Lagebericht der ESI Immobilienentwicklungs GmbH für das Geschäftsjahr 2025

1. Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage

1.1. Allgemeines

Für das Jahr 2025 verzeichnet das WIFO (Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung) ein leicht positives Wirtschaftswachstum von 0,8%. Zuvor betrug es -1,2% im Jahr 2024 und -1,0% im Jahr 2023. Aufgrund des Iran-Kriegs, der Ende Februar 2026 begonnen wurde, ist eine Prognose für 2026 sehr ungewiss und wird vor allem davon abhängen, wie sich die Preise für Rohöl und Erdgas weiterentwickeln. Das WIFO rechnet für 2026 und 2027 mit einem Anstieg von +1%. Die Inflationsrate stieg im Vergleich zu 2024 (2,9%) im Jahr 2025 auf 3,6%. Für 2026 wird die Inflation derzeit auf 3,2% geschätzt und die Prognose für 2027 sieht die Inflation bei 2,4%. Die Zahl der Arbeitslosen betrug im Jahr 2025 rund 317.500 Personen, das sind knapp 19.600 mehr als im Vorjahr. Für 2026 ist ein geringfügiger Anstieg zu erwarten. Die Arbeitslosenquote betrug 2025 7,4% (2024: 7%) und es ist für 2026 mit 7,5% zu rechnen, für 2027 soll sie auf 7,3% sinken. Der 3-Monats-Euribor betrug im Jahr 2025 durchschnittlich 2,18% (2024: 3,58%). Im Juni 2026 wurde der Leitzins erstmals seit Jahren wieder erhöht und liegt derzeit bei 2,40%. Ein Anstieg auf 2,5% wird erwartet, wodurch auch der 3-Monats-Euribor im Jahresverlauf wieder gestiegen ist.[1]

Bei der ESI Immobilienentwicklungs GmbH handelt es sich um eine Immobilienentwicklungsgesellschaft. Die Gesellschaft hält zum 31.12.2025 Liegenschaften mit gesamt rund 15.550m² im Bestand, die vermietet und entwickelt werden. Darüber hinaus besitzt die Gesellschaft 24 Wohnungen mit einer Nutzfläche von 3.178m², die zum Verkauf stehen. Dies ergibt eine Gesamtnutzfläche von 18.728m².

1.2. Wesentliche Ereignisse des Geschäftsjahres

Im Geschäftsjahr wurde ein Zinshaus mit einer Gesamtnutzfläche von 3.344m² sowie 10 Einzelwohnungen mit einer Nutzfläche von 866m² verkauft. Es wurde keine Liegenschaft angeschafft.

Digitale Ausfertigung

[1] Vgl. WIFO Konjunkturprognose für 2026 und 2027, Stand Juli 2026, URLhttps://www.wifo.ac.at/wp-content/uploads/upload-8299/kp_2026_02.pdf sowie
Vgl. Österreichische Nationalbank (OeNB) online, URL [https://www.oenb.at/isawebstat/stabfrage/createReport?lang=DE&report=10.5]

1.3. Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die finanziellen Kennzahlen stellen sich wie folgt dar:

	31.12.2025	31.12.2024
Kennzahlen zur Ertragslage		
EBIT	2.586.560	3.824.879
Eigenkapitalrentabilität		
Ergebnis vor Steuern	-926.844	-2.064.667
Eigenkapital am Anfang	42.553.327	45.146.640
	-2%	-5%
Gesamtkapitalrentabilität		
EBIT	2.586.560	3.824.879
Gesamtkapital am Anfang	136.590.586	150.942.148
	2%	3%
Kennzahlen zur Vermögens- und Finanzlage		
Nettoverschuldung		
verzinsliches Fremdkapital	67.292.550	87.494.283
- flüssige Mittel	-1.306.773	-1.117.099
	65.985.777	86.377.184
Nettoverschuldungsgrad		
Nettoverschuldung	65.985.777	86.377.184
Eigenkapital	39.503.731	42.553.327
	167%	203%
Working Capital		
kurzfristiges Umlaufvermögen	74.928.573	107.170.189
- kurzfristiges Fremdkapital	-22.087.233	-31.885.908
	52.841.340	75.284.281
Working Capital Ratio		
kurzfristiges Umlaufvermögen	74.928.573	107.170.189
kurzfristiges Fremdkapital	22.087.233	31.885.908
	339%	336%
Eigenkapitalquote		
Eigenkapital	39.503.731	42.553.327
Gesamtkapital	109.862.141	136.590.586
	36%	31%
Anlagenintensität		
Anlagevermögen	2.276.058	3.695.503
Gesamtkapital	109.862.141	136.590.586
	2%	3%

Digitale Ausfertigung

Die Anlagenintensität hat sich im Vergleich zum Vorjahr aufgrund erfolgter Beteiligungsveräußerungen auf 2% reduziert. Da die Liegenschaften als Waren ausgewiesen werden, liegt die Kennzahl weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Die Umschlagsdauer ist bei diesen Waren in der Regel größer als ein Jahr, da die Entwicklung der Liegenschaften Zeit in Anspruch nimmt.

