Lagebericht

Die Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH ist im Bereich der Identifikation, Evaluierung und Akquisition von geeigneten Objekten für Immobilienbeteiligungsprojekten, vorwiegend „Bauherrenmodelle“, im Bereich Wohnungsbau tätig. Diese Aufgaben werden auch für "Prime Investments" durchgeführt, bei denen die Anleger die Möglichkeit haben, in Immobilien zu investieren, die sich durch ihre besondere Lage auszeichnen und eine inflationsgesicherte Vermögensveranlagung mit großem Wertsteigerungspotenzial darstellen. In weiterer Folge bietet die Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH die Totalübernehmertätigkeit für die Entwicklung und den Bau dieser Immobilienprojekte an. In diesem Rahmen werden Projekte in Kooperation und für die IFA Institut für Anlageberatung AG abgewickelt.

1. Geschäftsverlauf

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit lag im Jahr 2025 wieder im An- sowie Verkauf von Altstadthäusern in den Landeshauptstädten, sowie der Übernahme von Totalübernehmertätigkeiten im Rahmen von Werkverträgen.

Im Zusammenhang mit diesen Totalübernehmertätigkeit für Miteigentümergemeinschaften sowie Bauherrenmodelle wurden im Jahr 2025 vier Bauvorhaben fertiggestellt und an die Eigentümer übergeben.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die finanziellen Leistungsindikatoren wurden entsprechend der Empfehlung des Fachsenats für Betriebswirtschaft und Organisation der Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer berechnet, wobei bei der Eigen- und Gesamtkapitalrentabilität das Kapital zum Anfang des Geschäftsjahres herangezogen wird.

in EURO	2025	2024
Umsatzerlöse	50.187.631,97	67.173.885,09
EBIT	7.248.361,97	2.020.685,41
EBT	5.507.818,74	-53.718,10
Umsatzrentabilität	14,44%	3,01%
Eigenkapitalrentabilität	612,18%	-1,47%
Gesamtkapitalrentabilität	16,47%	4,70%
Nettogeldfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	-6.243.451,24	1.769.640,47
Nettogeldfluss aus der Investitionstätigkeit	17.557.873,69	-1.420.815,80
Nettogeldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-11.422.555,96	-393.093,09
Nettoverschuldung:		
verzinsliches FK (abzüglich sonstige IC Forderungen)	-7.742.446,37	-1.478.156,47
abzügl. flüssige Mittel	-5.687.671,26	-5.795.804,77
= Nettoverschuldung	*-13.430.117,63*	*-7.273.961,24*
Working Capital:		
kfr. Umlaufvermögen	27.391.033,06	39.163.997,39
abzügl. kfr. Fremdkapital	-21.409.022,45	-41.289.204,40
= Working Capital	*5.982.010,61*	*-2.125.207,01*
EK-Quote	21,68%	2,04%
Nettoverschuldungsgrad	-208,12%	-808,49%

Erläuterungen der Kennzahlen im Lagebericht

Die Umsatz-, Eigenkapital- und Gesamtkapitalrentabilität ist, aufgrund der gesunkenen sonstigen betrieblichen Aufwendungen, gestiegen.

Die Eigenkapitalquote hat sich verbessert, da das Eigenkapital angestiegen ist. Dies ist auf das positive Jahresergebnis und den gesunkenen Verbindlichkeiten zurückzuführen. Der Nettoverschuldungsgrad, der unter Abzug der sonstigen Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen (exkl. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen) berechnet wird, ist gegenüber dem Vorjahr, bedingt durch die Reduktion des verzinslichen Fremdkapitals, gesunken. Der negative Wert dieser Kennzahl zum 31.12.2025 bedeutet, dass zum 31.12.2025 keine Nettoverschuldung vorliegt.

Die Eigenkapitalquote wurde gemäß § 23 Unternehmensreorganisationsgesetz (URG) berechnet.

Die Gesellschaft ist jederzeit in der Lage ihren finanziellen Verpflichtungen fristgerecht nachzukommen.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren zu Umwelt- und Arbeitnehmer

Zum Stichtag 31.12.2025 waren 13 Angestellte beschäftigt.

Wie in den Vorjahren wird laufend der Weiterbildungsbedarf gemeinsam zwischen Führungskraft und jedem Mitarbeiter besprochen, um die persönlichen Weiterbildungsschwerpunkte für ein Jahr zu erheben und festzulegen. Das Angebot für Schulungen reicht von EDV bis hin zu technischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Seminaren.

