Lagebericht 2024/2025

HABITAT WOHNBAU GMBH

I. GESAMTWIRTSCHAFTLICHES UMFELD 2024/2025

Das Jahr 2024 war von einer moderaten wirtschaftlichen Erholung geprägt. Nach einer Phase der Stagnation in Europa führten rückläufige Inflationsraten und die Zinssenkungen der Europäischen Zentralbank zu verbesserten Finanzierungsbedingungen für Unternehmen und private Haushalte. Dennoch blieb die Investitionsbereitschaft aufgrund geopolitischer Spannungen und volatiler Energiepreise verhalten.
Global setzte sich der Wachstumskurs jedoch fort: Das weltweite Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg um rund 3,2 %, getragen von den großen Volkswirtschaften wie den USA und dem Vereinigten Königreich.
Deutschland stagnierte und verzeichnete ein reales Minus von 0,2 %, Österreich verzeichnete neuerlich einen Rückgang des Bruttoinlandsproduktes, dieser lag im Jahr 2024 bei durchschnittlich 0,7% lt. Statistik Austria, wobei sich der Rückgang der Wirtschaftsleistung über das Jahr reduzierte und im 4. Quartal bei nur mehr 0,5% lag.
Hauptursachen für den Rückgang waren die schwache Binnennachfrage, rückläufige Exporte sowie die Nachwirkungen hoher Energiepreise und Zinsen.
Demgegenüber gab es einzelne Wachstumsimpulse in Europa wie zum Beispiel in Malta, welches mit einem Wachstum von rund 6 % an die Spitze der EU stieg, gefolgt von Polen (+3,7 %) und Litauen (+3,6 %). Diese Länder profitierten von robustem Konsum und Investitionen sowie einer günstigen Wettbewerbsposition.
Vorangetrieben wurde die Abschwächung des Rückgangs bzw. das leichte Wachstum und die leichte Erholung in einzelnen europäischen Volkswirtschaften im Jahr 2024 durch mehrere Faktoren, insbesondere durch die schrittweise Normalisierung der globalen Lieferketten und Logistikprozesse, die spürbare Dämpfung des Inflationsdrucks infolge der restriktiven Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB), was wiederum zu steigenden Realeinkommen und einer allmählichen Erholung der Konsumausgaben der privaten Haushalte führte.

Konkret reagierte die EZB auf die Dämpfung des Inflationsdrucks mit mehreren Zinssenkungen im Jahresverlauf 2024, um die Finanzierungsbedingungen zu verbessern und die schwächelnde Wirtschaft im Euroraum zu stützen. Bereits im Juni 2024 leitete die EZB die Zinswende ein und senkte alle drei Leitzinssätze erstmals seit 2019 um jeweils 0,25 Prozentpunkte. Der Zinssatz für das Hauptrefinanzierungsgeschäft fiel von 4,5% auf 4,25%, der Einlagensatz von 4% auf 3,75%. Es folgten Senkungen im Oktober und Dezember 2024 bis auf 3,0% (Hauptrefinanzierungssatz). Insgesamt senkte die EZB im Jahr 2024 die Zinsen um 100 Basispunkte (1 Prozentpunkt).
Auch die US-Notenbank Federal Reserve (Fed) reagierte im späteren Jahresverlauf 2024 auf die rückläufige Teuerung, um eine Konjunkturabschwächung zu verhindern und die Finanzierungsbedingungen zu verbessern. Die Fed begann jedoch erst im September mit ihrer Zinswende und senkte den Leitzins um 0,50 Prozentpunkte, gefolgt von zwei weiteren Senkungen um jeweils 0,25 Prozentpunkte im November und Dezember. Insgesamt senkte die Fed ihre Zinsen ebenfalls um 100 Basispunkte (1 Prozentpunkt) im Jahr 2024.

Weitere Impulse kamen von einer robusten Entwicklung des Dienstleistungssektors, speziell im Tourismus, sowie von gezielten nationalen und EU-weiten Investitions- und Konjunkturprogrammen, die oft auf die grüne und digitale Transformation ausgerichtet waren.

