Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025

1.) Darstellung der Marktverhältnisse

Das Geschäftsjahr 2025 verlief ähnlich wie das Jahr 2024. Die wirtschaftliche Situation im Wohnungsbau ist weiterhin sehr angespannt und die preisliche Situation am Markt muss leider als schwierig bezeichnet werden. In unserem Hauptbetätigungsfeld, dem geförderten Wohnungsbau, ist es so, dass die Baukostenobergrenze in OÖ seit April 2022 nicht angehoben wurde, was natürlich die Situation weiter verschärft.
Die Rahmenbedingungen waren bzw. sind sehr angespannt, da Aufträge für neue Projekte nur zu sehr günstigen Preisen bzw. tlw. zu Unterpreisen möglich waren.
Unsere Hauptauftraggeber waren wie in den vergangenen Jahren fast ausschließlich gemeinnützige Wohnbaugesellschaften, gewerbliche Bauträger, Gemeinden und ein kleiner Anteil von privaten Auftraggebern.
Für diese errichteten wir vor allem geförderte und vereinzelt auch frei finanzierte Wohnbauten. Dazu kamen noch einige Einfamilienhäuser, kleinere Sanierungen sowie Umbauten. Aufgrund der guten Auftragslage, bezogen auf das Volumen konnte das ganze Jahr durchgearbeitet werden. Die Materialpreise waren 2025 grundsätzlich beständig. Die Unsicherheit, ob die Aufträge, die im Haus sind, noch kostendeckend abgewickelt werden können bzw. mit welchem Angebotspreis man zu Aufträgen kommt, weil ein großer Preiskampf besteht, ist weiterhin groß. Der Personalstand ist. auf Vorjahresniveau. Im Jahresdurchschnitt wurden wieder rund 40-50 Leasingarbeiter beschäftigt.

2.) Geschäftsverlauf

Die Arbeit wurde wieder zu Jahresbeginn im Jänner 2025 begonnen, weil der Auftragsstand gut war. Materialpreise waren stabil, die Lohnerhöhung 2025 mit ca. 2,7% war seit langem wieder einmal in einem normalen Bereich. Der Großteil der Bauvorhaben wurde als Generalunternehmer bzw. Teil-Generalunternehmer abgewickelt bzw. ein eher geringer Anteil betraf Baumeisteraufträge. Es war über das gesamte Jahr Vollbeschäftigung gegeben.

3.) Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

3.1.) Vermögenslage

	31.12.2025 TEUR	31.12.2024 TEUR
kurzfristiges Umlaufvermögen	20.596	19.474
Kurzfristiges Fremdkapital	13.606	15.913
Working Capital (Netto Umlaufvermögen)	6.990	3.562
Anlagevermögen	2.778	2.735
langfristiges Umlaufvermögen	694	1.225
langfristiges Fremdkapital	3.010	2.388
Reinvermögen (Eigenkapital)	**7.452**	**5.133**

3.2.) Finanzlage

Es konnten sämtliche Investitionen aus Eigenmitteln bzw. dem operativen Cash-Flow finanziert werden. Der AFRAC 36 -Cashflow aus dem operativen Bereich beträgt 3.834 TEUR (Vorjahr 3.635), der Cashflow aus Investitionstätigkeiten beträgt -884 TEUR (Vorjahr -1.234) und der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beträgt 0 TEUR. (Vorjahr 0)

3.3.) Ertragslage

Wie bereits festgestellt, hatte der geförderte Wohnbau einen wesentlichen Anteil an der Betriebsleistung und am Ergebnis unseres Unternehmens, für eine zusätzliche Auslastung sorgten noch die oben beschriebenen Bauvorhaben.
Die Betriebsleistung ist gegenüber dem Vorjahr um 21,8% gewachsen.

	31.12.2025 TEUR	31.12.2024 TEUR
Rohertrag I	**15.882**	**14.771**
Personalaufwand	7.635	7.503
Rohertrag II	**8.247**	**7.268**
sonstige betriebliche Erträge	2.533	2.564
sonstige betriebliche Aufwendungen	6.909	6.189
Finanzerträge	87	179
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	**3.958**	**3.822**
Abschreibungen	975	928
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	**2.983**	**2.894**
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0	0
Ergebnis vor Steuern (EBT)	**2.983**	**2.894**
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	674	641
Jahresüberschuss	**2.309**	**2.253**

4.) Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Die Materialpreise haben sich im ersten Halbjahr 2026 als nicht stabil erwiesen. Aufgrund der geopolitisch angespannten Situation ist es schwierig bzw. nicht möglich vorherzusagen, dass kalkulierte Materialpreise halten. Die Lohnerhöhung mit 01.05.2026 mit ca. 3,6% war wieder über der normalen Inflation. Das Zinsniveau hat sich wieder eingependelt, was das subjektive Empfinden für Investoren, Häuslbauer so weit verbessert, dass wieder etwas mehr gebaut wird. Die geopolitisch angespannte Lage ist der Gegenspieler dazu. Die geförderten Wohnbauten sind im Moment für uns der wichtigste Markt, obwohl der Preisdruck enorm ist bzw. im heurigen Jahr so schwierig ist, dass wir uns bemühen, einige frei finanzierte Aufträge zu bekommen. Allgemein bemühen sich die Baufirmen mit scharfen Preisen bzw. Kampfpreisen um Aufträge. Im Einfamilienhausbau ist die Situation besser, was uns aber nicht wesentlich betrifft.
Unsere Lehrlingsoffensive betreiben wir weiter und versuchen so, dem Fachkräftemangel entgegenzuwirken. Im Jahr 2025 haben wir 3 Lehrlinge

aufgenommen. 2026 beginnen 2 Lehrlinge im August. Das ist nicht die Menge, die wir versuchen zu erreichen, aber mit dem Qualitätsanspruch, den wir uns stellen, ist leider nicht mehr möglich im Moment.

5.) Risiken der zukünftigen Entwicklung

Im Moment ist das größte Risiko, das Personal durchbeschäftigen zu können bzw. durchgehend genügend Arbeit zu haben, weil viele Projekte durch unterschiedliche Gründe hinausgezögert bzw. verschoben werden, was die Planbarkeit sehr schwierig macht. Gleichzeitig die Anforderung, zu dem am Markt erzielbaren Preisen kostendeckend zu arbeiten bzw. zu wirtschaften.

Aufgrund der Digitalisierung, Ökologisierung, Internationalisierung sowie Bürokratisierung werden die Rahmenbedingungen für mittelständische Unternehmen, wie wir es sind, zunehmend schwieriger. Wir sind aber davon überzeugt, dass auch diese Schwierigkeiten zu meistern sind und wir dadurch aber auch Chancen nutzen können.

6.) Forschung und Entwicklung

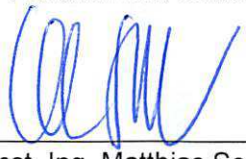
Die Firma Priesner Bau GmbH unterhält keine eigene Forschungs- und Entwicklungsabteilung. Es wird jedoch laufend in Digitalisierung und Automatisierung von Prozessen investiert, um weiter konkurrenzfähig zu bleiben und attraktive Arbeitsplätze bieten zu können. Um diese Entwicklung voranzutreiben, gibt es eine interne Gruppe, die sich um diese Agenden kümmert.

7.) Bericht über Zweigniederlassungen

Es werden keine Zweigniederlassungen unterhalten.

Ottensheim, am 10. September 2026

Die Geschäftsführung der
Priesner Bau GmbH



Bmst. Ing. Matthias Schütz