Georg Fessl GmbH, Zwettl

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024/25

1. Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Österreich

Die österreichische Wirtschaft erlebte 2024 das zweite Rezessionsjahr in Folge. Nachdem das Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2023 preisbereinigt um 1,0% zurückgegangen war, sank es 2024 um weitere 1,2%. Der Abschwung hatte bereits im 2. Halbjahr 2022 eingesetzt, seither wurde das BIP im Vorquartalsvergleich zehn Quartale in Folge nicht ausgeweitet. Damit ist die derzeitige Rezession die längste der Nachkriegsgeschichte. Auch die Wirtschaftsleistung der Industrie war in 2024 rückläufig. Die Industriewertschöpfung ging das zweite Mal in Folge zurück (2024: -5,5%, 2023: -1,8%), wobei sich der Abschwung zum Jahresende noch verstärkte. Die Unternehmen litten sowohl unter der schwachen Nachfrage aus dem In- und Ausland als auch unter Wettbewerbsnachteilen. Energiepreise und Lohnstückkosten waren in Österreich zuletzt höher als im europäischen Durchschnitt. Nachdem der Handel 2023 massive Einbußen verzeichnet hatte, stabilisierte er sich zwar im Jahresverlauf 2024, die Wertschöpfung schrumpfte jedoch erneut (-1,7%). Einen Wertschöpfungsrückgang erlitt trotz der erfreulichen Entwicklung der Nächtigungen (2,1%) auch der Bereich Beherbergung und Gastronomie (-3,9%). Die hohen Preise dämpften zusammen mit einer verstärkten Sparneigung der Gäste die realen Einnahmen. Ebenso war die Dynamik im Verkehr (-1,9%), in den sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen (-1,8%) sowie in den sonstigen Dienstleistungen (-0,3%) von der privaten Nachfrageschwäche und der Flaute in der Industriekonjunktur gekennzeichnet. Zuwächse an Wertschöpfung verzeichneten hingegen das Kredit- und Versicherungswesen (4,5%), die Information und Kommunikation (2,5%) sowie das Grundstücks- und Wohnungswesen (0,6%).

Rezessionsbedingt sind 2024 die Unternehmensinsolvenzen deutlich gestiegen. Insgesamt wurden laut dem Kreditschutzverband von 1870 6.587 Insolvenzfälle verzeichnet, um 22,4% mehr als im Vorjahr und auch mehr als 2009 während der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise. Die negative Konjunkturentwicklung zeigte sich in abgeschwächter Form auch am Arbeitsmarkt. Die Arbeitslosenquote ist im Jahresvergleich von 5,1% in 2023 auf 5,2% in 2024 gestiegen, was einer aktuellen Anzahl von rund 298.000 arbeitslosen Personen entspricht.

Die österreichische Bauwirtschaft ist 2024 um insgesamt 4,4% geschrumpft und ist damit das dritte Jahr in Folge schwächer als der Durchschnitt der EC-19 Staaten (2024: -2,1%). Von der Gesamtleistung von EUR 50,9 Mrd entfallen EUR 7,9 Mrd auf den Tiefbau und EUR 43,0 Mrd auf den Hochbau. Insbesondere der Wohnungsneubau ist mit -11,8% wiederum stark rückläufig gewesen (2023: -13,4%). Die Rückgänge konnten durch die gestiegenen Renovierungstätigkeiten im Wohnbau (3,8%) nicht aufgeholt werden (Wohnungsbau gesamt 2024: -6,3%, EUR 25,9 Mrd). Auch der übrige Hochbau mit einem Gesamtvolumen von EUR 17,1 Mrd war mit -4,1% rückläufig, wenn auch nicht mehr so deutlich, wie in 2023 (-8,2%). Der Hochbau gesamt war mit -5,4% in 2024 das dritte Jahr in Folge rezessiv (2022:-1,8%, 2023: -8,2%). Der stark von der öffentlichen Hand abhängige Tiefbau hat sich leicht positiv entwickelt und liegt mit einem Wachstum von 1,7% etwas über dem Durchschnitt der EC-19 Staaten (1,3%).

