**A.S.T. Baugesellschaft m.b.H., Zirl**

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025/26

## 1. Gesamtwirtschaftliches Umfeld

**Österreich**

Nach zwei schmerzhaften Rezessionsjahren in den Jahren 2023 (-0,8%) und 2024 (-0,7%) kehrte das österreichische Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2025 zu einem schwachen Wachstum von +0,6% zurück. Getragen wurde diese Erholung primär vom privaten Konsum, während die Bruttoanlageinvestitionen das vierte Jahr in Folge rückläufig waren. Der Arbeitsmarkt blieb angespannt; die Arbeitslosenquote stieg im Jahresdurchschnitt auf 5,7%, den höchsten Wert seit der COVID-19-Pandemie. Gleichzeitig geriet der Staatshaushalt massiv unter Druck. Das Budgetdefizit lag 2025 bei 4,2% des BIP und verletzte damit deutlich das Maastricht-Kriterium von 3,0%, was die Europäische Kommission dazu veranlasste, ein Defizitverfahren gegen Österreich einzuleiten. Die daraus resultierenden fiskalischen Konsolidierungsmaßnahmen der Bundesregierung führten zu spürbaren Budgetkürzungen im öffentlich finanzierten Bauwesen.

Die gesamte österreichische Bauproduktion belief sich im Jahr 2025 auf EUR 51,5 Mrd., was einem realen Rückgang von 1,3% gegenüber dem Vorjahr entsprach.

Der österreichische Hochbau (Wohnungs- und Nichtwohnungsbau zusammengefasst) verzeichnete im Jahr 2025 ein Volumen von EUR 42,9 Mrd., was ein Minus von 1,7% bedeutet. Der Wohnungsbau litt massiv unter den restriktiven Finanzierungsbedingungen. Zwar sanken die Zinssätze für neue Wohnungsbaukredite an private Haushalte von ihren Höchstständen leicht ab und stabilisierten sich im Frühjahr 2026 bei ca. 3,7%, doch die Nachfrage nach neuem Wohnraum blieb gedämpft. Das Neugeschäftsvolumen bei Wohnbaukrediten erholte sich zwar bis März 2026 auf EUR 17,1 Mrd. (34% gegenüber dem Vorjahreszeitraum), der reale Neubau von Wohngebäuden schrumpfte jedoch 2025 um deutliche 5,3%. Die Anzahl der Baubewilligungen für Wohngebäude sank 2025 um weitere 6,9% auf historisch niedrige 31.723 Einheiten (zum Vergleich: 2019 lag der Höchststand bei rund 54.000 Einheiten). Besonders dramatische Einbrüche bei den Bewilligungen gab es in Salzburg (-35,4%), Niederösterreich (-29,5%) und Oberösterreich (-21,2%). Im Gegensatz dazu zeigte sich die Wohnungsrenovierung mit einem Zuwachs von 2,1% (Volumen: EUR 10,4 Mrd.) im Jahr 2025 als stabiler Anker. Hier wirkten die Nacheffekte des stark nachgefragten Bundesförderprogramms „Raus aus Öl und Gas“, dessen Budgetmittel (3,7 Mrd. EUR bis 2027) aufgrund der enormen Nachfrage bereits Ende 2024 vorzeitig ausgeschöpft waren, die Bauaktivität jedoch bis weit in das Jahr 2025 hinein stützten. Im Nicht-Wohnungsbau betrug die Wachstumsrate im Jahr 2025 marginale -0,2% (Volumen: EUR 15,8 Mrd.). Die anhaltende Schwäche der österreichischen Industrie (insbesondere aufgrund des Nachfragerückgangs im wichtigsten Handelspartnerland Deutschland) führte dazu, dass Unternehmen ihre Kapazitäten kaum erweiterten. Der Industriebau stagnierte weitgehend. Der Bürobau war extrem zweigeteilt. Während hochwertige Premium-Flächen Rekordmieten erzielten, standen ältere, energetisch ineffiziente Gebäude zunehmend leer. Spekulative Neubauprojekte wurden praktisch nicht mehr gestartet. Aufgrund des boomenden Online-Handels (Anteil am Einzelhandel nähert sich 18%) und zurückhaltender Konsumausgaben der privaten Haushalte schrumpfte der Neubau von Einzelhandelsflächen. Investitionen flossen fast ausschließlich in Modernisierungen und Logistikzentren. Der Bildungsbereich wurde durch das Schulentwicklungsprogramm SCHEP 2020 (Volumen von EUR 2,4 Mrd. bis 2030) gestützt. Dennoch führten die Konsolidierungszwänge auf Gemeinde- und Länderebene zu Verzögerungen bei der Umsetzung einzelner Schul- und Krankenhausprojekte.

Der Tiefbau erwies sich im Jahr 2025 mit einem Zuwachs von 0,9% (Volumen: EUR 8,6 Mrd.) erneut als stabilisierender Faktor für die österreichische Bauwirtschaft. In der Vergangenheit stützen Schienen- und Straßeninvestitionen den österreichischen Tiefbau. Die Betreibergesellschaft ASFINAG investierte 2025 rund EUR 1,7 Mrd. in das Autobahnnetz). Die ÖBB investierte im Rahmen ihres Rahmenplans massiv in Großprojekte wie den Semmering-Basistunnel, die Koralmbahn und den österreichischen Abschnitt des Brenner-Basistunnels. Da ASFINAG über Mautgebühren (EUR 2,7 Mrd. im Jahr 2025, 8,2% zum Vorjahr) nutzerfinanziert und somit unabhängig vom Bundesbudget ist, blieb dieser Sektor von Sparpaketen verschont. Die ÖBB-Investitionen hängen jedoch stärker von

Bundesmitteln ab, weshalb neue Projektstarts abseits der laufenden Großvorhaben einer strengen Revision unterzogen wurden. Die gesetzliche Vorgabe, bis 2030 100% des Strombedarfs bilanziell aus erneuerbaren Energien zu decken, sorgte für hohe Dynamik im Bereich der Netzinfrastruktur, von Umspannwerken und Pumpspeicherkraftwerken (wie dem 480-MW-Projekt Limberg III in Salzburg, geplante Inbetriebnahme 2026). Unter dem Programm „Breitband Austria 2030“ flossen zudem erhebliche Mittel in den Glasfaserausbau im ländlichen Raum. Der Sektor Wasserwirtschaft stand vor großen Herausforderungen. Zwar stieg der Modernisierungsbedarf aufgrund veralteter Kanalisationsnetze und strengerer EU-Richtlinien (z. B. der neuen Kommunalabwasserrichtlinie zur Entfernung von Mikroschadstoffen), doch die Bundesförderung sank von 168 Mio. EUR im Jahr 2025 auf 126 Mio. EUR für 2026. Reale Wasserbauinvestitionen gingen im Jahr 2025 um 2,7% zurück.

