# 1. Lagebericht

## 1.1. Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage

Die Haupttätigkeit der Gesellschaft ist die Tätigkeit als Ziviltechniker. Ebenso ist die Gesellschaft in Entwicklung von Projekten, insbesondere von Bauprojekten und der Bauplanung und im Bauträgergewerbe tätig. Die Architekten Maurer & Partner ZT GmbH versteht ihre Arbeit in der allumfassenden Projektbearbeitung eines Bauprojektes. Dies beginnt bei

- der Projektvorbereitung,
- der Untersuchung von Grundstücken,
- die Erstellung von Masterplänen und Studien,
- die komplette Architekturplanung bis hin zur baureifen Umsetzung der Projekte,
- die dazugehörenden Projektmanagementleistungen sowie die begleitenden Kontroll- und Bauaufsichtsleistungen für die Umsetzung.

Dieser Zielvorstellung zufolge werden viele der Projekte als Generalplaner umgesetzt, wobei die nicht in Eigenleistung erbrachten Leistungsanteile an Partnerfirmen (Haustechnik, Statik, Bauphysik usw.) vergeben werden.

Als inhaltlicher Schwerpunkt hat sich in den letzten Jahren der Bereich der Gesundheitsprojekte gebildet. So ist die Anzahl der Projekte für die Planung von Krankenhäusern, Rehabzentren und Pflegeheimen deutlich gestiegen. Die Kompetenz in diesem Bereich hat dem Büro auch die Möglichkeit gebracht, in sehr spezielle Themen einzutauchen, so werden auch Spezialthemen wie z.B. die Errichtung einer Zentralsterilisation, Apotheke oder Labors behandelt. Um das Geschäftsfeld regional auszuweiten, wurde aufbauend auf der Kompetenz im Gesundheitsbau an einigen Architekturwettbewerben im benachbarten deutschsprachigen Raum teilgenommen.

Daneben werden auch in einer Vielzahl Projekte aus den Bereichen Wohnbau, Hotelbau, Bürobau und vieles mehr entwickelt.

Durch die in den letzten Jahren deutlich gestiegenen Grundstückspreise im Umland von Wien bis inkl. St. Pölten zeigt sich, dass besonders in den Städten mit guter Verkehrsanbindung in die Hauptstädte vermehrt geförderter und freifinanzierter Wohnbau und andere verdichtete Wohnbauformen forciert wird. Durch unsere Bürostandorte in Niederösterreich sind wir daher mit einer steigenden Anzahl derartigen Wohnbauprojekten beschäftigt. Der Wohnbau bildet somit neben der Spezialisierung für Gesundheitsprojekte einen Großteil unserer Kernarbeit ab.

Als zusätzliches Qualitätskriterium ist unser Büro isozertifiziert nach ISO 9001. Die alljährliche Überprüfung und Weiterentwicklung der qualitätssichernden Maßnahmen sorgen dafür, unseren Kunden ein Höchstmaß an Kompetenz und Qualität liefern zu können.

**Geschäftsverlauf:**

Die in den letzten Lageberichten beschriebene instabile Situation, welche den stark steigenden Baupreisen, den Irritationen aus der COVID Krise und dem Ukraine Krieg und der damit verbundenen teilweisen Rohstoffknappheit geschuldet ist, zeigt sich auch in diesem Jahr und hat auch für die Folgejahre Anspruch auf Berücksichtigung. Dennoch konnten wir unsere Auslastung beibehalten und können auch auf eine gute zukünftige Auslastung entgegensehen. Dies ist auch darauf zurückzuführen, da wir großvolumige Aufträge für Krankenhausplanungen in den vergangenen zwei Jahren akquirieren konnten, die uns eine gute Grundauslastung für die Folgejahre sicherstellen.

Deutlich erkennbar ist derzeit eine rückläufige Auftragslage bei unseren Wohnbauprojekten. Steigende Zinsen, allgemeine Baupreiserhöhungen, erschwerende Hürden für Kreditnehmer und Evaluierungen bei den Mitteln zur Wohnbauförderung führen zu einer deutlichen Reduzierung von sowohl geförderten als auch frei finanzierten Wohnbauvorhaben. Durch die verstärkte Fokussierung auf öffentliche Auftraggeber erhoffen wir uns eine entsprechende Kompensation für unsere Auslastung.

Die rückläufige Auftragslage im Bereich Wohnbau ist nach wie vor evident und hat sich insbesondere durch die Rücknahme der Förderungsmittel auch in diesem Geschäftsjahr erkennbar gezeigt. Nachdem viele unserer langjährigen Kunden die in diesem Sektor tätig sind, insbesondere gemeinnützige Bauträgerstellen, dennoch die Planungen bis zu den Behördenverfahren diverser Projekte vorantreiben, ist eine Grundauslastung für unsere in diesem Bereich tätigen Mitarbeiter dennoch gegeben.

