Sohm Holzbautechnik Gesellschaft m.b.H.
Alberschwende

L A G E B E R I C H T

für das Geschäftsjahr

vom 01.04.2024 bis 31.03.2025

1. Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage

1.1. Struktur des Unternehmens

Das 1990 gegründete Unternehmen ist eine primär in Vorarlberg und dem angrenzenden süddeutschen und Ostschweizer Grenzraum agierende Beteiligung [75%] der Rhomberg Bau Holding GmbH. Die Geschäftsbereiche umfassen folgende Leistungen:

Die Tätigkeitsbereiche umfassen im Wesentlichen folgende Leistungen:

- Produktion von DD (Diagonaldübelholz) Bauteilen
- zimmermannsmäßiger Abbund
- Montagearbeiten

Typische Einsatzgebiete sind die Errichtung von

- Wohnbauten
- Gewerbebauten
- Landwirtschaftlichen Bauten
- Sonderbauten

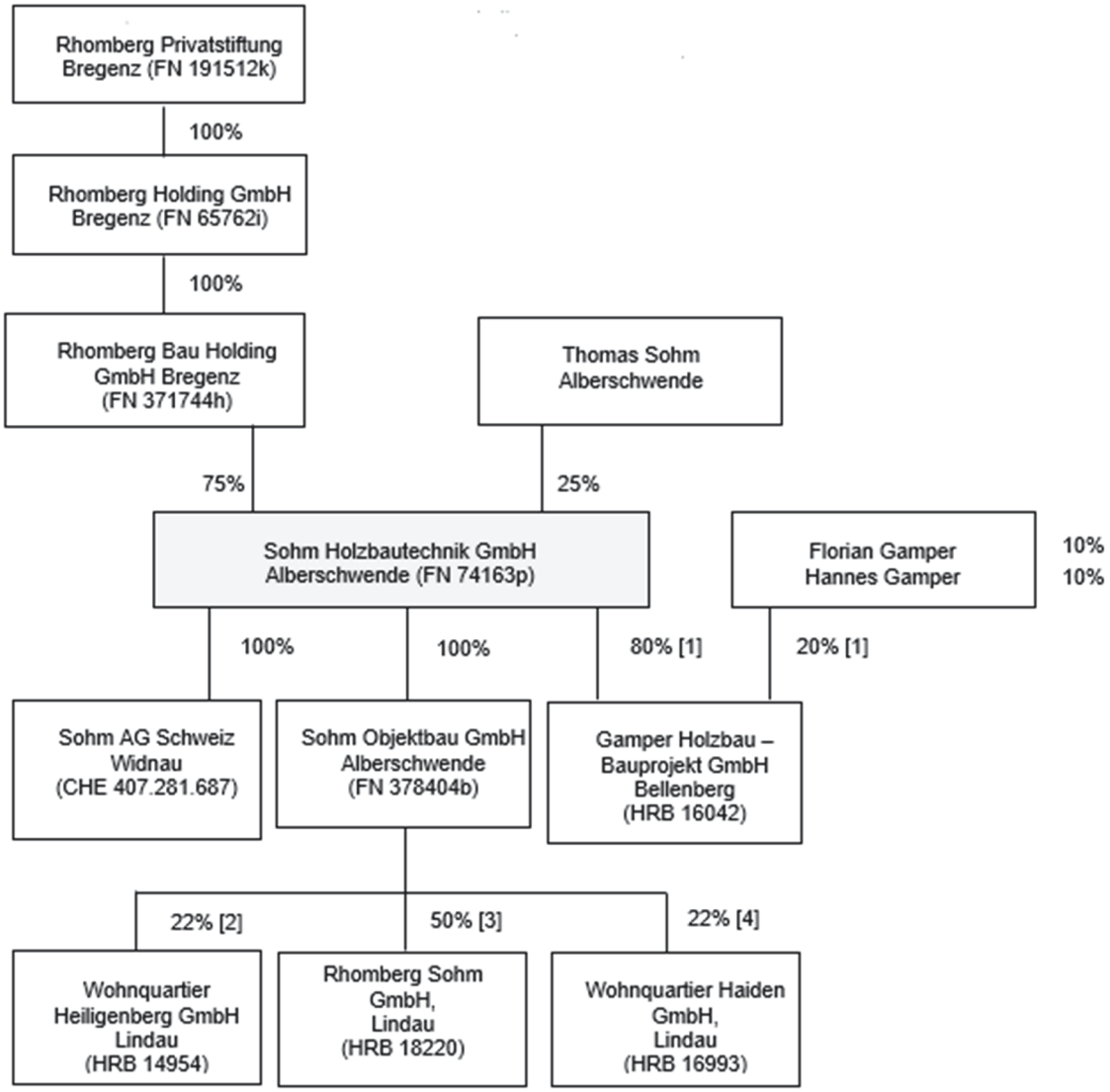
Die Leistungstiefe umfasst die

- Lieferungen von DD-Elementen
- Errichtung von reinen Holzkonstruktionen (Dachstühle, Rohbauten in Holzbauweise)
- Errichtung von Gebäudehüllen (incl. Fenster, Fassade, Dachabdichtung)

Organigramm – Sohm Gruppe

Sohm Holzbautechnik GmbH, Alberschwende

Stand: Juli 2025



Index
[1] Sohm Holzbautechnik GmbH 80%, Hannes Gamper 10%, Florian Gamper 10%
[2] Rhomberg Bau GmbH Deutschland 52%; TwoMen Group GmbH 26%, Sohm Objektbau GmbH 22%
[3] Rhomberg Bau GmbH Deutschland 50%; Sohm Objektbau GmbH 50%, Gründung nach dem 01.04.2025
[4] Rhomberg Bau GmbH Deutschland 52%; TwoMen Group GmbH 26%, Sohm Objektbau GmbH 22%

- Die 100% Tochter Sohm Objektbau ist im Raum Österreich und Deutschland in den Bereichen Schlüsselfertigbau (kleinere und mittelgroße Objekte) und im Bauträgerbereich (mittelgroße Objekte, nur Raum Österreich) tätig.

