Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2024/2025

Allgemeines

Die Ö-Baumanagement GmbH fungiert als Generalunternehmer für den Hausbau in Ziegelmassivbauweise und wird bei der Ausführung von Unternehmen der Etzi-Gruppe unterstützt. Dabei hat der Kunde, als großen Vorteil, für das gesamte Bauprojekt einen Ansprechpartner für alle Gewerke.

Die strategische Ausrichtung der Ö-Baumanagement GmbH liegt bei der Errichtung von Einfamilienhäusern und Projekten zur Errichtung von Doppelhäusern.

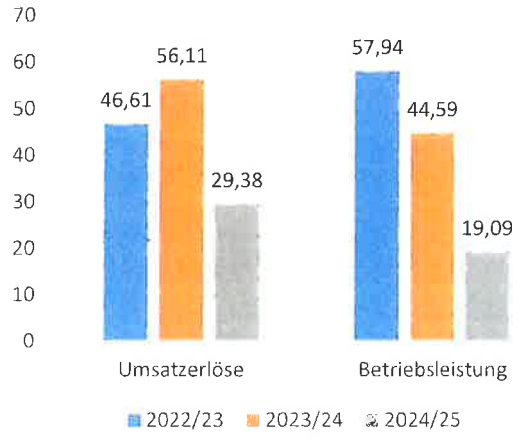
Aufgrund der Baukrise, hohen Zinsen für Kredite und der aufrechten KIM-Verordnung, war ein schwieriges Umfeld im abgelaufenen Geschäftsjahr gegeben, in dem sich die Betriebsleistung auf EUR 19,09 Mio. verringert hat. Die Materialaufwendungen konnten gegenüber dem VJ um 6,3% gesenkt werden.

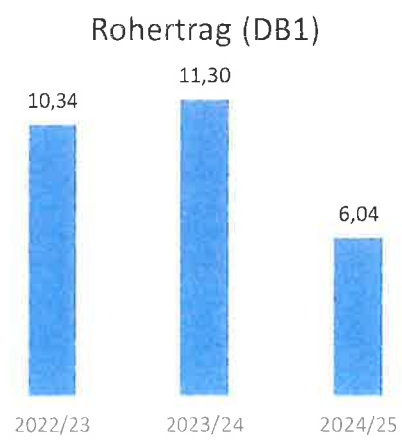
Der eingeschlagene Weg der Professionalisierung wird konsequent fortgesetzt. Die Errichtung einer neuen Firmenzentrale, bei der alle Unternehmen der Gruppe Ihren Hauptsitz haben, bringt hohe Effizienz in der Abwicklung von Projekten.

Die Wettbewerbssituation am Markt ist nach wie vor umkämpft. Die Ö-Baumanagement ist im ständigen Mitbewerb, einerseits mit Anbietern herkömmlicher Fertigteilhäuser (Holzriegel), andererseits mit größeren und kleineren Baumeisterbetrieben.
Die 2-Markenstrategie (Etzi-Haus und Austrohaus) erweist sich als nachhaltig richtig und wird weiter forciert.

Die Zweigniederlassung in Pettenbach bleibt weiterhin aufrecht.

Kennzahlen





Geschäftsergebnis und Ertragslage

Konnten die Umsätze in den Jahren zu Beginn der Baukrise aufgrund der Abarbeitung von Baustellen gehalten werden, verzeichnet das Unternehmen in diesem Geschäftsjahr einen Umsatzrückgang von 26,73 Millionen. Das gesetzlich normierte Vorsichtsprinzip (verlustfreie Bewertung halbfertiger Baustellen; strenges Niederstwertprinzip im Bereich offener Forderungen etc.) ist gewährleistet.
Am Standort Ried im Traunkreis werden Verwaltungstätigkeiten und Marketingaktivitäten ausgeführt.

Die Wachstumsstrategie der Ö-Baumanagement GmbH bedingt kontinuierliche Investments innerhalb der Gruppe.

