1. Geschäftsverlauf, Ergebnis und Lage des Unternehmens

Die STEINER BAU GmbH mit Sitz im niederösterreichischen Heiligeneich im Tullner Becken wurde 1928 gegründet und gehört seit Februar 2019 zur Unternehmensgruppe Gerstl. Das Unternehmen wickelt vorwiegend Aufträge in den Bundesländern Wien und Niederösterreich ab. Das Leistungsangebot reicht dabei im Hochbau vom Einfamilienhaus über Wohnbauten bis hin zu Industrie- bzw. Gewerbebauten sowie öffentlichen Bauten.

1.1 Marktentwicklung

Die Bauwirtschaft in Österreich verzeichnete im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr einen Rückgang des nominalen Bauproduktionswertes um -3,7 %. Preisbereinigt sank die Bauproduktion um -5,4 %. Die rückläufige Entwicklung zeigt sich dabei sowohl im Bereich des Hochbaues (-5,5 %, preisbereinigt) als auch im Tiefbau (-4,6 %, preisbereinigt). Innerhalb des Hochbaues beträgt der Rückgang des Wohnbaus -8,4 %, jener des Nicht-Wohnbaus -0,4 %. Das Renovierungsgeschäft hat zugleich in beiden Bereichen abgenommen. Der Nachfragerückgang im Bereich des Wohnbaues lässt sich dabei ebenso am starken Rückgang der Anzahl an Baubeginnen bzw. Baugenehmigungen im Neubau erkennen.[1]

1.2 Zweigniederlassungen

Die Gesellschaft betreibt derzeit neben ihrem Unternehmenssitz in Heiligeneich (Niederösterreich) keine weiteren Standorte.

1.3 Finanzielle Leistungsindikatoren, Geschäftsverlauf

Die Betriebsleistung verminderte sich im Berichtsjahr um 0,2 % von TEUR 87.111 auf TEUR 86.970. Die Aufwendungen für Material und Fremdleistungen verminderten sich um TEUR 6.075 bzw. 10,1 %, jene für Personal stiegen um TEUR 538 bzw. 4,5 %. Das Betriebsergebnis ist von TEUR -282 bzw. -0,3 % der Betriebsleistung auf TEUR 6.710 bzw. 7,7 % gestiegen. Das Ergebnis vor Steuern erhöhte sich von TEUR -69 bzw. -0,1 % der Betriebsleistung im Vorjahr auf TEUR 7.956 bzw. 9,0 % der Betriebsleistung im Berichtsjahr.

Ertragskennzahlen	2024/2025 TEUR	2023/2024 TEUR
Betriebsleistung	86.970	87.111
Betriebsergebnis	6.710	-282
in % der Betriebsleistung	7,7	-0,3
Finanzergebnis	1.246	214
Ergebnis vor Steuern	7.956	-69
in % der Betriebsleistung	9,0	-0,1

[1] Branchenradar.com Marktanalyse GmbH, Branchenradar BAU-Journal 2025 (Österreich-Ausgabe), Februar 2025.

Rentabilitäten		2024/2025 %	2023/2024 %
Umsatzrentabilität =	Betriebsergebnis / Betriebsleistung	7,7	-0,3
Gesamtkapitalrentabilität =	Betriebsergebnis / Durchschnittliches Gesamtkapital	12,1	-0,6
Eigenkapitalrentabilität =	Betriebsergebnis / Durchschnittliches Eigenkapital	40,2	2,1

Der Baubetrieb erfolgt mit relativ gering kapitalintensiven Anlagen. Überdies ermöglicht eine umsichtige Gerätenutzung und Instandhaltung deren Verwendung über eine lange Nutzungsdauer, sodass die Sachanlagenintensität lediglich 7,4 % (Vorjahr 9,1 %) beträgt. Die Sachanlageninvestitionen sind von TEUR 900 im Vorjahr auf TEUR 364 im Berichtsjahr gesunken. Die Abschreibungen auf Sachanlagen betragen TEUR 356 (Vorjahr TEUR 340). Außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen waren im Berichtsjahr nicht vorzunehmen. Es wurden im Wesentlichen Investitionen in den Betriebsstandort und in Fahrzeuge vorgenommen.

