# 1. Lagebericht

## 1.1. Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage

### 1.1.1. Geschäftsverlauf

Die MAKRON Hainböck GmbH ist schwerpunktmäßig auf die technische, infrastrukturelle und organisatorische Betreuung von Einkaufs- und Fachmarktzentren, sowie Filialstandorten ausgerichtet. Das Leistungsangebot umfasst insbesondere technische Betriebsführung, Wartung, Instandhaltung, Reparaturen, Elektroinstallationen, Shopumbauten und -adaptierungen, Objekt- und Gebäudemanagement, Reinigung, sowie Außenanlagenpflege.

Die Leistungserbringung erfolgt österreichweit und ist je nach Objekt und Kundenanforderung unterschiedlich organisiert. Leistungen werden sowohl durch eigenes Fachpersonal, mobile Serviceteams und Personal vor Ort als auch durch qualifizierte Subunternehmer und regionale Partnerunternehmen erbracht. Dieses Modell ermöglicht eine hohe Flächenabdeckung, flexible Einsatzplanung und eine bedarfsgerechte Betreuung der jeweiligen Standorte.

Die Gesellschaft konnte ihre Stellung als österreichweit tätiger Dienstleister im Bereich Facility Management im Geschäftsjahr 2025 behaupten. Für Eigentümer und Betreiber von Handelsimmobilien gewinnt die Bündelung technischer, infrastruktureller und organisatorischer Leistungen bei einem verlässlichen Ansprechpartner weiterhin an Bedeutung. Gleichzeitig war das Geschäftsjahr von einem herausfordernden wirtschaftlichen Umfeld geprägt. Viele Kunden standen unter anhaltendem Kosten- und Spardruck, wodurch größere Projektleistungen, Sondermaßnahmen und Investitionen teilweise zurückhaltender beauftragt wurden.

Der Geschäftszweig ist durch hohe Anforderungen an Verlässlichkeit, kurze Reaktionszeiten, technische Kompetenz, Qualitätsbewusstsein, laufende Verfügbarkeit sowie nachvollziehbare Dokumentation geprägt. Betreiber von Fachmarkt- und Einkaufszentren sowie Filialnetzen erwarten eine laufende Sicherstellung der Betriebsbereitschaft, eine rasche Bearbeitung von Störungen und Reklamationen sowie eine professionelle Koordination unterschiedlicher Gewerke.

Die Ergebnisentwicklung war im Geschäftsjahr 2025 von einem leicht rückläufigen Umsatzniveau, einer stabilen operativen Leistungserbringung sowie der laufenden Optimierung der Kostenstrukturen geprägt. Die wiederkehrenden Leistungen in der laufenden Objekt- und Filialbetreuung bildeten weiterhin die stabile Grundlage des Geschäftsmodells. Projekt- und Sonderleistungen ergänzten die Geschäftstätigkeit.

Der Absatzbereich war durch stabile Bestandskundenbeziehungen und eine weiterhin vorhandene Nachfrage nach verlässlichen Dienstleistungspartnern geprägt. Der Fokus der Gesellschaft liegt weiterhin auf langfristigen Kundenbeziehungen, hoher Servicequalität und der Weiterentwicklung integrierter Betreuungskonzepte.

### 1.1.2. Bericht über die Zweigniederlassungen

Zum Bilanzstichtag bestanden keine Zweigniederlassungen. Die Leistungserbringung erfolgt österreichweit an den jeweiligen Kundenstandorten, wobei je nach Standort und Anforderung eigenes Vor-Ort-Personal, mobile Serviceteams oder regionale Partnerunternehmen eingesetzt werden.

### 1.1.3. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die nachfolgenden Leistungsindikatoren dienen der Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft.

