# Lagebericht

## NÄGELE Wohn- und Projektbau GmbH
## Geschäftsjahr 01.04.2025 bis 31.12.2025

1. Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage

a) Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf im Rumpfgeschäftsjahr 2025 (9 Monate) gestaltete sich trotz der nach wie vor andauernden Krise am Wohnbaumarkt doch erfreulich. Aus den stark gestiegenen Baukosten und den hohen Grundstückspreisen der Vergangenheit resultierten hohe Herstellkosten und Verkaufspreise. Trotz dieser Preissituation bei Bestandsobjekten zeigen die Verkaufszahlen ein zufriedenstellendes Bild.

Die Zielgruppe der privaten Investoren setzt auf qualitativ hochwertigen Wohnraum. Die Nachfrage in diesem Segment hat wegen der derzeit geringen Renditeerwartungen aber abgenommen.

Die Betriebsleistung liegt hauptsächlich wegen der schleppenden Projektrealisierungen im Bauträgerbereich mit € 22,1 Mio. deutlich unter dem Niveau des Vorjahres, auch in Anbetracht des Rumpfwirtschaftsjahres. Das Ergebnis vor Steuern beträgt T€ 1.049 (VJ T€ 1.664) und bildet den positiven Geschäftsverlauf ab.

b) Bericht über die Zweigniederlassungen

Die Zweigstelle in Dornbirn wird vorerst beibehalten. Die Präsenz im Bereich Dornbirn ist wichtig, zumal wir an Marktanteil in diesem traditionell wichtigen Gebiet verloren haben.

c) Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

| **Kennzahlen zur Ertragslage** | 2025 | 2024/25 |
|---|---|---|
| Kapitalrentabilität | | |
| *Eigenkapitalrentabilität (ROE)* | 12,9% | 24,3% |
| *Gesamtkapitalrentabilität (ROI)* | 3,7% | 6,6% |

| **Kennzahlen zur Vermögens- und Finanzlage** | | |
|---|---|---|
| Nettoverschuldung (Net Debt) | -146.416 | -29.488 |
| Nettoumlaufvermögen (Working Capital) | 7.351.414 | 6.485.469 |
| Eigenkapitalquote (Equity Ratio) | 28,3% | 23,6% |
| Nettoverschuldungsgrad (Gearing) | -1,6% | -0,4% |

| **Cash-flow-Kennzahlen (in TEUR)** | | |
|---|---|---|
| Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit vor Steuern | 1.323 | 2.961 |
| Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit | 974 | 2.321 |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit | 52 | -183 |
| Cashflow aus Finanzierungstätigkeit | -986 | -2.124 |

2. Bericht über die voraussichtliche Entwicklung und die Risiken des Unternehmens

a) Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Das Volumen der im laufenden Geschäftsjahr geplanten Bauträgerprojekte liegt etwas unter dem Niveau des Vorjahres. Die Verkaufssituation zeigt sich trotz der geringen Nachfrage am Markt zufriedenstellend. Die Branche leidet aber nach wie vor an der Finanzierbarkeit des hochpreisigen Wohnraums und an der generellen Unsicherheit am Arbeitsmarkt. Durch die teilweise geringe Auslastung der Professionisten, insbesondere aufgrund der reduzierten Neubautätigkeit der privaten Bauträger, können wir für die aktuellen Projekte etwas günstigere Einkaufspreise erzielen.

Der Generalunternehmerbereich wird wie bisher in einem einschätzbaren Rahmen abgewickelt. Ein erfolgreicher Geschäftsverlauf wird erwartet. Wegen der starken Bautätigkeit der gemeinnützigen Bauträger, aber auch von privaten Investoren, wird die Kapazität hauptsächlich im Bereich des Neubaus eingesetzt. Auch in diesem Bereich wirkt sich die geringere Auslastung der Sublieferanten mit den damit verbundenen Preisreduktionen positiv aus.

b) Wesentliche Risiken und Ungewissheiten

Das Unternehmen kann auf große Erfahrung in beiden Geschäftsfeldern aufbauen und schätzt den Einsatz von langjährig vertrauten Mitarbeitern. Die Kernmannschaft ist seit Jahren unverändert. Reibungsverluste können so minimiert werden. Für die Altersvorsorge sind entsprechende Wertpapiere und bilanzielle Rückstellungen vorhanden.

Im Bauträgerbereich profitiert das Unternehmen von quantitativ und qualitativ guten Reserven an bebaubaren Grundstücken. Das Marktumfeld in diesem Bereich ist weiterhin schwierig und angespannt. Eine gewisse Unsicherheit stellt die Entwicklung der Verkaufssituation dar. Das gilt es genau zu beobachten und die richtigen Schritte rechtzeitig zu setzen.

In der Sparte Generalunternehmer wird bei jedem Projekt wegen der geringeren Margen vor der Angebotslegung eine vertiefte Risikobeurteilung durchgeführt. Der Schwerpunkt wird in diesem Bereich weiterhin auf das Kerngeschäft Wohnungsneubau gelegt.

3. Bericht über die Forschung und Entwicklung

Hausintern wird keine eigene Forschung betrieben. Auf die sich ändernden Marktgegebenheiten wird entsprechend vorausschauend reagiert. Kostenoptimiertes und energiesparendes Bauen bleibt die Kernausrichtung.

Sulz, am 13.05.2026

Bmstr. Ing. Klaus Baldauf

Mag. Brigitta Gassler-Nägele