## 2. Entwicklung der eigenen Gesellschaft

**Umsatzerlöse und Bauleistung**

Zur besseren Vergleichbarkeit wird die Kennzahl Bauleistung, die gegenüber den Umsatzerlösen unter anderem auch die anteilige Leistung von Arbeitsgemeinschaften beinhaltet, dargestellt.

Die Bauleistung der Gesellschaft betrug im Geschäftsjahr 2025/26 TEUR 668 und reduzierte sich damit im Vergleich zum Vorjahr um 70,8%. Der Rückgang der Umsatzerlöse fiel im abgelaufenen Geschäftsjahr mit 95,6% im Vergleich zur Bauleistung deutlich stärker aus.

Die Verteilung der Bauleistung nach Sparten stellt sich wie folgt dar:

| Zahlen in Tsd Euro | 2025/26 | % | 2024/25 | % | 2023/24 | % |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Hochbau | 668 | 100 | 2.284 | 100 | 13.531 | 100 |
| **Gesamt** | **668** | **100** | **2.284** | **100** | **13.531** | **100** |

**Vermögens-, Finanz- und Ertragslage**

| Zahlen in Tsd Euro | 31.3.2026 | % | 31.3.2025 | % | 31.3.2024 | % |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Anlagevermögen | 30 | 1 | 46 | 1 | 160 | 2 |
| Umlaufvermögen | 2.703 | 99 | 9.093 | 99 | 10.309 | 98 |
| **Aktiva** | **2.733** | **100** | **9.139** | **100** | **10.469** | **100** |
| Eigenmittel | 2.285 | 84 | 6.203 | 68 | 4.995 | 48 |
| Rückstellungen | 65 | 2 | 590 | 6 | 1.321 | 13 |
| Verbindlichkeiten | 383 | 14 | 2.345 | 26 | 4.153 | 39 |
| **Passiva** | **2.733** | **100** | **9.139** | **100** | **10.469** | **100** |

Nettoverschuldung (Net Debt)

| Zahlen in Tsd Euro | 31.3.2026 | 31.3.2025 | 31.3.2024 |
|---|---|---|---|
| Abfertigungsrückstellungen | 0 | 0 | 167 |
| Liquide Mittel | -8 | -8.455 | -5.290 |
| **Nettoverschuldung** | **-8** | **-8.455** | **-5.123** |
| **Gearing** | **0,00** | **-1,36** | **-1,03** |

Nettoverschuldung = verzinsliches Fremdkapital ohne Konzern-Cash-Pooling + langfristige Rückstellungen - liquide Mittel
Gearing = Nettoverschuldung/Eigenmittel

Das abgelaufene Geschäftsjahr 2025/26 weist ein Ergebnis vor Steuern in Höhe von TEUR 106 aus und reduzierte sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 1.472.

Der Cashflow aus dem Ergebnis betrug TEUR 122 und erreichte damit im Verhältnis zur Bauleistung den Wert von 18,3%.

Die Eigenmittel haben sich aufgrund einer Ausschüttung von TEUR 4.000 und der Ergebnissituation auf TEUR 2.285 reduziert. In Kombination mit der Entwicklung der Bilanzsumme (Reduktion um 70,1%) führt dies zu einer Eigenkapitalquote von 83,6% (Vorjahr: 67,9%).

**Ausgewählte Kennzahlen und finanzielle Leistungsindikatoren**

| **Zahlen in Tsd Euro** | **2025/26** | **2024/25** | **2023/24** |
|---|---|---|---|
| Bauleistung | 668 | 2.284 | 13.531 |
| Umsatzerlöse | 724 | 16.302 | 18.894 |
| Auftragsstand | 0 | 0 | 2.295 |
| Mitarbeiter/innen (Jahresdurchschnitt) | 0 | 0 | 27 |
| Bauleistung/Mitarbeiter/in | 0 | 0 | 501 |
| | | | |
| Betriebserfolg | 17 | 1.198 | 2.080 |
| Finanzerfolg | 89 | 380 | 490 |
| Ergebnis vor Steuern | 106 | 1.578 | 2.570 |
| Ergebnis nach Steuern | 82 | 1.208 | 1.961 |
| Cashflow aus dem Ergebnis | 122 | 1.280 | 2.629 |
| Cashflow/Bauleistung in % | 18,3 | 56,0 | 19,4 |
| | | | |
| Umsatzrentabilität **(ROS)** in % | **2,4** | **7,3** | **11,1** |
| Eigenkapitalrentabilität **(ROE)** in % | **2,5** | **28,2** | **64,0** |
| Gesamtkapitalrentabilität **(ROI)** in % | **0,3** | **12,2** | **18,0** |
| | | | |
| Bilanzsumme | 2.733 | 9.139 | 10.469 |
| Eigenmittel | 2.285 | 6.203 | 4.995 |
| **Eigenkapitalquote in %** | **83,6** | **67,9** | **47,7** |

ROS = (Ergebnis vor Steuern - Zinsen)/Umsatz
ROE = Ergebnis vor Steuern/Ø Eigenmittel
ROI = (Ergebnis vor Steuern - Zinsen)/ Ø Gesamtkapital

## 3. Risiko- und Chancenmanagement

Die Gesellschaft ist in das Risiko- und Chancenmanagementsystem von SWIETELSKY integriert.

