LAGEBERICHT 2024/25

WIESINGER BAU GMBH

ENTWICKLUNG DER BAUWIRTSCHAFT

Die seit dem Jahr 2021 andauernde Schwächephase der österreichischen Bauwirtschaft setzte sich im Jahr 2024 fort und erreichte einen neuen Tiefpunkt. Besonders betroffen blieb der Hochbau, wobei der zinsreagible Wohnbau nach wie vor unter einem doppelt negativen Effekt aus nach wie vor hohen Finanzierungskosten und stark gestiegenen Baukosten leidet. Die spürbar eingeschränkten finanziellen Spielräume auf Auftraggeberseite – sowohl im privaten als auch im institutionellen Bereich – führten zu einer deutlichen Investitionszurückhaltung.

Gemäß der aktuellen Mittelfristprognose des WIFO verzeichnete die reale Wertschöpfung der Bauwirtschaft nach Rückgängen in den Jahren 2021 (-1 %), 2022 (-1,2 %) und 2023 (-1,5 %) im Jahr 2024 einen noch deutlicheren Einbruch von –3,5 %. Erst im Verlauf des Jahres 2025 wird mit einer Stabilisierung auf niedrigem Niveau gerechnet, wobei von einem Nullwachstum der realen Bauwertschöpfung ausgegangen wird. Für das Jahr 2026 besteht vorsichtiger Optimismus hinsichtlich einer möglichen Erholung, wobei diese stark von der Zinsentwicklung, der konjunkturellen Gesamtlage sowie regulatorischen Rahmenbedingungen abhängt.

Ein wesentlicher Belastungsfaktor bleibt das Finanzierungsumfeld. Trotz der zuletzt eingeleiteten Leitzinssenkungen durch die EZB und einer sich leicht entspannenden Inflation, bleibt das Zinsniveau im historischen Vergleich hoch. Der kapitalgewichtete Durchschnittszinssatz für neu vergebene private Wohnbaukredite verharrte auch Anfang 2025 bei einem erhöhten Niveau und wirkt weiterhin als Investitionshemmnis im privaten Wohnbau. Gleichzeitig bleibt die Nachwirkung der KIM-Verordnung weiterhin spürbar und limitiert das Nachfragepotenzial nach Wohneigentum.

Auch auf der Kostenseite bleibt die Lage angespannt: Die Baukosten haben sich seit 2020 erheblich erhöht. Nach den massiven Preissteigerungen in den Jahren 2021 und 2022 infolge von Lieferengpässen, Rohstoffmangel und Energiepreissteigerungen, trugen 2023 und 2024 vor allem die gestiegenen Lohnkosten und hohe Vorleistungspreise zur Teuerung bei. Im Wohnungs- und Siedlungsbau lagen die Baukosten 2024 weiterhin über 20 % höher als im Jahr 2020.

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen wird sich die Bauwirtschaft auch im Jahr 2025 deutlich unterdurchschnittlich im Vergleich zur Gesamtwirtschaft entwickeln. Der Anteil der Bauwirtschaft an der gesamten österreichischen Bruttowertschöpfung wird laut Prognosen bis 2025 weiter zurückgehen – von 5,6 % (2021) auf rund 5,2 % –, was einen strukturellen Rückgang um fast 0,5 Prozentpunkte bedeutet. Für das Jahr 2026 wird aus heutiger Sicht eine verhaltene Erholung der Bauwirtschaft in Österreich erwartet.

Nachdem die Branche in den Jahren 2021 bis 2024 von einer anhaltenden Rezession geprägt war und 2025 als Stabilisierungsjahr mit Nullwachstum eingeschätzt wird, zeichnen sich für 2026 erste Impulse für einen leichten Aufschwung ab. Das Marktumfeld bleibt volatil, etwa durch geopolitische Unsicherheiten, internationale Zins- und Preisentwicklungen sowie durch strukturelle Herausforderungen im Wohnbau (wie etwa restriktive Flächenwidmung, hohe Vorleistungskosten oder regulatorische Auflagen).

Insbesondere im klassischen Neubau-Segment des Wohnbaus dürfte die Erholung nur schrittweise erfolgen und stark von regionalen Marktbedingungen abhängen.

Vor diesem Hintergrund geht die Prognose für das Jahr 2026 von einem leichten realen Wachstum der Bauwertschöpfung von +0,5 % bis +1 % aus.