Die Vorräte haben sich in Summe um 22,4% reduziert. Dementsprechend sind auch die Bankverbindlichkeiten gesunken.

Die Eigenkapitalquote hat sich um fünf Prozentpunkt erhöht. Aufgrund des Jahresfehlbetrags hat sich das Eigenkapital in absoluten Zahlen um TEUR 3.050 auf TEUR 39.504 reduziert. Liquiditätswirksame Ausschüttungen an die Gesellschafter erfolgten keine im Geschäftsjahr 2025.

Die Liegenschaftsverkäufe liegen auf ähnlichem Niveau zum Vorjahr. Die Umsatzerlöse betrugen im Geschäftsjahr TEUR 24.669, im Vergleich dazu waren es im Vorjahr TEUR 25.917. Das Betriebsergebnis ist im Geschäftsjahr positiv und beträgt TEUR 1.073 (Vorjahr: TEUR 3.518). Darin enthalten sind nicht aktivierungsfähige Erhaltungsaufwendungen für Bestandsimmobilien im Ausmaß von TEUR 757 (Vorjahr: TEUR 1.371) sowie Abschreibungen auf Liegenschaften des Umlaufvermögens in Höhe von TEUR 1.427 (Vorjahr: TEUR 44).

Im Geschäftsjahr konnten Erträge aus dem Abgang von Beteiligungen von TEUR 4.460 erwirtschaftet werden. Weiters wurden Beteiligungserträge von TEUR 745 erwirtschaftet, diesen steht eine ausschüttungsbedingte außerplanmäßige Abschreibung von TEUR 75 gegenüber. Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen haben sich deutlich reduziert und betragen TEUR 3.513 (Vorjahr: TEUR 5.890). Im Geschäftsjahr wurden umfangreiche Wertberichtigungen von Finanzanlagevermögen bzw. damit zusammenhängenden Gesellschafterdarlehen iHv TEUR 4.968 (Vorjahr: TEUR 7.248) durchgeführt. In Summe ergab dies einen negativen Finanzerfolg von TEUR -2.000 (Vorjahr: TEUR -5.582).

Das Ergebnis vor Steuern des Geschäftsjahres 2025 beträgt TEUR -927 (Vorjahr: TEUR -2.065).

Die **Geldflussrechnung** stellt sich wie folgt dar:

	2025 EUR	**2024 EUR**
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit	15.869.562,11	14.099.678,86
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	7.865.758,07	-4.003.151,60
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-23.545.645,65	-13.075.358,86
Total Cashflow	**189.674,53**	**-2.978.831,60**
liquide Mittel 1.1.	1.117.098,59	4.095.930,19
liquide Mittel 31.12.	1.306.773,12	1.117.098,59

Der Cashflow aus der operativen Tätigkeit beträgt TEUR 15.870 (Vorjahr: TEUR 14.100). Die Veränderung ist vorwiegend auf die Reduktion der Vorräte zurückzuführen. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit fällt aufgrund der Beteiligungsverkäufe der Beteiligungserträge positiv aus und beträgt TEUR 7.866. Der negative Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ergibt sich im Wesentlichen aus der starken Reduktion der Finanzverbindlichkeiten.

Die Geldflussrechnung des Geschäftsjahres zeigt einen Total Cashflow in Höhe von TEUR 190 (Vorjahr: TEUR -2.979).

1.4. Umwelt und Arbeitnehmerbelange

Die Gesellschaft verfügt wie im Vorjahr über kein eigenes Personal.
Die Einhaltung der umweltrechtlichen Bestimmungen und Auflagen betreffend die Liegenschaften wird laufend durch das Asset Management überwacht.

1.5. Zweigniederlassungen

Zweigniederlassungen bestehen nicht.

Digitale Ausfertigung

2. Forschung und Entwicklung

Die Gesellschaft betreibt keine Grundlagenforschung und Entwicklung.

3. Risikomanagement

Die fortlaufenden Änderungen des wirtschaftlichen Umfeldes, sowie die sich ändernden Entscheidungsgrößen der Gesellschaft werden kontinuierlich beobachtet, neu bewertet und die entsprechenden Entscheidungen getroffen.

Bei der Bewertung von Liegenschaften ist eine Vielzahl von Faktoren zu berücksichtigen. Risiken ergeben sich insbesondere daraus, dass selbst bei Beachtung aller relevanten Auswahlkriterien sowie Marktstrategien und -analysen die faktische zukünftige Entwicklung von Immobilien zu Verlusten führen können. Es ist auch nicht auszuschließen, dass die Gesellschaft bei einer Investitionsentscheidung einzelne Bewertungsmerkmale falsch eingeschätzt hat oder einschätzt oder Gutachten, auf die die Gesellschaft ihre Entscheidung gestützt hat, oder stützt, fehlerhaft sind. Fehleinschätzungen des Managements können das operative Geschäft ebenfalls negativ beeinflussen. Dem wird durch laufende Marktbeobachtung, standardisierte Ankaufs- und Verkaufsprozesse sowie Entscheidungen unter Wahrung des Vier-Augen-Prinzips Rechnung getragen. Durch ein aktives Asset Management ist der Immobilienbestand unter permanenter Kontrolle und Betreuung. So wird vor allem das Risiko durch (ungeplante) Leerstehungen vermieden und ein nachhaltiger steigender Mietertrag gesichert. Ebenso werden zielgerichtete Sanierungsmaßnahmen zur Wertsteigerung der Immobilien gesetzt.