SWIETELSKY bekennt sich zu einem umfassenden Risiko- und Chancenmanagementsystem als integrierter Bestandteil und Kernkompetenz der Unternehmensführung und Organisation. Im Rahmen unserer Unternehmenspolitik gehen wir unternehmerische Risiken dann ein, wenn die damit verbundenen Ertragschancen eine Steigerung des Unternehmenswertes erwarten lassen. Chancen, welche im Zuge der Risikobewertung erkannt werden, sollen bestmöglich im Zuge der Unternehmenstätigkeit genutzt werden.

Das Risiko- und Chancenmanagement findet in allen Bereichen unseres Unternehmens statt. Jede Mitarbeiterin und jeder Mitarbeiter stellt dabei ein wichtiges Fundament für einen verantwortungsvollen Umgang mit Chancen und Risiken im Unternehmen dar. Jedes der Risikomanagementorgane bekennt sich zu seiner Verantwortung und trägt proaktiv zur Erreichung der Ziele des Risiko- und Chancenmanagements bei. Darüber hinaus wird durch die Zusammenarbeit der gegenseitige Wissensaustausch gefördert, um die Anforderungen und gesetzten Ziele gemeinsam erreichen zu können.

Die zentrale Abteilung Enterprise Risk Management koordiniert den gesamten Risiko- und Chancenmanagementprozess und unterstützt die operativen Einheiten bei der Identifikation, Bewertung und Steuerung der für SWIETELSKY wesentlichen Chancen und Risiken. Eine den Bedürfnissen von SWIETELSKY entsprechende Risikomanagementsoftware fördert zudem die Einheitlichkeit der Erfassung und unterstützt die Erstellung von aussagekräftigen Berichten.

Die Interne Revision erbringt unabhängige und objektive Prüfungs- sowie Beratungsleistungen, die darauf ausgerichtet sind, Mehrwert zu schaffen und die Geschäftsprozesse von SWIETELSKY nachhaltig zu verbessern. Dabei unterstützt die Interne Revision den Vorstand bei der Erreichung der Unternehmensziele sowie den Aufsichtsrat bei seiner Überwachungsfunktion. Mit einem systematischen und zielgerichteten Ansatz werden die Angemessenheit und Effektivität des Internen Kontrollsystems sowie der in der gesamten Gruppe implementierten Geschäftsprozesse bewertet und daraus Verbesserungsmaßnahmen abgeleitet. Damit ist die Interne Revision ein wesentliches Instrument des Vorstandes und des Aufsichtsrates zur Prüfung der Geschäftsprozesse und Kontrollsysteme sowie zur Erarbeitung von Maßnahmen zu deren Verbesserung.

**Marktrisiko**

Der Kapitalmarkt sowie das politische Umfeld beeinflussen unsere Entwicklung. Wechselnde Rahmenbedingungen bieten jedoch auch Chancen, die SWIETELSKY durch ihre flexible Organisationsstruktur gezielt nutzen kann. SWIETELSKY verfügt über eine breite Angebotspalette an Leistungen und ist bestrebt, das Portfolio hinsichtlich Produkte, Dienstleistungen und Märkten weiter zu diversifizieren, um auf die aktuellen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen eingehen zu können. Wir sehen uns aufgrund der unternehmerischen Denkweise unserer Belegschaft gut aufgestellt, um das Marktrisiko aktiv bewältigen zu können.

**Betriebliche Risiken**

SWIETELSKY ist bestrebt, den Projekt- und Vertragsrisiken, welche aus dem klassischen Bau- und Projektgeschäft erwachsen, zielgerichtet zu begegnen. Alle Projekte werden im Zuge der Angebotsbearbeitung bis hin zum Vertragsabschluss auf technische, kaufmännische und rechtliche Risiken geprüft und plausibilisiert. Klare, systemisch abgesicherte Kompetenzregelungen für zustimmungspflichtige Geschäfte stellen die technische und wirtschaftliche Prüfung und Analyse der Angebote sicher.

Bei der Auftragshereinnahme regeln Kalkulationsrichtlinien und -verfahren die einheitliche Ermittlung der Projektkosten. Die Auftragsabwicklung wird durch monatliche Soll-Ist-Vergleiche kontrolliert und laufend durch das zentrale Controlling begleitet. In der Ausführungsphase besteht das Risiko, dass knappe Fertigstellungstermine nicht

eingehalten werden können. Sofern diese Terminüberschreitungen unserer Gesellschaft anzulasten sind, können Vertragsstrafen drohen.

Den Gewährleistungsrisiken begegnen wir, indem wir einen klaren Fokus auf ein konsequentes Qualitätsmanagement legen, und wo nötig, Nachunternehmerbürgschaften bzw. Garantien einfordern.

SWIETELSKY ist bestrebt, gerichtliche Auseinandersetzungen zu vermeiden. Dieses Ziel ist jedoch nicht immer zu erreichen, sodass in- und ausländische Konzernunternehmen an Gerichts- bzw Schiedsgerichtsverfahren beteiligt sind. Deren Ausgang lässt sich naturgemäß nur schwer vorhersehen. Nach sorgfältiger Prüfung werden von SWIETELSKY für alle anhängigen Rechtsstreitigkeiten angemessene bilanzielle Vorsorgen getroffen.

**Personalrisiko**

Personalrisiken ergeben sich aus unterschiedlichen Umständen. SWIETELSKY setzt diesen Risiken eine Vielzahl von Maßnahmen entgegen, die nachstehende Ziele verfolgen: Ausschöpfen des gesamten Arbeitskräftepotenzials durch Attraktivierung des Unternehmens für Frauen, insbesondere in technischen Berufsbildern, sowie die Förderung weiblicher Karrieren durch eine Verbesserung der Vereinbarkeit von Familie und Beruf. Eine qualitätsvolle Nachwuchsausbildung sowie die Stärkung der Personalentwicklung mit individuellen Programmen für High Potentials und Schlüsselmitarbeiter/innen tragen ebenso zur Mitarbeiterbindung bei.

Darüber hinaus setzen wir folgende weitere Maßnahmen, um die Personalrisiken zu adressieren: Die Förderung altersgerechter Beschäftigungsmodelle; eine transparente, faire und motivierende Entlohnungsstrategie sowie Incentive-Angebote; betriebliche Gesundheitsförderung und Aufrechterhaltung des hohen Standards bei Arbeits- und Gesundheitsschutz/Prävention sowie die Erhöhung der Mitarbeiterbindung durch eine attraktive Unternehmenskultur.

