Gebrüder Lang Bau GmbH
Langgasse 5
4113 St. Martin i. M.
T: +43 (0)7232 / 2237
office@lang-bau.at

Gebrüder Lang Bau GmbH
Traunleiten 8a
4050 Traun
T: +43 (0)7229 / 73265
office.traun@lang-bau.at

Gebrüder Lang Bau GmbH
Steiner Landstraße 86
3504 Krems / Stein
T: +43 (0)2732 / 71055
office.krems@lang-bau.at
www.lang-bau.at

LAGEBERICHT

1. Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

1.1 Geschäftsverlauf

Das Wirtschaftsjahr 2025/26 zeichnete sich im operativen Bereich durch einen stabilen Geschäftsverlauf aus. Der erzielte Umsatz lag im Rahmen unserer Erwartungen, konnte jedoch nicht das Niveau der Vorjahre erreichen. Insbesondere die anhaltenden Herausforderungen im geförderten Wohnbau, im privaten Wohnbau sowie am Immobilienmarkt wirkten sich dämpfend auf die Umsatzentwicklung aus.

1.2 Geschäftsfeld GENERALUNTERNEHMERBAU – Gebrüder Lang Bau GmbH

Dieses Geschäftsfeld stellt mit Abstand den größten Umsatzbereich des Unternehmens dar und zeichnet sich grundsätzlich durch eine über die Jahre hinweg relativ konstante Umsatzentwicklung aus. Im Wirtschaftsjahr 2025/26 war jedoch keine Umsatzsteigerung zu erzielen. Im Berichtsjahr konnten zahlreiche Bauvorhaben in Ober- und Niederösterreich fertiggestellt beziehungsweise neu begonnen werden.
Die Bautätigkeit in Niederösterreich zeigt aufgrund der politischen Maßnahmen im Bereich der Wohnbauförderung wieder eine leicht steigende Tendenz, befindet sich jedoch weiterhin auf niedrigem Niveau.
In Oberösterreich bewegt sich die Bautätigkeit im geförderten Wohnbau auf einem ähnlichen Niveau wie in den Vorjahren. Da der Wohnbau in diesem Segment maßgeblich von den Rahmenbedingungen der oberösterreichischen Wohnbauförderung abhängig ist, wirken sich die seit 2022 nicht erfolgten Anpassungen bzw. Indexierungen zunehmend negativ auf die Wirtschaftlichkeit der Projekte aus. In vielen Fällen sind derzeit keine kostendeckenden Preise erzielbar.

Der Markt für freifinanzierte Eigentumswohnungen hat sich von den Einbrüchen der vergangenen Jahre bislang nicht erholt. Im großvolumigen Wohnbau stellt dieses Segment daher derzeit keinen wesentlichen Umsatzträger dar.

Fertiggestellt wurden (auszugsweise):

GSG Schwanenstadt, Römerfeld (69 WE + TG)
NBG Oedt Marktstraße (20 WE + 3 Doppelhäuser)
LMW St. Florian, Thann Straße (17 WE + TG)
BS HUS Am Freinberg (7 WE + TG)
Neue Heimat Rohrbach Haus A (16 WE + TG)
WOSIG Areal Strasser St.Martin (10 WE + TG)
Styria Kremsmünster VIII (22 WE + TG)
WSG Kindergarten Asten (nur TG)

Linz AG Biomasse Schachinger Hörsching

Als ARGE wurden fertiggestellt:

ARGE GEDESAG Kirchberg VII A+B (54 WE + 6 RH)
ARGE Kirchberg Am Wagram Pottenbrunn I (28 WE)

Begonnen wurden (auszugsweise):

VLW Eferding Haus 3+4 (48 WE +TG)
Traunstadlweg 11 Immo (16 WE + TG)
WSG Pupping (21 WE + Wohn-/Tageszentrum + Kindergarten)
NBG Grossebersdorf (72 WE + 10 RH + TG)
OÖ Wohnbau Altmünster (25 WE + TG)
EGW Mauthausen 2.BA (79 WE + TG)
Schönere Zukunft Theiss (11 WE + 7 RH)

Als ARGE wurden begonnen:

ARGE Heimat Österreich St.Pölten Stifterstraße 1.BA (62 WE+TG)
ARGE GEDESAG Langenlois XVII A (25 WE)

1.3 Geschäftsfeld BAUTRÄGER - Lang Modernes Wohnen GmbH kurz LMW

Die. Gebrüder Lang Bau GmbH ist als ausführende Gesellschaft für die Schwestergesellschaft LMW tätig. Dieser Bereich entwickelt sich im Rahmen der Möglichkeiten. Aufgrund verschiedener erschwerender Rahmenbedingungen (KIM-Verordnung, hohe Inflation, etc.), ist für neue Projekte vorab eine sehr genaue Markteinschätzung notwendig.

Fertiggestellt wurden:

St. Florian (17 WE + TG)

In Bau befinden sich die Objekte:

Derzeit keine Objekte

Der Markt für freifinanzierte Eigentumswohnungen im höherpreisigen Segment bleibt weiterhin herausfordernd. Beim Projekt St. Florian noch Wohnungen verfügbar. Eine Umsatzsteigerung in diesem Geschäftsfeld konnte im Berichtsjahr aufgrund der unverändert schwierigen Marktbedingungen nicht erzielt werden.
Derzeit wird intensiv an einem Nachfolgeprojekt gearbeitet. Die Realisierung ist jedoch sowohl von noch ausstehenden Genehmigungen durch die Behörden als auch von einer erfolgreichen Vorvermarktung bzw. dem Einstieg geeigneter Investoren abhängig. Die entsprechenden Voraussetzungen befinden sich derzeit noch in Abstimmung bzw. Umsetzung.

1.4 Geschäftsfeld PRIVATBAU

Dieser Tätigkeitsbereich ist zur Gänze in die Gebrüder Lang Bau GmbH integriert. Auch hier sind die Auswirkungen der anhaltend hohen Zinslandschaft, der KIM-Verordnung und vor allem die deutlich gestiegenen Baukosten spürbar. Diese Rahmenbedingungen führten in den vergangenen Jahren zu einem allgemeinen Rückgang der Bautätigkeit sowie einem wesentlich anspruchsvollerem Marktumfeld.

1.5 Personalstand

Im Wirtschaftsjahr 2025/26 konnte die Belegschaft trotz eines Umsatzrückgangs sowohl im Angestelltenbereich als auch im gewerblichen Bereich gehalten werden.

1.6 Fertigstellung

In sämtlichen vorgenannten Geschäftsfeldern konnten die im Wirtschaftsjahr 2025/26 geplanten Bauvorhaben erfolgreich fertiggestellt bzw. die vorgesehenen Bauleistungen ordnungsgemäß erbracht werden.

2. Kennzahlen Lagebericht

2.1. Wirtschaftsbericht

Das EBIT betrug im Jahr 2025/26 TEUR 2.103 (VJ TEUR 2.252). Für das Jahr 2025/26 wird ein positives Eigenkapital iHv 22,8% (VJ 27,1%) ausgewiesen. Die fiktive Schuldentilgungsdauer gemäß § 24 URG beträgt 3,8 Jahre (VJ 2,5 Jahre).

Ermittlung der Eigenmittelquote gemäß § 23 URG:

		2025/2026 EUR	2024/2025 EUR
	Eigenkapital laut Bilanz	5.741.610,08	6.149.967,93
	Gesamtkapital (§224 Abs. 3 UGB)	25.190.166,98	22.665.890,86
-	von den Vorräten absetzbare Anzahlungen	0,00	0,00
-	Investitionszuschüsse	-7.875,23	-9.191,85
=	Gesamtkapital	25.182.291,75	22.656.699,01

Eigenmittelquote gemäß § 23 URG:

Eigenkapital x 100 / Gesamtkapital	=	**22,8 %**	**27,1 %**

Ermittlung der fiktiven Schuldentilgungsdauer gemäß § 24 URG:

		2025/2026 EUR	2024/2025 EUR
	Rückstellungen	3.256.242,00	3.488.412,00
+	Verbindlichkeiten	16.184.439,67	13.018.319,08
-	sonstige Wertpapiere und Anteile	0,00	0,00
-	von den Vorräten absetzbare Anzahlungen	0,00	0,00
-	liquide Mittel	-11.480.825,31	-11.088.698,31
=	effektives Fremdkapital	7.959.856,36	5.418.032,77
	Jahresüberschuss	1.591.642,15	1.715.827,85
+	Abschreibungen auf das Anlagevermögen und Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen	429.298,87	436.960,32
-	Zuschreibungen zum Anlagevermögen und Gewinne aus dem Abgang von Anlagevermögen	-9.749,86	-40.999,87
-	Auflösung Investitionszuschüsse	-1.316,62	-1.834,72
+/-	Veränderung langfristiger Rückstellungen	81.871,00	96.479,00
=	Mittelüberschuss	2.091.745,54	2.206.432,58

Fiktive Schuldentilgungsdauer gemäß § 24 URG:

(effektives) Fremdkapital / Mittelüberschuss	=	**3,8 Jahre**	**2,5 Jahre**

2.2. Analyse mittels finanzieller Leistungsindikatoren

2.2.1. Finanzierungskennzahlen

		2025/2026	2024/2025	2023/2024
Verschuldungsgrad in %:		**338,1 %**	**268,0 %**	**163,6 %**
Berechnung:	Fremdkapital x 100	19.441 x 100	16.507 x 100	10.546 x 100
	Eigenkapital + IZ	5.749	6.159	6.445
Investitionsdeckung in %:		**118,3 %**	**77,6 %**	**54,9 %**
Berechnung:	Nettoinvestition SAV x 100	493 x 100	307 x 100	229 x 100
	Abschreibung SAV	417	395	417
Anlagendeckungsgrad I in %:		**631,2 %**	**736,8 %**	**696,8 %**
Berechnung:	Eigenkapital + IZ x 100	5.749 x 100	6.159 x 100	6.445 x 100
	Anlagevermögen	911	836	925
Anlagenabnutzungsgrad der Sachanlagen in %:		**77,2 %**	**78,3 %**	**75,9 %**
Berechnung:	kum. Afa SAV x100	3.018 x 100	2.940 x 100	2.854 x 100
	Anschaffungskosten SAV	3.910	3.756	3.758
Working Capital (in TEUR):		**6.024**	**6.686**	**6.566**
Berechnung:	kfr. Aktiva - kfr. Passiva	24.174 - 18.150	21.725 - 15.039	15.750 - 9.184
Working Capital Ratio in %:		**133,2 %**	**144,5 %**	**171,5 %**
Berechnung:	kfr. Aktiva x 100	24.174 x 100	21.725 x 100	15.750 x 100
	kfr. Passiva	18.150	15.039	9.184

2.2.2. Rentabilitätskennzahlen

		2025/2026	2024/2025	2023/2024
Umsatzrentabilität in %:		**3,6 %**	**4,2 %**	**5,3 %**
Berechnung:	EBT x 100 / Umsatz (inkl. BV)	2.081 x 100 / 57.736	2.252 x 100 / 53.637	3.278 x 100 / 62.291
Eigenkapitalrentabilität in %:		**35,0 %**	**35,7 %**	**56,5 %**
Berechnung:	EBT x 100 / ∅ Eigenkapital	2.081 x 100 / 5.954	2.252 x 100 / 6.302	3.278 x 100 / 5.801
Gesamtkapitalrentabilität in %:		**8,8 %**	**11,4 %**	**19,9 %**
Berechnung:	(EBT + FK-Zinsen) x 100 / ∅ Gesamtkapital	2.103 x 100 / 23.928	2.252 x 100 / 19.828	3.278 x 100 / 16.447

3. Zukünftige Entwicklung und Risiken

3.1. Risikobericht

3.1.1 Allgemeines Risikomanagement

Die Preissteigerungen haben sich im Wirtschaftsjahr 2025/26 auf einem marktüblichen Niveau stabilisiert. Auch die Entwicklung der Lohnabschlüsse sowie des Zinsniveaus bewegt sich wieder in einem besser kalkulierbaren Rahmen.
Die Bautätigkeit in Oberösterreich zeigt sich über die Jahre hinweg weiterhin stabil. In Niederösterreich liegt das Bauvolumen zwar nach wie vor deutlich unter dem Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre, es sind jedoch erste Anzeichen einer nachhaltigen Erholung sowie einer wieder kontinuierlicheren Bautätigkeit erkennbar.