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 2024/25 TEUR 30.514 und reduzierte sich damit im Vergleich zum Vorjahr um 2,2%.

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

Zahlen in Tsd Euro	2024/25	%	2023/24	%	2022/23	%
Hochbau	30.514	100	31.200	100	40.382	100
Gesamt	**30.514**	**100**	**31.200**	**100**	**40.382**	**100**

Der Anstieg der Umsatzerlöse betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 28,2%. Die im Vergleich zur Bauleistung erhöhten Umsatzerlöse sind auf die Fertigstellung von zum Vorjahresstichtag nicht fertiggestellten Bauarbeiten zurückzuführen.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Zahlen in Tsd Euro	31.3.2025	%	31.3.2024	%	31.3.2023	%
Anlagevermögen	1.395	14	1.413	13	1.440	11
Umlaufvermögen	8.568	86	9.101	87	12.124	89
Aktiva	**9.963**	**100**	**10.514**	**100**	**13.564**	**100**
Eigenmittel inkl Zuschüsse	5.480	55	4.561	44	3.795	28
Rückstellungen	1.033	10	1.125	11	1.485	11
Verbindlichkeiten	3.450	35	4.828	45	8.284	61
Passiva	**9.963**	**100**	**10.514**	**100**	**13.564**	**100**

Nettoverschuldung (Net Debt)

Zahlen in Tsd Euro	31.3.2025	31.3.2024	31.3.2023
Finanzverbindlichkeiten	0	0	0
Abfertigungsrückstellungen	252	361	562
Liquide Mittel	-1.055	-52	-3.220
Nettoverschuldung	**-803**	**309**	**-2.658**
Gearing	**-0,15**	**0,07**	**-0,70**

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

Der Auftragsstand liegt mit TEUR 11.778 unter dem Vorjahresniveau (Vorjahr: TEUR 13.739).

Das abgelaufene Geschäftsjahr 2024/25 weist ein Ergebnis vor Steuern in Höhe von TEUR 1.155 aus und erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 353.

Der Cashflow aus dem Ergebnis betrug TEUR 1.255 und erreichte damit im Verhältnis zur Bauleistung den Wert von 4,1%.

Die Eigenmittel inkl Zuschüsse haben sich aufgrund der Ergebnissituation auf TEUR 5.480 erhöht. In Kombination mit der Entwicklung der Bilanzsumme (Reduktion um 5,2%) führt dies zu einer Eigenkapitalquote von 55,0% (Vorjahr: 43,4%).

Ausgewählte Kennzahlen und finanzielle Leistungsindikatoren

Zahlen in Tsd Euro	**2024/25**	**2023/24**	**2022/23**
Bauleistung	30.514	31.200	40.382
Umsatzerlöse	42.486	33.149	50.576
Auftragsstand	11.778	13.739	23.712
Mitarbeiter/innen (Jahresdurchschnitt)	161	181	193
Bauleistung/Mitarbeiter/innen	190	172	209
Betriebserfolg	1.032	707	1.265
Finanzerfolg	123	95	-43
Ergebnis vor Steuern	1.155	802	1.223
Ergebnis nach Steuern	920	760	949
Cashflow aus dem Ergebnis	1.255	872	1.541
Cashflow/Bauleistung in %	4,1	2,8	3,8
Umsatzrentabilität **(ROS)** in %	**2,4**	**2,1**	**2,5**
Eigenkapitalrentabilität **(ROE)** in %	**23,0**	**19,2**	**36,8**
Gesamtkapitalrentabilität **(ROI)** in %	**10,1**	**5,9**	**9,2**
Bilanzsumme	9.963	10.514	13.564
Eigenmittel inkl Zuschüsse	5.480	4.561	3.795
Eigenkapitalquote in %	**55,0**	**43,4**	**28,0**

