LAGEBERICHT

für das Geschäftsjahr 2025
UGB

der

SAUBERMACHER BAU RECYCLING UND ENTSORGUNG GMBH

mit Sitz in
8020 Graz, Puchstraße 41

Dipl.-Ing. Alois Fürnkranz, DWT MBA
Alexander Gruber

1. Produkte und Dienstleistungen

Die Saubermacher Bau Recycling und Entsorgung GmbH entstand im Geschäftsjahr 2019 durch eine Doppelverschmelzung Hofer – Elk - > Hofer – Sillaber. Sillaber als aufnehmende Gesellschaft wurde anschließend in Saubermacher Bau Recycling & Entsorgung GmbH umbenannt.

Saubermacher Bau bietet seine Dienstleistungen Privatkunden, Verbänden und Gemeinden, Gewerbe, Handel und Industrie entlang der gesamten Wertschöpfungskette der Abfallwirtschaft mit Hauptfokus Bauwirtschaft für Sammlung, Entsorgung, thermische und stoffliche Verwertung im Bereich nicht gefährlicher und gefährlicher Abfälle an und besitzt eine eigene Transportlogistik incl. zugehörigem Fuhrpark und eigene Aufbereitungs-, Sortier- und Verwertungsanlagen. Zusätzlich verfügt Saubermacher Bau auch über ein umfassendes Netz von Aufbereitungs- und Verwertungspartnern, um flächendeckende Lösungen in der Kernregion Ostösterreich anbieten zu können.

Folgende Dienstleistungen umfasst das aktuelle Angebot von Saubermacher Bau Recycling & Entsorgung GmbH an seine Kunden:

- Abfallwirtschaftskonzept
- Altholzentsorgung
- Baustellenentsorgung
- Bereitstellung mobiler WC-Anlagen
- Betreiben von Abfallübernahmeplätzen in Klosterneuburg, Leopoldsdorf und Oberlaa
- Betreiben von Sortierinseln auf der Baustelle
- End- und Zwischenreinigung von Baustellen
- Elektroaltgeräteentsorgung
- Entrümpelungsservice
- Entsorgung sämtlicher baunaher nicht gefährlicher Abfälle
- Entsorgung kontaminierter Böden
- Entsorgung baunaher gefährlicher Abfälle (Asbestzement, XPS, KMF etc.)
- Gewerbemüllentsorgung
- Grün-, Strauch- und Baumschnittentsorgung
- Leuchtstoffröhrenentsorgung
- Logistik Service
- Mulden- und Containerservice
- Räumung von Senkgruben
- Verkauf von Primärprodukten wie Sand, Kies und Schotter
- Verkauf von Recyclingprodukten aus Beton und Ziegeln

Die oben angeführten Dienstleistungen beziehen sich auf den sogenannten „Inputmarkt“, der die Sammlung und Entsorgung von Abfällen umfasst. Zusätzlich bedient Saubermacher am „Output Markt“ auch Verwerter von Wertstoffen, wie z.B. Schrott, Metalle, Kunststoffe, Karton, Holz etc.

2. Marktumfeld

Wesentliche Einflussfaktoren für die Abfallwirtschaft im baunahen Bereich von 2023 bis heute sind der massive Rückgang von neuen Projekten im Hochbau bedingt durch eine nur sehr langsam abklingende Hochzinsphase, hohe Grundstückspreise, besonders hohe Rohstoffpreise für Beton, Stahl, Dämmmaterialien etc. und ein sehr restriktiver Zugang zu Finanzierungen. Auch ist die Branche durch viele neue rechtliche Rahmenbedingungen auf europäischer, nationaler als auch Länderebene geprägt. Besonders hervorzuheben sind die EU-Taxonomie Verordnung, die

bereits seit 2024 teilweise anzuwenden ist, die Ende 2024 erlassene Recyclinggips-Verordnung und die geplante Abfallende Verordnung für Bodenaushub, welche 2026 in Kraft treten soll.

2.1 Konjunkturelle Entwicklung

Wirtschaftliche Folgen der Konjunkturentwicklung im Bauhauptgewerbe

Von entscheidender Bedeutung für die Bauwirtschaft war in den letzten Jahren die Zinsentwicklung. Seit einem Hochstand des Leitzinssatzes im Oktober 2023 mit 4,5 % kam es in mehreren Schritten zu einer Zinssenkung auf 2.25 % (Sommer 2025).

