Lagebericht

1. Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

1.1. Geschäftsverlauf

Die Firma Hefel Hoch- und Tiefbau GmbH ist im Wesentlichen als Baubetrieb für die verbundenen Unternehmen Hefel Wohnbau GmbH, Hefel Immobilien GmbH und für die Firma GRABHER, Der Baumeister GmbH als Erbringer von Tiefbau-, Maurer-, Verputzer-, Abdichtungs-, Innenausbauer-, Maler- und Außengestaltungsleistungen tätig. Der Geschäftsverlauf und die Entwicklung sind daher von diesen Gesellschaften abhängig.

Im Berichtszeitraum 2024/2025 hat sich die Preisentwicklung in einigen Bereichen beruhigt und die Lieferketten sind wieder belastbarer geworden. Trotz Anzeichen einer leichten Stabilisierung bleibt die Nachfrage im Wohnbau aber weiterhin unter Druck – getrieben durch einen angespannten und volatilen Finanzierungsmarkt, sinkender Leistbarkeit und einer abwartenden Haltung vieler Investoren. Die unverändert hohen Renditeanforderungen bei gleichzeitig niedrigen Transaktionsvolumen wirkten sich dämpfend auf die Bautätigkeit des Baubetriebs aus.

Nach dem Rückbau personeller Ressourcen im Vorjahr wurden die Kapazitäten deshalb 2024/2025 weiter angepasst. Die geplante Vermietung des Bauhofs in Hohenems konnte bereits im September 2023 erfolgen, wodurch zusätzliche Einsparungspotenziale realisiert wurden.

Mit der Neubesetzung der Bereichsleitung wurde die Organisation weiter gestrafft und freigewordene Kapazitäten gezielt eingesetzt: Neben dem Bau einer großen Wohnanlage in Hard für einen gemeinnützigen Bauträger konnten im Berichtszeitraum Baumeisterarbeiten bei einem Bauträger außerhalb der Unternehmensgruppe akquiriert werden. Darüber hinaus wurden mehrere Regie- und Kleinbaustellen erfolgreich realisiert, was zur besseren Auslastung der Gewerke beigetragen hat und das Leistungsspektrum ergänzte.

Die Reorganisation der Strukturen und Prozesse in der Hefel Hoch- und Tiefbau GmbH stellt einen wesentlichen Schritt zur Konsolidierung des Baubetriebs dar.

1.2. Wirtschaftsbericht

Das EBIT betrug im Jahr 2024/2025 EUR -733.468,26 (Vorjahr: EUR -993.331,10). Die nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen ermittelte Eigenmittelquote beträgt heuer 20,05 % (Vorjahr: 14,04 %). Die fiktive Schuldentilgungsdauer konnte heuer und im Vorjahr nicht ermittelt werden, da ein negativer Mittelüberschuss aus der Geschäftstätigkeit vorliegt.

Lagebericht

Ermittlung der Eigenmittelquote nach § 23 URG:

		2024/2025 €	2023/2024 €
	Eigenkapital laut Bilanz	2.097.953,88	2.842.083,81
+	unversteuerte Rücklagen	0,00	0,00
=	Eigenkapital	2.097.953,88	2.842.083,81
	Gesamtkapital (§224 Abs. 3 UGB)	10.475.374,50	20.256.624,69
-	von den Vorräten absetzbare Anzahlungen	0,00	0,00
-	Investitionszuschüsse	-13.394,42	-16.170,80
=	Gesamtkapital	10.461.980,08	20.240.453,89

Eigenmittelquote nach § 23 URG:

Eigenkapital x 100 / Gesamtkapital	=	20,05 %	14,04 %

Ermittlung der fiktiven Schuldentilgungsdauer gemäß § 24 URG:

		2024/2025 EUR	2023/2024 EUR
	Rückstellungen	330.316,00	452.291,00
+	Verbindlichkeiten	8.033.710,20	16.946.079,08
-	sonstige Wertpapiere und Anteile	0,00	0,00
-	von den Vorräten absetzbare Anzahlungen	0,00	0,00
-	liquide Mittel	-217.144,08	-109.037,09
=	effektives Fremdkapital	8.146.882,12	17.289.332,99
	Jahresfehlbetrag	-744.129,93	-997.920,10
+	Abschreibungen auf das Anlagevermögen und Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen	140.303,27	157.269,94
-	Zuschreibungen zum Anlagevermögen und Gewinne aus dem Abgang von Anlagevermögen	-5.039,73	-9.484,11
-	Auflösung Investitionszuschüsse	-2.776,38	-2.776,40
+/-	Veränderung langfristiger Rückstellungen	-80.520,00	-6.515,00
=	Mittelüberschuss	-692.162,77	-859.425,67

