Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024/25 der Kieninger Gesellschaft m.b.H., Bad Goisern

1. Wirtschaftlicher Überblick

Der Gegenstand des Unternehmens umfasst im Wesentlichen die Ausübung des Baumeister- und Zimmermeistergewerbes, wobei sich die Tätigkeit des Unternehmens sowohl auf Tiefbau als auch auf Hochbau erstreckt. Dabei werden sowohl Eigenbaustellen als auch Baustellen in Form von Arbeitsgemeinschaften geführt.

Konzernbeziehungen im Sinne des § 115 GmbHG bestehen zu folgenden Unternehmen:

- Kieninger Beteiligungsgesellschaft m.b.H., Bad Goisern (Mutterunternehmen)
- Kieninger Realitätenvermietungs Gesellschaft m.b.H., Bad Goisern
- Franz Kieninger Wohnbau Gesellschaft m.b.H., Bad Goisern
- Kieninger Bauträger GmbH, Bad Goisern
- Kieninger Elektro- und Installationstechnik GmbH, Bad Goisern
- Eiblmayr-Wolfsegger Hoch- und Tiefbau GmbH, Vöcklabruck
- Salzkammergut Feriendomizile GmbH, Bad Goisern
- Grand Residence Bad Ischl GmbH, Bad Goisern
- San Marco Wohnbau GmbH, Bad Goisern
- Wohnpark St. Anna Projektentwicklung GmbH, Bad Goisern
- Wohnen am Marktwald GmbH, Bad Goisern

2. Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens

a) Geschäftsverlauf

Die Situation der österreichischen Bauwirtschaft wird nach wie vor als sehr schwierig eingestuft. Der Bereich des Hochbaus wird auch 2025 nicht wachsen. Ökonomen rechnen nach einem realem Wertschöpfungseinbruch im Jahr 2024 von ca. 4,5%, auch für 2025 mit einem Umsatzrückgang von rund 0,6%. Eine Stabilisierung wird erst für 2026 prognostiziert.
Im Privatkundenbereich bremst die restriktive Vergabe von Krediten die Konjunktur.

Die allgemeine wirtschaftliche Lage bremst nach wie vor die Investitionsbereitschaft in Gewerbe und Industrie. Die budgetäre Lage in fast allen öffentlichen Bereichen bremst die notwendigen Erneuerungen der Infrastruktur.

Positiv ist anzumerken das viele Altlasten aus den vergangenen Jahren bereinigt werden konnten (Zahlungsausfälle, Preissteigerungen die nicht den Bauherren verrechnet werden konnten).
Das Unternehmen ist ständig bemüht, Kosten laufend zu hinterfragen, da die Preissituation aufgrund der Mitbewerber den Wettbewerb nachhaltig verschärft.

Im Geschäftsjahr erhöhte sich die Bauleistung um TEUR 25.195 auf TEUR 126.379 gegenüber dem Vorjahr. Das Ergebnis vor Steuern fällt mit TEUR 9.891 um TEUR 4.747 höher als das Vorjahresergebnis aus.

b) Finanzielle Leistungsindikatoren

	Erläuterungen		2024/25	2023/24	2022/23
Bauleistung	**Umsatzerlöse + anteilige Bauleistungen von Arbeitsgemeinschaften + Bestandsveränderung + Veränderung der Bewertungsdifferenzen [1] +aktivierte Eigenleistungen**	**TEUR**	**126.379**	**101.184**	**110.786**
EBIT	**Ergebnis vor Steuern +/- Zinsaufwendungen/-erträge +/- ähnliche Aufwendungen/Erträge**	**TEUR**	**6.795**	**4.782**	**903**
Umsatzrentabilität	**EBIT / Bauleistung**	**%**	**5,4**	**4,7**	**0,8**
Eigenkapitalrentabilität	**Ergebnis vor Steuern / durch. Eigenmittel**	**%**	**17,3**	**9,9**	**1,6**
Gesamtkapitalrentabilität	**EBIT / durch. Gesamtkapital**	**%**	**8,2**	**6,0**	**1,2**
Eigenkapitalquote	**Eigenkapital / Gesamtkapital**	**%**	**69,1**	**68,5**	**66,0**
Cash-Flow aus Betriebstätigkeit		**TEUR**	**13.673**	**6.378**	**-109**
Cash-Flow aus Investitionstätigkeit		**TEUR**	**-1.328**	**-1.207**	**-2.253**
Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit		**TEUR**	**-10.799**	**-1.383**	**3.409**

1) hierbei handelt es sich um Bewertungsreserven teilfertiger Bauten, als Differenz zwischen den bisher angefallenen Herstellungskosten und den entsprechenden Vertragspreisen.

