Teil aus werthaltigen Immobiliensachwerten. Im Umlaufvermögen sind Vorräte in Form von Immobilienprojekten enthalten, worauf circa 27 % (Vorjahr 0 %) Anzahlungen entrichtet wurden. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten dienen der Finanzierung von Sachanlagen sowie der Finanzierung von im Umlaufvermögen ausgewiesenen Bauprojekten. Die Verrechnungspreise zwischen den verbundenen Unternehmen sind fremdüblich und adäquat.

Die Eigenmittelquote gemäß Unternehmensreorganisationsgesetz liegt bei 12,93 % (Vorjahr 12,76 %).

Die fiktive Schuldentilgungsdauer gemäß Unternehmensreorganisationsgesetz liegt bei 157 Jahren (Vorjahr ist mangels positivem Mittelüberschuss nicht darstellbar).

Die Umsatzrentabilität bezogen auf den Jahresüberschuss nach Steuern betrug 41,35 % (Vorjahr 5,38 %).

Die Gesamtkapitalrentabilität bezogen auf den Jahresüberschuss nach Steuern zuzüglich Zinsaufwand betrug 2,94 % (Vorjahr 3,09 %).

Die Eigenkapitalrentabilität bezogen auf den Jahresüberschuss nach Steuern betrug 8,19 % (Vorjahr 18,50 %).

1.4. Zweigniederlassungen

Das Unternehmen hatte im Geschäftsjahr 2025 keine Zweigniederlassungen.

2. Bericht über die voraussichtliche Entwicklung und die Risiken des Unternehmens

2.1. Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens und die damit verbundenen Risiken

Die geänderten Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt wirkten auch 2025 noch deutlich nach. Die für 2024 erwartete Bodenbildung ist eingetreten und hat sich 2025 fortgesetzt. Für 2026 ist weiterhin eine zaghafte Entwicklung der Immobiliennachfrage sichtbar, welche voraussichtlich bis zum Ende des Jahres 2026 keinen deutlichen Aufschwung erfahren wird. In den Vorräten sind interessante Projekte enthalten. Der für 2027 erwartete Aufschwung bleibt abzuwarten.

Unternehmensinterne Risiken bestehen aufgrund der geordneten Eigentümer- und Geschäftsführungsstruktur nicht.

Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung bestehen für Vermögens-, Finanz- und Ertragslage keine nennenswerten Risiken. Der Trend für das Jahr 2026 ist aufgrund der vorliegenden Geschäftszahlen für 2026 stabil. Ob für das gesamte Geschäftsjahr 2026 mit einem positiven Ergebnis gerechnet werden kann, ist zum jetztigen Zeitpunkt nicht absehbar.

2.2. Allgemeine Risikoberichterstattung

Für das Unternehmen bestehen keine Personal-, Technologie, Umwelt- oder Managementrisiken. Die Risiken des Unternehmens sind im Wesentlichen auf den operativen Geschäftsbereich beschränkt.

2.3. Berichterstattung zu § 243 Abs 3 Z 5 UGB – Finanzinstrumente

Für das Unternehmen bestehen nur geringe Risiken aus Finanzinstrumenten. Kundenforderungen aus Lieferungen und Leistungen sind bezogen auf einzelne Kunden nur in geringer Höhe vorhanden. Es bestehen daher geringe Ausfalls- und Liquiditätsrisiken. Preisänderungsrisiken sind in den Kalkulationen berücksichtigt. Es werden keine derivativen Finanzinstrumente verwendet.

3. Bericht über die Forschung und Entwicklung des Unternehmens

Eigene Forschung und Entwicklung wird nicht betrieben.

Peuerbach, 22. September 2026

Ferdinand Haslehner