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 unserer Organisation statt. Jede Mitarbeiterin und jeder Mitarbeiter stellt dabei ein wichtiges Fundament für einen verantwortungsvollen Umgang mit Chancen und Risiken in der Organisation 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 Enterprise Risk Management Abteilung 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 der SWIETELSKY-Gruppe nachhaltig zu verbessern. Dabei unterstützt die Interne Revision den Vorstand der SWIETELSKY-Gruppe 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.
Die Interne Revision ist damit ein wesentliches Instrument des Vorstandes und des Aufsichtsrates zur Prüfung der Geschäftsprozesse und Kontrollsysteme sowie zur Erarbeitung von Maßnahmen zur Verbesserung dieser.

Marktrisiko

Der Kapitalmarkt sowie das politische Umfeld beeinflussen unsere Entwicklung. Wechselnde Rahmenbedingungen bieten jedoch auch Chancen, die SWIETELSKY in der Vergangenheit durch die flexible Organisation oft nutzen konnte. SWIETELSKY verfügt über eine breite Angebotspalette an Leistungen und ist bestrebt, das Portfolio hinsichtlich Produkten, Dienstleistungen und Märkten weiter zu diversifizieren, um auf die aktuellen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen eingehen zu können. Aufgrund unserer unternehmerisch denkenden Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen sehen wir uns gut aufgestellt, dieses Risiko aktiv bewältigen zu können.

Betriebliche Risiken

Die SWIETELSKY Gruppe ist bestrebt, den Projekt- und Vertragsrisiken, welche aus dem klassischen Bau- und Projektgeschäft erwachsen, zielgerichtet zu begegnen. Dabei werden alle Projekte 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 erforderlich, 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 für alle anhängigen Rechtsstreitigkeiten angemessene bilanzielle Vorsorgen durch uns getroffen.

Personalrisiko

Personalrisiken ergeben sich aus unterschiedlichen Umständen. SWIETELSKY setzt diesen Risiken daher eine Vielzahl von Maßnahmen entgegen, die folgende 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 verfolgt eine enge langfristige Zusammenarbeit mit Geschäftspartnern, um Risiken im Beschaffungsprozess entgegenzuwirken. Den Herausforderungen der Preis- und Qualitätssicherung begegnen wir in der Einkaufskoordination durch Rahmenverträge und Rahmenpreisvereinbarungen mit ausgewählten Lieferanten.
Im Vergleich zu den Vorjahren hat sich die Lage am Beschaffungsmarkt weiter normalisiert. Ein zentral zugängliches Einkaufspreisinformationsportal bietet zusätzliche Unterstützung für die operativen Einheiten. Der Beschaffungsmarkt wird laufend beobachtet und durch gezielte Monitoringprozesse wird versucht, das Risiko eventueller Verluste aus Preissteigerungen in diesem Bereich zu mindern, wobei originären Maßnahmen (beispielsweise physische Beschaffung und Gleitklauseln in den Bauverträgen) grundsätzlich der Vorzug gegenüber derivativen Instrumenten gegeben wird. Im Vergleich zu den Vorjahren ist eine Erleichterung betreffend Verknappung von verschiedenen Baumaterialen wie Holz, Baustahl, erdölbasierenden Kunststoffen und Dämmstoffen festzustellen. Bei einigen Baustoffen ist ein Rückgang der Teuerung aufgrund der geringeren Nachfrage sowie der rückläufigen Energiekosten bereits positiv bemerkbar. Ausgenommen sind Produkte wie Zement und Beton, die aufgrund der CO_2 Bepreisung belastet sind. Lieferzeitverzögerungen kommen nur noch in Ausnahmefällen vor. Ausgewählte Produktgruppen werden dabei laufend beobachtet und gegebenenfalls in einen strategischen konzernweiten zentralen Beschaffungsprozess integriert. Gezielte Kompensationen fossiler Treibstoffe durch sauberen synthetischen Kraftstoff leisten 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 aufgestellt, um zukünftige Herausforderungen in turbulenten Zeiten erfolgreich zu meistern.

