# Lagebericht

Die VARIO-BAU Fertighaus GesmbH beschäftigt sich mit dem Vertrieb und der Herstellung von Fertighäusern in Holzrahmenbauweise unter den Marken „VARIO-HAUS“ und „VARIO-BAU“.

## 1. Leitgedanke des Unternehmens

Der Fertighausbau umfasst insbesondere den **Ein- und Zweifamilien-Wohnhausbau** unter der Marke „VARIO-HAUS“, aber auch **gewerbliche und kommunale Bauwerke** wie z.B. Bürogebäude, Arztpraxen, Kindergärten, Reihenhäuser, mehrgeschossige Wohnbauten (Wohnungen) u.dgl. unter der Marke „VARIO-BAU“.

Durch das **komplett individuelle, variable Bauen** unter Einsatz **zertifizierter und zugelassener Bauteile** ist es möglich, für diese verschiedenen Baubereiche für Auftraggeber ansprechende und wirtschaftliche Gebäudelösungen anzubieten. Ergänzend dazu wird insbesondere **Holz als Baumaterial** eingesetzt, das einen baubiologisch positiven Einfluss hat. Die Kombination aus dem Einsatz von Maschinen mit **fortschrittlicher Technologie** und Fachkräften mit **ausgezeichnetem handwerklichem Knowhow** garantiert den Kunden Qualität und Zufriedenheit von der Planung über die Produktion bis zur Ausführung auf dem Bauplatz. Durch die **Übernahme von Aufträgen als Generalunternehmer** kann das Geschäftsfeld insbesondere im B2B-Bereich weiter ausgebaut werden. Ergänzend dazu tritt das Unternehmen auch selbst als Bauträger auf und bietet somit Grund und Haus aus einer Hand an.

## 2. Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens

Insgesamt war das Geschäftsjahr 2025 weiterhin von **herausfordernden Rahmenbedingungen für die Umsetzung von Wohnbauprojekten** geprägt. Gleichzeitig zeigen die **gestiegene Zahl verkaufter Wohneinheiten**, die **verbesserte Eigenmittelquote** sowie die **stabile operative Auslastung** klare Anzeichen einer Erholung. Ebenso wurden politisch in den Kernmärkten Weichen für eine positive Entwicklung im Wohnbau gestellt, wobei deren Wirkung erst mittel- bis langfristig eintreten kann und die Intensität der Wirkung, wie beim Setzen politischer Rahmenbedingungen üblich, ungewiss ist. Die Geschäftsführung beurteilt die Lage des Unternehmens daher als **herausfordernd, aber stabil**, wobei die weitere Entwicklung maßgeblich von der Finanzierbarkeit privater Bauvorhaben, der Investitionsbereitschaft von Bauträgern sowie der tatsächlichen Umsetzung und Wirkung wohnbaupolitischer Maßnahmen abhängt.

Das **Jahr 2025 war in Österreich und Deutschland** von **wohnbaupolitischen Maßnahmen** geprägt, die auf eine Belebung der Bautätigkeit, die Schaffung leistbaren Wohnraums sowie die Verbesserung von Finanzierungs- und Genehmigungsbedingungen abzielten. In Österreich standen insbesondere die Umsetzung des **Wohn- und Baupakets des Bundes**, die bis 1. Juli 2026 befristete **Befreiung von Grundbuch- und Pfandrechteintragungsgebühren** beim Erwerb von Wohnraum sowie das am 18. März 2025 kundgemachte **4. Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz** im Mittelpunkt. Während die **Gebührenbefreiung** grundsätzlich positiv zu beurteilen ist, bleibt ihr finanzieller Effekt im Verhältnis zur gesamten Investitionssumme eines Einfamilienhauses begrenzt. Die **Zweckzuschüsse des Bundes** waren im Neubau in den meisten Bundesländern nur eingeschränkt spürbar und wurden überwiegend zugunsten der Sanierung eingesetzt. Das im September 2025 vorgestellte **Mietpaket der Bundesregierung** führte u.a. zusätzlich zu einer erkennbaren Zurückhaltung beim Start genossenschaftlicher und privat organisierter Bauträgerprojekte, da Mietpreisbegrenzungen die Rentabilität und Planungssicherheit künftiger Wohnbauprojekte reduzieren können.