Die Bauwirtschaft wird sich damit nur langsam aus der mehrjährigen Schwächephase herausbewegen und bleibt im gesamtwirtschaftlichen Vergleich unterdurchschnittlich wachstumsdynamisch.

LEISTUNGSENTWICKLUNG, UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE

Die Produktionsleistung der Wiesinger Bau GmbH resultiert aus den nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen ermittelten anteiligen Leistungen sämtlicher nachfolgender Unternehmensbereiche: HOCHBAU, MASSIVHAUSBAU, HOLZBAU und FASSADENBAU.

Die Betriebsleistung der Wiesinger Bau GmbH belief sich zum Bilanzstichtag auf 28,895 Mio. EUR und konnte damit trotz des anhaltend herausfordernden wirtschaftlichen Umfelds in der Bauwirtschaft im Vergleich zum Vorjahr um 4,556 Mio. EUR bzw. 18,72 % gesteigert werden. Diese positive Entwicklung ist maßgeblich auf eine robuste Auftragslage sowie eine hohe operative Leistungsfähigkeit zurückzuführen.

Im Wirtschaftsjahr 2023/2024 kam es infolge einer veränderten Auftragsstruktur zu einem signifikanten Anstieg an Halbfertigen Leistungen zum Bilanzstichtag. Diese Konstellation führte zu einer Periodenverschiebung in der Umsatzrealisierung, die sich in den Umsatzerlösen per Stichtag 28.02.2025 reversibel widerspiegelt.

Das Betriebsergebnis des Geschäftsjahres belief sich auf 2,721 Mio. EUR und lag damit deutlich im positiven Bereich. Unter Berücksichtigung des Finanzergebnisses ergibt sich ein Ergebnis vor Steuern von 2,678 Mio. EUR (VJ: 1,283 Mio. EUR).

Auf der Aufwandsseite stellen die Materialaufwendungen sowie Sonstige bezogene Herstellungsleistungen die maßgeblichen Kostenfaktoren dar. Die Höhe dieser Aufwendungen ist wesentlich abhängig vom Umfang der Eigenleistung im Vergleich zum Fremdleistungsanteil durch Subunternehmer. Im Berichtszeitraum konnte durch eine optimale Auslastung der eigenen Personalressourcen ein moderater Anstieg dieser Aufwendungen um lediglich 4,93 % gegenüber dem Vorjahr erzielt werden.

Der Personalaufwand erhöhte sich im Geschäftsjahr 2024/2025 im Vergleich zum Vorjahr um 29,77 %. Diese signifikante Steigerung ist im Wesentlichen auf einen Unternehmenskauf im Jänner 2024 zurückzuführen, durch den die Mitarbeiteranzahl der Wiesinger Bau GmbH um 22 Headcounts erweitert wurde. Der damit verbundene Personalaufwand wurde im laufenden Wirtschaftsjahr erstmals vollumfänglich wirksam und ist daher zu 100 % in den Personalaufwendungen enthalten.

Diese Entwicklung reflektiert die strategische Erweiterung der Unternehmensgruppe und unterstreicht den quantitativen Personalzuwachs als Resultat eines externen Wachstumsschritts.

Trotz der weiterhin angespannten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen – insbesondere im Hinblick auf steigende Rohstoffpreise, Lohnkosten sowie den anhaltend hohen Anteil Halbfertiger Bauvorhaben – konnte ein nachhaltig positives Ergebnis erwirtschaftet werden. Dies bestätigt sowohl die Resilienz des Geschäftsmodells als auch die Wirksamkeit der eingeleiteten strategischen Maßnahmen.

AUFTRAGSENTWICKLUNG

Im laufenden Wirtschaftsjahr stellt sich die Auftragslage in sämtlichen Geschäftsbereichen der Wiesinger Bau GmbH derzeit noch als zufriedenstellend dar. Die anhaltend schwache konjunkturelle Entwicklung, die weiterhin hohe Zinsbelastung sowie die strengen regulatorischen Vorgaben für Wohnbaufinanzierungen (die KIM-Verordnung trat zwar per Ende Juni 2025 außer Kraft, jedoch wurde die Verantwortlichkeit betreffend Risikobewertung bei Kreditvergaben an die Banken weitergereicht) und die generelle Unsicherheit hinsichtlich der gesamtwirtschaftlichen Perspektive erschweren jedoch eine belastbare Prognose über den aktuellen Zeitraum hinaus.

VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Die nachstehenden Kennzahlen geben einen Einblick in die Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft:

		2024/25	2023/24
Eigenkapitalquote =	Eigenkapital x 100/Gesamtkapital	53,76%	32,80%
Eigenkapitalrentabilität =	Ergebnis vor Steuern x 100 /Ø Eigenkapital	40,84%	28,60%
Gesamtkapitalrentabilität =	Ergebnis vor Zinsen und Steuern x 100 /Ø Gesamtkapital	22,31%	14,20%
Liquide Mittel am Ende der Periode		410 TEUR	344 TEUR
EBIT		2.721 TEUR	1.336 TEUR
Rohertrag I		12.325 TEUR	8.547 TEUR
Rohertrag II		5.216 TEUR	3.069 TEUR

Der Netto-Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug im Berichtsjahr 1.037 TEUR.

MITARBEITER*INNEN

Im Geschäftsjahr 2024/25 beschäftigte die Wiesinger Bau GmbH durchschnittlich 105 Mitarbeitende, die sich in 73 ArbeiterInnen und 32 Angestellte unterteilen. Das durchschnittliche Vollzeitäquivalent betragt zum Bilanzstichtag 99,85.

Die fortlaufende Umsetzung digitaler Arbeitsabläufe ist ein zentraler Bestandteil unserer strategischen Transformation. Dabei verstehen wir Digitalisierung nicht lediglich als Effizienzmaßnahme, sondern als wesentlichen Hebel zur Neugestaltung unserer Arbeitswelt. Ziel ist es, ein modernes, innovationsgetriebenes Arbeitsumfeld zu schaffen, das sowohl die Leistungsfähigkeit der Organisation steigert als auch den individuellen Bedürfnissen unserer Mitarbeitenden gerecht wird. Die digital unterstützten Prozesse tragen entscheidend dazu bei, unsere Bauprojekte noch zielgerichteter, terminsicherer und qualitätsorientierter umzusetzen.

Parallel dazu setzen wir bewusst auf eine Stärkung unseres Employer Brandings: Die Etablierung einer wertschätzenden Unternehmenskultur, die Raum für Mitgestaltung, persönliche Entwicklung und moderne Arbeitsmethoden bietet, positioniert die Wiesinger Bau GmbH als zukunftsorientierten und attraktiven Arbeitgeber in einer wettbewerbsintensiven Branche. In einem sich rasch wandelnden Marktumfeld sichern wir durch eine flexible, digital vernetzte und schlank organisierte Struktur unsere Schlagkraft – und schaffen gleichzeitig ein nachhaltiges Fundament für Mitarbeiterzufriedenheit, langfristige Bindung und geringe Fluktuation.

PROGNOSEBERICHT

Eine flächendeckende Trendwende im Hochbau bleibt weiterhin aus, wenngleich sich in einzelnen Marktsegmenten punktuelle Erholungstendenzen abzeichnen. Die im Vorjahr erkennbaren Impulse – etwa durch steuerliche Anreize, energetische Sanierungsprogramme und Renovierungsförderungen – konnten sich bislang nicht in eine breit angelegte Investitionsdynamik im Neubausektor übersetzen. Der gewerbliche Bau profitiert hingegen in ausgewählten Bereichen von gestiegener Standortaktivität sowie Nachholeffekten, insbesondere im Kontext betrieblicher Flächenkonsolidierungen und Logistiklösungen. Im großvolumigen Wohnbau zeigt sich die Lage nach wie vor verhalten. Zwar tragen leicht rückläufige Baupreise sowie eine schrittweise Entspannung des Finanzierungsumfelds (bedingt durch stabilisierte Leitzinsen und leichte Zinssenkungssignale der EZB) zur Verbesserung der Investitionsbedingungen bei, doch bleiben Nachfrage und Umsetzungstempo infolge anhaltend hoher regulatorischer Anforderungen und gestiegener Herstellungskosten verhalten.

