LAGEBERICHT ZUM 31.12.2025

HIL Mobilienleasing GmbH & Co KG

---

1 Geschäftsverlauf und Geschäftsergebnis des Unternehmens

1.1 Geschäft und Rahmenbedingungen

Die HIL Mobilienleasing GmbH & Co KG mit Sitz in Dornbirn wurde im September 2003 unter dem Namen Hypo SüdLeasing GmbH gegründet. Durch die Bündelung der Immobilien- und Leasingaktivitäten innerhalb des Konzerns der Hypo Vorarlberg Bank AG kam es im Jahr 2012 zu einer Umfirmierung und strategischen Änderung. Seitdem fungiert die Gesellschaft als reine Abwicklungsgesellschaft für KfZ- und Mobilienleasinggeschäfte sowie als Beteiligungsgesellschaft für die bestehenden Tochtergesellschaften, in denen Mobilienleasing- und Immobilienleasinggeschäfte abgewickelt werden.

Die HIL Mobilienleasing GmbH & Co KG verfügt über kein eigenes Personal und hat mit der Hypo Immobilien & Leasing GmbH (bezeichnet als „HIL“ und in weiterer Folge Teilkonzern „HIL-Gruppe“) einen Geschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen.

Die wirtschaftliche Lage in Österreich im Jahr 2025 war von einer Stabilisierung nach zwei Rezessionsjahren, jedoch weiterhin sehr schwachem Wachstum geprägt. Das reale BIP entwickelte sich nur minimal positiv bzw. nahe Stagnation, während sich eine spürbarere Erholung erst ab 2026 abzeichnet. Die Inflation ging gegenüber den Vorjahren zurück, blieb jedoch mit rund drei Prozent noch über dem Zielwert, wodurch die realen Finanzierungskosten für Unternehmen weiterhin erhöht waren. Der Arbeitsmarkt zeigte sich insgesamt stabil, zugleich begrenzten ein erhöhtes Budgetdefizit und steigende Staatsschulden den fiskalischen Spielraum für zusätzliche konjunkturelle Impulse.

Auch die globale Weltwirtschaft entwickelte sich 2025 nur moderat. Gedämpftes Wachstum in den Industrieländern, geopolitische Spannungen sowie weiterhin restriktive Finanzierungsbedingungen führten insgesamt zu einer verhaltenen Investitions- und Handelsdynamik, wenngleich keine breite globale Rezession eintrat.

Für die Investitionsfinanzierung von kleinen und mittleren Unternehmen (KMU) bedeutete dieses Umfeld eine zurückhaltende Investitionstätigkeit und eine stärkere Fokussierung auf Liquidität, Effizienzsteigerung und kurzfristige Amortisation. Nach der Zinswende der Europäischen Zentralbank lagen die Leitzinsen sowie der Euribor deutlich unter den Höchstständen der Jahre 2023/24, blieben jedoch strukturell klar über dem Niveau der Niedrigzinsphase. Eine Rückkehr zu Null- oder Negativzinsen ist nicht absehbar. Damit haben sich höhere Kapitalkosten als neue Normalität etabliert, wodurch selektive, cashflow-basierte

Investitionsentscheidungen sowie alternative Finanzierungsformen wie Leasing weiter an Bedeutung gewinnen. Insgesamt stellt 2025 ein Übergangsjahr zwischen Krisenbewältigung und vorsichtiger Erholung dar.

Der österreichische Leasingmarkt zeigte sich im Jahr 2025 trotz schwacher gesamtwirtschaftlicher Rahmenbedingungen insgesamt stabil, jedoch mit deutlichen strukturellen Verschiebungen zwischen den Segmenten. 2024 konnte das Neugeschäft noch leicht um 1,3 % auf rund 9,13 Mrd. € gesteigert werden, bei einem Bestandsvolumen von etwa 27,6 Mrd. € und über 800.000 laufenden Leasingverträgen. Wachstumstreiber war dabei klar das Kfz-Leasing, dessen Neugeschäftsvolumen um 5,8 % zunahm und damit den Großteil der Marktdynamik trug, während Mobilien- und insbesondere Immobilien-Leasing rückläufig waren.

Im Verlauf des Jahres 2025 bestätigten die Halbjahreszahlen dieses Bild: Das Neugeschäft sank im ersten Halbjahr um rund 5 %, gleichzeitig stieg die Anzahl der Verträge leicht, was auf kleinere und stärker selektive Investitionen der Unternehmen hinweist. Der Gesamtbestand lag weiterhin bei knapp 28 Mrd. € mit über 809.000 Verträgen. Auch hier blieb das Kfz-Leasing stabilisierender Kern des Marktes, während Immobilien-Leasing deutlich schwächer ausfiel und Mobilien-Leasing ein weitgehend konstantes Niveau zeigte.