Dies schuf ein günstigeres Umfeld für Investitionen und Konsumausgaben. Zudem sorgte die robuste Lage am Arbeitsmarkt, trotz Rückgängen in einzelnen Branchen, für eine Grundstabilität. Insgesamt trugen diese Entwicklungen dazu bei, dass die europäischen Volkswirtschaften in der Gesamtbetrachtung 2024 wieder leicht wachsen konnten.

II. ENTWICKLUNG IN DER BAUBRANCHE 2024/2025

Die Bauwirtschaft in dem für Hillebrand sehr wichtigen Markt Deutschland befindet sich 2024 weiterhin in einer Phase der Anpassung, die nach mehreren Jahren hoher Dynamik nun zu einer Konsolidierung führt.
Der Wohnungsbau steht weiterhin vor Herausforderungen durch gestiegene Bau- und Finanzierungskosten sowie strengere Kreditvergaberichtlinien. Dennoch eröffnen sich Chancen, wobei vor allem die Nachfrage nach energieeffizienten und nachhaltigen Wohnlösungen zunimmt, und staatliche Förderprogramme unterstützen den Umbau hin zu klimafreundlichem Bauen.

Da der Bedarf an Wohnraum in Ballungsräumen und urbanen Zentren kontinuierlich steigt, gewinnt das Thema Nachverdichtung weiterhin an Bedeutung. Durch die intelligente Nutzung bestehender Flächen, die Aufstockung von Gebäuden und die Umnutzung brachliegender Areale können zusätzliche Wohnkapazitäten geschaffen werden, ohne neue Flächen zu versiegeln.
Im Wirtschaftsbau zeigt sich eine dynamische Entwicklung. Während sich der Hochbau aktuell in einer Phase der Investitionszurückhaltung befindet, eröffnet der Tiefbau attraktive Perspektiven. Vor allem Infrastrukturprojekte in den Bereichen Energie und Mobilität wirken als Wachstumstreiber und sichern langfristig Beschäftigung sowie Wertschöpfung. Diese Projekte leisten einen wichtigen Beitrag zur Transformation hin zu einer nachhaltigen Infrastruktur.

Auch in Österreich zeigt sich ein ähnliches Bild: Nach Jahren hoher Bauaktivität befindet sich die Branche in einer Phase der Neuorientierung. Der Wohnungsbau reagiert auf veränderte Rahmenbedingungen, während Infrastrukturprojekte im Bereich Energie und Mobilität wichtige Wachstumsimpulse liefern. Die Umsätze sind preisbereinigt um rund 1,5 % gesunken, nominal jedoch leicht gestiegen (+0,5 %). Die Baupreise haben sich stabilisiert (+3 %), und die Auftragsreichweite bleibt konstant.
Diese Entwicklung schafft Raum für Effizienzsteigerungen, Digitalisierung und innovative Baukonzepte. Unternehmen, die jetzt in nachhaltige Technologien, modulare Bauweisen und intelligente Nachverdichtung investieren, positionieren sich optimal für die kommenden Jahre. Die Branche nutzt die aktuelle Phase, um ihre Strukturen zu stärken und sich zukunftsfähig aufzustellen, was ein entscheidender Schritt für langfristige Wettbewerbsfähigkeit und Wachstum ist.

III. GESCHÄFTS- UND RAHMENBEDINGUNGEN

Auf Grund der gesamtwirtschaftlichen Herausforderungen konzentrierte sich das Bau-, Holz- und Immobilienunternehmen Hillebrand im Wirtschaftsjahr 2024/2025 auf seine Kernkompetenzen und setzte erneut strategische Schwerpunkte. Mit über 10 operativ tätigen Gesellschaften und mehr als 35 Projekt-, Vermögensverwaltungs- und Beteiligungsgesellschaften ist das Unternehmen breit aufgestellt und verfolgt weiterhin eine wertorientierte Expansion.

