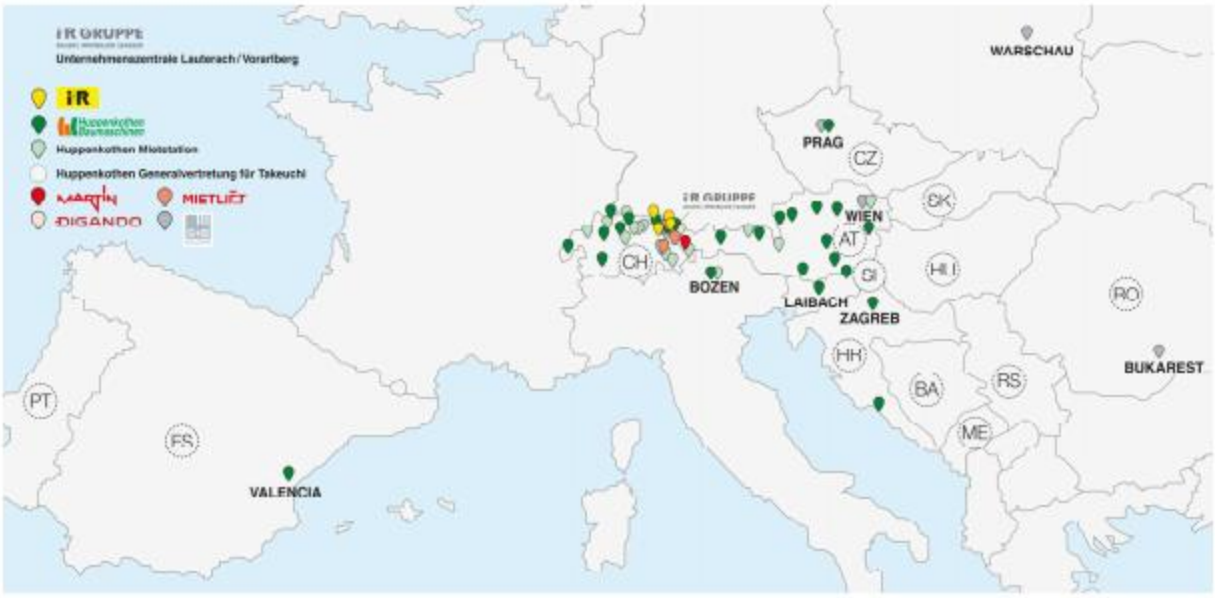
Lagebericht der i+R Wohnbau GmbH, Lauterach für das Geschäftsjahr 01.04.2024 bis 31.03.2025

Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage

Tätigkeitsbereiche

Die i+R Wohnbau GmbH ist Teil der i+R-Unternehmensgruppe. Diese ist ein familiengeführtes Unternehmen in 4. Generation, das im Jahr 1904 gegründet wurde und dessen Ursprung im Holzbau liegt. Die Expertise geht weit darüber hinaus. Heute steht die i+R Gruppe für hochspezialisierte Lösungen im Bereich Bauen, Immobilien und Bagger im Bodenseeraum und als Baumaschinenhändler servicieren, vermieten und verkaufen wir in verschiedenen Märkten Europas.



Heimatmarkt der i+R Gruppe ist der 14.797 km² große und wirtschaftlich starke Bodenseeraum, welcher mit zuletzt gezählten 4,3 Millionen Einwohnern und einer Vielzahl von Weltmarktführern und Nischenplayern ein attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum mit reicher Natur- und Kulturlandschaft und aktiven internationalen Kooperationen ist.[1]

Aufbauend auf diesem Kernmarkt verfügt die i+R Gruppe mittlerweile über Standorte oder Vertriebspartner in Niederösterreich, Oberösterreich, Salzburg, Tirol, Steiermark und Kärnten sowie in der Schweiz, Südtirol, Baden-Württemberg, Bayern, Spanien, Portugal, Tschechien, Slowakei, Ungarn, Rumänien, Slowenien, Kroatien, Nordmazedonien, Albanien, Bosnien und Herzegowina sowie Serbien.

[1] Quelle: Internationale Bodenseekonferenz, Die internationale Bodenseeregion in Zahlen 2025.

Die funktionalen Segmente, in denen die i+R Gruppe Produkte und Dienstleistungen anbietet, sind „Bauen – Immobilien – Bagger“:

- Bauen, mit den Teilbereichen Hochbau, Tiefbau, Spezialtiefbau, Schüttguttransport, Deponien, Fertigbetonproduktion, Projekt- und Standortentwicklung im Wohn- und Industrie- sowie Gewerbebau, Total- und Generalunternehmungen sowie konstruktiver Holzbau.

- Immobilien, mit den Teilbereichen Projekt- und Standortentwicklung im Wohn- und Industrie- sowie Gewerbebau und dem Management von Wohn- und Industrie- sowie Gewerbeimmobilien.

- Baumaschinenhandel von kompakten Baumaschinen, insbesondere der Verkauf, die Vermietung und die Servicierung von mobilen Kleinbaggern bis 14 Tonnen und deren Anbaugeräten und der Verkauf, die Vermietung und die Servicierung von mobilen Arbeitsbühnen.

