LAGEBERICHT

zum 31. Dezember 2025

Bericht über den Geschäftsverlauf

Das wirtschaftliche Umfeld

Die wirtschaftliche Situation hat sich - nach zwei schwachen Jahren, in denen einzelne Volkswirtschaften wie Österreich und Deutschland sogar eine Rezession zu verzeichnen hatten - im Jahr 2025 wieder etwas erholt. Maßgeblich hierfür war, dass die durch Nachfrageüberhänge ausgelöste Inflation wieder eingebremst werden konnte. Viele der geopolitischen Konflikte haben sich allerdings auch im Jahr 2025 unvermindert fortgesetzt, durch den Amtsantritt eines neuen Präsidenten in den USA, der das hohe Handelsbilanzdefizit seines Landes durch die Verhängung von Importzöllen bekämpfen möchte, kehrte zusätzliche Unsicherheit auf den internationalen Märkten ein.

Hinzu kommt, dass es in Europa nach wie vor sehr viele ungelöste strukturelle Probleme gibt, die durch die neuen Störungen im transatlantischen Verhältnis zu den USA verstärkt zu Tage treten.

Österreichs Wirtschaftsleistung ist im Jahr 2025 - erstmals seit zwei Jahren - (voraussichtlich) wieder leicht gestiegen (nach vorläufigen Angaben der Statistik Austria um rund 0,6%). Für das Jahr 2026 wurde zunächst mit einer weiteren Steigerung (um 1,2%) gerechnet.

Negativ entwickelte sich der Arbeitsmarkt - die Arbeitslosenquote ist im Jahr 2025 weiter auf 7,4% gestiegen (Vorjahr 7,0%) - als auch die allgemeine Preisentwicklung (Inflation), welche in der Jahresbetrachtung von 3,0% auf 3,5% gestiegen ist.

Auch im benachbarten Deutschland ergab sich für 2025 ein leichter Zuwachs beim BIP (+ 0,2% nach zuvor zwei Jahren mit Rückgängen). Hier wurden durch das Investitionsprogramm der Regierung auch für die nächste Zeit zusätzliche Investitionen erwartet. Die meisten anderen Länder der EU waren bereits in den Jahren zuvor vergleichsweise besser durch die Krise gekommen, in der Eurozone betrug das Wachstum im Jahr 2025 rund 1,4%, in der gesamten EU (EU 27) sogar 1,6%.

Ursprünglich war für 2026 eine Fortsetzung des Wachstumstrends prognostiziert, für Österreich wurde mit einem Plus von 1,2% gerechnet, damit hätte man über jener der Eurozone (+ 1,0%) und jener Deutschlands (+ 0,8%) gelegen. Insbesondere durch den Ende Februar 2026 begonnenen Angriff von Israel und den USA auf den Iran, über dessen Ende nach wie vor keine Aussagen getroffen werden können, wurde diese positiven Aussichten zuletzt vermehrt verworfen.

Das Unternehmen

Die Wurzeln des heutigen Unternehmens liegen bereits in den 1930er Jahren. Schon damals hat man sich mit dem Baustoff Holz und in weiterer Folge mit der Elementbauweise für Fertighäuser beschäftigt.

Die heutige Weissenseer Holz-System-Bau GmbH hat diese Verfahren perfektioniert und kann das entwickelte Know-How nicht nur bei Einfamilienhäusern, sondern auch im Bereich des mehrgeschossigen Holzbaus einsetzen. So wird ein wesentlicher Anteil des Umsatzes im innerstädtischen mehrstöckigen Objektbau erzielt (zu einem erheblichen Teil mit Projekten in Wien und Berlin).

Das Unternehmen tritt in der Regel als Generalunternehmer auf, d.h. für einen Auftraggeber (Bauträger, teilweise auch Eigentümergemeinschaften) wird ein fertiges Projekt realisiert. Für einzelne Teilgewerke greift die Gesellschaft auf Subunternehmer zurück.

Produziert wird in der WCB-Factory (Weissenseer Compact Building-Factory), einer kompakten und effizienzoptimierten Fabrik in Greifenburg, in der auf kleinstem Raum Gebäude und Gebäudehüllen (Intelligent Skins) modular gefertigt werden. Die einzelnen Gebäudeteile werden in dieser Fabrik – soweit als möglich – vorgefertigt, um auf der Baustelle nur noch montiert zu werden.

Dies reduziert die aufwendige Abwicklung vor Ort und damit die Bauzeiten.

Für die Abwicklung von Projekten in Deutschland wurde 2016 eine eigene lokale Tochtergesellschaf gegründet ("Weissenseer Holz-System-Bau GmbH Deutschland").