**Finanzlage:**

Zum Abschlussstichtag sind liquide Mittel in Höhe von EUR 1.314.418,82 vorhanden und es besteht keine Gefahr, dass kurzfristige oder langfristige Zahlungsverpflichtungen nicht bedient werden können. Die Finanzlage ist beständig.

Die Umsatzerlöse im Jahr 2024/25 sind von ca. EUR 17.000.000 auf EUR 18.000.000 gestiegen und verhalten sich daher im Vergleich zu den davorliegenden Geschäftsjahren relativ ähnlich. Diese Prognose wurde auch schon im Lagebericht von 2024 getätigt und hat sich nunmehr bestätigt. Für das Folgejahre gehen wir von annähernd ähnlichen Umsatzergebnissen aus.

Das Betriebsergebnis ist demnach im Vergleich zum Vorjahr etwas höher, was vor dem Hintergrund der im Geschäftsverlauf beschriebenen Situation äußerst positiv zu werten ist.

Die Jahresergebnisse und die damit verbunden Kapitalflüsse sind aus heutiger Sicht dennoch stabil. Die Liquidität und kurzfristige Finanzierung ist daher ausreichend abgesichert, zumal das Unternehmen ohne Bankenfinanzierung auskommt.

## 13.2. Zweigniederlassung

Die vor wenigen Jahren errichtete Zweigniederlassung in 2100 Korneuburg ist weiterhin gut ausgelastet und lässt auch für die Zukunft Beständigkeit erwarten. Der Personalstand an diesem neuen Standort ist mit derzeit ca. 10 Mitarbeiter konstant.

Der Standort im 3. Wiener Bezirk wurde in den letzten Jahren kontinuierlich räumlich und personell vergrößert. Derzeit arbeiten in unserem Wiener Standort ca. 100 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

## 13.3. Finanzielle Leistungsindikatoren

**Vermögenslage**

| | 31.03.2025 TEUR | 31.03.2024 TEUR | +/- TEUR | % |
|---|---|---|---|---|
| **kurzfristiges Umlaufvermögen** | | | | |
| Vorräte | 1.011 | 999 | 12 | 1,3 |
| Lieferforderungen | 3.557 | 3.244 | 313 | 9,7 |
| sonstige Forderungen | 2.586 | 2.013 | 572 | 28,4 |
| flüssige Mittel | 1.314 | 2.197 | -883 | -40,2 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 122 | 127 | -5 | -3,9 |
| | **8.591** | **8.581** | **11** | **0,1** |
| **kurzfristiges Fremdkapital** | | | | |
| kurzfristige Rückstellungen | 1.591 | 1.624 | -33 | -2,0 |
| Lieferverbindlichkeiten | 648 | 1.100 | -452 | -41,1 |
| sonstige Verbindlichkeiten | 2.699 | 2.619 | 80 | 3,1 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 3 | 4 | -1 | -21,0 |
| | **4.941** | **5.346** | **-405** | **-7,6** |
| **Working Capital (Netto-Umlaufvermögen)** | **3.651** | **3.234** | **416** | **12,9** |
| **Anlagevermögen** | | | | |
| Immaterielles Vermögen | 8 | 18 | -11 | -58,2 |
| Sachanlagen | 763 | 884 | -121 | -13,6 |
| Finanzanlagen | 659 | 605 | 55 | 9,0 |
| | **1.430** | **1.507** | **-77** | **-5,1** |
| **langfristiges Umlaufvermögen** | | | | |
| Aktive latente Steuern | **95** | **90** | **5** | **5,8** |
| **langfristiges Fremdkapital** | | | | |
| langfristige Rückstellungen | **860** | **805** | **55** | **6,8** |
| **Reinvermögen (Eigenkapital)** | **4.316** | **4.026** | **290** | **7,2** |
| | | | | |
| **Stammkapital** | **56** | **56** | **0** | **0,0** |
| **Bilanzgewinn** | **4.260** | **3.970** | **290** | **7,3** |
| **Summe Eigenkapital** | **4.316** | **4.026** | **290** | **7,2** |
| **Summe Fremdkapital** | **5.801** | **6.152** | **-350** | **-5,7** |
| **Bilanzsumme** | **10.117** | **10.178** | **-61** | **-0,6** |

**Finanzlage**

- Liquidität und Verschuldungsgrad

| | 31.03.2025 | 31.03.2024 | 31.03.2023 |
|---|---|---|---|
| Liquidität | 0,16 | 0,26 | 0,37 |
| Verschuldungsgrad in % | 134,40 | 152,78 | 147,48 |