Zwei tragende Säulen – Liquiditätssicherung und Risikoreduzierung – 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 Absicherung finanzieller Risiken. 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.
Vor dem Hintergrund veränderter makroökonomischer Rahmenbedingungen, wie steigender Inflation und Zinsanpassungen, wurde das Risikomanagement gezielt weiterentwickelt. Zu den zentralen Maßnahmen zählen die strikte Einhaltung von Kontrahentenlimiten, die selektive Anlage liquider Mittel am Geldmarkt sowie eine konservative Verwaltung langfristiger bzw. strategischer Liquiditätsreserven.

Das anhaltend hohe Interesse institutioneller Investoren an den Schuldinstrumenten des Konzerns unterstreicht das Vertrauen in unsere finanzielle Stabilität und strategische Ausrichtung.

IT-Risiko

Die digitale Transformation ist Teil unserer Unternehmensstrategie und bringt neue Chancen, aber auch neue Herausforderungen mit sich. Die Sicherheit und Zuverlässigkeit unserer IT-Systeme und -Prozesse ist daher von entscheidender Bedeutung für unseren Erfolg. Mit dem implementierten IT-Risikomanagement stellen wir sicher, dass die wichtigsten IT-Risiken effektiv erfasst und gesteuert werden.

Wir verfolgen einen ganzheitlichen Ansatz zum IT-Risikomanagement, der auf den folgenden Prinzipien basiert: Wir identifizieren und bewerten regelmäßig die IT-Risiken, die unsere Geschäftsziele, unsere Daten, unsere Mitarbeiter/innen, unsere Kund/inn/en und unsere Partner/innen beeinträchtigen könnten; Wir implementieren geeignete Kontrollen und Maßnahmen, um die IT-Risiken zu reduzieren, zu vermeiden oder zu übertragen, unter Berücksichtigung der Kosten-Nutzen-Analyse und der branchenüblichen Standards; Wir überwachen und überprüfen kontinuierlich die Wirksamkeit unserer IT-Risikomanagement-Aktivitäten und passen sie an die sich ändernden Bedingungen und Anforderungen an; Wir fördern eine Kultur der IT-Risikobewusstsein und -verantwortung auf allen Ebenen der Organisation und schulen unsere Mitarbeiter/innen entsprechend; Wir berichten transparent und regelmäßig über unsere IT-Risiken und deren Management an die relevanten Stakeholder.

Auf der Grundlage einer IT-Risikoanalyse haben wir die folgenden wesentlichen IT-Risiken identifiziert, die unsere Geschäftstätigkeit, unsere Finanzlage oder unser Ansehen erheblich beeinträchtigen könnten: Cyber-Angriffe (die wachsende Präsenz von künstlicher Intelligenz und die Professionalisierung der Cyberkriminalität stellen in diesem Zusammenhang zusätzliche Herausforderungen dar); IT-Ausfälle; inhärente Risiken von IT-Projekten (zB Zeitverzögerungen, Qualitätsmängel, Funktionslücken oder Integrationsprobleme); Nicht-Einhaltung der IT-Compliance (zB in Bezug auf Datenschutz, Informationssicherheit, IT-Governance, IT-Audit oder IT-Outsourcing).
Insbesondere der zunehmende Einsatz von Künstlicher Intelligenz (KI) birgt erhebliche Datenverlust-Risiken, insbesondere durch unbeabsichtigte Preisgabe sensibler Daten, unkontrollierte Nutzung von KI-Systemen und mangelnde Awareness bei Mitarbeitenden.