Strukturell zeigt sich damit ein robustes, aber differenziertes Marktbild: Leasing behauptet seine Rolle als zentrale Investitionsfinanzierungsform – insbesondere für KMU – selbst in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld. Gleichzeitig verschiebt sich die Nachfrage hin zu kleineren, zielgerichteten Finanzierungen, während großvolumige Immobilienprojekte deutlich zurückgehen. Für die Branche wird daher zunehmend entscheidend sein, innovative, nachhaltige und digitale Finanzierungsmodelle zu entwickeln, um Investitionen auch in einem Umfeld moderaten Wachstums zu unterstützen.

1.2 Zweigniederlassungen

Der Sitz der HIL Mobilien GmbH & Co KG befindet sich unverändert im Hypo Office in Dornbirn. Darüber hinaus besteht eine Zweigniederlassung in Wien.

1.3 Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2025 der HIL-Gruppe schloss im Bereich Mobilien- und Kfz-Leasing mit einem Neugeschäftsvolumen von EUR 46,2 Mio. (Vorjahr: EUR 50,2 Mio.) ab und lag damit unter dem budgetierten Wert von EUR 52,0 Mio. Im Bereich Immobilienleasing konnte ein Neugeschäftsvolumen von EUR 2,0 Mio. (Vorjahr: EUR 1,2 Mio.) erzielt werden.

1.4 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Erlöse aus dem Leasinggeschäft sind von EUR 47,9 Mio. auf EUR 41,8 Mio. gesunken. Im entsprechenden Umfang haben sich auch die Abschreibungen und Buchwertabgänge vermieteter Anlagen von EUR 42,3 Mio. auf EUR 37,1 Mio. ebenso reduziert.

Da die Gesellschaft kein eigenes Personal besitzt und die Verwaltung und Gestion zur Gänze von der Hypo Immobilien & Leasing GmbH erfolgt, gibt es keinen Personalaufwand, sondern sind die Entgelte unter den Aufwendungen für bezogene Leistungen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen blieben in Summe gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert.

Die Aufwendungen und Erträgen aus notleidenden Verträgen haben sind von EUR 0,184 Mio. auf EUR 0,006 Mio. verändert. Die Risikosituation im Mobilien- und KfZ-Leasinggeschäft war auch im Jahr 2025 entgegen den Erwartungen und gesamtwirtschaftlichen Trend von einer positiven Entwicklung, wie schon in den letzten Jahren gekennzeichnet.

Erlöse aus Beteiligungen haben sich von 1,47 Mio. auf 1,41 Mio. reduziert. Durch den Verkauf einer Beteiligung konnten im Berichtsjahr Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagevermögen in Höhe von EUR 2,2 Mio. erzielt werden.

Dies führt dazu, dass die Gesellschaft im Jahr 2025 einen Jahresüberschuss von EUR 3,37 Mio. (Vj: EUR 1,12 Mio.) verbuchen konnte.

Die Bilanzsumme hat sich im Berichtsjahr von EUR 163,9 Mio. auf EUR 184,2 Mio. erhöht.

Durch den Jahresüberschuss hat sich das Eigenkapital der Gesellschaft von EUR 8,26 Mio. zum 31.12.2024 auf EUR 11,62 Mio. per 31.12.2025 verändert.

Auf die Darstellung der Geldflussrechnung wird aufgrund der mangelnden Aussagekraft verzichtet. Das gesamte Leasingneugeschäft wird von der Muttergesellschaft finanziert.

1.5 Finanzielle Leistungsindikatoren

Erfolgs-/finanzwirtschaftliche Kennzahlen *in TEUR*		**2025**		**2024**	
Umsatzrentabilität	Betriebserfolg	-240		-347	
(ROS)	Umsatzerlöse	45.041	**-0,53%**	42.818	**-0,81%**
Eigenkapitalrentabilität	EGT	3.367		1.124	
(ROE) vor Steuern	durchschn. EK	9.943	**33,86%**	7.697	**14,60%**
durchschn. EK	2025	11.626	2024	8.259	
	2024	8.259	2023	7.135	
		19.885		15.394	
	2	9.943	2	7.697	
Gesamtkapitalrentabilität	EGT	3.367		1.124	
(ROI)	durchschn. GK	174.092	**1,93%**	166.637	**0,67%**
durchschn. GK	2025	184.228	2024	163.956	
	2024	163.956	2023	169.317	
		348.184		333.273	
	2	174.092	2	166.637	
Eigenkapitalquote	EK	11.626		8.259	
	GK	184.228	**6,31%**	163.956	**5,04%**

2 Risikobericht

Das Zinsänderungsrisiko sowie Währungsrisiken sichert das Unternehmen durch eine fristen- und währungskongruente Refinanzierung nahezu vollständig ab. Für das bestehende Volumen als auch für das Neuvolumen liegen generell Liquiditätszusagen der refinanzierenden Kreditinstitute vor, sodass die Gesamtfinanzierung gesichert ist. Länderrisiken und Marktpreisrisiken aus Finanzanlagen und Geschäften in derivativen Finanzinstrumenten bestehen nicht. Verwertungs-/Investitionsrisiken, Liquiditätsrisiken, Betriebsrisiken und strategische Risiken bestehen nur in geringem Umfang. Das Adressenausfallrisiko (= Kreditrisiko) ist – gemessen am Schadenpotenzial – das bedeutendste Risiko.