Wirtschaftliches Umfeld

Im Berichtsjahr (Wirtschaftsjahr 01.04.2024 bis 31.03.2025) zeigte sich die globale Konjunktur bei einem verhaltenen Wachstum widerstandsfähig angesichts der anhaltenden geopolitischen Spannungen sowie aufziehenden handelspolitischer Unsicherheiten. Neben dem andauernden Ukraine-Krieg und der Zunahme militärischer Konflikte im Nahen Osten traten unter der von Donald Trump geführten neuen US-Administration zusätzliche handelspolitische Spannungen zwischen den USA, China und der Europäischen Union auf und führten zu einer spürbaren Verunsicherung im weltweiten Handel. Der Internationale Währungsfonds (IMF) weist in seinem World Economic Outlook vom April 2025 darauf hin, dass die effektiven globalen Zollniveaus ein historisches Hoch erreicht haben und die internationale Zusammenarbeit in vielen Bereichen rückläufig ist.[2] Diese Entwicklungen haben das Vertrauen in die Stabilität der globalen Handelsordnung geschwächt und die Investitionsbereitschaft in vielen Regionen gedämpft.

Trotz dieser Belastungen hat das weltweite Wirtschaftswachstum im Jahr 2024 3,3 % betragen, Für 2025 werden 2,8 % und für 2026 3,0 % erwartet. Für die USA und die Euro-Zone hat das Wirtschaftswachstum in 2024 2,8 % bzw. 0,9 % betragen. Für 2025 wird für die USA ein Wachstum von 1,8 % erwartet, für die Euro-Zone 0,8 %. Die Prognosen wurden zuletzt im Hinblick auf die handels- und zollpolitischen Unsicherheiten moderat nach unten revidiert.[3]

Die Entwicklung der Inflationsraten war ein positiver Faktor für die weltweite konjunkturelle Entwicklung im Berichtsjahr, auch wenn sich die weitere Verlangsamung der Teuerung schleppender als erwartet entwickelt hat. In den Industriestaaten hat die Inflation im Jahr 2024 durchschnittlich 2,4 %

---

2 Quelle: IMF, World Economic Outlook, April 2025.
3 Quelle: IMF, World Economic Outlook, April 2025.

betragen, für 2025 wird die gleiche Teuerungsrate erwartet.[4] In den USA lag die jährliche Inflationsrate im März 2025 bei 2,4 %, in der Eurozone bei 2,2 %.[5]

Die geldpolitischen Reaktionen fielen unterschiedlich aus. Eine Senkung der Leitzinsen, dem sog. Funds Rate Target Range der US-Notenbank Federal Reserve (FED) lies bis September 2024 auf sich warten, was vor allem der schleppenden Verlangsamung der Kerninflation und dem robusten US-amerikanischen Arbeitsmarkt geschuldet war. Insgesamt hat es im Berichtsjahr drei Leitzinssenkungen der FED um insgesamt 1,0 % auf den Zielkorridor von 4,25 % bis 4,5 % gegeben. Durch die Zunahme des Inflationsrisikos in den USA aufgrund der Zollpolitik der neuen US-Administration hält sich die FED mit weiteren Zinssenkungen zurück und hat bei sämtlichen bisherigen Sitzungen im Jahr 2025 den Leitzins unverändert belassen. Die Europäische Zentralbank (EZB) senkte im Berichtszeitraum die Leitzinsen sechs Mal um jeweils 25 Basispunkte, insgesamt wurde der sog. Zinssatz für die Einlagefazilität um 1,5 % auf 2,5 % für März 2025 gesenkt. Nach dem Berichtszeitraum wurden weitere Zinssenkungen durch die EZB beschlossen, letztmals im Juni 2025. Die Schweizerische Nationalbank (SNB) setzte ihren Kurs der geldpolitischen Lockerung im Berichtsjahr weiter fort. Der SNB-Leitzins hat zum 31.03.2025 0,25 % betragen und wurde für die Zeit ab dem 20.06.2025 auf 0,0 % gesenkt.

Indikatoren zur wirtschaftlichen Entwicklung 2024/2025

Bezeichnung	Wachstumsrate		Arbeitslosenquote	
Euroraum (ER20)	0,9 %	1)	6,4 %	2)
Deutschland	-0,2 %	1)	3,4 %	2)
Schweiz	1,3 %	1)	4,4 %	2)
Österreich	-1,0 %	1)	5,2 %	2)
Vorarlberg	n.a.		5,8 %	3)

Quellen: abgerufen am 14.07.2025

1) Wachstumsrate Eurostat Data Browser per 14.07.2025
2) Arbeitslosenquote Eurostat Data Browser per 14.07.2025
3) Arbeitslosenquote AMS Vorarlberg per 31.12.2025

Europäische Union

In der Euro-Zone blieb die wirtschaftliche Zuwachsrate für das Jahr 2024 deutlich unter der Wachstumsrate sämtlicher Industriestaaten, die in 2024 1,8 % betragen hat. Die Wirtschaftsleistung konnte im Jahr 2024 laut IMF um lediglich 0,9 % wachsen, für 2025 wird eine weitere verhaltene und unterdurchschnittliche Zuwachsrate von 0,8 % erwartet.[6] Die europäische Bauwirtschaft setzte ihren rückläufigen Trend fort. Im Jahr 2024 verringerte sich die Bauleistung in den 19 Euroconstruct-Mitgliedsländern um 2,1 %, nachdem bereits im Vorjahr ein Rückgang von 1,3 % verzeichnet wurde.

4 Quelle: IMF, World Economic Outlook, April 2025.
5 Quelle: U.S. bureau of labor statistics, consumer price index und Eurostat, harmonisierter Verbraucherpreisindex, 2025.
6 Quelle: IMF, World Economic Outlook, April 2025.