Da die Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH im Rahmen des Konzepts „Bauherrenmodelle“ den Ankauf bzw. die Sicherung der Liegenschaften leistet, bestehen keine wesentlichen Umweltbelange. Auf die ökologische Nachhaltigkeit der Immobilienprojekte über deren gesamten Lebenszyklus wird großer Wert gelegt. Bei den Projekten wird die Verwendung ökologisch verträglicher und zertifizierter Baustoffe angestrebt. Wann immer möglich, reduzieren Wärmespeicher den Gesamtenergiebedarf, werden Wärmepumpen für Heizung, Warmwasser und Temperierung genutzt oder versorgen Photovoltaik-Anlagen die Gebäude mit eigenem Strom. Die Gebäude setzten wichtige Impulse zur Stadtentwicklung. Bestehende Gebäude werden revitalisiert und vorhandene Substanz- und Funktionsschwächen eliminiert. Anstelle von weiterer Bodenversiegelung oder Zersiedelung wird der Fokus auf Nachverdichtung gesetzt. Klimaaktiv, die Klimaschutzinitiative des Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK), zertifiziert Nachhaltigkeit in der Bau- und Immobilienbranche. Bereits mehrere Projekte wurden mit Klimaaktiv-Zertifizierungen ausgezeichnet.

2. Voraussichtliche Entwicklung

Nach zwei Jahren Rezession konnte Österreich im Jahr 2025 wieder ein moderates Wirtschaftswachstum von 0,7% erzielen. Auch der Beginn des Jahres 2026 entwickelte sich zunächst erfreulich. Der am 28. Februar ausgebrochene Nahost-Krieg sowie die dadurch gestiegenen Energiepreise sorgen jedoch erneut für Unsicherheiten und belasten die wirtschaftlichen Perspektiven. Die OeNB rechnet daher für 2026 lediglich mit einem Wachstum von 0,5%. Gleichzeitig wird ein Anstieg der Inflation auf 2,7% erwartet, während die Arbeitslosenquote voraussichtlich bei 7,5% bleibt. (Quelle: Österreichische Nationalbank 2026: Nahost-Krieg trübt Konjunkturausblick)

Im Jahr 2025 konnten nahezu alle Immobilienkategorien sowohl bei den Verkaufszahlen als auch beim Umsatz gegenüber 2024 zulegen. Insgesamt verzeichnete der Markt im Vergleich zum schwachen Vorjahr einen Anstieg der Transaktionen um 16,8% sowie ein Umsatzplus von 20,3%. Im historischen Vergleich bewegen sich die Verbücherungszahlen mittlerweile wieder auf dem Niveau von vor zehn Jahren und liegen nur noch 8,6% unter dem Durchschnitt der letzten Dekade. Die Entwicklung zeigt klar nach oben: Insbesondere die Trendbundesländer Wien und Vorarlberg verzeichnen bereits einen deutlichen Aufschwung, der voraussichtlich im Jahr 2026 auch auf die übrigen Bundesländer übergreifen wird. (Quelle: REMAX-ImmoSpiegel 2025 Gesamtmarkt)

Der Wiener Markt für Eigentumswohnungen präsentiert sich zu Beginn des Jahres 2026 äußerst stabil und entwickelt sich deutlich besser als erwartet. Im ersten Quartal wurden – gemessen am Kaufvertragsdatum – bereits 1.254 Transaktionen mit einem Gesamtvolumen von EUR 450 Mio. verzeichnet. Gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres entspricht dies einem Zuwachs von 25% bei den Transaktionen sowie 20% beim Volumen. Während die Jahre 2024 und 2025 lediglich eine moderate Erholung nach dem Tiefstand von 2023 erkennen ließen, setzt der heurige Jahresauftakt ein wesentlich stärkeres positives Signal für den Markt. Auf der Angebotsseite zeigt sich hingegen ein gegensätzlicher Trend: Mit voraussichtlich rund 8.500 Fertigstellungen dürfte 2026 das schwächste Fertigstellungsjahr der vergangenen Jahre werden. Im Vergleich zu den Spitzenjahren 2022 und 2024 wird sowohl 2026 als auch 2027 lediglich etwa die Hälfte des damaligen Marktvolumens erreicht. Gleichzeitig bleibt die mittelfristige Entwicklung von Unsicherheit geprägt. Zahlreiche Projekte befinden sich noch nicht in einer konkreten Planungs- oder Projektierungsphase, zudem ist bei vielen Vorhaben weiterhin offen, ob diese künftig als Eigentums- oder Mietobjekte realisiert werden. (Quelle: Otto Immobilien Wiener Wohnmakt-Update Q1 2026)

