4. Lagebericht

4.1. Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens

4.1.1. Geschäft und Rahmenbedingungen

Die ZIMA Wohn- und Projektmanagement GmbH ist eine Immobilien-Projektentwicklerin, die sich auf die Entwicklung, Realisierung und Verwaltung von Wohn- und Gewerbeimmobilien in Tirol spezialisiert hat. Das Unternehmen deckt den gesamten Immobilienzyklus ab, von der Projektentwicklung über die Bauträgertätigkeit bis hin zum An- und Verkauf sowie der Verwaltung von Liegenschaften.

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Österreich bleibt schwierig. Nach zwei rezessiven Jahren zeigt die Wirtschaft zwar erste Stabilisierungstendenzen, das BIP wird laut aktuellen Prognosen jedoch erneut leicht rückläufig oder nur minimal positiv ausfallen. Konsum und Investitionen bleiben gedämpft. Die Bauwirtschaft verharrt auf niedrigem Niveau.

Der Immobilienmarkt befindet sich weiterhin in einer Übergangsphase. Die deutlichen Rückgänge bei Neubauleistungen der letzten Jahre setzten sich auch 2025 fort. Österreichweit ist eine reduzierte Bautätigkeit spürbar. Die Nachfrage ist nach wie vor verhalten. Der Trend zu Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und technologische Gebäudeausstattung setzt sich fort und ist ein zentraler Qualitätsparameter neuer Wohn- und Gewerbeimmobilien.

Das Zinsniveau bleibt ein wesentlicher Einflussfaktor für Bauträger und Käufer. Die restriktiven Finanzierungsvergaben der vergangenen Jahre belasteten Projektstarts und Kaufentscheidungen merklich. Zwar haben sich die Rahmenbedingungen im Finanzierungsbereich insgesamt etwas entspannt und das Zinsniveau nach mehreren Zinssenkungen im Jahr 2025 stabilisiert, die Finanzierungslandschaft bleibt aber nach wie vor herausfordernd. Eine Rückkehr zu den niedrigen Zinsen der vorausgegangenen Jahren ist derzeit nicht absehbar.

Die beschriebenen Markt- und Rahmenbedingungen wirken sich auch auf die ZIMA Wohn- und Projektmanagement GmbH aus und verlangen eine noch präzisere Projektsteuerung, eine risikobewusste Planung sowie eine konsequente Ausrichtung auf Qualität und Nachhaltigkeit.

4.1.2. Ertragslage

	2025 TEUR	2024 TEUR	+/- TEUR
Umsatzerlöse	14.572	9.182	5.390
Bestandsveränderungen	810	812	-2
Betriebsleistung	**15.382**	**9.994**	**5.388**
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen	10.429	4.593	5.835
Rohertrag	**4.953**	**5.401**	**-447**
Personalaufwand	1.390	1.706	-316
sonstige betriebliche Erträge	235	278	-43
sonstige betriebliche Aufwendungen	2.427	1.788	639
Abschreibungen aus Finanzanlagen	0	275	-275
Abschreibungen auf das Umlaufvermögen, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen übersteigen	246	26	220
Finanzerträge	5.064	11.285	-6.222
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	**6.189**	**13.169**	**-6.979**
Abschreibungen	260	268	-7
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	**5.929**	**12.901**	**-6.972**
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	124	187	-64
Ergebnis vor Steuern (EBT)	**5.805**	**12.714**	**-6.908**
Steuern vom Einkommen	174	396	-223
Jahresüberschuss	**5.632**	**12.317**	**-6.686**

Die Betriebsleistung hat sich im Geschäftsjahr 2025 auf TEUR 15.382 (Vorjahr: TEUR 9.994) erhöht, wobei der Rohertrag im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 447 gesunken ist. Die Entwicklung der Rohertragsmarge erklärt sich im Wesentlichen durch Kostensteigerungen in den Baukosten, insbesondere durch einen überproportionalen Anstieg der Projektfinanzierungszinsen.

Der Jahresüberschuss verringerte sich im Wesentlichen aufgrund deutlich geringerer Beteiligungserträge aus verbundenen Unternehmen, während sich Verschiebungen innerhalb der operativen Kostenpositionen weitgehend kompensierten.

4.1.3. Finanzlage

Die Werte stammen aus einer Geldflussrechnung, die entsprechend der AFRAC-Stellungnahme 36 / UGB erstellt wurde:

	2025 TEUR	2024 TEUR	+/- TEUR
Ergebnis vor Steuern	5.805	12.714	-6.908
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Vermögensgegenstände des Bereichs Investitionstätigkeit	260	543	-282
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Bereichs Investitionstätigkeit	6	-19	25
Beteiligungserträge, Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens sowie sonstige Zinsen und ähnliche Erträge/Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-4.940	-11.098	6.158
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-2	-2	0
Netto-Geldfluss aus dem betrieblichen Ergebnis	**1.130**	**2.138**	**-1.008**
Zunahme/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	1.241	-11.384	12.625
Zunahme/Abnahme von Rückstellungen	1.743	-69	1.812
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	610	-4.785	5.395
Netto-Geldfluss aus der betrieblichen Tätigkeit vor Steuern	**4.725**	**-14.100**	**18.825**
Zahlungen für Ertragsteuern	-196	-431	235
Netto-Geldfluss aus der betrieblichen Tätigkeit	**4.529**	**-14.531**	**19.059**
Einzahlungen aus Anlagenabgang (ohne Finanzanlagen)	14	44	-30
Auszahlungen für Anlagenzugang (ohne Finanzanlagen)	-152	-245	93
Auszahlungen für Finanzanlagenzugang und sonstige Finanzinvestitionen	-165	-393	228
Investitionszuschüsse	1	0	1
Einzahlungen aus Beteiligungs-, Zinsen- und Wertpapiererträgen	5.064	11.285	-6.222
Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit	**4.762**	**10.692**	**-5.930**
Einzahlungen/Auszahlungen für die Aufnahme/Tilgung von Finanzkrediten	1.664	7.560	-5.897
Ausbezahlte Ausschüttungen	-11.000	-5.000	-6.000
Auszahlungen für Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-124	-187	64
Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	**-9.460**	**2.373**	**-11.833**
Zahlungswirksame Veränderung der Zahlungsmittel	**-170**	**-1.466**	**1.296**
Zahlungsmittel am Beginn der Periode	233	1.699	-1.466
Zahlungsmittel am Ende der Periode	**63**	**233**	**-170**

Das Ergebnis vor Steuern sank auf TEUR 5.805 (Vorjahr: TEUR 12.714), was maßgeblich auf die geringeren Beteiligungserträge zurückzuführen ist. Dennoch stieg der Netto-Geldfluss aus der betrieblichen Tätigkeit von TEUR -14.531 (2024) auf TEUR 4.529 (2025).

Im Geschäftsjahr 2025 wurde der Mittelabfluss in den Vorräten von TEUR 5.680 (Vorjahr: TEUR 8.551) durch den Abbau von Forderungen, insbesondere gegenüber verbundenen Unternehmen in der Höhe von TEUR 6.685 (Vorjahr: TEUR -897) kompensiert. Zusätzlich trugen der Anstieg der Rückstellungen von TEUR 1.743 (Vorjahr: TEUR -69) und der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von TEUR 692 (Vorjahr: TEUR -4.558) zur Verbesserung des operativen Cash-Flows bei.

Aus der Finanzierungstätigkeit ergab sich ein Netto-Geldfluss von TEUR -9.460 (Vorjahr: TEUR +2.373). Dem Zuwachs aus Finanzkrediten zur kurz- und mittelfristigen Finanzierung der Bauprojekte in Höhe von TEUR 1.664 standen Ausschüttungen von TEUR 11.000 gegenüber.

In Summe verringerte sich der Bestand an Zahlungsmitteln geringfügig um TEUR 170.

4.1.4. Vermögenslage

	31.12.2025 TEUR	31.12.2024 TEUR	+/- TEUR
kurzfristiges Umlaufvermögen	38.227	33.151	5.076
kurzfristiges Fremdkapital	21.314	24.016	-2.703
Working Capital (Netto-Umlaufvermögen)	**16.914**	**9.135**	**7.779**
Anlagevermögen	5.715	5.678	36
langfristiges Umlaufvermögen	1.094	7.559	-6.465
langfristiges Fremdkapital	11.778	5.059	6.719
Reinvermögen (Eigenkapital)	**11.944**	**17.313**	**-5.369**
Stammkapital	363	363	0
Kapitalrücklagen	871	871	0
Bilanzgewinn	10.705	16.073	-5.368
Eigenkapital	**11.939**	**17.307**	**-5.368**
Investitionszuschüsse	5	6	-1
Fremdkapital	33.092	29.075	4.017
Bilanzsumme	**45.036**	**46.388**	**-1.352**

Das Working Capital erhöhte sich von TEUR 9.135 auf TEUR 16.914, was im Wesentlichen auf den Anstieg der fertigen Bestände sowie den Abbau von kurzfristigen Projektfinanzierungen zurückzuführen ist. Gegenläufig wirkten der Rückgang unfertiger Projekte sowie geringere Forderungs- und Liquiditätsbestände, die den positiven Effekt jedoch nicht kompensierten.

Das Reinvermögen verringerte sich um TEUR 5.369, was nahezu ausschließlich dem niedrigeren Jahresgewinn und den Ausschüttungen des Vorjahresergebnisses bedingt ist, während Stammkapital und Kapitalrücklagen unverändert blieben.

Insgesamt zeigt sich damit eine verbesserte kurzfristige Finanzierungs- und Liquiditätslage bei gleichzeitig reduzierter Eigenkapitalbasis, die im Wesentlichen ergebnis- und ausschüttungsbedingt ist.

