ESW Gebäudetechnik GmbH

Siemensstraße 160
A-1210 Wien

L A G E B E R I C H T

2025

1. Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage

1.1. Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2025 war von der Rückkehr auf ein normalisiertes Leistungsniveau geprägt. Das Vorjahr war durch ein außergewöhnlich hohes, von mehreren parallel abgewickelten Großprojekten getragenes Volumen gekennzeichnet. Die Umsatzerlöse gingen auf 37,40 Mio. EUR zurück (Vorjahr: 56,75 Mio. EUR), die Betriebsleistung auf 30,16 Mio. EUR (Vorjahr: 48,56 Mio. EUR).

Für die Beurteilung der operativen Entwicklung ist der Rohertrag, also die Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderung abzüglich des Material- und Fremdleistungsaufwands, aussagekräftiger als der Umsatz. Er ging mit 12,66 Mio. EUR gegenüber 13,17 Mio. EUR im Vorjahr lediglich um 3,9 % zurück (2023: 15,16 Mio. EUR), obwohl die Umsatzerlöse in diesem Zeitraum zwischen 22,55 Mio. EUR und 56,75 Mio. EUR schwankten. Das höhere Projektvolumen des Vorjahres wurde im Wesentlichen über Fremdleistungen abgewickelt und war entsprechend wenig ergebniswirksam. Die Rohertragsmarge erhöhte sich dementsprechend von 28,5 % auf 44,6 % der Gesamtleistung.

Das Betriebsergebnis blieb mit 371,8 TEUR hinter dem Vorjahr zurück (Vorjahr: 1.207,3 TEUR). Maßgeblich hierfür war die Endabrechnung mehrerer älterer Projekte, die bereits während ihrer Laufzeit einen negativen Deckungsbeitrag aufwiesen und im Berichtsjahr schlussgerechnet wurden. Ursächlich für deren Ergebnisqualität waren Fixpreisvereinbarungen, die den zwischenzeitlich eingetretenen kollektivvertraglichen Lohnsteigerungen und Materialpreiserhöhungen nicht standhielten und nur eingeschränkt an die Auftraggeber weitergegeben werden konnten. Zusätzlich lagen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen über dem Vorjahr, wobei ein Schadensfall den überwiegenden Teil dieses Anstiegs erklärt und diesem in den sonstigen betrieblichen Erträgen eine Versicherungsentschädigung in ähnlicher Höhe gegenübersteht.

Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen betrugen 549,2 TEUR (Vorjahr: 1.456,4 TEUR). Sie entfallen mit 495,3 TEUR nahezu vollständig auf Personalrückstellungen für Abfertigungen, Pensionen sowie Zeitausgleich und nicht konsumierte Urlaube, die im Zusammenhang mit Mitarbeiteraustritten aufzulösen waren; die korrespondierenden Zahlungen sind im Personalaufwand erfasst. Auf die Auflösung sonstiger Rückstellungen entfielen 53,8 TEUR. Das Vorjahresergebnis war demgegenüber maßgeblich durch die Auflösung von Rückstellungen für Projektrisiken in Höhe von 1.454,3 TEUR getragen. Ohne diesen Einmaleffekt hätte das Betriebsergebnis des Vorjahres unter jenem des Berichtsjahres gelegen.

Nach einem gegenüber dem Vorjahr verbesserten Finanzergebnis von minus 31,0 TEUR und Steuern vom Einkommen von 102,0 TEUR schließt das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss von 238,8 TEUR (Vorjahr: 712,3 TEUR).

Parallel zu den Projektabschlüssen konnten mehrere bedeutende Neuprojekte gestartet werden, insbesondere die Vorhaben Gotramgasse, An der Schanze sowie Seenah Wohnen in der Kohldorfer Straße. Diese Projekte sichern die Auslastung der kommenden Geschäftsjahre.

1.2. Bericht über die Zweigniederlassungen

Die Zweigniederlassung Fürnitz war im Geschäftsjahr 2025 weiterhin in den regionalen Markt eingebunden und konzentrierte sich auf die Leistungsschwerpunkte Sanitär und Installation. Mit dem Wohnbauvorhaben Seenah Wohnen in der Kohldorfer Straße sowie den Sanierungen des Schulzentrums Spittal an der Drau und der LFS Stiegerhof ist der Standort in bedeutende Projekte in Kärnten eingebunden.

Nach dem Bilanzstichtag, zu Beginn des Geschäftsjahres 2026, wurde der Standort organisatorisch neu aufgestellt. Der Personalstand wurde angepasst und die Struktur auf eine effizientere, besser steuerbare Größe zurückgeführt. Die regionale Marktpräsenz bleibt erhalten, wird jedoch künftig mit einer schlankeren Organisation abgebildet.