Deutschland setzte den Schwerpunkt 2025 vor allem auf die **Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren**. Hervorzuheben ist das **Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bau-Turbo")**, das mit 30. Oktober 2025 in Kraft gesetzt wurde. Flankiert wurde dies durch die Bereitstellung zusätzlicher Bundesmittel für den sozialen Wohnungsbau im Rahmen des Bundeshaushalts 2025, durch das am 11. Juli 2025 beschlossene steuerliche Investitionssofortprogramm (**„Wachstumsbooster"**) sowie durch die im November 2025 präsentierten Eckpunkte für das **Gebäudetyp-E-Gesetz**, das eine rechtssichere Reduktion nicht zwingend erforderlicher Baustandards ermöglichen soll.

Auch auf Ebene der Bundesländer wurden wesentliche Maßnahmen gesetzt. Beispielhaft sind die ab 1. Jänner 2025 in Kraft getretenen **Änderungen der Bayerischen Bauordnung**, das am 18. März 2025 beschlossene **„Gesetz für das schnellere Bauen" in Baden-Württemberg** zu nennen. Diese Maßnahmen verfolgen das Ziel, **Genehmigungsverfahren zu beschleunigen, regulatorische Anforderungen zu reduzieren und die Finanzierung von Wohnbauprojekten zu erleichtern**. Nachdem es vergleichbare Initiativen teils auch in der Vergangenheit gab, welche jedoch nicht im gewünschten Umfang auf dem Markt bemerkbar waren, lassen sich die Auswirkungen dieser Maßnahmen auf die Bauwirtschaft derzeit noch nicht abschätzen.

Für die **Wohnbauwirtschaft** ergeben sich daraus insgesamt in der Theorie **verbesserte Rahmenbedingungen**. Förderungen und Finanzierungsanreize stärken die Nachfrage nach Wohnraum und Eigentum, während Verfahrensvereinfachungen und die **Reduktion kostentreibender Standards** das Potenzial haben, **Baukosten zu senken** und **Projektlaufzeiten zu verkürzen**. Trotz weiterhin hoher Grundstücks- und Baukosten sowie einzelner regulatorischer Eingriffe in den Mietmarkt ist davon auszugehen, dass die **im Laufe des Jahres 2025 beschlossenen Maßnahmen mittel- bis langfristig zu einer Stabilisierung** und schrittweisen Belebung **des Wohnbaumarktes in Österreich und Deutschland beitragen** werden.

Harte Fakten liefern die **Baubewilligungszahlen**. Die Entwicklung der Baubewilligungen bzw. Baugenehmigungen zeigte im Jahr 2025 in Österreich und Deutschland ein unterschiedliches Bild. In **Österreich** stiegen die Baubewilligungen für Wohnungen in neuen Ein- und Zweifamilienhäusern gegenüber 2024 um **8,2 %** von 9.296 auf 10.062 Wohnungen, während die Bewilligungen in neuen Wohngebäuden mit drei oder mehr Wohnungen um **12,5 %** von 24.762 auf 21.661 Wohnungen zurückgingen. Der Rückgang der österreichischen Neubau-Baubewilligungen war damit insbesondere auf den **mehrgeschoßigen Wohnbau** zurückzuführen.

In **Deutschland** entwickelte sich die Genehmigungslage 2025 insgesamt positiver. Die Zahl der genehmigten Wohnungen in neuen Einfamilienhäusern erhöhte sich um **17,2 %** auf 44.500, während Zweifamilienhäuser mit 12.600 genehmigten Wohnungen nahezu auf dem Vorjahresniveau lagen. Zusammengenommen stieg das Ein- und Zweifamilienhaussegment um **12,6 %**. Auch die Genehmigungen für Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern nahmen um **12,1 %** auf 128.100 Wohnungen zu.

