LAGEBERICHT

Geschäftsverlauf, Geschäftsergebnis und Lage des Unternehmens

Geschäft und Rahmenbedingungen

Die Wohnbau-west Bauträger GmbH ist seit über 25 Jahren als Bauträger tätig. Die Planung und Errichtung von Projekten aus den Bereichen Wohnen, Büro, Gewerbe, Industrie und Logistik erfolgen im Wesentlichen im Auftrag der PIERER-Konzern Gruppe.

Geschäftsergebnis, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Wohnbau-west Bauträger GmbH hat im GJ 2025 im Wesentlichen die Projekte „Schwarzer Adler“ in Aflenz, "Pankl Academy" in Kapfenberg und „Schmiedehalle Krenhof" in Köflach fertiggestellt und abgerechnet. Der Rohertrag aus den abgerechneten Projekten im GJ 2025 beträgt TEUR 2.011.

Vermögenslage

	31.12.2025 TEUR	31.12.2024 TEUR	+/- TEUR	%
kurzfristiges Umlaufvermögen	**6.536**	**10.663**	**-4.127**	**-38,7**
kurzfristiges Fremdkapital	**3.782**	**5.329**	**-1.547**	**-29,0**
Working Capital (Netto-Umlaufvermögen)	**2.754**	**5.334**	**-2.580**	**-48,4**
Anlagevermögen	**0**	**7.293**	**-7.293**	**-100,0**
langfristiges Umlaufvermögen	**11**	**13**	**-2**	**-16,7**
langfristiges Fremdkapital	**179**	**77**	**101**	**130,9**
Reinvermögen (Eigenkapital)	**2.586**	**12.563**	**-9.977**	**-79,4**

Bilanzanalyse

Das Anlagevermögen hat sich im Geschäftsjahr 2025 um TEUR 7.293 reduziert und betrifft im Wesentlichen die Finanzanlagen. Die Veränderung der Finanzanlagen resultiert aus der Abspaltung der PIERER Immobilien GmbH & Co KG.

Das kurzfristige Fremdkapital hat sich um TEUR 1.368 verringert und ist auf die Tilgung von Lieferverbindlichkeiten zurückzuführen.

Die Eigenkapitalquote beträgt zum Stichtag 39,5% und hat sich im Vergleich zum Vorjahr verringert.

Eigenkapitalquote in %	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Berechnung:	**39,5 %**	**69,9 %**	**60,7 %**

$$\frac{\text{Eigenkapital zum 31.12. des GJ} \times 100}{\text{Gesamtkapital zum 31.12. des GJ}}$$

Finanzlage

Die liquiden Mittel haben sich per 31.12.2025 um TEUR 690 auf TEUR 822 erhöht. Der Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist gegenüber dem Vorjahr von TEUR -489 auf TEUR 4.751 gestiegen. Der Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit beträgt TEUR 0 (Vorjahr: TEUR -4.756). Der Cash-Flow aus der Finanzierungtätigkeit beträgt TEUR -4.061 (Vorjahr: TEUR 4.756).

Verschuldungsgrad in %	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Berechnung:	153,14 %	43,03 %	64,89 %

$$\frac{\text{Fremdkapital zum 31.12. des GJ x 100}}{\text{Eigenkapital zum 31.12. des GJ}}$$

Ertragslage

	2025 TEUR	2024 TEUR	+/- TEUR	%
Umsatzerlöse	28.025	27.126	899	3,3
Bestandsveränderungen	-19.842	-5.238	-14.603	278,8
Betriebsleistung	**8.183**	**21.887**	**-13.704**	**-62,6**
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen	-6.173	-19.271	13.099	68,0
Rohertrag I	**2.011**	**2.616**	**-605**	**-23,1**
Rohertrag II	**2.011**	**2.616**	**-605**	**-23,1**
sonstige betriebliche Erträge	44	163	-119	-73,0
sonstige betriebliche Aufwendungen	-247	-314	67	21,2
Finanzerträge	7	2	5	289,3
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	**1.815**	**2.467**	**-652**	**-26,4**
Abschreibungen	0	0	0	50,0
Abschreibungen aus Finanzanlagen	0	-5.513	5.513	100,0
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	**1.815**	**-3.046**	**4.861**	**k. A.**
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-27	-2	-24	-1104,4
Ergebnis vor Steuern (EBT)	**1.788**	**-3.049**	**4.837**	**k. A.**
Steuern vom Einkommen	-411	-607	196	32,3
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	**1.377**	**-3.656**	**5.033**	**k. A.**
Reinvermögensminderung durch Umgründung	-7.292	0	-7.292	k. A.
Veränderung von Rücklagen	5.000	356	4.644	>999,9
Jahresverlust	**-916**	**-3.300**	**2.384**	**-72,3**

Ergebnisanalyse

Die Wohnbau-west Bauträger Gesellschaft mbH hat im abgelaufenen Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 1.377 (Vorjahr: TEUR -3.656 Jahresfehlbetrag) erwirtschaftet, dieser ist im Wesentlichen auf die Realisierung von Bauprojekten in Höhe von TEUR 2.011 zurückzuführen. Das Ergebnis vor Steuern (EBT) hat sich um TEUR 4.837 erhöht.

Forschung und Entwicklung

Aufgrund der Geschäftstätigkeit, der höherwertigen Immobilienentwicklung, ist der Bereich Forschung nicht anwendbar.

Zweigniederlassungen

Es gibt keine Zweigniederlassungen.

Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Im Geschäftsjahr 2026 fertiggestellt und übergeben werden die Projekte:

- „EFH Roithen" in Wels
- „Ausbau WDZ 10" in Wels

Die Geschäftsführung erwartet eine weiterhin positive Entwicklung der Ertragslage für das Geschäftsjahr 2026.

Risikoberichterstattung

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit als Bauträger ist die Gesellschaft einer Vielzahl von Risiken ausgesetzt, die sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken können.

Wirtschaftliche Risiken:

Der Bauträgermarkt ist stark konjunkturabhängig. Schwankungen der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, insbesondere im Immobilien- und Bausektor, können zu einem Rückgang der Nachfrage nach Gewerbeimmobilien führen. Ein Anstieg der Zinsen, verschärfte Kreditvergabekriterien oder sinkende Kaufkraft wirken sich negativ auf Absatzchancen aus.

Preissteigerungen bei Baumaterialien und Bauleistungen sowie Lieferengpässe können zu Kostenüberschreitungen und Verzögerungen führen.

Konzentrationsrisiken:

Die Gesellschaft wickelt im Wesentlichen Projekte im Auftrag der PIERER-Konzern Gruppe ab. Die Fokussierung auf wenige, verbundene Auftraggeber erhöht die Abhängigkeit von deren wirtschaftlicher

Leistungsfähigkeit.

Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken

Die Finanzierung von Bauträgerprojekten erfordert hohe Vorleistungen und Zwischenfinanzierungen. Projektverzögerungen bzw. ausbleibende Kundenzahlungen bei den Projekten können zu Liquiditätsengpässen führen.

Berichterstattung zu § 243 Abs 3 Z 5 UGB

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt. Darüber hinaus besteht zum Bilanzstichtag kein Fremdwährungskredit.

Wels, am 2. Juli 2026

DI Stefan Pierer

Clemens Pierer

Beate Höfer