Die zukünftige Entwicklung der Zinsen hängt stark von der Inflation und dem Wirtschaftswachstum der EU-Mitglieder ab. Ein schleppender Anstieg der Konjunktur in der Eurozone könnte für weitere Zinssenkungen sorgen. Eine präzise Zinsprognose für 2026 ist kaum möglich, da auch die Dauer des Iran-Konflikts viele zusätzliche Unsicherheiten birgt

2025 fand weiterhin ein nachhaltiger Auftragsrückgang im Wohnungsneubau statt und diese Nachfrageschwäche im gewerblichen Hochbau führten tendenziell zu einer geringeren Auslastung unseres Fuhrparks und unserer Anlagen. 2025 wurden in Österreich weniger als 30.000 Wohnungen neu gebaut (Fertigstellungen), was als historisch niedriger Wert gilt. Wir konnten diesen Trend teilweise kompensieren mit Kunden aus der Altbausanierung bzw. bei Schadstoffsanierungen. Für 2026 werden etwa 25.000 fertiggestellte Neubauwohnungen vorhergesagt, während 2022 noch 62.300 Wohnungen finalisiert wurden.

Für den Wohnungs- und Siedlungsbau lag der Baupreisindex im Jahr 2025 um 36,3 % über dem Niveau des Jahres 2020. Nach sehr hohen Baukostensteigerungen für 2021, 2022 und 2023 von jährlich durchschnittlich ca. 10 % kam es im Jahr 2025 nur zu einem Anstieg von 1,1 % und somit zu einer Entspannung (Statistik Austria).

2.2 Rechtliche Rahmenbedingungen

2.2.1 DIGITALE ABFRAGEPLATTFORM FÜR BAHNTRANSPORTE

Schon in der AWG Novelle Kreislaufwirtschaftspaket (BGBl. I Nr. 200/2021) wurde in den §§ 15 Abs. 9 bzw. 69 Abs. 10 AWG festgelegt, dass Abfalltransporte mit mehr als 10 Tonnen bei einer Transportstrecke auf der Straße über 300 km oder 200 km oder 100 km mittels Bahn abzuwickeln sind. Diese Novelle hat sich in der Praxis nicht bewährt und erzeugt massiven Verwaltungsaufwand. Mehr als 97 % der angemeldeten Transporte werden abschlägig beschieden.

Diese Novelle ist ein besonders gutes Beispiel für eine zukünftig mögliche Vereinfachung der Regelungen des AWG, da diese VO besonders praxisfremd ist.

2.3.2 Novelle Deponie-VO (BGB I II Nr. 144/2021)

Seit der Novelle der Deponie-VO 2021 dürfen künstliche Mineralwolleabfälle (KMF) mit gefahrenrelevanten Fasereigenschaften bis zum Ablauf des 31. Dezember 2026 unter den Bedingungen des Abs. 1 Deponie-VO abgelagert werden, künstliche Mineralwolleabfälle ohne gefahrenrelevante Fasereigenschaften dürfen bis zum Ablauf des 31. Dezember 2026 unter den Bedingungen des Anhangs 2 Kapitel 2 abgelagert werden.

Zur Förderung der Kreislaufwirtschaft wurde mit der Novelle der Deponieverordnung 2008 (DVO 2008), Novelle BGBl. II Nr. 2021/144, ein Deponierungsverbot für Gipsplatten ab dem 1. Jänner 2026 geschaffen. Darauf abgestimmt wird in dieser Verordnung die Trennpflicht auf der Baustelle u.a. für Gipsplatten eingeführt. Damit werden die im Hinblick auf Gips geforderten Maßnahmen zur Förderung des selektiven Abbruchs (vergleiche Artikel 11 der Richtlinie 2008/98/EG über Abfälle) erfüllt.

2.3.3 Recyclinggips-Verordnung, BGBl.II Nr.415/2024

Das Inkrafttreten erfolgt gestaffelt. Die Bestimmungen zum Abfallende für RC-Gips aus bereits derzeit getrennt gesammelten Gipsabfällen treten zuerst mit 1. Jänner 2025 in Kraft. Die Trennpflicht auf der Baustelle tritt angepasst an die geplante Erweiterung der Recyclingkapazitäten am 1. April 2025 in Kraft.