Aus Wohnbau-Sicht ist somit festzuhalten, dass sich der **kleinteilige Wohnbau in beiden Ländern auf niedrigem Niveau erholte**, während sich der **großvolumige Wohnbau unterschiedlich** entwickelte. Österreich verzeichnete 2025 weiterhin eine deutliche Schwäche im Mehrfamilienhaussegment, Deutschland hingegen eine breitere Erholung über Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser hinweg. Für die Wohnbauwirtschaft bleibt jedoch zu berücksichtigen, dass Baubewilligungen bzw. **Baugenehmigungen lediglich einen Frühindikator** darstellen und **keine unmittelbare Aussage über tatsächliche Baubeginne** oder Fertigstellungen erlauben.

Wie auch im Vorjahr stellten im Jahr 2025 **Finanzierungsvorbehalte eine Herausforderung** dar. Diese konnten meist mit einer **Verzögerung von durchschnittlich 3 Monaten** aufgehoben werden und

verzögerten so die Realisierung der Projekte. Nur 15% der in 2025 abgeschlossenen Vorbehaltsaufträge konnten nicht realisiert werden.

Nach zwei wirtschaftlich schwierigen Jahren setzte im Jahr 2025 sowohl in Österreich als auch in Deutschland eine **leichte konjunkturelle Erholung** ein. Das reale Bruttoinlandsprodukt stieg in Österreich um 0,6% und in Deutschland um 0,2% gegenüber dem Vorjahr. Während in Österreich insbesondere der Dienstleistungssektor sowie Konsum und Investitionen zur positiven Entwicklung beitrugen, blieb das Bauwesen weiterhin rückläufig. In Deutschland wurde das Wirtschaftswachstum vor allem durch steigende Konsumausgaben getragen, während die Investitions- und Bautätigkeit weiterhin schwach blieb.

Die **EZB setzte im Jahr 2025** ihren **Lockerungskurs in der Geldpolitik fort** und reduzierte den maßgeblichen **Einlagensatz** schrittweise von 3,15% zu Jahresbeginn **auf 2,15% ab Juni 2025**. Die Senkung verbesserte die Finanzierungsbedingungen für private Bauherren und Investoren und trug zur Stabilisierung der Nachfrage bei.

Wie auch im Vorjahr litten **Bauträger** weiterhin unter schwierigen Marktbedingungen, vor allem aufgrund **der herausfordernden Leistbarkeit für Käufer bzw. hohen Finanzierungskosten und niedriger Verkaufszahlen**. Ziel war weiterhin, Leerstände in Neubauten zu reduzieren, bevor neue Projekte zur Realisierung gebracht werden. Die **hohen Baukosten für die errichteten Neubauten** und die **stagnierenden Preise im Gebrauchtimmobilienbereich** verschärften diese Situation weiter, was dazu führte, dass Bauträger vermehrt zurückhaltend bei der Errichtung neuer Projekte agierten. Das Unternehmen betrifft diese Situation doppelt, sowohl als **Auftragnehmer von Bauträgern** als auch durch die **eigene Bauträgertätigkeit in Österreich und Deutschland**. Nachdem zu wenige Wohneinheiten auf den Markt kommen und dadurch die Verfügbarkeit herausfordernder wird, lag die Mietpreisentwicklung bei freifinanzierten Wohnungen in einem 3-Jahres-Zeitraum bei +6,5% p.a., wohingegen die Eigentumspreise im 3-Jahres-Schnitt bei nur +2,5% p.a. lagen.

Die Anzahl der durch das Unternehmen **verkauften Wohneinheiten** erhöhte sich über alle Märkte hinweg und ausgehend von einer verhältnismäßig niedrigen Ausgangslage um **111 % gegenüber dem Vorjahr**. Die Marge hingegen blieb weiterhin aufgrund der **auf dem Markt vorhandenen Überkapazitäten** unter Druck. Preissteigerungen konnten nicht im gewünschten Ausmaß durchgesetzt werden. Die Zahl der montierten Wohneinheiten blieb im Vergleich zum Vorjahr unverändert. Der aktuelle Ausblick im Juli 2026 zeigt jedoch eine **positive Entwicklung bei der Anzahl der im Jahr 2026 zu montierenden Wohneinheiten**.