1.3. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Ertragslage

Der Rohertrag als Maß für die selbst erbrachte Wertschöpfung bewegte sich in den letzten drei Jahren zwischen 12,7 Mio. EUR und 15,2 Mio. EUR und ist damit erheblich stabiler als die Umsatzerlöse. Bezogen auf den Rohertrag lag die Personalaufwandsquote im Berichtsjahr bei 80,2 % (Vorjahr: 84,0 %). Die Quote der sonstigen betrieblichen Aufwendungen stieg von 23,0 % auf 29,9 %; bereinigt um den bereits genannten Schadensfall, dem eine Versicherungsentschädigung gegenübersteht, lagen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 8,4 % über dem Vorjahr.

Die Umsatzrentabilität verringerte sich auf 1,16 % (Vorjahr: 2,24 %), die Gesamtkapitalrentabilität auf 1,94 % (Vorjahr: 3,55 %) und die Eigenkapitalrentabilität auf 5,68 % (Vorjahr: 20,20 %). Der Rückgang der Eigenkapitalrentabilität ist neben dem geringeren Ergebnis auch auf die gestärkte Eigenkapitalbasis zurückzuführen.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme verringerte sich von 35,87 Mio. EUR auf 22,46 Mio. EUR. Ursächlich ist die Abwicklung der Großprojekte: Die noch nicht abrechenbaren Leistungen sanken von 24,93 Mio. EUR auf 16,03 Mio. EUR, die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen von 7,23 Mio. EUR auf 3,73 Mio. EUR. Passivseitig gingen die saldierten erhaltenen Anzahlungen von 18,58 Mio. EUR auf 4,69 Mio. EUR zurück. Die Bilanz hat sich damit strukturell verkürzt, ohne dass Substanz abgeflossen wäre.

Das Eigenkapital stieg durch den Jahresüberschuss auf 6,01 Mio. EUR (Vorjahr: 5,77 Mio. EUR). In Verbindung mit der verkürzten Bilanzsumme führte dies zu einem Anstieg der Eigenkapitalquote auf 26,74 % (Vorjahr: 16,07 %, 2023: 10,98 %) und damit auf den höchsten Wert der Vergleichsperioden.

Auf der Finanzierungsseite wurden im Berichtsjahr Gesellschafter- und Konzerndarlehen in Höhe von 1,20 Mio. EUR zurückgeführt; im Gegenzug wurde eine Kreditlinie bei einem Kreditinstitut in Höhe von 1,00 Mio. EUR in Anspruch genommen. Die flüssigen Mittel betrugen zum Stichtag 1,12 Mio. EUR (Vorjahr: 1,66 Mio. EUR). Die Nettofinanzposition veränderte sich damit von einem Nettoguthaben von 1,03 Mio. EUR auf eine Nettoverschuldung von 0,27 Mio. EUR; der Nettoverschuldungsgrad liegt mit 4,58 % auf niedrigem Niveau. Die Working-Capital-Bindung durch projektbezogene Vorleistungen, Haftrücklässe und die Anlaufphasen der neuen Großprojekte bleibt ein zentrales Steuerungsthema. Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Der Beschäftigtenstand im gewerblichen Bereich blieb im Geschäftsjahr 2025 gegenüber dem Vorjahr weitgehend unverändert. Das höhere Projektvolumen des Vorjahres wurde im Wesentlichen über Fremdleistungen abgewickelt, weshalb sich der Rückgang der Betriebsleistung nicht in entsprechendem Umfang im eigenen Personalstand niederschlug. Der Personalaufwand verringerte sich um 8,3 % auf 10,15 Mio. EUR. Der Rückgang resultiert überwiegend aus einer Verschlankung der Verwaltungsstrukturen, und dies trotz der kollektivvertraglichen Erhöhungen sowie einmaliger Abfertigungs- und Pensionszahlungen aus Mitarbeiteraustritten in Höhe von 289,1 TEUR. Bezogen auf den Rohertrag verbesserte sich die Personalaufwandsquote damit auf 80,2 % (Vorjahr: 84,0 %).

Grundlage der Verschlankung war die Vereinheitlichung der kaufmännischen Prozesse. Standardisiert wurden insbesondere die Belegverarbeitung, die Rechnungsprüfung und Freigabe sowie das interne Berichtswesen; die darauf aufbauende Automatisierung dieser Prozesse wurde eingeleitet und wird 2026 fortgeführt. Die dadurch gewonnene Effizienz ermöglichte es, die Verwaltungskapazität bei unverändertem Aufgabenumfang zu reduzieren.

