

HARING GROUP BAUTRÄGER GMBH

LAGEBERICHT

1. GESCHÄFTSVERLAUF UND WIRTSCHAFTLICHE LAGE

1.1 GESCHÄFTSVERLAUF

Das Wirtschaftswachstum (BIP) lag 2025 in Österreich mit 0,6% (2024 0,3%)[1] unter dem europäischen Durchschnitt von 1,4% (2024 1,0%)[2]. Im Jahr 2023 rutschte Österreich in eine Rezession. Hohe Energiepreise, die anhaltend hohe Inflation, steigende Zinsen sowie eine schwache Industriekonjunktur belasteten die Wirtschaft. 2024 setzte sich die wirtschaftliche Schwäche fort. Insbesondere die rückläufige Nachfrage aus dem Ausland – vor allem aus Deutschland –, die Investitionszurückhaltung der Unternehmen und die schwache Baukonjunktur führten zu einer weiteren gedämpften Entwicklung. Im Jahr 2025 zeigen sich erste Anzeichen einer Stabilisierung. Sinkende Inflationsraten, eine schrittweise Erholung des privaten Konsums sowie eine leichte Belebung von Handel und Tourismus tragen zu einer moderaten wirtschaftlichen Erholung bei, wenngleich das Wachstum weiterhin unter dem EU-Durchschnitt liegt.

Die Haring Group Bauträger GmbH ist mittlerweile in vielen Regionen Österreichs vertreten. Sie ist eine Bauträgergesellschaft, die sowohl für Konzerngesellschaften als auch für externe Auftraggeber Bauträgerprojekte abwickelt. Darüber hinaus sind in der Gesellschaft die Konzernmitarbeiter, die Firmenflotte sowie die Gewerbeberechtigungen gebündelt. Die Haring Group Bauträger GmbH bietet weiterhin Eigenbedarfs- und Anlegerwohnungen im Einzelabverkauf an. Zusätzlich werden Gesamtprojekte an institutionelle Investoren veräußert.

Im Jahr 2025 wurden insbesondere bei sechs in Umsetzung befindlichen Liegenschaften Erlöse aus Bauträgertätigkeiten erzielt. Das Jahresergebnis blieb jedoch mit einem Fehlbetrag von rund 400.000 € hinter dem Vorjahresniveau zurück. Die Ergebnisverschlechterung gegenüber dem Vorjahr ist insbesondere auf höhere Finanzierungs- und Projektkosten sowie die nach wie vor herausfordernden Marktbedingungen im Wohnbau zurückzuführen.

Es wird erwartet, dass sich die wirtschaftliche Erholung sowie eine steigende Kaufnachfrage im Wohnimmobilienbereich zeitverzögert positiv auf die Ertragslage auswirken werden. Vor diesem Hintergrund wird für das Geschäftsjahr 2026 wieder ein positives Ergebnis erwartet. Diese Einschätzung basiert insbesondere auf der weiteren Stabilisierung des Marktumfeldes sowie einer Belebung der Nachfrage nach Wohnimmobilien.

[1] Gemäß WKO, https://www.wko.at/service/zahlen-daten-fakten/statistisches-jahrbuch.html
[2] Gemäß WKO, https://www.wko.at/service/zahlen-daten-fakten/statistisches-jahrbuch.html

1.2 STANDORTE/GESCHÄFTSFELDER

Die Haring Group Bauträger GmbH betreibt unverändert Standorte in Wien und Graz.

Die Firmenzentrale der Haring Group Bauträger GmbH ist der Standort Wien-Doninpark. Das Unternehmen und seine Wort-/Bildmarke sind weit über die Stadtgrenze hin bekannt. Sämtliche Geschäftsfelder, wie die Akquisition von Grundstücken, die Projektentwicklung, die Evaluierung/Endkonzeptionierung und Endplanung von Projekten, Projektfinanzierung, Behördeneinreichungen, der Vertrieb, die bauliche Ausführung bis hin zur Endübergabe, sowie die Hausverwaltung der eigenen Objekte werden von der Firmenzentrale aus geleitet.