Bis zum abschließenden Ausbau der Recyclingkapazitäten in der GzG können die getrennt gesammelten Gipsabfälle gelagert werden oder bis längstens 1. Jänner 2026 noch deponiert werden. Für SM Bau ist vor allem ins Auge zu fassen, dass dieses Deponierungsverbot für Gipsplatten, Gips-Wandbauplatten und faserverstärkte Gipsplatten zur Anwendung kommen wird.

Gipsplattenabfälle, einschließlich der Verschnitte, und Calciumsulfatestrichabfälle sind im Zuge des Abbruchs oder des Neubaus eines Bauwerks vor Ort von anderen Abfällen zu trennen und trocken zu lagern:

Der Bauherr und der Bauunternehmer sind für die Trennung und die trockene Lagerung der Abfälle verantwortlich.

Durch diese gesetzlichen Regelungen sollte ausreichend gewährleistet sein, dass unsere GzG GmbH in Stockerau im Sinne einer stofflichen Verwertung mit ausreichend hohen Mengen versorgt wird.

2.3.4 EU –Taxonomie Verordnung

Um die Klima- und Energieziele der EU zu erreichen, müssen Investitionen in nachhaltige Projekte und Aktivitäten gelenkt werden. Eine klare Definition des Begriffs „nachhaltig“ ist daher erforderlich. Dafür wurde die EU-Taxonomie Verordnung geschaffen. Sie ist das gemeinsame Klassifizierungssystem für nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten.

Ziele der EU-Taxonomie-Verordnung:

Die EU-Taxonomie wird eine Schlüsselrolle bei der Neuausrichtung der Kapitalströme hin zu nachhaltigen Investitionen spielen. Sie stellt daher einen wichtigen Schritt zur Verwirklichung des übergeordneten Ziels einer klimaneutralen EU bis 2050 dar.

Die Ziele der EU-Taxonomie sind:

- Festlegung geeigneter Definitionen für Unternehmen und AnlegerInnen, welche wirtschaftlichen Tätigkeiten als ökologisch nachhaltig angesehen werden können;

- Befähigung der AnlegerInnen, einschließlich KleinanlegerInnen, ihr Kapital in ökologisch nachhaltige Tätigkeiten zu lenken, indem die Risiken des Greenwashings begrenzt werden (Produkte können nicht mehr als „grün“ bezeichnet werden, wenn sie die Anforderungen nicht erfüllen);

- Verpflichtende Offenlegung taxonomierelevanter Umsätze und Investitionen von FinanzmarktakteurInnen sowie großer Unternehmen.

Den Bewertungsmaßstab stellen die sechs Umweltziele dar:

- Klimaschutz
- Klimawandelanpassung
- Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen
- Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft
- Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung
- Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme

Vor allem das Vierte Umweltziel „Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft“ wird die führende Rolle von Saubermacher Bau bei seiner schon heute bestehenden besonders hohen Recyclingquote untermauern und sollte einen Wettbewerbsvorteil generieren. Auch die anderen Ziele sollten einen Investitionsschub in nachhaltige klimaneutrale Büros und Wohnungen auslösen bzw. zu einem Rückbau bereits eingetretener Umweltauswirkungen führen.

3 Geschäftsentwicklung

3.1 Allgemeiner Geschäftsverlauf

Die Betriebsleistung der Saubermacher Bau Recycling & Entsorgung GmbH konnte für 2025 auf EUR 15.867.743,80 gesteigert werden. 2024 war der Umsatz um 4,7 % mit EUR 15.150.440,88 geringer. Der Vergleichswert für 2023 lag bei EUR 15.482.019,10.

Die hohe Preissensibilität der Kunden setzte sich auch 2025 fort. Die Baufirmen bzw. die Bauträger standen unter einem massiven Kostendruck. Trotz dieser Herausforderungen konnten alle wesentlichen Kunden aus der Bauwirtschaft gehalten bzw. die Jahresverträge verlängert werden. Die geringeren Umsätze dieser Firmen konnten durch die Gewinnung weiterer Kunden kompensiert werden, sodass trotz Bauwirtschaftskrise der Umsatz sogar gesteigert werden konnte.

Das Ergebnis konnte trotz vieler Maßnahmen zur Optimierung von Verwertungs- und Entsorgungslösungen und diverser Einsparungen nicht ganz gehalten werden.

