

Hannak

BauZentrum

LAGEBERICHT

Geschäftsjahr 2024

Unternehmen



Florian Hannak & Daniela Punzengruber-Hannak

Die Bauzentrum Hannak GmbH, ein traditionsreiches Familienunternehmen, steht seit Jahrzehnten für Qualität und Verlässlichkeit im Baustoffhandel.

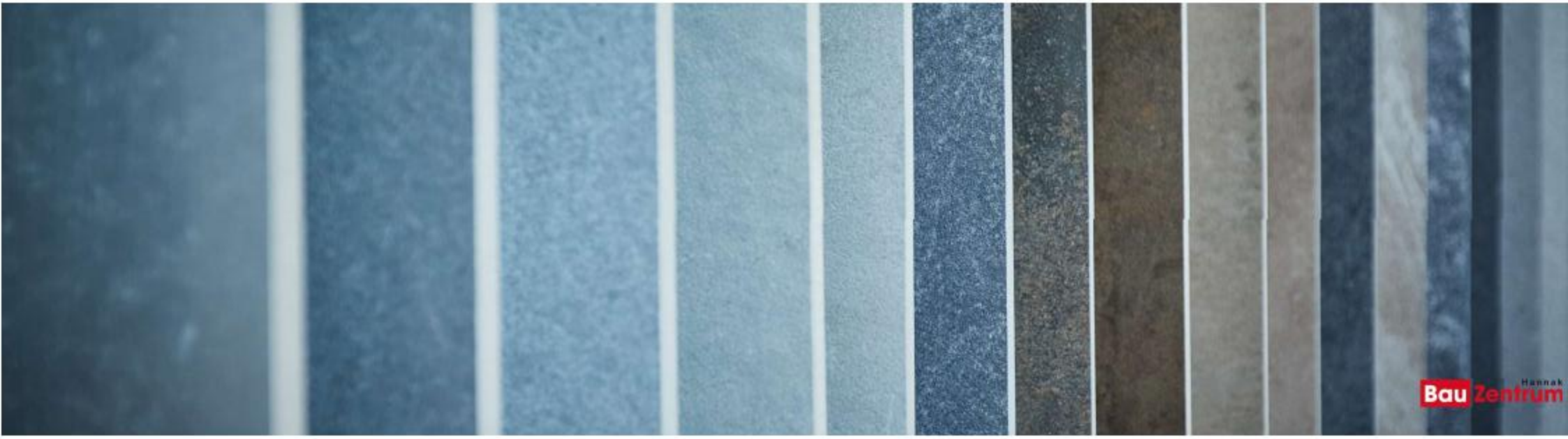
Das Unternehmen konzentriert sich auf den Handel mit klassischen Baustoffen, Türen, Fenstern, Baufachmarktprodukten und Fliesen an drei verschiedenen Standorten.

Der Hauptsitz befindet sich in Salzburg. Die Niederlassung in Abtenau bietet das gesamte Sortiment an, während der Standort in Asten sich ausschließlich auf den Handel mit Türen und Fenstern spezialisiert.

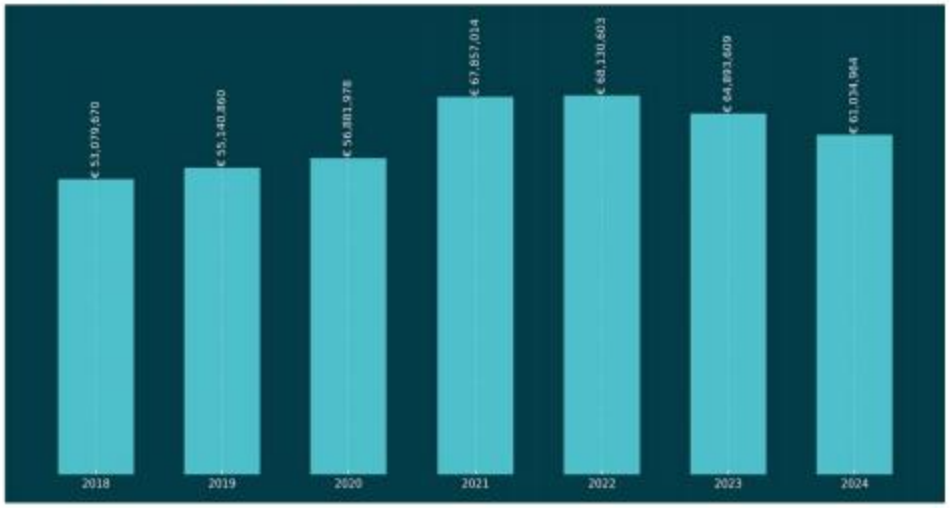
Die Erfolgsgeschichte des Betriebs begann 1952 durch den Gründer Wilhelm Hannak. Horst Hannak ließ das Unternehmen seines Vaters über 33 Jahre erfolgreich weiter wachsen. Am 01.01.2023 übernahmen Daniela Punzengruber-Hannak und Florian Hannak die Geschäftsleitung.

