Lagebericht zum 31. Dezember 2025

Docusign Envelope ID: C965ED3E-7CE4-8B22-80C2-470BEF562212

Lagebericht

Seit bald 50 Jahren ermöglicht IFA Immobilieninvestments und steueroptimierte Anlagemöglichkeiten in Österreich und ist in diesem Bereich jahrzehntelanger Marktführer. Rund 8.100 Investor:innen setzen bei Pensionsvorsorge, Vermögensaufbau und Vermögenssicherung auf IFA. Mehr als 500 Immobilienprojekte wurden von IFA realisiert, österreichweit verwaltet IFA rund 9.200 Wohnungen, die Assets under Management betragen EUR 4,3 Milliarden.

IFA bietet Produkte mit verschiedenen Laufzeiten und Risiko-Rendite-Profilen und berücksichtigt damit individuelle Anlagepräferenzen. Das Angebot reicht von geförderten Bauherrenmodellen über exklusive Prime Investments bis zu Anleihen. Mit diesen lang-, mittel- und kurzfristigen Investments ermöglicht IFA eine durchdachte Portfolio-Diversifikation.

Mit dem IFA Rundum-Service erhalten Investor:innen alles aus einer Hand – von der Projektkonzeption über den Bau bis hin zu Vermietung, Asset Management und laufender Betreuung. Das ist ein echter Mehrwert der IFA AG: IFA Investor:innen genießen stabile Erträge, IFA kümmert sich um alles andere.

1. Geschäftsverlauf

Die IFA Institut für Anlageberatung AG blickt auf ein erfolgreiches Jahr zurück. Die steigende Nachfrage nach Wohnraum trifft auf ein sinkendes Angebot. Dies eröffnet IFA als Marktführer für Immobilieninvestments die Chance vom Marktaufschwung und daraus resultierend, der steigenden Nachfrage seitens der Investoren sowie einem stark bereinigten Markt zu profitieren. Dies zeichnete sich bereits im Jahr 2025 ab. Es konnten in 2025 Beteiligungsmodelle im Ausmaß von rund EUR 88,2 Mio. Gesamtinvestitionskosten am Markt bei Investor:innen platziert werden:

- Outperformance des Marktes mit Platzierungen über Marktniveau, +34% bei Beteiligungsmodellen im Vergleich zu 2024
- Erstes Bauherrenmodell Plus (BHM+) in Wien (Kopalgasse 11 & Delsenbachgasse 8) in 4 Wochen mit einem Volumen von rund EUR 29,3 Mio. platziert
- Mit der Zelkingerstraße 16 wurde ein Beteiligungsmodell in Linz ebenfalls in 4 Wochen zu einem Volumen von EUR 9,6 Mio. platziert
- Geplante Produktpipeline der Beteiligungsmodelle für 2025 vollständig verkauft
- Produkteinführung IFA Capital Partners im Rahmen der strategischen Fokusverschiebung von Debt- hinzu Equity-Produkten

Im Jahr 2025 erzielte die Gesellschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von EUR 3.908.890,29.

Docusign Envelope ID: C965ED3E-7CE4-8B22-80C2-470BEF562212

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Umsatzerlöse der IFA betrug für das Geschäftsjahr EUR 10.367.362,76 (Vorjahr: EUR 13.674.244,41). Trotz eines Anstieges der Platzierungen von Beteiligungsmodellen von 34% kam es zu einer Reduktion der Umsatzerlöse. Diese ist auf außerordentliche einmalige Beratungsleistungen im Jahr 2024 zurückzuführen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind gegenüber dem Vorjahr um EUR 2.960.757,78 auf EUR 3.072.881,30 gestiegen. Hintergrund ist, dass die im Jahr 2024 gebildeten Einzelwertberichtigungen, aufgrund von Darlehensreduktionen im Jahr 2025, um EUR 2.806.189,77 aufgelöst werden konnten.

Die Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen reduzierten sich um EUR 18.540,00. Der Personalaufwand betrug EUR 2.728.685,37, dies entspricht einer Reduktion von EUR 89.667,60 zum Vorjahr und ist auf die seit 2023 durchgeführten umfassenden Reorganisations- und Change-Maßnahmen zurückzuführen. Bei diesen wurde der Fokus insbesondere auf Effizienzsteigerung, Prozessoptimierung durch Digitalisierung und eine disziplinierte Kostensteuerung gelegt.