Eine nennenswerte Belebung durch gewerbliche Bauträger ist frühestens ab dem zweiten Halbjahr 2025 zu erwarten. Für das Geschäftsjahr 2025/2026 ist angesichts der aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen von einem weiterhin herausfordernden Marktumfeld in der Bauwirtschaft auszugehen. Die Investitionszurückhaltung bleibt spürbar, insbesondere im privaten Wohnbau. Dem gegenüber stehen Chancen in den Bereichen Sanierung, Infrastruktur und öffentliche Bauvorhaben, wo planbare Nachfrage auf relativ stabile Förderlandschaften trifft.

Aufgrund dieser Rahmenbedingungen wird die Geschäftsentwicklung der Wiesinger Bau GmbH maßgeblich von einer flexiblen Ressourcensteuerung, projektorientierten Kostenkontrolle sowie einer gezielten Auftragsakquise in tragfähigen Marktsegmenten abhängen. Insbesondere im Bereich Sanierung, Gewerbe- und Infrastrukturbau bestehen weiterhin solide Perspektiven.

In Summe ist das wirtschaftliche Umfeld auch im kommenden Jahr mit erheblichen Unsicherheiten behaftet. Exogene Einflussfaktoren wie die gesamtwirtschaftliche Entwicklung, Rohstoffpreisschwankungen, regulatorische Eingriffe sowie geopolitische Spannungen können die Branchenentwicklung maßgeblich beeinflussen. Vor diesem Hintergrund bleibt eine vorsichtige Prognose angebracht, wenngleich die Wiesinger Bau GmbH aufgrund ihrer soliden Aufstellung und strategischen Ausrichtung grundsätzlich robust positioniert ist.

Die Geschäftsführung geht von einem positiven Geschäftsjahr 2025/2026 aus.

RISIKOBERICHT

Risikomanagement ist bei Wiesinger Bau GmbH integraler Bestandteil einer verantwortungsvollen Unternehmensführung und trägt wesentlich zur langfristigen Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit bei. Ziel ist es, potenzielle Risiken frühzeitig zu erkennen und wirksam zu steuern, ohne das unternehmerische Ertragspotenzial zu gefährden. Die zugrunde liegenden Prozesse und Kontrollmechanismen werden laufend optimiert.

Vor dem Hintergrund einer anhaltend schwachen konjunkturellen Entwicklung, die weiterhin hohe Zinsbelastung sowie einer generellen Unsicherheit hinsichtlich der gesamtwirtschaftlichen Perspektive gewinnt ein vorausschauendes Risikomanagement zunehmend an Bedeutung. Die strategische Unternehmenssteuerung ist gefordert, Szenarien zu entwickeln, um potenzielle Marktrisiken frühzeitig zu erkennen und entsprechende Gegenmaßnahmen vorzubereiten. Eine laufende Evaluierung der Markt- und Finanzierungsbedingungen sowie eine verstärkte interne Kostenkontrolle und Flexibilität in der Projektsteuerung sind zentrale Hebel, um auch bei veränderten Rahmenbedingungen die wirtschaftliche Stabilität des Unternehmens zu sichern.

Seit dem Geschäftsbericht 2023/2024 haben sich hinsichtlich des Chancen-/Risikoprofils keine wesentlichen Änderungen ergeben, aus denen sich neue oder veränderte Risiken für die Wiesinger Bau GmbH ableiten lassen.

ZWEIGNIEDERLASSUNGEN

Seit Jänner 2024 bestand eine Zweigniederlassung des Unternehmens in 4752 Riedau, Bahnhofstraße 59. Mit April 2025 wurde dieser Standort jedoch geschlossen. In diesem Zuge erfolgte eine Zusammenlegung sowohl der Büroräumlichkeiten sowie des Bauhofs in Riedau mit jenem am Hauptstandort in Tumeltsham. Ziel dieser strukturellen Maßnahme war es, operative Synergien zu heben und die Effizienz in den Arbeitsabläufen nachhaltig zu steigern.

FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

Das Unternehmen betreibt derzeit keine Forschung und Entwicklung.

wiesingerbau
Hochbau / Holzbau / Fassade
A-4911 Tumeltsham, Hannesgrub Nord 15
A-4752 Riedau, Bahnhofstraße 59
+43 (0)7752/22530, office@wiesinger-bau.at
www.wiesinger-bau.at

Bmstr. Ing. Roland Wiesinger, MBA

Tumeltsham, am 02.07.2025