Im Geschäftsjahr 2024/2025 war der Fokus neben dem Salzburger Markt und den angrenzenden Bundesländern erneut der bayerische Raum rund um München.
Der für Hillebrand wichtige deutsche Markt blieb durch bereits gestartete Aufträge im Generalunternehmer- und Bauträgerbereich erfolgreich. Weiterhin sind wir mit Arbeitsgemeinschaften, mit Partnern, die die gleichen Werte wie Hillebrand vertreten, in Deutschland tätig.
Die Expansion nach Deutschland erwiesen sich wiederum in wirtschaftlich herausfordernden Zeiten als richtiger Schritt, da durch das breit gefächerte Leistungsspektrum das Unternehmen vor den negativen Auswirkungen einzelner Märkte geschützt wird.

Die Standorte in Wals und Großgmain werden laufend modernisiert, und die Personalstruktur nachhaltig gefestigt. Durch die „Alles unter einem Dach"-Strategie bietet Hillebrand ein umfassendes Leistungsspektrum von der Projektentwicklung über die Planung und den Bau bis hin zum Vertrieb von Immobilien. Werteorientiertes Handeln, Innovationskraft und der Fokus auf Nachhaltigkeit sind zentrale Erfolgsfaktoren.
Individuelle Beratung, hohe Servicebereitschaft und die kontinuierliche Weiterentwicklung des Fachwissens durch Schulungen garantieren bestmögliche Lösungen für unsere Kunden.

Die Modernisierung der IT-Infrastruktur wurde neuerlich vorangetrieben und die ergonomischen, modernen Arbeitsplätze können weiterhin als Investition in das wichtigste Asset von Bau | Holz | Immobilien Hillebrand gesehen werden – den Mitarbeitern. Der Einsatz modernster Videokonferenzsysteme ermöglicht es, Reisezeiten zu reduzieren und Ressourcen zu schonen.

Hillebrand handelt stets nachhaltig und berücksichtigt die drei Säulen der Nachhaltigkeit: Ökonomie, Ökologie und Soziales. Das Unternehmen hat auch in seinen Produktionsprozessen innovative Wege eingeschlagen. Die hauseigene Zimmerei und der dazugehörige Bauhof werden energieautark durch eine moderne Photovoltaikanlage betrieben. Darüber hinaus wurden die Hackschnitzelanlagen und die Heizung weiter optimiert, die mit Holzresten der Zimmerei betrieben werden.

Unsere Bauten werden so konzipiert, dass Ressourcen wie Wasser schonend genutzt und Abfälle minimiert werden, um eine Kreislaufwirtschaft zu fördern. Umweltschädliche Emissionen sowie Luft-, Boden- und Wasserverschmutzung werden möglichst vermieden. Gleichzeitig wird der Schutz der Biodiversität berücksichtigt, indem Bauvorhaben die lokale Natur und Ökosysteme respektieren. Die Auswahl des Materials und der Bauverfahren werden so gewählt, dass die Emissionen reduziert werden, die sich durch den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes ziehen.
Bei Neubauten wird darauf geachtet, den europäischen Standard für die Energieeffizienz bei Gebäuden zu erfüllen oder zu übertreffen, was ihre langfristige Energieeffizienz sicherstellt. Durch die Zusammenarbeit aller Verantwortlichen, von der Projektentwicklung über die Planung bis zum ausführenden Personal der Baufirma und der Zimmerei, konnten hier unter anderem Gebäude in Hybridbauweise entstehen, welche die Anforderungen nicht nur erfüllen, sondern punktuell übertreffen.
Der Fuhrpark wurde um Elektrofahrzeuge oder emissionsarme Fahrzeuge erweitert, die ganz oder teilweise durch Solarstrom unserer Photovoltaikanlagen geladen werden, um den ökologischen Fußabdruck des Unternehmens zu reduzieren.

Die Unternehmenskultur von Hillebrand basiert auf gemeinsamen Werten wie Teamgeist, Vertrauen und Handschlags Qualität. Diese Werte spiegeln sich in der Zusammenarbeit mit den Mitarbeitern und in den Beziehungen zu Kunden und Geschäftspartnern wider. Motivierte und engagierte Mitarbeiter sind das Fundament des Unternehmens, und Hillebrand legt großen Wert darauf, ihre Weiterentwicklung durch Schulungen und Weiterbildungen zu fördern.