Hannak Bau Zentrum

Geschäftsverlauf
des Unternehmens 2024



Umsatzentwicklung seit 2018



Herausforderungen, Umsatzrückgang und stabilisierte Marktposition

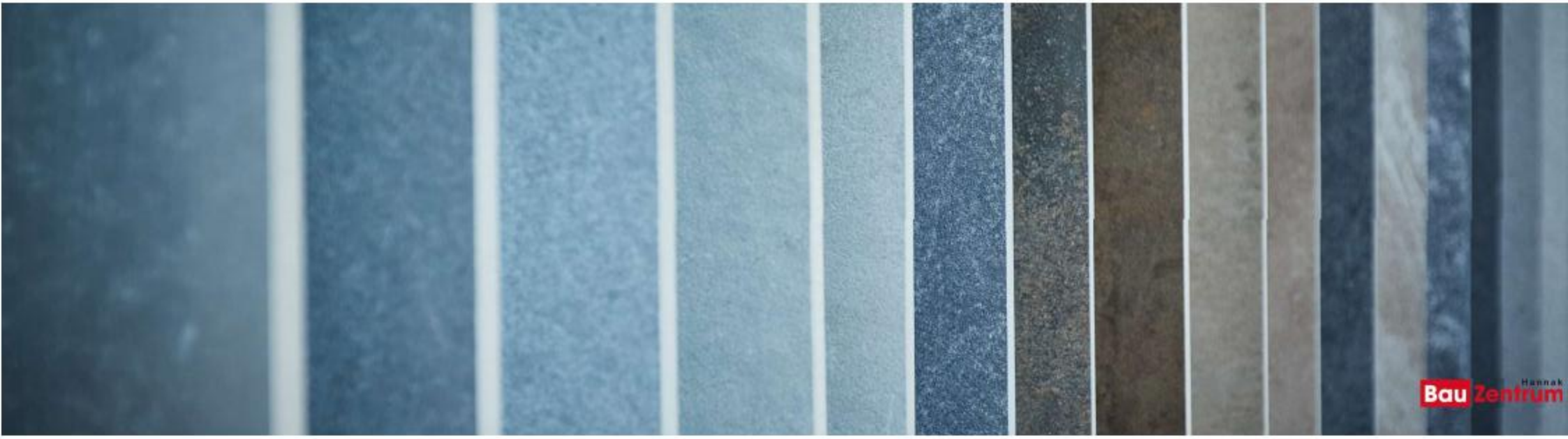
Das Wirtschaftsjahr 2024 war für die Bau- und Baustoffbranche in Salzburg erneut von anspruchsvollen Rahmenbedingungen geprägt. Auf Bundesebene blieb die Bauwirtschaft rezessiv.

Die regionalen Zahlen spiegeln diesen Trend wider. Im Bundesland Salzburg sank das Hochbauvolumen um rund 5 %, während der Tiefbau um etwa 40 % zulegen konnte. Hauptbremsfaktoren waren weiterhin hohe Finanzierungskosten, die KIM-VO-Auflagen sowie eine erst allmählich sinkende Inflation. Zugleich verharrten die Baukosten auf erhöhtem Niveau.[1]

Für unser Unternehmen wirkten sich die widrigen Rahmenbedingungen 2024 weiterhin negativ auf den Gesamtumsatz aus. Während die Erlöse im klassischen Roh- und Hochbau sowie in den Sanierungsbereichen Dach und Dämmstoffe spürbar zurückgingen, legte der Sortimentsbereich der Bauelemente leicht zu. Dieser Zuwachs konnte die Rückgänge in den übrigen Bereichen jedoch nicht vollständig kompensieren, sodass der Jahresumsatz 2024 mit rund € 61,0 Mio. um € 3,86 Mio. bzw. 5,9 % unter dem Vorjahreswert von € 64,9 Mio. lag. Damit spiegelt unsere Entwicklung den branchenweiten Abschwung wider, fiel jedoch etwas weniger stark aus als der durchschnittliche Umsatzrückgang der Baustoffhändler im Bundesland Salzburg (rund 7 %). Unsere Marktposition konnten wir somit trotz eines insgesamt rückläufigen Geschäfts behaupten.

[1]Quelle: Service Land Salzburg. Online unter: https://service.salzburg.gv.at/lkorrj/detail?nachrid=69401&utm_source (23.07.2025)

Entwicklung von
Branche und Gesamtwirtschaft



Baubewilligung
Wohnbau

+8%

Steigerung der baubewilligten Wohnung Q1 2025 : Q1 2024

Im Jahr 2024 wurden im Bundesland Salzburg 2.675 Wohnungen zum Bau genehmigt. Damit liegt das Bewilligungsvolumen zwar rund 13 % über dem Vorkrisentief von 2023 (2.365 Wohnungen), bleibt jedoch um gut 16 % unter dem Niveau von 2022 (3.179 Wohnungen). Diese Entwicklung unterstreicht, dass der Wohnbausektor in Salzburg 2024 zwar die Talsohle durchschritten hat, sich aber noch nicht nachhaltig erholt hat.

Vor diesem Hintergrund ist für Salzburg 2025 mit einem leichten Zuwachs der Wohnbaubewilligungen (≈ +5 % ggü. 2024) zu rechnen – genug, um das Niveau von 2022 noch nicht ganz zu erreichen, aber die Trendwende einzuleiten. Für unser Unternehmen würde das in Kombination mit der anziehenden Renovierungsnachfrage eine Umsatzeintrübung stoppen und den Weg für moderates Wachstum ab dem 2. Halbjahr 2025 ebnen.

