

INVESTOR RELATIONS

**Worauf Investoren  
bauen können**

**Wir geben  
Leben Raum**



## Das ist die ATHOS Immobilien AG

Die ATHOS Immobilien AG legt seit über 35 Jahren ihr Hauptaugenmerk auf leistbares Wohnen im Zentralraum Oberösterreich. Neben den Kernkompetenzen der Immobilienentwicklung und Vermietung, ist auch die 2019 neu geschaffene Maklerabteilung ein unverzichtbares Standbein für das tägliche Geschäft geworden. Das mit einer soliden Eigenkapitalausstattung versehene Unternehmen setzt auf kontinuierliches Wachstum und stabile Unternehmensergebnisse.

- Tätig in Oberösterreich und Wien
- Hohe Eigenkapitalausstattung
- Zielt auf einen möglichst hohen Anteil an Wohnimmobilien ab
- Investitionen vor allem im starken Wirtschaftsraum  
Oberösterreich
- Bilanzierung nach UGB
- Seit 2004 in den ungeregelten Dritten Markt der Wiener Börse  
einbezogen, seit 2019 im Marktsegment direct market plus
- 1.744.373 Stückaktien in Streubesitz

## Das ist die ATHOS Immobilien AG

### STABILITÄT VOR RISIKO

Das ist der Grundsatz von ATHOS Immobilien bei Entwicklung, Kauf und Bewirtschaftung. Investiert wird in Regionen, die man kennt, großteils in den wirtschaftlich starken Zentralraum Oberösterreich.

Qualitatives Wachstum steht vor quantitativem Wachstum. Stabilität wird durch einen hohen Anteil an vermieteten Wohnimmobilien angestrebt. Ebenso gilt das Setzen hoher Qualitätsstandards bei der Tätigkeit als Makler als oberstes Gebot.

Gegründet 1989 hat sich das Immobilienunternehmen bis heute zu einem renommierten Projektentwickler, Investor, Vermieter und Makler am Puls der Zeit entwickelt.



Management

## Team

Für die Einhaltung unserer zentralen Prinzipien sorgen Management und Aufsichtsrat.



**Mag. Manfred Pammer**

Vorstand



**Anke Eberle, MBA**

Leitung Maklerbüro / Projektmanagement



**Jakob Gruber**

Leitung Immobilien- und  
Projektmanagement /Maklerbüro



**Mag. Sunhild Fries**

Compliance / Recht



**Sonja Benedik**

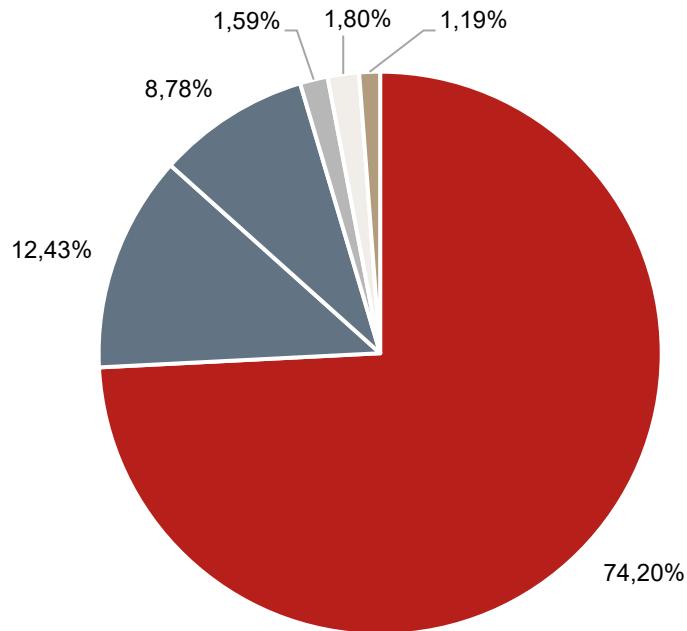
Office



**Nadine Lauß**

Maklerbüro

## Die ATHOS Immobilien AG auf einem Blick



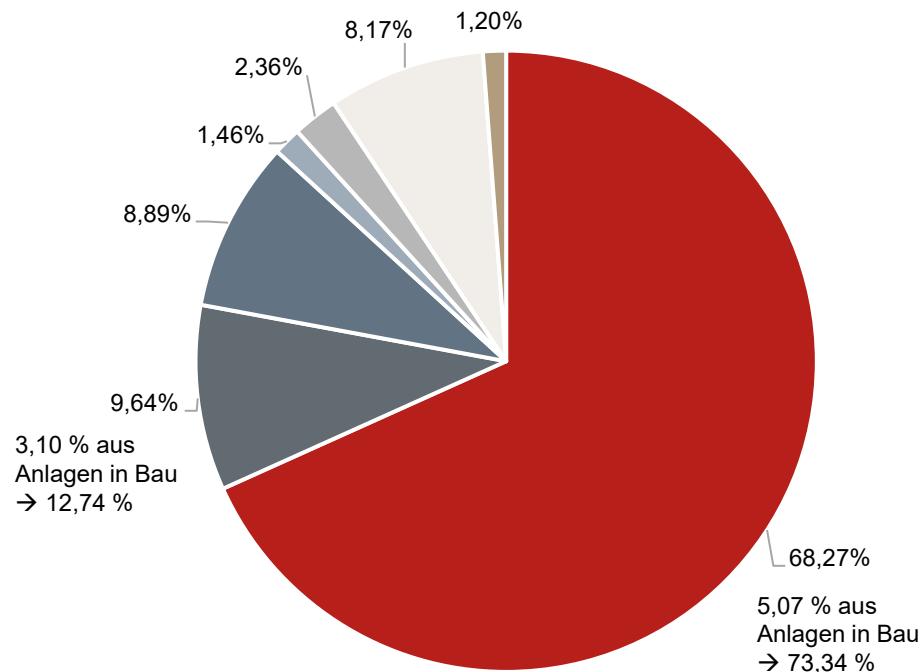
Wohnungen	74,20 %	47.075 m <sup>2</sup>	737
Büros	12,43 %	7.888 m <sup>2</sup>	43
Geschäfte	8,78 %	5.571 m <sup>2</sup>	24
Gastro	1,59 %	1.011 m <sup>2</sup>	8
FMZ	1,80 %	1.142 m <sup>2</sup>	1
Sonstige Flächen	1,19 %	758 m <sup>2</sup>	21

<sup>5</sup> Stand 01/2026

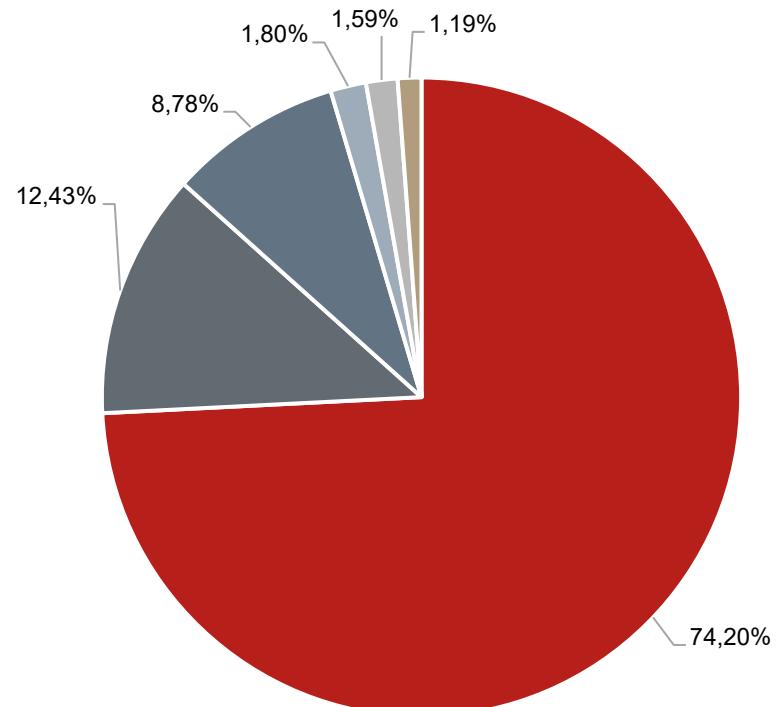
Objekte	43
Wohnungen	737
Büros	43
Geschäfte	24
Gastro	8
FMZ	1
Sonstige Flächen (vermietbar)	21
Tiefgaragenplätze	416
Freistellplätze	319
<b>Nutzfläche gesamt (exkl. sonstige Flächen)</b>	<b>62.687 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche gesamt (inkl. sonstige Flächen)</b>	<b>63.445 m<sup>2</sup></b>
Stand: 01/2026 (inkl. Verkäufe 2025/26)	
<b>Nettomieten 2024</b>	<b>6,36 Mio. €</b>
<b>EK-Quote 31.12.2024</b>	<b>43,20 %</b>
<b>Geförderte Bankdarlehen 31.12.2025</b>	<b>3,52 Mio. €</b>
<b>Restliche Bankverbindlichkeiten 31.12.2025</b>	<b>57,34 Mio. €</b>
<b>Fremdmittel gesamt 2025</b>	<b>60,86 Mio. €</b>
<b>Gesamtinvestitionskosten-Immobilien 31.12.2024</b>	<b>148,77 Mio. €</b>
<b>Finanzanlagen 31.12.2024</b>	<b>0,55 Mio. €</b>
<b>Portfoliowert 2024</b>	<b>149,32 Mio. €</b>
<b>Finanzanlagen 31.12.2025</b>	<b>0,82 Mio. €</b>

