Lagebericht

1. Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

1.1. Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2025/26 war für die RIVA home GmbH ein sehr erfolgreiches Jahr, der Umsatz wurde um rund 68 % gesteigert, die Betriebsleistung erhöht und das Jahresergebnis von EUR -1,9 Mio. auf EUR +2,2 Mio. verbessert. Die angekündigte Ergebnisverbesserung aus der modellbedingten (Umstieg auf BTVG) Umsatzverschiebung aus Lagebericht des vergangenen Geschäftsjahrs wurde planmäßig realisiert.

Wesentlicher Treiber war die Fertigstellung und Übergabe der ersten im BTVG abgewickelten Projekte mit hoher Vorverkaufsquote. Die schwache Baukonjunktur führte zu einem weiterhin günstigen Beschaffungsumfeld. Daraus resultierende Einkaufsvorteile wurden genutzt und verbesserten die Projektkalkulationen.

Die im Vorjahr eingeleitete Umstellung auf den Vorverkauf nach dem Bauträgervertragsgesetz wurden im Berichtsjahr umgesetzt und gänzlich in den laufenden Abläufen etabliert. Die anfänglich höhere Komplexität in Planung, Ausführung, Verkauf und Abrechnung konnte durch angepasste Prozesse weitgehend absorbiert werden.

Einen weiteren Schwerpunkt bildetet die Einführung von bereichsübergreifender KI-Anwendungen (Corporate LLM). Grundlage ist die in den vergangenen Jahren mit dem RIVA-Maker geschaffene einheitliche Datenstruktur. Aus Datenschutzgründen wurde ein eigener KI-Server implementiert, der die sichere Verarbeitung unternehmensinterner Daten ermöglicht und die Datenqualität für KI-Anwendungen laufend verbessert.

Die Finanzlage entwickelte sich deutlich positiv. Verbindlichkeiten wurden reduziert, die liquiden Mittel gesteigert und die Eigenmittelquote verbessert. Nach mehreren Jahren konsequent vorsichtiger Liquiditätssteuerung eröffnen die aktuellen Rahmenbedingungen wieder Spielräume in der Preisgestaltung, die gezielt genutzt werden.

In Summe lag der Geschäftsverlauf 2025/26 – Umsatz, Ergebnis, Bilanz - entsprechend den Planungen. Die Gesellschaft ist solide aufgestellt, um die positive operative Entwicklung fortzusetzen.

1.2. Wirtschaftsbericht

Das EBIT betrug im Jahr 2025/2026 EUR 4.145.448,78 (Vorjahr: EUR 725.206,71). Die nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen ermittelte Eigenmittelquote beträgt heuer 21,3 % (Vorjahr: 16,7 %). Die fiktive Schuldentilgungsdauer berträgt im Jahr 2025/2026 20,0 Jahre (Vorjahr: die fiktive Schuldentilgungsdauer konnte wegen einem negativen Mittelüberschuss nicht ermittelt werden).

Ermittlung der Eigenmittelquote gemäß § 23 URG:

		2025/2026 EUR	2024/2025 EUR
	Eigenkapital laut Bilanz	12.668.176,35	10.487.715,97
	Gesamtkapital (§224 Abs. 3 UGB)	62.894.875,26	62.713.546,89
-	von den Vorräten absetzbare Anzahlungen	-3.224.485,93	0,00
-	Investitionszuschüsse	-60.311,66	-63.075,57
=	Gesamtkapital	59.610.077,67	62.650.471,32

Eigenmittelquote gemäß § 23 URG:

Eigenkapital x 100 / Gesamtkapital	=	**21,3 %**	**16,7 %**

Lagebericht

Ermittlung der fiktiven Schuldentilgungsdauer gemäß § 24 URG:

		2025/2026 EUR	2024/2025 EUR
	Rückstellungen	1.203.412,00	1.394.258,00
+	Verbindlichkeiten	48.962.975,25	50.768.497,35
-	sonstige Wertpapiere und Anteile	0,00	0,00
-	von den Vorräten absetzbare Anzahlungen	-3.224.485,93	0,00
-	liquide Mittel	-1.148.179,40	-107.862,88
=	effektives Fremdkapital	45.793.721,92	52.054.892,47
	Jahresüberschuss/-fehlbetrag	2.180.460,38	-1.923.003,52
+	Abschreibungen auf das Anlagevermögen und Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen	119.373,49	128.549,10
-	Zuschreibungen zum Anlagevermögen und Gewinne aus dem Abgang von Anlagevermögen	0,00	0,00
-	Auflösung Investitionszuschüsse	-2.763,91	-2.763,91
+/-	Veränderung langfristiger Rückstellungen	-5.157,00	8.042,00
=	Mittelüberschuss	2.291.912,96	-1.789.176,33

Fiktive Schuldentilgungsdauer gemäß § 24 URG:

(effektives) Fremdkapital / Mittelüberschuss	=	**20,0 Jahre**	**k. A. (negativer Mittelüberschuss)**

1.3. Analyse mittels finanzieller Leistungsindikatoren

Finanzierungskennzahlen

		2025/2026	2024/2025
Verschuldungsgrad in %:		**394,1 %**	**494,4 %**
Berechnung:	Fremdkapital x 100 / Eigenkapital	50.166 x 100 / 12.728	52.163 x 100 / 10.551
Anlagendeckungsgrad I in %:		**389,6 %**	**313,6 %**
Berechnung:	Eigenkapital x 100 / Anlagevermögen	12.728 x 100 / 3.267	10.551 x 100 / 3.365
Anlagenabnutzungsgrad der Sachanlagen in %:		**14,3 %**	**11,7 %**
Berechnung:	kum. Afa SAV x100 / Anschaffungskosten SAV	536 x 100 / 3.754	438 x 100 / 3.737

Lagebericht

Working Capital (in TEUR):		**10.391**	**8.428**
Berechnung:	kfr. Aktiva - kfr. Passiva	58.897 -48.505	58.862 -50.433
Working Capital Ratio in %:		**121,4 %**	**116,7 %**
Berechnung:	kfr. Aktiva x 100 / kfr. Passiva	58.897 x 100 / 48.505	58.862 x 100 / 50.433

Rentabilitätskennzahlen:

		2025/2026	2024/2025
Umsatzrentabilität in %:		**6,5 %**	**-13,0 %**
Berechnung:	EBT x 100 / Umsatz (inkl. BV)	2.296 x 100 / 35.114	-1.943 x 100 / 14.910
Eigenkapitalrentabilität in %:		**19,7 %**	**-16,9 %**
Berechnung:	EBT x 100 / ∅ Eigenkapital	2.296 x 100 / 11.640	-1.943 x 100 / 11.514
Gesamtkapitalrentabilität in %:		**6,6 %**	**1,1 %**
Berechnung:	(EBT + FK-Zinsen) x 100 / ∅ Gesamtkapital	4.154 x 100 / 62.804	746 x 100 / 67.279

Lagebericht

2. Zukünftige Entwicklung und Risiken

2.1. Zukünftige Entwicklung

Die Geschäftsaussichten der RIVA home GmbH für das Geschäftsjahr 2026/27 stellen sich nach heutigem Kenntnisstand positiv dar. Die Nachfrage nach leistbarem Wohnraum bleibt stabil und bildet eine verlässliche Grundlage der Geschäftsentwicklung. Ein Teil des im Vorjahr für 2026/27 erwarteten Ergebnisbeitrags wurde durch die zügige Fertigstellung und Übergabe bereits im Geschäftsjahr 2025/26 realisiert. Die Geschäftsleitung erwartet für 2026/27 auf dieser Basis eine weiterhin positive Entwicklung von Umsatz und Ergebnis. Künftige Umsätze sind sichtbar durch den Bestand an fertiggestellten Objekten sowie den erhaltenen Anzahlungen.