1.3 FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

1.3.1 GESCHÄFTSERGEBNIS, ERTRAGSLAGE

	2025	2024
Umsatzerlöse	10.354.369,21	18.301.592,06
Bestandsveränderungen	209.690,18	-1.179.294,00
Betriebsergebnis	-534.639,38	265.886,22
Mitarbeiter	37	39
Betriebsergebnis in % des Umsatzes	-5,16	1,45%

1.3.2 INVESTITIONEN

Die im Geschäftsjahr 2025 getätigten Investitionen betreffen größtenteils Betriebs- und Geschäftsausstattung.

1.3.3 MITARBEITER

Zum Stichtag 31.12.2025 waren folgende Mitarbeiter tätig:

GJ 2025
28 Angestellte
4 Arbeiter

GJ 2024
27 Angestellte
14 Arbeiter

1.3.4 FINANZLAGE

a) CASH FLOW (IN TEUR)

Der Cash Flow stellt sich wie folgt dar:

Nr.	Bezeichnung		2025		2024
1.	**Ergebnis vor Steuern**	-	**402.271,32**		**678.251,65**
2.	Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens sowie auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-	156.873,52		266.570,76
3.	Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Investitionsbereichs	-	376.562,90	-	65.269,64
4.	Beteiligungserträge, Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens sowie sonstige Zinsen und ähnliche Erträge/Zinsen und ähnliche Aufwendungen		417.962,45	-	412.365,43
5.	**Netto-Geldfluss aus dem betrieblichen Ergebnis**	-	**517.745,29**		**467.187,34**
6.	Zunahme/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva		22.451.103,95		10.733.111,08
7.	Zunahme/Abnahme von Rückstellungen	-	1.416.060,52	-	2.560.091,37
8.	Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva		5.029.384,70	-	15.885.096,55
9.	**Netto-Geldfluss aus der betrieblichen Tätigkeit vor Steuern**		**25.546.682,84**	-	**7.244.889,50**
10.	Zahlungen für Steuern	-	7.186,58	-	787.461,41
11.	**Netto-Geldfluss aus der betrieblichen Tätigkeit**		**25.539.496,26**	-	**8.032.350,91**
12.	Einzahlungen aus Anlagenabgang (ohne Finanzanlagen)		158.348,33		88.433,33
13.	Auszahlungen für Anlagenzugang (ohne Finanzanlagen)	-	59.524,71	-	90.853,84
14.	Einzahlungen aus dem Abgang von Finanzanlagen		296.536,04		2.357.093,88
15.	Auszahlungen für Finanzanlagenzugang	-	19.905,15	-	451.769,68
16.	Investitionszuschüsse	-	404,17	-	404,19
17.	Einzahlungen aus Beteiligungs-, Zinsen- und Wertpapiererträgen		1.015.009,43		2.059.262,25
18.	**Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit**		**1.390.059,77**		**3.961.761,75**
19.	Einzahlungen/Auszahlungen für die Aufnahme/Tilgung von Finanzkrediten		4.780.094,96		6.576.699,61
20.	ausbezahlte Ausschüttungen	-	32.100.000,00		-
21.	Auszahlungen für Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-	1.432.971,88	-	1.646.896,82
22.	**Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit**	-	**28.752.876,92**		**4.929.802,79**
23.	**zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes**	-	**1.823.320,89**		**859.213,63**
24.	**Finanzmittelbestand am Beginn der Periode**		**3.150.560,13**		**2.291.346,50**
25.	**Finanzmittelbestand am Ende der Periode**		**1.327.239,24**		**3.150.560,13**

b) WORKING CAPITAL (IN TEUR)

Das Working Capital stellt sich wie folgt dar:

Nr.	Bezeichnung	31.12.2025	31.12.2024
kurzfristiges Umlaufvermögen		**6.306.429,58**	**6.508.237,49**
	Vorräte	381.154,18	195.059,00
	Lieferforderungen	819.200,18	1.084.247,70
	Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	2.261.819,47	764.239,91
	Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	716.118,25	181.892,19
	sonstige Forderungen	603.264,51	860.129,68
	flüssige Mittel	1.327.239,24	3.150.560,13
	Rechnungsabgrenzungsposten	132.899,08	209.140,32
	aktive latente Steuern	64.734,67	62.968,56
kurzfristiges Fremdkapital		**24.023.226,04**	**19.469.553,37**
	kurzfristige Rückstellungen	377.677,08	1.799.885,00
	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.284.172,22	15.504.077,26
	erhaltene Anzahlungen	-	-
	Lieferverbindlichkeiten	1.846.379,95	1.711.781,01
	Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen	536.503,87	75.942,07
	Verbindlichkeiten ggü. Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	-	-
	sonstige Verbindlichkeiten	945.060,25	339.497,55
	Rechnungsabgrenzungsposten	33.432,67	38.370,48
Working Capital (Netto-Umlaufvermögen)		**- 17.716.796,46**	**- 12.961.315,88**

1.4 UMWELT

Die Haring Group nimmt ihre Verantwortung gegenüber der Umwelt wahr. Innerhalb des Unternehmens wird großer Wert auf einen schonenden Ressourceneinsatz sowie die korrekte Entsorgung von Abfallstoffen gelegt.

Die Haring Group verfügt über Elektroautoladestationen, betrieben durch Ökostrom, zur Nutzung der firmeneigenen E-Flotte. Darüber hinaus wird das Gebäude der Haring Group mittels Kühl- und Heizdecke, welche mit Brunnenwasser gespeist wird, temperiert.

In der Haring Group wird grundsätzlich ein besonderer Fokus auf die ökonomische und ökologische Errichtung aller Gebäude gelegt.

2. VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG UND RISIKEN DES UNTERNEHMENS

2.1 VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES UNTERNEHMENS

Die Haring Group setzt aufgrund ihrer Erfahrungen und Kompetenzen weiterhin auf Investitionen in ertragreichen Lagen mit einer guten Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Ein umfangreiches Angebot an unterschiedlichen Planungskonzepten und Bauvorhaben gilt als wesentlicher Indikator um einen breiten Absatzmarkt abzudecken.
Das aktuell hohe Zinsniveau wirkt sich auch auf die Gesamtfinanzierungskosten innerhalb der Gruppe aus. Im vergangenen Jahr wurde daher verstärkt auf die Planung der einzelnen Projekte sowie auf eine konzern- umfassende Liquiditätsplanung Wert gelegt. Die Projekte werden laufend evaluiert, kalkuliert und an die aktuelle Marktentwicklung angepasst. Gegenwärtig gibt es keine Anzeichen dafür, dass Liquiditätsengpässe entstehen könnten.
Das Zinsniveau hat sich mittlerweile eingependelt und die KIM-Verordnung lief mit 30.6.2025 aus, was den Immobilienmarkt wieder ankurbelte. Die Verkaufszahlen sind bereits wieder gestiegen. Die Geschäftsführung steht der weiteren Entwicklung des Marktes positiv gegenüber.

2.2 WESENTLICHE RISIKEN UND UNGEWISSHEITEN

Jedes wirtschaftliche Handeln ist gewissen Risiken ausgesetzt um am Markt wettbewerbsfähig zu werden oder zu bleiben. Jene Risiken müssen erkannt werden, um rechtzeitig Gegenmaßnahmen treffen zu können. Ziel ist es, ausschließlich kalkulierbare Risiken einzugehen und nicht kalkulierbare Risiken größtmöglich zu vermeiden oder diese als Chance zu nutzen.

2.2.1 MARKTRISIKO

Die wirtschaftliche Entwicklung der Haring Group hängt von der Vermietbarkeit und Verwertbarkeit ihrer Liegenschaften ab. Die korreliert direkt mit dem Marktumfeld am Wiener Immobilienmarkt, da die Haring Group verstärkt in Wien tätig ist.
Die gesamte Immobilienindustrie ist zyklischen Schwankungen unterworfen. Die wirtschaftliche Entwicklung in Österreich kann zu unerwarteten Risiken, wie ein plötzlicher Rückgang der Eigenheim-Nachfragen, führen. Die Haring Group begegnet jenen Risiken mit der

kontinuierlichen Beobachtung des österreichischen Marktes.