Salzburg: Baubewilligte Wohnungen nach Quartalen von 2010 bis 2025

Gebäudeeigenschaft	Insgesamt	1. Quartal	2. Quartal	3 Quartal	4. Quartal
			Jahr 2025[1]		
Wohnungen	**698**	**698**			
in neuen Gebäuden	388	388			
in neuen Wohngebäuden	388	388			
mit 1 od. 2 Wohnungen	108	108			
mit 3 od. mehr Wohnungen	281	281			
in neuen anderen Gebäudn[2]	-	-			
durch An-, Auf-, Umbautätigkeit	310	310			
			Jahr 2024[1]		
Wohnungen	**3 752**	**647**	**858**	**1 036**	**1 212**
in neuen Gebäuden	2 722	420	560	783	959
in neuen Wohngebäuden	2 680	410	559	762	949
mit 1 od. 2 Wohnungen	477	116	131	138	93
mit 3 od. mehr Wohnungen	2 203	295	428	624	856
in neuen anderen Gebäudn[2]	42	10	1	21	10
durch An-, Auf-, Umbautätigkeit	1 030	227	297	253	253
			Jahr 2023[1]		
Wohnungen	**3 208**	**661**	**729**	**906**	**913**
in neuen Gebäuden	2 338	415	491	682	750
in neuen Wohngebäuden	2 277	406	480	679	712
mit 1 od. 2 Wohnungen	494	164	128	117	85
mit 3 od. mehr Wohnungen	1 782	242	352	562	627
in neuen anderen Gebäuden[2]	62	9	11	3	38
durch An-, Auf-, Umbautätigkeit	870	246	238	224	162
komplett neu	325	88	74	101	63
entstanden durch Teilung	23	4	9	5	5
darunter Wohnungsteilung	14	4	7	2	-
entstanden durch Zusammenlegung	6	2	1	1	1
darunter reine Wohnungszusammenlegung	3	1	1	-	1
sonstige Umbautätigkeit	516	151	154	117	94
			Jahr 2022[1]		
Wohnungen	**4 393**	**1 167**	**1 353**	**1 083**	**789**
in neuen Gebäuden	3 378	898	1 054	834	592
in neuen Wohngebäuden	3 284	854	1 039	799	592
mit 1 od. 2 Wohnungen	821	234	246	197	144
mit 3 od. mehr Wohnungen	2 463	620	794	602	448
in neuen anderen Gebäuden[2]	95	44	15	35	-
durch An-, Auf-, Umbautätigkeit	1 015	269	299	249	197
komplett neu	370	100	98	101	71
entstanden durch Teilung	7	-	4	1	2
darunter Wohnungsteilung	6	-	4	-	2
entstanden durch Zusammenlegung	3	-	1	1	1

[1]Quelle: Statisitik Austria: 2010 bis 2025 baubewilligte neue Gebäude nach Quartalen und Bundesländern. Online unter: https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/wohnen/baubewilligungen (23.07.2025)

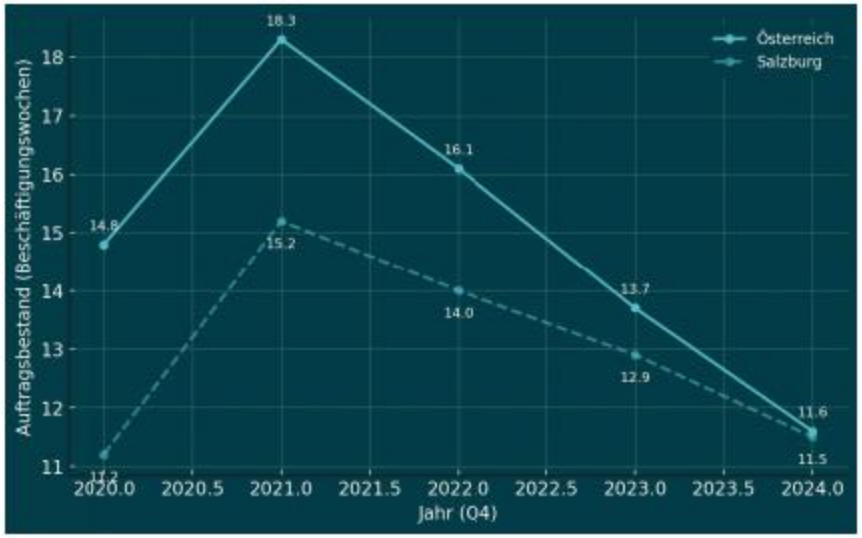
Hannak BauZentrum

Konjunkturbeobachtung
Baugewerbe

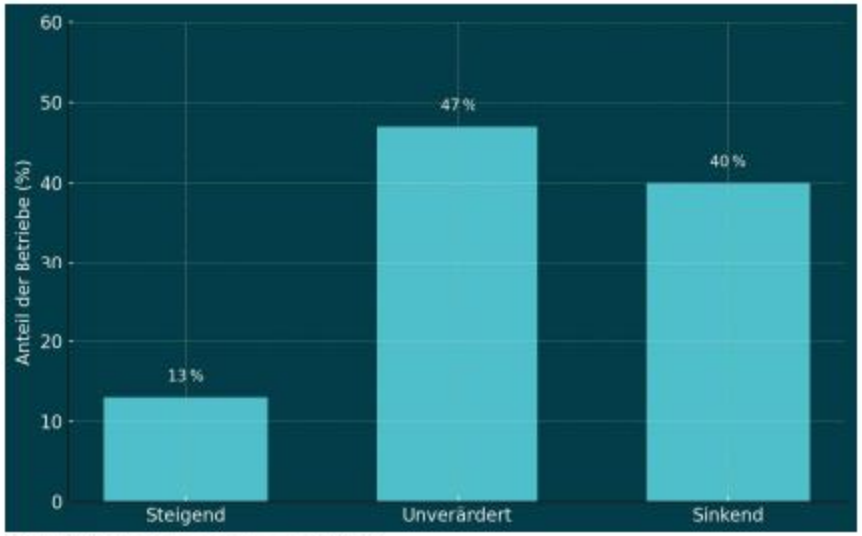
Die quartalsweise Konjunkturerhebung der Bundesinnung Bau[2] und der KMU-Forschung Austria bestätigt, dass sich die Lage im heimischen Baugewerbe 2024 weiter eingetrübt hat – wenngleich die Dynamik des Abschwungs gegen Jahresende etwas an Tempo verlor.

Bundesweit fiel der Q4-Auftragsbestand erstmals seit 2014 unter 12 Wochen. Salzburg wies mit 11,5 Wochen den zweitstärksten Rückgang aller Bundesländer auf (siehe Grafik 1). Die anhaltende Nachfrageschwäche im Wohnbau drückt die Gesamtauslastung. Hoch- und Tiefbau konnten dies nur teilweise kompensieren. Zwar ist der Anteil der klar negativen Erwartungen von 58 % (Q1 2024) auf 40 % gesunken, doch überwiegt das Lager der Skeptiker weiter deutlich. Grafik 2 zeigt die Auftragseingangserwartung für das Q1 2025: 13 % der Betriebe rechnen mit steigenden Auftragseingängen. 47 % erwarten Stagnation und 40 % gehen von weiteren Rückgängen aus.