IV. ERTRAGSLAGE

Ertragslage in TEUR	2024/25	2023/24	Veränderung
Betriebsleistung	3.184	12.256	-9.072
EBITDA	382	1.729	-1.347
EBIT	377	1.720	-1.343
Ergebnis vor Steuern	247	1.523	-1.276
Steuern	-101	-354	253
Ergebnis nach Steuern	146	1.168	-1.022

V. VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Vermögenslage in TEUR	2024/25	2023/24	Veränderung
Anlagevermögen	551	576	-24
Umlaufvermögen	10.173	13.385	-3.213
Summe Aktiva	**10.724**	**13.961**	**-3.237**
			0
Eigenkapital	7.499	8.353	-854
langfristige Verbindlichkeiten	858	934	-76
kurzfristige Verbindlichkeiten	2.367	4.674	-2.307
Summe Passiva	**10.724**	**13.961**	**-3.237**

Darstellung Nettoverschuldung in TEUR	2024/25	2023/24	Veränderung
Umlaufvermögen (ohne aktive RAP)	10.102	13.223	-3.122
+ Wertpapiere Anlagevermögen	532	558	-27
- Verbindlichkeiten, Rückstellungen (ohne passive RAP)	-3.225	-5.608	2.383
Nettoverschuldung/Entschuldungsdaue	keine	keine	

VI. GELDFLUSSRECHNUNG

	2024/2025	2023/2024
Ergebnis vor Steuern	**247**	**1.523**
Abschreibungen/Zuschreibungen auf das Anlagevermögen	5	9
Gewinne aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Investitionsbereichs	-23	-2
Erträge aus der Auflösung von Bewertungsreserven aus Investitionsz.	0	0
Cash-Flow aus dem Ergebnis	**229**	**1.529**
Veränderung der Vorräte, Forderungen aus LL und andere Aktiva	1.152	1.768
Veränderung der Verbindlichkeiten LL und andere Passiva	-1.270	309
Veränderung der Rückstellungen	-852	555
Cash-Flow aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	**-741**	**4.161**
Zahlung für Ertragsteuern	322	-1.872
Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	**-419**	**2.290**
Auszahlungen für Anlagenzugang	-16	-5
Finanzinvestitionen	-30	-169
Einzahlungen aus Anlagenabgang	16	0
Einzahlungen aus Finanzanlagenabgang und sonstigen Finanzinvestitionen	73	99
Investitionszuschüsse	-500	0
Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	**-458**	**-76**
Auszahlungen aus der Bedienung des Eigenkapitals	-1.000	-1.600
Ein-/Auszahlungen aus der Aufnahme/Tilgung sonstigen Finanzkrediten	-404	-1.500
Ein-/Auszahlungen aus der Aufnahme/Tilgung von Finanzkrediten ggü. verbundenen Unternehmen	0	0
Veränderung der Forderungen ggü. Gesellschaftern	0	-886
Veränderung der Verbindlichkeiten ggü. Gesellschaftern	0	0
Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	**-1.404**	**-3.986**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	**-2.281**	**-1.771**
Finanzmittelbestand am Beginn der Periode	3.813	5.584
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	**1.532**	**3.813**

VII. RISIKOBERICHT

Ein effektives Risikomanagement und das frühzeitige Erkennen und Gegensteuern bei Risiken ist von wesentlicher Bedeutung für den Erhalt der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Unternehmensgruppe. Wechselnde Markt-/Rahmenbedingungen entgegnen wir mit unserer flexiblen Organisation und breiten Produktpalette, wodurch wir sehr schnell auf individuelle Wünsche und Bedürfnisse des Marktes eingehen können. Auch das frühzeitige Erkennen von Chancen und Möglichkeiten wird durch unsere Expertenteams gewährleistet.

Betrieblichen Risiken entgegnen wir durch klare Kompetenzregelungen, organisatorische Strukturen, Controlling und Qualitätsmanagement, laufende Aus- und Weiterbildung unserer Mitarbeiter und durch die Einhaltung von Richtlinien und Normen (bspw. ISO 9001:2015). Dem zunehmenden IT-Risiko durch Cyber-Kriminalität steuern wir durch modernste Hard- und Software und unseren auf Letztstand ausgebildeten IT-Spezialisten entgegen.