Die Zugänge zum Anlagevermögen betrugen im Geschäftsjahr 2024/25 inklusive geringwertige Wirtschaftsgüter insgesamt TEUR 1.412 (Vorjahr: TEUR 1.325). Davon entfielen auf Sachanlagen TEUR 1.387 (Vorjahr: 1.196 TEUR), auf Immaterielle Vermögensgegenstände TEUR 23 (Vorjahr: TEUR 113) und auf Finanzanlagen TEUR 2 (Vorjahr: TEUR 16). Die Investitionen in das Sachanlagevermögen betrafen diverse Erweiterungen der technischen Anlagen und Maschinen.

c) Unsere Mitarbeiter

Im Jahresdurchschnitt 2024/25 waren 259 Arbeiter und 108 Angestellte beschäftigt. Die Anzahl der durchschnittlich Beschäftigten hat sich dadurch gegenüber dem Vorjahr um 22 Mitarbeiter verringert.

Die permanent zunehmende Komplexität der Projekte sowie die Forderung nach Optimierung bei der Einhaltung enger wirtschaftlicher Grenzen stellen hohe Anforderungen an das Personal.
Wir legen daher großen Wert auf entsprechende Qualifikation und Weiterbildung aller Beschäftigten und sind erfreut über die ausgesprochen geringe Fluktuation. Wir danken allen Mitarbeitern für ihren großartigen Einsatz. Die erbrachte Leistung wäre ohne ihr Engagement nicht möglich gewesen.

Im Bereich der Baustellen legen wir großes Augenmerk auf Arbeitssicherheit und Unfallverhütung.

d) Umweltschutz

Der Umweltschutz ist ein wesentlicher Bestandteil des Gemeinwesens. Wir sind uns dieser Verantwortung bewusst. Bei der Vorbereitung und Ausführung von Bauvorhaben wird nach einem ressourcenschonenden Einsatz von Energie und Rohstoffen und nach der Verminderung von Emissionen und Abfallstoffen gestrebt.

3. Bericht über die voraussichtliche Entwicklung und die Risiken des Unternehmens

a) Ausblick

Der Auftragsstand ohne Argen per 31.07.2025 beträgt € 41,92 Mio. (Vorjahr 08/24: € 39,54 Mio.).

Grundsätzlich verfügt das Unternehmen im Geschäftsjahr 2025/26 über eine gute Auslastung. Im Geschäftsjahr 2025/26 ist ein Anhalten des starken Wettbewerbes unter schwierigen konjunkturellen Bedingungen zu erwarten. Die stabile Position des Unternehmens vor allem im Regionalbereich bildet auch künftig die Basis für die weitere Entwicklung.

b) Risikobericht

Wir haben im Jahr 2024/25 keine derivativen Finanzinstrumente eingesetzt. Derivative Finanzinstrumente werden grundsätzlich nicht zu Handels- oder Spekulationszwecken gehalten.
Mit der operativen Geschäftstätigkeit sind die nachstehend erläuterten wesentlichen Risken verbunden:

Beschaffungsmarktrisiken

Da keine langfristigen Lieferverträge mit unseren Lieferanten existieren, sind Änderungen in der Distributionspolitik unserer wichtigen Lieferanten ein Risikofaktor. Aus diesem Grund beziehen wir von vielen verschiedenen Lieferanten unsere Ware und unsere Einkaufsabteilung überprüft laufend die Preise und Beschaffungsrisiken durch Anfragen und Ausschreibungen.

Das Risiko von volatilen Material- und Subunternehmerpreisen versuchen wir durch Weitergabe an die Endkunden („veränderliche Preise“) größtmöglich zu verringern.

Absatzmarktrisiko

Da die Bonität im Allgemeinen gesehen nicht besonders stark ist, ist eine Bewertung und Bonitätsauskunft unserer Kunden verbunden mit einer ständigen Kontrolle des Außenstandsrisikos ein weiterer wesentlicher Faktor geworden.

Durch Aktivitäten in verschiedenen Bereichen versuchen wir unseren Absatz stark zu streuen und dadurch das Risiko zu minimieren.

Währungsrisiko

Wir tätigen die Geschäfte ausschließlich in Euro, daher besteht im operativen Bereich faktisch kein Währungsrisiko. Ebenso werden Finanzierungen und Veranlagungen ausschließlich in Euro abgewickelt.

Zinsrisiko

Das Zinsrisiko betrifft ausschließlich Veranlagungen. Bei der Veranlagung wird auf Risikominimierung großen Wert gelegt.

Andere Risken

Für spezifische Haftungsrisiken und Schadensfälle werden Versicherungen abgeschlossen, deren Umfang laufend überprüft wird.
Um Risken zu begegnen, die aus den vielfältigen steuerlichen, wettbewerbs-, patent- kartell- und umweltrechtlichen Regelungen und Gesetzen resultieren, werden Entscheidungen auf Basis entsprechender rechtlicher Beratungen getroffen.

3. Forschung und Entwicklung

Es sind keine Aufwendungen für Forschung und Entwicklung angefallen.

4. Zweigniederlassungen

Die Gesellschaft betreibt Zweigniederlassungen in Bad Aussee, Bad Goisern, Pinsdorf und Wels. Die Zweigniederlassung in Attnang-Puchheim wurde im laufenden Geschäftsjahr geschlossen.

Bad Goisern, am 6. November 2025

Die Geschäftsführung

Dipl.-Ing. Josef Öhlinger

Dipl.-Ing. Florian Öhlinger