Vermögensstruktur		31.03.2025 %	31.03.2024 %
Sachanlagenintensität	Sachanlagevermögen / Gesamtvermögen	7,4	9,1

Die Gesellschaft zeigt zum Bilanzstichtag die in der nachfolgenden Tabelle angegebene Finanzierungsstruktur.

Finanzierungsstruktur	31.03.2025 TEUR	31.03.2024 TEUR
Eigenkapital aus Innenfinanzierung	19.140	13.016
Eigenkapital aus Außenfinanzierung	616	616
Summe Eigenkapital	19.756	13.632
Fremdkapital kurzfristig	39.074	36.737
Fremdkapital langfristig	996	961
Summe Fremdkapital	40.070	37.698
	59.826	51.330

Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft erhöhte sich von 26,6 % auf 33,0 %. Innerhalb des Fremdkapitals ist die Aufteilung zwischen kurz- und langfristigem Fremdkapital annähernd unverändert, wobei der Anteil des kurzfristigen Fremdkapitals am Abschlussstichtag 97,5 % beträgt (Vorjahr 97,5 %).

Verschuldung		31.03.2025 %	31.03.2024 %
Eigenkapitalquote	Eigenkapital / Gesamtkapital	33,0	26,6
Verschuldungsgrad	Fremdkapital / Gesamtkapital	67,0	73,4

Das Nettoumlaufvermögen (Working Capital) der Gesellschaft ist zum Abschlussstichtag des Geschäftsjahres mit TEUR 16.015 (Vorjahr TEUR 8.311) positiv.

Liquidität	31.03.2025 TEUR	31.03.2024 TEUR
Umlaufvermögen	55.104	45.056
abzüglich langfristiges Umlaufvermögen	15	8
abzüglich kurzfristiges Fremdkapital	39.074	36.737
Nettoumlaufvermögen (Working Capital)	16.015	8.311

Im Berichtsjahr wurde ein Netto-Geldfluss von TEUR 9.345 erzielt.

Geldflussrechnung	31.03.2025 TEUR	31.03.2024 TEUR
Netto-Geldfluss aus der betrieblichen Tätigkeit	6.529	673
Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit	2.925	-772
Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-109	-55
Netto-Geldfluss	9.345	-154

1.4 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Gesellschaft legt größten Wert darauf, ihre Bauleistungen unter Einhaltung aller Umweltauflagen zu erbringen. Eine kontinuierliche Reduktion von Emissionen wird insbesondere durch die Nutzung eines mittels laufender Neuinvestitionen und umsichtiger Wartung stets auf technisch einwandfreiem bzw. zeitgemäßem Stand befindlichen Geräteparks sichergestellt.

Unsere Mitarbeiter*innen arbeiten engagiert und verantwortungsbewusst im Team für unser Unternehmen. Einen hohen Stellenwert hat dabei der Arbeitsschutz. Regelmäßige Unterweisungen und Schulungen über Gefahren und Unfallvermeidungsstrategien auf Baustellen für alle Ebenen von Mitarbeiter*innen sollen sichere Arbeitsbedingungen gewährleisten. Durch die Ausbildung von Lehrlingen versuchen wir vorausblickend unseren zukünftigen Bedarf an Fachkräften zu decken.

