Lagebericht 2024 – M&R Bau GmbH

I. Geschäftsverlauf und allgemeine Lage

Die M&R Bau GmbH ist als Generalunternehmer in den Bereichen Hochbau, Tiefbau, Holzbau, Planung, Bauträger und Generalunternehmerleistungen tätig. Nach der im Jahr 2023 abgeschlossenen Verschmelzung der vormals eigenständigen M&R-Gesellschaften werden nun alle Tätigkeiten zentral in der M&R Bau GmbH gebündelt.

Die Verwaltung der Gesellschaft erfolgt über die neu geschaffenen Zentralbereiche **Finanzen, Verwaltung und IT**, die alle wesentlichen Geschäftsprozesse effizient steuern. Die Gesellschaft betreibt zwei Standorte: Der **Hauptsitz in Feldkirchen** übernimmt die kaufmännische und administrative Leitung, während der **Standort in Mödling** auf nachhaltige Baukonzepte – insbesondere im Bereich Holzbau – fokussiert ist.

Das Geschäftsjahr 2024 war weiterhin von einer schwierigen Baukonjunktur geprägt. Während sich die wirtschaftliche Situation in Kärnten verhalten entwickelte, zeigen sich im Großraum Wien bereits erste Anzeichen einer Erholung. Erschwerte Finanzierungsbedingungen infolge der anhaltend hohen Zinsen, steigende Baukosten und verzögerte Kundenzahlungen führten zu einem herausfordernden Marktumfeld.

Vor diesem Hintergrund setzte die Gesellschaft ihren **Konsolidierungsprozess** konsequent fort. Die Auftragsannahme wurde gezielt reduziert, um die Integration der Unternehmensbereiche abzuschließen, Kostenstrukturen zu optimieren und eine nachhaltige organisatorische Stabilität sicherzustellen. Im Zuge dessen wurde auch ein neues Gehaltsschema eingeführt, das die Personalkosten nachhaltig reduziert und die Wettbewerbsfähigkeit stärkt.

Trotz des schwierigen Marktumfelds gelang es der M&R Bau GmbH, wichtige Impulse für zukünftiges Wachstum zu setzen. Ein wesentlicher Erfolg war der Abschluss eines Großauftrags im Umfang von rund EUR 15.000.000 im letzten Quartal 2024. Dieser Auftrag stärkt nicht nur die Umsatzbasis, sondern bildet auch die Grundlage für eine vielversprechende langfristige Partnerschaft im Bereich Wohnbau.

Zudem wurde der Ausbau der **Planungsabteilung** forciert. Die eigene Planung und anschließende Durchführung von Projekten führt zu höherer Kostentransparenz, effizienteren Abläufen auf der Baustelle und einer besseren Abstimmung zwischen Planung und Ausführung. Damit schafft die Gesellschaft klare Wettbewerbsvorteile – insbesondere durch höhere Margen und geringere Projektrisiken.

Insgesamt ist es der M&R Bau GmbH gelungen, sich in einem angespannten Marktumfeld zu behaupten und gleichzeitig die Weichen für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Unternehmensentwicklung zu stellen.

II. Ertragslage

Die operative Betriebsleistung (Umsatz abzüglich Bestandsveränderungen) betrug **EUR 32.347.148,45** (Vorjahr: EUR 43.338.346,02).

Das Unternehmen erzielte im Geschäftsjahr 2024 einen **Bilanzgewinn von EUR 45.012,43**. Belastend wirkten sich folgende **Sondereffekte** aus:

- Forderungsabschreibungen: **EUR -459.317,27**
- Korrektur der Körperschaftsteuer aus der ehemaligen Steuergruppe: **EUR -221.953,79**

Diese Effekte sind vorwiegend auf Nachwirkungen der Verschmelzung und auf Markteinflüsse zurückzuführen. Trotz dieser Belastungen zeigt sich eine stabile Ertragsbasis, die durch solide Projektabwicklung und effizientes Kostenmanagement gestützt wird.

III. Vermögens- und Finanzlage

Die **Bilanzsumme** verringerte sich von EUR 32.526.970,62 auf **EUR 30.948.315,48**. Das **Eigenkapital** sank von EUR 15.357.302,92 auf **EUR 13.952.814,88**. Der Rückgang resultiert aus der Auflösung der Kapitalrücklage des originären Firmenwertes und dem ausgewiesenen Jahresgewinn.

Die Liquiditätssituation blieb angespannt, bedingt durch die ungünstige Zinsentwicklung und teilweise verzögerte Kundenzahlungen. Wesentliche Investitionen wurden 2024 nicht getätigt, da die vorhandenen Anlagen und Geräte in einem guten Zustand sind und die betrieblichen Anforderungen vollständig abdecken.

IV. Personalentwicklung

Zum Jahresende 2024 beschäftigte die M&R Bau GmbH **94 Arbeiter** und **51 Angestellte** und **6 Lehrlinge**.

Das Personal wurde im Zuge der organisatorischen Neuausrichtung an die neue Struktur angepasst. Die Einführung eines modernen Gehaltsschemas führte zu einer nachhaltigen Kostenoptimierung. Gleichzeitig stärkt die Einbindung der Mitarbeiter in Planungs- und Bauprozesse die Effizienz und Motivation und bildet eine solide Grundlage für zukünftiges Wachstum.

V. Projekte und Geschäftsentwicklung

Die M&R Bau GmbH konzentrierte sich 2024 verstärkt auf Projekte mit hohem Qualitäts- und Nachhaltigkeitsanspruch.
Der Ausbau der **Planungsabteilung** sollte sich als strategischer Erfolgsfaktor erweisen: Durch die interne Planung können Projekte präziser vorbereitet, Kosten transparenter dargestellt und Ausführungsfehler minimiert werden.