Durch unsere langfristigen Finanzierungs- und Veranlagungsstrategien können finanzwirtschaftliche Risiken, auch verstärkt durch die intensive Zusammenarbeit mit etablierten und erfahrenen Wirtschafts- und Steuerberatern, weitgehendst minimiert werden.

Auch der Versicherungsbereich ist durch eine umfassende Universal- und Directors & Officers Polizze, welche ständig den Anforderungen angepasst wird, in den Bereichen Bauwesen-, Haftpflicht-, Vermögensschadenhaftpflicht-, Betriebsunterbrechungs-, Gebäude-, KFZ- und Sachversicherungen bestens abgedeckt. Unsere Spezialisten bearbeiten, bei Bedarf auch im Austausch mit externen Rechtsberatern, jegliche Rechtsfragen und ermöglichen dadurch zeitnahe, fundierte rechtliche Informationen und auch Handlungsanweisungen.
Für unsere Mitarbeiter wie Projektleiter, Poliere und Vorarbeiter haben wir zusätzlich freiwillige, privatrechtliche Zusatzversicherungen abgeschlossen.

VIII. AUSBLICK AUF DAS GESCHÄFTSJAHR 2025/26

Durch unsere Experten in unterschiedlichsten Bereichen der Baubranche sind wir ein optimaler Partner für herausfordernde Bauvorhaben, sowohl in Österreich als auch in Deutschland. Hier sind neben unserem gewerblichen Mitarbeitern auch die innovativen und fachlich auf dem neuesten Stand ausgebildeten Kollegen aus der Bauleitung gefragt.

Für das Wirtschaftsjahr 2025/2026 erwarten wir eine konstante Nachfrage nach Wohnraum im Bauträgergeschäft, durch Fertigstellungen wird ein Zuwachs in den Verkaufszahlen erwartet. Wohnraum wird weiterhin benötigt und Hillebrand punktet hier durch die konstant hohe Qualität und die Sicherheit eines seit beinahe 85 Jahren bestehenden Unternehmens. Die Reduktion der Zinsen sowie die Abschwächung der KIM-Verordnung sehen wir in diesem Zusammenhang auch als positiven Einfluss. Auf Basis der geplanten Übergaben und der bereits gesicherten Aufträge erwarten wir für die operativ tätigen Gesellschaften ein stabiles Umsatz- und Ertragsniveau. Der solide Auftragsbestand und die kontinuierliche Umsetzung laufender Vorhaben schaffen eine verlässliche Grundlage für eine gleichbleibende Geschäftsentwicklung und sichern nachhaltig Erträge.

Nachhaltigkeit und Umweltbewusstsein sind heute zentrale Treiber der Bau- und Immobilienbranche. Hillebrand nutzt diese Entwicklung als Chance und verfolgt das Ziel, Wohnprojekte zu realisieren, die ökologische Verantwortung mit hoher Lebensqualität verbinden.
Die Projektentwicklung orientiert sich an einem klaren Prinzip: Vielfalt mit Fokus auf Wertschöpfung. Neben klassischen Bauträgerprojekten setzt Hillebrand verstärkt auf geförderten Mietwohnbau und Gewerbeimmobilien. Besonders erfolgreich ist die Kombination der Segmente Wohnbau und Gewerbeflächen, dies erwies sich in den vergangenen Jahren als zukunftsfähiges Modell.
Flexibilität ist ein entscheidender Erfolgsfaktor. Dank eines breiten Leistungsspektrums und einer schlanken Organisation reagiert Hillebrand schnell auf Marktveränderungen wie Fachkräftemangel, Materialengpässe oder Zinsentwicklungen. Langjährige Partnerschaften und vorausschauende Planung sichern Stabilität und schaffen seit über acht Jahrzehnten Vertrauen.
Die Basis unseres Wachstums ist das Vertrauen unserer Kunden in die Qualität und Innovationskraft von Hillebrand. Durch enge Zusammenarbeit mit Partnern, die unsere Werte teilen, erkennen wir Chancen frühzeitig und entwickeln Projekte, die wirtschaftlich attraktiv und nachhaltig sind.
Um die Zukunft aktiv zu gestalten, setzt Hillebrand auf eine moderne Personalstrategie. Digitale Recruiting-Kanäle beschleunigen die Gewinnung neuer Fachkräfte, während gezielte Maßnahmen zur Mitarbeiterbindung die Loyalität und Motivation unseres Teams stärken. Gemeinsam schaffen wir die Grundlage für langfristigen Erfolg.