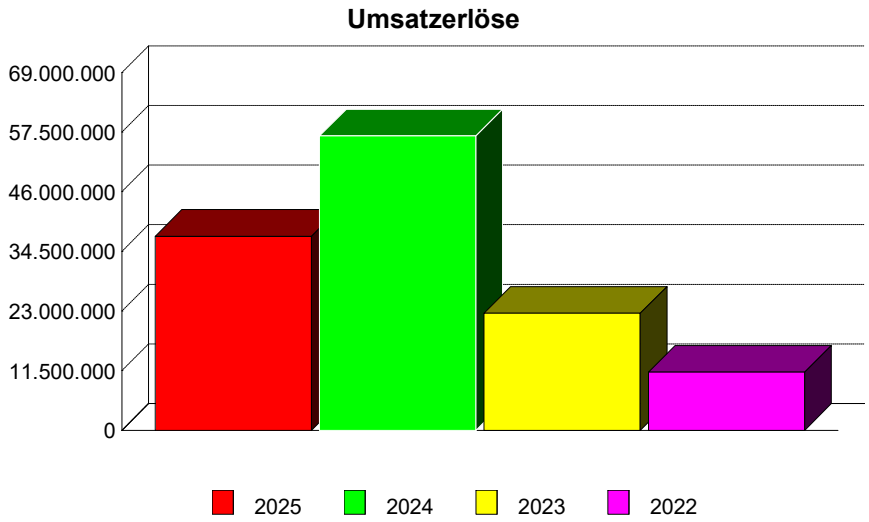
Die Verfügbarkeit qualifizierter Fachkräfte bleibt der zentrale Engpassfaktor der Branche. Die Gesellschaft begegnet dieser Entwicklung mit Maßnahmen zur Mitarbeiterbindung, der Lehrlingsausbildung, gezielter Weiterbildung und einer strukturierten Personalentwicklung, um die Kapazitäten für technisch anspruchsvolle Projekte sicherzustellen.

1.3.1. Kennzahlen zur Ertragslage

1.3.1.1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse entwickelten sich wie folgt:

	2025 EUR	2024 EUR	2023 EUR	2022 EUR
Umsatzerlöse	37.403.224	56.746.304	22.552.557	11.205.654



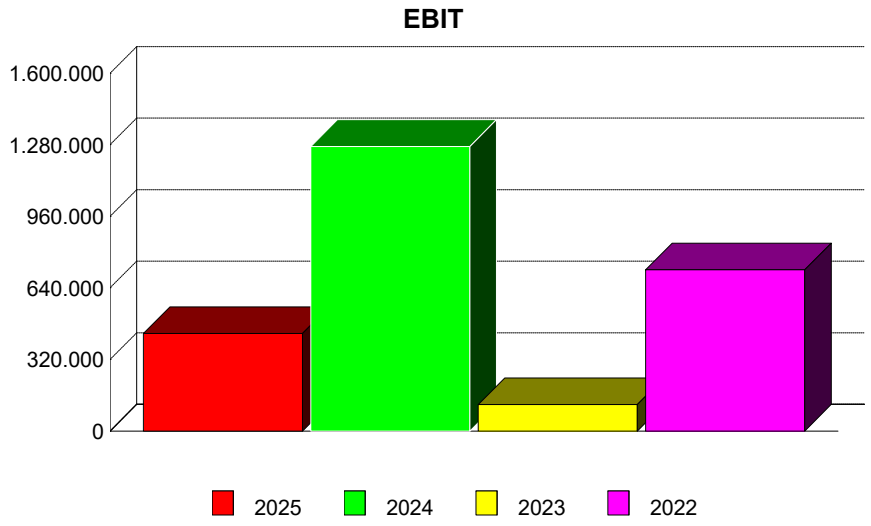
1.3.1.2. Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern entspricht dem um den Zinsaufwand korrigierten Ergebnis vor Steuern.

Die Berechnung erfolgt folgendermaßen:

	Ergebnis vor Steuern
+	Zinsen und ähnliche Aufwendungen gem. § 231 Abs 2 Z 15 bzw. Abs 3 Z 14 UGB
=	**Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)**