Im Zuge des Marktaufbaus mussten in den ersten Jahren allerdings hohe Verluste hingenommen werden. In weiterer Folge wurden die operativen Tätigkeiten in eine neue Gesellschaft ausgegliedert, ("Weissenseer 26 Projekt Bau GmbH"), die Gesellschafterbasis wurde gleichzeitig verbreitert. Seit einigen Jahren werden damit auch in Deutschland positive Ergebnisse erwirtschaftet.

Geschäftsverlauf

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte der Umsatz gegenüber dem Vorjahr um 16 % gesteigert werden. Gleichzeitig erhöhte sich auch der Bestand an unfertigen Projekten, insgesamt lag damit die Betriebsleistung um 36% über jener des Vorjahres.

Die Steigerung der Betriebsleistung konnte nur durch einen verstärkten Einsatz von Subunternehmen bewältigt werden, die eigene Wertschöpfung (Rohmarge) ist nur um 2,5% gestiegen.

Höhere Personalkosten und gestiegene Gemeinkosten führten dazu, dass das operative Ergebnis des Vorjahres nicht erreicht werden konnte.

Kennzahlen zur Ertragslage

Betriebsleistung und Rohergebnis

Die Betriebsleistung hat sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2024 um ca. 36% erhöht.

Das Rohergebnis betrug im Geschäftsjahr 2025 EUR 5.362.600. Gegenüber dem Vorjahr erhöhte es sich um rund 2,5%.

Ergebnis

Die einzelnen Teilergebnisse der Unternehmenstätigkeit entwickelten sich in den letzten 3 Jahren wie folgt:

	2025	2024	2023
Rohertrag	5.362.600	5.231.500	4.467.300
EBITDA	856.200	2.127.500	337.400
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	567.200	1.854.400	30.700
Ergebnis vor Steuern (EBT)	471.300	1.238.200	- 21.400

Nach der Berücksichtigung von Steuern weist die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2025 einen Jahresgewinn von EUR 370.900,00 aus.

Kapitalrentabilität

Die Kapitalrentabilitäten ergeben sich aus dem Verhältnis des Ergebnisses zum durchschnittlichen Kapital. Die Eigenkapitalrentabilität
(Return on Equity), bezogen auf das EBT, und die Gesamtkapital-rentabilität (Return on Investment), bezogen auf das EBT, bereinigt um Zinsaufwendungen, haben sich wie folgt entwickelt:

	2025	2024	2023
Eigenkapitalrentabilität in %	15,5	53,3	- 1,2
Gesamtkapitalrentabilität in %	5,7	15,2	1,5

Kennzahlen zur Vermögens- und Finanzlage

Nettoverschuldung

Der Überschuss des verzinslichen Fremdkapitals über die flüssigen Mittel (Nettoverschuldung), dessen Verhältnis zu den Eigenmitteln (Nettoverschuldungsgrad) und die Eigenmittelquote stellen sich wie folgt dar:

	2025	2024	2023
Nettoverschuldung (Net Debt)	2.310.100	1.880.600	3.455.900
Eigenmittel	3.528.700	4.340.700	3.315.800
Eigenmittelquote in %	33,3	45,6	34,9
Nettoverschuldungsgrad in %	65,5	43,3	104,2

Working Capital

Die Entwicklung des Working Capital, auch Nettoumlaufvermögen, als Saldo zwischen dem kurzfristigen Umlaufvermögen und dem kurzfristigen Fremdkapital, ist in der nachstehenden Tabelle dargestellt:

	2025	2024	2023
kurzfristig gebundenes Vermögen	4.231.300	3.060.200	2.850.700
kurzfristige Verbindlichkeiten	- 5.972.000	- 4.908.600	- 5.330.300
Working Capital	**- 1.740.800**	**- 1.848.300**	**- 2.479.600**

Cash-Flow-Kennzahlen

Netto-Geldfluss

Die im Folgenden dargestellten Teilergebnisse des Cash-Flows wurden entsprechend der AFRAC-Stellungnahme 36 zur Geldflussrechnung (UGB) berechnet.

Netto-Geldfluss	2025	2024	2023
aus der betrieblichen Tätigkeit	- 71.400	4.205.900	538.400
aus der Investitionstätigkeit	- 114.900	- 2.397.600	- 150.800
aus der Finanzierungstätigkeit	399.900	- 1.737.600	- 243.800

Entwicklung Investitionen und Cash-Flow

Im Geschäftsjahr 2025 wurden EUR 252.700 in das Anlagevermögen (inkl. geringwertiger Vermögensgegenstände) investiert. Diesen Investitionen steht ein Netto-Geldfluss (ergebnisbezogen) in Höhe von EUR 731.000 gegenüber.

Investitionen und Netto-Geldfluss aus dem Ergebnis entwickelten sich in den vergangenen drei Jahren wie folgt:

	2025	2024	2023
Investitionen	252.700	2.765.100	240.200
Netto-Geldfluss aus dem Ergebnis	731.000	2.151.100	352.700
Selbstfinanzierungsgrad in %	289,3	77,8	146,8

Forschungs- und Entwicklungstätigkeiten

Die konsequente Forschung an bzw. Entwicklung von innovativen Fertigungs- und Anwendungslösungen in Verbindung mit dem Baustoff Holz ist die Grundlage des bisherigen und künftigen Geschäftserfolges.