Dank gezielter Förderpakete, der erwarteten Zinssenkungen und der teilweisen Lockerung der Kreditrichtlinien wird lediglich ein moderater Auftragszuwachs ab dem 2. Halbjahr 2025 erwartet. Die Beschäftigungsbasis bleibt jedoch fragil.



Grafik 1: Auftragsbestand Baugewerbe – Q4 2020 - 2024

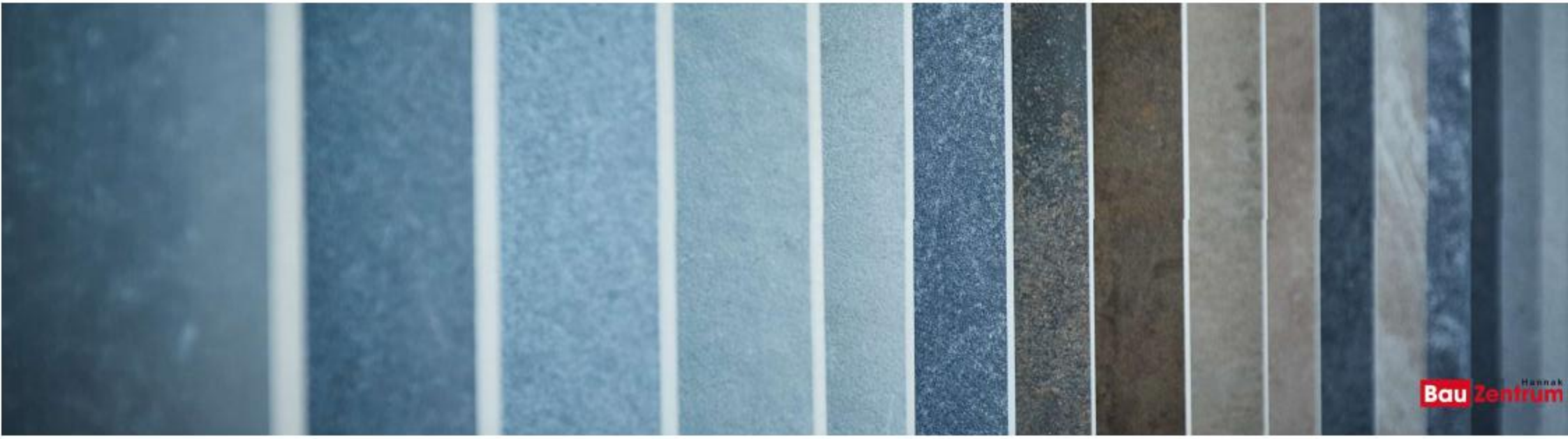


Grafik 2: Auftragseingangserwartung Q1 2025

[2]Quelle: Bundesinnnung Bau und KMU-Forschung: Konjunkturbeobachtung für das Baugewerbe 4. Quartal 2024. Online unter: https://www.wko.at/oe/gewerbe-handwerk/bau/konjunkturerhebung-2024-4.pdf (18.08.2025)