	2025 EUR	2024 EUR	2023 EUR	2022 EUR
EBIT	435.733	1.272.417	118.391	721.022

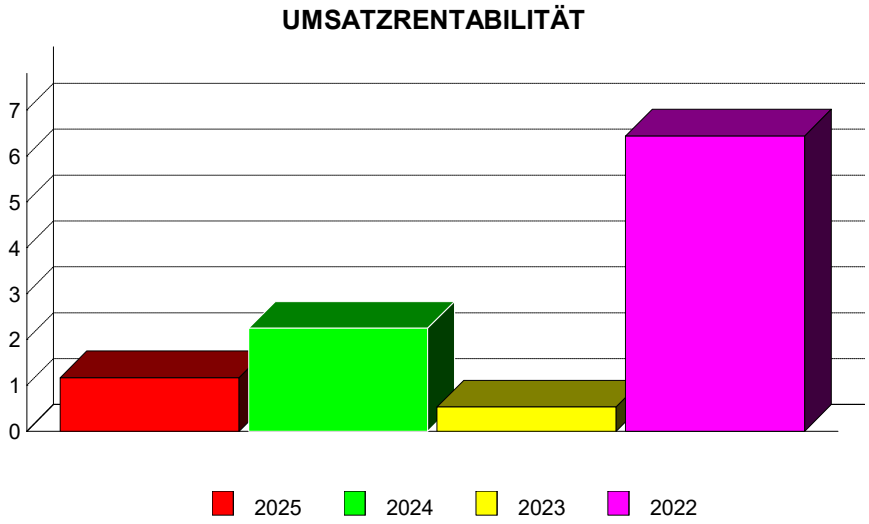


1.3.1.3. Umsatzrentabilität (Return on Sales - ROS)

Die Umsatzrentabilität entspricht dem Verhältnis aus Ergebnis vor Zinsen und Steuern und den Umsatzerlösen Die Umsatzrentabilität wurde daher wie folgt ermittelt:

$$\text{Umsatzrentabilität} = \frac{\text{Ergebnis vor Zinsen und Steuern}}{\text{Umsatzerlöse}}$$

	2025 %	2024 %	2023 %	2022 %
Umsatzrentabilität	1,16	2,24	0,52	6,43



1.3.1.4. Kapitalrentabilität

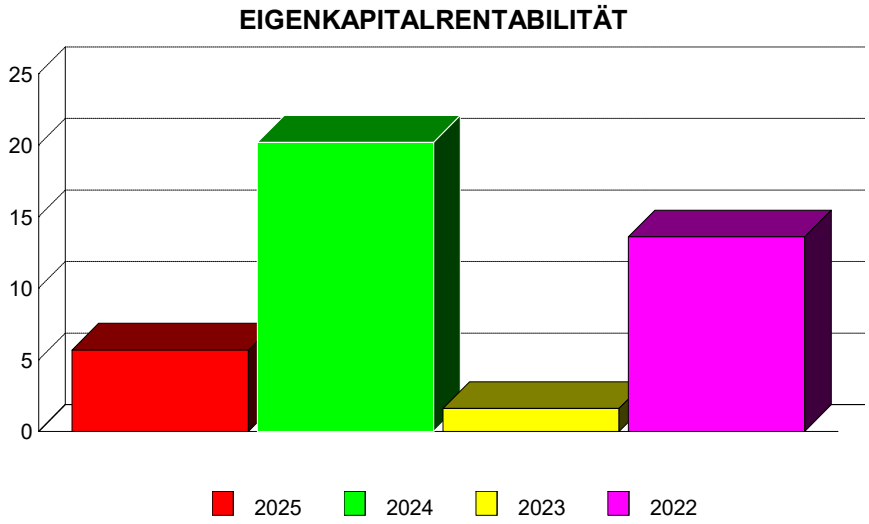
Grundsätzlich werden die Kapitalrentabilitäten auf Basis des Kapitals zum Anfang des Geschäftsjahres berechnet.

1.3.1.4.1. Eigenkapitalrentabilität (Return on Equity - ROE)

Die Eigenkapitalrentabilität ergibt sich aus dem Verhältnis des Ergebnisses der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit zum Eigenkapital und berechnet sich folgendermaßen:

$$\text{Eigenkapitalrentabilität} = \frac{\text{Ergeb. der gew. Geschäftstätigkeit}}{\text{Eigenkapital}}$$