Das gesamte Team steht unverändert vor großen Herausforderungen. Nur durch vorausschauendes und gezieltes Handeln in den Bereichen Akquise, Kalkulation sowie Material- und Professionisteneinkauf konnten die schwierigen Marktbedingungen erfolgreich abgefedert und die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens sichergestellt werden.

Aufgrund der nahezu ausschließlichen Tätigkeit als Generalunternehmer im Bereich der schlüsselfertigen Errichtung von Wohnhausanlagen ist das Unternehmen grundsätzlich einem erhöhten Risiko hinsichtlich Gewährleistungsansprüchen aus versteckten Mängeln ausgesetzt.

Durch die laufende Optimierung interner Abläufe und Qualitätsstandards sowie die konsequente Kontrolle der Ausführungsleistungen von Subunternehmern – insbesondere in technisch sensiblen Bereichen wie Haustechnik (HSL), Wärmedämmverbundsystemen (WDVS) und vergleichbaren Gewerken – wird diesem Risiko aktiv begegnet. Zusätzlich werden regelmäßig externe Sachverständige zur Qualitätssicherung herangezogen.
Dadurch kann das Risiko von Gewährleistungsfällen aufgrund versteckter Mängel langfristig auf einem vertretbaren Niveau gehalten werden.

Versteckte Mängel oder Schäden aus bereits realisierten Bauvorhaben, deren Entstehung in Zeiträume vor der Tätigkeit der derzeit zeichnenden Geschäftsführung fällt, sind naturgemäß nur eingeschränkt abschätzbar. Aufgrund der langjährig hohen Qualitätsstandards des Unternehmens sowie des bereits von den Vorgängern der derzeitigen Geschäftsführung verfolgten Anspruchs einer technisch einwandfreien Ausführung sämtlicher Leistungen bestehen jedoch keine Anhaltspunkte für außergewöhnliche Risiken. Etwaige auftretende Mängel oder Schäden werden daher aus heutiger Sicht lediglich in einem überschaubaren Umfang erwartet.

3.1.2 Beschaffungsrisiko

Das Beschaffungsrisiko hinsichtlich Professionistenleistungen sowie die Preisentwicklung bei Baumaterialien haben sich im Wirtschaftsjahr 2025/26 trotz der weiterhin bestehenden geopolitischen Unsicherheiten und der Schwankungen auf den Energiemärkten wieder auf einem marktüblichen Niveau eingependelt.
Der Baukostenindex entwickelte sich im Berichtsjahr insgesamt stabil und entsprach weitgehend den Erwartungen. Ausgenommen davon bleibt insbesondere der Bereich Stahl, welcher weiterhin stärkeren Preisschwankungen unterliegt.

Die aktuell neu hinzugekommenen massiven geopolitischen Spannungen im Nahen Osten und die damit verbundenen Auswirkungen auf die internationalen Energiemärkte führten zuletzt zu signifikant steigenden Rohölpreisen. Dies wirkt sich insbesondere auf rohölabhängige Baustoffe wie Dämmstoffe auf Polystyrolbasis, Bitumenprodukte und verschiedene Kunststofferzeugnisse aus. Die weitere Entwicklung dieser Kostenfaktoren ist derzeit nur eingeschränkt prognostizierbar.

Ebenso führen steigende Energiekosten zu höheren Transport- und Frachtkosten. Insbesondere Treibstoffzuschläge belasten die gesamte Lieferkette. Sofern sich das Preisniveau bei Diesel und anderen Energieträgern nicht nachhaltig entspannt, ist auch in diesem Bereich mit weiteren Kostensteigerungen zu rechnen.
Aufgrund des hohen Anteils von Pauschalaufträgen mit langfristig vereinbarten Fixpreisen können derartige Kostensteigerungen nur eingeschränkt an die Auftraggeber weitergegeben werden. Dies kann sich entsprechend negativ auf die Ertragslage des Unternehmens auswirken.