**Anteile an Gesellschaften**

Die Tätigkeiten des 100%-igen Tochterunternehmens **VARIO-HAUS Deutschland GmbH** sowie deren Tochterunternehmen, der **Hecker Holzsystembau GmbH**, beide mit Sitz in 92334 Berching sind aufgrund der in Deutschland sehr ähnlichen Marktsituation wie in Österreich vergleichbar. Aufgrund der besseren Voraussetzungen zur Realisierung von Ingenieurholzbauprojekten lag der Fokus bei der Akquise von Projekten bei öffentlichen Ausschreibungen im Bereich Gewerbebau, die mit einem größeren Volumina einhergehen. Durch die Sicherung von einzelnen Großprojekten konnte eine zufriedenstellende Auslastung sichergestellt werden.

Das Geschäftsjahr 2025 der Beteiligungen an der MHP GmbH & Co KG (bis März 2026: **Musterhauspark Haid Auffanggesellschaft m.b.H. & Co KG**) sowie der MHP GmbH (bis März 2026: **Musterhauspark Haid Auffanggesellschaft m.b.H.**) verlief nach Plan. Trotz der herausfordernden wirtschaftlichen Lage der Mieter bzw. Aussteller in den drei betriebenen Musterhausparks kam es zu keinen wesentlichen Zahlungsausfällen. Zur Intensivierung der Vermietung wurden aktive Maßnahmen gesetzt, die sich im aktuell herausfordernden wirtschaftlichen Umfeld jedoch nur eingeschränkt realisieren ließen. Ein

weiterer Fokus lag auf der Attraktivierung und Bekanntmachung der Musterhausparks, um Bauinteressenten Fertighäuser näherzubringen und sie umfassend rund um das Thema Bauen zu informieren.

**Kennzahlen**

Die **Eigenmittelquote** der Gesellschaft liegt bei **26,2%** (Vorjahr: 24,8%), die **fiktive Schuldentilgungsdauer gemäß § 24 URG** liegt bei **23,8 Jahren** (Vorjahr: 17,6 Jahren).

Das Nettoumlaufvermögen (kurzfristiges Umlaufvermögen abzüglich kurzfristigem Fremdkapital) beträgt im Geschäftsjahr TEUR -695 (Vorjahr: TEUR 396).

Aus dem Jahresabschluss ist weiters folgende Geldflussrechnung (kumuliert) nach IAS7 ableitbar:

| | 2025<br>in TEUR | 2024<br>in TEUR |
|---|---|---|
| Investitionstätigkeit | -445 | -315 |
| Finanzierungstätigkeit | -371 | 686 |
| Operative Tätigkeit | 813 | -1.543 |
| Veränderung des Finanzmittelbestandes | 3 | -1.171 |

## 3. Zweigniederlassungen

Es bestehen keine Zweigniederlassungen.

**Musterhäuser**

VARIO-HAUS betreibt folgende Musterhäuser als Verkaufsstandorte (Point-of-Sale)

- ✓ Blaue Lagune (Vösendorf) – Musterhaus New Design Esprit
- ✓ Blaue Lagune (Vösendorf) – Musterhaus New Design Five
- ✓ Musterhauspark Haid – Musterhaus New Design Sunrise
- ✓ Musterhauspark Haid – Musterhaus New Design Flair
- ✓ Musterhauspark Graz – Musterhaus Bungalow S141
- ✓ Fertighauszentrum Klagenfurt – Musterhaus Family Compact