	2025 %	2024 %	2023 %	2022 %
Eigenkapitalrent.	5,68	20,20	1,59	13,58

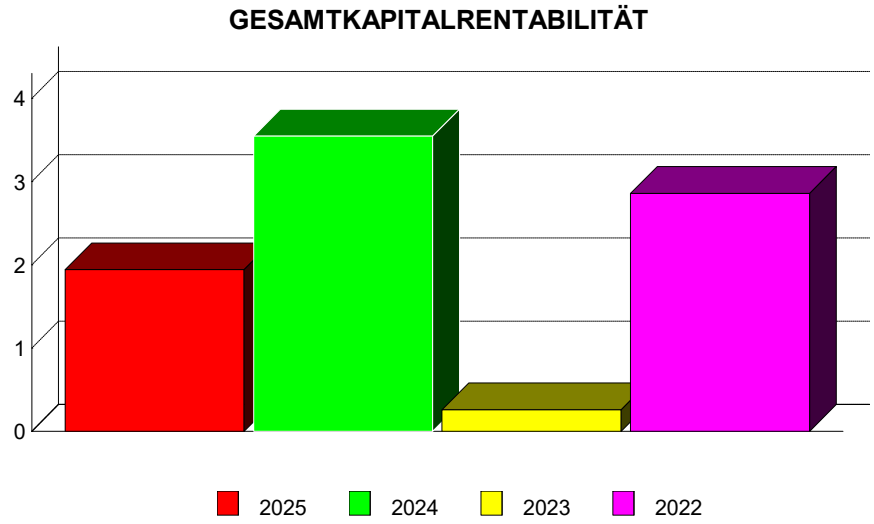


1.3.1.4.2. Gesamtkapitalrentabilität (Return on Equity - ROI)

Die Gesamtkapitalrentabilität ergibt sich aus dem Verhältnis des Ergebnisses vor Zinsen und Steuern zum Gesamtkapital.

$$\text{Gesamtkapitalrentabilität} = \frac{\text{Ergebnis vor Zinsen und Steuern}}{\text{Gesamtkapital}}$$

	2025 %	2024 %	2023 %	2022 %
Gesamtkapitalrent.	1,94	3,55	0,26	2,86



1.3.2. Kennzahlen zur Vermögens- und Finanzlage

1.3.2.1. Nettoverschuldung (Net Debt)

Die Nettoverschuldung ergibt sich als Saldo des verzinslichen Fremdkapitals und der flüssigen Mittel.

	verzinsliches Fremdkapital
-	flüssige Mittel
=	Nettoverschuldung

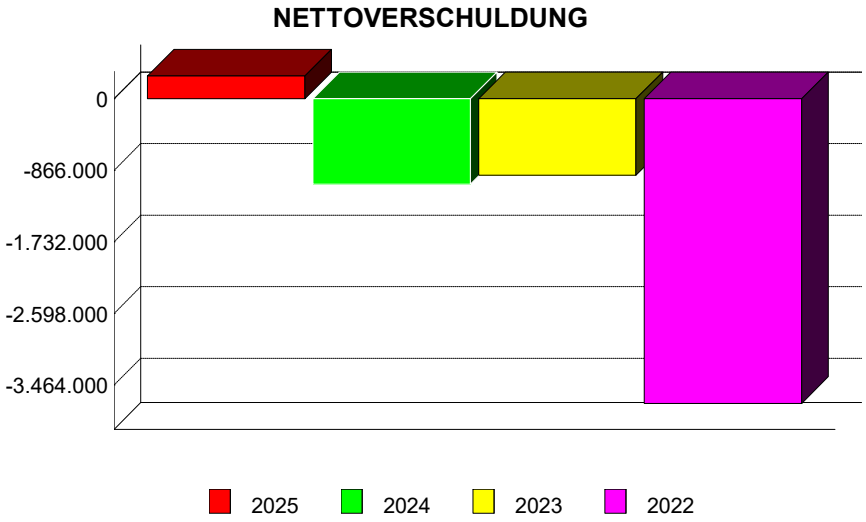
Für das verzinsliche Fremdkapital wurden folgende Posten angesetzt:

- Anleihen
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
- Rückstellungen für Abfertigungen
- Rückstellungen für Pensionen
- Rückstellungen für Juiläumsgelder

Die flüssigen Mittel setzten sich wie folgt zusammen:

- Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten
- Wertpapiere des Umlaufvermögens