Mit beinahe 85 Jahren Erfahrung und dem Blick nach vorne entwickeln wir unsere Geschäftsmodelle kontinuierlich weiter. Innovative Ideen, moderne Technologien und nachhaltige Materialien bilden die Basis für Lösungen, die nicht nur den Anforderungen unserer Kunden entsprechen, sondern echten Mehrwert für kommende Generationen schaffen.

IX. Forschungs- und Entwicklungsbericht

Das Bau I Holz I Immobilienunternehmen Hillebrand unterstreicht seinen ganzheitlichen Umweltansatz durch die Nutzung einer CO^2 neutralen Wärmeerzeugung an seinem Produktions- und Niederlassungsstandort in Großgmain. Durch die Installation einer modernen, rund 480 m^2 großen PV-Anlage, auf dem Dach der Zimmerei wird sowohl diese als auch der angeschlossene Bauhof energieautark betrieben. Rund 85.000 kWh Strom werden jährlich erzeugt und für den Betrieb der modernen Maschinen, der Heizungs- und Warmwasseranlage sowie für das Aufladen der eigenen elektronisch betriebenen Kraftfahrzeuge verwendet.
Unsere Produktionsstätten werden weiterhin ausgebaut und die Kapazitäten gezielt erweitert, um den steigenden Anforderungen des Marktes gerecht zu werden und um gleichzeitig optimal für zukünftige Entwicklungen im individuell seriellen Bau vorbereitet zu sein.
Durch zwei Hackschnitzelanlagen mit 180 KW Leistung, welche mit dem überschüssigem Hackgut betrieben werden, wird die Zimmerei ganzjährig temperiert und die Gebäude möglichst nachhaltig und umweltschonend mit Energie und Wärme versorgt. Dadurch wollen wir unserer Verantwortung gegenüber der Umwelt am Produktionsstandort gerecht werden und darauf achten, möglichst nachhaltige Lösungen in die Gebäudetechnik zu integrieren, sowohl in den eigenen Standorten als auch in die von uns errichteten Objekte.

Höchste Priorität hat bei Hillebrand das ressourcenschonende Errichten von Gebäuden und dabei ein nachhaltiges und wirtschaftlich sinnvolles Nutzungskonzept zu schaffen. Dies wird durch moderne Technologien wie Photovoltaik, Wärmerückgewinnung und intelligente Gebäudesteuerung erreicht. Ökologische, soziale und ökonomische Aspekte werden bei jedem unserer Projekt berücksichtigt.

Durch den Einsatz von Foresight Thinking beobachten und analysieren wir systematisch frühe Signale, technologische Entwicklungen und gesellschaftliche Trends, die die Bauindustrie von morgen prägen könnten. Auf dieser Grundlage treffen wir bereits heute strategische Entscheidungen, stärken unsere Innovationsfähigkeit und stellen durch neu geschaffene Stabstellen die langfristige Zukunftssicherung unseres Unternehmens sicher.

Das Bau I Holz I Immobilienunternehmen Hillebrand optimiert laufend interne und externe Abläufe, wobei hier der weitere Digitalisierungsprozess in allen Bereichen hervorzuheben ist.

X. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Berichtspflichtige Ereignisse oder Vorgänge mit besonderer Bedeutung für die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

XI. Zweigstellenbericht

Die Gesellschaft führt keine Zweigstellen.

Wals-Siezenheim, 27. November 2025

DI Karl-Heinz Rossmann
Geschäftsführer
Habitat Wohnbau GmbH