Gleichzeitig ist in einzelnen Gewerken ein rückläufiger Auslastungsgrad bei Professionisten erkennbar. Daraus resultiert teilweise ein nachlassender Preisdruck, wodurch sich erste Anzeichen einer Stabilisierung beziehungsweise leichten Entspannung des Preisniveaus zeigen. In welchem Ausmaß sich die erhöhten Energiekosten negativ auf diese Entwicklung

auswirken werden, kann zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch nicht verlässlich abgeschätzt werden.

Um das Risiko im Zusammenhang mit Professionistenleistungen möglichst gering zu halten, setzt das Unternehmen auf langjährige und vertrauensvolle Partnerschaften mit bewährten Subunternehmern und Lieferanten. Durch diese Zusammenarbeit können Qualität, Termintreue und Verlässlichkeit nachhaltig sichergestellt werden.
Bei der Beauftragung neuer Professionisten erfolgt vorab eine umfassende Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse, insbesondere der Bonität und finanziellen Leistungsfähigkeit. Darüber hinaus werden, soweit erforderlich, entsprechende Sicherheiten und Erfüllungsgarantien eingefordert, um potenzielle Ausfalls- und Leistungsrisiken bestmöglich zu minimieren.

Fremdwährungsrisiken bestehen durch die Fakturierung in Euro nicht.

3.2. Verwendung von Finanzinstrumenten

Im Berichtszeitraum wurden keine derivativen Finanzinstrumente gehalten.

3.3. Prognosebericht

Die derzeitige Marktsituation im Bereich der Subunternehmerleistungen, Lieferketten, Materialbeschaffung und Lohnkosten bleibt aus heutiger Sicht auch im kommenden Wirtschaftsjahr herausfordernd.
Das weiterhin hohe Preisniveau, die Entwicklung des Baukostenindex sowie die unveränderten Rahmenbedingungen im Bereich der Baukostenobergrenzen werden auch künftig maßgeblichen Einfluss auf die wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens haben. Davon betroffen sind sowohl der Bereich Generalunternehmerbau als auch der Privatbaubereich.
Hinsichtlich der Baukonjunktur sind erste Anzeichen einer Belebung erkennbar, wenngleich sich die Bautätigkeit weiterhin auf einem vergleichsweisen niedrigen Niveau bewegt.
Vor diesem Hintergrund wird es erforderlich sein, die anstehenden Projekte mit höchster Sorgfalt, wirtschaftlicher Disziplin und konsequenter Kostenkontrolle umzusetzen. Nur durch das engagierte Zusammenwirken des gesamten Teams kann den bestehenden Herausforderungen erfolgreich begegnet werden.

Für das Jahr 2027 wurde von politischer Seite eine Anpassung der oberösterreichischen Wohnbauförderung angekündigt. Die konkrete Ausgestaltung sowie die Höhe der vorgesehenen Anpassungen sind derzeit noch offen. Eine entsprechende Verbesserung der Rahmenbedingungen würde sich positiv auf die Wirtschaftlichkeit im geförderten Wohnbau auswirken.

Auf Basis des aktuellen Auftragsstands und der gegenwärtigen Markteinschätzung erwartet die Geschäftsführung für das Wirtschaftsjahr 2026/27 eine moderate Steigerung des Umsatzes sowie ein positives Jahresergebnis.

4. Forschung und Entwicklung

Aufgrund der Art der Geschäftstätigkeit sowie der bestehenden Unternehmensstruktur wurden im Wirtschaftsjahr 2025/26 keine Investitionen im Bereich Forschung und Entwicklung vorgenommen.

5. Bestehende Zweigniederlassungen

Die Hauptniederlassung des Unternehmens befindet sich in St. Martin im Mühlkreis. Darüber hinaus wird eine Zweigniederlassung in Traun betrieben, die hinsichtlich ihrer Bürostruktur und Größe mit dem Standort St. Martin im Mühlkreis vergleichbar ist. Eine weitere Niederlassung befindet sich in Krems an der Donau.

St. Martin im Mühlkreis, am 16. Juli 2026

Unterschrift der Geschäftsführer



DI Wilhelm Lang (w.lang@lang-bau.at),
16.07.2026 09:02

.....

DI Wilhelm Lang



Ch Lang, 16.07.2026 09:12

.....

Ing. Christian Lang