4. Lagebericht

4.1. Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens

4.1.1. Geschäft und Rahmenbedingungen

Die ZIMA Wohn Baugesellschaft mbH ist eine Immobilien-Projektentwicklerin, die sich auf die Entwicklung, Realisierung und Verwaltung von Wohn- und Gewerbeimmobilien in Vorarlberg spezialisiert hat. Das Unternehmen deckt den gesamten Immobilienzyklus ab, von der Projektentwicklung über die Bauträgertätigkeit bis hin zum An- und Verkauf sowie der Verwaltung von Liegenschaften.

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 Wohn Baugesellschaft mbH aus und verlangen eine noch präzisere Projektsteuerung, eine risikobewusste Planung sowie eine konsequente Ausrichtung auf Qualität und Nachhaltigkeit.

4.1.2. Ertragslage

	2025 TEUR	2024 TEUR	+/- TEUR
Umsatzerlöse	27.094	49.962	-22.867
Bestandsveränderungen	760	1.023	-263
Betriebsleistung	**27.855**	**50.985**	**-23.130**
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen	25.589	38.128	-12.540
Rohertrag	**2.266**	**12.857**	**-10.591**
Personalaufwand	1.350	1.976	-626
sonstige betriebliche Erträge	671	450	220
sonstige betriebliche Aufwendungen	1.505	1.618	-112
Abschreibungen auf das Umlaufvermögen, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen übersteigen	1.282	250	1.032
Finanzerträge	693	427	266
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	**-507**	**9.890**	**-10.398**
Abschreibungen	44	40	4
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	**-552**	**9.850**	**-10.402**
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	69	105	-36
Ergebnis vor Steuern (EBT)	**-620**	**9.745**	**-10.365**
Steuern vom Einkommen	-224	2.242	-2.466
Jahresfehlbetrag/-überschuss	**-396**	**7.503**	**-7.899**

Die Betriebsleistung sank im abgelaufenen Geschäftsjahr auf TEUR 27.855 (Vorjahr: TEUR 50.985), was auch zu einem deutlich niedriegeren Rohertrag führte. Die Entwicklung der Rohertragsmarge erklärt sich im Wesentlichen durch Kostensteigerungen in den Baukosten, insbesondere durch einen überproportionalen Anstieg der Projektfinanzierungszinsen.

Auch wenn Kosteneinsparungen vorgenommen wurden, reichte der Rohertrag von TEUR 2.266 (Vorjahr: TEUR 12.857) nicht aus, um die Kosten der Gesellschaft zu decken. Die Abschreibungen auf das Umlaufvermögen von TEUR 1.282 (Vorjhar: TEUR 250) trugen zudem negativ zum Jahresfehlbetrag von TEUR 396 bei.

4.1.3. Finanzlage

Die Werte stammen aus einer Geldflussrechnung, die entsprechend der AFRAC-Stellungnahme 36 / UGB erstellt wurde:

	2025 TEUR	2024 TEUR	+/- TEUR
Ergebnis vor Steuern	-620	9.745	-10.365
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Vermögensgegenstände des Bereichs Investitionstätigkeit	44	40	4
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Bereichs Investitionstätigkeit	-14	-8	-6
Beteiligungserträge, Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens sowie sonstige Zinsen und ähnliche Erträge/Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-625	-322	-303
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	0	0	0
Netto-Geldfluss aus dem betrieblichen Ergebnis	**-1.214**	**9.455**	**-10.670**
Zunahme/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	11.629	7.201	4.428
Zunahme/Abnahme von Rückstellungen	-1.422	-2.132	710
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-2.545	-3.440	895
Netto-Geldfluss aus der betrieblichen Tätigkeit vor Steuern	**6.447**	**11.084**	**-4.637**
Zahlungen für Ertragsteuern	258	-2.209	2.468
Netto-Geldfluss aus der betrieblichen Tätigkeit	**6.705**	**8.875**	**-2.169**
Einzahlungen aus Anlagenabgang (ohne Finanzanlagen)	24	8	15
Auszahlungen für Anlagenzugang (ohne Finanzanlagen)	-78	-67	-11
Investitionszuschüsse	2	0	2
Einzahlungen aus Beteiligungs-, Zinsen- und Wertpapiererträgen	693	427	266
Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit	**641**	**368**	**273**
Einzahlungen/Auszahlungen für die Aufnahme/Tilgung von Finanzkrediten	-2.419	-4.991	2.571
Ausbezahlte Ausschüttungen	-5.000	-5.000	0
Auszahlungen für Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-69	-105	36
Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	**-7.488**	**-10.096**	**2.608**
Zahlungswirksame Veränderung der Zahlungsmittel	**-142**	**-853**	**712**
Zahlungsmittel am Beginn der Periode	310	1.163	-853
Zahlungsmittel am Ende der Periode	**168**	**310**	**-142**

Die ZIMA Wohn Baugesellschaft mbH erzielte trotz eines negativen Ergebnisses vor Steuern von TEUR -620 einen positiven Netto-Geldfluss aus der betrieblichen Tätigkeit von TEUR 6.705 (Vorjahr: TEUR 8.875).