2.1 Verlässliche Instrumente gegen Adressenausfall

Die Steuerung der Adressenausfallrisiken, die einzelgeschäftsbezogen vollzogen wird, erfolgt durch die Ermittlung der Risikotragfähigkeit, die unter Berücksichtigung der Eigenkapitalausstattung und der Ertragslage der HIL-Gruppe festgelegt wird.

Das Marktumfeld wird kontinuierlich beobachtet, um auf mögliche Veränderungen mit entsprechender Voraussicht agieren zu können. Bestehende Engagements werden bei Vorliegen neuer wesentlicher Informationen neu geratet, ansonsten werden Bestandsengagements ab einer bestimmten Größenordnung turnusmäßig mindestens einmal jährlich geprüft.

Entscheidungen über Leasinggeschäfte werden im Rahmen eindeutig definierter Kompetenzregelungen der HIL-Gruppe getroffen. Die Aufbauorganisation und die Pouvoirordnung folgen einer Trennung von Markt und Marktfolge. Die Beurteilung der Bonität der Leasingnehmer erfolgt nach branchenüblichen Kriterien und ist individuell auf die Geschäftsstrukturen abgestimmt.

Die Einschätzung der Bonitätsrisiken der Engagements wird im Neugeschäftsprozess sowie beim Bestandsgeschäft durch die Anwendung von Ratingverfahren bestimmt. Daneben wird zur Überwachung und Früherkennung der Bonitätsrisiken ein automatisiertes Mahnverfahren vertragsbezogen genutzt.

Die HIL-Gruppe verfügt über diverse Risikosteuerungsinstrumente, die konsequent in den Arbeitsprozessen umgesetzt werden.

2.2 Währungsrisiken

In der Gesellschaft bestehen Leasingforderungen in Schweizer Franken (CHF). Die Barwerte dieser Engagements belaufen sich zum Bilanzstichtag – unter Zugrundelegung eines Wechselkurses von CHF/EUR 0,9314 – auf insgesamt EUR 33,4 Mio. (Vorjahr: EUR 31,8 Mio.). Davon entfallen EUR 33,4 Mio. (Vorjahr: EUR 31,8 Mio.) auf Leasingverträge in der Schweiz und Liechtenstein; Engagements in CHF außerhalb der Schweiz und Liechtenstein bestehen unverändert nicht.

Aufgrund der Leasingforderungen können sich aus Wechselkursveränderungen grundsätzlich Ergebnisauswirkungen ergeben. Unter Berücksichtigung der regionalen Zuordnung der Verträge sowie der bestehenden Risikosteuerungsmaßnahmen wird das daraus resultierende Währungsrisiko aus heutiger Sicht als begrenzt eingeschätzt.

3 Nachhaltigkeit / ESG

Nachhaltigkeitsaspekte sowie Anforderungen in den Bereichen Umwelt, Soziales und verantwortungsvolle Unternehmensführung (ESG) gewinnen auch im Leasing- und Finanzierungsgeschäft zunehmend an Bedeutung. Die Gesellschaft orientiert sich hierbei an den auf Ebene der Muttergesellschaft bzw. des Konzerns festgelegten Strategien, Zielsetzungen und Richtlinien. Relevante ESG-Vorgaben werden insbesondere im Risikomanagement, in der Produktgestaltung, in der Refinanzierung sowie in den Berichts- und Offenlegungsprozessen entsprechend berücksichtigt.

Im operativen Geschäft zeigt sich eine verstärkte Nachfrage nach der Finanzierung energieeffizienter, emissionsarmer und ressourcenschonender Investitionsgüter, insbesondere im Bereich nachhaltiger Mobilitäts- und Infrastrukturinvestitionen. Gleichzeitig können sich aus regulatorischen Entwicklungen sowie aus veränderten Markt- und Bewertungsannahmen einzelner Assetklassen Risiken ergeben. Durch die Einbindung in die konzernweiten Steuerungs- und Kontrollprozesse wird sichergestellt, dass wesentliche Nachhaltigkeitsrisiken und -chancen laufend identifiziert, bewertet und angemessen berücksichtigt werden.

