1. Lagebericht

1.1. Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens

1.1.1. Geschäft und Rahmenbedingungen

Die ZIMA UNTERBERGER Immobilien GmbH ist als Immobilien-Projektentwicklerin in Tirol tätig und deckt den gesamten Immobilienzyklus von der Projektentwicklung und Bauträgertätigkeit über den An- und Verkauf bis zur Verwaltung von Wohn- und Gewerbeliegenschaften ab.

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 UNTERBERGER Immobilien GmbH 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	1.264	885	380
Betriebsleistung	**1.264**	**885**	**380**
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen	1.072	722	350
Rohertrag	**193**	**163**	**30**
sonstige betriebliche Erträge	134	256	-122
sonstige betriebliche Aufwendungen	318	467	-150
Finanzerträge	0	0	0
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	**9**	**-48**	**57**
Abschreibungen	8	8	0
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	**1**	**-56**	**57**
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	113	138	-25
Ergebnis vor Steuern (EBT)	**-112**	**-194**	**82**
Steuern vom Einkommen	-21	0	-21
Jahresfehlbetrag	**-91**	**-194**	**103**

Lagebericht

ZIMA UNTERBERGER Immobilien GmbH

Die Umsatzerlöse erhöhten sich im Geschäftsjahr 2025 von TEUR 885 auf TEUR 1.264. Gleichzeitig konnte die Rohertragsmarge gegenüber dem Vorjahr leicht verbessert werden. In Verbindung mit dem Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen führte dies im Geschäftsjahr 2025 wieder zu einem positiven operativen Ergebnis (EBIT).

Die sonstigen betrieblichen Erträge resultieren – wie bereits im Vorjahr – überwiegend aus der Auflösung von Rückstellungen. Demgegenüber ist der Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Wesentlichen auf den geringeren Bedarf von Gewährleistungsrückstellungen zurückzuführen.

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	-112	-194	82
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Vermögensgegenstände des Bereichs Investitionstätigkeit	8	8	0
Beteiligungserträge, Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens sowie sonstige Zinsen und ähnliche Erträge/Zinsen und ähnliche Aufwendungen	113	138	-25
Netto-Geldfluss aus dem betrieblichen Ergebnis	**9**	**-49**	**57**
Zunahme/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-922	1.483	-2.405
Zunahme/Abnahme von Rückstellungen	-182	-433	252
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	736	-80	816
Netto-Geldfluss aus der betrieblichen Tätigkeit vor Steuern	**-359**	**921**	**-1.280**
Zahlungen für Ertragsteuern	12	-728	740
Netto-Geldfluss aus der betrieblichen Tätigkeit	**-347**	**193**	**-540**
Auszahlungen für Anlagenzugang (ohne Finanzanlagen)	0	-1	1
Einzahlungen aus Beteiligungs-, Zinsen- und Wertpapiererträgen	0	0	0
Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit	**0**	**-1**	**1**
Einzahlungen/Auszahlungen für die Aufnahme/Tilgung von Finanzkrediten	138	1.332	-1.194
Ausbezahlte Ausschüttungen	0	-1.000	1.000
Auszahlungen für Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-113	-138	25
Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	**25**	**194**	**-169**
Zahlungswirksame Veränderung der Zahlungsmittel	**-322**	**386**	**-708**
Zahlungsmittel am Beginn der Periode	408	22	386
Zahlungsmittel am Ende der Periode	**87**	**408**	**-322**

Der Netto-Geldfluss aus dem betrieblichen Ergebnis ist auf TEUR 9 (Vorjahr: TEUR –49) gestiegen und reflektiert die operative Ergebnisverbesserung insbesondere infolge höherer Umsatzerlöse sowie rückläufiger sonstiger betrieblicher Aufwendungen gegenüber dem Vorjahr.

Der negative Netto-Geldfluss aus der betrieblichen Tätigkeit in Höhe von TEUR –347 ist im Wesentlichen auf eine projektbedingte Mittelbindung in den Vorräten von TEUR 528 und den Forderungen von TEUR 401 zurückzuführen, die durch einen Zuwachs der Lieferantenverbindlichkeiten von TEUR 750 teilweise kompensiert wurde.

Investitionen wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht getätigt.

Der Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit beträgt TEUR 25 (Vorjahr: TEUR 194) und leitet sich aus der Aufnahme von Finanzkrediten zur Projektfinanzierung bei gleichzeitigem Abfluss aus Zinszahlungen ab. Ausschüttungen wurden im Berichtsjahr nicht vorgenommen.

In Summe ist der Rückgang der Zahlungsmittel von TEUR 408 auf TEUR 87 primär der projektbedingten Mittelbindung geschuldet während sich das Ergebnis aus dem operativen Cash-Flow im Jahresvergleich verbessert hat.

1.1.4. Vermögenslage

	31.12.2025 TEUR	31.12.2024 TEUR	+/- TEUR
kurzfristiges Umlaufvermögen	13.337	12.727	609
kurzfristiges Fremdkapital	2.293	8.822	-6.529
Working Capital (Netto-Umlaufvermögen)	**11.044**	**3.905**	**7.139**
Anlagevermögen	53	60	-8
langfristiges Fremdkapital	7.790	568	7.222
Reinvermögen (Eigenkapital)	**3.306**	**3.397**	**-91**
Stammkapital	40	40	0
Bilanzgewinn	3.266	3.357	-91
Eigenkapital	**3.306**	**3.397**	**-91**
Fremdkapital	10.083	9.390	693
Bilanzsumme	**13.389**	**12.788**	**602**

Die Erhöhung des Working Capital von TEUR 3.905 auf TEUR 11.044 ist überwiegend durch eine Fristenverschiebung im Fremdkapital bedingt. Das kurzfristige Fremdkapital reduzierte sich um TEUR 6.529 auf TEUR 2.293, während das langfristige Fremdkapital um TEUR 7.222 auf TEUR 7.790 anstieg.

Das Eigenkapital blieb mit TEUR 3.306 stabil (Vorjahr: TEUR 3.397) und veränderte sich im Vergleich zum Vorjahr um den Periodenerfolg. Die Bilanzsumme erhöhte sich auf TEUR 13.389 (Vorjahr: TEUR 12.788).

1.1.4. Kennzahlen

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

	2025	2024
Nettoverschuldung in TEUR *Verzinsliches Fremdkapital - Guthaben bei Kreditinstituten - Wertpapiere des Umlaufvermögen*	8.264	7.804
Eigenkapitalquote in % *Eigenkapital / Gesamtkapital*	24,69	26,57
Verschuldungsgrad in % *Nettoverschuldung / Eigenkapital lt. Bilanz*	249,96	229,73

1.1.5. Mitarbeiter, Organisation und Umwelt

Die ZIMA UNTERBERGER Immobilien 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 UNTERBERGER Immobilien 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. Ing. (FH) Alexander Wolf

Josef Gruber