Die Saubermacher Bau Recycling und Entsorgung GmbH hat im Geschäftsjahr 2025 keine Forschung und Entwicklung betrieben. Saubermacher Bau verstärkte jedoch die Bearbeitung von neuen Konzepten für komplexe Abfälle, die zu einer höheren stofflichen Kreislaufführung durch die Investition in Aufbereitungsanlagen in den nächsten Jahren beitragen werden.

Im Jahr 2024 wurde daher gemeinsam mit der PORR Umwelttechnik GmbH und Saint-Gobain die GzG GmbH gegründet. Saubermacher Bau hält ein Drittel dieser Anteile. Diese Anlage wurde 2025 gebaut und im Herbst 2025 in Betrieb genommen.

3.2 Ergebnis

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) beträgt im Jahr 2025 EUR 874.419,14 (im Vergleich für 2024: EUR 1.088.942,21; 2023: EUR 1.091.739,18; 2022: EUR 1.240.332,86; 2021: EUR 829.525,80).

Das Finanzergebnis beträgt TEUR -14 (2024 TEUR -11; 2023: TEUR –8; 2022: -16 TEUR).

Die Bilanzsumme per 31. Dezember 2025 belief sich auf EUR 7.249.590,81 (2024 EUR 6.981.574,20; 2023: EUR 5.685.766,23; 2022: EUR 6.195.012,17).

Das Umlaufvermögen hat sich um rund EUR 375.000,00 erhöht (primär durch den Aufbau der offenen Forderungen gegenüber der Konzernmutter um mehr als 327.000,00 größtenteils aus Cashpooling).

Das Guthaben bei Kreditinstituten mit EUR 311.028,41 blieb nahezu gleich. Zu diesen liquiden Mitteln kann auch ein Überziehungsrahmen bei Kreditinstituten von EUR 200.000,00 ausgenutzt werden.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden schon 2023 restlos getilgt.

Die Eigenkapitalquote betrug per 31. Dezember 2022 49,7 %, stieg 2023 auf 55,6 % und 2024 auf 60,6 % an und sank 2025 auf 58 %.

Das Geschäftsjahr 2025 schließt mit einem Jahresüberschuss von EUR 678.732,60 gegenüber EUR 843.132,83 für 2024.

Der Bilanzgewinn beträgt für 2025 EUR **2.435.991,72** (2024: EUR 2.432.259,12, 2023: EUR 2.289.126,29, 2022: EUR 2.208.901,22; 2021: EUR 1.722.385,12).

3.3 Finanzielle Leistungsindikatoren

Folgende wesentliche Kennzahlen stellen die Entwicklung des Unternehmens im Geschäftsjahr 2025 dar (inklusive Vergleichszahlen 2023 und 2024):

	SMB 2023	SMB 2024	SMB 2025
Anlagenintensität (AV/GV)	67,4 %	65,2 %	62,1 %
Eigenkapitalquote (EK/GK)	55,6 %	60,6 %	58,4 %
Fremdkapitalquote (FK/GK)	44,4 %	39,4 %	41,5 %
Umsatzrentabilität (EBIT/Umsatzerlöse)	7,2 %	7,4 %	5,7 %
Eigenkapitalrentabilität (EBIT/EK)	34,8 %	26,0 %	21,0 %

	2023	2024	2025
AV	3.833.056,11	4.550.989,20	4.502.069,20
GV	5.685.766,23	6.981.574,20	7.249.590,81
EK	3.160.189,13	4.233.321,96	4.237.054,56
GK	5.685.766,23	6.981.574,20	7.249.590,81
FK	2.524.421,86	2.747.452,46	3.012.091,93
VBK	1.972.549,03	2.054.281,64	2.506.522,12
RST	551.872,83	693.170,82	505.569,81
EBIT	1.100.030,26	1.099.963,44	888.533,68
Umsatzerlöse	15.285.020,20	14.918.771,45	15.649.694,72

Trotz Steigerung der Umsatzerlöse in einem schrumpfenden Markt stagnieren fast alle Kennwerte, besonders hervorgehoben ist die Umsatzrentabilität mit 5,7 %.

3.4 Zweigniederlassungen

Sitz der Gesellschaft ist Graz

Das Kerngebiet umfasst die Bundesländer Niederösterreich und Wien.