Um die oben genannten IT-Risiken zu minimieren und zu bewältigen, haben wir unter anderem folgende Maßnahmen ergriffen: Cyber-Sicherheitskonzept (bestehend aus Präventions-, Erkennungs-, Reaktions- und Wiederherstellungsmaßnahmen); Aufbau von IT-Resilienz und -Redundanz einschließlich Disaster-Recovery-Plänen zur Vermeidung von IT-Ausfällen; Anwendung eines standardisierten und strukturierten IT-Projektmanagement-Verfahrens; IT-Compliance Management System einschließlich IT-Compliance-Audits, Schulungen, laufende Aktualisierung der IT-Policies und -Standards im Rahmen des Informationssicherheitsmanagement System und andere. Durch technische Schutzmaßnahmen (z. B. Eingabebeschränkungen und isolierte KI-Umgebungen), verbindliche Richtlinien sowie

gezielte Schulungen zur sicheren Nutzung, begegnen wir dem Datenverlust-Risiko im Zusammenhang mit der Nutzung von KI.

SWIETELSKY verfügt über ein robustes, effektives und gemäß ISO 27001 zertifiziertes Informationssicherheitsmanagement System (ISMS), das uns auch in Anbetracht der rasanten technologischen Innovationen in die Lage versetzt, die IT-Risiken zu identifizieren, zu bewerten, zu minimieren und zu bewältigen, und gleichzeitig die Chancen zu nutzen, die die digitale Transformation bietet.

Fehlverhaltensrisiko und Compliance

SWIETELSKY ist es seit Bestehen ein großes Anliegen, als integrer, verlässlicher und kompetenter Partner seiner Kund/inn/en und Lieferant/inn/en 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 jeder und jedes Einzelnen, sich gegenüber Kolleg/inn/ en, Auftraggebern und -geberinnen und Auftragnehmern und -nehmerinnen, sich aber auch gegenüber dem Mitbewerb stets gesetzestreu, fair, respektvoll und aufrichtig zu verhalten. Als Unterstützung dient ein schriftlicher Verhaltenskodex, der die Leitlinien und Grundsätze unserer Wertvorstellungen widerspiegelt und dessen Einhaltung für jede/n Mitarbeiter/in bei SWIETELSKY, unabhängig von dessen Position, gilt. Dieser Verhaltenskodex ist die Grundlage für eine untadelige Vorgangsweise in moralischer, ethischer und rechtlicher Betrachtung 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 mit 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 ist für alle Führungskräfte in festgelegten Abständen an Präsenzschulungen zu Compliance-Themen auf Basis einer Dienstanweisung verbindlich teilzunehmen. Darüber hinaus trägt zur Beachtung und Einhaltung der Compliance-Bestimmungen maßgeblich bei, dass Verstöße gegen das allseits bekannte Regelwerk seitens der Unternehmensführung rigoros und ohne Ausnahme sanktioniert werden und dies allen Mitarbeiter/innen bekannt ist.

Die dargestellten Maßnahmen und der Verhaltenskodex sollen einen wesentlichen Beitrag dazu leisten, die Wertvorstellungen im Unternehmen zu verankern und die Bewusstseinsbildung zu fördern. Darauf legt der Vorstand weiterhin großen Wert und bekennt sich ausdrücklich zu Nulltoleranz gegenüber Fehlverhalten in diesem Bereich. Wir verbessern dieses System kontinuierlich und investieren dafür in die notwendigen Ressourcen. 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:

	2024/25	2023/24
Arbeiter/innen	128	144
Angestellte	33	37
	161	**181**

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

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, ein Prämien- und Tantiemen-Modell sowie zahlreiche Incentives.