Für das Jahr 2025 wird ein Zuwachs bei der Bauleistung von 0,3 % und für das Jahr 2026 2,0 % erwartet.[7]

Auch der europäische Baugerätemarkt entwickelte sich rückläufig und verzeichnete mit einem Minus von 19 % den stärksten Rückgang seit der globalen Finanzkrise 2008/09. Für das Jahr 2025 zeichnet sich jedoch eine moderate Erholung ab. Als treibende Faktoren gelten unter anderem geplante Infrastrukturprojekte.[8]

Österreich, Deutschland und Schweiz

Während im Jahr 2024 für Österreich und Deutschland eine Verringerung der Wirtschaftsleistung mit 1,2 % bzw. 0,2 % zu verzeichnen war, zeigte sich die Schweiz im Vergleich zu ihren Nachbarländern robuster und konnte ein Wirtschaftswachstum 1,3 % erzielen. Für 2025 prognostiziert der IMF für Österreich ein weiteres negatives Wirtschaftswachstum mit -0,3 %, für Deutschland eine stagnierende Konjunktur mit 0,0 % Zuwachs und für die Schweiz abermals eine Steigerung der Wirtschaftsleistung um 0,9 %.[9]

Die Leistungen der Bauwirtschaft waren im Jahr 2024 in Österreich mit -4,4 % und in Deutschland mit -2,7 % erneut stark rückläufig. In der Schweiz konnte eine positive Veränderungsrate mit 2,4 % verzeichnet werden. Für 2025 rechnet Euroconstruct für Österreich und Deutschland mit einer weiteren Verringerung der Bauleistungen mit -0,5 % bzw. -2,1 %. Für die Schweiz wird eine Steigerung von 2,5 % prognostiziert.[10]

Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr vom 01.04.2024 bis 31.03.2025 wurde in diesem Teilbereich eine Betriebsleistung von TEUR 46.042 (VJ TEUR 81.133) erwirtschaftet, was einer Reduzierung gegenüber dem Vorjahr um TEUR 35.091 oder 43,3 % entspricht.

Die zum Jahresende 2024 kurzzeitig aufgekommene Erholung am Markt für Wohnbau-Neubauten erwies sich als nicht nachhaltig. Auch im aktuellen Berichtsjahr setzte sich die insgesamt verhaltene Nachfrage nach Wohnimmobilien in Deutschland und insbesondere in Österreich fort. Eine spürbare Verbesserung der Verwertungssituation blieb aus. Ausschlaggebend dafür sind weiterhin das im historischen Vergleich erhöhte Zinsniveau im Euroraum sowie in Österreich die strengen Vorgaben der bis 30.06.2025 geltenden KIM-Verordnung (Verordnung über nachhaltige Vergabestandards bei Wohnimmobilien-finanzierungen). In der Schweiz hingegen blieb die Nachfrage – wie bereits im Vorjahr – auf konstant hohem Niveau.

Im Berichtszeitraum konnten 84 Einheiten (VJ 314 Einheiten) mit einer Nutzfläche von 5.858 m² (VJ 21.355 m²) in energieeffizienten Wohnprojekten fertiggestellt werden, so etwa die Wohnanlagen Haselstauderstraße II in Dornbirn, Sebastianstraße in Feldkirch und Ringstraße in Rankweil.

---

7 Quelle: Euroconstruct, Pressemitteilung Juni 2025.
8 Quelle: CECE, Annual Economic Report, März 2025.
9 Quelle: IMF, Real GDP Growth, 2025.
10 Quelle: Euroconstruct, Pressemitteilung Juni 2025.

Wesentliche Ereignisse des laufenden Geschäftsjahres

Das Immobiliensegment in der Schweiz ist unverändert positiv, die Märkte für Wohnbau-Neubauten in Deutschland und in Österreich befinden sich auf einem vorsichtigen, aber messbaren Erholungskurs. Diese anziehende Nachfrage trifft auf unser Angebot von 125 fertig gestellten Wohnungen in Vorarlberg und weiteren 78 Einheiten in Deutschland. Demnach kann davon gesprochen werden, dass tendenziell eine Trendumkehr erkennbar ist. Wie bereits in den Vorjahren bleibt der Bedarf an Wohnraum sowie das Interesse an Wohneigentum hoch. Eine Veränderung dieser Ausgangslage ist derzeit nicht erkennbar. Der Rückgang der Nachfrage, der im Wirtschaftsjahr 2022/2023 eingesetzt hat, hat in Deutschland und Österreich zu einer deutlichen Reduzierung bei der Zahl neu geplanter und realisierter Wohnbauprojekte geführt. Trotz der rückläufigen Nachfrage ist bei neuen Wohnimmobilien kein Preisrückgang zu verzeichnen. Darüber hinaus zeigen sich sowohl die demografische Entwicklung in unseren Zielmärkten als auch die wirtschaftliche Lage der dort ansässigen Leitbetriebe weiterhin sehr positiv.

Bericht über die Zweigniederlassungen

Zweigniederlassungen werden wie im Vorjahr nicht geführt.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die finanziellen Leistungsindikatoren wurden gemäß Fachgutachten KFS/BW 3 der Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer ermittelt und sind in der unten angeführten Tabelle dargestellt.

Kennzahlen zur Ertragslage	**2024/2025**	**2023/2024**
Betriebsleistung	46.042	81.133
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	7.302	7.462
Umsatzrentabilität	15,9%	9,2%
Kapitalrentabilität		
Eigenkapitalrentabilität (ROE)	0,3%	1,1%
Gesamtkapitalrentabilität (ROI)	3,9%	4,3%

Kennzahlen zur Vermögens- und Finanzlage	**2024/2025**	**2023/2024**
Nettoverschuldung (Net Debt)	125.259	122.144
Nettoumlaufvermögen (Working Capital)	-4.836	-29.515
Eigenkapitalquote (Equity Ratio)	27,4%	25,7%
Nettoverschuldungsgrad (Gearing)	242,0%	252,6%

Bei der Betriebsleistung ist im Vergleich zum Vorjahr eine Verringerung um TEUR 35.091 zu verzeichnen. Dies entspricht einer Veränderung von -43,3 %. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern verzeichnet eine geringfügige Reduzierung um TEUR 160, das entspricht -2,1 % im Vergleich zum vorangegangenen Wirtschaftsjahr und beträgt aktuell TEUR 7.302 (VJ TEUR 7.462).