## Nutzflächenentwicklung

63.003,89 m<sup>2</sup>  
per Juni 2022



63.444,56 m<sup>2</sup>  
per Jänner 2026



- Wohnung 68,27 % (73,34 %) | 74,20 %
- Büro 9,64 % (12,74 %) | 12,43 %
- Geschäft 8,89 % | 8,78 %
- FMZ 1,46 % | 1,80 %
- Gastro 2,36 % | 1,59 %
- Anlagen in Bau 3,10 % aus Anlagen in Bau  
→ 12,74 % | 0 %
- Sonstige Flächen 1,20 % | 1,19 %

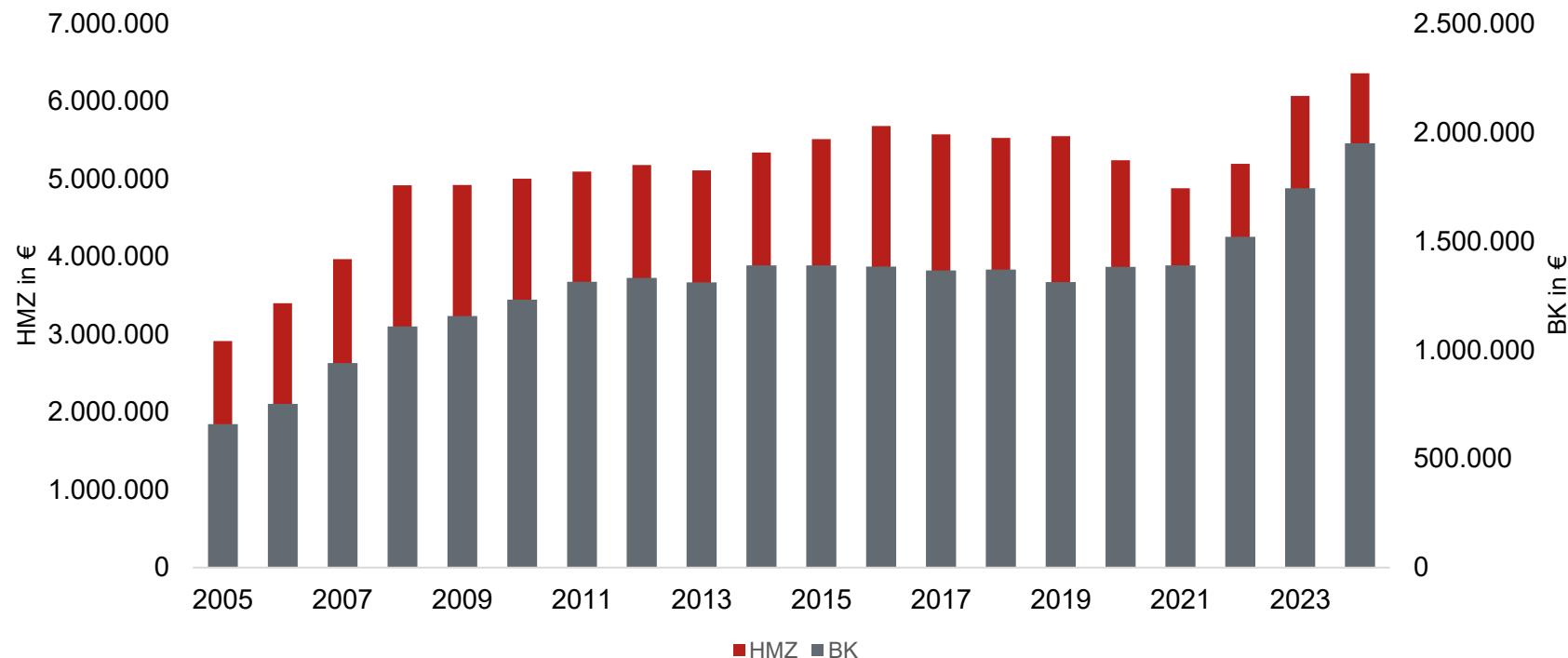
## Bestandswerte zum 31.12.2024 (Verkäufe 2025/26 noch nicht berücksichtigt)

Objekt	KFZ		Gesamtinvestitionskosten (GIK) inkl. PP	Nutzfläche* in m <sup>2</sup>		GIK / m <sup>2</sup> Nutzfläche	Buchwert (BW) 31.12.2024	BW/ m <sup>2</sup> Nutzfläche
	TG	FP		31.12.2024	31.12.2024			
Enns, Dr. Marckhott-Platz 1-5	75	12	7.918.000	5.515	1.436	2.353.000	427	
Linz, Johann-Konrad-Vogel-Str. 11			1.498.000	843	1.777	423.000	502	
Linz, Am Bindermichl 75, 77, An der Sonnleithen 13, 15	35	7	4.012.000	2.760	1.454	2.017.000	731	
Pergarten A, Bahnhofstr. 31		43	1.625.000	1.142	1.423	441.000	386	
Pergarten B, Bahnhofstr. 33,35		12	1.314.000	964	1.363	726.000	753	
Pergarten C, Bahnhofstr. 27,29		11	2.021.000	1.308	1.545	909.000	695	
Linz, Waltherstr. 11			2.939.000	1.133	2.595	1.866.000	1.647	
Vöcklabruck, Salzburger Str. 28,30	8	9	1.805.000	1.040	1.736	188.000	181	
Linz, Goethestr. 13			1.875.000	988	1.898	522.000	528	
Linz, Wiener Str. 33, Hamerlingstr. 1			2.083.000	1.035	2.013	895.000	865	
Linz, Wildbergstraße 32, Peuerbachstraße 2	56		5.235.000	3.000	1.745	2.100.000	700	
Linz, Waldeggstr. 1, Beethovenstr. 2			451.000	987	457	279.000	283	
Linz, Coulinstr. 5			446.000	798	559	280.000	351	
Linz, Karl-Wiser-Str. 10			956.000	1.173	815	598.000	510	
Linz, Tegetthoffstr. 11, 11a, Stockhofstr. 33, 33a			567.000	415	1.366	392.000	945	
Linz, Stockhofstr. 48			395.000	666	593	247.000	371	
Linz, Stockhofstr. 50		1	116.000	151	768	90.000	596	
Linz, Unionstr. 49		20	3.172.000	1.181	2.686	2.579.000	2.184	
Linz, Hausleitnerweg 91, 93, Müllergutenbrunnstraße 29	18		2.671.000	1.630	1.639	1.933.000	1.186	
Linz, Wiener Str.73, Richard-Wagner-Str. 2		11	1.801.000	1.015	1.774	1.195.000	1.177	
Linz, Lederergasse 32		2	680.000	466	1.459	443.000	951	
Linz, Museumstr. 20			1.515.000	681	2.225	1.083.000	1.590	