IFA ist führender Investment- und Assetmanager im geförderten Wohnbau und profitiert von der steigenden Nachfrage nach leistbarem Wohnraum bei gleichzeitig rückläufigem Angebot, insbesondere infolge gesunkener Fertigstellungsquoten und einer deutlich reduzierten Projektaktivität im österreichischen Immobiliensektor. Das geringe Angebot an leistbarem Wohnraum stellt eine der zentralen Herausforderungen urbaner Märkte dar. IFA strukturiert für ihre Klienten hochwertige Immobilieninvestments mit attraktiven Wohnkonzepten mit zugleich leistbarer Wohnqualität, die eine stabile Vermietung sicherstellt. Auf dieser Grundlage bietet das Bauherrenmodell eine krisensichere und zugleich eine der wenigen verbliebenen Möglichkeiten zur steuerlich optimierten Veranlagung. Gleichzeitig profitieren Investor:innen von staatlichen Förderungen sowie inflationsgeschützten Mieterträgen. Entsprechend trifft das Angebot auf anhaltend hohe Investorennachfrage in einem zunehmend konsolidierten Marktumfeld.

Für das Jahr 2026 ist die Fertigstellung und Übergabe von zwei weiteren Investitionsvorhaben (Miteigentümergemeinschaften/Bauherrenmodelle) an die Eigentümer vorgesehen. Über die Abwicklung dieser Projekte und Werkverträge, ist von einem positiven Ergebnis für das Jahr 2026 auszugehen, sodass wieder entsprechende Gewinne ausgewiesen werden.

Auch im Jahr 2026 können, über die Kooperation mit der IFA AG, ausreichend Bauherrenmodelle zur Platzierung angeboten werden, die entsprechendes Auftragspotential für die Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH darstellen und somit auch von einer mittelfristig positiven Entwicklung ausgegangen werden kann.

Es sind keine größeren Investitionen und keine Änderungen beim Personalstand geplant.

3. Risikomanagement

Die Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH hat im Jahr 2025 keine derivativen Finanzinstrumente eingesetzt.

Mit der operativen Geschäftstätigkeit der Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH sind die nachstehend erläuterten wesentlichen Risiken verbunden:

Delkredererisiko

Die Bonität der Kunden der Gesellschaft wird regelmäßig überprüft. Das Ausfallsrisiko bei den Lieferforderungen wird auf Grund der Kundenstruktur von der Geschäftsführung als gering eingestuft.

Währungsrisiko

Alle wesentlichen Zahlungsein- und -ausgänge erfolgen in Euro. Veranlagungen erfolgen ausschließlich im eigenen Währungsraum, sodass diesbezüglich kein Währungsrisiko besteht.

Zinsänderungsrisiko

Zinsänderungen bei Bankkrediten werden auf Grund bestehender Zinsvereinbarungen von der Geschäftsführung als nicht wesentlich eingestuft.

Ausmietungs- und Baukostenrisiko

Im Rahmen der „kleinen Bauherrenmodelle“ übernimmt die Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH eine teilweise Fixpreisgarantie der Baukosten bzw. in einigen Fällen das Risiko bzw. die Kosten einer etwaigen Ausmietung von Bewohnern. Durch eine realistische Einschätzung, aufgrund von Erfahrungswerten, der absehbaren Kosten bei der Konzeptionierung, sowohl bei eventuellen Ausmietungen bzw. den Baukosten wird das Risiko von der Geschäftsführung als gering eingestuft. Insbesondere, da im Geschäftsjahr 2010 zur Einhaltung der prognostizierten Baukosten eine zentrale Stabstelle begleitende Baukontrolle geschaffen wurde, welche die Einhaltung der Baukosten – von der Planung bis zur Fertigstellung – begleitend überwacht. Einsparungen bzw. Gewinne im Rahmen der Bauüberwachung zeichneten sich schon in den Vorjahren ab, sodass hier ein weiterhin positiver Ergebnisbeitrag zu erwarten ist.

4. Forschung und Entwicklung

Eigene Forschung und Entwicklung wird nicht betrieben.

Linz, am

....

Ing. Wolfgang Weis, MSc Mag. Hans-Dieter Girlinger