1. Lagebericht

1.1. Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens

1.1.1. Geschäft und Rahmenbedingungen

Die ZIMA Stadtentwicklungs GmbH ist auf die Entwicklung, Realisierung und Verwaltung von Wohn- und Gewerbeimmobilienprojekte in Tirol spezialisiert. 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 Stadtentwicklungs GmbH aus und verlangen eine noch präzisere Projektsteuerung, eine risikobewusste Planung sowie eine konsequente Ausrichtung auf Qualität und Nachhaltigkeit.

1.1.2. Ertragslage

	2025 TEUR	2024 TEUR	+/- TEUR
Umsatzerlöse	3.404	13.795	-10.391
Betriebsleistung	**3.404**	**13.795**	**-10.391**
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen	1.950	7.659	-5.709
Rohertrag	**1.454**	**6.136**	**-4.682**
sonstige betriebliche Erträge	91	539	-448
sonstige betriebliche Aufwendungen	148	1.101	-953
Finanzerträge	54	56	-1
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	**1.451**	**5.629**	**-4.178**
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	**1.451**	**5.629**	**-4.178**
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	40	46	-6
Ergebnis vor Steuern (EBT)	**1.411**	**5.583**	**-4.172**
Steuern vom Einkommen	324	1.284	-960
Jahresüberschuss	**1.086**	**4.299**	**-3.213**

Die Ertragslage der ZIMA Stadtentwicklungs GmbH ist im Geschäftsjahr 2025, entsprechend der Struktur als Projektgesellschaft, von der Verwertung der verbleibenden Einheiten abhängig. Infolge des deutlich geringeren Verkaufsvolumens reduzierten sich die Umsatzerlöse auf TEUR 3.404 (Vorjahr: TEUR 13.795) und der Rohertrag von TEUR 6.136 auf auf TEUR 1.454.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich auf TEUR 148 (Vorjahr: TEUR 1.101), insbesondere aufgrund wesentlich geringerer Vertriebskosten sowie niedrigerer bestandsbezogener Aufwendungen.

Der Jahresüberschuss bleibt mit TEUR 1.086 (Vorjahr: TEUR 4.299) deutlich positiv.

1.1.3. Finanzlage

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

	2025 TEUR	2024 TEUR	+/- TEUR
Ergebnis vor Steuern	1.411	5.583	-4.172
Beteiligungserträge, Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens sowie sonstige Zinsen und ähnliche Erträge/Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-14	-10	-5
Netto-Geldfluss aus dem betrieblichen Ergebnis	**1.396**	**5.573**	**-4.177**
Zunahme/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	5.069	18.124	-13.055
Zunahme/Abnahme von Rückstellungen	-334	-1.388	1.054
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-883	-10.820	9.938
Netto-Geldfluss aus der betrieblichen Tätigkeit vor Steuern	**5.249**	**11.490**	**-6.241**
Zahlungen für Ertragsteuern	-324	-1.284	960
Netto-Geldfluss aus der betrieblichen Tätigkeit	**4.925**	**10.206**	**-5.281**
Einzahlungen aus Beteiligungs-, Zinsen- und Wertpapiererträgen	54	56	-1
Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit	**54**	**56**	**-1**
Ausbezahlte Ausschüttungen	-5.000	-11.000	6.000
Auszahlungen für Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-40	-46	6
Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	**-5.040**	**-11.046**	**6.006**
Zahlungswirksame Veränderung der Zahlungsmittel	**-61**	**-784**	**724**
Zahlungsmittel am Beginn der Periode	67	851	-784
Zahlungsmittel am Ende der Periode	**6**	**67**	**-61**

Der Netto-Geldfluss aus der betrieblichen Tätigkeit von TEUR 4.925 (Vorjahr: TEUR 10.206) ist im Wesentlichen dem Abbau des Bestands an fertigen Einheiten von TEUR 5.694 (2024) auf TEUR 3.927 (2025) sowie dem Abbau konzerninterner Cashpoolingforderungen von TEUR 4.138 (2024) auf auf TEUR 12 (2025) geschuldet. Dies wurde teilweise durch den Anstieg der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen um TEUR 815 kompensiert. Der Abnahme der Verbindlichkeiten ist größtenteils auf den Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen zurückzuführen.

Investitionen wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht getätigt.

Der Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit beträgt TEUR -5.040 (Vorjahr: TEUR -11.046) und leitet sich aus dem Mittelabfluss aus Ausschüttungen ab.

1.1.4. Vermögenslage

	31.12.2025 TEUR	31.12.2024 TEUR	+/- TEUR
kurzfristiges Umlaufvermögen	4.977	6.059	-1.081
kurzfristiges Fremdkapital	1.420	2.636	-1.217
Working Capital (Netto-Umlaufvermögen)	**3.558**	**3.422**	**135**
langfristiges Umlaufvermögen	0	4.049	-4.049
langfristiges Fremdkapital	31	31	0
Reinvermögen (Eigenkapital)	**3.526**	**7.440**	**-3.914**
Stammkapital	100	100	0
Bilanzgewinn	3.426	7.340	-3.914
Eigenkapital	**3.526**	**7.440**	**-3.914**
Fremdkapital	1.451	2.668	-1.217
Bilanzsumme	**4.977**	**10.108**	**-5.130**

Der Rückgang des kurzfristigen Umlaufvermögens auf TEUR 4.977 (Vorjahr: TEUR 6.059) erklärt sich im Wesentlichen durch den Abbau der Bestände um TEUR 1.767. Gegenläufig wirkte der Anstieg der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen von TEUR 209 auf TEUR 1.024. Das kurzfristige Fremdkapital verringerte sich größtenteils duch den Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen auf TEUR 547 (Vorjahr: TEUR 1.383). In Summe blieb das Working Capital mit TEUR 3.558 (Vorjahr: TEUR 3.422) nahezu unverändert.

Der Rückgang des langfristiges Umlaufvermögen um TEUR 4.049 ist auf den Wegfall der Cashpooling-Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen zurückzuführen und erklärt die deutliche Reduktion der Bilanzsumme auf TEUR 4.977 (Vorjahr: TEUR 10.108).

Das Eigenkapital verringerte sich, insbesondere wegen des geringeren Jahresergebnises in Kombination mit der Gewinnausschüttung auf TEUR 3.526 (Vorjahr: TEUR 7.440).

1.1.5. Kennzahlen

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

	2025	2024
Nettoverschuldung in TEUR *Verzinsliches Fremdkapital - Guthaben bei Kreditinstituten - Wertpapiere des Umlaufvermögen*	154	-67
Eigenkapitalquote in % *Eigenkapital / Gesamtkapital*	70,85	73,61
Verschuldungsgrad in % *Nettoverschuldung / Eigenkapital lt. Bilanz*	4,38	k.A.

1.1.6. Mitarbeiter, Organisation und Umwelt

Die ZIMA Stadtentwicklungs GmbH beschäftigt keine Mitarbeiter.

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.

1.2. Risiko

1.2.1. 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.

1.2.2. 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.

1.2.3. 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.

1.3. Zweigniederlassungen

Das Unternehmen unterhält keine Zweigniederlassungen.

1.4. Forschung und Entwicklung

Das Unternehmen unterhält keine Forschungs- und Entwicklungsabteilung.

1.5. 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 Stadtentwicklungs 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 28. April 2026

Mag. Alexander Nußbaumer

Ing. Mag. (FH) Alexander Wolf