## Bestandswerte zum 31.12.2024 (Verkäufe 2025/26 noch nicht berücksichtigt)

Objekt	KFZ		(GIK) inkl. PP	Gesamtinvestitionskosten	Nutzfläche* in m <sup>2</sup>	GIK / m <sup>2</sup> Nutzfläche	Buchwert (BW)	BW/ m <sup>2</sup>
	TG	FP		31.12.2024	31.12.2024		31.12.2024	Nutzfläche
Wels, BHC Bahnhofplatz 3	9			4.297.000	2.080	2.066	2.647.000	1.273
Wels, Ringstr. 21, Hessenstraße 2				5.389.000	2.238	2.408	3.936.000	1.759
Wels, Stadtplatz 6, Am Zwinger 28		5		1.875.000	1.037	1.808	919.000	886
Linz, Garnisonstr. 21				2.820.000	1.654	1.705	1.969.000	1.190
Linz, Pillweinstr. 10		6		695.000	455	1.527	495.000	1.088
Wels, Volksgartenstr. 11, 13, 15, 15a	60			7.759.000	3.561	2.179	5.947.000	1.670
Steyr, Wolfenstr. 20b		26		4.493.000	3.050	1.473	2.601.000	853
Wels, Edisonstr. 28		8		877.000	483	1.817	719.000	1.489
Wels, Franz-Fritsch-Straße 2, 4		36		3.853.000	1.847	2.086	3.046.000	1.649
Wels, Franz-Fritsch-Straße 6, 8		41		5.426.000	1.740	3.118	4.881.000	2.805
Linz, Wallnerstr. 1, 3, 5, 7, Händelstr. 36, 38, 40				4.557.000	2.855	1.596	3.794.000	1.329
Linz, Wiener Str. 322		27		4.671.000	2.064	2.263	3.864.000	1.872
Wien, Herbststr. 17				6.380.000	1.338	4.768	5.942.000	4.441
Linz, Altenberger Str. 81, 83, 85, 87	67	36		19.317.000	3.904	4.948	18.338.000	4.697
Linz, Katzbachweg 3, 5	10	4		4.126.000	944	4.373	3.854.000	4.085
St. Florian, Stiftstraße 19		1		369.000	86	4.316	346.000	4.047
Wien, Spallartgasse 19		4		2.938.000	422	6.961	2.834.000	6.715
Gallneukirchen, Alte Straße 8a-c, 10a-c	45			11.617.000	2.729	4.257	11.481.000	4.207
Linz, Landgutstraße 9				2.864.000	543	5.274	2.772.000	5.105
Linz, Hohe Straße, Grundstück				2.423.000			2.423.000	
Kirchschlag, Am Breitenstein 5	20	12		6.932.000	1.253	5.533	6.932.000	5.533
<b>Summen</b>	<b>418</b>	<b>319</b>		<b>148.773.000</b>	<b>63.173</b>	<b>2.317</b>	<b>111.299.000</b>	<b>1.723</b>

## Verlauf Mieteinnahmen vs. Betriebskosten



	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
HMZ	82 %	82 %	81 %	82 %	81 %	80 %	80 %	80 %	80 %	79 %	80 %	80 %	80 %	80 %	81 %	79 %	78 %	77 %	77 %	
BK	18 %	18 %	19 %	18%	19 %	20 %	20 %	20 %	20 %	21 %	20 %	20 %	20 %	20 %	19 %	21 %	22 %	23%	22 %	23 %

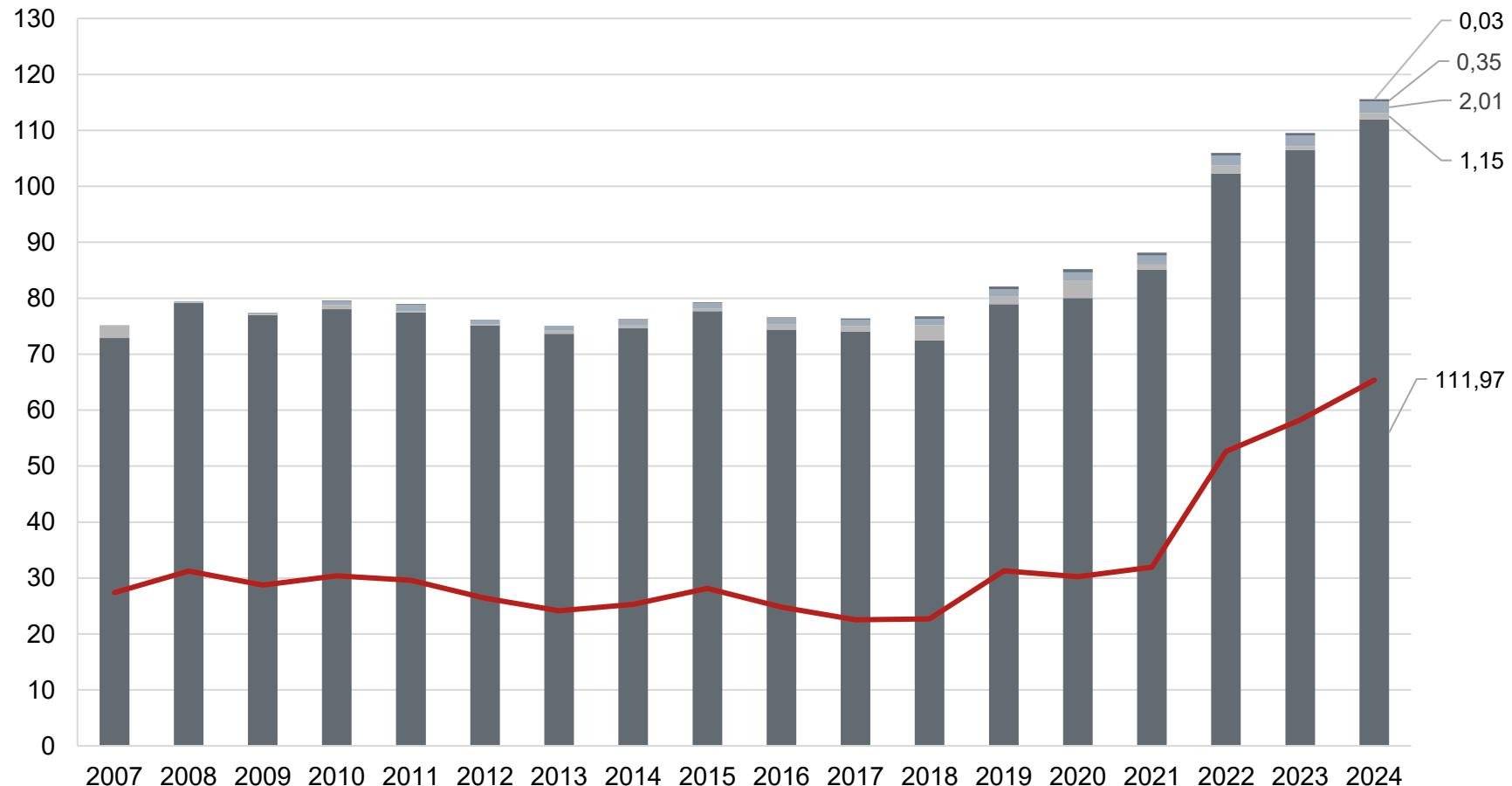
## Aktiva in € Mio. zum Bilanzstichtag

Anlagevermögen  
Umlaufvermögen  
Treuhandvermögen  
Aktive latente Steuern  
ARAP