**Vermögenslage**

| | 31.12.2025 | 31.12.2024 | +/- | % |
|---|---|---|---|---|
| | TEUR | TEUR | TEUR | |
| Eigenkapital | 4.038,0 | 3.760,0 | 279,0 | 7,41 % |
| Gesamtkapital | 5.656,0 | 5.361,0 | 295,0 | 5,50 % |
| Eigenkapitalquote | 71,40 % | 70,12 % | | |

**Finanzlage**

- Verschuldungsgrad

| | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|---|---|---|
| Verschuldungsgrad in % | 39,54 | 41,80 |

- Kapitalflussrechnung

| | 31.12.2025 | 31.12.2024 | +/- | % |
|---|---|---|---|---|
| | TEUR | TEUR | TEUR | |
| Netto-Geldfluss aus der betrieblichen Tätigkeit | 962,0 | 1.029,0 | -67,0 | -6,55 % |
| Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit | -317,0 | -979,0 | 661,0 | -67,57 % |
| Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit | -401,0 | -56,0 | -345,0 | 619,04 % |

**Ertragslage**

| | 31.12.2025 | 31.12.2024 | +/- | % |
|---|---|---|---|---|
| | TEUR | TEUR | TEUR | |
| Betriebsergebnis | 862,0 | 579,0 | 282,0 | 48,71 % |
| Finanzergebnis | 16,0 | 606,0 | -590,0 | -97,38 % |
| Ergebnis vor Steuern | 877,0 | 1.186,0 | -308,0 | -26,00 % |
| Jahresüberschuss | 679,0 | 1.065,0 | -386,0 | -36,26 % |

**Personal- und Sozialwesen**

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer während des Geschäftsjahrs, gegliedert nach Arbeitern und Angestellten, betrug:

| | 2025 | 2024 | +/- | % |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| Arbeiter | 53 | 55 | -2 | -3,64 % |
| Angestellte | 22 | 20 | 2 | 10,00 % |
| Gesamt | 75 | 75 | 0 | 0,00 % |

## 1.2. Bericht über die voraussichtliche Entwicklung und die Risiken des Unternehmens

### 1.2.1. Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Für das Geschäftsjahr 2026 wird weiterhin von einem herausfordernden, aber grundsätzlich stabilen Marktumfeld ausgegangen. Die Investitionsbereitschaft vieler Kunden dürfte verhalten bleiben. Gleichzeitig wird der Bedarf an verlässlicher, qualitätsgesicherter und dokumentierter Standortbetreuung weiter bestehen. Die Gesellschaft erwartet daher eine grundsätzlich stabile Entwicklung der Geschäftstätigkeit.

Im Beschaffungsbereich sollen bestehende Lieferantenbeziehungen weiter gepflegt und bei Bedarf alternative Bezugsquellen aufgebaut werden. Die Lieferantenbewertung bleibt ein wichtiges Instrument zur Qualitätssicherung. Im Personalbereich stehen die Weiterentwicklung des Onboardings, die Mitarbeiterbindung sowie die Stärkung von Fach- und Führungsfunktionen im Vordergrund.

Für das Geschäftsjahr 2026 wird eine leicht positive Umsatzentwicklung angestrebt. Grundlage bilden bestehende Kundenbeziehungen, der Ausbau wiederkehrender Betreuungsleistungen sowie zusätzliche Umbau- und Modernisierungsprojekten. Die Ergebnisentwicklung wird weiterhin von Personal-, Material- und Fremdleistungskosten, dem Umfang von Projekt- und Sonderleistungen sowie der weiteren Effizienzsteigerung in der Leistungserbringung beeinflusst. Die Geschäftsführung geht bei stabiler Auftragslage von einer weiterhin zufriedenstellenden Ergebnisentwicklung aus.

Wesentliche Chancen bestehen in der Nachfrage nach österreichweit einheitlich gesteuerten Betreuungskonzepten, die mit Qualität und verlässlicher Dokumentation überzeugen. Weitere Chancen ergeben sich aus dem erarbeiteten Vertrauen bei langfristigen Kundenbeziehungen, sowie aus der Möglichkeit, integrierte Betreuungskonzepte auch außerhalb des klassischen Handelsumfelds anzubieten.