**Beschaffungsrisiko**

SWIETELSKY baut auf eine enge, langfristige Zusammenarbeit mit Geschäftspartnerinnen und -partnern, um Risiken im Beschaffungsprozess entgegenzuwirken. Den Herausforderungen der Preis- und Qualitätssicherung begegnen wir in der Einkaufskoordination durch Rahmenverträge und Rahmenpreisvereinbarungen mit ausgewählten Lieferantinnen und Lieferanten. Ein zentral zugängliches Einkaufspreisinformationsportal bietet zusätzliche Unterstützung für die operativen Einheiten.

Im Zuge der aktuellen geopolitischen Spannungen im Nahen Osten, insbesondere der Situation im Iran, beobachtet SWIETELSKY die Auswirkungen auf die Lieferketten energieintensiver Baustoffe sehr genau. In bestimmten Warengruppen sind bereits temporäre Preissteigerungen zu verzeichnen. Zur Risikominimierung werden strategische Maßnahmen wie Rahmenverträge, Gleitklauseln und eine verstärkte Diversifizierung von Lieferquellen konsequent umgesetzt. Durch gezielte Monitoringprozesse überwachen wir den Beschaffungsmarkt fortlaufend. Damit soll das Risiko von Verlusten durch Preissteigerungen reduziert werden. Dabei werden originäre Maßnahmen wie physische Beschaffung und Gleit-klausen in Bauverträgen gegenüber derivativen Instrumenten bevorzugt. Ausgewählte Produktgruppen werden kontinuierlich beobachtet und gegebenenfalls in einen strategischen konzernweiten zentralen Beschaffungsprozess integriert. Produkte wie Zement und Beton sind aufgrund der $CO_2$-Bepreisung nach wie vor belastet. Lieferzeitverzögerungen treten nur noch in Ausnahmefällen auf. Die gezielte Kompensation fossiler Treibstoffe durch sauberen synthetischen Kraftstoff leistet bei entsprechender Wirtschaftlichkeit ihren Beitrag zur Erreichung unserer Nachhaltigkeitsziele.

**Finanzwirtschaftliche Risiken**

SWIETELSKY ist durch eine robuste Finanzstruktur, ein vorausschauendes Risikomanagement sowie ein effizientes Working-Capital-Management strategisch gut gerüstet, um zukünftige Herausforderungen in volatilen Zeiten erfolgreich zu meistern.

Zwei tragende Säulen – Liquiditätssicherung und Risikobegrenzung – bilden das Fundament unserer Finanzstrategie. Sie gewährleisten langfristige finanzielle Unabhängigkeit und schaffen die Basis für nachhaltiges Wachstum. Ein breit diversifiziertes Netzwerk an Finanzierungspartnern verleiht uns dabei die notwendige Flexibilität zur Umsetzung strategischer Projekte.

Das Konzern-Treasury übernimmt als zentrale Steuerungseinheit die Verantwortung für die konzernweite Liquiditäts- und Finanzierungskoordination. Zu seinen Kernaufgaben zählen das proaktive Monitoring der Zahlungsströme, die zentrale Beschaffung von Finanzmitteln und Kreditlinien, die effiziente Allokation interner Liquidität sowie eine konsequente, konservative Steuerung finanzieller Risiken im Rahmen der konzernweiten Risikostrategie. Dadurch ist sichergestellt, dass sämtliche Konzerngesellschaften jederzeit über ausreichende Mittel zur Deckung operativer Anforderungen und zur Realisierung von Wachstumsinitiativen verfügen.

Branchenübliche Liquiditätsschwankungen – insbesondere infolge von Anzahlungen öffentlicher Auftraggeber – werden durch eine präzise Liquiditätsplanung frühzeitig erkannt und durch ein aktives Asset-Liability-Management ausgeglichen. Dies sichert eine jederzeit stabile Liquiditätslage und eine ausgewogene Bilanzstruktur.

**IT-Risiko**

Die fortschreitende Digitalisierung unserer Geschäftsprozesse sowie der zunehmende Einsatz datengetriebener und KI-gestützter Anwendungen erhöhen die Bedeutung einer sicheren, stabilen und resilienten IT-Landschaft. Die Verfügbarkeit, Integrität und Vertraulichkeit von Informationen und IT-Systemen sind wesentliche Voraussetzungen für die Aufrechterhaltung unserer Geschäftstätigkeit. Vor diesem Hintergrund ist das Management von IT-Risiken ein zentraler Bestandteil unseres unternehmensweiten Risikomanagements.

Unser IT-Risikomanagement verfolgt einen ganzheitlichen Ansatz. Wesentliche IT-Risiken werden regelmäßig identifiziert, bewertet, überwacht und durch geeignete organisatorische sowie technische Maßnahmen gesteuert. Dabei berücksichtigen wir sowohl interne Veränderungen der IT-Landschaft als auch externe Einflussfaktoren, insbesondere die steigende Bedrohungslage im Bereich der Cyberkriminalität, technologische Entwicklungen sowie regulatorische Anforderungen. Die Wirksamkeit der gesetzten Maßnahmen wird laufend überprüft und bei Bedarf an geänderte Rahmenbedingungen angepasst. Ergänzend fördern wir das Risikobewusstsein unserer Mitarbeitenden durch Richtlinien, Schulungen und Sensibilisierungsmaßnahmen.