111.967.430,16 €  
1.145.507,33 €  
2.011.059,85 €  
349.802,62 €  
37.112,61 €

- Verbindlichkeiten

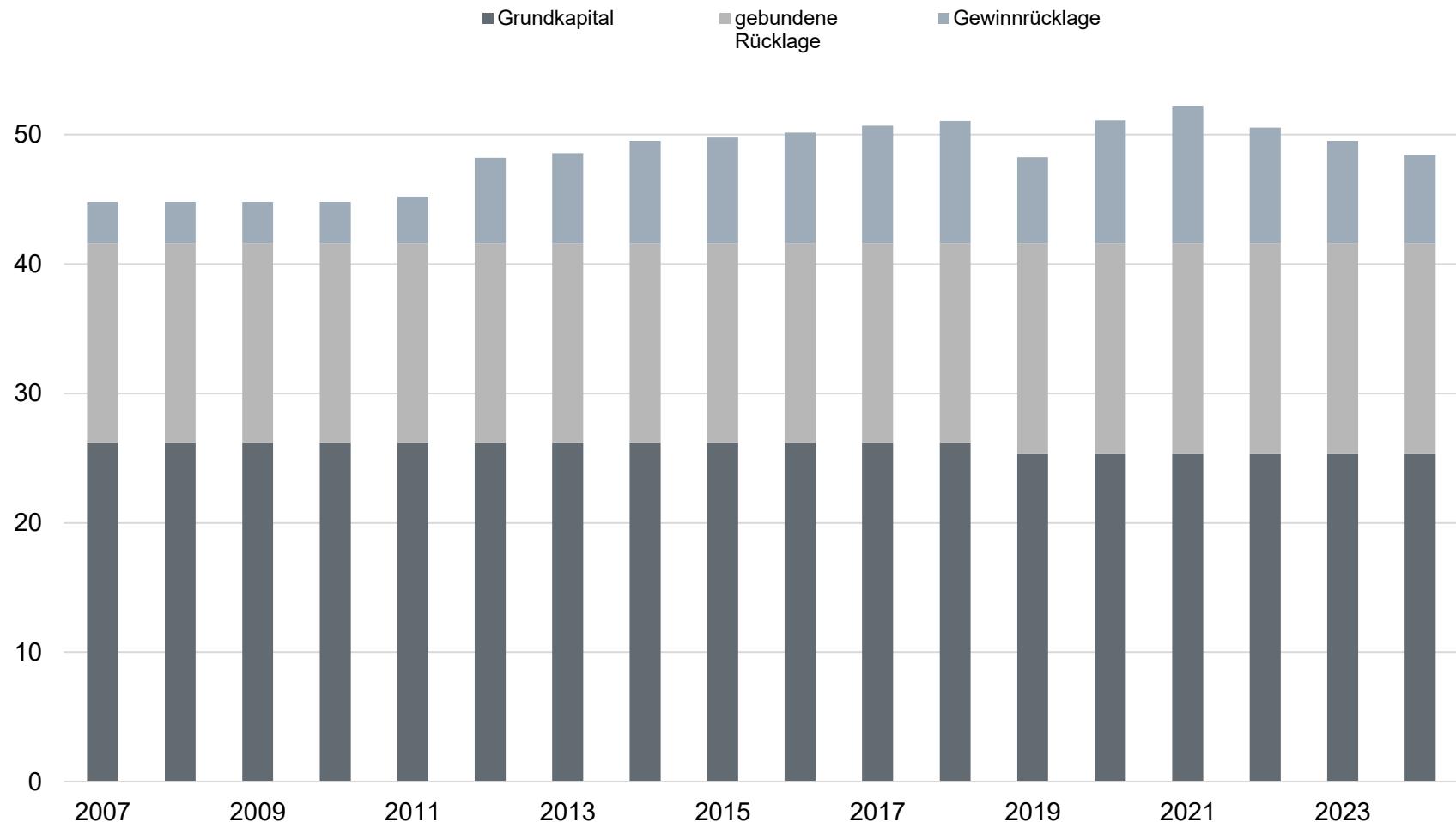
65.360.662,40 €



## Passiva in € Tsd. Zum Bilanzstichtag

	<b>2024</b>	2023
Grundkapital	25.363	25.363
Kapitalrücklagen / Geb. Rücklagen	16.238	16.238
Gewinnrücklagen	6.862	7.914
Bilanzgewinn	1.400	1.400
Investitionszuschüsse	64	67
Rückstellungen	223	209
Verbindlichkeiten	65.361	58.272
<b>Gesamt</b>	<b>115.511</b>	109.463

## Eigenkapital in € Mio. zum Bilanzstichtag



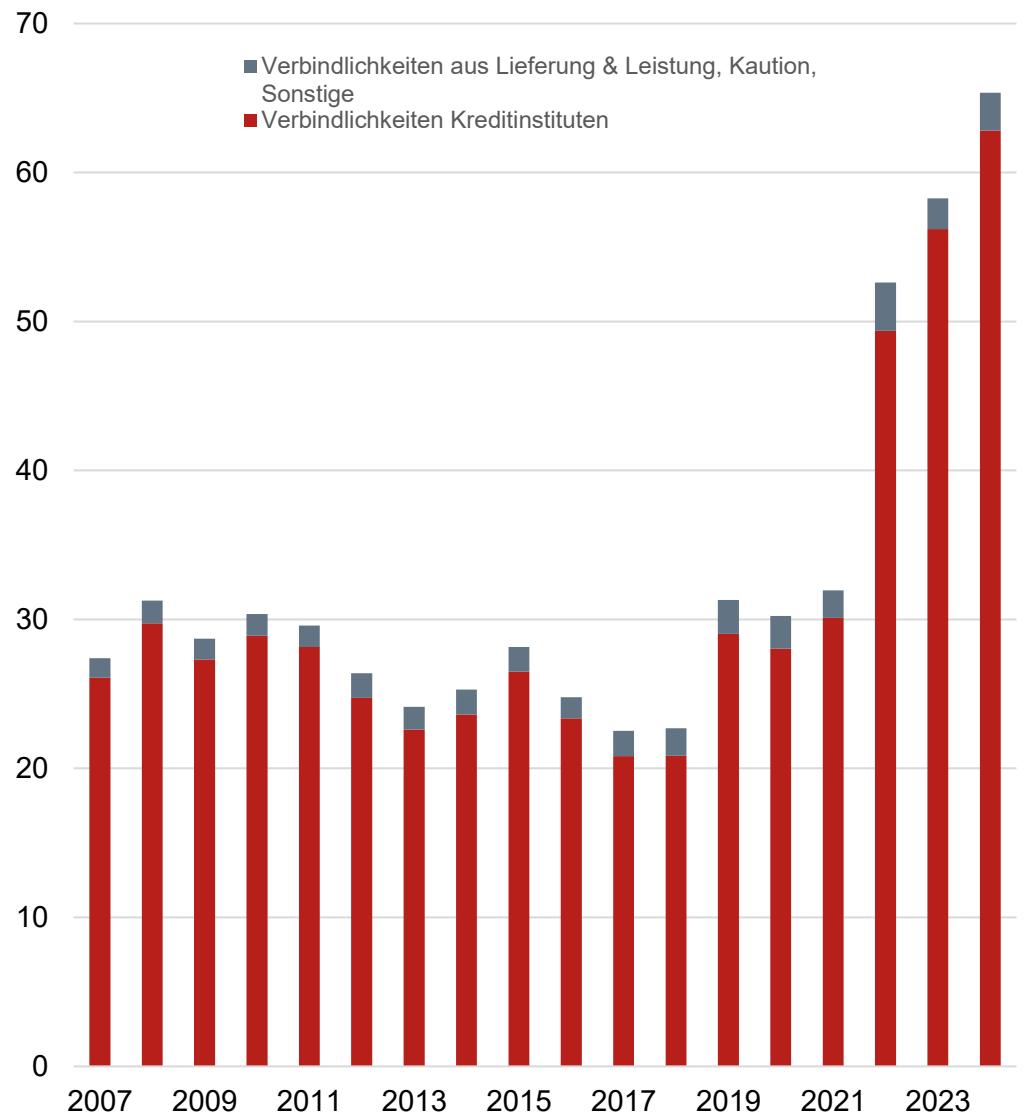
## Verbindlichkeiten in € Mio. zum Bilanzstichtag

### Verbindlichkeiten (Banken, Land OÖ)

▪ Bankdarlehen	€ 58.797.600
▪ Sanierungs- u. Förderdarlehen	€ 4.012.075
	€ 62.809.675

### Verbindlichkeiten aus

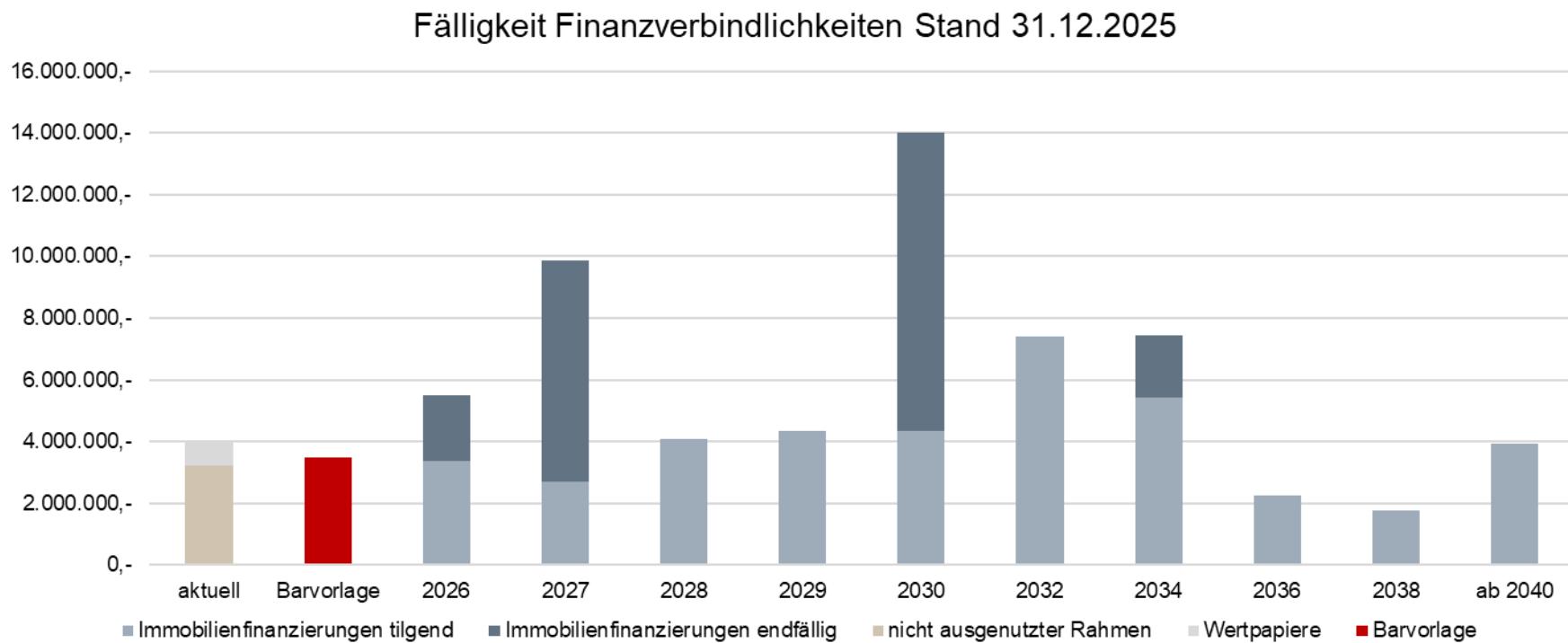
▪ Lieferungen u. Leistungen	€ 255.112
▪ Käutionen u. Haftrücklässe	€ 2.238.735
▪ Sonstige	€ 57.140
	€ 2.550.987