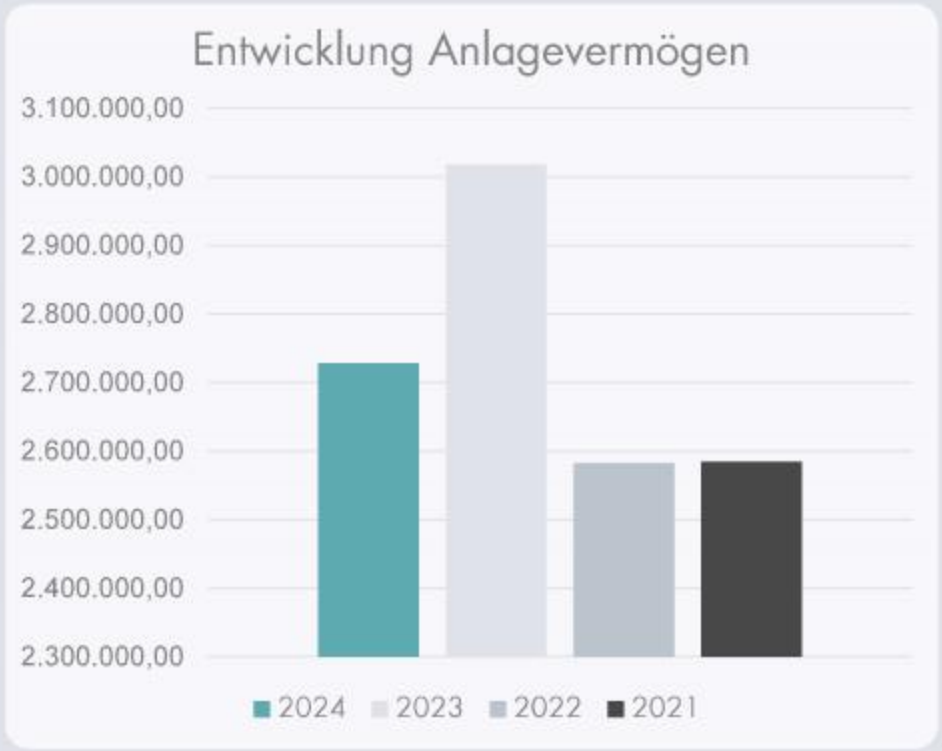
Hannak BauZentrum

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
für das Geschäftsjahr 2024



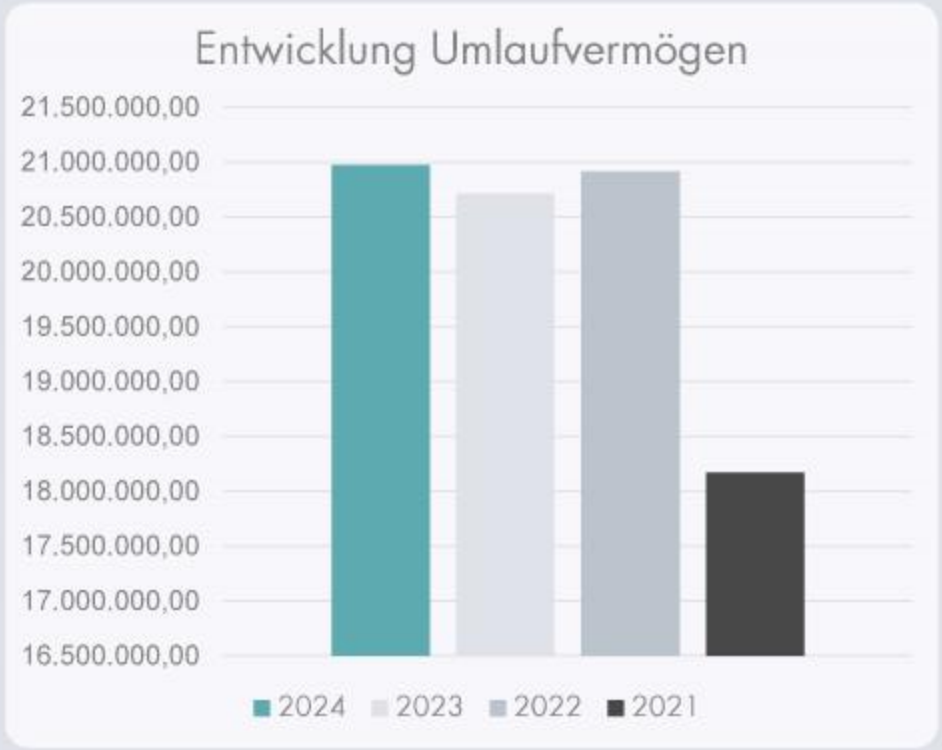
Entwicklung Anlagevermögen

Das Anlagevermögen verringerte sich im Geschäftsjahr 2024 um € 289.958,39 bzw. rund 9,6 %: von € 3.018.534,95 per 31.12.2023 auf € 2.728.576,56 per 31.12.2024. Das Anlagevermögen verringerte sich um 9,6 %, da bei den immateriellen Vermögensgegenständen hohe Abschreibungen ohne Ersatzinvestitionen anfielen, die Sachanlagen durch Abgänge sanken und in die Finanzanlagen keine ausgleichenden Neuinvestitionen erfolgten. Damit blieb die Anlagenbasis funktional erhalten, erfuhr jedoch keinen strukturellen Ausbau. Die Investitionszurückhaltung spiegelt die vorsichtige Finanzierungsstrategie im anspruchsvollen Marktumfeld wider.



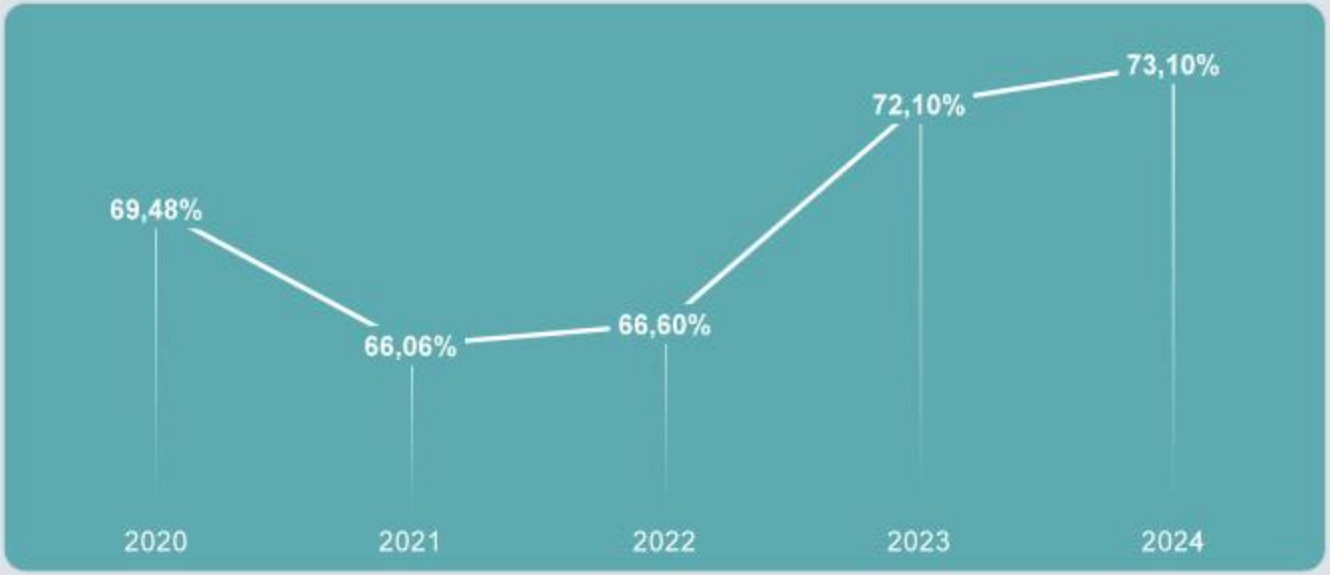
Entwicklung
Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen erhöhte sich im Geschäftsjahr 2024 leicht um rund € 0,26 Mio. bzw. 1,3%: von € 20.716.164,40 per 31.12.2023 auf € 20.975.681,68 per 31.12.2024. Die Vorräte an fertigen Produkten wurden erneut geringfügig abgebaut. Letzteres ist trotz rückläufiger Umsätze ein Indiz für verlängerte Zahlungsziele bzw. verzögerte Zahlungseingänge und erfordert eine noch engmaschigere Debitorenkontrolle. Die liquiden Mittel stiegen im Jahresverlauf um rund € 2,0 Mio. auf € 6,85 Mio., sodass sich die kurzfristige Vermögenslage trotz des angespannten Branchenumfelds insgesamt leicht verbesserte.