Ein wesentlicher Schwerpunkt des kommenden Geschäftsjahres ist das gestartete Projekt „RIVA 2.0“. Dabei werden sämtliche wesentlichen Prozesse und Abläufe des Unternehmens nochmals grundlegend untersucht und weiterentwickelt - insbesondere die bautechnische Planung und Ausführung, die Grundrissgestaltung sowie die Marketing- und Verkaufsprozesse. Leitmotiv der Produktentwicklung ist dabei: smart, stylish und vor allem leistbar. Ziel ist es, Produkte und Abläufe weiter zu optimieren und gleichzeitig die Wirtschaftlichkeit und Wettbewerbsfähigkeit der Projekte zu erhöhen.

Darüber hinaus soll die Kundenbetreuung künftig noch stärker in den Mittelpunkt rücken. Die bestehenden Betreuungsleistungen werden weiterentwickelt und professionalisiert.

Zur langfristigen Absicherung der Projektpipeline verfolgt die Gesellschaft zudem eine aktive Grundstückseinkaufspolitik. Das aktuelle Marktumfeld wird für selektive Ankäufe genutzt. Der Fokus liegt weiterhin auf aktiver Kosten-, Preis- und Vergabesteuerung sowie einem konsequenten Liquiditätsmanagement.

2.2. Risikobericht

Der Bedarf an leistbarem Wohnraum bleibt hoch und bildet eine stabile Grundlage für das Geschäftsmodell der RIVA home GmbH. Die vergangenen Jahre haben gezeigt, dass das RIVA-Modell auch in konjunkturell anspruchsvollen Phasen Erträge erwirtschaften kann. Die standardisierte Bauweise, die konsequente Kostensteuerung und das vorsichtige Liquiditätsmanagement haben sich dabei bewährt.

Das Marktumfeld bleibt gleichwohl von Unsicherheiten geprägt. Den wesentlichen Risiken begegnet die Gesellschaft mit konkreten Steuerungsmaßnahmen: dem Zinsänderungsrisiko aus Projektfinanzierungen wird mit projektbezogene Finanzierungsstrukturen und selektiven Zinsbindungen sowie laufende Tilgung begegnet. Das Vermarktungsrisiko wird durch die Umstellung auf Abwicklung mittels Bauträgervertragsgesetz und aktive Übergabesteuerung begrenzt. Dem Beschaffungsrisiko bei Bau- und Ausbauleistungen begegnet die Gesellschaft durch frühzeitige Vergaben und Rahmenvereinbarungen im derzeit günstigen Einkaufsumfeld. Zur Sicherung der langfristigen Projektpipeline werden aktive, wenn auch selektive, Grundstückeinkäufe verfolgt.

Darüber hinaus können sich gesamtwirtschaftliche Einflussfaktoren wie Inflation, Zinsniveau und geopolitische Entwicklungen auf die Nachfrage und Finanzierungskonditionen auswirken.

Des Weiteren liegen die üblichen, branchenbedingten Risiken vor. Weitere Risiken, außer den branchenbedingten, sind für die folgenden Geschäftsjahre nach heutigem Wissenstand nicht bekannt.

2.3. Verwendung von Finanzinstrumenten

Im Berichtszeitraum wurden keine derivativen Finanzierungsinstrumente gehalten.

Lagebericht

3. Forschung und Entwicklung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine Ausgaben für Forschung und Entwicklung getätigt.

4. Zweigstellen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine Zweigniederlassungen unterhalten.

Dornbirn, am 5. Oktober 2026

Unterschrift der Geschäftsführer

Wilfried Edwin Hefel, 05.10.2026 14:30

.....

Wilfried Hefel

Pascal Kohlhaupt, 05.10.2026 18:01

.....

Pascal Kohlhaupt