- mit der 100% Tochter Sohm Schweiz AG (Standort Widnau) im Raum Schweiz (Errichtung von Holzbauten, Gebäudehüllen, schlüsselfertige Objekte kleinerer und mittlerer Größe)

Darüber hinaus ist die Sohm Holzbautechnik GmbH wie folgt vertreten:

- mit der 80%-Beteiligung an der Gamper Holzbau-Bauprojekt GmbH (Standort Bellenberg) im süddeutschen Raum. Über die Anpassung der Ausrichtung erfolgte eine Leistungserweiterung in Richtung der Errichtung von Gebäudehüllen, sowie von schlüsselfertigen Objekten kleinerer und mittlerer Größe)

1.2. Wirtschaftliches Umfeld

Österreich (Westösterreich, Vorarlberg)
Holzbau (reiner Holzelementbau)

- Aktuelles Umfeld: Die Bauwirtschaft befindet sich in einer Rezession. Industrie- und Bauproduktion schrumpfen seit Jahren. Die Holzbaubranche leidet unter Auftragsrückgang und Kreditrestriktionen und in der Folge unter hohem Preisdruck.
- Mittelfristige Aussicht: Einschätzung einer Stabilisierung ab 2026 mit Prognose für ein leichtes Wachstum. Förderprogramme und staatliche Impulse wären dringend nötig, um dynamischer zu werden.

Schlüsselfertig-Wohnbau alt Treiber für den Holzbau

- Aktuelles Umfeld: Baugenehmigungen und Fertigstellungen liegen auf Tiefstand, Investoren zögern. Der Wohnungsverkauf ist stark eingebrochen. Gründe sind Verunsicherung der Interessenten durch gestiegene Kosten, Zinsniveau (obwohl zuletzt sinkend), reduzierte Förderungen.
- Mittelfristige Aussicht: Ab 2026 wird ein leichtes Wachstum erwartet. Der Preisdruck wird mittelfristig erhalten bleiben.

Deutschland – Schwerpunkt Bayern & Baden-Württemberg
Holzbau, Wohnbau
Das Umfeld in Süddeutschland ist für die Sohm Holzbautechnik relevant, weil über die Akquisitionstätigkeit der Sohm Objektbau GmbH aktuell und in der Vergangenheit Leistungen durch die Sohm Holzbautechnik erbracht wurden.

