LAGEBERICHT 2025

Leobersdorf, 10.08.2026

1) Beschreibung des Unternehmens

a) Die Firma AURA Wohnungseigentumsgesellschaft m.b.H. befasst sich seit der Gründung im Jahr 1984 vor allem mit der Vermittlung von Grundstücken und den darauf zu errichtenden Doppel- bzw. Reihenhäusern und Miet- bzw. Eigentumswohnungen.
Solide Baumeisterqualität, nach Möglichkeit in Ziegelmassivbauweise, perfekt dämmender Vollwärmeschutz, Qualitätstüren- und Fenster, kontrollierte Wohnraumlüftungen oder auch Niedertemperatur-Fußbodenheizungen zählen zum Standard.
Um die Käufer auch weiterhin vor dem Risiko des Baumeisterkonkurses zu bewahren, erfolgt die gesamte Abwicklung aller Bauvorhaben, d.h. die Planung anhand von Architektenentwürfen und die Erteilung der Bauaufträge an Baufirmen, Professionisten, etc. durch die Firma AURA. Bis zur Fertigstellung der Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen obliegt die Koordination und Überwachung der Bauausführungen den beauftragen Planungs- und Architektenbüros. Alle Wohnbauvorhaben werden in Zusammenarbeit mit anderen Unternehmen der Bosch-Firmengruppe umgesetzt, d. h. die Verwertung erfolgt durch eigene Verkaufsbüros und auch die Abwicklung der Finanzierungen mit den Bausparkassen und Finanzierungsinstituten, sowie mit dem Amt der NÖ Landesregierung wird projektbezogen im „eigenen Haus" durchgeführt.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden Eigentumswohnungen in Unterwaltersdorf und ein Gewerbeobjekt mit Hallen und Büros in Enzesfeld begonnen.

b) Es wird keine Zweigniederlassung unterhalten.

2) Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage

a) Leistbare Wohnungen und Häuser, mit optimalen Grundrissen in modernen Wohnsiedlungen – dieses Angebot mit der passenden Finanzierung ist das Geschäftsmodell von Aura. Der weiterhin gebremste Geschäftsverlauf 2025 ist auf die Gesamtsituation in Österreich zurückzuführen. Aufgrund von Beschränkungen bei der Finanzierung für Kredite (KIM-Verordnung), aber bereits abflachende Preise im Bereich Material und Bauleistungen und stabile hohe Zinsen werden einzelne Projekte umgesetzt, um den hohen Bedarf abzudecken.

b) Die Bilanzsumme betrug zum Bilanzstichtag rund EUR 250 Mio.
Das Anlagevermögen betrug zum Bilanzstichtag rund EUR 193 Mio., womit sich eine Anlagenintensität von 77,24 % ergibt.
Die Eigenkapitalquote beträgt rund 21,43%.
Das Wirtschaftsjahr 2025 ergab einen Jahresgewinn von rund EUR 4,2 Mio.

c) Wir führen keine Forschungs- und Entwicklungsabteilung.

3) Ereignisse von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind

Bis zum Erstellen des Lageberichtes sind keine Vorgänge eingetreten, die für den Geschäftsverlauf von besonderer Bedeutung sind.

4) Bericht über die voraussichtliche Entwicklung unter Angabe der wesentlichen Risiken und Chancen

a) Die Verwertung der AURA-Projekte kann aus heutiger Sicht mithilfe der Wohnbauförderungsdarlehen als erfolgreiche Vergabe angesehen werden. Daher ist die Entwicklung der Wohnbauförderungspolitik und allfällige Reduktion der Wohnbauförderungsmittel durch die öffentliche Hand sehr wesentlich.

b) Auf die ordentlichen Abwicklungen der Wohnbauprojekte und die gute Zusammenarbeit, vor allem mit dem Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, muss daher weiterhin größte Rücksicht genommen werden. Weiters liegt ein konkretes Risiko bei etwaigen zukünftigen verkehrstechnischen oder umweltpolitischen Baumaßnahmen, wie z. B. Autobahnbau, Errichtung einer Mülldeponie bei unmittelbar liegenden Grundstücken vor. Beide Ungewissheiten sind bis heute nicht zu Tage getreten. Die Geschäftsleitung prüft diese Ungewissheit, sowie die Umsetzung geplanter Wohnbau- und/oder Gewerbeprojekte mithilfe der betreffenden Gemeindevertretung vor jedem Grundankauf.

c) Zu den im Unternehmen bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen, Verbindlichkeiten und Guthaben bei Kreditinstituten. Die Gesellschaft verfügt über einen solventen Kundenstamm. Forderungsausfälle sind die absolute Ausnahme. Verbindlichkeiten werden innerhalb der vereinbarten Skontofristen bezahlt. Im kurzfristigen Bereich finanziert sich die Gesellschaft über einen Kontokorrentrahmen. Ziel des Finanz- und Risikomanagements der Gesellschaft ist die Sicherung des Unternehmenserfolgs gegen finanzielle Risiken jeglicher Art. Beim Management der Finanzpositionen verfolgt das Unternehmen eine konservative Risikopolitik. Zur Absicherung gegen das Liquiditätsrisiko wird für jedes Projekt ein Liquiditätsplan erstellt, der einen Überblick über die Geldaus- und -eingänge vermittelt. Soweit bei finanziellen Vermögenswerten Ausfall- und Bonitätsrisiken erkennbar sind, werden entsprechende Wertberichtigungen vorgenommen.

5) Umweltbelange

In Umweltfragen setzen wir auf solide Baumeisterqualität, nach Möglichkeit in Ziegelmassivbauweise, perfekt dämmender Vollwärmeschutz, Qualitätstüren- und Fenster, kontrollierte Wohnraumlüftungen oder auch Niedertemperatur-Fußbodenheizungen. Projektabhängig kommen auch Photovoltaikanlagen, Sole-Tiefenbohrungswärmepumpen oder biogene Wärmeversorgungen zum Einsatz.

6) Arbeitnehmerbelange

Um unsere Stellung am Markt zu sichern, ist es von entscheidender Bedeutung, dass wir über qualifiziertes, motiviertes Personal verfügen und als attraktiver Arbeitgeber wahrgenommen werden.

Es ist unser Ziel, unsere Mitarbeiter individuell zu entwickeln und gleichzeitig erfolgreich und nachhaltig an unser Unternehmen zu binden. Die ständige fachliche Weiterentwicklung stellt darüber hinaus sicher, dass unsere Belegschaft über die erforderlichen Kompetenzen verfügt.

Unseren Mitarbeitern werden seit einigen Jahren diverse Sozialleistungen gewährt (gratis Kaffee und Mineralwasser, Zuschuss zu Mahlzeiten).

