LAGEBERICHT zum 31.12.2025

1. Grundlagen des Unternehmens

Die Geiger Immobilien Wien GmbH ist im Firmenbuch des Landes- als Handelsgerichtes Wien unter der Nummer 261530d eingetragen. Der Gegenstand des Unternehmens ist das Bauträger- und Baumeistergewerbe. Die Gesellschaft hat ihren Firmensitz in 1180 Wien, Martinstraße 4/ Top 1.
Das Unternehmen besteht seit 15.04.2005 und hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 19 Angestellte beschäftigt.

2. Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen

2.1 Entwicklung der Branche im abgelaufenen Geschäftsjahr

Aufgrund der weltpolitischen und volkswirtschaftlichen Situation ist der Immobilienmarkt in Wien auch zu Beginn des Jahres 2025 angespannt. Die Marktnachfrage für freifinanzierte Eigentumswohnungen ist weiterhin auf einem niedrigen Niveau, aber leicht steigend. Die Nachfrage für Vorsorgewohnungen oder Investitionen ist auch im Jahr 2025 eher unverändert und kaum gestiegen. Die Grundstückspreise befinden sich weiter in Rückwärtsbewegung. Die Wohnungspreise steigen moderat wieder an.

2.2 Entwicklung des Unternehmens im abgelaufenen Geschäftsjahr

Die Verkaufszahlen für unsere freifinanzierte Wohnungen waren in den ersten Monaten auf einem niedrigen Niveau, konnten sich aber im Laufe des Jahres bis Jahresende auf ein zufriedenstellendes Maß einpendeln. Durch die Aufwärtsbewegung in der 2. Jahreshälfte konnten die geplanten Erlöse erreicht werden.
Der Verkaufsstand des Projekts Am Kanal 111 war bis zum Stichtag bei 100%.
Der Verkaufsstand des Projekts Weißgasse 26 wurde bis zum Stichtag auf 95,3%. erhöht.
(Verwertungsstand zum Stichtag 31.12.2024 bei 60,8%).
Die WHA Minorgasse 73 wurde im Juli 2025 fertiggestellt und im August 2025 an die Käufer übergeben. Verwertungsstand zum Stichtag bei 91,6% (Verwertungsstand zu Stichtag 31.12.2024 bei 33,2%).
Die WHA Linzer Straße 346 wurde im Oktober 2025 fertiggestellt und im November 2025 an die Käufer übergeben. Verwertungsstand zum Stichtag bei 21,9% (Verwertungsstand zum Stichtag 31.12.2024 bei 11,5%:).

Die WHA 3002 Purkersdorf, Wintergasse 39 befindet sich in der Bauphase und soll Ende des Jahres 2026 fertiggestellt werden. Verwertungsstand zum Stichtag bei 14,2% (Verwertungsstand zum Stichtag 31.12.2024 bei 3,1 %).

Die Liegenschaft 1120 Wien, Michael-Bernhard-Gasse 12-14, wurde im Geschäftsjahr entwickelt und eine Auswechslungsplanung eingereicht. Der Baubeginn ist für Mai 2026 festgelegt. Im EG werden Büros für 3 österreichische Gesellschaften der Geigergruppe entstehen.

Im November 2025 wurde die Liegenschaft 1120 Wien, Dörfelstraße 6-8, erworben.
Das bestehende Gebäude hat noch bis Ende 2028 aufrechte Mietverhältnisse, welche von der GIM übernommen wurden. Baubeginn ist 2029 geplant. Es erfolgt ein Aus- und Umbau des Bestandsgebäudes.

Der Mitarbeiterstand hat sich um 1 Bautechniker und 1 Mitarbeiterin in der Buchhaltung erweitert.
Ein Bautechniker ist im März 2025 und eine Assistentin ist im Dezember 2025 ausgeschieden.
Eine Mitarbeiterin in der Planung ist seit Juli 2025 in Karenz. Als Ersatz wurde im April ein Mitarbeiter in der Planung eingestellt.

3. Lage des Unternehmens

3.1 Ertragslage

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres beläuft sich auf € 2.156.904,23 (Vorjahr: € 1.531.877,28).
Daraus errechnet sich ein betrieblicher Cash-Flow von € 2.373.151,56 (Vorjahr: € 1.680.363,32).
Die Umsatzrendite hat sich auf 9,3 % erhöht (Vorjahr: 5,5 %).

3.2 Finanz- und Vermögenslage

Die Bilanzsumme beträgt € 47.723.181,19 (Vorjahr: € 58.260.208,11). Die Eigenkapitalquote im weiteren Sinn konnte auf 41,2 % gesteigert werden (Vorjahr: 29,7%).
Die Gesamtkapitalrentabilität beträgt für das abgelaufene Geschäftsjahr 5,0 % (Vorjahr: 3,0%).