- Aktuelles Umfeld: Baden-Württemberg gilt (noch) als Holzbau-Vorzeigeregion und fördert aktiv mit Landesprogrammen (Holzbau-Offensive, Weiterbildung, Praktische Unterstützung)
- Förderlage aktuell:
  Situation in Bayern:
  Kürzungen und Streichungen bei Wohnbauförderungen, v. a. beim bayerischen Wohnungsbauprogramm sowie KfW-nahen Förderungen (z. B. Wegfall von Zuschüssen /Zinsverbilligungen). Auswirkungen sind Einstellungen von Projektentwicklungen oder Projektverschiebungen. Bauträger und Genossenschaften reagieren mit Planungsstopp oder Projektanpassungen (z. B. Reduktion Wohnfläche, Effizienzklasse).
  Marktunsicherheit nimmt zu, insbesondere im geförderten Wohnungsbau.
  Situation in Baden-Württemberg:
  hier gibt es (noch) keine wesentlichen Änderungen, Programme (z. B. Wohnraumförderung BW, Holzbau-Offensive) laufen aktuell.
- Mittelfristige Aussicht: Der weitere Ausbau des Holzbaus ist grundsätzlich politisch gewollt. Die mittelfristige Entwicklung ist aber von Bundespolitik abhängig.

Schweiz (Ostschweiz)
Holzbau

- Aktuelles Umfeld: Generell liegt der Holzbau auch in der Ostschweiz bei Neubauten und Aufstockungen zunehmend im Trend (teilweise unterstützt von bundesweiten und kantonalen Holzbau- Förderprogrammen).
- Mittelfristige Aussicht: Förderungen durch nachhaltige Baupolitik eröffnen zunehmend Chancen für Holzbauunternehmen bei Wohn- und Gewerbebauten.

Schlüsselfertig-Wohnbau

- Aktuelles Umfeld: Allgemein hohe Baupreise, zinsbedingte Finanzierungskosten sowie steigende Grundstückspreise schwächen den Markt und erzeugen auch in der Schweiz Preisdruck.
- Mittelfristige Aussicht: Festzustellen ist ein moderates Wachstum der Wohnbauaktivitäten. Die Investments sind stärker als zuletzt fokussiert auf Energieeffizienz und Sanierung.

Fazit (Stand Mitte 2025)

- Die Förderpolitik ist aktuell der stärkste Markttreiber – oder Hemmschuh. Bayern zeigt deutlich, wie gestrichene Förderungen zu Projektstopps oder – verzögerungen führen.
- Baden-Württemberg und die Schweiz bieten dagegen (noch) annähernd stabile Rahmenbedingungen, wobei der Preisdruck steigt.
- Reiner Holzbau profitiert weiter von Klimazielen und Effizienzanforderungen – mit klarer politischer Unterstützung in BW und der Schweiz.
- Wohnbau im Schlüsselfertigbereich bleibt volatil. Qualität, Energieeffizienz und Flexibilität im Projektentwicklungsprozess sind entscheidend, um sich im aktuell schwierigen Umfeld durchzusetzen.

1.3. Geschäftsverlauf

Die Eigenmittel zum Jahresabschluss 31. März 2025 in Höhe von 6,924 MEUR haben sich im Vergleich zum Vorjahr auf 6,454 MEUR verringert. Die Eigenmittelquote beträgt in der Sohm Holzbautechnik GmbH 63,2%.
Die Bauleistung verringerte sich um 1,153 MEUR von 14,637 auf 13,484 MEUR. Maßgeblich dafür waren das herausfordernde wirtschaftliche Umfeld und Projektverschiebungen.

Das Ergebnis vor Steuer beträgt 1,319 MEUR.

Im Berichtsjahr wurden in der Gruppe Investitionen in Sachanlagen (inkl. GWG) zur technischen Erneuerung im Hinblick auf die Erhaltung und Verbesserung der hohen Qualitäts-, Sicherheits- und Umweltansprüche im wirtschaftlich vertretbaren Ausmaß vorgenommen.