Die Nettoverschuldung legte im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 3.115 zu auf TEUR 125.259 (VJ TEUR 122.144) – das entspricht einer Veränderung von 2,5 %. Der Betrag des negativen Nettoumlaufvermögens reduzierte sich um TEUR 24.679 oder 83,6% auf TEUR -4.836 (VJ TEUR -29.515).

Das Eigenkapital hat sich um TEUR 3.404 erhöht auf TEUR 51.762 (VJ TEUR 48.358), was einer Veränderung von 7,0 % entspricht. Die Bilanzsumme hat sich um TEUR 1.039, das sind 0,6 %, im Vergleich zum Vorjahr erhöht. Durch den überproportionalen Zuwachs des Eigenkapitals ist es zu einer Verbesserung der Eigenkapitalquote auf 27,4 % (VJ 25,7 %) gekommen.

Die wesentlichen Zahlungsströme des Geschäftsjahres sind der nachstehenden Geldflussrechnung zu entnehmen:

in TEUR	2024/2025	2023/2024
Nettogeldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-3.980	-12.678
Nettogeldfluss aus der Investitionstätigkeit	-1.496	-3.091
Nettogeldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	5.150	12.701

Ökologische Erneuerung, Arbeitnehmerbelange und Compliance

Umwelt-, soziale und Governance-Faktoren sind für Unternehmen ein wichtiger Faktor für Wettbewerbsfähigkeit, Resilienz und Wachstumsmöglichkeiten. Im ESG-Management laufen diese Themenfelder zusammen. Gemeinsam mit den Experten aus den jeweiligen Tochter- und Schwesterunternehmen werden entsprechende Projekte realisiert und in unseren Strategien aufgenommen. Dazu wurde zum Anfang des Berichtsjahres eine doppelte Wesentlichkeitsanalyse nach den Anforderungen der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) durchgeführt. Diese Analyse bildete den ersten Schritt auf dem Weg zur nicht-finanziellen Berichterstattung nach ESRS (European Sustainability Reporting Standard). Diese Berichtspflicht wurde durch die Omnibus-Verordnung der EU um zwei Jahre verschoben und die anzuwendenden Kriterien befinden sich aktuell in Überarbeitung. Die i+R Gruppe verfolgt diese aktuellen Entwicklungen aufmerksam und setzt weiterhin auf eine gezielte Vorbereitung unter Einbindung der relevanten Interessengruppen.



Achtsamkeit mit Umwelt & Ressourcen

Umweltschutz sowie ein verantwortungsvoller Umgang mit Ressourcen sind integrale Bestandteile des unternehmerischen Handelns und der strategischen Ausrichtung der i+R Gruppe. Daher wurde die Implementierung eines Energiemanagementsystems weitergeführt und die Datenqualität deutlich verbessert. Photovoltaikanlagen zur Stromgewinnung sowie Geothermie für Heizzwecke sind seit geraumer Zeit etablierter Standard innerhalb der i+R Gruppe. Diese Technologien kommen nicht nur an den eigenen Unternehmensstandorten zum Einsatz, sondern werden auch konsequent in Wohn- und Gewerbeprojekten realisiert. Die drei zentralen Verwaltungsstandorte sowie zahlreiche

Nebenstandorte der i+R Gruppe werden umweltfreundlich über geothermische Systeme beheizt. Der gesamte Produktionsstandort im Holzbau nutzt Biomasse aus Holzabfällen als Heizenergie.

Derzeit befindet sich Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtleistung von ca. 3.000 kWp (VJ 2.400 kWp) auf den Dächern der durch die i+R Gruppe genutzten Immobilien. Damit können 82 % des österreichischen Strombedarfs (VJ 58 %) bilanziell durch Photovoltaik-Eigenproduktion gedeckt werden. Durch bereits in Planung und in Bau befindliche Projekte wird sich dieser Wert im nächsten Jahr weiter erhöhen. Der Reststrom wird zu 100 % aus erneuerbaren Quellen bezogen.

Der Weg der Elektrifizierung des gesamten Fuhrparks der Unternehmensgruppe wurde im letzten Geschäftsjahr weitergeführt. Insgesamt betreibt die i+R Gruppe ein eigenes Ladenetzwerk mit über 50 Ladepunkten. 46 % der Neuzulassungen (VJ 56 %) waren umweltfreundliche E-Kfz, bei den PKW liegt der elektrische Anteil bei 69 % der Neuzulassungen (VJ 81 %). Damit konnte der elektrische Fuhrpark auf über 100 Fahrzeuge ausgebaut werden, welche eine Strecke von ca. 1,8 Mio. km (VJ ca. 1,5 Mio. km) zurücklegten.

Wir fokussieren nicht nur auf betriebliche Mobilität, sondern auch auf Mitarbeitermobilität. Seit Anfang 2022 ist die i+R Gruppe Mitglied des Netzwerk Wirtschaft Mobil, einem Verband von Vorarlberger Unternehmen, der das Ziel einer umweltfreundlichen (Mitarbeiter-) Mobilität verfolgt. Zusätzlich zum bestehenden Leihsystem mit ca. 40 E-Rädern an diversen Unternehmensstandorten kann vielen Mitarbeitenden ein attraktives Jobrad-Modell angeboten werden. Bisher wurden in diesem Rahmen ca. 180 Fahrräder für Mitarbeitende angeschafft, welche dienstlich, für den Arbeitsweg und teilweise privat genutzt werden.