	2025 EUR	2024 EUR	2023 EUR	2022 EUR
Nettoverschuldung	274.840	-1.033.939	-925.926	-3.686.540

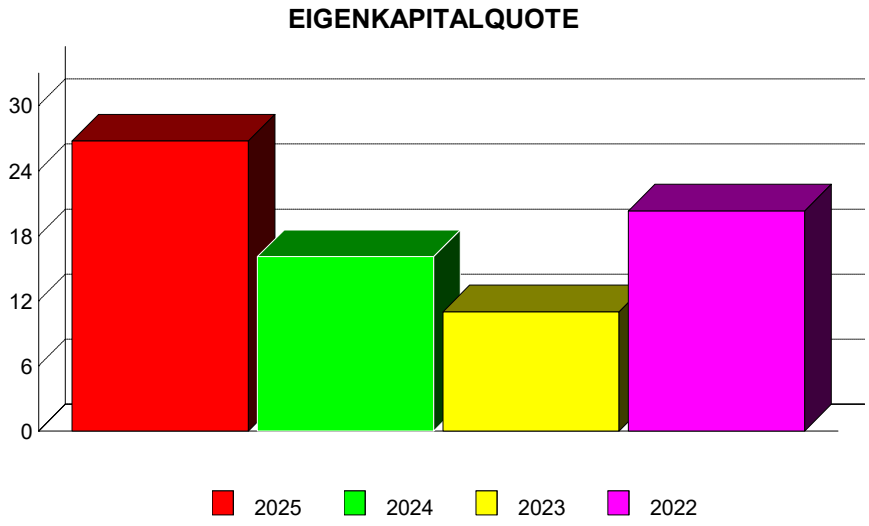


1.3.2.2. Eigenkapitalquote (Equity Ratio)

Die Eigenkapitalquote stellt den Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital dar.

$$\text{Eigenkapitalquote} = \frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Gesamtkapital}}$$

	2025 %	2024 %	2023 %	2022 %
Eigenkapitalquote	26,74	16,07	10,98	20,28

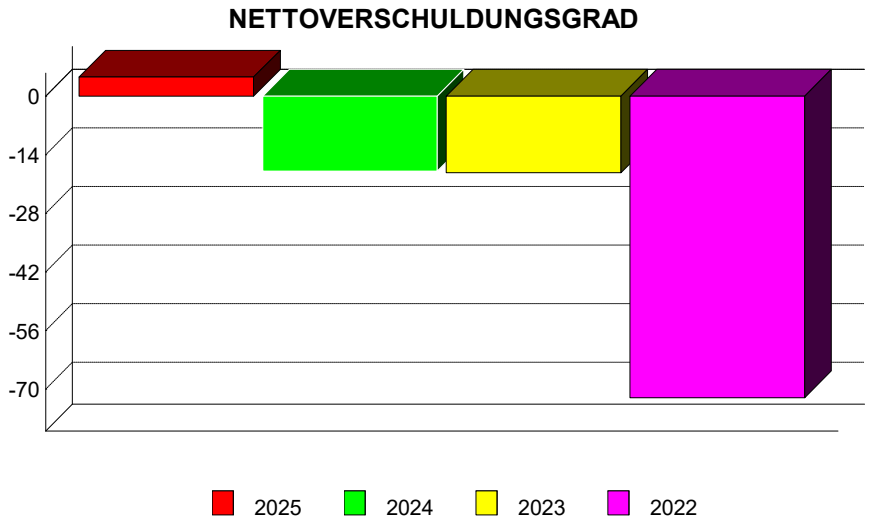


1.3.2.3. Nettoverschuldungsgrad (Gearing)

Der Nettoverschuldungsgrad entspricht dem Verhältnis der Nettoverschuldung zum Eigenkapital

$$\text{Nettoverschuldungsgrad} = \frac{\text{Nettoverschuldung}}{\text{Eigenkapital}}$$

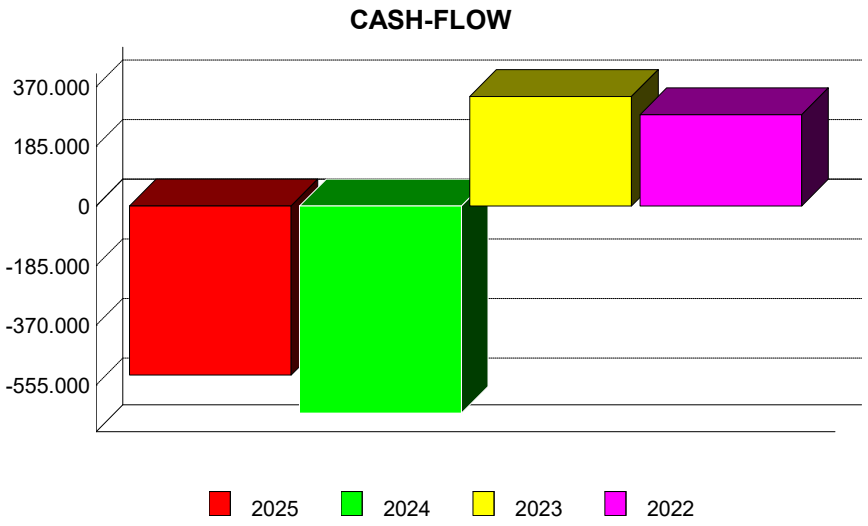
	2025 %	2024 %	2023 %	2022 %
Nettoversch.grad	4,58	-17,93	-18,32	-72,06



1.3.3. Cash-Flow-Kennzahlen

Der Cash-Flow wurde nach der Praktiker Methode wie folgt berechnet:

	2025 EUR	2024 EUR	2023 EUR	2022 EUR
Jahresü./Fehlbetrag	0	0	0	0
+ Abschr. AV u. UV	80.161	156.067	1.220.977	171.598
+ Abschr. Disagio	0	0	0	0
+ RBW ausg. AG	16.038	39.291	28.684	58.693
- Zuschreibungen	-15.553	-133	0	-494.418
- Aufl. Inv. zusch.	0	0	0	0
Cash-Flow I	80.646	172.841	207.861	169.515
+ Dot. Rückst.	-166.524	534.315	80.503	67.195
+ Dot. Pens.rst.	110.184	106.324	55.103	46.210
Cash-Flow II	24.305	813.480	343.466	282.919
- Aufl. Rückstellungen	-549.165	-1.456.431	-3.705	0
- Eigenverbrauch	0	0	0	0
Cash-Flow III	-524.860	-642.951	339.761	282.919



Zur besseren Nachvollziehbarkeit wird der Lagebericht zusätzlich zur Cash-Flow-Rechnung, die hier nach der Praktikermethode dargestellt ist, noch um eine vollständige Cash-Flow-Rechnung, in der Anlage, ergänzt.

2. Bericht über die voraussichtliche Entwicklung und die Risiken des Unternehmens

2.1. Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Für das Geschäftsjahr 2026 wird auf Basis des vorhandenen Auftragsbestandes eine stabile Auslastung auf dem Niveau des Berichtsjahres erwartet. Die laufenden Projekte, insbesondere Gotramgasse, An der Schanze und Seenah Wohnen in der Kohldorfer Straße, bilden hierfür die Grundlage. Der Bestand an ergebnisbelastenden Altprojekten ist mit dem Geschäftsjahr 2025 weitgehend abgearbeitet.
Der geschäftspolitische Schwerpunkt liegt nicht auf einer Ausweitung des Umsatzvolumens, sondern auf der Rohertragsqualität des Auftragsbestandes und einer daran ausgerichteten Kostenstruktur:

- Auswahl von Aufträgen nach Deckungsbeitrag statt nach Volumen, mit besonderem Augenmerk auf den Anteil eigen erbrachter Leistung
- Fortführung der zu Jahresbeginn 2026 umgesetzten Neuaufstellung der Zweigniederlassung Fürnitz
- Überprüfung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen, die sich im Berichtsjahr gegenläufig zur Leistung entwickelt haben
- Schärfung der Kalkulationsprozesse bei Fixpreis- und Langfristprojekten, insbesondere durch Preisgleitklauseln
- Systematisches Nachtrags- und Claim-Management sowie zeitnahe Durchsetzung von Mehrkostenforderungen
- Engmaschige Projektsteuerung mit laufender Soll-Ist-Kontrolle und mitlaufender Kalkulation
- Fortsetzung der Verschlankung der Verwaltungsstrukturen durch Automatisierung der kaufmännischen Prozesse sowie Ausbau der Digitalisierung in Berichtswesen und Baustellenunterstützung
- Optimierung der Skontonutzung durch bereinigte Lieferantenstammdaten und automatisierte Zahlungsläufe

Die Rahmenbedingungen der Bauwirtschaft bleiben anspruchsvoll; ein spürbarer Impuls aus dem Wohnbau wird für 2026 nicht unterstellt. Die Planung stützt sich auf den bestehenden Auftragsbestand sowie auf Sanierungs- und öffentliche Projekte. Erwartet wird ein Jahresergebnis zumindest auf dem Niveau des Geschäftsjahres 2025, wobei die genannten Maßnahmen auf eine Verbesserung der operativen Marge abzielen. Die Gesellschaft verfolgt weiterhin eine aktive Personalentwicklungsstrategie, um dem anhaltenden Fachkräftemangel entgegenzuwirken.

2.2. Wesentliche Risiken und Ungewissheiten

2.2.1. Personalrisiken

Wie in den Vorjahren besteht in der Branche ein Mangel an hochqualifizierten Fachkräften. Auslastungsspitzen werden weiterhin durch den Zukauf von Fremd- und Personaldienstleistungen überbrückt, was mit höheren Stundenkosten und einer geringeren Steuerbarkeit der Qualität verbunden ist. Der Fokus liegt daher auf Aus- und Weiterbildung, Mitarbeiterbindung sowie einer Kapazitätssteuerung, die den eigenen Personalstand am erwarteten Rohertrag ausrichtet. Wie schon in den Jahren zuvor besteht in der Branche ein Mangel an hochqualifizierten Fachkräften. Die Spitzen müssen auch weiterhin durch Zukauf von Personaldienstleistungen überbrückt werden. Im Bereich des qualifizierten Eigenpersonals wird auch weiterhin der Fokus auf Aus- und Weiterbildung gelegt. Zusätzlich wird die Umsetzung von strengen Selektionskriterien die Leistungsanforderungen betreffend forciert.