Der Einsatz von Projektmanagement Werkzeugen, installierte Controlling Prozesse, zeitnahe Managementberichte und die laufende rechtliche, technische sowie betriebswirtschaftliche Schulung der Mitarbeiter tragen dazu bei, Projekte und Baustellen erfolgreich zu steuern und abzuwickeln.

1.4. Wesentliche gesellschaftsrechtliche Ereignisse während des Geschäftsjahres

Es wurden im Betrachtungszeitraum – außer den Anpassungen im Geschäftsführungsbereich - keine wesentlichen gesellschaftsrechtlichen Veränderungen vorgenommen.

Anpassungen im Geschäftsführungsbereich
Im Zuge der organisatorischen Anpassungen der Sohm Gruppe wurden seitens der Gesellschafter folgende Entscheide getroffen.

- Thomas Sohm wurde als Geschäftsführer der Sohm Holzbautechnik GmbH abberufen
- Markus Scherrer wurde pensionsbedingt als Geschäftsführer der Firmen Sohm Holzbautechnik GmbH, Sohm Objektbau GmbH sowie Fa. Gamper Holzbau – Bauprojekt GmbH abberufen. Weiters wurde die Unterschriftsberechtigung von Markus Scherrer für die Sohm Schweiz AG zurückgezogen.
- Sohm Kilian übernahm als jeweils weiterer Geschäftsführer die Agenden der kaufmännischen und organisatorischen Führung der Firmen Sohm Holzbautechnik GmbH, Sohm Objektbau GmbH, Sohm Schweiz AG sowie Fa. Gamper
- Matthias Moosbrugger wurde zum Mitglied des Verwaltungsrates der Sohm Schweiz AG berufen
- Christian Milz legte sein Mandat als Mitglied des Verwaltungsrates der Sohm Schweiz AG zurück

1.5. Finanzielle Leistungsindikatoren

Sohm Holzbautechnik GmbH
WJ 2024/25
Finanzielle Leistungsindikatoren

Kennzahlen		Einheit	2024/25	Veränderung zum Vorjahr	2023/24
Bauleistung	1)	EUR	13'484'232	-1'152'493	14'636'725
Ergebnis vor Steuern		EUR	1'319'004	-1'938'113	3'257'117
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		EUR	1'350'249	-1'941'035	3'291'284
Ergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)		EUR	1'927'570	-1'938'544	3'866'114
Umsatzrentabilität (ROS)	2)	%	10,0	-12,5	22,5
Eigenkapitalrentabilität	3)	%	19,2	-33,0	52,3
Gesamtkapitalrentabilität	4)	%	11,6	-16,7	28,3
Eigenmittelquote	5)	%	63,2	7,3	55,9
Investitionsdeckung	6)	%	192,9	-105	298,0
Nettoverschuldung / Net Cash	7)	EUR	118'898	1'231'612	-1'112'714

1) Bauleistung (Umsatzerlöse inkl. Bestandsveränderung)
2) EBIT / Bauleistung
3) Ergebnis vor Steuern / durchschnittliche Eigenmittel
4) EBIT / durchschnittliches Gesamtkapital
5) Eigenmittel / Gesamtkapital
6) Zugang Sachanlagevermögen / Sachanlagenabschreibungen
7) verzinsliches Fremdkapital - liquide Mittel

1.6. Umwelt- und Arbeitnehmerbelange

Der Umweltschutz ist ein wesentlicher Bestandteil des Gemeinwesens. Die Fa. Sohm Holzbautechnik GmbH ist sich der Verantwortung bewusst.

Bei der Vorbereitung und Ausführung von Bauvorhaben wird ein ressourcenschonender Einsatz von Energie und Rohstoffen angestrebt.

Baustellenabfälle werden konsequent getrennt und so weit wie möglich einem Recyclingprozess zugeführt. Das maschinentechnische Fachpersonal ist angehalten, die Emissionen von Lärm und Abgasen bei den verwendeten Maschinen und Geräten möglichst gering zu halten.

Die permanent zunehmende Komplexität der Projekte und die Forderung nach Optimierung der Qualität bei Einhaltung enger wirtschaftlicher Grenzen stellen hohe Anforderungen an das Personal.