Die Saubermacher Bau Recycling und Entsorgung GmbH unterhält neben dem Unternehmenssitz in der Puchstraße 41, 8020 Graz, folgende weitere Standorte:

- Oberlaaer Straße 272, 1230 Wien
- Donaustraße 88, 3400 Klosterneuburg
- Himbergerstraße 38, 2333 Leopoldsdorf bei Wien

4 Risikomanagement

Im Rahmen des strategischen Risikomanagements werden Risiken auf Konzernebene laufend identifiziert und bewertet sowie durch entsprechende Maßnahmen gesteuert. Einmal jährlich werden von den Risiko-ownern die identifizierten Risiken in Risiko-Workshops dem Vorstand präsentiert und gemeinsam Maßnahmen und Zielwerte festgelegt sowie die Maßnahmenumsetzung evaluiert. Mindestens zweimal pro Jahr wird im Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates über die wesentlichsten Risiken und die Entwicklungen im Risikomanagement berichtet. Die Mitglieder des Prüfungsausschusses überprüfen die Wirksamkeit des Risikomanagements.

Nachfolgende Risiko-Cluster werden bei Saubermacher im strategischen Risikomanagement beobachtet und aktiv gemanagt:

- **Strategische Risiken** sind Risiken, die aus der strategischen Ausrichtung des Unternehmens entstehen können, wie z.B. fehlende Innovationen und neue Verwertungslösungen.
- **Projektrisiken**: Hier liegt das Augenmerk auf das Aufzeigen und Bewerten von Risiken in Hauptprojekten, die in die Durchführungsentscheidung miteinfließen sollen, wie z.B. bei Akquisitionen und Investitionen.
- **Geschäftskontinuität:** Welche Risiken bewirken eine Unterbrechung der Betriebstätigkeit mit einem hohen Schadensausmaß, wie z.B. Brände oder Katastrophenfälle oder IT-Sicherheit.
- **Prozessrisiken** umfassen sämtliche Risiken, die entlang der wertschöpfenden, aber auch der unterstützenden Geschäftsprozesse auftreten können, z.B. bei internen oder externen Schnittstellen.
- **Finanzielle Risiken** umfassen Risiken, die sich aufgrund von Bilanzierungsmethoden (Wahlrechte, Bewertungsansätze, etc.) unmittelbar auf Bilanz und GuV auswirken, wie z.B. Ansatz von Rückstellungen und Eventualverbindlichkeiten.
- **Compliance Risiken** sind Risiken, die aufgrund einer Nichteinhaltung von gesetzlichen oder auch internen Vorgaben bestehen können oder die sich aus Interpretationsmöglichkeiten dieser ergeben. Der Fokus liegt hier natürlich darin, immer aktuell über geltende Vorschriften informiert zu sein und diese bei Bedarf rasch umzusetzen.

5 Nachhaltigkeit

In der Saubermacher-Gruppe sind nachhaltiges Handeln und damit Verantwortung gegenüber den Menschen, der Gesellschaft und der Umwelt seit jeher zentrale Anliegen und integraler Bestandteil der Unternehmensphilosophie. Dies spiegelt sich unter anderem in der soliden Verankerung des Nachhaltigkeitsgedankens in den Saubermacher Unternehmenswerten wider.

Die Gesellschaften des Saubermacher-Konzerns konzentrieren dabei ihre Nachhaltigkeitsaktivitäten auf die folgenden vier zentralen Handlungsfelder, die eng mit dem Kerngeschäft und dem Know-how des Unternehmens verknüpft sind:

- Für unsere Umwelt
- Für unsere Kunden
- Für unsere Mitarbeiter
- Für die Gesellschaft

Durch die Ausrichtung auf strategische Geschäftsfelder sowie auf die Anforderungen der Stakeholder, wird – in Anlehnung an das Shared Value Konzept – die Konkurrenzfähigkeit des Unternehmens erhöht und gleichzeitig ein Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung der Regionen geleistet, in denen Saubermacher tätig ist.

Engagement für Umwelt- und Klimaschutz, das Wahrnehmen sozialer Verantwortung sowie eine zukunftsgerechte Unternehmensführung sind wesentliche Eckpfeiler für Saubermacher. Daher wurde 2022 von unserer Muttergesellschaft ein Nachhaltigkeitsbericht erstellt, in dem das Unternehmen seine Ziele sowie Maßnahmen und Handlungen der Jahre 2018 bis 2021 in diesem Bereich präsentiert. Die Schwerpunktthemen sind:

- Steigende Verwertungsquoten aufgrund von Modernisierungen von Recyclinganlagen sichern mehr Recyclingrohstoffe für den Wiedereinsatz
- Neuerungen im Bereich Fuhrpark mit dem Langfristziel von emissionsfreien Fahrzeugen
- Sensibilisierung und Bewusstseinsbildung für die Stakeholder zum Thema Mülltrennung und Recycling
- Kennzahlen zu Energie- und Wasserverbrauch sowie Arbeitssicherheit

Aufgrund der umfangreichen Erfahrungen zum Thema Nachhaltigkeit sehen wir uns gut gerüstet für neue Herausforderungen, wie z. B. Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD).