Entwicklung
Eigenkapitalquote

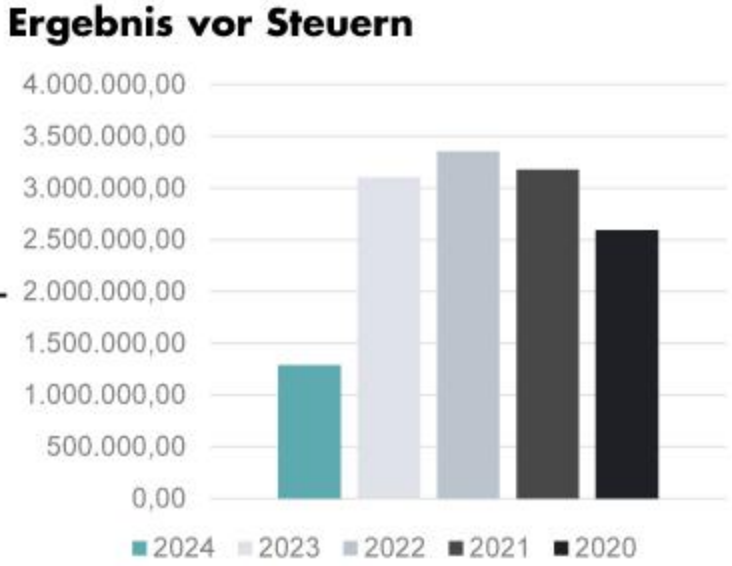
Das Eigenkapital stieg im Geschäftsjahr 2024 um rund 1,0 %, während die Bilanzsumme geringfügig um 0,4 % zurückging. Dadurch erhöhte sich die Eigenkapitalquote von 72,1% auf 73,1% (bzw. URG-Quote: +1,3 Prozentpunkte). Mit über 70 % bleibt die Kapitalstruktur ausgesprochen solide und weit über der branchenüblichen Schwelle von 30–40 %. Die minimale Steigerung zeigt, dass das Unternehmen 2024 trotz Umsatzrückgangs erneut ausreichend Mittel im Eigenkapital halten konnte. Die hohe Eigenmittelausstattung bietet ausreichende Puffer für konjunkturelle Schwankungen und unterstreicht die langfristige Stabilität und Bonität des Unternehmens.

