LAGEBERICHT
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage

Geschäftsverlauf

Die Felbermayr GmbH ist die Muttergesellschaft des Felbermayr GmbH Konzern. Sie vermietet eigene Immobilien in Österreich und Deutschland. Des Weiteren hält sie Beteiligungen an ausländischen Immobiliengesellschaften. Neben Gewerbeimmobilien und -flächen, die an nahestehende Unternehmen und an Dritte zu marktüblichen Konditionen vermietet werden, besitzt die Felbermayr GmbH auch Abbaugrundstücke für die Schotter- und Kiesgewinnung und Waldflächen als Ausgleich sowie Wasserkraftwerke zur Stromerzeugung. Die Besitzgesellschaften im Ausland halten landesrechtlich bedingt neben Gewerbeimmobilien auch noch Mobilien, die vorwiegend an die jeweiligen operativen Gesellschaften aus dem Felbermayr Holding Konzern vermietet werden.

Im Geschäftsjahr 2025 wurde wieder mehr investiert als im Vorjahr. So konnte im Sommer 2025, nach langen und zähen Behördenverfahren, mit dem Neubau der Niederlassung Graz für einen unserer langjährigen Mieter begonnen werden. Die Fertigstellung wird bis Frühsommer 2026 erfolgen. In Linz konnte eine neue Lager- und Montagehalle nach nur 9monatiger Bauzeit im Spätsommer 2025 an die Mieter übergeben werden. Des Weiteren wurde gemeinsam mit den zukünftigen Mietern die Projektierung für mehrere geplante Bauvorhaben begonnen, deren Umsetzung bis Ende 2026 geplant ist.

Die immer noch hohe Inflation, die zunehmenden behördlichen Auflagen sowie die immer zeitaufwändiger und komplizierter werdenden Behördenwege führen immer mehr zu enormen kostentechnischen und organisatorischen Herausforderungen. Von der anhaltenden Rezession sowie unsicheren wirtschaftlichen und politischen Situation waren und sind auch unsere Mieter betroffen. Im Sinne einer guten und langjährigen Geschäftsbeziehung konnten wir immer eine für beide Seiten vernünftige Lösung finden.

Die Gesellschaft hält zum Abschlussstichtag Beteiligungen an Immobiliengesellschaften in 4 Ländern. Die im Eigentum der Gesellschaft befindlichen Immobilien umfassen vorwiegend Betriebsliegenschaften für nahestehende Unternehmen. Investitionen in und Entwicklung von Immobilien richten sich vorwiegend an den Bedarf der nahestehenden Unternehmen oder zukünftigen externen Mieter.

Eine zusätzliche Beteiligung besteht an einem Unternehmen in Österreich aus dem Bereich der Objektisolierung.

Bericht über die Zweigniederlassungen

Die Felbermayr GmbH hat keine Zweigniederlassungen.

Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Berechnung der Kennzahlen basiert auf den Empfehlungen des Fachgutachtens der Kammer der Wirtschaftstreuhänder über die Ausgestaltung finanzieller Leistungsindikatoren, KFS/BW 3 vom 20.01.2016. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) entspricht dem Betriebsergebnis.

Die gesamten Anlagenzugänge wurden zu 100,0% (VJ: 99,7%) in Sachanlagevermögen investiert. Die Summe des Anlagevermögens betrug Ende des Jahres 93,0% (VJ: 90,8%) der Bilanzsumme, die liquiden Mittel lagen bei MEUR 16,3 (VJ: MEUR 10,9).

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich 2025 auf 69,6% (VJ: 68,1%) des Gesamtkapitals. Es konnte in Summe eine Rentabilität auf das eingesetzte Eigenkapital von 7,7% (VJ: 11,4%) erzielt werden, für das Gesamtkapital entsprechend eine Rentabilität von 6,0% (VJ: 8,7%).

Der erwirtschaftete Nettogeldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug im vorliegenden Geschäftsjahr MEUR 13,4 (VJ: MEUR 21,8). Die Nettogeldflüsse aus der Investitionstätigkeit von MEUR -3,1 (VJ: MEUR 1,3) und aus der Finanzierungstätigkeit MEUR -5,0 (VJ MEUR -12,8) führen in Summe zu einer Erhöhung des Finanzmittelendbestandes. Die Nettoverschuldung am Ende des Geschäftsjahres reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr von MEUR 64,3 auf MEUR 55,9. Der Nettoverschuldungsgrad (Gearing) verringerte sich auf 30,1% (VJ: 36,8%).

Die Felbermayr GmbH hatte im abgelaufenen Geschäftsjahr vier Mitarbeiter beschäftigt.

Bericht über die voraussichtliche Entwicklung und Risiken des Unternehmens

Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Umsatzsteigerungen werden vor allem durch Neuvermietungen nach Fertigstellung von Bauprojekten bewirkt. Aufgrund mittel- bis langfristiger Mietverträge wird mit einer guten Auslastung gerechnet.

Die Entwicklung der Energiekosten wird laufend kontrolliert, um rechtzeitig Maßnahmen setzen zu können. Auslaufende Verträge werden individuell geprüft bzw. neu verhandelt. Wir unterstützen darüber hinaus unsere Mieter beim Umstieg auf erneuerbare Energien.

Für 2026 ist ein Investitionsvolumen von MEUR 53,7 geplant.

Wesentliche Risiken und Ungewissheiten

Aufgrund eines hohen Umsatzanteils mit Gesellschaften des Felbermayr Holding Konzerns ergibt sich eine wesentliche Abhängigkeit von Mieteinnahmen eines nahestehenden Konzerns. Durch die hohe Diversifizierung sowohl in den Geschäftsbereichen als auch geographisch und durch die Verteilung auf mehrere Einzelgesellschaften wird das Risiko entsprechend minimiert.

Finanzielle Risiken

Durch die zentrale Steuerung des Finanzbereiches werden die finanziellen Risiken, insbesondere das Liquiditäts-, Zins- und Währungsrisiko minimiert. Ein mittelfristiges Zinsrisiko ist gegeben durch Bankverbindlichkeiten, deren Zinssätze an den europäischen Geldmarkt gebunden sind. Dieses Risiko kann durch Fixzinsvereinbarungen minimiert werden. Ein Währungsänderungsrisiko ist für die Felbermayr GmbH kaum gegeben, da sie ausschließlich im EURO-Raum tätig ist. Zur Abdeckung der Verbindlichkeiten sind ausreichend finanzielle Mittel vorhanden.

Bericht über die Forschung und Entwicklung

Forschung und Entwicklung wird von der Gesellschaft nicht betrieben.

Wels, 20. Mai 2026

Geschäftsführerin:



Gisela Felbermayr