In der i+R-Unternehmensgruppe werden die Auflagen des Umweltschutzes sowohl in den Betrieben wie auch auf den Baustellen strengstens beachtet, denn ökologische Erneuerung ist uns ein besonderes Anliegen. Deshalb nahmen der i+R Bau, der i+R Spezialtiefbau, der i+R Holzbau und Martin erfolgreich bei der Ökoprofit-Rezertifizierung teil. Für das Segment Bauen wurde im Wirtschaftsjahr 2024/2025 ein zertifiziertes Umweltmanagements nach ISO 14001 erfolgreich eingeführt.

Wir beziehen möglichst viel Materialien und Leistungen in der jeweiligen Region der Bauvorhaben und Projekte, um Transport- sowie Reisewege und verbundene Schadstoffemissionen zu reduzieren und Ressourcen zu schonen. Alle Bauvorhaben und Projekte werden hinsichtlich umweltrelevanter Kriterien optimiert, um einerseits unsere Umwelt zu schützen und andererseits für unsere Kunden nachhaltige und nicht nur ökonomisch (Wohnbau- und Standortförderung), sondern auch ökologisch interessante Objekte zu schaffen.

Im Geschäftsjahr 2024/25 konnten wir erfolgreich das DGNB-Basiszertifikat erlangen. Durch verschiedene Projekte im Bestand sowie auf bereits genutzten Flächen (Brownfields) tragen wir maßgeblich zur Verringerung des Flächenverbrauchs bei. Beispielhaft hierfür stehen zwei Quartiersentwicklungen auf ehemaligen Industriearealen in Konstanz und Lindau. Für beide Quartiere

wurde ein DGNB-Zertifizierungsprozess initiiert; das Vorzertifikat wurde jeweils mit Gold bewertet. Darüber hinaus setzen wir uns im Wohnungsbau mit Zertifizierungen auseinander, um unsere ökologischen, ökonomischen, sozialen und technischen Qualitäten extern bewerten zu lassen. Die Begrünung von Dächern gewinnt sowohl bei eigenen als auch bei externen Bauprojekten zunehmend an Bedeutung. Pilotprojekte mit Innen- und Außenfassadenbegrünung liefern außerdem wertvolle Erkenntnisse für die Weiterentwicklung zukünftiger Projekte.

Wir wissen, dass unsere Mitarbeiter ein wichtiger Baustein auf dem Weg der ökologischen Erneuerung sind. Deshalb informieren wir diese regelmäßig in einem eigenen Öko-Blog über umweltfreundliche Projekte aus unseren Unternehmen und aktuellen Themen aus dem Nachhaltigkeitsbereich. Diese Artikel werden im ESG-Magazin auf unserer Webseite nach außen kommuniziert.

Fair im Handeln

Wir sind überzeugt, dass die Mitarbeitenden ein besonders wichtiger Faktor unseres Erfolgs sind – nur gemeinsam sind wir in der Lage, wirtschaftlich erfolgreich zu agieren. Wir bekennen uns daher in der i+R-Unternehmensgruppe zu einer nachhaltigen Personalpolitik. Zudem wird die Identifikation der Mitarbeitenden mit dem Gesamtunternehmen sowie der Zusammenhalt sowohl in den Teams der einzelnen Geschäftsfelder und deren Unternehmen zur Netzwerkbildung gestärkt, um den Austausch zwischen den Geschäftsfeldern der i+R Gruppe zu fördern. Wir schaffen ein Arbeitsumfeld, welches den Ansprüchen und Bedürfnissen unserer wertvollsten Ressource gerecht wird. Mit verschiedenen Angeboten wie Rabattkarten, Mittagsmenüs am Standort durch Foodtrucks und diversen Firmenfesten im Jahresverlauf erhöhen wir die Arbeitgeberattraktivität.

Die Gesundheit unserer Mitarbeitenden liegt uns sehr am Herzen. Auf dem i+R Campus in Lauterach wurde eigens für unsere Arbeitsmedizinerin eine Arztpraxis eingerichtet, um Beratungen zu gesundheitlichen Themen für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter anzubieten. Bei den Büroarbeitsplätzen achten wir darauf, dass sowohl Büromöbel als auch Arbeitsmittel höchste ergonomische Standards erfüllen. So erlangen wir durch Kooperationen mit Sporteinrichtungen und Händlern von Sportartikeln Vorteile für unsere Mitarbeitende, stellen E-Bikes auch zur Privatnutzung zur Verfügung und bieten unseren Mitarbeitenden das Jobbike an. Wir sorgen dafür, dass an unseren festen Standorten gesundheitsfördernde Kost verfügbar ist. Ergänzt werden unsere Bestrebungen durch die Teilnahme an regionalen sportlichen Events wie dem Bodensee Business-Run und unserem Angebot verschiedenster Sport- und Bewegungskurse, wodurch wir uns neben gesundheitsfördernden Aspekten auch positive Auswirkungen sowohl auf die Unternehmensidentifikation als auch auf das Teamwork versprechen.

