**Lagebericht**

# 1. Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

## 1.1. Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2024/2025 war das dritte Jahr in Folge, das von herausfordernden Rahmenbedingungen am österreichischen Wohnimmobilienmarkt geprägt war. Aufgrund der nach wie angespannten Zinssituation, der strengen Kreditvergaberichtlinien (KIM-Verordnung) und der sich nur langsam abzeichnenden Stabilisierung blieb die Nachfrage im frei finanzierten Eigentumssegment auf niedrigem Niveau. Diese Entwicklung zeigte sich insbesondere in Vorarlberg: Wohneigentum ist für viele Immobilieninteressierte und Haushalte weiterhin schwer finanzierbar, was zu einer spürbaren Verzögerung bei Kaufentscheidungen führt.

Die berichtende Gesellschaft GRABHER, Der Baumeister GmbH, spürte die gedämpfte Marktdynamik durch Verkaufsabschlüsse, die unter Ziel liegen, und durch längere Vertriebszyklen. Mit dem Baustart von neuen Projekten wird zugewartet, bis ein Impuls vom Markt erkennbar ist. Bei der Baustelle August-Reis-Straße - mit insgesamt drei Häusern - wurde im Vorjahr nach Fertigstellung der Tiefgarage vorerst nur bei zwei Baukörpern der Rohbau realisiert. Mit dem dritten Baukörper wurde bereits im November 2024 gestartet.

Um die Marktposition unter den erschwerten Bedingungen zu sichern, wurden gezielt Werbe- und Verkaufsveranstaltungen vor Ort durchgeführt und Kontakte zu institutionellen Investoren aufgebaut. In diesem Segment zeigt sich eine deutliche Nachfrage nach renditestarken, langfristig stabilen Wohnbauprojekten – ein Markt, den die Gesellschaft künftig verstärkt bedienen will. Daraus ergibt sich ein strategischer Fokus auf Kostenoptimierung, ökologische Standards, Energieeffizienz und sozial durchmischte Nutzungskonzepte, um die Finanzierungs- und Marktanforderungen mittel- bis langfristig zu erfüllen.

Trotz vorhandener Baubewilligungen in attraktiven Lagen wurden im Berichtsjahr keine neuen Baustarts initiiert. Ausschlaggebend dafür waren neben den genannten Marktbedingungen das strikte Risikomanagement der Banken in Bezug auf Projektfinanzierungen. Seit Jahresbeginn 2025 ist jedoch – auch infolge leicht sinkender Zinsen – eine erste Belebung der Nachfrage erkennbar. Ob diese Trendumkehr nachhaltig ist, bleibt offen und wird maßgeblich von der weiteren geld- und wohnungspolitischen Entwicklung beeinflusst.

## 1.2. Wirtschaftsbericht

Das EBIT betrug im Jahr 2024/2025 EUR 732.753,77 (Vorjahr: EUR 1.463.365,63). Die nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen ermittelte Eigenmittelquote beträgt heuer 24,5 % (Vorjahr: 23,5 %). Die fiktive Schuldentilgungsdauer beträgt heuer 231,9 Jahre (Vorjahr: 32 Jahre).

Ermittlung der Eigenmittelquote gemäß § 23 URG:

| | | 2024/2025<br>EUR | 2023/2024<br>EUR |
|---|---|---|---|
| | Eigenkapital laut Bilanz | 5.327.833,55 | 5.328.915,07 |
| | Gesamtkapital (§224 Abs. 3 UGB) | 21.715.322,47 | 25.909.800,02 |
| - | von den Vorräten absetzbare Anzahlungen | 0,00 | -3.174.870,90 |
| - | Investitionszuschüsse | -5.141,69 | -6.632,67 |
| = | Gesamtkapital | 21.710.180,78 | 22.728.296,45 |

## Lagebericht

**Eigenmittelquote gemäß § 23 URG:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Eigenkapital x 100 / Gesamtkapital | = | **24,5 %** | **23,5 %** |