Die Abschreibungen betrugen EUR 498.576,84 und haben sich im Vergleich zum Vorjahr um EUR 16.769.807,51 reduziert. Diese waren im Jahr 2024 von Einzelwertberichtigungen geprägt.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen, die im Wesentlichen Abgaben und Gebühren, Provisionen, Mieten, Verwaltungskosten, Werbekosten bzw. Rechts- und Beratungsaufwand umfassen, erhöhen sich von EUR 10.406.580,26 im Jahr 2024 um EUR 1.934.519,55 auf EUR 12.341.099,81. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf den Bezug von Beratungsleistungen bzw. einer Rückstellung für die Rechtsstreitigkeit „Hamerling“ zurückzuführen. Ergänzende Informationen zu dieser Rechtsstreitigkeit finden sich unter dem Punkt Risiko aus Rechtsstreitigkeit.

Das Finanzergebnis betrug EUR 6.393.665,48 (Vorjahr: EUR -28.152.337,04). Das Ergebnis im Jahr 2024 war wesentlich von Abschreibungen auf die Beteiligungen ADOMO Beteiligungs GmbH (EUR 27.291.600,00) bzw. Pentagon Immobilienbesitz und Vermögensverwaltung Gesellschaft m.b.H. (EUR 1.674.747,00) geprägt. In 2025 konnte die Beteiligung an der ADOMO Beteiligungs GmbH, aufgrund der vereinbarten Post-Money-Bewertung aus den Kapitalerhöhungen, um EUR 1.328.623,02 aufgewertet werden. Ergänzende Informationen finden sich im Anhang unter dem Punkt 1.9. Erläuterungen zur Bilanz. Die Verbesserung im Finanzergebnis ist weiters auf den Anstieg der Erträge aus Beteiligungen in Höhe von EUR 4.525.000,00 zurückzuführen.

Das Ergebnis vor Steuern verbesserte sich auf EUR 4.198.567,52. Der Steueraufwand des Berichtsjahres betrug EUR 289.677,23 und resultierten Großteils aus latenten Steuern. Damit belief sich der Jahresüberschuss 2025 auf EUR 3.908.890,29.

Docusign Envelope ID: C965ED3E-7CE4-8B22-80C2-470BEF562212

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	10.367.362,76	13.674.244,41
EBIT	6.696.980,28	-42.337.921,52
EBT	4.198.567,52	-44.944.806,69
Umsatzrentabilität	64,60%	negativ
Eigenkapitalrentabilität	70,96%	negativ
Gesamtkapitalrentabilität	11,78%	negativ
Nettogeldfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	-932.061,69	-786.809,66
Nettogeldfluss aus der Investitionstätigkeit	9.974.365,11	7.801.555,22
Nettogeldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-5.284.669,10	-7.072.902,63
Nettoverschuldung:		
verzinsliches FK (abzüglich sonstige IC Forderungen)	23.104.976,37	27.553.005,66
abzügl. flüssige Mittel	-3.995.270,61	-237.636,29
= *Nettoverschuldung*	*19.109.705,76*	*27.315.369,37*
Working Capital:		
kfr. Umlaufvermögen	27.603.813,50	25.879.234,76
abzügl. kfr. Fremdkapital	-14.856.443,54	-15.070.301,13
= *Working Capital*	*12.747.369,96*	*10.808.933,63*
EK-Quote	16,32%	10,41%
Nettoverschuldungsgrad	194,49%	461,65%

Erläuterungen der Kennzahlen im Lagebericht

Im Jahr 2025 verbesserten sich die Umsatz-, Eigenkapital- und Gesamtkapitalrentabilität gegenüber dem Vorjahr deutlich, was insbesondere auf die signifikante Ergebnissteigerung zurückzuführen ist. Im Jahr 2024 lagen diese Kennzahlen hingegen im negativen Bereich, da sowohl das EBIT als auch das EBT infolge der zuvor genannten Einmaleffekte negativ ausfielen.