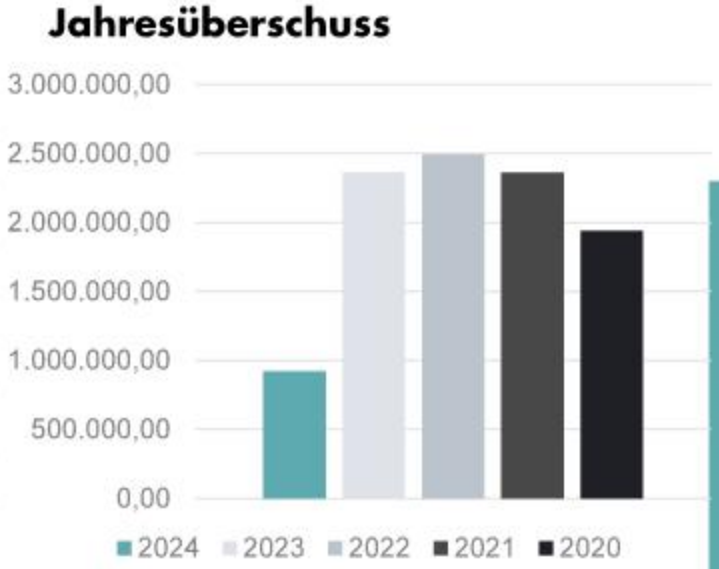


Hannak BauZentrum

Entwicklung

Ergebnis vor Steuern & Jahresüberschuss



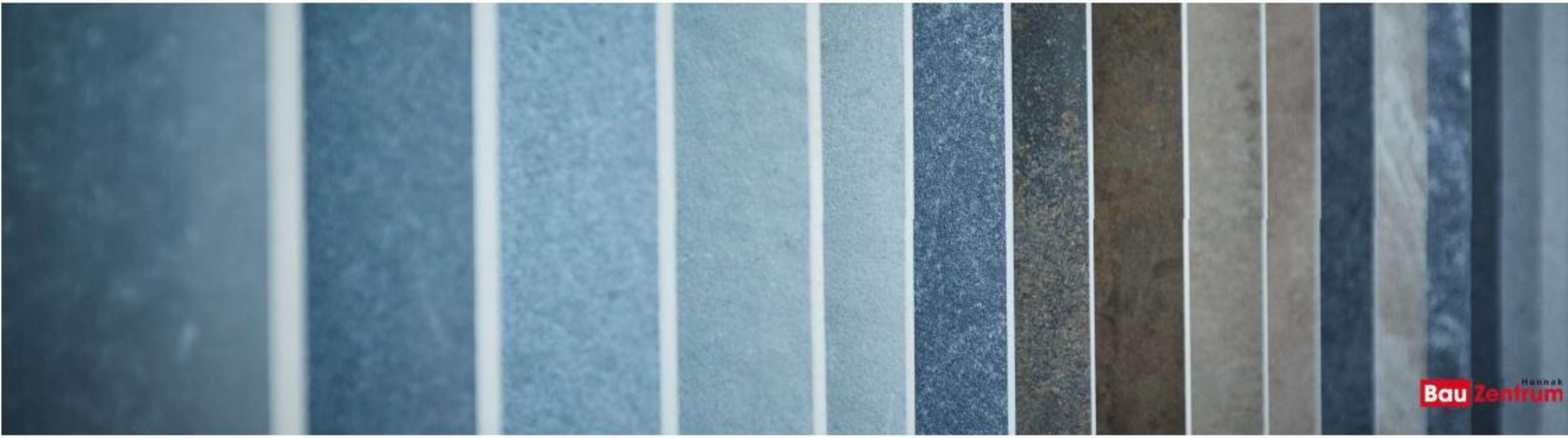


Die Bauzentrum Hannak GmbH erzielte im Geschäftsjahr 2024 einen **Jahresüberschuss** von € 922.312,14. Der Gewinnvortrag aus dem Vorjahr 2023, abzüglich der in 2024 abgeflossenen Gewinnausschüttung, beträgt € 15.831.763,78, sodass das Unternehmen zum Stichtag 31.12.2024 einen Bilanzgewinn von € 16.754.075,92 ausweist.

Der Nettogeldzufluss aus der betrieblichen Tätigkeit betrug im Jahr 2024 T€ 2.893. Aus der Investitionstätigkeit ergab sich ein Nettogeldabfluss von T€ 174, der Geldabfluss aus der Finanzierungstätigkeit betrug T€ 750. Der Finanzmittelfonds erhöhte sich damit von T€ 4.880 auf T€ 6.850.

Bau Zentrum Hannak

Risikolage
des Unternehmens



Allgemeine Risikolage & Liquiditätsrisiko

Risikomanagement

Das unternehmensweite Risikomanagement bleibt unverändert in der Verantwortung der Geschäftsleitung. Die etablierten Instrumente – vierteljährliche Ergebnis- und Prognoseberichte, Warengruppen-Monitorings sowie detaillierte Kundengruppenanalysen – werden 2024 fortgeführt. Ein besonders Augenmerk lag auf dem Check der Zahlungsfähigkeit aller Großkunden: Offene Posten werden tagesaktuell überwacht und Auffälligkeiten sofort an die Geschäftsleitung gemeldet. Dadurch können Kreditlimits, Lieferkonditionen und Mahnprozesse schneller angepasst werden.

Die laufende, systematische Auseinandersetzung mit Chancen und Risiken bleibt ein integraler Bestandteil unseres unternehmerischen Handelns.

Liquiditätsrisiko

Die Liquiditätssteuerung erfolgt weiterhin durch die Geschäftsleitung in enger Abstimmung mit dem Rechnungswesen. Zum 31. 12. 2024 bestanden weder kurz- noch langfristige Bankverbindlichkeiten.

Angesichts der hohen Eigenmittelausstattung und der faktischen Schuldenfreiheit wird das Liquiditätsrisiko weiterhin als gering eingestuft.

Personalrisiko

Die Fachkräftesituation bleibt angespannt. Der Arbeits- und Fachkräftemarkt im Bundesland Salzburg war 2024 trotz konjunktureller Abkühlung weiterhin knapp. Die „Time-to-fill" kritischer Positionen überschreitet drei Monate. Ein langfristiger Ausfall einzelner Schlüsselkräfte würde die Abwicklungsfähigkeit in Vertrieb, Logistik und Technik beeinträchtigen.

Gegenmaßnahmen:
- konsequente Bindung des Stammpersonals durch Qualifizierungs- und Bonusprogramme
- aktive Lehrlings-rekrutierung
- Aufrechterhaltung des internen Vertretungspools, um kurzfristige Lücken zu schließen.

Kreditrisiko

Kreditrisiko

Mehr als 95 % unserer Umsätze werden auf offene Rechnung abgewickelt; Hauptkundschaft ist weiterhin das Bauhaupt- und -nebengewerbe. Rückläufige Bauaufträge und anhaltende Kostensteigerungen belasten die Liquidität vieler Bau-KMU. Die Debitorenlaufzeit stieg leicht an. Einzelfälle mit Zahlungsstockungen nehmen zu. Dank konsequentem Mahnwesen und Kreditversicherung bleiben Forderungsverluste gering. Alle Kreditentscheidungen folgen unverändert den Limitvorgaben unseres Versicherers. Die Limite werden außerdem laufend überprüft. Offene-Posten-Listen werden 14-tägig mit der Geschäftsleitung besprochen.

Trotz anziehender Zahlungsrisiken im Baugewerbe erwarten wir dank engmaschiger Überwachung, Kreditversicherung und strenger Limitpolitik keine wesentlichen Forderungsausfälle. Das Kreditrisiko wird gleichwohl als mittelfristig steigend eingestuft und bleibt ein zentraler Schwerpunkt des Risikomanagements 2025.

Marktrisiko & Digitalisierung

Marktrisiko

Die Rahmenbedingungen in der Bauwirtschaft haben sich 2024 weiter verschlechtert:

- Wohnbaufinanzierung: gestiegene Zinsen reduzieren die Kreditnachfrage und verteuern Bestandsfinanzierungen.
- Kreditvergaberichtlinie: Weniger Kredite, weniger Wohnbau (Stichwort: KIM-Verordnung)
- Baustopps durch private Bauträger
- Allgemein hohe Baupreise

All dies, verbunden mit Kostensteigerungen in allen Aufwandsbereichen, führt zu einer erheblichen Verschlechterung des Marktumfeldes. Die Kombination aus Nachfragerückgang und Kosteninflation führt zu Margendruck entlang der gesamten Wertschöpfungskette.