2.2.2 IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN

Die Immobilienbewertung ist ein komplexes Verfahren, welches von einer Vielzahl von Faktoren abhängt, wie beispielsweise Standort, Risiko, Bewertungsmethodik. Dies bedingt das Risiko, dass die Bewertung aufgrund ihrer Komplexität nicht den korrekten Wert erkennt, da einer jener Faktoren nicht korrekt in der Berechnung berücksichtigt wurde. Die faktisch zukünftige Entwicklung einer Immobilie kann nicht immer korrekt geschätzt werden. Solche Fehleinschätzungen könnten folglich zu schlechten Investitionen führen.

2.2.3 BETEILIGUNGSRISIKO

Die mit Beteiligungen verbundenen, jedoch überschaubaren Risken werden von der Geschäftsführung laufend überwacht.

2.2.4 PERSONALRISIKO

Bei der Rekrutierung von Fachpersonal wird größter Wert auf deren fundierte Ausbildung bzw. branchenspezifische Kenntnisse gelegt. Sie sind die Basis jeden Erfolges und jeder Weiterentwicklung. Durch jenes gezielte Recruiting, einer leistungsgerechten Vergütung sowie der Einhaltung arbeitsrechtlicher Vorgaben sollen Personalrisiken weitgehend reduziert werden. Die Mitarbeiterfluktuation ist seit vielen Jahren nahe Null.

2.2.5 LIEFERANTENRISIKEN

Liquidationen oder Konkurse von General- bzw. Subunternehmern als Auftragnehmer werden durch Bonitätsprüfungen geringgehalten, können jedoch nie zur Gänze ausgeschlossen werden.

2.2.6 RISIKEN DURCH VERÄNDERUNG DER ROHSTOFFPREISE

Laufende Beobachtungen der Entwicklungen am Rohstoffmarkt und analytisches Denken und Handeln bei Projektkalkulationen steuern dem Risiko einer unkalkulierbaren Entwicklung der Rohstoffpreise entgegen. Bei größeren Objekten werden Generalunternehmerverträge mit Fixpreisen vereinbart, wodurch die Haring Group von den aktuell steigenden Baupreisen weniger betroffen ist.

2.2.7 NICHT KALKULIERBARE RISIKEN

Durch die ständige Beobachtung der Finanz- und Marktsituation, dem strategischen Erkennen von Veränderungen, deren Bewertung und der Festlegung von Prozessen werden nicht kalkulierbare Risiken wie Finanzrisiken, Marktrisiken und Projektrisiken minimiert.

2.2.8 FINANZIELLE RISIKEN (FINANZINSTRUMENTE)

Der Marktwert der im Jahresabschluss ausgewiesenen originären Finanzinstrumente (liquide Mittel, kurzfristige Forderungen und Verbindlichkeiten) entspricht aufgrund der kurzfristigen Fälligkeit im Wesentlichen dem Buchwert. Allfälligen Ausfallsrisiken wird durch

Wertberichtigungen Rechnung getragen. Wesentliche Preisänderungsrisiken liegen nicht vor. Im Geschäftsjahr wurden keine derivativen Finanzinstrumente verwendet.

2.2.9 LIQUIDITÄTSRISIKO

Es besteht ein Refinanzierungsrisiko von Bauprojekten, also das Risiko, dass die Bankenfinanzierungen teurer sind als die Erträge. Außerdem besteht das Risiko, dass Bankenfinanzierungen in dem erforderlichen Ausmaß nicht zur Verfügung stehen. Dieses Risiko wird von der eigenen Finanzierungsabteilung gut abgefangen, die Finanzierungen sind alle gut strukturiert und weit im Voraus geplant.

3. FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

Im Geschäftsjahr 2025 wurden keine Aufwendungen für Forschung und Entwicklung getätigt.

Wien, am 28. Juli 2026



Karl Haring