2. Vorschau- und Risikobericht

2.1 Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Wenngleich die österreichische Baukonjunktur im Jahr 2025 voraussichtlich weiterhin rückläufig sein wird und ferner für 2026 kaum von einem Wachstum ausgegangen werden kann bzw. der Rückgang im Bereich des Wohnbaues in Österreich anhält, erwartet die Geschäftsführung für das kommende Geschäftsjahr ein positives Jahresergebnis. Der Nachfragerückgang lässt sich dabei insbesondere auf das Finanzierungsumfeld und die gestiegenen Baukosten bzw. das allgemeine konjunkturelle Umfeld zurückführen. Nachdem diese Entwicklungen jedoch einer gewissen Dynamik unterliegen, sind deren Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf 2025/2026 gegenwärtig nicht vollständig prognostizierbar.

2.2 Risiken und Ungewissheiten

Risikomanagementsystem

Im Rahmen der monatlichen Bauerfolgsrechnung werden die einzelnen Baustellen hinsichtlich ihrer aktuell erwirtschafteten bzw. noch zu erwartenden Deckungsbeiträge bewertet und allenfalls notwendige Maßnahmen zur Gegensteuerung bei ungünstigen Entwicklungen ergriffen.

Risikosituation des Geschäftsjahres 2025/2026

Aus gegenwärtiger Perspektive sind keine Risiken zu erkennen, die für die Gesellschaft bestandsgefährdende Auswirkungen darstellen könnten.

- **Konjunkturrisiko**: Während die Auftragslage im Hochbau sehr stark von der Entwicklung der allgemeinen Konjunktur abhängt, ist die Bautätigkeit im Tiefbau eher von langfristigen Überlegungen – insbesondere im Bereich der öffentlichen Infrastrukturprojekte – bestimmt. Das Unternehmen kann trotz des Rückganges der Baukonjunktur eine adäquate Auftragslage vorweisen.

- **Beschaffungsrisiko**: Bei der Beschaffung von Baumaterialien und Energieträgern hat sich die Situation sowohl hinsichtlich des Preisniveaus als auch der Verfügbarkeit normalisiert. Sofern erforderlich, werden die Verfügbarkeiten der notwendigen Mengen durch den Abschluss langfristiger Bezugsverträge sichergestellt.

- **Personalrisiko**: Für ein Bauunternehmen ist es wichtig, ausreichend Personal mit den erforderlichen Qualifikationen zur Verfügung zu haben. Durch entsprechende Schulungen, zeitgemäßen Maschinenpark aber auch Investitionen in den Arbeitsschutz wird versucht die Gesellschaft weiterhin als attraktiven Arbeitgeber in der Region zu positionieren.

2.3 Risiken im Zusammenhang mit Finanzinstrumenten

- **Risiken aus Bankguthaben**: Die Guthaben bei Kreditinstituten lauten zur Gänze auf Euro, sodass Wechselkursschwankungen keine Auswirkungen auf die Ertragslage haben. Ausfallsrisiken für Bankguthaben werden weitestgehend reduziert, indem die liquiden Mittel lediglich bei Banken bester Bonität veranlagt werden bzw. der Zahlungsverkehr über derartige Institute abwickelt wird.

- **Risiken aus Bankverbindlichkeiten**: Die Gesellschaft verfügt derzeit über keine Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

- **Risiken aus Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**: Sämtliche Positionen bestehen in Euro, sodass Auswirkungen von Wechselkursschwankungen auf die Ertragslage ausgeschlossen werden können. Darüber hinaus wird die Entwicklung der Außenstände der Kunden genau beobachtet, um auf negative Entwicklungen zeitnah mit Abschreibungen und der Bildung von Wertberichtigungen reagieren zu können. Aufgrund der Vielzahl der Geschäftspartner liegt keine Konzentration von Ausfallsrisiken vor.

- **Risiken aus derivativen Finanzinstrumenten**: Die Gesellschaft verfügt derzeit über keine derivativen Finanzinstrumente.

3. Forschung und Entwicklung

Die Gesellschaft betreibt keine eigenen Forschungs- und Entwicklungstätigkeiten.

Heiligeneich, am 30.09.2025

Heinz Wiesbauer