Für die künftige Geschäftsentwicklung ist davon auszugehen, dass nachhaltigkeitsbezogene Anforderungen weiter an Bedeutung gewinnen und Investitionsentscheidungen von Kunden zunehmend beeinflussen werden. Auf Basis der konzernweiten Nachhaltigkeitsstrategie und der fortlaufenden Weiterentwicklung entsprechender Finanzierungs- und Produktangebote sieht sich die Gesellschaft in der Lage, diesen Entwicklungen Rechnung zu tragen und ihre Position als verlässlicher Finanzierungspartner nachhaltig zu sichern.

4 Interne Revision

Die Aufgaben der Internen Revision der Gesellschaft wurden im Berichtsjahr auf Basis der konzerninternen Regelungen durch die zuständige Fachabteilung der Hypo Vorarlberg Bank AG als Gesellschafterin wahrgenommen.

5 Forschung und Entwicklung

Im Bereich der Produktinnovation wurden im Berichtsjahr punktuelle Maßnahmen gesetzt. Wesentliche neue Produkte oder grundlegende Änderungen im Produktportfolio ergaben sich daraus jedoch nicht.

6 Arbeitnehmerbelange

Die Gesellschaft verfügte im Geschäftsjahr 2025 über keine eigenen Arbeitnehmer (Vorjahr: keine). Die für den Geschäftsbetrieb erforderlichen Leistungen wurden – soweit erforderlich – durch konzerninterne Dienstleistungsvereinbarungen erbracht.

7 Umweltbelange

Die Einhaltung umweltrechtlicher Vorschriften im Zusammenhang mit den Leasingobjekten obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Leasingnehmer. Daraus resultierende umweltbezogene Verpflichtungen oder Risiken treffen die Gesellschaft daher nur insoweit, als gesetzliche Haftungsbestimmungen oder vertragliche Regelungen dies vorsehen.

8 Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Bilanzstichtag eingetreten sind und einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben könnten, sind nicht bekannt geworden.

9 Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens (Prognosebericht)

Im Rahmen der Leasing- und Immobilienaktivitäten der Hypo Vorarlberg Bank AG wird die Gesellschaft auch zukünftig das KfZ- und Mobilienleasinggeschäft abwickeln. Die operativen Agenden (z.B. Vertriebsaktivitäten, Unternehmensstrategie, Rechnungswesen etc.) werden von der Hypo Immobilien & Leasing GmbH im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrages wahrgenommen.

Für das Jahr 2026 ist weiterhin von einem herausfordernden gesamtwirtschaftlichen Umfeld in Österreich auszugehen. Nach der Stabilisierungstendenz im Jahr 2025 wird lediglich ein moderates und strukturell gedämpftes Wachstum erwartet. Die Investitionsneigung der Unternehmen dürfte vor diesem Hintergrund verhalten bleiben, während das Zinsniveau trotz möglicher Anpassungen weiterhin oberhalb des langfristigen Niedrigzinsumfelds liegen kann.

Auch für den österreichischen Leasingmarkt wird insgesamt eine stabile, jedoch uneinheitliche Entwicklung erwartet. Während das Kfz-Leasing voraussichtlich weiterhin eine wesentliche Stütze des Marktes darstellt, ist im Mobilienleasing derzeit von einer seitwärts gerichteten Entwicklung auszugehen. Das Immobilienleasing dürfte demgegenüber auch in den kommenden Jahren nur eine untergeordnete Rolle spielen und könnte im anhaltend anspruchsvollen Marktumfeld weiter an Bedeutung verlieren.

Für die Gesellschaft ergeben sich daraus weiterhin anspruchsvolle Rahmenbedingungen. Strategisch setzt die Gesellschaft unverändert auf die Pflege langfristiger, persönlicher Kundenbeziehungen sowie auf eine fokussierte Marktbearbeitung im Bereich Mobilienleasing. Das ausgewogene Portfolio, die breite Risikostreuung und die langjährigen Kundenrelationen wirken aus heutiger Sicht stabilisierend auf die Risikosituation, wenngleich die weitere Entwicklung wesentlich von den gesamtwirtschaftlichen und finanzierungsseitigen Rahmenbedingungen abhängig bleibt.

Unter Berücksichtigung dieser Unsicherheiten geht die Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2026 derzeit von einer insgesamt stabilen Entwicklung aus. Ziel bleibt es, auch in einem weiterhin herausfordernden Marktumfeld ein positives Ergebnis zu erwirtschaften. Ob und in welchem Ausmaß dies erreicht werden kann, wird jedoch maßgeblich von der tatsächlichen wirtschaftlichen Entwicklung, dem Investitionsverhalten der Kunden sowie den Entwicklungen auf den Finanzierungs- und Refinanzierungsmärkten abhängen. Bestandsgefährdende Risiken sind aus heutiger Sicht nicht erkennbar.

Dornbirn, 24. Februar 2026

Betr.oec. Wolfgang Bösch MSC

Geschäftsführer

Peter Scholz MBA MLE

Geschäftsführer