Wir übernehmen nicht nur Verantwortung für unsere Mitarbeitenden im Unternehmen, sondern agieren als i+R Gruppe auch im sozialen Bereich. Bei verschiedensten Aktivitäten und Aktionen versuchen wir immer Wege zu finden, um ihnen einen Mehrwert zu bieten. Regelmäßig findet eine gruppenweite Blutspendenaktion am Standort Lauterach statt, wodurch wir das Rote Kreuz Vorarlberg unterstützen und unseren Mitarbeitenden einen leichten Zugang zu Aktionen dieser Art bieten. Zudem

unterstützen wir regelmäßig kulturelle und gemeinnützige Einrichtungen durch finanzielle Zuwendungen.

Unsere konzernweite App ermöglicht es, die unternehmensbezogene Information und Kommunikation zu fördern und den Zusammenhalt zu stärken. So können auf diesem modernen Weg alle Mitarbeitenden schnell und einheitlich erreicht und mit unternehmensrelevanten Informationen versorgt werden.

Um der Nachfrage von Facharbeitenden nachzukommen, bilden wir in der i+R Unternehmensgruppe 98 (VJ 100) Lehrlinge in unterschiedlichen Berufen aus. Da uns die Ausbildung neben der Berufsschule ein besonderes Anliegen ist, bieten wir zusätzliche Fördermaßnahmen, eigene Lehrlingswerkstätten oder Workshops zu verschiedenen Themen wie die persönliche Betreuung durch unsere Lehrlingsbeauftragten an. Bereits seit 2010 gehören die Unternehmen der i+R Gruppe immer wieder offiziell zu den besten Ausbildungsbetrieben in Vorarlberg. Im Rahmen der Initiative "Ausgezeichneter Lehrbetrieb" wurden sie wiederholt von der Wirtschaftskammer Vorarlberg ausgezeichnet.

Beständig als Familienunternehmen

Als eigentümergeführtes Familienunternehmen verbinden wir traditionelle Werte mit modernem, vorausschauendem Denken. In der Bodenseeregion tief verwurzelt und zugleich mit Projekten und Partnerschaften über die Grenzen hinaus aktiv, orientieren wir uns an einer klaren Haltung: wirtschaftlicher Erfolg ist nachhaltig, wenn er mit Verantwortung, Transparenz und Integrität einhergeht. Unser Ruf basiert nicht allein auf technischer oder planerischer Kompetenz, sondern auch auf einer glaubwürdigen, gelebten Wertekultur. Professionalität, Partnerschaftlichkeit, Vertrauen, Solidarität, Innovationsfreude, Engagement, Bescheidenheit, Nachhaltigkeit, Respekt und Verlässlichkeit leiten unser Handeln – im operativen Alltag ebenso wie in der strategischen Ausrichtung.

Unser Ziel ist es, unseren Kunden einen echten Mehrwert zu bieten, unseren Mitarbeitenden ein förderndes Arbeitsumfeld zu geben und in der Gesellschaft als glaubwürdiger Partner zu gelten. Die Einhaltung von Gesetzen, internen Standards und Werten sichern wir durch ein umfassendes Compliance Management System (CMS) in der gesamten Gruppe.

Das CMS verfolgt das Ziel, alle für die i+R Gruppe tätigen Personen – von der Unternehmensleitung bis zu operativen Teams – für geltende Regeln und ethisch verantwortungsvolles Handeln zu sensibilisieren, konkrete Anforderungen verständlich zu machen und geeignete Strukturen zu schaffen, um die Umsetzung sicherzustellen. Kernstück des Systems ist das gruppenweit gültige Compliance-Handbuch, mit dem konzernweiten Verhaltenskodex, mit themenbezogenen Gruppenrichtlinien, verbindlichen Compliance-Weisungen sowie weitere praxisnahe Erläuterungen.

Das Compliance Management System stützt sich auf drei tragende Säulen: Schulung, Kommunikation und Kontrolle. Schulungen vermitteln Mitarbeitenden wie Führungskräften die notwendigen

Kenntnisse zur Umsetzung regulatorischer Anforderungen und ethischer Standards – sowohl im persönlichen Austausch als auch über digitale Formate. Interne Kommunikationsangebote und Informationsplattformen fördern die Verständlichkeit und Verankerung der Regelwerke im Alltag. Begleitende Kontrollen helfen, die Wirksamkeit der Maßnahmen zu prüfen und kontinuierlich zu verbessern.

Ein weiteres Werkzeug ist die konzernweite Hinweisgeberplattform. Sie steht internen wie externen Personen rund um die Uhr zur Verfügung, ermöglicht vollständig anonyme Hinweise und erfüllt alle Anforderungen des europäischen Hinweisgeberschutzes. Dank dieses Systems können mögliche Regelverstöße frühzeitig gemeldet, untersucht und geeignete Maßnahmen ergriffen werden. Dies schützt das Unternehmen, aber auch die beteiligten Personen vor potenziellen Schäden und trägt wesentlich zur Transparenz und Vertrauensbildung bei.

Ein weiterer Meilenstein im laufenden Geschäftsjahr war der Startschuss für den Aufbau eines gruppenweiten internen Kontrollsystems (IKS). Ziel ist ein standardisiertes, risikobasiertes System zur Sicherung der Ordnungsmäßigkeit, Effizienz und Verlässlichkeit geschäftlicher Prozesse. Die ersten Umsetzungsphasen wurden bereits angestoßen: Dazu zählen die Erfassung und Bewertung wesentlicher Risiken, die strukturierte Beschreibung zentraler Geschäftsprozesse sowie erste Abstimmungen mit der Geschäftsleitung zur künftigen Systemverantwortung. Der Aufbau erfolgt in enger Verzahnung mit bestehenden Compliance-Strukturen.