## 4. Forschung & Entwicklung

Das Unternehmen beteiligte sich **seit dem Spätsommer 2025** am von der Österreichischen Forschungsförderungsgesellschaft (FFG) geförderten **Projekt „Re-Use: Holzhaus“**, welches in Zusammenarbeit mit der Technischen Universität Wien (TU Wien), der Wirtschaftsuniversität Wien (WU Wien), der Holzforschung Austria (HFA), dem Österreichischen Fertighausverband (ÖFV) sowie einzelnen Marktbegleitern umgesetzt wird. Ziel ist die Untersuchung der Möglichkeit zur Etablierung von marktfähigen Lösungen für die **Demontage und Wiederverwendung von Bauteilen** wie Wänden und Decken **bestehender, in Holzrahmen- bzw. Holztafelbauweise errichteten und nicht mehr in Verwendung befindlichen Gebäuden**. Untersucht werden dabei neben den statischen und bauphysikalischen Aspekten auch die wirtschaftliche und insbesondere die baurechtliche Situation. Im Sinne der Reduktion des CO2-Fußabdrucks im Hochbau, worin in Re-Use der größte erzielbare Hebel liegt, wird dahingehend geforscht. VARIO-HAUS unterstützt das Projekt durch Knowhow zu Bauweisen und umgesetzter Montageweisen aus den vergangenen 43 Jahren.

Darüber hinaus engagierte sich das Unternehmen seit dem **Spätsommer 2025** im Rahmen des Bau-, Energie- und Umweltclusters (BEUC) von ecoplus. Niederösterreichs Wirtschaftsagentur GmbH im

Kooperationsprojekt **„DiNaBau – Digitale Nachhaltigkeitsnachweise für die Baubranche“** mit der Entwicklung und Erprobung digitaler Prozesse zur **Erfassung und Nachweisführung von Nachhaltigkeitskennwerten im Bauwesen**. Ziel war die Schaffung von Grundlagen für eine automatisierte Bereitstellung von **Nachhaltigkeits- und ESG-relevanten Daten** entlang der Wertschöpfungskette, wie z.B. EPD, DPP sowie in Folge dem digitalen Gebäudelogbuch. Die gewonnenen Erkenntnisse dienen der Weiterentwicklung interner Daten- und Prozessstrukturen sowie der Vorbereitung auf zukünftig geltende, regulatorische **Anforderungen seitens der EU im Bereich Nachhaltigkeitsberichterstattung**.

Auch gemeinsam mit der **FOTEC Forschungs- und Technologietransfer GmbH**, einem Forschungsunternehmen der FH Wiener Neustadt, wurden Lösungen zur Implementierung **KI-gestützter Verfahren zur Automatisierung des Elementierungsprozesses** im Rahmen der Arbeitsvorbereitung analysiert. Ziel war es, vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und der zunehmend erschwerten Rekrutierungssituation vorhandene personelle Ressourcen besser zu nutzen und automatisierbare Aufgaben an KI-gestützte Verfahren zu übergeben. Dieses Projekt war zum Verfassungszeitpunkt noch im Laufen.

Insbesondere auf Ebene des **Österreichischen Fertighausverbandes** sowie in der Funktion als (indirekter) Gesellschafter der **Musterhauspark GmbH** wurden von unserem Unternehmen aktiv Maßnahmen gesetzt, welche zur **Förderung des Fertighausbaus** beitragen sollen. Hierzu wurden Projekte für den Bereich „mehrgeschoßiger Wohnbau in Holzbauweise“ sowie „breitenwirksame Bildung zum Thema Holzbau“ unterstützt.

## 5. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Bilanzstichtag eingetreten sind

Per Ende des Geschäftsjahres 2025 legte Herr Ing. Josef Gruber im Alter von 73 Jahren seine Tätigkeit als Geschäftsführer des Unternehmens zurück, fungiert aber weiterhin als Gesellschafter im Interesse des Unternehmens. Das Unternehmen wird seit dem Geschäftsjahr 2026 von Herrn Daniel Gruber, MA sowie Herrn DI(FH) Martin Sinawehl, MSc als Geschäftsführer geführt. Darüber hinaus sind nach dem Bilanzstichtag bis Ende Juli 2026 firmenintern keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Wiener Neustadt, im Juli 2026

.....

Unterschrift der Geschäftsführer