Bewerbermanagement und Employer Branding

Im Rahmen einer Personalmarketingoffensive wurden 2024 neue Maßnahmen im Employer Branding entwickelt und entsprechend veröffentlicht. Aktuell erreichen diese Maßnahmen auch weitere Ländermärkte des Unternehmens. Für das Onboarding wurden Leitlinien erarbeitet, um sicherzustellen, dass eine rasche und für beide Seiten zufriedenstellende Integration ins Unternehmen stattfindet. E-Learning-Module sind fixer 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 wurden 2024 von der Unternehmensstrategie abgeleitete Zielkompetenzen definiert sowie ein wissenschaftlich fundiertes Modell zur Kompetenzentwicklung erstellt. Beginnend in 2025 ist eine vertiefte organisatorische Verankerung der Zielkompetenzen über die Führungsebenen hinaus in zahlreichen HR-Prozessen vorgesehen.

Nachwuchsförderung

Der demografischen Entwicklung Rechnung tragend, wird der Lehrlingsausbildung weiterhin große Aufmerksamkeit geschenkt, um mit der Ausbildung von eigenen Fachkräften dem Mangel effizient entgegenzuwirken.

Ziel von SWIETELSKY ist es, unsere operativen Einheiten bei ihren qualitativen Bemühungen in der Lehrlingsausbildung zu unterstützen und auch Lehrlinge für den Verbleib im Unternehmen nach abgeschlossener Ausbildung zu motivieren. Ein zielgerichtetes Prämienmodell 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. Trotz herausfordernder Marktbedingungen in Hoch- und Tiefbau kann die Zahl der Lehrlinge aktuell stabil gehalten werden.

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 und beeinflusst damit wesentlich und umfangreich die Umwelt. Im Wissen endlicher Ressourcen und zunehmender Umweltbelastung ist SWIETELSKY bemüht, über alle Projektphasen hinweg den Einsatz schonender Verfahren und umweltfreundlicher Ressourcen sicherzustellen.

Im Rahmen der im Juni 2024 veröffentlichten Nachhaltigkeitsstrategie wurden die grundsätzlich relevanten Handlungsfelder im Bereich Umwelt und Soziales festgelegt. Diese betreffen im ökologischen Bereich vor allem die Themen Energieeffizienz und Emissionsreduktion sowie Abfallmanagement und Kreislaufwirtschaft. Zukünftig möchte sich SWIETELSKY auch den gesamtgesellschaftlich wichtigen Themen Wasser und Biodiversität verstärkt widmen, wenngleich der eigene Einfluss im letztgenannten Bereich aufgrund der Stellung in der Bau-Wertschöpfungskette vielfach begrenzt ist.

Mit einem eigenen Abfallwirtschaftsmanagementsystem und Abfallwirtschaftskonzepten wird dem Umweltschutz unter Einbeziehung umfangreicher gesetzlicher Vorgaben, im Sinne der Kreislaufwirtschaft, ein hoher Stellenwert beigemessen.

SWIETELSKY versucht bestmöglich sich an der Zielerreichung der EU hinsichtlich einer stofflichen Verwertung von Baurestmassen von 70% und die damit einhergehende Reduzierung der Deponiemenge zu beteiligen.

Auf Grundlage dieser Vorgaben sieht sich SWIETELSKY bei der Abwicklung von Baustellen verpflichtet, die anfallenden mineralischen Abfälle so weit wie möglich in CE-gekennzeichnete Baustoffrecyclingprodukte umzuwandeln. Die Qualitätssicherung dieser Produkte erfolgt mit Hilfe zertifizierter werkseigener Produktionskontrollen. Um die Umweltleistung zu verbessern ist es notwendig diese Materialien vermehrt am Entstehungsort einzusetzen oder sie als Substitution bei der Baustoffherstellung zu verwenden. Damit werden Primärrohstoffe geschont, sowie der Logistikaufwand und die damit einhergehenden Emissionen reduziert.

Nicht wiederverwertbare Abfälle werden materialspezifisch getrennt und umweltverträglich zwischengelagert. Mit einer sortenreinen Sammlung werden Ausgaben gespart und die Wiederverwertungsquote erhöht. Mit dem Betrieb von Deponien stellt SWIETELSKY auch die ordnungsgemäße Beseitigung sicher.