Fiktive Schuldentilgungsdauer nach § 24 URG:

(effektives) Fremdkapital / Mittelüberschuss d. gew. Geschäftstätigkeit	=	**k. A. (negativer Mittelüberschuss)**	**k. A. (negativer Mittelüberschuss)**

Lagebericht

1.3. Analyse mittels finanzieller Leistungsindikatoren

Finanzierungskennzahlen

		2024/2025	2023/2024
Verschuldungsgrad in %:		**396,15 %**	**608,71 %**
Berechnung:	Fremdkapital x 100 / Eigenkapital + Inv.zuschüsse	8.364 x 100 / 2.111	17.398 x 100 / 2.858
Anlagenabnutzungsgrad der Sachanlagen in %:		**80,64 %**	**77,44 %**
Berechnung:	kum. Afa SAV x100 / Anschaffungskosten SAV	2.105 x 100 / 2.610	2.122 x 100 / 2.741
Working Capital (in TEUR):		**1.659**	**2.364**
Berechnung:	kfr. Aktiva - kfr. Passiva	9.952 -8.293	19.611 -17.247
Working Capital Ratio in %:		**120,01 %**	**113,71 %**
Berechnung:	kfr. Aktiva x 100 / kfr. Passiva	9.952 x 100 / 8.293	19.611 x 100 / 17.247

Lagebericht

Rentabilitätskennzahlen

		2024/2025	2023/2024
Umsatzrentabilität in %:		**-7,89 %**	**-6,42 %**
Berechnung:	EBT x 100 / Umsatz (inkl. BV)	-734 x 100 / 9.306	-993 x 100 / 15.479
Eigenkapitalrentabilität in %:		**-29,54 %**	**-29,57 %**
Berechnung:	EBT x 100 / ∅ Eigenkapital+Inv. zuschüsse	-734 x 100 / 2.485	-993 x 100 / 3.359
Gesamtkapitalrentabilität in %:		**-4,77 %**	**-5,27 %**
Berechnung:	(EBT + FK-Zinsen) x 100 / ∅ Gesamtkapital	-733 x 100 / 15.366	-993 x 100 / 17.031

Lagebericht

2. Zukünftige Entwicklungen und Risiken

2.1. Zukünftige Entwicklungen

Im Wirtschaftsjahr 2025/2026 kann die Hefel Hoch- und Tiefbau GmbH als Generalunternehmer gemeinsam mit der Hefel Immobilien GmbH 34 Wohnungen in Bommen (Hard) für einen gemeinnützigen Bauträger fertigstellen. Weiters wird sie Baumeisterarbeiten für einen Fremdbauträger realisieren und Kleinbaustellen abwickeln.

Strategisch konzentriert sich die Gesellschaft auf ihre Stärken als Baumeisterbetrieb. Mit einem Bauhof und einer Kernbelegschaft an versierten Maurern und Facharbeitern im Bereich Tiefbau, Trockenausbau, Malern und Außengestaltung ist man in der Lage, auch für gruppenfremde Bauträger hochwertige Wohnbauprojekte zu realisieren und die geforderte Qualität sicherzustellen.

Kleinaufträge im Bereich Renovierung und Sanierung sollen zukünftig durch ein schlagkräftiges, eigenständiges Bauserviceteam abgewickelt werden.

Die Hefel Hoch- und Tiefbau GmbH orientiert sich im Bereich Nachhaltigkeit weiterhin an der übergeordneten Strategie der Holding sowie an den Leitlinien der konzernzugehörigen Bauträger. Auch wenn sich die regulatorischen Anforderungen im Zuge der EU-weiten Berichterstattungspflichten aktuell vorrangig auf große Unternehmen beziehen, bleibt das Thema Nachhaltigkeit für den Baubetrieb von strategischer Relevanz. Vor dem Hintergrund wachsender gesellschaftlicher Erwartungen und zukünftiger Anforderungen wird eine schrittweise Weiterentwicklung nachhaltiger Baupraktiken angestrebt.