Ermittlung der fiktiven Schuldentilgungsdauer gemäß § 24 URG:

| | | 2024/2025 EUR | 2023/2024 EUR |
|---|---|---|---|
| | Rückstellungen | 75.480,00 | 106.455,00 |
| + | Verbindlichkeiten | 16.306.867,23 | 20.467.797,28 |
| - | sonstige Wertpapiere und Anteile | 0,00 | 0,00 |
| - | von den Vorräten absetzbare Anzahlungen | 0,00 | -3.174.870,90 |
| - | liquide Mittel | -296.539,87 | -207.766,10 |
| = | effektives Fremdkapital | 16.085.807,36 | 17.191.615,28 |
| | Jahresfehlbetrag/-überschuss | -1.081,52 | 686.291,68 |
| + | Abschreibungen auf das Anlagevermögen und Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen | 100.078,53 | 118.302,41 |
| - | Zuschreibungen zum Anlagevermögen und Gewinne aus dem Abgang von Anlagevermögen | -28.149,32 | -28.716,47 |
| - | Auflösung Investitionszuschüsse | -1.490,98 | -2.487,54 |
| +/- | Veränderung langfristiger Rückstellungen | 0,00 | -236.301,00 |
| = | Mittelüberschuss | 69.356,71 | 537.089,08 |

**Fiktive Schuldentilgungsdauer gemäß § 24 URG:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| (effektives) Fremdkapital / Mittelüberschuss | = | **231,9 Jahre** | **32,0 Jahre** |

### 1.3. Analyse mittels finanzieller Leistungsindikatoren

**Finanzierungskennzahlen**

| | | 2024/2025 | 2023/2024 |
|---|---|---|---|
| **Verschuldungsgrad in %:** | | **307,2 %** | **385,6 %** |
| Berechnung: | Fremdkapital x 100 / Eigenkapital + Inv.zuschüsse | 16.382 x 100 / 5.333 | 20.574 x 100 / 5.336 |
| **Anlagenabnutzungsgrad der Sachanlagen in %:** | | **83,5 %** | **79,5 %** |
| Berechnung: | kum. Afa SAV x100 / Anschaffungskosten SAV | 934 x 100 / 1.118 | 1.103 x 100 / 1.388 |

## Lagebericht

| | | 2024/2025 | 2023/2024 |
|---|---|---|---|
| **Working Capital (in TEUR):** | | **12.756** | **12.469** |
| Berechnung: | kfr. Aktiva - kfr. Passiva | 21.501 -8.745 | 25.614 -13.144 |
| **Working Capital Ratio in %:** | | **245,9 %** | **194,9 %** |
| Berechnung: | kfr. Aktiva x 100 / kfr. Passiva | 21.501 x 100 / 8.745 | 25.614 x 100 / 13.144 |

**Rentabilitätskennzahlen**

| | | 2024/2025 | 2023/2024 |
|---|---|---|---|
| **Umsatzrentabilität in %:** | | **-0,4 %** | **5,5 %** |
| Berechnung: | EBT x 100 / Umsatz (inkl. BV) | -19 x 100 / 4.884 | 713 x 100 / 12.999 |
| **Eigenkapitalrentabilität in %:** | | **-0,4 %** | **14,3 %** |
| Berechnung: | EBT x 100 / ∅ Eigenkapital + Inv.zuschüsse | -19 x 100 / 5.334 | 713 x 100 / 4.994 |
| **Gesamtkapitalrentabilität in %:** | | **3,1 %** | **5,1 %** |
| Berechnung: | (EBT + FK-Zinsen) x 100 / ∅ Gesamtkapital | 736 x 100 / 23.813 | 1.468 x 100 / 28.735 |

**Lagebericht**

## 2. Zukünftige Entwicklungen und Risiken

### 2.1. Zukünftige Entwicklungen

Der Immobilienboom der vergangenen Jahre führte zu einer gezielten Wachstums- und Grundstücksstrategie in der berichtenden Gesellschaft. GRABHER, Der Baumeister GmbH verfügt heute über einen nennenswerten Vorrat an baubewilligten Projekten: 1 Projekt in Götzis, 1 Projekt in Fraxern, 1 Projekt in Dornbirn und 1 Projekt in Koblach.

Das Projekt Jägerloch in Götzis wurde im Berichtsjahr fertiggestellt und an die Eigentümer übergeben. Es konnten alle Wohnungen verkauft werden.