In den Niederlassungen und Tochterunternehmen werden unterschiedliche Energie- und Umweltschutzprojekte entwickelt und umgesetzt. Produktionsanlagen und Büroanlagen werden laufend im Sinne der Energieeffizienz evaluiert und unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Gesichtspunkte erneuert. Auf Basis der im letzten Energieauditbericht zusammengefassten Möglichkeiten zur Verbesserung der Energieeffizienz werden immer wieder kleinere und größere Projekte entwickelt und umgesetzt. Diese beginnen beim laufenden Umstieg auf LED Beleuchtungen in den Büro- und Produktionsstätten und enden bei größeren Investitionen wie der thermischen Sanierung, dem Austausch von Heizungsanlagen, der Errichtung von PV-Anlagen und der Optimierung der Prozessabläufe.

Bei Investitionen im Fuhrparkbereich und bei der Neuanschaffung von Maschinen und Geräten stellt der Energieverbrauch ein wesentliches Entscheidungskriterium dar. Eine eigene Mobilitätspolitik wurde entwickelt um umweltfreundliche Lösungen zu fördern und damit die transportbezogenen Treibhausgasemissionen zu reduzieren. Der systematische Austausch auf Maschinen und Fahrzeuge der neuesten Abgastechnologie führt natürlich auch zu einer signifikanten Senkung des Stickoxid Ausstoßes. Die Flotten der PKW´s und der leichten Nutzfahrzeuge werden laufend auch mit Elektrofahrzeugen ergänzt.

Eine laufende Erfassung des Energieeinsatzes bei der Herstellung von Bauprodukten ermöglicht durch den Produktionskostenvergleich unterschiedlicher Produktionsstätten Einsparungspotentiale sichtbar zu machen. Generell werden mittels einer eigenen ESG-Software die Daten, Kennzahlen und Informationen zu Umwelt und Energie konzernweit systematisch erhoben und ausgewertet. Dadurch können die Ziele zur Energieeinsparung und CO2 Reduktion klar definiert und umgesetzt werden.

Im Bereich SWIETELSKY-Energie sind alle Kompetenzen der Haus- und Elektrotechnik in einem Bereich konzentriert. Besonderen Wert wird darauf gelegt, die neuen Techniken, hinsichtlich umweltschonender Technologien, alternativen Energieformen, deren Speicherung und Steuerungsautomation in die Projekte einzuarbeiten. Im Bereich SWIEtimber (Holz- und Hybridbau) werden laufend neue Projekte realisiert, wobei hier der Hybridbau mit Betonkernaktivierung besonders hervor zu heben ist.

Im Umweltbereich gilt das primäre Ziel, Ressourcen wie Luft, Wasser, Energie und Boden zu schonen, den Material- und Logistikaufwand zu optimieren, die Emissionen soweit wie möglich zu verringern und die Biodiversität zu erhalten. Das Management betrachtet es daher als Führungsaufgabe, das Qualitäts- und Umweltbewusstsein der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter kontinuierlich zu verbessern.

SWIETELSKY setzt den Weg fort, Stakeholdern transparente Informationen und Daten über die Nachhaltigkeitsaktivitäten im allgemeinen und über die im Geschäftsjahr umgesetzten Initiativen im Speziellen zu geben. Betreffend das abgelaufene Geschäftsjahr 2024/25 ist die Nachhaltigkeitserklärung erstmalig an den European Sustainability Reporting Standards (ESRS) orientiert und im Geschäftsbericht enthalten.

6. Technologie und Innovation

Unsere Mitarbeiter sehen es als ihre Aufgabe, innovative Lösungen und Techniken für unsere 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 und Eisenbahnbau, Anforderungen und Ideen erhoben, mit neuen 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), bestehende Prüfmethoden angepasst und neue Prüfabläufe notwendig. Wir etablieren uns als verlässlicher Partner 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 Leistungsbereichen die Produktivität und generieren aus dem Bauprozess automatisch relevante Daten, wie Bestell- und Abrechnungsmengen. Dieser Ansatz ermöglicht uns einerseits, in Zukunft Potentiale mit künstlicher Intelligenz weiter zu heben. 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 Auftraggeber Anforderungen, heben uns vom Mitbewerber ab und stellen schlussendlich die digitale Marktfähigkeit sicher.