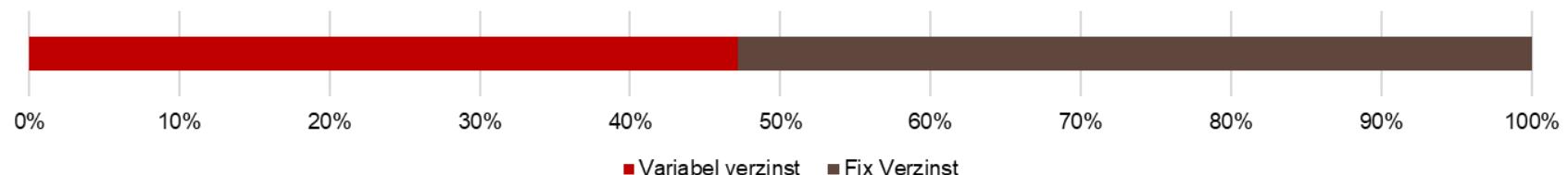
## Verbindlichkeiten in € Tsd. zum Bilanzstichtag

	<b>2024</b>	2023
Betriebsmittel	10.758	7.850
Variabel finanziert	7.283	17.913
Gefördert finanziert (variabel)	4.011	4.455
Fix finanziert	40.757	25.982
<b>Gesamt</b>	<b>62.809</b>	<b>56.200</b>

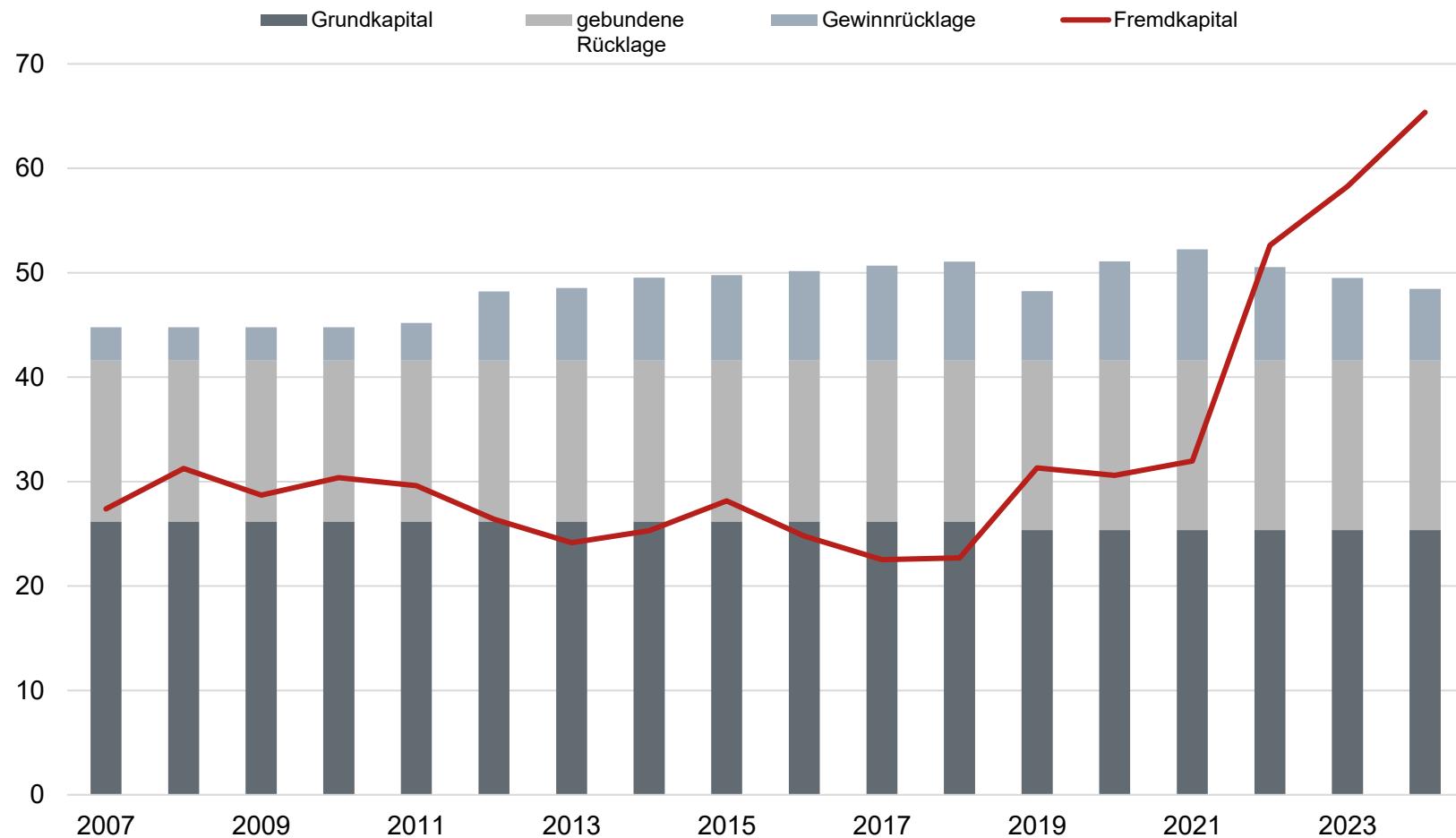
## Finanzverbindlichkeiten aktuell



Finanzverbindlichkeiten - Verzinsung - Stand 31.12.2025



## Eigenkapital / Fremdkapital in € Mio. zum Bilanzstichtag



## Gewinn- und Verlustrechnung in € Tsd. zum Bilanzstichtag

### Betriebliche Erträge

	<b>2024</b>	2023
Umsatzerlöse	8.399	7.835
(Nettomieten)	(6.359)	(6.067)
(BK-Erlöse)	(1.950)	(1.744)
(Provisionserlöse)	(90)	(24)
Erträge aus dem Abgang von Anlagen	802	780
Sonstige betriebliche Erträge	169	157
<b>Gesamt</b>	<b>9.370</b>	8.772

### Sonstige Betriebliche Erträge

	<b>2024</b>	2023
Schadenersatz	70	15
Erträge Auflösung v. Rückstellungen	0	6
Auflösung WB zu Forderungen	8	0
Erlöse Personalsachbezüge	3	21
Rest (Kautionsabzüge, Heizkosten Einbehalt, Finanzamtvergebührungen)	88	115
<b>Gesamt</b>	<b>169</b>	157



## Immobilienverkäufe 2024 in € Tsd.

		M²/Preis	VKP	<b>BW-Gewinn</b>
Peuerbachstraße 2/Top 201, 4040 Linz	01.04.2024	3.330,21	142.000,00	105.772,69
Peuerbachstraße 2/TG 327, 4040 Linz	01.04.2024		18.000,00	18.000,00
Lederergasse 32/Top 20, 4020 Linz	30.06.2024	3.944,98	235.200,00	177.153,78
Lederergasse 32/TG 112, 4020 Linz	30.06.2024		19.600,00	16.134,55
Lederergasse 32/Top 22, 4020 Linz	30.06.2024	3.918,33	184.240,00	128.634,10
Lederergasse 32/TG 115, 4020 Linz	30.06.2024		19.600,00	16.134,55
Tegethoffstraße 11/Top 5, 4020 Linz	15.08.2024	3.555,89	212.500,00	155.706,55
Peuerbachstraße 2/Top 413, 4040 Linz	30.08.2024	3.920,40	197.000,00	148.198,55
Peuerbachstraße 2/TG 316, 4040 Linz	30.08.2024		18.000,00	18.000,00
<b>Gesamt</b>			<b>1.046.140,00</b>	<b>783.734,77</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung in € Tsd. zum Bilanzstichtag

### Betrieblicher Aufwand

	<b>2024</b>	2023
Betriebskostenaufwand	2.066	1.783
Personalaufwand	666	457
Abschreibungen von Sachanlagen	2.722	2.601
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.225	1.641
<b>Gesamt</b>	<b>6.679</b>	6.482