6 Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die einen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens nehmen könnten, haben sich nach dem Bilanzstichtag nicht ereignet.

Das Ende und der Ausgang der Ukraine-Krise ist weiterhin nicht absehbar.

Details dazu siehe im folgenden Ausblick.

7 Ausblick

Marktbericht inkl. Prognose

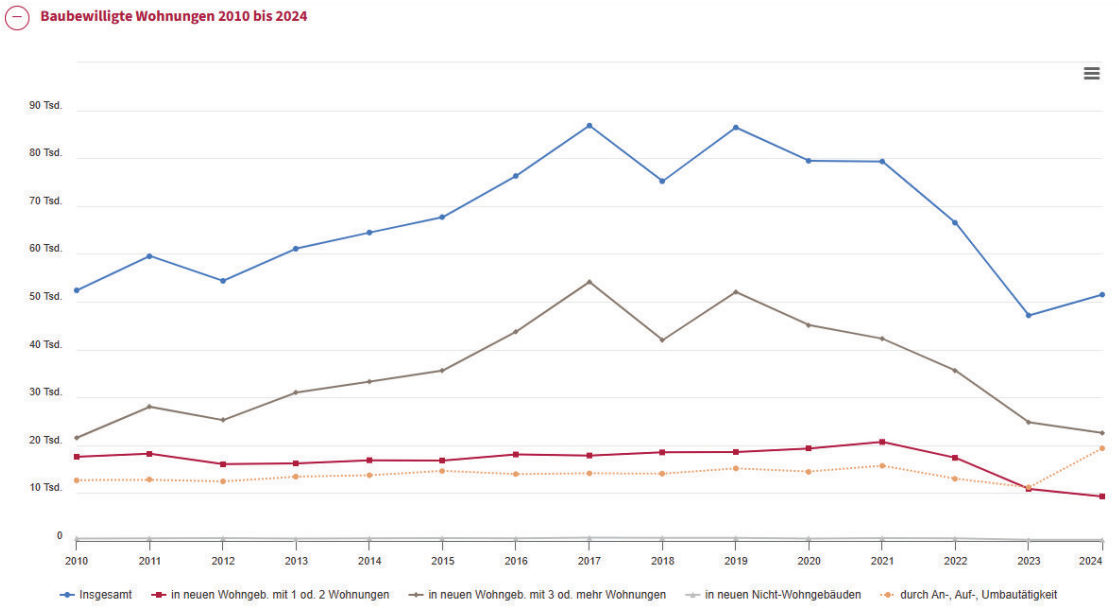
Bauindustrie/Bauwirtschaft:

Wesentlicher Einflussfaktor bleibt die geringe Bautätigkeit und der stagnierende Beginn neuer Projekte. Hauptgründe: hohe Grundstücks- und Rohstoffpreise, schwache Nachfrage durch hohe Investitions- und Finanzierungskosten. Neue rechtliche Rahmenbedingungen prägen die Branche.

Wirtschaftliche Folgen daraus:

- Investoren verschieben Projekte
- gemeinnützige Genossenschaften reduzieren Neubauten
- Fördermaßnahmen greifen erst verzögert
- Zinsen stabilisieren sich, bleiben aber auf hohem Niveau

Die nachstehende Grafik zeigt die Entwicklung der baubewilligten Wohnungen in Österreich von 2010 bis 2024.