Das Management legt daher großen Wert auf entsprechende Qualifikation und Weiterbildung aller Beschäftigten. Um den hohen Anspruch – für die jeweilige Aufgabe den bestmöglich ausgebildeten Mitarbeiter einzusetzen – zu erreichen, ist eine gruppeneigene Rhomberg-Akademie installiert.

Die Kommunikation wird im Rahmen der Mitarbeiterführung durch fortlaufendes, gegenseitiges Feedback und durch strukturierte Mitarbeitergespräche sichergestellt. Themenstellungen sind unter anderem Verbesserungsvorschläge, Schwachstellenanalysen, Weiterbildungsmaßnahmen und die Karriereplanung.

Im Baustellenbereich wird großes Augenmerk auf Arbeitssicherheit und Unfallverhütung gelegt. Um präventiv für Sicherheit und Gesundheit Sorge zu tragen, erfolgt die Bereitstellung von Arbeitsausrüstung, die Durchführung von Unfallverhütungsseminaren und die Bestellung und Unterstützung der Sicherheitsbeauftragten. Darüber hinaus werden ganzjährig verschieden Gesundheitsprogramme bspw. laufende Information, Möglichkeit zu Bluttests, gesunde Jause, Rückentraining, mentales Coaching etc. forciert.

2. Voraussichtliche Entwicklung und Risiken des Unternehmens

2.1. Voraussichtliche Entwicklung

Die Geschäftsentwicklung im Berichtsjahr hat den eingeschlagenen Weg des starken regionalen Fokus und des konsequenten Kosten- und Qualitätsmanagements bestätigt.

Insbesondere hat die Fokussierung auf Projektmanagementprozesse und Führungsthemen dazu geführt, dass die in der Branche unvermeidbaren kaufmännischen und technischen Risiken geringgehalten konnten.

Eine Ausweitung der Geschäftstätigkeit ist ein permanenter Teil strategischer Überlegungen, derzeit jedoch nicht geplant. Die bestehende breite Streuung der Produkte, Regionen und Geschäftsfelder ist bestens geeignet, negative volkswirtschaftliche Rahmenbedingungen besser ausgleichen zu können.
Nichtsdestotrotz war der starke Abschwung im Wohnbaumarkt – speziell was den Vorarlberger Markt betrifft – deutlich spürbar.

Für das Geschäftsjahr 2025/26 plant das Unternehmen eine Betriebsleistung von rund 14,9 MEUR.

Betriebsleistung und Ergebnis,
Vergleich Planzahlen

Forecast/Budget Sohm Gruppe in EUR	Budget WJ 24/25			Budget WJ 25/26			Ausblick 26/27		
	Betrieb-sleistung/ Umsatz	Ergebnis Plan in % nach ZR	Ergebnis in €	Betriebs-leistung/ Umsatz	Ergebnis Plan in % nach ZR	Ergebnis in €	Betriebs-leistung/ Umsatz	Ergebnis Plan in % nach ZR	Ergebnis in €
Sohm Holzbautechnik	14'659'673	3,6	523'111	14'910'000	4,0	596'400	15'357'300	4,0	614'292

Das Management rechnet trotz einer sehr herausfordernden Marktsituation in Vorarlberg mit einem marginal steigenden Umsatz. Die Vorausschau WJ 2025/2026 zeigt eine gute Auslastung bis April 2026.

Ausgleich wird zum Teil geschaffen werden mit Projekten in Süddeutschland und der Schweiz, jedoch kann das schwer einschätzbare Förderthema im süddeutschen Raum die Planwerte unter Druck bringen.

2.2. Risiken des Unternehmens

Risikomanagementsystem

Das Unternehmen hat ein dezentrales Risikomanagementsystem, da Risiken am besten dort identifiziert, bewertet und gemanagt werden, wo sie auftreten. Die Organisation baut dabei auf ein projektbezogenes Baustellen- und Projektcontrolling.