Vermögenslage

Das Eigenkapital beläuft sich auf EUR 4,24 Mio. (Vorjahr EUR 5,65 Mio.) Die Eigenkapitalquote nach § 23 URG beträgt somit per 28.02.2025 35,40 % (Vorjahr 37,9%).
Das Working Capital beträgt EUR 4,05 Mio. (Vorjahr EUR 1,81 Mio.). Der Verschuldungsgrad liegt bei 55% (Vorjahr 61%)

Forschung und Entwicklung

Es gibt mehrere konkrete F&E Projekte, wie ein minimalistischer, flexibler Haustyp und Weiterentwicklung bei „Visualisierung". Die architektonische und technische Weiterentwicklung der Musterhäuser ist ein kontinuierlicher Prozess. Das Windowment System (in der Gruppe – max-Bausysteme) ist ausgereift und wird in unsere Typenhäuser in vielen Projekten bereits miteinbezogen. Auch das System Wallment, welches vollautomatisch Ziegelwände produziert, wurde am neuen Standort etabliert. Neue Häuser werden bereits standardmäßig mit den neuen Ziegelwänden ausgestattet. Beide Systeme brachten auf der Baustelle eine Zeitersparnis und verbessert die bereits hohe Qualität der Etzi-Häuser noch weiter.

Risiken

Für eventuelle Risiken im Bereich Forderungsausfälle wurde vom Unternehmen ausreichende Vorsorge getroffen. Die Zinsentwicklung und die Inflation hat eine wesentliche Auswirkung auf das zukünftige Kaufverhalten unser Kundenschicht. Deshalb sehen wir weiteren Zinssenkungen positiv entgegen. Die Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung ist noch ein zusätzliches Hemmnis bei der Kaufabwicklung. Dies ist erwartungsgemäß mit Juli 2025 ausgelaufen, die teilweise strengen Kreditvergabekriterien bleiben jedoch aufrecht. Von Fremdwährungsrisiken ist das Unternehmen nicht betroffen.

Planung und Prognosen für das Wirtschaftsjahr 2025/26

Auftragslage – Auslastung aus heutiger Sicht

Trotz einem Umfeld der Finanzierungserschwerungen liegt, der aktuelle Auftragseingang 2025 mit Juli 2025 bei 69 Einfamilienhäuser. Auch im Bereich Wohnbau ist eine positive Entwicklung spürbar. Gegenüber dem Vorjahr ist hier ein sehr deutlicher Aufschwung feststellbar.
Der derzeitige Auftragseingang ist sehr gut. Es wurden jedoch zur Kosteneinsparung bereits umfangreiche Kostendämpfungsmaßnahmen in allen Bereichen gesetzt.
Um die Auslastung, Produktivität und Wertschöpfung hoch zu halten, werden alle Leistungen, sowohl intern als auch bei Subunternehmen hinterfragt und Aufträge kostenoptimal abgewickelt.
Um die Auslastung der neuen Wallment-Produktion weiter zu erhöhen, konzentrieren wir uns verstärkt auf den Gewerbebau und öffentlichen Bau.

Aufgrund weiterhin strenger Kreditvergaberichtlinien bleibt der Markt für die Errichtung von Einfamilienhäusern schwierig. Der Wunsch nach einem Eigenheim ist aber immer noch ungebrochen. Dies macht sich durch großes Interesse an unseren Bauinfotagen und auf Messen bemerkbar, wo wir zukünftige „Häuslbauer" in unterschiedlichen Themenbereichen beraten

Struktur des Unternehmens

Dieses Wirtschaftsjahr wurde, nicht zuletzt durch die Schaffung eines gemeinsamen Standortes, in der Unternehmensgruppe wieder genutzt, um weitere strategische und organisatorische Verbesserungen umzusetzen. Die Organisationsabläufe wurden schematisiert und verbessert. Die Abteilungen Planung, Baukalkulation, Baukoordination, Einkauf und Controlling werden weiter professionalisiert.

Allgemeine Beurteilung der Lage

Bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind keine Entwicklungen eingetreten, welche den Bestand des Unternehmens gefährden bzw. zu einer Änderung der Zukunftsprognose des Unternehmens führen. Auf Grund der, durch das unternehmensrechtliche Vorsichtsprinzip, erfolgten Entlastung künftiger Geschäftsjahre von in vergangenen Jahren verursachten Aufwendungen und Verpflichtungen, ist eine Weiterführung des Unternehmens auf einer gesunden betriebs- und finanzwirtschaftlichen Basis gesichert.

Ried im Traunkreis, am 27.10.2025

Maximilian Etzenberger, 07.03.1965

David Etzenberger, 08.04.1994

Stefanie Etzenberger, 15.12.1989