4.1.5. Kennzahlen

Die Kennzahlen zur Vermögens- und Kapitalstruktur entwickelten sich wie folgt:

	2025	2024
Nettoverschuldung in TEUR *Verzinsliches Fremdkapital - Guthaben bei Kreditinstituten - Wertpapiere des Umlaufvermögen*	26.353	23.394
Eigenkapitalquote in % *Eigenkapital / Gesamtkapital*	26,51	37,31
Verschuldungsgrad in % *Nettoverschuldung / Eigenkapital lt. Bilanz*	220,74	135,17

4.1.6. Mitarbeiter, Organisation und Umwelt

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stellen einen wesentlichen Erfolgsfaktor für die nachhaltige Entwicklung der Gesellschaft dar. Die Personalstruktur ist durch eine geringe Fluktuation und eine hohe durchschnittliche Betriebszugehörigkeit gekennzeichnet. Die fachliche Qualifikation wird durch zielgerichtete Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen sowie durch interne Wissensweitergabe laufend sichergestellt.

Die Bauprojekte der Gesellschaft werden unter Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte entwickelt. Dies betrifft insbesondere den schonenden Einsatz von Materialien und Energie sowie die Ausrichtung der Projekte auf eine langfristige Nutzung.

4.2. Risiko

4.2.1. Allgemeines Risikomanagement

Das Unternehmen verfügt über ein ganzheitliches Risikomanagement-System, das alle relevanten Geschäftsbereiche und -prozesse umfasst. Dieses System ist darauf ausgerichtet, potenzielle Risiken frühzeitig zu identifizieren, zu analysieren und effektiv zu steuern. Es beinhaltet sorgfältig konzipierte Planungs- und Entscheidungsprozesse, die eine systematische Herangehensweise an das Risikomanagement gewährleisten.

4.2.2. Finanzielle Risiken

Cash- und Liquiditätsmanagement

Das Unternehmen hat ein effizientes Cash- und Liquiditätsmanagement implementiert, das dem Umfang und der Komplexität seiner Geschäftstätigkeiten angemessen ist. Dieses System gewährleistet eine optimale Steuerung der Geldflüsse. Durch kontinuierliche Überwachung und Anpassung der Liquiditätsreserven wird ein ausgewogenes Verhältnis zwischen finanzieller Flexibilität und Kapitaleffizienz erreicht.

Ausfallrisiko von Kundenforderungen

Das Ausfallrisiko bei Kundenforderungen wird als gering eingestuft. Diese Einschätzung basiert auf der Tatsache, dass ein Großteil der Forderungen durch treuhänderische Abwicklung gesichert ist. Dies reduziert das Risiko von Forderungsausfällen erheblich, was die finanzielle Planungssicherheit des Unternehmens stärkt.

Bankguthaben und Bonität

Geldanlagen erfolgen ausschließlich bei Kreditinstituten mit erstklassiger Bonität. Diese Vorgehensweise minimiert das Risiko von Verlusten durch Bankinsolvenzen und unterstreicht das Bestreben des Unternehmens nach Sicherheit bei der Verwaltung seiner liquiden Mittel.

4.2.3. Krisen

Das Jahr 2025 blieb für den Immobilienmarkt herausfordernd. Trotz mehrfacher Zinssenkungen der EZB zeigte sich die Nachfrage weiterhin verhalten, da Finanzierungsbedingungen insgesamt anspruchsvoll blieben und Banken ihre Kreditvergabestandards nur langsam lockerten.

Die Bautätigkeit in Österreich setzte ihren rückläufigen Trend auch im Jahr 2025 fort.

Die Bundesregierung versuchte, die Entwicklung mit einem Wohnbau-Konjunkturpaket 2024/2025 abzufedern. Die Maßnahmen – insbesondere Gebührenerleichterungen sowie neue Förder- und Unterstützungsinstrumente – wirkten stabilisierend, konnten jedoch die strukturellen Marktbelastungen nur teilweise kompensieren.

4.3. Zweigniederlassungen

Das Unternehmen unterhält keine Zweigniederlassungen.

4.4. Forschung und Entwicklung

Das Unternehmen unterhält keine Forschungs- und Entwicklungsabteilung.

4.5. Ausblick auf das Geschäftsjahr 2026

Für den österreichischen Immobilienmarkt deutet sich nach einem weiteren Jahr der Konsolidierung eine schrittweise Stabilisierung im Jahr 2026 an. Die Zinssenkungen der EZB aus 2024 und 2025 wirken zeitverzögert und könnten 2026 erstmals deutlicher in Form einer leicht steigenden Nachfrage im Wohnsegment spürbar werden. Die Preise werden sich voraussichtlich auch in den kommenden Jahren in weiten Teilen des Marktes seitwärts oder moderat steigend bewegen. Insbesondere bei energieeffizienten Wohnimmobilien und Lagen mit hoher Standortqualität ist mit zunehmendem Interesse zu rechnen. Auch der Mietmarkt dürfte von der anhaltenden Wohnraumknappheit und wachsender Nachfrage in urbanen Zentren profitieren.

Die ZIMA Wohn- und Projektmanagement GmbH zeigt trotz der aktuellen Herausforderungen in der Immobilienbranche eine solide Geschäftsentwicklung und ansprechende Zukunftspläne. Das Unternehmen setzt weiterhin auf seine vielseitige Projektentwicklung.

Innsbruck, den 3. Juni 2026



Mag. Alexander Nußbaumer



Ing. Mag. (FH) Alexander Wolf