4. Voraussichtliche Entwicklung mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken

4.1 Zukünftige Entwicklung

Wir sehen bereits in den ersten Monaten des Jahres 2026, dass die Verkaufszahlen bei unseren Projekten südlich der Donau wieder markant steigen. Wir glauben, dass sich der Deckungsbeitrag im Jahr 2026 leicht erhöht. Jedoch gehen wir auch davon aus, dass der Aufschwung bei den Grundstücken nördlich der Donau (Quadenstraße 41a sowie Ichagasse 29/Töllergasse 36 – Projektgesellschaft MS BAU Geiger Projektentwicklung GmbH), bei denen kein direkter öffentlicher Verkehrsanschluss besteht, erst 2027 erfolgen wird. Im Jahr 2025 sind deshalb Abzinsungen bei diesen Projekten vorgenommen worden. Weiters können aber Risiken zusätzlicher weltpolitischer Ereignisse den Aufschwung wieder etwas mildern.
Bei den noch zu verkaufenden Wohnungen im Projekt Linzer Straße gehen wir davon aus, dass 50% noch ohne Nachlass zu verkaufen sind, sowie 50% mit ca. 5% Nachlass. Das wären im Mittel ca. 2,5% Nachlass auf die noch zur Verfügung stehenden Wohnungen.
Das Projekt in der Donaufelder Straße 69 konnte begonnen werden. Aus Erfahrung der letzten Projekte glauben wir, dass der Wohnungsverkauf mit Rohbaufertigstellung anspringen wird. Die
Die öffentliche Verkehrsanbindung in der Donaufelder Straße 69 ist sehr gut.

Im Mai 2026 möchten wir mit unserem Projekt in der Michael-Bernhard-Gasse 12-14 beginnen, in welchem wir auch 3 Büroeinheiten für die Geiger Immobilien Wien GmbH und für die Geiger Österreich GmbH mit ihren Beteiligungen errichten werden.

Ende 2025 ist es uns gelungen ein Projekt in der Dörfelstraße 6-8 zu erwerben. Der derzeitige Mieter ist noch bis Ende 2028 eingemietet. Die Mieteinnahmen decken die Finanzierungszinsen. Ab 2029 möchten wir an diesem Standort ein Wohngebäude mit ca. 50-60 Wohnungen errichten. Die Hülle des Bestandsgebäudes wird größtenteils erhalten. Das Haus wird entkernt und um ca. 2 Stockwerke erhöht.

Wir gehen davon aus, dass die Verkaufszahlen wieder moderat steigen und somit ein Gesamtverkaufserlös in Höhe von € 22 Mio. bis € 26 Mio. als realistisch anzusehen ist.
Das Jahresergebnis 2026 sollte etwas höher werden.

4.2 Chancen

Projektfertigstellungen bei freifinanzierten Eigentumswohnungen sind 2025 in Wien stark zurückgegangen. Der Abverkauf vom Überhang der bereits fertiggestellten Projekte sollte bis ca. Mitte 2026 erfolgen. Wir gehen davon aus, dass ab diesem Zeitpunkt die Nachfrage nach Wohnungen wieder aufgrund des zurückgegangenen Angebotes steigen wird und auch der Wohnungsverkauf bei unseren Projekten wieder an Fahrt aufnehmen wird. Die ersten Anzeichen sind bereits erkennbar. Von unserer Seite wird versucht den Aufschwung zu nutzen und ein Angebot an freifinanzierten Wohnungen zur Verfügung zu haben.

4.3 Risiken

Zur Identifikation und Bewertung wesentlicher Risiken haben wir ein umfassendes Kontroll- und Risikomanagementsystem als Bestandteil der Unternehmensplanung implementiert. Dieses System wird zur Anpassung an neue Erkenntnisse fortlaufend weiterentwickelt.

Unsere mittel- und langfristige Finanzierung über unsere Hausbank (BKS) ist krisenbedingt mit höheren Kreditzinsen verbunden, welche in unsere Kalkulationen einfließen.

Alle uns bekannten Risiken sind nach derzeitigem Erkenntnisstand durch entsprechende Rückstellungen ausreichend abgedeckt.

Die o.a. Erläuterungen beziehen sich auf die derzeit bekannten weltpolitischen Ereignisse. Sollten sich diese verändern, wird die Situation zeitnah neu evaluiert. Aufgrund des Konfliktes im Iran/Israel/USA gibt es erste Anzeichen, dass Energie und Material teurer werden. Ebenso könnte es bei potenziellen Interessenten zur Zurückhaltung beim Wohnungskauf kommen. Die Situation wird laufend genau beobachtet. Falls der Konflikt länger andauert, werden mögliche Einflüsse rechtzeitig neu bewertet.

Wien, am 21. Mai 2026

Bmst. Ing. Franz Jeidler, 21.05.2026 08:25

Bmst. Ing. Franz Jeidler
Geschäftsführer

Ing. Mag. Christian Messinger, 21.05.2026 11:36

Ing. Mag. Christian Messinger
Geschäftsführer