2.2.2. Geschäftsrisiken

Die wesentlichen Risiken der Geschäftstätigkeit bestehen in:

- anhaltendem Margendruck, insbesondere im Standardwohnbau
- Kalkulationsrisiken aus Fixpreisvereinbarungen bei langlaufenden Projekten
- Arbeitskräftemangel im technischen und gewerblichen Bereich
- allgemeiner Marktunsicherheit und gedämpfter Investitionstätigkeit im Hochbau
- Projekt-, Abwicklungs- und Gewährleistungsrisiken im Projektgeschäft
- Ausfalls- und Bonitätsrisiken auf Auftraggeberseite sowie der Bindung von Working Capital durch Vorleistungen und Haftrücklässe

Das Unternehmen begegnet diesen Risiken durch laufendes Projektcontrolling, strukturierte Nachkalkulationen, aktives Risikomanagement und die laufende Optimierung der internen Prozesse. Bestandsgefährdende Risiken sind aus heutiger Sicht nicht erkennbar.

3. Bericht über die Forschung und Entwicklung

Eigene Forschungs- und Entwicklungsbereiche wurden nicht unterhalten.

4. Berichterstattung über wesentliche Merkmale des internen Kontroll- und des Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess

Das interne Kontrollsystem soll die Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung sicherstellen und umfasst insbesondere:

" ● das Wier-Augen-Prinzip,
" ● laufende Soll-Ist-Abgleiche,
" ● projektbezogenes Kosten- und Leistungscontrolling,
" ● systematische Freigabeprozesse in der Belegverarbeitung,
" ● regelmäßige kaufmännische Bewertungen der Projekte.

Das Risikomanagementsystem dient der frühzeitigen Identifikation und Steuerung finanzieller, technischer und organisatorischer Risiken. Im Berichtsjahr wurden die Prozesse der Belegverarbeitung und Rechnungsprüfung vereinheitlicht, wodurch Vollständigkeit und Nachvollziehbarkeit der Erfassung sowie die Aktualität des internen Berichtswesens verbessert wurden. Die Automatisierung dieser Prozesse wird 2026 fortgeführt. Die Kostenrechnung wurde zudem um eine getrennte Erfassung der Zweigniederlassung erweitert. Die Erkenntnisse aus der Endabrechnung der abgeschlossenen Altprojekte wurden in die Kalkulations- und Freigabeprozesse für Neuaufträge eingearbeitet.

4.1. Chancen

Die starke Positionierung in technisch anspruchsvollen Projekten stärkt das Fachwissen und eröffnet Zugang zu Aufträgen mit höherem Rohertragspotenzial, die Wettbewerbern mit geringerer technischer Tiefe nicht zugänglich sind. Zusätzliche Marktchancen entstehen aus der zunehmenden Bedeutung energieeffizienter und nachhaltiger Gebäudetechnik, insbesondere im Sanierungsbereich. Die Kombination aus technischer Kompetenz, regionaler Präsenz in Wien und Kärnten, einer gestärkten Eigenkapitalbasis und einer schlankeren Organisation versetzt das Unternehmen in die Lage, selektiv Marktanteile auszubauen.

5. Schlussbemerkung

Das Geschäftsjahr 2025 war von der Rückkehr auf ein normalisiertes Umsatzniveau und von der Bereinigung des Altprojektbestandes geprägt. Der Rohertrag als Maß der eigenen Wertschöpfung blieb dabei weitgehend stabil; das deutlich höhere Umsatzvolumen des Vorjahres war überwiegend über Fremdleistungen abgewickelt worden. Die Endabrechnung mehrerer Projekte mit negativem Deckungsbeitrag prägte das operative Ergebnis. Das Betriebsergebnis liegt unter dem Vorjahreswert, der jedoch maßgeblich von der Auflösung von Rückstellungen für Projektrisiken getragen war; ohne diesen Einmaleffekt hat sich das operative Ergebnis verbessert. Wesentlich für die Beurteilung der Lage ist darüber hinaus die deutliche Stärkung der Bilanzstruktur mit einer Eigenkapitalquote von 26,74 %.

Mit einem soliden Auftragsbestand, einer zu Jahresbeginn 2026 neu aufgestellten Zweigniederlassung, geschärften Kalkulations- und Steuerungsprozessen sowie einer gefestigten Kapitalbasis blickt die ESW Gebäudetechnik GmbH zuversichtlich in das kommende Geschäftsjahr.