Zu den wesentlichen IT-Risiken zählen insbesondere Cyber-Angriffe, IT-Ausfälle, Risiken aus der Umsetzung von IT-Projekten sowie Risiken aus der Nichteinhaltung von Compliance-Anforderungen. Cyber-Risiken ergeben sich vor allem aus Phishing, Ransomware, Identitätsmissbrauch, Schwachstellen in Systemen und Anwendungen sowie aus Angriffen auf Dienstleister und Lieferketten. Der verstärkte Einsatz von Künstlicher Intelligenz kann diese Risikolage zusätzlich verschärfen, insbesondere durch eine erleichterte Erstellung täuschend echter Angriffe, eine mögliche unbeabsichtigte Offenlegung sensibler Daten sowie durch einen nicht ausreichend kontrollierten Einsatz von KI-Anwendungen. IT-Ausfälle können aus technischen Störungen, Sicherheitsvorfällen, fehlerhaften Änderungen oder dem Ausfall externer Leistungen resultieren und zu Unterbrechungen betrieblicher Abläufe führen. Im Bereich der IT-Projekte bestehen inhärente Risiken insbesondere in Form von Zeitverzögerungen, Budgetüberschreitungen, Qualitätsmängeln, Funktionsdefiziten oder Integrationsproblemen. Compliance-Risiken betreffen vor allem Datenschutz, Informationssicherheit, Zugriffs- und Berechtigungskonzepte, IT-Governance sowie Anforderungen im Zusammenhang mit Auslagerungen und dem Einsatz externer IT-Dienstleister.

Zur Begrenzung dieser Risiken setzen wir auf ein Bündel aufeinander abgestimmter Maßnahmen. Dazu zählen ein mehrstufiges Cyber-Sicherheitskonzept mit präventiven, detektiven und reaktiven Sicherheitsmaßnahmen, der laufende Ausbau von IT-Resilienz und Redundanzen, Notfall- und Wiederanlaufpläne, standardisierte Verfahren im IT-Projekt- und Änderungsmanagement sowie ein systematisches Compliance-Management. Der sichere Einsatz von KI wird durch verbindliche Vorgaben, technische Schutzmechanismen, definierte Freigabeprozesse und gezielte Schulungsmaßnahmen unterstützt. Darüber hinaus werden wesentliche externe IT-Leistungen im Rahmen des Drittparteien- und Lieferantenmanagements risikoorientiert gesteuert.

Swietelsky verfügt über ein robustes und wirksames Informationssicherheitsmanagementsystem, das die systematische Identifikation, Bewertung und Steuerung von IT-Risiken unterstützt. Dieses ist nach ISO 27001 zertifiziert. Dadurch sind wir in der Lage, den Auswirkungen wesentlicher IT-Risiken angemessen zu begegnen und gleichzeitig die Chancen der digitalen Transformation zu nutzen.

**Fehlverhaltensrisiko und Compliance**

SWIETELSKY ist es seit Bestehen ein großes Anliegen, als integre, verlässliche und kompetente Partnerin ihrer Kund/innen, Lieferant/innen und aller weiteren Geschäftspartner/innen aus dem öffentlichen und privaten Bereich wahrgenommen zu werden. Auf diese positive Wahrnehmung legen wir höchsten Wert, da diese für unseren Unternehmenserfolg ein wesentliches Kriterium darstellt. Es liegt in der Verantwortung jedes einzelnen Mitarbeitenden, sich gegenüber Kolleg/innen, Auftraggebern und -geberinnen sowie Auftragnehmern und -nehmerinnen, aber auch gegenüber dem Mitbewerb stets gesetzestreu, fair, respektvoll und aufrichtig zu verhalten. Als Unterstützung dazu dient ein schriftlicher Verhaltenskodex, der die Leitlinien und Grundsätze unserer Wertvorstellungen widerspiegelt. Dieser Verhaltenskodex ist die Grundlage für eine untadelige Vorgangsweise in moralischer, ethischer und rechtlicher Hinsicht. Er gilt für alle Mitarbeitenden bei SWIETELSKY, unabhängig von ihrer Position, und steht in unseren Kernmärkten sowie in vielen anderen Ländern, auf die sich die Geschäftstätigkeit erstreckt, in der jeweiligen Landessprache zur Verfügung. Ergänzend dazu gibt es eine allgemein verständliche, mehrsprachige und illustrierte Broschüre zu den Regeln des Verhaltenskodex sowie eine Konzernrichtlinie zu den Themen Kartellrecht, Anti-Korruption, Hinweisgebersystem und Interessenskonflikte.

Mit dem implementierten Compliance-Management-System, welches gemäß den ISO-Normen 37301 „Compliance Management System – Kartellrecht“ sowie 37001 „Antikorruptionsmanagementsystem – Anti-Korruption“ zertifiziert ist, setzt SWIETELSKY vor allem auf interne Kommunikation, Schulungen und Trainings. Ein von jedem Mitarbeiter und jeder Mitarbeiterin regelmäßig verpflichtend zu absolvierendes E-Training, dessen positiver Abschluss überprüft wird, wurde umgesetzt. Ergänzend dazu sind alle Führungskräfte per Dienstanweisung dazu verpflichtet, in festgelegten Ab-ständen an Präsenzschulungen zu Compliance-Themen teilzunehmen. Verstöße gegen das Regelwerk werden seitens der Unternehmensführung ausnahmslos rigoros sanktioniert. Dies ist allen Mitarbeitenden bekannt und trägt zusätzlich dazu bei, dass die Compliance-Bestimmungen beachtet und eingehalten werden.

Die dargestellten Maßnahmen und der Verhaltenskodex sollen einen wesentlichen Beitrag dazu leisten, die Wertvorstellungen im Unternehmen tief zu verankern und die Bewusstseinsbildung dafür zu fördern. Darauf legt der Vorstand großen Wert. Er bekennt sich ausdrücklich zu Nulltoleranz gegenüber Fehlverhalten in diesem Bereich. Wir verbessern unser Compliance-System kontinuierlich und investieren dafür in die notwendigen Ressourcen. Denn: Compliance ist ein wesentlicher Teil der Nachhaltigkeitsstrategie des Konzerns.

## 4. Mitarbeiter/innen

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer/innen hat sich gegenüber dem Vorjahr wie folgt entwickelt:

| | 2025/26 | 2024/25 |
|---|---|---|
| Arbeiter/innen | 0 | 0 |
| Angestellte | 0 | 0 |
| | **0** | **0** |

Wir sehen unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter als Schlüssel zum Unternehmenserfolg. Unternehmerisches Handeln ist seit jeher wesentlicher Bestandteil unserer Unternehmenskultur. Ein Erfolgsprämienmodell sorgt für zusätzliche Motivation und Leistungsbereitschaft bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Die Werte „menschenorientiert“, „lösungsorientiert“ und „zukunftsorientiert“ prägen unsere Unternehmenskultur. Wir sind davon überzeugt, dass sich ein fairer und respektvoller Umgang positiv auf die Mitarbeiterzufriedenheit auswirkt, die Produktivität erhöht und einen bedeutenden Beitrag zur Zukunftsfähigkeit des Unternehmens leistet.