### Sonstiger Betrieblicher Aufwand

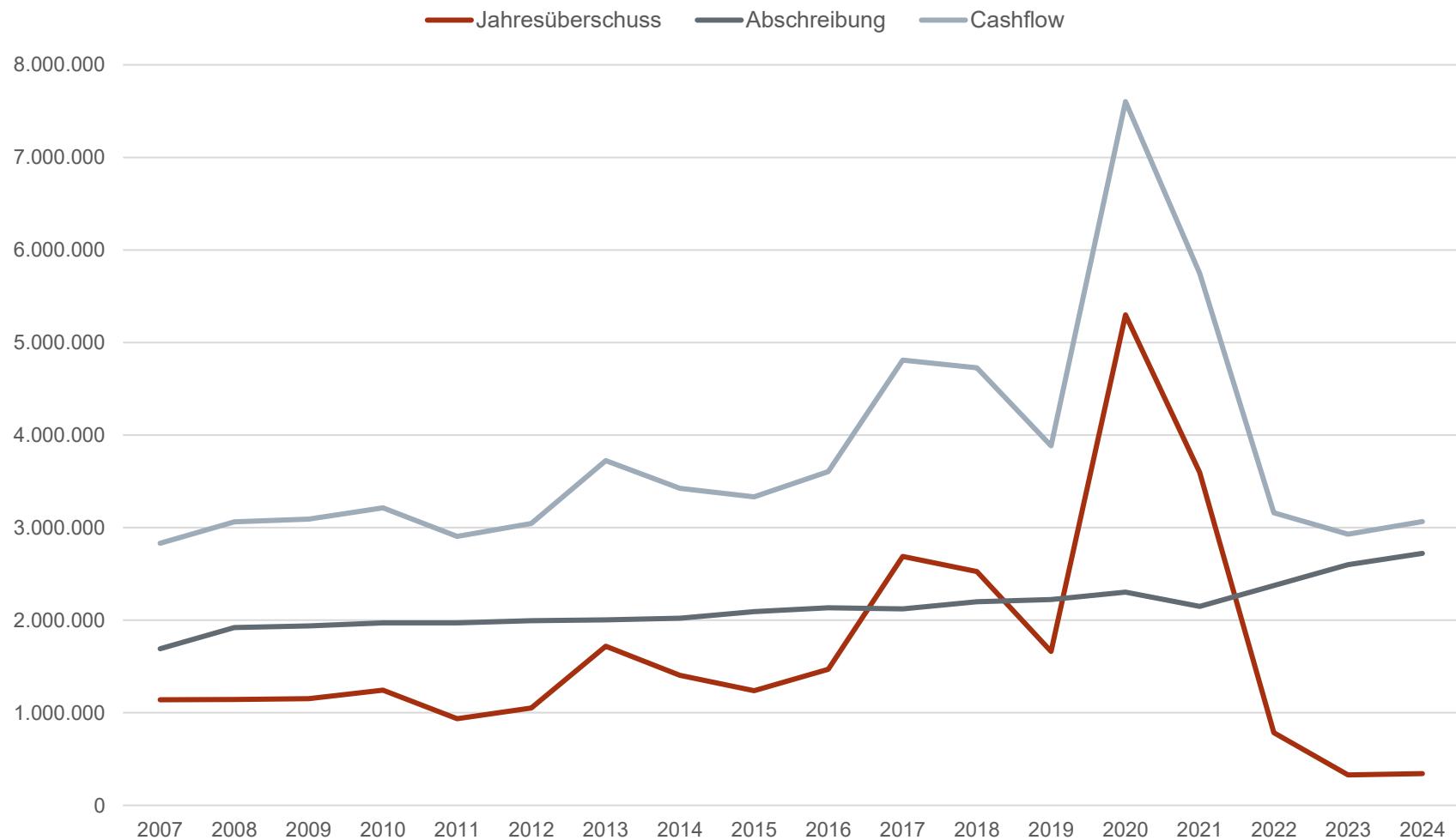
	<b>2024</b>	2023
Instandhaltung / Rücklagendotierung	570	843
Recht / Börse	138	177
Spesen des Geldverkehrs	122	234
Provisionen / Honorare an Dritte	82	58
Büroaufwand	67	72
Werbeaufwand	42	39
Gebühren und sonstige Steuern	55	52
Aufsichtsrat	46	44
Buchwert abgegangener Anlagen	0	0
Hauptversammlung	20	29
VSt. – Berichtigung	9	13
Rest (Schadensfälle, Räumungskosten, Energieausweise, etc...)	74	79
<b>Gesamt</b>	<b>1.225</b>	1.641

## Gewinn- und Verlustrechnung in € Tsd. zum Bilanzstichtag

	<b>2024</b>	2023
Betriebserfolg (EBIT)	2.691	2.292
Finanzergebnis	- 2.247	- 1.817
Ergebnis vor Steuern (EBT)	444	475
Steuern	- 101	- 146
Jahresüberschuss	343	329
Zuweisung (-) / Auflösung (+) Gewinnrücklagen	1.052	1.029
Gewinn (+) / Verlustvortrag (-)	5	42
<b>BILANZGEWINN</b>	<b>1.400</b>	1.400



## Cashflow zum Bilanzstichtag



## COMPLIANCE CHECK KSV1870 Bewertung

**KSV1870 Rating: 217**

**Ausfallwahrscheinlichkeit (Basel III): 0,04 %**

**Einzelhöchstkredit: EUR 130.000,00**

**Zahlweise: 150**

Zahlungen erfolgen großteils in der Skontofrist.

Zahlungsverhalten laut letzter Überprüfung. Einflussfaktoren: Inkasso, Lieferantenauskunft, Branchenspezifika u.m. Beste Einstufung: 100, schlechteste Einstufung: 650, keine Einstufung möglich: 000.

**Beurteilung: 200**

Die finanzielle Situation ist gut und die Ertragslage positiv.

Finanzielle Situation laut letzter Überprüfung. Einflussfaktoren: finanzierende Stellen, Bilanzen, Grundbuch, Branchensituation u. m. Beste Einstufung: 100, schlechteste Einstufung 650, keine Einstufung möglich: 000.

**Branchenvergleich – KSV1870 Rating:**

Das KSV1870 Rating des Unternehmens ist besser als der Branchendurchschnitt.

Quelle: KSV1870 Information GmbH

Einsichtnahme unter: [https://www.athos.at/investor-relations/KSV-Rating\\_08.07.2024](https://www.athos.at/investor-relations/KSV-Rating_08.07.2024)

**KSV1870 Rating: 217**

Modell: UnternehmenScore

**Risiko: sehr gering**



**Ausfallwahrscheinlichkeit (Basel III): sehr gering**

Die Ausfallwahrscheinlichkeit dieses Unternehmens beträgt 0,04 %.

Aus Bonitätsgründen spricht nichts gegen eine Aufnahme einer Geschäftsbeziehung.

## Wesentliche Objektinvestitionen 2018-heute

Objekt	Fläche in m <sup>2</sup>	Investition zum 31.12.2024 in EUR	Bereits erfolgte Investition in 2025 in EUR	derzeit offene Investition in EUR
Herbststraße 17, 1160 Wien	1.337,47	6.380.109,67		
Altenberger Straße 81, 83, 85, 87, 4040 Linz	Wohnen 1.926,60 Büro 1.977,55	19.317.208,64		
Katzbachweg 3, 5, 4040 Linz	943,55	4.126.428,59		
Stiftstraße 19, 4490 St. Florian	85,50	368.577,25		
Spallartgasse 19, 1140 Wien	422,04	2.937.774,57		
Alte Straße 8, 10, 4210 Gallneukirchen	2.732,89	11.616.531,96	196.023,53	235.465,44
Landgutstraße 9, 4040 Linz	539,53	2.840.714,57		
Hohe Straße, 4040 Linz	Grundstück 3.565,00	2.423.032,62		
Am Breitenstein 5, 4202 Kirchschlag bei Linz	1.248,27	6.932.377,00	78.158,12	11.339,50
Bahnhofstraße 31, 4230 Pregarten (Zubau Spar)	223,00	250.000,00		
		<b>57.192.754,87</b>	<b>274.181,65</b>	<b>246.804,94</b>

## Sanierungen & Instandhaltungen 2018-2024

	<b>Generalsanierungen + aktivierte Investitionen in EUR</b>	<b>Instandhaltungen in EUR</b>	<b>Summe in EUR</b>	<b>Rücklagendotierungen in EUR</b>	<b>Rücklagenstände WEGs in EUR</b>
<b>2018</b>	2.089.655,28	273.610,00	2.363.265,28	150.566,09	1.113.972,65
<b>2019</b>	3.254.018,32	307.839,47	3.561.857,79	133.319,18	1.264.541,17
<b>2020</b>	3.057.191,21	281.432,40	3.338.623,61	135.683,56	1.451.396,68
<b>2021</b>	1.567.494,55	457.970,26	2.025.464,81	126.363,53	1.585.244,39
<b>2022</b>	1.912.461,46	559.790,63	2.472.252,09	135.342,18	2.389.911,17
<b>2023</b>	448.930,54	656.437,31	1.105.367,85	164.532,49	2.062.294,33
<b>2024</b>	228.488,38	331.861,10	560.349,48	199.368,50	2.342.729,92
			<b>15.427.180,91</b>		