Der Netto-Geldfluss aus dem betrieblichen Ergebnis belief sich auf TEUR -1.214 (Vorjahr: TEUR 9.455). Dieser negative Ausgangswert wurde durch Mittelzuflüsse aus der Abnahme der Vorräte um TEUR 8.370 sowie der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen um TEUR 5.422 überkompensiert. Gegenläufig wirkten Mittelabflüsse aus dem Abbau von Rückstellungen sowie aus der Reduktion der Verbindlichkeiten.

Die Investitionstätigkeit führte zu einem positiven Netto-Geldfluss von TEUR 641 (Vorjahr: TEUR 368). Ursache hierfür waren insbesondere gestiegene Beteiligungs- und Zinserträge von gesamt TEUR 693.

Die Finanzierungstätigkeit war durch einen Mittelabfluss von TEUR 7.488 geprägt. Dieser resultierte im Wesentlichen aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 2.419 sowie aus Ausschüttungen an die Gesellschafter von TEUR 5.000.

Insgesamt verringerte sich der Bestand an liquiden Mitteln zum Bilanzstichtag auf TEUR 168.

4.1.4. Vermögenslage

	31.12.2025 TEUR	31.12.2024 TEUR	+/- TEUR
kurzfristiges Umlaufvermögen	57.819	63.822	-6.003
kurzfristiges Fremdkapital	24.778	39.185	-14.407
Working Capital (Netto-Umlaufvermögen)	**33.041**	**24.637**	**8.404**
Anlagevermögen	484	461	23
langfristiges Umlaufvermögen	2.943	8.745	-5.802
langfristiges Fremdkapital	27.217	19.197	8.020
Reinvermögen (Eigenkapital)	**9.252**	**14.646**	**-5.394**
Stammkapital	363	363	0
Kapitalrücklagen	203	203	0
Gewinnrücklagen	201	201	0
Bilanzgewinn	8.483	13.879	-5.396
Eigenkapital	**9.250**	**14.646**	**-5.396**
Investitionszuschüsse	2	0	2
Fremdkapital	51.995	58.382	-6.387
Bilanzsumme	**61.246**	**73.028**	**-11.781**

Das kurzfristige Umlaufvermögen reduzierte sich um TEUR 6.003, während das kurzfristige Fremdkapital um TEUR 14.407 zurückgeführt wurde. Infolge dieser Entwicklung erhöhte sich das Working Capital von TEUR 24.637 auf TEUR 33.041, womit die kurzfristige Vermögensdeckung gestärkt wurde.

Das Anlagevermögen blieb mit TEUR 484 (Vorjahr: TEUR 461) weiterhin von untergeordneter Bedeutung.

Das langfristige Umlaufvermögen verringerte sich signifikant um TEUR 5.802 auf TEUR 2.943, während das langfristige Fremdkapital um TEUR 8.020 auf TEUR 27.217 anstieg. Die langfristige Kapitalbindung liegt damit überwiegend auf der Passivseite.

Das Eigenkapital reduzierte sich infolge des Jahresfehlbetrags und den Ausschüttungen an die Gesellschafter um TEUR 5.396 auf TEUR 9.250.

Insgesamt verringerte sich die Bilanzsumme um TEUR 11.781 auf TEUR 61.246, was im Wesentlichen auf den Abbau des Umlaufvermögens sowie die Rückführung des Fremdkapitals zurückzuführen ist.

4.1.5. Kennzahlen

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

	2025	2024
Nettoverschuldung in TEUR *Verzinsliches Fremdkapital - Guthaben bei Kreditinstituten - Wertpapiere des Umlaufvermögen*	47.485	49.762
Eigenkapitalquote in % *Eigenkapital / Gesamtkapital*	15,10	20,06
Verschuldungsgrad in % *Nettoverschuldung / Eigenkapital lt. Bilanz*	513,35	339,77

4.1.6. Mitarbeiter, Organisation und Umwelt

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stellen einen wesentlichen Erfolgsfaktor für die nachhaltige Entwicklung der Gesellschaft dar. Die Personalstruktur ist durch eine geringe Fluktuation und eine hohe durchschnittliche Betriebszugehörigkeit gekennzeichnet. Die fachliche Qualifikation wird durch zielgerichtete Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen sowie durch interne Wissensweitergabe laufend sichergestellt.

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.

4.2. Risiko

4.2.1. 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.

4.2.2. 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.

4.2.3. 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.

4.3. Zweigniederlassungen

Das Unternehmen unterhält keine Zweigniederlassungen.

4.4. Forschung und Entwicklung

Das Unternehmen unterhält keine Forschungs- und Entwicklungsabteilung.

4.5. 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 Wohn Baugesellschaft mbH zeigt trotz der aktuellen Herausforderungen in der Immobilienbranche eine solide Geschäftsentwicklung und ansprechende Zukunftspläne. Das Unternehmen setzt weiterhin auf seine vielseitige Projektentwicklung.

Dornbirn, den 3. Juni 2026

Mag. Alexander Nußbaumer

Mag. Claudio Kohler

Ing. Herwig Bertsch