SWIETELSKY unterstützt das Wachstum des Unternehmens mit einer zeitgemäßen Personalpolitik, die präzise auf die Herausforderungen des modernen Arbeitsmarktes ausgerichtet ist. Dazu zählen standardisierte Einstellungsprozesse, umfangreiche interne und externe Schulungsprogramme, regelmäßige Informationen für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, ein klar kommuniziertes Leitbild und Versprechen als Arbeitgeber, attraktive Vergütungsmodelle sowie zahlreiche Incentives.

**Bewerbermanagement und Employer Branding**

Im Rahmen einer Personalmarketingoffensive wurden Maßnahmen für das Employer Branding entwickelt und entsprechend ergriffen. Aktuell erreichen diese Maßnahmen auch weitere Ländermärkte des Unternehmens. Für das Onboarding wurden Leitlinien erarbeitet, um sicherzustellen, dass bei Neuanstellungen eine rasche und für beide Seiten zufriedenstellende Integration ins Unternehmen stattfindet. E-Learning-Module sind fixe Bestandteile der Onboarding-Prozesse.

**Personalentwicklung**

Ein ausgereiftes Weiterbildungsprogramm ist ein entscheidender Faktor, um die Arbeitgeberattraktivität zu sichern und Fachkräfte lange im Unternehmen zu halten. Um Risiken durch fehlendes Wissen vorzubeugen, bietet SWIETELSKY proaktiv berufsgruppenspezifische Standardtrainings sowie eine individuelle Bedarfserhebung und Entwicklungsförderung durch regelmäßig geführte Mitarbeitergespräche. Das breite Spektrum an Aus- und Weiterbildungsangeboten aus dem zentralen Schulungsprogramm wird schrittweise vom Heimmarkt Österreich zugunsten anderer Länderorganisationen erweitert und speziell auf Anforderungen der jeweiligen regionalen Märkte angepasst. Bestehende Personalentwicklungsprogramme werden stetig in ihrem Umfang erweitert. Die Führungskräfteentwicklung ist weiterhin ein Schwerpunkt der Aus- und Weiterbildungsstrategie bei SWIETELSKY. Für die verhaltensorientierte Führungskräfteentwicklung sind von der Unternehmensstrategie abgeleitete Zielkompetenzen definiert sowie ein wissenschaftlich fundiertes Modell zur Kompetenzentwicklung erstellt. Eine vertiefte organisatorische Verankerung der Zielkompetenzen über die Führungsebenen hinaus ist in zahlreichen HR-Prozessen vorgesehen.

**Nachwuchsförderung**

Der demografischen Entwicklung Rechnung tragend, wird der Lehrlingsausbildung weiterhin große Aufmerksamkeit geschenkt.  Mit der Ausbildung von eigenen Fachkräften soll dem Fachkräfte-Mangel effizient entgegengewirkt werden.

Ziel von SWIETELSKY ist es, unsere operativen Einheiten bei ihren qualitativen Bemühungen in der Lehrlingsausbildung zu unterstützen und Lehrlinge nach abgeschlossener Ausbildung für den Verbleib im Unternehmen zu motivieren. Ein zielgerichtetes Anreizmodell attraktiviert den Übergang von der Lehre in ein unbefristetes Dienstverhältnis zusätzlich und wirkt Austritten nach Lehrabschluss entgegen. Weiterhin arbeitet die zentrale HR-Einheit „Lehrlingsentwicklung“ in enger Zusammenarbeit mit den Lehrlingsverantwortlichen der Niederlassungen und Tochterunternehmen an der Optimierung unserer Lehrlingsausbildung. Eine Reihe von unternehmensinternen Workshops zur fachlichen und persönlichen Entwicklung ergänzt bei SWIETELSKY als vierte Säule die triale Ausbildung unserer Bau-Lehrlinge.

**Dank an die Mitarbeiter/innen**

Die Geschäftsführung bedankt sich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die mit ihrem Einsatz und ihrer fachlichen Kompetenz dazu beigetragen haben, dass unsere Unternehmensziele in hohem Maße erreicht werden konnten.

## 5. Umwelt und Energie

Der Bausektor ist ein ressourcen- und energieintensiver Wirtschaftszweig mit wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt. Der nachhaltige Umgang mit natürlichen Ressourcen ist daher integraler Bestandteil unserer Geschäftstätigkeit.

Im Rahmen der im Geschäftsjahr 2025/26 von SWIETELSKY verabschiedeten Konzernpolitik „Energie- und Umwelt“ verpflichten wir uns zur fortlaufenden Verbesserung unserer Energie- und Umweltleistung, um den Einsatz natürlicher Ressourcen und Energie zu optimieren, sowie den Schutz der Umwelt, Menschen und Gesellschaft durch Vermeidung von Umweltbelastungen sicherzustellen.

Dieser Verpflichtung werden wir durch die Einhaltung aller geltenden nationalen Gesetze und behördlichen Auflagen in den Bereichen Bauprodukte und Chemikalien, Luft-, Boden- und Gewässerschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft, Naturschutz, Entwaldung und Biodiversität, Energieeinsatz und -Effizienz auf allen unseren Baustellen sowie in den Betriebs- und Produktionsstätten gerecht. Dieser Mindestanspruch gilt auch für unsere vor- und nachgelagerte Wertschöpfungskette, wie in unserem Kodex für Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartner festgeschrieben.

Mit dem im Juni 2025 durch den Vorstand abgegebenen Commitment zur „Science-Based Targets Initiative“ (SBTi) bekräftigen wir die Ausrichtung unserer aktuell in Ausarbeitung befindlichen Dekarbonisierungsstrategie an den Pariser Klimazielen. Eine erste Abschätzung des „Corporate Carbon Footprints“ (CCF) für das Geschäftsjahr 2024/25 und das Berichtsjahr 2025/26 bildet die Grundlage zur Entwicklung von Emissionsreduktionsmaßnahmen im Rahmen des Transitions- bzw. Übergangsplanes und dessen Integration in Beschaffungs- und Investitionsprozesse.