Beim Projekt August-Reis-Straße sind zum heutigen Tag 3 Einheiten von 38 verkauft. Die Wohnungen sind im direkten Preisvergleich attraktiv und marktfähig, konkurrieren aber mit einem Überangebot am kleinräumigen Wohnungsmarkt in Hohenems.

Obwohl sich das Zinsniveau mittlerweile weitgehend normalisiert hat, wirken sich die hohe Zinslast – insbesondere im Zusammenhang mit gebundenem Kapital in Grundstücksreserven –, ein rückläufiger Verkauf sowie weiterhin restriktive Finanzierungskonditionen belastend auf die Liquidität der Gesellschaft aus.
Den laufenden Kosten der großvolumigen Bauprojekte stehen derzeit nur begrenzte Zahlungsflüsse gegenüber. Die Finanzierung unfertiger Projekte und zukünftiger Bauvorhaben hängt maßgeblich von der weiteren Kreditvergabe der Hausbanken ab.

Die Bauträgergesellschaft richtet ihre Strategie weiterhin auf eine starke Marktpräsenz im direkten Verkauf und in den sozialen Medien aus. Der gezielte Aufbau von Investorenkontakten sowie die aktive Marktbeobachtung bleiben zentrale Eckpfeiler der Geschäftstätigkeit.
Ein besonderes Augenmerk liegt auf der Entwicklung nachhaltiger Bauweisen, die auf die sich verändernden Anforderungen von Käufern, Mietern und Kapitalgebern abgestimmt sind. Ziel bleibt es, bei einer allfälligen Markterholung rasch handlungsfähig zu sein und die vorhandenen Grundstücksreserven in marktfähige Projekte zu überführen.

Vor dem Hintergrund steigender Bau- und Finanzierungskosten prüft GRABHER, Der Baumeister GmbH, fortlaufend neue Technologien und Bauweisen, um Qualität und Effizienz zu steigern und die Baukosten zu senken. Gleichzeitig wird der Ausbau nachhaltiger, ESG-konformer Organisationsstrukturen forciert, um regulatorische und finanzielle Risiken frühzeitig zu erkennen und die künftige Investitions- und Finanzierungsfähigkeit zu sichern.

Als Antwort auf die dynamischen Herausforderungen setzt die Gesellschaft auch im folgenden Geschäftsjahr auf organisatorische Verschlankung und selektives Experten-Knowhow, auf die Zusammenarbeit mit externen Maklern und auf Kooperationen mit Finanzdienstleistern, um potenzielle Käufer:innen bei der Finanzierung aktiv zu unterstützen.

Hinsichtlich der voraussichtlichen Entwicklung des Unternehmens verweisen wir auch auf die Ausführungen zu den Ereignissen nach Bilanzstichtag im Anhang. Die im Dezember 2024 / Jänner 2025 auf Gruppenebene erstellte und mit den Banken kommunizierte Unternehmensplanung basiert im Wesentlichen auf den folgenden Annahmen:

- Fertigstellung der zu diesem Zeitpunkt im Bau befindlichen Wohnanlagen mit 89 Wohnungen bis September 2026 und Verkauf von 80 Wohnungen in diesem Zeitraum.
- Neubauprojekte wurden in der Planung für die Prognoserechnung nicht berücksichtigt. Eine Entscheidung über neue Projekte ist abhängig von der weiteren Entwicklung des Immobilienmarktes und insbesondere vom Verkauf der bestehenden noch nicht verkauften Einheiten. Mit der Wohnlage St.-Gebhard-Straße in Hohenems wurde hingegen begonnen: Das Projekt entspricht den Kriterien für finanzierbaren und leistbaren Wohnbau, es konnten innerhalb kurzer Zeit 15 Wohnungen von 20 verkauft werden.
- Die vorrätigen Grundstücke bleiben im Bestand da diese für zukünftige Projekte benötig werden; in Einzelfällen kann auch ein Verkauf der entwickelten Liegenschaft erfolgen.

Die Gesellschaft kann die Pläne bis dato einhalten. Dem entsprechend wir die voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens von der Geschäftsführung positiv eingeschätzt.