Der jährlich erscheinende Compliance-Bericht bietet eine strukturierte Gesamtschau über alle Schulungsmaßnahmen, festgestellte Risiken, eingegangene Hinweise sowie die Umsetzung der gruppenweiten Regelwerke. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse dienen dazu, das CMS systematisch weiterzuentwickeln und auf neue regulatorische wie gesellschaftliche Anforderungen auszurichten. Damit gewährleisten wir, dass unser Handeln auch in Zukunft rechtlich einwandfrei, unternehmerisch verantwortungsvoll und ethisch nachvollziehbar bleibt – im Einklang mit unseren Werten und im Interesse eines nachhaltigen Unternehmenserfolgs.

Voraussichtliche Entwicklung und Risiken des Konzerns

Die geopolitischen Spannungen – insbesondere der weiterhin andauernde Krieg in der Ukraine sowie die eskalierende Lage im Nahen Osten – bleiben zentrale Unsicherheitsfaktoren für die Weltwirtschaft. Auch die wirtschafts- und handelspolitischen Entwicklungen in den USA unter der neuen Regierung beeinflussen das globale Marktumfeld zunehmend. Die Zinsen bleiben im historischen Vergleich in den USA und Europa trotz erster Zinssenkungen auf einem erhöhten Niveau, was sich weiterhin dämpfend auf Investitionen und Konsum auswirkt. Zudem führen handelspolitische Unsicherheiten neben den Sorgen einer wieder anziehenden Inflation zunehmend zu Zurückhaltungen bei weiteren Zinssenkungen, insbesondere bei der FED.

Trotz der jüngsten geldpolitischen Zurückhaltungen haben die bisherigen Zinssenkungen das Finanzierungsumfeld spürbar erleichtert. Öffentlich Investitionsprogramme sollen positive Impulse setzen und das Wirtschaftswachstum ankurbeln. Sowohl Arbeitsmarkt als auch die Preisentwicklung bei Energie und Baumaterialien bleiben stabil. Die Verfügbarkeit von Materialien ist weitgehend normalisiert, wodurch sich das Risiko von Lieferengpässen auf ein geschäftsübliches Maß reduziert hat. Zwar steigen die Personalkosten inflationsbedingt weiter an, aber die Preisentwicklung bleibt insgesamt kalkulierbar.

Die Bau- und Immobilienbranche bleibt von der im historischen Vergleich nach wie vor restriktiven Finanzierungspolitik stärker betroffen als andere Wirtschaftsbereiche. Während sich die Beschaffungsseite zunehmend entspannt, zeigt sich die Nachfrage je nach Segment unterschiedlich.

Die Konkurrenzsituation in der Vorarlberger Bauwirtschaft ist weitgehend unverändert. Mit Ausnahme einzelner, finanzschwacher Bauträger, die in der Hochphase des Wohnimmobilienbooms entstanden sind, ist kein signifikanter Marktaustritt zu verzeichnen. Der intensive Preiswettbewerb auf Angebots- und Nachfrageseite bleibt bestehen.

Die Nachfrage nach Neubauwohnungen ist in Österreich, genauer gesagt in Vorarlberg, sowie in Süddeutschland noch immer gedämpft. Der von den Konsumenten erhoffte Preisrückgang ist nicht eingetreten. Der Bedarf an Mietwohnungen ist in den genannten Märkten messbar hoch und deutet somit auf eine Verlagerung der Nachfrage von Neubauwohnungen zum Kauf zu Neubauwohnungen zur Miete hin. Die Regulatorik für Immobilienkredite von Konsumenten ermöglicht wenig Spielraum für rasch erteilte Finanzierungen und damit werden Neubauten von Wohnanlagen auch kaum gestartet. Anstehende Projektentwicklungen werden in diesen Märkten folglich für den Mietwohnungsbau optimiert und realisiert.

Als ein im Bodenseeraum führendes Unternehmen der Bau- und Immobilienwirtschaft sind wir im Rahmen unserer unternehmerischen Tätigkeit zahlreichen allgemeinen Risiken ausgesetzt. Ein aktiver und qualifizierter Umgang mit diesen Risiken bedeutet für uns, diese Risiken ständig zu identifizieren, zu bewerten und angemessen darauf zu reagieren.

Das Personalrisiko steht im besonderen Fokus – sei es durch Engpässe bei Führungskräften, Fachpersonal und Nachwuchskräften, durch Fluktuation oder den Verlust von unternehmens-spezifischem Know-how. Die i+R Gruppe begegnet diesen Herausforderungen mit einer konsequenten Weiterentwicklung ihrer Mitarbeitenden. Dazu zählen gezielte Qualifizierungsmaßnahmen, transparente Karrieremodelle und leistungsorientierte Anreizsysteme. Durch die Stärkung der Arbeitgebermarke gelingt es, dem zunehmenden Wettbewerb um Fachkräfte wirksam entgegenzutreten. Zudem ermöglichen die konstant hohen Lehrlingszahlen eine teilweise Abfederung des branchenweiten Fachkräftemangels.

Das Compliance-Risiko betrifft sämtliche Unternehmensbereiche, in denen die Gefahr besteht, gegen gesetzliche Vorgaben oder regulatorische Bestimmungen zu verstoßen. Besonders relevant sind

dabei das Kartell- und Wettbewerbsrecht, Geldwäscheprävention, Datenschutz, Antikorruptionsvorgaben sowie arbeitsrechtliche Regelungen. Um potenziellen strafrechtlichen Konsequenzen oder Reputationsschäden vorzubeugen, setzen wir auf gezielte Schulungen, regelmäßige Kontrollen und eine kontinuierliche Sensibilisierung aller Mitarbeitenden.