Ökologisch und ökonomisch sinnvolle, d.h. effiziente, Energienutzung bildet - unterstützt durch die Integration eines Energiemanagementsystems nach den Anforderungen der EU-Energie-Effizienz-Richtlinie III - die Basis unserer Dekarbonisierungsstrategie. Das Berichtsjahr 2025/26 stand im Zeichen der Vorbereitung auf die Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben in unseren Konzernländern und der Entscheidung diese in allen Kernmärkten durch die Zertifizierung der Energiemanagement-Systeme nach ISO 50001 vorzunehmen. Im Berichtsjahr sind die Vorarbeiten in Österreich und Tschechien angelaufen. Die Kernmärkte Ungarn, Deutschland sowie das Konzernland Rumänien verfügten bereits über ISO 50001 Zertifizierungen bzw. haben diese im Geschäftsjahr 2025/26 erfolgreich abgeschlossen.

Neben der Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen steht der Umstieg auf erneuerbare bzw. emissionsärmere Energieträger in unserem direkten Einflussbereich (Scope 1 und 2) im Fokus unserer Dekarbonisierungsüberlegugen.

Der wesentliche Eintrag in den Scopes 1 und 2 unseres CCF erfolgt durch die Nutzung fossiler Treibstoffe im Fuhrpark, in Baumaschinen sowie eigenen Produktionsprozessen.

Die SWIETELSKY Mobilitätsrichtlinie stellt den organisatorischen Rahmen für die Neuanschaffung von PKWs unter Berücksichtigung von Mobilitätsanforderungen und Umweltaspekten dar. Unterstützt durch regulatorische Rahmenbedingungen in den Konzernländern trägt sie zu einer steigenden Elektrifizierung des Fuhrparks bei.

Die Elektrifizierung von Baumaschinen wird, wo dies bereits ohne relevante Betriebseinschränkungen möglich ist, im Rahmen von Ersatz- oder Neuinvestitionen forciert. Um die Betriebsbereitschaft elektrischer Baumaschinen zu gewährleisten, müssen bestehende Arbeitsabläufe überdacht und angepasst sowie das betraute Personal geschult werden. Die Deckung des künftig weiter steigenden Strombedarfs erfolgt durch Beschaffung, oder wenn nach durchgeführten Analysen wirtschaftlich sinnvoll, eigene Erzeugung erneuerbarer Energie.

Ein 2024/25 gestartetes Programm zur Optimierung eigener Produktionsprozesse in Asphaltmischanlagen wird, unter Berücksichtigung infrastruktureller Möglichkeiten und ganzheitlicher Wirtschaftlichkeitsüberlegungen, auch zur Reduktion des Emissionsausstoßes beitragen.

Der größte Eintrag in den SWIETELSKY CCF erfolgt durch in der vor- und nachgelagerten Wert-schöpfungskette generierte Emissionen, sogenannte Scope 3-Emissionen. Den größten Anteil haben die verwendeten Baumaterialien und Dienstleistungen durch ihre emissionsintensive Produktion bzw. emissionsrelevante Nachunternehmerleistungen. (Scope 3.1).

Zur Vermeidung von Emissionen wird, in Abhängigkeit von Auftraggeber-Anforderungen, bereits möglichst in der Planung auf ressourcen- und energieeffizientes, emissionsarmes Projektdesign, sowie die Nutzung kreislauffähiger Baumaterialien, energieeffizienter und emissionsarmer Bau-praktiken und -Geräte, Sub- und Nachunternehmerleistungen geachtet.

Daneben streben wir bei der Abwicklung von Baustellen, im Einklang mit EU-Vorgaben, die kontinuierliche Erhöhung der stofflichen Verwertung von Baurestmassen und die damit einhergehende Reduktion deponierter Baurestmassen an. Da Vergaberecht und Auftraggeber Sekundärbaustoffe nicht überall fördern, prüft SWIETELSKY deren Einsatzmöglichkeiten und treibt Pilotanwendungen voran.

Um Stakeholdern Informationen zu Nachhaltigkeitskennzahlen und im Geschäftsjahr 2025/26 umgesetzten Initiativen zu geben, ist die an den European Sustainability Reporting Standards (ESRS) orientierte Nachhaltigkeitserklärung 2025/26 wie im Vorjahr im Geschäftsbericht enthalten.

## 6. Technologie und Innovation

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sehen es als ihre Aufgabe, innovative Lösungen und Techniken für unsere Kundinnen und Kunden zu entwickeln und so gestellte Aufgaben optimal zu lösen. Ein Großteil der Innovationen erfolgt bei laufenden Bauprojekten, bei denen aufgrund terminlicher, geologischer oder technischer Rahmenbedingungen, neue Lösungen gefordert werden.

Fortschritte und neue Lösungen werden bei SWIETELSKY in unterschiedlichen Bereichen und Ländern im Konzern entwickelt. Der Konzernbereich Digitalisation & Construction Services (DCS) agiert einerseits als zentrale Stelle für zukunftsorientierte digitale Unternehmensentwicklung und andererseits als interner Dienstleister für digitale, baubetriebliche und bauwirtschaftliche Services. Hohe Interdisziplinarität der Teams und engmaschige Vernetzung innerhalb und außerhalb der Unternehmensgrenzen sind Basis für die Hauptaufgaben der DCS im Bereich Digitalisierung: neue Arbeitsweisen, moderne digitale Werkzeuge und optimierte Prozesse bei SWIETELSKY zu etablieren.

Neben konkreten Forschungs- und Entwicklungsprojekten mit universitären und innovativen Partnern zu nachhaltigen Bauweisen und dem CO2-reduzierten Baubetrieb erfolgt ein Großteil der Innovationen im Zuge von laufenden Bauprojekten, bei welchen aufgrund terminlicher, geologischer oder technischer Rahmenbedingungen neue Lösungen gefordert werden. Kontinuierlich werden in den operativen Baubereichen wie Ingenieurtiefbau, Tunnelbau, Hochgebirgsbau oder Eisenbahnbau, Anforderungen und Ideen erhoben und mit innovativen Technologien kombiniert, um neue und bessere Verfahren und Arbeitsweisen zu finden. Diese werden in gezielten Pilotversuchen hinsichtlich Anwendbarkeit getestet und zur Praxistauglichkeit weiterentwickelt, wie beispielsweise Verfahren und Patente zur gleisgebundenen Tunnelsanierung und der automatisierten Kabelverlegung im Zuge vom Neubau und Sanierung von Gleisstrecken.