Der Cash-Flow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit liegt bei EUR -932.061,69. Dieser ist üblicherweise negativ da es sich bei der IFA Institut für Anlageberatung AG um eine Holding handelt, die nur teilweise operativ tätig ist. Der Cash-Flow aus Investitionstätigkeit in Höhe von EUR 9.974.365,11 ist im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Dies ist auf die Rückzahlung der (Darlehens-)Forderungen und des Anstieges der Beteiligungserträge zurückzuführen. Der Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit hat sich gegenüber dem Vorjahr, vor allem aufgrund von geringeren Rückzahlungen von Bankverbindlichkeiten, verbessert.

Der Nettoverschuldungsgrad, der nach Abzug der sonstigen Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen (exkl. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen) ausgewiesen wird, ist gegenüber dem Vorjahr, gesunken. Dies ist auf die Reduktion von Darlehensverbindlichkeiten zurückzuführen. Die Gesellschaft weist zum 31.12.2025 ein positives Working Capital in Höhe von EUR 12.747.369,96 aus. Gegenüber dem Vorjahr konnte diese Kennzahl verbessert werden, was auf eine gestärkte kurzfristige Liquiditäts- und Finanzierungsstruktur hindeutet. Die Gesellschaft verfügt somit über ausreichende kurzfristige Vermögenswerte zur Deckung ihrer kurzfristigen Verbindlichkeiten.

Die Eigenkapitalquote konnte durch die Erhöhung des Eigenkapitals, aufgrund des Jahresüberschusses, auf 16,32% gesteigert werden. Diese wurde gemäß § 23 Unternehmensreorganisationsgesetz (URG) berechnet.

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

Docusign Envelope ID: C965ED3E-7CE4-8B22-80C2-470BEF562212

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.

Im Jahr 2026 ist im Bereich der Beteiligungsmodelle die Platzierung von Projekten mit einer Investitionssumme von EUR 100 Mio. bis EUR 120 Mio. geplant. In diesem Investitionsumfang sollen auch über das Jahr 2026 hinaus jährlich Beteiligungsmodelle umgesetzt werden. Die IFA Institut für Anlageberatung AG konnte sich diese Projekte bereits sichern und verfügt über eine attraktive Pipeline. Für das Jahr 2026 ist neben dem Lazarettgürtel 72-74, der Krausstraße 3, der Ketzergasse 107 auch die Platzierung der Baumstadt Floridsdorf Werndlgasse 4+4A, Werndlgasse 6+6A und Werndlgasse 8+8A geplant. Mit der Baumstadt Floridsdorf entsteht im 21. Wiener Gemeindebezirk ein einzigartiges Projekt, das richtungsweisend für lebenswerten Generationen-Wohnbau ist. Ausgangspunkt ist eine rund 150 Jahre alte Siedlung, die in ein "ökologisches Dorf in der Stadt" mit rund 300 Wohnungen transformiert wird. Vorhandene Strukturen werden behutsam, unter Berücksichtigung des Bestands und mit Holzbauanteil, nachverdichtet. So entsteht in verkehrsberuhigter Binnenlage mit guter öffentlicher Anbindung ein grünes "Dorf in der Stadt".

Docusign Envelope ID: C965ED3E-7CE4-8B22-80C2-470BEF562212

Der Baumbestand der Baumstadt Floridsdorf wird durch Neupflanzungen ergänzt, zudem sind idyllische Dachgärten, Gemeinschaftsräume mit Ausgang zum Grätzlpark sowie eine weitreichende Fassadenbegrünung mit bodengebundenen Rankhilfen geplant. Durch Nutzung von Wärmepumpen und Photovoltaik soll das Projekt zudem Großteils energieautark sein. Über die Homepage der Tochter IFA Invest GmbH, www.ifainvest.at, können Anleihen mit Immobilienbezug mit kurz- und mittelfristiger Laufzeit digital gezeichnet werden. Für das Jahr 2026 ist die Platzierung eines Anleihevolumens von EUR 8 bis EUR 10 Mio. geplant.