Die besondere Herausforderung für die berichtende Gesellschaft - ausgelöst durch den massiven Rückgang am Immobilienmarkt – zeigt sich in der Liquidität in der Gruppe. Die großvolumigen Bauträgerprojekte und die Zinsbelastung verursachen hohe laufende Kosten, denen aufgrund fehlender Umsatzerlöse keine eingehenden Zahlungsflüsse gegenüberstehen. Die hohen Auflagen für neue Kreditlinien belasten den investitionsintensiven Bau- und Immobiliensektor zusätzlich und führen zu einer massiven Einschränkung des Gestaltungsspielraums in der operativen Geschäftsführung. Die Fähigkeit des Unternehmens in Zukunft positive Ergebnisse zu erzielen, hängt davon ab, dass zukünftige Projekte von den Hausbanken während der Bauphase finanziert werden und dass die für die Fertigstellung der unfertigen Projekte notwendige Liquidität von den Banken zur Verfügung gestellt wird.

Hinsichtlich der voraussichtlichen Entwicklung des Unternehmens verweisen wir auch auf die Ausführungen zu den Ereignissen nach Bilanzstichtag im Anhang. Die im Dezember 2024 / Jänner 2025 auf Gruppenebene erstellte und mit den Banken kommunizierte Unternehmensplanung basiert im Wesentlichen auf den folgenden Annahmen:

- Fertigstellung der zu diesem Zeitpunkt im Bau befindlichen Wohnanlagen mit 89 Wohnungen bis September 2026 und Verkauf von 80 Wohnungen in diesem Zeitraum.
- Neubauprojekte wurden in der Planung für die Prognoserechnung nicht berücksichtigt. Eine Entscheidung über neue Baustellenprojekte ist abhängig von der weiteren Entwicklung des Immobilienmarktes und insbesondere vom Verkauf der bestehenden noch nicht verkauften Einheiten. Mit der Wohnanlage St.-Gebhard-Straße in Hohenems wurde hingegen im Juli 2025 begonnen, da dieses Projekt den Kriterien für finanzierbares und leistbares Wohnen entspricht. Innerhalb kürzester Zeit konnten 15 von 20 Wohnungen verkauft werden.
- Die vorrätigen Grundstücke bleiben im Bestand da diese für zukünftige Projekte benötig werden; in Einzelfällen kann auch ein Verkauf der entwickelten Liegenschaft erfolgen.

Die Gesellschaft kann die Pläne bis dato einhalten. Dem entsprechend wir die voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens von der Geschäftsführung positiv eingeschätzt.

Lagebericht

2.2. Risikobericht

Strengere Bauvorschriften, Umweltauflagen und regulatorische Anforderungen der EU bringen zusätzliche Kosten und administrative Aufwände. Vor diesem Hintergrund verschärft sich der Wettbewerb, insbesondere mit großen Bauunternehmen, die von Skaleneffekten profitieren. Für klein- und mittelständische Betriebe wie die Hefel Hoch- und Tiefbau GmbH kann dies die Marktposition herausfordern.

Die Gesellschaft hat frühzeitig Maßnahmen ergriffen, um sich strategisch zu positionieren und auf eine mögliche Markterholung vorbereitet zu sein. Durch die Optimierung interner Prozesse und die Anpassung der Kapazitäten und der Organisationsstrukturen wurden Effizienzpotenziale gehoben und die Basis für eine stabile Weiterentwicklung gelegt.

Die Firma Hefel Hoch- und Tiefbau GmbH setzt weiterhin auf technologisch zeitgemäße Bauweisen und projektbezogene Kundennähe. Trotz anhaltender wirtschaftlicher Unsicherheiten, Zinsentwicklungen und geopolitischer Spannungen profitiert die Gesellschaft von der Einbindung in eine etablierte, eigentümergeführte Immobiliengruppe. Deren breites Portfolio und hohe Reaktionsfähigkeit auf Marktveränderungen bieten eine solide Grundlage, um Risiken zu begegnen und Chancen zu nutzen.

Vorkehrungen für mögliche Auswirkungen wurden gemäß Punkt 2.1 getroffen.

Weitere wesentliche Risiken sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht erkennbar.

2.3. Verwendung von Finanzinstrumenten

Im Berichtszeitraum wurden keine derivativen Finanzinstrumente gehalten.

3. Forschung und Entwicklung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine Ausgaben für Forschung und Entwicklung getätigt.

4. Bestehende Zweigniederlassungen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine Zweigniederlassungen unterhalten.

Lauterach, am 6. August 2025

Unterschrift des Geschäftsführers

Graziella Hefel

DI Graziella Hefel, 06.08.2025 14:08

.....

DI Graziella Hefel