### Davon enthaltene Generalsanierungen:

Linz, Unionstraße 49

Linz, Wiener Straße 322

Wels, Franz-Fritsch-Straße 6-8

Wels, Hammerl Wohnpark

## KEST & KöSt 2018-2025

	<b>Dividende/ Aktie Vorjahr</b>	<b>Stückzahl</b>		<b>KEST in EUR</b>	<b>KÖSt in EUR</b>	<b>Summe in EUR</b>
2018	1,20 €	1.800.000	27,50 %	594.000,00	952.657,00	1.546.657,00
2019	1,20 €	1.800.000	27,50 %	594.000,00	692.963,00	1.286.963,00
2020	1,20 €	1.744.373	27,50 %	575.643,09	1.768.212,00	2.343.855,09
2021	1,40 €	1.744.373	27,50 %	671.583,61	1.199.687,00	1.871.270,61
2022	1,40 €	1.744.373	27,50 %	671.583,61	175.346,00	846.929,61
2023	1,40 €	1.744.373	27,50 %	671.583,61	152.150,00	823.733,61
2024	0,80 €	1.744.373	27,50 %	383.762,06	70.695,00	454.457,06
2025	0,80 €	1.744.373	27,50 %	383.762,06		
				<b>4.545.918,03</b>	<b>5.011.710,00</b>	<b>9.173.865,97</b>

## Dividende 2018 - 2025

Dividendenausschüttungen brutto (2018-2025)	EUR	16.530.611,00
- KEST	EUR	- 4.545.918,03
Dividendenausschüttungen an Aktionäre	EUR	<b>11.984.692,98</b>

## Aktienrückkauf 2019

Aktienrückkauf 55.627 Stk. je 43,00 €	EUR	<b>2.391.961,00</b>
---------------------------------------	-----	---------------------

## Zusammenfassung 2018 - 2024

Ankäufe & Investitionen zum 31.12.2024	EUR	57.192.754,87
Sanierungen und Instandhaltungen	EUR	15.427.180,91
KEST & KöSt	EUR	9.173.865,97
Dividendenausschüttungen an Aktionäre	EUR	10.972.956,64
Aktienrückkauf	EUR	2.391.961,00
	EUR	<b>95.158.719,38</b>

## Auszug aus dem Lagebericht

### Bericht über die voraussichtliche Entwicklung und Risiken des Unternehmens

#### AUSBLICK AUF DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

Als Grundlage für Investitionsentscheidungen finden permanent Projektprüfungen statt.

Kleinere Einzelsanierungen von Wohnungen oder Geschäftsflächen werden nach Bedarf durchgeführt.

### RISIKEN- UND CHANCENBERICHT

Es bestand 2024 ein sehr geringer Leerstand (rd. 0,59 % der vermietbaren Fläche). Wesentliche Objektrisiken sind nicht bekannt bzw. sind in den Planungen berücksichtigt. Es bestehen entsprechende Gebäudeversicherungen.

Neue Objekte werden genauen Prüfungen unterzogen, sodass diese bei Erwerb einen entsprechenden Wertzuwachs erwarten lassen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2024 wurden 145 (Vorjahr 135) Vermietungen (inkl. Erstvermietungen) von unserem Maklerbüro durchgeführt. Der Geschäftsbereich der externen Makleraufträge wird 2025 wie geplant fortgeführt.

Die Optimierung des Immobilienbestandes wird weiter intensiv verfolgt. Durch verbesserte und wertsteigernde Investitionen in das Bestandsportfolio soll auch 2025 eine Erhöhung von Substanz- und Ertragswert sowie der Restnutzungsdauer erfolgen.

Sämtliche Elemente der Kapitalaufbringung werden laufend evaluiert.

Veränderungen von Rechtsnormen, Rechtsprechung und Verwaltungspraxis und deren Auswirkungen auf die wirtschaftlichen Ergebnisse sind unvorhersehbar und können gegebenenfalls negative Auswirkungen haben. Es werden daher Rechtsrisiken, Gesetzesänderungen bzw. Änderungen in der Rechtsprechung laufend überwacht.

Aufgrund der durch die ATHOS Immobilien AG in den vergangenen mehr als 30 Jahren umgesetzten Veranlagungsstrategie kann das Unternehmen von einer soliden wirtschaftlichen Basis aus in das neue Geschäftsjahr gehen.

### Bericht über Forschung und Entwicklung

Das Unternehmen entfaltet vom Geschäftszweck her grundsätzlich keine Forschung und Entwicklung, wobei jedoch das über viele Jahre aufgebaute Know-how im Facility-Management zur Erreichung der Unternehmensziele eingesetzt wird.

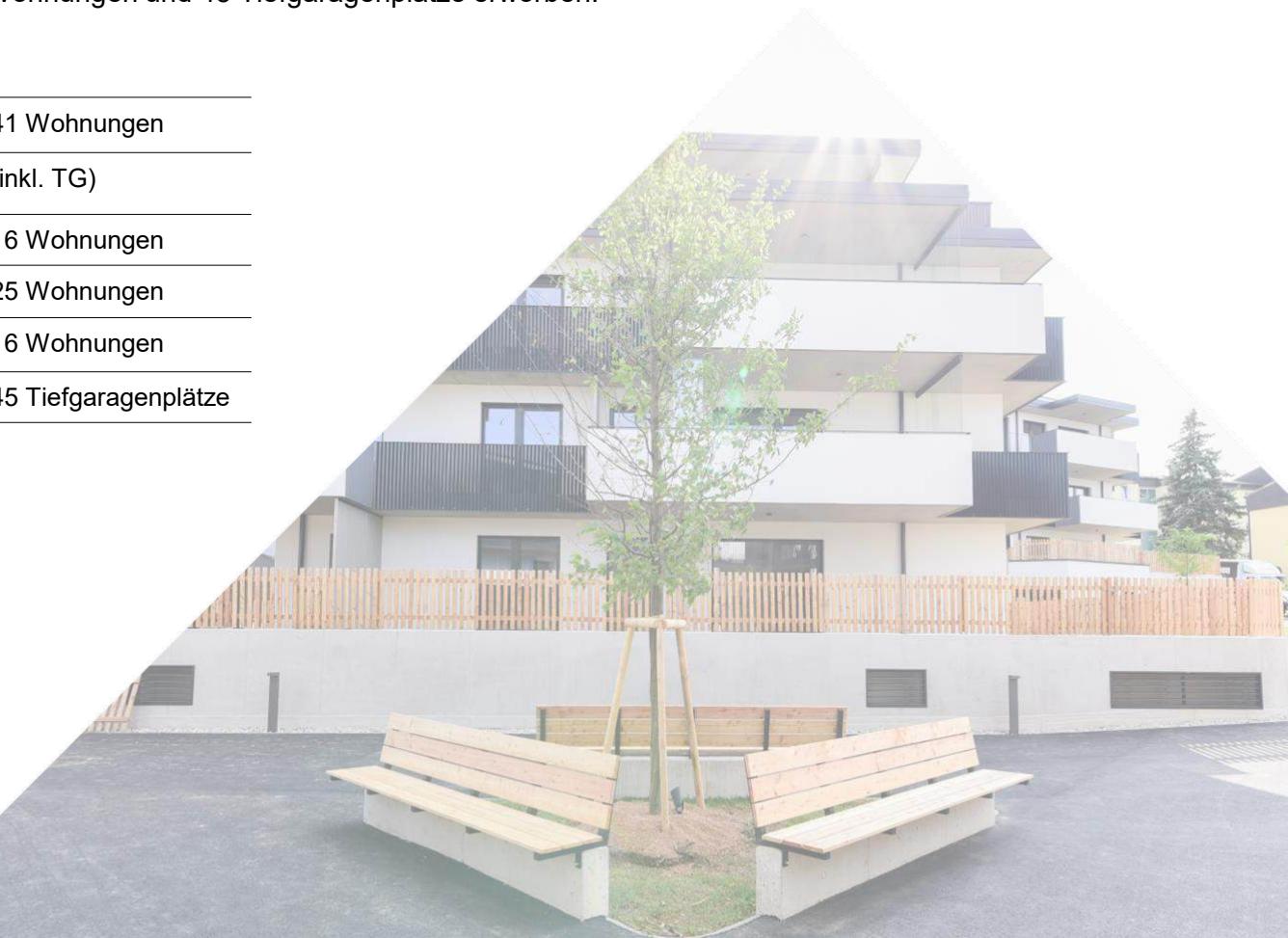
## Alte Straße 8, 4210 Gallneukirchen – Wohnpark GALLI

Am Fuße des Linzerberges in der Stadtgemeinde Gallneukirchen entstehen 67 Wohnungen verteilt auf 6 Baukörper sowie eine Tiefgarage. Die großzügigen Außenbereiche und die grüne Parkanlage versprechen Wohlbefinden und eine zeitgemäße Wohnqualität.