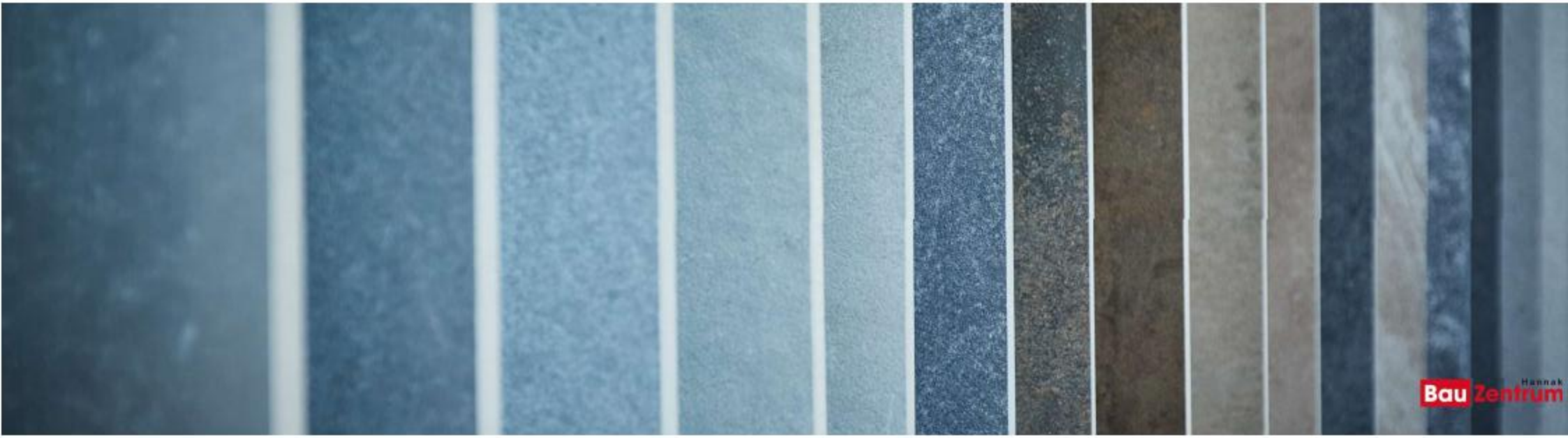
Wir begegnen dieser Entwicklung mit einem rigiden Kostenmanagement , Ablauf- und Prozessoptimierung, dem Ausbau beratungsintensiver Segmente (Sanierung, energieeffiziente Systeme) und stärkeren Vertriebsaktivitäten im Objektgeschäft.

Digitalisierung

Dank der bestehenden IT-Sicherheitsarchitektur wird das Projektrisiko im Bereich der Digitalisierung als moderat eingestuft. Die erfolgreiche Einführung des Lagersystems und vor allem der erfolgreiche Start des unternehmensweiten KI-Schulungsprogramms belegen, dass wir organisatorisch wie personell bestens aufgestellt sind, um die nächsten Schritte der KI-getriebenen Digitalisierung zuverlässig umzusetzen.

„In stürmischer See gewinnt nicht, wer das größte Schiff hat – sondern wer den Kurs hält. “

- Seneca



Besondere Vorgänge nach dem Bilanzstichtag
und aktuelle Lage

Wie in den vorangegangenen Kapiteln ausgeführt, entspannte sich das Marktumfeld der Bauwirtschaft im ersten Halbjahr 2025 nur geringfügig. Die Zahl der Wohnbaugenehmigungen im Bundesland Salzburg stieg im 1. Quartal 2025 zwar um 7,9 % auf 698 Einheiten (Q1 2024: 647), liegt damit aber weiterhin deutlich unter dem Vorkrisenniveau von 2022. Der Auftragsbestand im Baugewerbe verharrt auf historisch niedrigem Niveau, weshalb auch unsere Umsätze im Q1 2025 nochmals leicht zurückgingen.

Für das zweite Halbjahr 2025 erwarten wir angesichts erst allmählich sinkender Bauzinsen, gezielter Wohnbauförderungen und der schrittweisen Lockerung der KIM-Verordnung eine moderate Belebung, allerdings auf weiterhin gedämpftem Ausgangsniveau. Das Betriebsergebnis 2025 wird sich voraussichtlich nur geringfügig vom Vorjahreswert unterscheiden, da Margendruck und hohe Fixkosten bestehen bleiben.

Die Teuerung hat sich zwar abgeschwächt, doch liegen Material-, Energie- und Lohnkosten weiterhin über dem langjährigen Durchschnitt. Weitere Lohnabschlüsse im Bauhaupt- und Nebengewerbe werden die Kostenbasis auch 2026 spürbar beeinflussen.
Unser Reporting zeigt, dass klassische Warengruppen (Roh- und Hochbaustoffe) an Menge verloren haben, während Sanierungssegmente – insbesondere Türen/Fenster/Böden – weiter wachsen. Diese Entwicklung wird strategisch evaluiert. Der Fokus liegt auf margenstarken Renovierungsprodukten und Dienstleistungen.

Für das laufende Geschäftsjahr 2025 bleibt unser Schwerpunkt, in den verbleibenden Monaten eine ebenso konsequente wie flexible Budgetsteuerung sicherzustellen – mit klarem Fokus auf Ressourcenschonung und fortlaufende Prozessoptimierung. Parallel verstärken wir unsere Digitalisierungs- und KI-Initiativen, um Effizienzreserven zu heben und das Risiko ausfallender Forderungen weiter zu reduzieren.

Für das Geschäftsjahr 2026 rechnen wir mit einem leichten Mengenanstieg von rund 2 % bis 3 %, getragen vor allem vom fortgesetzten Wachstum im Sanierungssegment, während der Neubau voraussichtlich auf Vorjahresniveau verharrt. Auf Umsatzerlösebene erwarten wir einen Zuwachs von etwa 3 % bis 4 %, begünstigt durch moderate Preisanpassungen sowie einem höheren Anteil margenstarker Renovierungsprodukte.

In einem nach wie vor herausfordernden Marktumfeld bleibt es unser Anspruch, vorausschauend zu handeln, Chancen zu erkennen und unser Unternehmen mit Augenmaß weiterzuentwickeln."

Salzburg, am 29.9.25

Daniela Punzengruber-Hannak

Florian Hannak

Hannak BauZentrum