Die gesamten Kosten für Forschung und Entwicklung werden sofort zur Gänze als laufender Aufwand abgeschrieben.

Risiken des Unternehmens

Allgemeines Risiko

Das Unternehmen ist als aktiver Marktteilnehmer der aktuellen wirtschaftlichen Entwicklung ausgesetzt.

Durch ein alle betrieblichen Abläufe dokumentierendes ERP-System und der eingehenden Auswertung dieser Daten wird ein frühzeitiges Erkennen von Fehlentwicklungen gewährleistet.

Dieses System wird durch ein Controlling der einzelnen Bauprojekte ergänzt. Anhand dieser Auswertungen wird die Einhaltung der gesteckten Ziele überwacht.

Marktrisiko

Aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen Situation und der damit verbundenen restriktiven Kreditvergabe besteht das Risiko, dass von Kunden geplante Investitionen hinausgezögert werden bzw. unterbleiben.

Preisrisiko

Durch entsprechende Vertragsgestaltung ist das Unternehmen in der Lage, veränderte (gestiegene) Einkaufspreise an die Kundenseite weiterzugeben.

Finanzielle Risiken

Die Eigenmittelausstattung des Unternehmens ist mit einem Anteil von 33,3% am Gesamtvermögen nach wie vor sehr positiv.

Die wesentliche Änderung im Vergleich zum Vorjahr stellte die Umgliederung eines bisher den Eigenmitteln zugerechneten Gesellschafterdarlehens in das Fremdkapital dar (TEUR 1.142).

Zinsänderungsrisiko

Der verzinsliche Anteil an Fremdmitteln liegt bei 34 % der Bilanzsumme. Darin ist ein Teil an Krediten mit fixierten Zinssätzen enthalten, sodass sich allfällige Zinserhöhungen nur auf einen Teil dieser Verbindlichkeiten auswirken würden.

Währungsrisiko

Alle wesentlichen Ein- und Verkäufe erfolgen in EURO.

Kreditrisiko

Für mögliche Forderungsausfälle wurde durch Wertberichtigungen im Jahresabschluss ausreichend vorgesorgt.

Finanzinstrumente

Die Finanzinstrumente umfassen nur originäre Finanzinstrumente.

Zu bestehenden originären Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Finanzanlagen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Guthaben und Festgeldkonten bei Kreditinstituten, Finanzverbindlichkeiten und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Allfällige Risiken bei einzelnen Positionen wurden im Zuge der Bewertung berücksichtigt.

Geopolitische Krisen

Von den aktuellen geopolitischen Krisen (Kriege in der Ukraine und im Iran) ist das Unternehmen nur indirekt – im Bereich volatiler Rohstoff- und Energiepreise - betroffen.

Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem

Die Entwicklung des Unternehmens wird über ein zeitnah geführtes Rechnungswesen laufend verfolgt und mit den wirtschaftlichen und finanziellen Plänen des Unternehmens abgeglichen. Die Organisation des Unternehmens ist den Betriebsabläufen angepasst, die Kompetenzen der Mitarbeiter sind ausreichend klar definiert.

Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

Unter dem Eindruck der ab August 2022 geltenden KIM-Verordnung (Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung) und gestiegener Fremdfinanzierungskosten war bereits in den letzten Jahren ein deutlicher Einbruch im Bereich der Standard-Einfamilienhäuser zu verzeichnen. Bereits frühzeitig hat sich die Weissenseer Holz-System-Bau GmbH dazu entschlossen, in diesem Segment nur noch den High-End-Bereich zu bedienen, auch wenn dies in Widerspruch zur Mission "Errichten von nachhaltigen Wohn- und Arbeitsräumen mit hoher architektonischer Qualität" steht. Allerding kann man ein Einfamilienhaus per se schon nicht als nachhaltig bezeichnen. Aus diesen Gründen hat man bereits in den vergangenen Jahren den Fokus verstärkt auf den Geschäftszweig des mehrgeschossigen Wohn- und Bürobaus gelegt.

Aufgrund des „Green Deals“ der Europäischen Union, in dem der nachhaltige Baustoff Holz bereits jetzt eine wesentliche Rolle auch im Bereich des Bauwesens einnimmt, wird für die Zukunft mit einem verstärkten Interesse am Leistungsangebot der Weissenseer Holz-System-Bau GmbH gerechnet.

Mit der gegebenen Struktur und aufgrund des sehr zufriedenstellenden Auftragsbestandes, wird für das Jahr 2026 mit einer weiterhin positiven Unternehmensentwicklung gerechnet.

Ing. Christof Weissenseer e.h.
Geschäftsführer