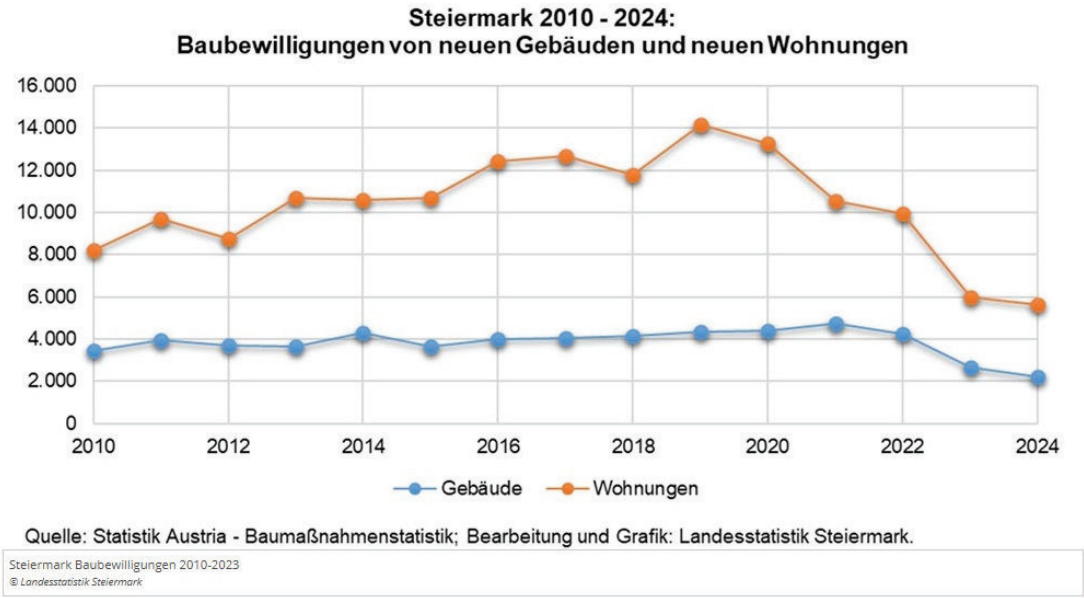


Q: STATISTIK AUSTRIA, Baumaßnahmenstatistik. Erstellt am 10.09.2025. – Für die Berichtsjahre 2022 bis 2024: Datenabzug vom 15.03.2025. Ergebnisse enthalten ergänzende Schätzungen für die zu erwartenden Nachmeldungen. Rundungsdifferenzen wurden nicht ausgeglichen. – Für die Berichtsjahre 2010 bis 2021: Datenabzug vom 15.03.2025. – Nicht-Wohngebäude inkludieren Gebäude für Gemeinschaften. – Zeitreihenbruch durch Meldungen der An-, Auf-, Umbautätigkeiten in Wien ab 2024.

Nach einem langen Aufschwung bis 2019 ist seit 2020 ein deutlicher Einbruch der Baubewilligungen zu beobachten – besonders stark bei großen Wohnprojekten. Dies deutet auf eine starke Abkühlung der Bautätigkeit in Österreich im Wohnbau hin.

Wie zuvor beschrieben ist in ganz Österreich seit 2020 ein deutlicher Rückgang der Baubewilligungen zu beobachten. Diese Entwicklung zeigt sich in der Steiermark, wie in den nachfolgenden beiden Grafiken abgebildet, besonders ausgeprägt: Nach einem Höchststand der bewilligten Wohnungen und Gebäude in den Jahren 2018/2019 sind die Zahlen seither stark gesunken. Auch in den kommenden Jahren ist mit einer gedämpften Bautätigkeit zu rechnen.

Beilage II



Prognose:

Bleibt dieser Trend bestehen, ist in den nächsten Jahren mit weiter rückläufigen Neubaugenehmigungen und damit steigendem Druck auf den Wohnungsmarkt zu rechnen – insbesondere in Ballungsräumen. Eine Erholung ist erst bei verbesserten wirtschaftlichen Bedingungen oder Förderimpulsen wahrscheinlich.

Wohnungsfertigstellungen 2023–2027:

Die Zahl der Wohnungsfertigstellungen in neuen Gebäuden in Österreich ist seit 2023 stark rückläufig:

- 2023: 54.300 Wohnungen
- 2024: 46.000 Wohnungen
- 2025*: ca. 30.000 Wohnungen
- 2026*: ca. 25.000 Wohnungen (Tiefpunkt)
- 2027: ca. 34.100 Wohnungen

Zwischen 2023 und 2026 bedeutet dies einen Rückgang von rund 54 %. Österreich liegt damit am unteren Ende im EU-Vergleich, nur Deutschland verzeichnet einen noch stärkeren Rückgang. Erst 2027 wird mit einem leichten Anstieg gerechnet. (Quelle: WIFO, IIBW)

Beilage II



Einfluss auf Abfallwirtschaft:

Für die Abfallwirtschaft bedeutet das, dass die Abfallmengen aus Neubauprojekten weiter abnehmen. Damit verschieben sich die Abfallströme zunehmend hin zu kleinteiligeren, gemischten Bauabfällen – ein Trend, der bereits deutlich sichtbar ist und in zukünftigen Mengenprognosen zu berücksichtigen sein wird. Höhere Anforderungen an Sortierung und Recycling führen zu Anpassungskosten für Unternehmen. Zudem führen rechtliche Anpassungen, wie das Deponierungsverbot für Gips und KMF beispielsweise, zu Mengenrückgängen bei Deponien.