Durch den Fokus auf Langlebigkeit von Bauprodukten wie Beton und Asphalt und die Wiederverwendung von Sekundärrohstoffen werden in der akkreditierten Prüf- und Inspektionsstelle (CONTELA GmbH) bestehende Prüfmethoden angepasst und neue Prüfabläufe notwendig. Wir etablieren uns als verlässliche Partnerin bei der Entwicklung von Branchenlösungen zu Umweltdeklarationen in Normung und Praxis. Unser Wissen auf diesem Gebiet wird für die Entwicklung neuer Baustoffe intern und von externen Baustoffherstellern genützt.

Die im Rahmen der Baustoffprüfungen gewonnenen Erkenntnisse helfen, ressourcenschonende Anwendungen zu entwickeln.

Wir nutzen die Möglichkeiten der Digitalisierung und Lean Construction Methoden, um nicht wertschöpfende Tätigkeiten auf ein Minimum zu reduzieren und unterstützen damit maßgeblich unsere Nachhaltigkeitsstrategie.

Durch den prozessorientierten Einsatz von Lean, BIM, ERP, Mapping & GIS steigern wir in unterschiedlichen Leistungs-bereichen die Produktivität, entwickeln unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf unseren Baustellen weiter und generieren aus dem Bauprozess automatisch relevante Daten, wie bswp. Bestell- und Abrechnungsmengen. Dieser An-satz ermöglicht uns die Potentiale, die uns mit künstlicher Intelligenz schon heute bietet, zielgerichtet und effizient ein-zusetzen. Durch den sukzessiven Einsatz von Echtzeitdaten professionalisieren wir unsere Prozesse und Plandaten und stellen damit die für den Einsatz von lernenden Systemen notwendige Datenwahrheit sicher. Andererseits unterstützen wir dadurch die Erfüllung der derzeitigen und künftigen Anforderungen der Auftraggeberschaft, heben uns vom Mitbewerb ab und stellen schließlich die digitale Marktfähigkeit sicher.

Kollaboration, Transparenz und Kommunikation sind für uns nicht nur Schlagwörter, sondern gelebte Praxis. Unsere operativen Einheiten sind zentrale Partnerinnen und Partner in notwendigen Änderungsprozessen und werden durch strategisches Projektmanagement und Baustellenconsultings kontinuierlich begleitet. Damit erhöhen wir die Prozesssicherheit, die Qualität unserer Leistungen und die Termintreue gegenüber unseren Kundinnen und Kunden.

## 7. Ausblick

Nach einer nur schwachen Erholung im Jahr 2025 (+0,6%) wird für Österreich ein verhaltenes, aber kontinuierliches Wachstum prognostiziert. WIFO erwartet für 2026 ein reales BIP-Wachstum von 0,9%, das sich 2027 auf 1,3% beschleunigen soll und für 2028 bei 1,2% liegen wird. Jedoch beläuft sich das Staatsdefizit weiterhin auf rund 4% des BIP, was die Regierung im Rahmen des EU-Defizitverfahrens zu einem restriktiven Sparkurs zwingt. Die Zinswende der EZB brachte zunächst Entlastung, doch die neue Inflationswelle verzögert weitere Zinssenkungen. Die kurzfristigen Zinsen (3-Monats-Satz) sinken von 2,2% (2025) leicht auf 2,0% (2026), steigen jedoch bis 2028 wieder auf 2,4% an. Langfristige Staatsanleihen stabilisieren sich bei 3,0% (2026/2027) und klettern 2028 auf 3,1%. Für private Kreditnehmer (Wohnbaukredite) wird nach einem Tiefststand von 3,2% im Jahr 2027 mit einem Wiederanstieg auf 3,4% im Jahr 2028 gerechnet. Der Arbeitsmarkt reagiert zeitverzögert auf die wirtschaftliche Stagnation. Die Arbeitslosenquote erreichte 2025 mit 5,7% (ca. 318.000 Arbeitslose) einen vorläufigen Höchststand. Für 2026 wird ein leichter Anstieg auf 5,8% erwartet. Erst ab 2027 sorgt die anziehende Konjunktur für Entlastung, sodass die Quote auf 5,5% (2027) und schließlich 5,3% im Jahr 2028 (ca. 294.000 Personen) sinken soll.

Das gesamte Bauvolumen wird in 2026 real voraussichtlich stagnieren (0,0%). Während der Hochbau dank einer leichten Wohnbau-Erholung um 0,2% zulegen kann, rutscht der Tiefbau aufgrund des ÖBB - Rahmenplans 2027 – 2032 bei Schienen-Großprojekten und der kommunalen Sparmaßnahmen mit 0,9% in den negativen Bereich.
Für das Jahr 2027 wird mit einem realen Wachstum des Gesamtbauvolumens von 0,8% gerechnet. Treiber ist hierbei ausschließlich der Hochbau (1,3%), gestützt durch das Anziehen des Industriebaus (Zuschussregelungen wie die auf 20% bzw. 22% erhöhte Investitionsprämie für ökologische Projekte greifen) und den Neubau von Gewerbeimmobilien (2,0%). Der Tiefbau hingegen schrumpft 2027 weiter um voraussichtlich 1,6%, da die Reduktion im Straßen- und Schienenneubau durch den stabilen Energiebereich (1,2% in 2027) nicht vollständig kompensiert werden kann.

Im neuen Geschäftsjahr 2026/27 wird die Evaluierung der Ausrichtung und des Leistungsportfolios unserer Gesellschaft fortgesetzt. Vor diesem Hintergrund erwarten wir keine nennenswerte Leistungserbringung.

Zirl, am 30. Juni 2026
Die Geschäftsführung

**Ing. Dietmar Mair**

**Dr. Ing. Andreas Nischler**