Das Marktrisiko wird wesentlich durch die konjunkturelle Entwicklung in den für uns relevanten geografischen Märkten bestimmt. In der Bauwirtschaft liegt der Schwerpunkt weiterhin auf dem Bodenseeraum, im Baumaschinenhandel sind es zusätzlich die CEE-Regionen sowie Spanien. In beiden Bereichen nutzen wir gezielt die Synergien mit unseren Tochter- und Schwestergesellschaften. Das breite und gut etabliertes Netzwerk stellt dabei eine unserer aktiv genutzten Chancen dar.

Zur Bewertung des Projektkalkulations-, Ausführungs- und Liquiditätsrisikos stehen ein fein abgestuftes, aktuelles und detailliertes Projekt-, Unternehmens- und Konzerncontrolling zur Verfügung. Die integrierten Managementinstrumente werden kontinuierlich eingesetzt und sukzessive zu einem modernen Informationssystem weiterentwickelt. Eine aussagekräftige, auftrags- und projektbezogene Kosten- und Leistungsrechnung bildet seit Jahrzehnten die unverzichtbare Grundlage unseres Handelns im bauwirtschaftlichen Bereich. Darüber hinaus wird unser Versicherungswesen von einem der weltweit führenden Makler betreut, regelmäßig angepasst und erfüllt sämtliche branchenüblichen Anforderungen, der Makler stellt auch sicher, dass wir mit den bonitätsstärksten und zuverlässigsten großen Versicherungsunternehmen zusammenarbeiten und stellt dabei die Transparenz beim Vergleich der Leistungen der unterschiedlichen Versicherungsunternehmen sicher.

Im Bereich der finanziellen Risiken sind insbesondere das Zinsrisiko, das Wechselkursrisiko in den Schweizer Franken sowie das Ausfallsrisiko von Forderungen zu nennen. Alle diese Risiken werden durch laufende finanzorientierte Aktivitäten von uns selbst zusammen mit Bankinstituten und unabhängigen Beratern evaluiert, bewertet und begrenzt. So wird versucht bei den Schweizer Franken ein „Natural Hedging“ durchzusetzen. Eine Reduzierung der finanziellen Risiken bei kaufmännischen Prozessen wird unter anderem durch das 4-Augen-Prinzip erreicht.

Klimarisiken werden als physische Risiken (z. B. Extremwetter, steigende Temperaturen) und Transitionsrisiken (rechtliche, wirtschaftliche und technologische Veränderungen) unterschieden. Im Bauwesen führen physische Risiken zu Problemen wie Überflutungen und Hitze. Zu den größten Herausforderungen zählen zunehmend strengere Umweltauflagen, CO_2-Steuern und erweiterte Berichtspflichten. Unser Unternehmen begegnet diesen Anforderungen proaktiv und verantwortungsbewusst: Seit Dezember 2024 setzen wir erfolgreich das Umweltmanagementsystem nach ISO 14001:2015 ein, das uns hilft, Umweltaspekte systematisch zu steuern, Risiken zu minimieren und kontinuierliche Verbesserungen umzusetzen.

Forschung und Entwicklung

Die stetige Weiterentwicklung und somit der hohe Qualitätsanspruch sind zentraler Baustein der Unternehmensstrategie. Die i+R Gruppe strebt nach technologischer Führerschaft im Sinne einer „First-Follower-Strategie", um diesem Anspruch gerecht zu werden. In diesem Zusammenhang wurde das implementierte Wissensmanagement stetig ausgebaut.

Die Digitalisierung wird innerhalb der i+R Gruppe in verschiedenen Bereichen weiterentwickelt. In Planungs- und Bauprozessen werden fortlaufend Möglichkeiten zur Anwendung und Optimierung geprüft. Die Implementierung von KI-Agenten wird kontinuierlich vorangetrieben.

Auch bei allgemeinen betrieblichen Prozessen, insbesondere im kaufmännischen Bereich, sehen wir die Digitalisierung als wichtig und sinnvoll an und werden den bereits eingeschlagenen Weg weiterhin konsequent weiterverfolgen. So kann durch den gezielten Einsatz von Robotic Process Automation (RPA) zweierlei wertvolle Ziele erreicht werden. Zum einen werden kontinuierlich betriebliche Prozesse optimiert, um diese der RPA zugänglich zu machen, zum anderen werden nach Beginn der Automation wertvolle und derzeit ohnehin besonders knappe Personalressourcen freigesetzt, die dann für weitere innovative und kreative Tätigkeiten genutzt werden können.

Die i+R Wohnbau GmbH ist integraler Bestandteil der funktionalen Segmente „Bauen – Immobilien – Bagger", in denen die i+R Gruppe qualitativ hochwertige Produkte und Dienstleistungen kundenspezifisch anbietet. Diese haben sich seit Jahren als tragfähige Säule einer erfolgreichen Diversifikationsstrategie erwiesen. Vor diesem Hintergrund investieren wir weiterhin gezielt in unser nachhaltiges Geschäftsmodell. Neben der funktionalen trägt auch die geografische Diversifikation wesentlich zum Erfolg bei, da sie die Resilienz gegenüber regionalen Marktschwankungen erhöht und neue Wachstumspotenziale erschließt.

Lauterach, am 31.07.2025

i+R Wohnbau GmbH





Ing. Karlheinz Bayer

ppa. Andreas Nussbaumer

Reinold Meusburger *)

*) Eine Unterzeichnung durch Herrn Reinold Meusburger ist aufgrund einer Verhinderung über einen längeren Zeitraum nicht möglich. Die firmenmäßige Zeichnung des Jahresabschlusses erfolgt durch den Geschäftsführer Ing. Karlheinz Bayer gemeinsam mit dem Prokuristen Andreas Nussbaumer.