Zur Unterstützung für die jeweiligen Verantwortlichen stellt das Risiko Management Komitee Rhomberg gruppenweite Richtlinien und Qualitätsstandards zur Verfügung. Das Komitee setzt sich aus Mitarbeitern sämtlicher Geschäftsfelder sowie den Gruppenservices Recht und Controlling zusammen. Die Firma Sohm schließt sich den Maßnahmen und Vorgaben an.

Branchenspezifische Risiken

Die gesamte Bauindustrie ist zyklischen Schwankungen unterworfen und reagiert regional und nach Sparten unterschiedlich empfindlich. Die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung, die Entwicklung der Wettbewerbssituation aber auch die Verhältnisse am Bau können zu Risiken führen.

Die Risiken werden von der Geschäftsleitung und den operativ Verantwortlichen kontinuierlich überwacht und notwendige Adaptierungen der strategischen und operativen Planung aufgezeigt.

Im jährlichen Strategiecontrolling werden die Entwicklungen in den einzelnen Geschäftsfeldern zudem kritisch hinterfragt und Chancenpotentiale identifiziert.

Aktuell herrschende besondere Markrisiken (Wohnbauentwicklung) wurden in der Planung berücksichtigt.

Rechtliche Risiken

Bei den vielfältigen Rechtsgeschäften ergeben sich Risiken bei der Gestaltung von Verträgen. Die zentral bei Rhomberg angesiedelte Rechtsabteilung steht Sohm in allen Geschäftsbereichen zur Verfügung und begleitet diese in allen vertraglichen Fragen.

Projektbezogen wird je nach Komplexität mit externen Spezialisten zusammengearbeitet, um mögliche Risiken zu reduzieren.

Finanzrisiken

Wechselkursrisiken ergeben sich vorwiegend aufgrund von bestehenden Fremdwährungskrediten. Es erfolgt eine laufende Überwachung der Kursentwicklung durch die kaufmännische Leitung. Wechselkursrisiken bestehen insbesondere zwischen dem EURO und dem Schweizer Franken.

Zum 31.03.2025 bestehen Finanzfremdwährungsverbindlichkeiten in untergeordneter Höhe. Die Bewertung zum Bilanzstichtag erfolgte entsprechend den Bewertungsrichtlinien nach dem Höchstwertprinzip.

Finanzierungsrisiken bestehen über die steigenden Zinsen für den Grundstückvorrat. Es wird davon ausgegangen, dass diese durch stille Reserven in den Liegenschaften gedeckt sind.

Um möglichst günstige Finanzierungskonditionen zu erreichen, wird – unterstützt durch Hauptgesellschafter Rhomberg - eine offene Informationspolitik gegenüber den Banken gepflegt.

Personalrisiken

Die Mitarbeiter und ihre Fähigkeiten sind für den zukünftigen Erfolg von grundlegender Bedeutung. Das vorhandene Vergütungssystem, Arbeitszeitmodell und das Personalentwicklungsprogramm haben die Maximierung der Mitarbeiterleistung und Minimierung des Risikos durch Mitarbeiterabgang vor allem in Schlüsselpositionen zum Ziel.

Betriebsrisiken

Kundenrisiken entstehen aufgrund der Abhängigkeit von wichtigen Kunden sowie dem Bonitätsrisiko. Die Bonitätsrisiken werden durch geeignete Zahlungspläne und entsprechend den QM-Vorgaben eingeforderten Zahlungsgarantien reduziert. Ein besonderes Augenmerk gilt dabei dem Liquiditäts- und Forderungsmanagement. Im Berichtszeitraum ist es zu keinen wesentlichen Forderungsausfällen gekommen.

Zu den Projektrisiken zählen die komplexen Risiken der Auftragsauswahl und der Auftragsabwicklung. Die Auftragsauswahl wird auf Basis eines definierten Ablaufprozesses durchgeführt, wobei zustimmungspflichtige Geschäftsvorfälle entsprechend der internen Geschäftsordnung zu genehmigen sind.

Beschaffungsrisiken beinhalten Qualitäts- und Kostenrisiken sowie das Risiko der Abhängigkeit von Subunternehmern.