Kollaboration, Transparenz und Kommunikation sind für uns nicht nur Schlagwörter, sondern gelebte Praxis. Unsere operativen Einheiten sind zentrale 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

Die konjunkturelle Erholung der österreichischen Wirtschaft wird durch schwierige außenwirtschaftliche Rahmenbedingungen und strukturelle inländische Schwächen erheblich gebremst. Der Industriestandort bleibt mit grundlegenden Wettbewerbsproblemen konfrontiert – insbesondere in einem Umfeld zunehmender handelspolitischer Unsicherheiten aufgrund der US-Importzölle. Die Erwartungen für die Entwicklung der österreichischen Wirtschaft in 2025 nach zwei Jahren der Rezession (2023: –1,0 %, 2024: –1,2 %) sind uneinheitlich. Während das WIFO mit einem weiteren Rückgang von 0,3% in 2025 rechnet, erwartet die Oesterreichische Nationalbank (OeNB) einen leichten Anstieg des realen BIP um 0,2 %. Für 2026 und 2027 wird ein nur moderates BIP-Wachstum von 0,9 % (OeNB, WIFO 1,2%) bzw. 1,1 % (OeNB, WIFO 1,3%) prognostiziert. Das Vorkrisenniveau von Mitte 2022 erreicht Österreichs Wirtschaft erst nach 2027. Die Arbeitslosenquote sollte 2025 mit 5,3% weitgehend stabil bleiben und in den Jahren 2026 (5,2%) und 2027 (5,0%) leicht zurückgehen.

Die Aussichten für die österreichische Bauwirtschaft bleiben verhalten. Derzeit wird von einem leichten Rückgang in Höhe von 0,5% ausgegangen. Damit wäre die Bauwirtschaft das vierte Jahr in Folge rückläufig. Erst in den Jahren 2026 (0,6%) und 2027 (1,0%) wird eine positive Entwicklung erwartet. Die Prognosen sind dabei für Hochbau und Tiefbau unterschiedlich. Die stabile Entwicklung des Tiefbaues sollte sich mit 1,1% in 2025 fortsetzen und wird dann in den Jahren 2026 (-0,9%) und 2027 (-1,4%) voraussichtlich negativ sein. Der Volums mäßig bedeutendere Hochbau wird in 2025 mit -0,8% nochmals schrumpfen und sich voraussichtlich in den Jahren 2026 (0,9%) und 2027 (1,4%) positiv entwickeln. Dabei sollte sich der Wohnungsbau (2025: -1,6%, 2026: 0,5%, 2027: 0,9%) etwas schwächer entwickeln als der übrige Hochbau (2025: 0,4%, 2026: 1,4%, 2027:2,2%).

Das neue Geschäftsjahr 2025/26 beginnt mit einem soliden Auftragsstand der zur Stichtagsbetrachtung bereits die Auslastung über die erste Wirtschaftsjahreshälfte hinaus absichert. Wir erwarten für das laufende Geschäftsjahr ein deutlich positives Ergebnis bei etwas reduzierter Bauleistung und sind zuversichtlich die positive Entwicklung des Unternehmens fortzusetzen.

Zwettl, am 3. Juli 2025

Die Geschäftsführung



Digital unterschrieben von
Martin Diesner
Datum: 2025-07-03
07:21:40+02:00

Ing. Martin Diesner



Digital unterschrieben von
Mario Kitzler
Datum: 2025-07-03
13:26:28+02:00

Mario Kitzler



Digital unterschrieben von
Joel Steiner
Datum: 2025-07-03
10:27:01+02:00

Joel Steiner, BA