ATHOS Immobilien hat ein Paket von 41 Wohnungen und 45 Tiefgaragenplätze erworben.

GIK per 03/2025      € 11.616.531,96

Wohnnutzfläche	2.733,22 m <sup>2</sup>	41 Wohnungen
GIK pro m <sup>2</sup>	€ 4.250,13	(inkl. TG)
Terrassenfläche	376,94 m <sup>2</sup>	16 Wohnungen
Balkonfläche	575,92 m <sup>2</sup>	25 Wohnungen
Gartenfläche	686,34 m <sup>2</sup>	16 Wohnungen
KFZ-Stellplätze	630,68 m <sup>2</sup>	45 Tiefgaragenplätze
Fertigstellung	abgeschlossen	



## Am Breitenstein 5, 4201 Kirchschlag bei Linz – PANO

Im oberen Mühlviertel, in Kirchschlag bei Linz entstehen in der ehemaligen Landwirtschaftsschule aktuell 52 Wohnungen und eine Tiefgarage. Alle Wohnungen verfügen über Freiflächen.

ATHOS Immobilien hat ein Paket von 20 Wohneinheiten und 32 Parkplätze (Tiefgarage und Freistellplätze) erworben.

GIK per 03/2025      € 6.932.377,00

Wohnnutzfläche	1.248,27 m <sup>2</sup>	20 Wohnungen
----------------	-------------------------	--------------

GIK pro m <sup>2</sup>	€ 5.553,59	(inkl. TG & PP)
------------------------	------------	-----------------

Terrassenfläche	55,70 m <sup>2</sup>	2 Wohnungen
-----------------	----------------------	-------------

Balkonfläche	267,28 m <sup>2</sup>	18 Wohnungen
--------------	-----------------------	--------------

Gartenfläche	270,02 m <sup>2</sup>	4 Wohnungen
--------------	-----------------------	-------------

KFZ-Stellplätze	20 Tiefgaragenplätze
-----------------	----------------------

12 Freistellplätze
--------------------

Fertigstellung	Jänner 2025
----------------	-------------

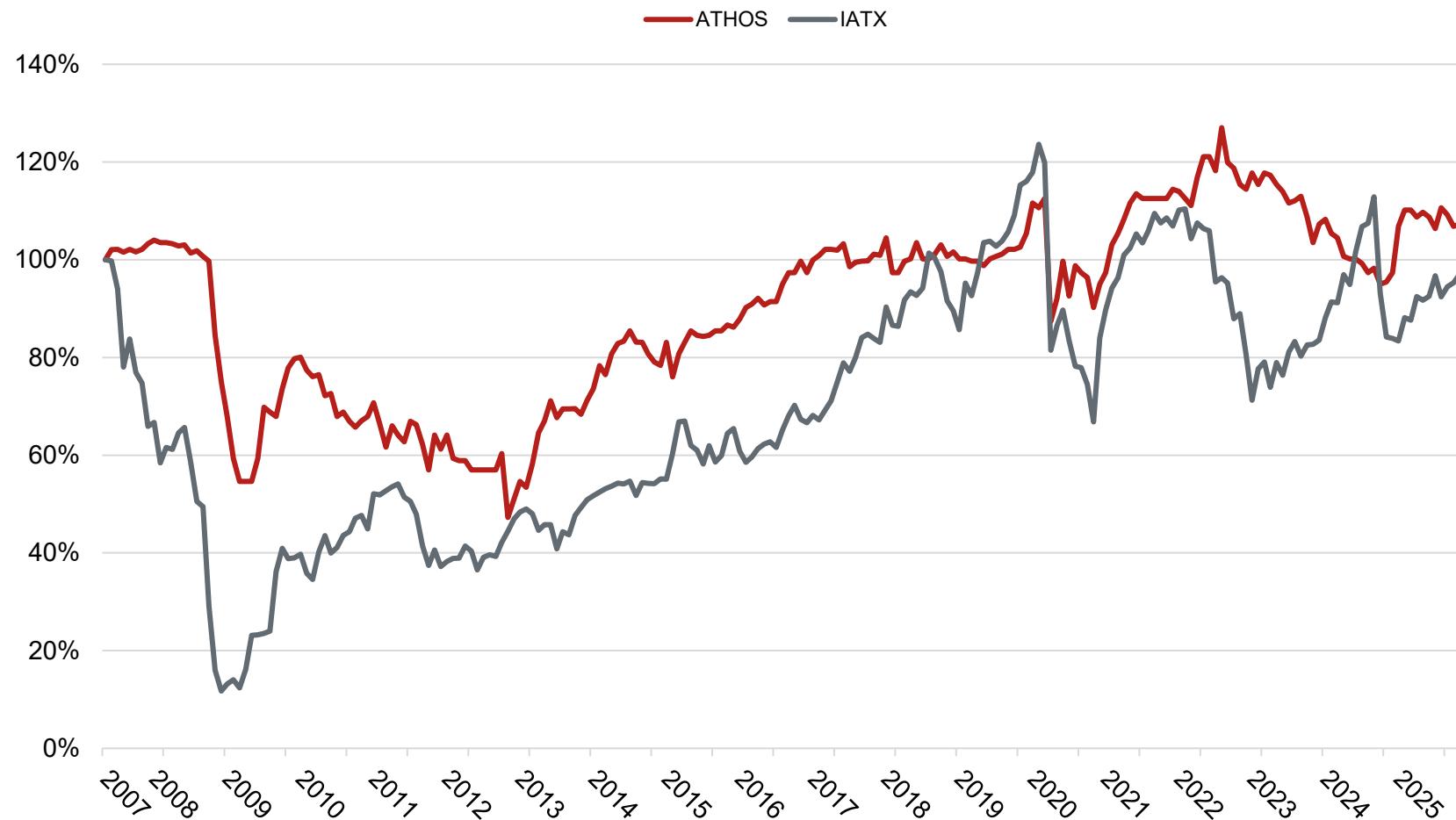


## Relevantes nach Bilanzstichtag

### Immobilienverkäufe 2025/2026

		Nutzfläche in m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /Preis	VKP	<b>BW-Gewinn</b>
Lederergasse 32/Top 12, 4020 Linz	01.03.2025	43,57	3.672,25	160.000,00	119.695,20
Lederergasse 32/TG 113, 4020 Linz	01.03.2025			20.000,00	17.050,00
Lederergasse 32/Top 14, 4020 Linz	31.03.2025	56,59	3.622,55	205.000,00	152.650,94
Lederergasse 32/TG 111, 4020 Linz	31.03.2025			20.000,00	17.050,00
Karl-Wiser-Straße 10/Top 12, 4020 Linz	01.11.2025	97,35	2.588,60	252.000,00	190.003,16
Stockhofstraße 33a/Top 33, 4020 Linz	12.12.2025	77,91	3.080,48	240.000,00	192.203,05
Tegetthoffstraße 11/Top 8, 4020 Linz	vorr. 01.02.2026	68,58	3.091,28	212.000,00	145.673,57
Waldeggstraße 2/Top 7, 4020 Linz	vorr. 01.02.2026	98,68	1.976,08	195.000,00	167.865,72
Tegetthoffstraße 11a/Top 11, 4020 Linz	vorr. 01.02.2026	43,61	3.210,27	140.000,00	83.974,10
<b>Gesamt</b>		<b>486,29</b>		<b>1.444.000,00</b>	<b>1.086.165,74</b>

## Kurs



## Maklerbüro

## Beratung mit Herz und Seele

Jeder Mensch ist anders, jede Immobilie einzigartig.

Individuelle, persönliche und professionelle Beratung ist unserem Team aus bestens ausgebildeten Immobilien-Experten daher besonders wichtig.



Beratung in allen Immobilienfragen



Bewertung Ihrer Immobilie



Verkauf Ihrer Immobilie (Grundstück,  
Haus, Wohnung, etc.)



Vermietung Ihrer Immobilie (Wohnung,  
Haus, Gewerbeobjekt, Geschäftslokal)



## Impressum

Eine aktuelle Information der ATHOS Immobilien AG. Die Daten wurden sorgfältig recherchiert. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen, da die zur Anwendung kommenden Daten Veränderungen unterliegen. Erträge aus der Vergangenheit lassen keine direkten Rückschlüsse auf zukünftige Entwicklungen zu.

Stand 01.2026

Impressum: Herausgeber, Verleger und Redaktion, ATHOS Immobilien AG,  
Waltherstraße 11, 4020 Linz.

Für den Inhalt verantwortlich: Mag. Manfred Pammer, Vorstand



# Wir geben Leben Raum