Bei Fixpreisangeboten bestehen aufgrund der großen Schwankungsbreiten bei Subunternehmer- und Rohstoffpreisen große Risikopotentiale. Im Bereich von Generalunternehmerlistungen stellen die steigenden Rohstoff- und Lieferpreise u.a. aufgrund der geopolitischen Entwicklungen in jüngster Vergangenheit ein Risiko dar. Hier wird versucht über Vertragsgestaltungen entgegenzuwirken. Mehrfach konnten Verträge auf cost+fee Basis abgeschlossen werden.

Gesamtrisiko

Die Überprüfung der gegenwärtigen Risikosituation ergab, dass im Berichtszeitraum keine Risiken identifiziert wurden, die für die Sohm Holzbautechnik GmbH einzeln oder in Wechselwirkung mit anderen Risiken bestandsgefährdende Auswirkungen haben könnten.

3. Forschung und Entwicklung

Das Sohm-Produkt DD-Decke (Diagonaldübel-Decke) wurde und wird regelmäßig hinterfragt und weiterentwickelt. Neben verschiedenen Ausprägungen der Oberflächenbeschaffenheit wurde in den vergangenen Jahren beispielhaft eine Akustikdecke entwickelt. Aktuell wird in die Entwicklung einer Heiz-Kühldecke investiert.

Daneben werden zunehmend Abläufe und Prozess im Rahmen der Digitalisierung umgesetzt und optimiert.

4. Nachhaltigkeit

Sohm versteht unter Nachhaltigkeit eine Entwicklung, die die Bedürfnisse der Gegenwart befriedigt und die Möglichkeit zukünftiger Generationen verbessert. Eine nachhaltige Entwicklung steht für die Gestaltung einer lebenswerten Zukunft, die gleichzeitig ökonomische, ökologische und soziale Aspekte berücksichtigt.

Die Strategie wurde auf Basis dieses Nachhaltigkeits-Prinzips entwickelt. Darin beschrieben sind unter anderem die Herausforderungen, die sich ergeben, wenn Fragen nach den Grenzen der Umwelt (Ressourcen, Energie) gestellt werden.

4.1. Soziale Leistung

Sohm unternimmt große Anstrengungen, Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen fachlich und persönlich weiterzuentwickeln. Neben externen Angeboten werden auch die Möglichkeiten der Rhomberg - Akademie vielfach in Anspruch genommen.

Experten aus Lehre und Forschung und interne Fachleute vermitteln neue Erkenntnisse, praktisches Wissen und Sozialkompetenz.

4.2. Umweltleistung

Die Ressourceneffizienz, die Optimierung von Lebenszykluskosten und das Schließen von Stoffkreisläufen sind wesentliche Elemente mit denen Sohm der Verpflichtung für das direkte Umfeld und zukünftige Generationen nachkommt.

Die Sensibilisierung der Mitarbeiter in Bezug auf den Ressourceneinsatz und der Verlängerung der Lebensdauer eingesetzter Baustellenausstattung gehört ebenso dazu wie die lebens-zyklusorientierte Entwicklung und Realisierung unserer Bauprojekte.

Durch das Recycling im Produktions- und Baustellenbereich werden Rohstoffkreisläufe geschlossen, indem wertvolle Baustoffreststoffe für neue Nutzungsmöglichkeiten aufbereitet und wiederverwendet werden.

Wiederkehrend werden Mitarbeiter zur Inanspruchnahme des öffentlichen Verkehrs oder des Fahrrades animiert bspw. durch Mobilitäts- oder Job Bike-Aktionen. Darüber hinaus wird im Fuhrpark ein Fokus auf Elektromobilität gesetzt.

4.3. Wirtschaftliche Leistung

Um den langfristigen Erfolg der Wachstums-, Ertrags- und Wertsteigerungsstrategie sicherzustellen, ist es notwendig, Risiken einzugehen und Chancen wahrzunehmen. Um Risiken möglichst früh zu erkennen und abzuwägen, ist in Zusammenarbeit mit Hauptgesellschafter Rhomberg Bau GmbH ein unternehmensweites Risikomanagement installiert.

Alberschwende, am 28. Juli 2025

Die Geschäftsführung

Kilian Sohm

Andreas Kempf

Signatur:

E-Mail: a.kempf@sohm-holzbau.at

Signatur:

E-Mail: k.sohm@sohm-holzbau.at