In der derzeitigen Marktsituation bestehen vor allem Unsicherheiten in Bezug auf die Entwicklung der Inflation und dem damit verbundenen Zinsniveau (teurere Kredite/höhere Sparzinsen). Eine weitere Entwicklung, besonders aufgrund des Iran-Kriegs, lässt sich schwer einschätzen, weshalb das Risiko, dass aufgrund der Unsicherheit andere Anlageformen attraktiver werden, weiterhin besteht. Weiters können steigende Preise im Baugewerbe zu knapper bzw. schwerer kalkulierbaren Projektergebnissen führen. Das Management beobachtet die aktuelle Marktsituation engmaschig, Projektkalkulationen werden regelmäßig mittels Soll/Ist-Vergleichen analysiert und auf den neuesten Stand gebracht.

Anstehende Prolongationen von Bankverbindlichkeiten sowie gesunkene Verkehrswerte der Liegenschaften können Sondertilgungen notwendig machen. Bei den Beteiligungen der Gesellschaft besteht das Risiko, dass der Joint-Venture Partner in finanzielle Schwierigkeiten gerät und bei notwendigen Kapitaleinzahlungen nicht mehr mitziehen kann, wodurch die Gesellschaft mit nicht geplanten Liquiditätsabflüssen konfrontiert wird. Hierbei sind auch die eingegangenen (teils solidarischen) Haftungsverhältnisse von großer Bedeutung. Liquiditätsrisiken werden durch kurz- und mittelfristige Finanzplanung und Vorhaltung liquider Mittel reduziert.

Zu den in der Gesellschaft bestehenden originären Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Guthaben sowie Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten, Forderungen und Verbindlichkeiten.

Der beizulegende Wert der Beteiligungen wird bei den meisten Gesellschaften unmittelbar vom Wert des Immobilienvermögens der jeweiligen Gesellschaft bestimmt und unterliegt daher im Wesentlichen den gleichen Risikofaktoren wie die Immobilien des Umlaufvermögens.

Für die aktivseitig ausgewiesenen Mietforderungen bzw. Forderungen gegenüber Hausverwaltungen bestehen keine wesentlichen Liquiditäts- und Ausfallsrisiken, da die Bonität der Mieter geprüft wird und es sich um kurzfristige Forderungen handelt.
Die Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sind mit den Risiken der jeweiligen Projekte in den Beteiligungen verknüpft. Die Auswahl und die Entwicklung der jeweiligen Projekte werden maßgeblich durch die Geschäftsführung begleitet.

Für die restlichen auf der Aktivseite ausgewiesenen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände besteht aus heutiger Sicht kein wesentliches Liquiditäts-, Ausfalls- und Preisänderungsrisiko.

Digitale Ausfertigung

Aufgrund des hohen Fremdmittelanteiles bei der Finanzierung der Immobilien, die zum Großteil variabel verzinst sind, besteht ein Risiko bei Zinsänderungen. Zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos wurden Zinsswaps bzw. Zinscaps für ein Volumen von EUR 145.000.000 abgeschlossen. Nähere Ausführungen zur Zinsabsicherung finden sich im Anhang.

Unmittelbare nicht berücksichtigte Preisänderungs-, Ausfall-, Liquiditätsrisiken oder Cash-Flow Risiken aus Finanzinstrumenten sind nicht erkennbar.

Ein Fremdwährungsrisiko existiert nicht, da sowohl Forderungen als auch Verbindlichkeiten ausschließlich in Euro bestehen.

4. Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Im aktuellen Geschäftsjahr wurden bisher einzelne Wohnungen veräußert. Die Umsätze aus Liegenschaftsverkäufen werden gegenüber dem Vorjahr deutlich rückläufig erwartet. Aus heutiger Sicht ist mit keinem positiven Betriebserfolg zu rechnen.
Die in den Beteiligungen abgewickelten Wohnbauprojekte zeigen ansteigende Verkaufszahlen und Liquiditätsüberschüsse. Ebenso wird erwartet, dass noch einige Liegenschaften aus Beteiligungen veräußert werden, was zu Ausschüttungen im Jahr 2027 führen würde. Die wieder gestiegenen Fremdkapitalzinsen sowie mögliche weitere nach Vorsichtsgrundsätzen zu bildende Wertberichtigungen lassen ein negatives Finanzergebnis erwarten.

Wien, am 24. September 2026

.....
Mag. Dr. Daniel Jelitzka

.....
Reza Akhavan Aghdam

Digitale Ausfertigung