Neben dem operativen Geschäft legt IFA starken Fokus auf Digitalisierung. Im Jahr 2024 ging das neue Investmentportal Kompass online. Kompass ist die neue, digitale Investmentplattform von IFA, das "Onlinebanking" für Immobilieninvestments. Hierbei handelt es sich um einen Meilenstein in der Immobilienveranlagung und bietet den Investor:innen und Partner:innen eine Vielzahl an Features und Benefits:

1. Alles im Blick - Mit detaillierten Übersichten und Kennzahlen zu jedem Investment
2. Informationen an einem Ort - zentrale Dokumentenablage und papierlose Unterfertigung von Gesellschafterbeschlüssen
3. Kommunikation leicht gemacht - Unkomplizierte Kommunikation mit IFA und IFA Partner:innen mittels Nachrichtenfunktion
4. Jederzeit und überall - Kompass ist 24/7 von jedem Gerät mit Internetzugang erreichbar
5. Sicher und DSGVO-konform - Daten sind gemäß DSGVO und Sicherheitsprotokollen geschützt

Kompass wird laufend weiterentwickelt und um zusätzliche Funktionalitäten ergänzt. Mittlerweile ist es möglich, Anleihen über die Plattform vollständig digital und ohne Medienbrüche zu zeichnen – von der Bereitstellung der Unterlagen über den Legitimationsprozess bis zur digitalen Unterfertigung. Künftig wird hier auch ein digitaler Investmentprozess zum Zeichnen von Bauherrenmodellen oder anderer Immobilieninvestments implementiert. Mit diesem am Markt einzigartigen USP stärkt IFA ihre Marktposition und baut ihre Führungsrolle im Bereich Immobilieninvestments durch ihre digitale Kompetenz weiter aus.

Aufgrund der starken Marktposition der IFA wird für die nächsten beiden Jahre wieder ein ähnlich positiver und zufriedenstellender Geschäftsverlauf erwartet.

Umsätze und Kosten

In den nächsten beiden Jahren werden steigende Umsätze und Ergebnisse erwartet.

Im Jahr 2026 sind keine größeren Investitionen geplant.

Docusign Envelope ID: C965ED3E-7CE4-8B22-80C2-470BEF562212

3. Risikomanagement

Die IFA Institut für Anlageberatung AG hat im Jahr 2025 keine derivativen Finanzinstrumente eingesetzt.

Mit der operativen Geschäftstätigkeit der IFA sind die nachstehend erläuterten wesentlichen Risiken verbunden:

Delkredererisiko

Die Bonität der Kunden der Gesellschaft wird regelmäßig überprüft. Es kam bisher zu keinen wesentlichen Forderungsausfällen. Das Ausfallsrisiko bei den Lieferforderungen wird auf Grund der Kundenstruktur vom Vorstand als moderat bis 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 vom Vorstand als nicht wesentlich eingestuft. Bei den begebenen Anleihen besteht kein Zinsänderungsrisiko, da es sich um fix verzinste Wertpapiere handelt.

Risiko aus Rechtsstreitigkeit

Die IFA Institut für Anlageberatung AG ist derzeit in sieben anhängigen Rechtsstreitigkeiten mit Investoren im Zusammenhang, mit dem im Jahr 2013 platzierten Bauherrenmodell „Hamerling“ involviert. In diesen Verfahren machen insgesamt sieben von 115 Investoren geltend, dass sie im Rahmen des Vertriebs nicht ausreichend über eine spezielle Widmung des Projekts und deren mögliche Auswirkungen auf die Werthaltigkeit und Verwertbarkeit ihrer Beteiligung aufgeklärt worden seien. Die Kläger begehren im Wesentlichen Naturalrestitution (Rückabwicklung der Beteiligung), Rückzahlung der investierten Beträge sowie Ersatz des entgangenen Gewinns aus alternativen Veranlagungen. Die Gesamtstreitsumme beträgt EUR 6.046.224,76. Die IFA Institut für Anlageberatung AG vertritt den Standpunkt, dass diese Widmung zu keiner Wertminderung führt. Für daraus unter Umständen resultierende zukünftige Aufwendungen wurde durch eine Rückstellung in Höhe von EUR 1.000.000,00 vorgesorgt.

4. Forschung und Entwicklung

Eigene Forschung und Entwicklung wird nicht betrieben.

Linz, am 20.06.2026 | 08:39 MESZ

Vorstand

DocuSigned by:

10C783AC647A485...

Mag. Erwin Soravia