**Lagebericht**

### 2.2. Kostenentwicklung und geopolitische Szenarien

Nach dem starken Kostenanstieg im Jahr 2022 und einer leichten Entspannung Mitte 2023 haben sich die Baupreise im Geschäftsjahr 2024/2025 weitgehend auf dem Niveau der allgemeinen Inflationsrate stabilisiert. Ein spürbarer Rückgang der Immobilienpreise ist jedoch nicht zu erwarten – insbesondere in urbanen Regionen wie dem mittleren Rheintal, wo die hohe Wohnraumnachfrage und die begrenzte Baulandverfügbarkeit das Preisniveau stützen. Gleichzeitig bleibt die Kostenentwicklung volatil: Handelskonflikte, neue Sanktionen oder geopolitische Spannungen können jederzeit zu Engpässen und Preissteigerungen im Bausektor führen.

Der Übergang zu nachhaltigen Technologien und Infrastrukturen wird politisch vorangetrieben, stößt jedoch in der Umsetzung auf die Begrenzungen wirtschaftlicher Realitäten und einer teilweise inkonsistenten Förderlandschaft. Für ein regionales Wohnbauunternehmen bedeutet das: Die Entwicklung hin zur ESG-Fähigkeit ist mittel- bis langfristig unausweichlich, der unmittelbare Handlungsdruck ist jedoch – insbesondere für KMU – derzeit noch begrenzt und wird durch regulatorische Übergangsfristen sowie abgestufte Berichtspflichten teilweise abgefedert.

Für die berichtende Bauträgergesellschaft werden das Baukostenmanagement, fundiertes Bauprozesswissen, professionelle Controllingstrukturen und ESG-fähige Organisationseinheiten zu strategischen Erfolgsfaktoren. Investitionen in einschlägige Personalressourcen und Fachexpertise tragen wesentlich zur Zukunftsfähigkeit und Finanzierbarkeit neuer Projekte bei.

### 2.3. Risikobericht

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Jahr 2024/2025 waren stark von volatilen Zinsentwicklungen, einer zurückhaltenden Kreditvergabe, steigenden Baukosten und einem hohen regulatorischen Anpassungsdruck geprägt. Diese Faktoren belasten die Bauträgerbranche strukturell – insbesondere im frei finanzierten Wohnbau.

Die GRABHER, Der Baumeister GmbH sieht sich vor dem Hintergrund der Wohnbaukreise in den vergangenen 3 Jahren einem erhöhten Risiko im Bereich Vertrieb, Finanzierung und Kapitalbindung ausgesetzt. Trotz vorliegender Baubewilligungen wurden im Berichtszeitraum keine neuen Projekte gestartet, um Risiken aus Fehlallokationen und unausgelasteten Kapazitäten zu vermeiden. Die Liquiditätssicherung hat aktuell Vorrang vor Expansionsbestrebungen. Die Gesellschaft begegnet diesen Risiken mit einem restriktiven Investitionsmanagement, einer laufenden Marktbeobachtung und einer aktiven Portfoliosteuerung. Die Einbindung in eine eigentümergeführte Immobiliengruppe mit langjähriger Markterfahrung und Zugriff auf baubewilligte Projekte bietet einen wesentlichen Puffer gegenüber konjunkturellen Schwankungen. Zudem ermöglichen vorhandene Strukturen eine flexible Reaktion auf Marktbewegungen – sowohl im Neubau als auch in der Vermarktung.

Vorkehrungen für mögliche Auswirkungen sind, gemäß Punkt 2.1., getroffen.

Weitere Risiken, außer den branchenbedingten, sind für die folgenden Geschäftsjahre nach heutigem Wissenstand nicht bekannt.

### 2.4. Verwendung von Finanzinstrumenten

Im Berichtszeitraum wurden keine derivativen Finanzinstrumente gehalten.

## 3. Forschung und Entwicklung

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

**Lagebericht**

## 4. Bestehende Zweigniederlassungen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine Zweigniederlassungen unterhalten.

Lauterach, am 6. August 2025

Unterschrift des Geschäftsführers

Graziella Hefel

DI Graziella Hefel, 06.08.2025 14:08

.....

DI Graziella Hefel