Mit dem Großprojekt konnte ein wichtiger Meilenstein erreicht werden, der das Vertrauen institutioneller Auftraggeber stärkt. Darüber hinaus werden im Bereich Holzbau innovative Konzepte entwickelt, die auf ökologische Nachhaltigkeit und Energieeffizienz abzielen.

VI. Forschung und Entwicklung

Derzeit besteht noch keine eigenständige Forschungs- und Entwicklungsabteilung. Geplant ist jedoch die Entwicklung eines **nachhaltigen Baukonzepts für Sozial-, Gesundheits- und Hotelprojekte**, insbesondere am Standort **Mödling**, wo der Schwerpunkt auf Holzbau liegt.

Die Forschung und Entwicklung richtet sich auf **ökologische und nachhaltige Bausysteme**. In den kommenden Jahren sind Kooperationen mit zertifizierten Partnerbüros vorgesehen, um innovative Baukonzepte zu entwickeln, die Wirtschaftlichkeit und Umweltbewusstsein vereinen und der M&R Bau GmbH einen Wettbewerbsvorteil sichern.

VII. Risikomanagement und Risiken

1. Beschaffungs- und Lieferantenrisiken

Die Beschaffung erfolgt zentral über die eigene Einkaufsabteilung. Langjährige Partnerschaften mit Subunternehmern und Lieferanten sowie Jahresverträge reduzieren die Risiken.

- **Preisschwankungen:** Volatile Rohstoffpreise können die Kalkulation beeinflussen; eine frühzeitige Kommunikation mit der Kalkulationsabteilung minimiert Auswirkungen.
- **Lieferengpässe:** Diversifizierte Lieferantenstrukturen reduzieren Abhängigkeiten und Engpässe.

2. Operative Risiken

- **Ausfall von Subunternehmern:** Durch geprüfte Verträge und standardisierte Ersatzmaßnahmen begrenzt.
- **Mängel in der Ausführung:** Regelmäßige Kontrollen, das Vier-Augen-Prinzip und enge Überwachung durch das Projektteam sichern Qualität.
- **Projektverzögerungen:** Durch detaillierte Terminplanung und klare Verantwortlichkeiten verringert.

3. Personalrisiken

Der Fachkräftemangel, insbesondere im technischen Bereich, stellt ein zentrales Risiko dar. Durch **kontinuierliche Aus- und Weiterbildung** sowie **attraktive Arbeitsbedingungen** (u. a. Vier-Tage-Woche) begegnet die M&R Bau GmbH diesem Trend aktiv.

4. Kredit- und Ausfallrisiken

Die Gesellschaft ist nur in geringem Maße fremdfinanziert, wodurch das Kreditrisiko gering ist.

- **Zahlungsausfälle:** Aufgrund steigender Zinsen und hoher Finanzierungskosten besteht bei Bauträgerprojekten ein erhöhtes Risiko. Die M&R Bau GmbH begegnet diesem durch sorgfältige Bonitätsprüfungen und Risikobewertungen.

5. Liquiditätsrisiken

Eine regelmäßige Liquiditätsplanung sowie ein konservatives Finanzmanagement gewährleisten die Zahlungsfähigkeit. Engpässe werden durch kurzfristige Maßnahmen und laufendes Reporting frühzeitig erkannt.

6. IT-Risiken

- **Cyberangriffe:** Durch Sicherheitsprotokolle und regelmäßige Updates minimiert.
- **Systemausfälle:** Redundante Systeme und externe Datensicherung gewährleisten Betriebssicherheit.

7. Versicherungsrisiken

Ein umfassendes Versicherungskonzept umfasst Haftpflicht-, Bauwesen-, Bauherrnhaftpflicht- und Rechtsschutzversicherungen. Diese Absicherungen reduzieren finanzielle Risiken aus unvorhersehbaren Ereignissen.

VIII. Finanzinstrumente

Finanzinstrumente werden ausschließlich zur Sicherung der Liquidität verwendet. Kurzfristige Kreditlinien dienen der Projektfinanzierung, wobei Risiken durch enge Abstimmung mit der Hausbank minimiert werden. Spekulative Instrumente werden nicht eingesetzt.

IX. Zweigniederlassungen

Die Gesellschaft unterhält zwei Standorte:

- **Feldkirchen:** Hauptsitz mit kaufmännischer und administrativer Leitung
- **Mödling:** Fokus auf nachhaltige Baukonzepte und Holzbau

Die Zweigniederlassung Mödling spielt eine strategisch zentrale Rolle in der Weiterentwicklung der ökologischen Bauweise und dient als Kompetenzzentrum für nachhaltige Projekte.

X. Ausblick

Für das Geschäftsjahr 2025 wird eine **Umsatzsteigerung von rund 15 %** erwartet. Vor Berücksichtigung von Sondereffekten wird ein **Jahresgewinn von ca. EUR 1.000.000** prognostiziert.

Mittelfristig strebt das Unternehmen einen Umsatz von **EUR 50.000.000 bis zum Jahr 2028** an.
Die Schwerpunkte der kommenden Jahre liegen in der Stärkung der Planungsabteilung, der weiteren Digitalisierung interner Prozesse, der gezielten Nutzung von Synergien zwischen den Standorten und der Positionierung als innovativer, nachhaltiger Baupartner in Österreich.

Feldkirchen, 04.12.2025

die Geschäftsleitung