Welche Potenziale tun sich für die Bauwirtschaft 2025 auf?

Folgende Beispiele zeigen, welche neuen Potenziale die Bauwirtschaft 2026 nutzen kann:

Erweiterung von Bestandsgebäuden durch Umbauten, Zubauten und der Ausbau von Dachböden sind wesentliche Möglichkeiten, um neuen Wohnraum zu schaffen, ohne neue Flächen zu versiegeln. Oft werden Elternhäuser ausgebaut, damit der Kauf eines Grundstücks entfällt. Es gibt bereits Bauunternehmen, die gezielt ihren Tätigkeitsschwerpunkt in diese Bereiche verlagern.

Sanierung von Bestandsgebäuden: Thermische Sanierungen werden besonders wichtig, denn so können alte Gebäude wieder in Schuss gebracht werden. Für viele ist das eine Alternative zum teuren Neubau eines Einfamilienhauses.

Kompaktes, preiswertes Bauen: Auch mit begrenztem Budget kann hochwertiger Wohnraum geschaffen werden. Durch neue Wohnmodelle sogenannte Generationen High-End-Fertighäuser sollten vermehrt nun auch kompakte, vorgefertigte Häuser mit bis zu 60 m² Wohnfläche fertig gestellt werden. Dieses Segment wird wohl auch im Jahr 2026 weiterhin wachsen. Sowohl für junge „Häuselbauer“ als auch für ältere Menschen, die z.B. vor der Pension aus einem großen Haus in einen kompakten, barrierefreien Bungalow umziehen möchten, stellen diese leistbare Alternativen dar.

Fazit & Ausblick:

Die Bauwirtschaft bleibt bis 2026 in einer Schwächephase. Erst ab Jahresmitte 2026 könnte eine leichte Erholung einsetzen. Rechtliche Vorgaben wie Abfallende-Verordnungen prägen die Entsorgungs- und Recyclingbranche. Preise und Zinsen stabilisieren sich nur langsam. Unternehmen müssen ihre Strategien verstärkt auf Umbauten, Rückbau und Recycling ausrichten, um wettbewerbsfähig zu bleiben.

Die politischen Konflikte in der Ukraine und im Iran werden die Geschäftsentwicklung auch 2026 massiv beeinflussen. Verschiedenste Lieferketten werden auch weiterhin nur verzögert funktionieren.

Die Rohstoffe und die Dieselpreise werden wiederum ansteigen, falls die angesprochenen Krisen noch länger andauern.

Der Wiener Markt ist besonders umkämpft und auf einem niedrigen Preisniveau. Maßgebende Mitbewerber haben sowohl 2025 als auch 2026 die Annahmepreise für Restmüll, Altholz, etc. kaum bzw. nicht erhöht.

Trotz allem befindet sich Saubermacher Bau weiterhin in einer führenden Marktposition im Großraum Wien.

Durch ein verstärktes Intensivieren der Zusammenarbeit als virtueller Baucluster mit der wastebox gmbh und der Saubermacher Dienstleistungs AG sollen weiterhin verstärkt zusätzliche Synergien gefunden werden.

Darüber hinaus haben sich keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag ergeben, welche eine Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

Ergebnisverwendungsvorschlag

Beschlussvorschlag über die Verwendung des Bilanzergebnisses 2025:

Es wird vorgeschlagen, eine Dividende in Höhe von 90 % des Jahresüberschusses, somit EUR 610.000,00 auszuschütten. Der Restbetrag wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Aufgrund ausreichender jederzeit auflösbarer Rücklagen kommt die Ausschüttungssperre nach § 235 Abs. 2 nicht zur Anwendung.

Graz, 25. März 2026

Dipl.-Ing. Alois Fümkranz, DWT MBA

Alexander Gruber