### 1.2.2. Wesentliche Risiken und Ungewissheiten

Die Gesellschaft ist im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit unterschiedlichen Risiken ausgesetzt. Das Risikomanagement ist Bestandteil der laufenden Unternehmensführung und wird durch Kostenrechnung, Budgetvergleiche, Management-Reviews, interne Audits, Qualitätskontrollen, Reklamationsauswertungen und regelmäßige Besprechungen unterstützt. Nach dem Bilanzstichtag sind nach derzeitiger Informationslage keine Vorgänge eingetreten, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Gesellschaft haben. Bestandsgefährdende Risiken sind nach derzeitiger Einschätzung nicht erkennbar.

#### Personalrisiken

Herausforderungen ergeben sich insbesondere aus dem Fachkräftemangel. Zur Gewinnung von jungen Fachkräften wird ein enger Kontakt zu HTLs gepflegt und es werden aufend mehrere Praktikanten aus diesen Schulen beschäftigt. Um neuen Mitarbeitern von Beginn an ein positives Wohlbefinden zu vermitteln, wird der Onbordingprozess laufend weiterentwickelt. Zur Mitarbeiterbindung erfolgen laufend Mitarbeitergespräche, in denen die Möglichkeiten zur Aus- und Fortbildung besprochen werden.

**Geschäftsrisiken**

Die Abhängigkeit von größeren Bestandskunden wird durch eine langfristige Kundenbeziehung, die sich durch Qualität und Verlässlichkeit auszeichnet, minimiert. Eine anhaltende Zurückhaltung einiger Bestandskunden in größere Investitionen durch ihren eigenen Kosten- und Spardruck kann bei Bedarf durch die Erhöhung von Eigenleistungen bei bestehenden Aufträgen ausgeglichen werden.

**Beschaffungsrisiken**

Die Gesellschaft ist zur Sicherstellung einheitlicher Qualitätsstandards von der Verfügbarkeit von qualifizierten Subunternehmern abhängig. Die Auswahl der Lieferanten erfolgt sorgfältig und unter kontinuierlicher Beobachtung, die sich in einer laufenden Lieferantenbewertung widerspiegelt. Die Bewertung erfolgt durch die zuständigen Mitarbeiter und bei Nichterfüllung der Qualitätsansprüche werden entsprechende Alternativen gesucht. Bei wichtigen Lieferanten wurden weiters Rahmenvereinbarungen abgeschlossen.

**Kreditrisiken/Ausfallsrisiken**

Durch ein laufendes Forderungsmanagement wird den Zahlungsverzögerungen der Kunden bestmöglich entgegengesteuert. Erfahrungswerte zeigen weiters, dass das Ausfallsrisiko keine wesentliche Auswirkung auf die Finanzlage der Gesellschaft hat.

**Währungsrisiken**

Wesentliche Auswirkungen aus Währungskursschwankungen sind nach derzeitiger Einschätzung nicht erkennbar. Allfällige Aktivitäten in der Schweiz werden organisatorisch und wirtschaftlich laufend überwacht.

## 1.3. Bericht über die Forschung und Entwicklung

Klassische Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten im engeren Sinn werden von der Gesellschaft nicht betrieben. Forschungsprogramme oder eigenständige Entwicklungsprojekte im Sinne des § 243 Abs. 3 Z 2 UGB bestehen nicht.

Laufende und geplante Verbesserungsmaßnahmen betreffen die Prozessoptimierung durch Standardisierung technischer und organisatorischer Abläufe mit Unterstützung digitaler Schnittstellen, die Überarbeitung der Kundenzufriedenheitsmessung sowie die Verbesserung von Onboardingprozessen und Mitarbeiterbindung. Diese Aufwendungen werden im Rahmen des laufenden Geschäftsbetriebs erfasst.

15.9.2026 .....

Datum, Unterschriften der Geschäftsführer