- Kapitalflussrechnung

| | 2024/2025 TEUR | 2023/2024 TEUR |
|---|---|---|
| **Ergebnis vor Steuern** | **5.451** | **3.321** |
| **Überleitung auf den Netto-Geldfluss aus dem Ergebnis vor Steuern** | | |
| Gewinn aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Investitionsbereichs | -1 | -5 |
| Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens sowie auf Wertpapiere des Umlaufvermögens | 285 | 328 |
| **Geldfluss aus dem Ergebnis** | **5.735** | **3.644** |
| Zunahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva | -976 | -1.288 |
| Zunahme der Rückstellungen, ausgenommen für Steuern vom Einkommen | 187 | 12 |
| Ab-/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva | -373 | 35 |
| | **-877** | **-917** |
| **Netto-Geldfluss aus dem Ergebnis vor Steuern** | **4.574** | **2.404** |
| **Zahlungen für Steuern** | | |
| Steuern vom Einkommen | -1.281 | -821 |
| aktive latente Steuern | -5 | -7 |
| Veränderungen Steuerrückstellungen | -165 | 19 |
| | **-1.452** | **-808** |
| **Netto-Geldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit** | **3.123** | **1.596** |
| **Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit** | | |
| Einzahlungen aus Anlagenabgang (ohne Finanzanlagen) | 1 | 5 |
| Anlagenzugänge lt. Anlagenspiegel (ohne Finanzanlagen) | -154 | -298 |
| Finanzanlagenzugänge und sonstige Finanzinvestitionen | -55 | -53 |
| | **-208** | **-346** |
| **Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit** | | |
| Auszahlungen aus der Bedienung des Eigenkapitals | -3.880 | -2.600 |
| Veränderung der Forderungen gegenüber Gesellschaftern | 82 | 378 |
| | **-3.798** | **-2.222** |
| **zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes** | **-883** | **-972** |
| **Finanzmittelbestand am Beginn der Periode** | **2.197** | **3.170** |
| **Finanzmittelbestand am Ende der Periode** | **1.314** | **2.197** |

**Ertragslage**

| | 2024/2025<br>TEUR | 2023/2024<br>TEUR | +/-<br>TEUR | % |
|---|---|---|---|---|
| Umsatzerlöse | 18.071 | 16.924 | 1.147 | 6,8 |
| Bestandsveränderungen | 12 | 369 | -357 | -96,6 |
| **Betriebsleistung** | **18.084** | **17.294** | **790** | **4,6** |
| Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen | | | | |
| Aufwendungen für bezogene Leistungen | 2.348 | 3.500 | -1.151 | -32,9 |
| Skontoerträge, Boni, Rabatte | -6 | -9 | 3 | -33,3 |
| | 2.343 | 3.491 | -1.149 | -32,9 |
| **Rohertrag I** | **15.741** | **13.803** | **1.938** | **14,0** |
| Personalaufwand | | | | |
| Löhne | 273 | 360 | -87 | -24,2 |
| Gehälter | 7.056 | 6.684 | 372 | 5,6 |
| soziale Aufwendungen | 2.147 | 2.075 | 72 | 3,5 |
| davon Aufwendungen für Altersversorgung | 55 | 64 | -9 | -14,2 |
| davon Leistungen an betriebliche Vorsorgekassen | 110 | 108 | 3 | 2,3 |
| davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge | 1.868 | 1.838 | 30 | 1,6 |
| | 9.476 | 9.119 | 357 | 3,9 |
| **Rohertrag II** | **6.265** | **4.683** | **1.581** | **33,8** |
| sonstige betriebliche Erträge | 68 | 37 | 31 | 83,9 |
| sonstige betriebliche Aufwendungen | 2.292 | 2.108 | 184 | 8,7 |
| Aufwendungen aus Finanzanlagen | 44 | 0 | 44 | k. A. |
| Finanzerträge | | | | |
| Erträge aus Beteiligungen | 1.673 | 962 | 710 | 73,8 |
| sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 66 | 75 | -8 | -11,2 |
| | 1.739 | 1.037 | 702 | 67,7 |
| **Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)** | **5.736** | **3.649** | **2.087** | **57,2** |
| Abschreibungen | 285 | 328 | -43 | -13,2 |
| **Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)** | **5.451** | **3.321** | **2.130** | **64,1** |
| **Ergebnis vor Steuern (EBT)** | **5.451** | **3.321** | **2.130** | **64,1** |
| Steuern vom Einkommen | 1.281 | 821 | 461 | 56,1 |
| **Jahresüberschuss** | **4.170** | **2.500** | **1.670** | **66,8** |

**Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)**

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern entspricht dem um den Zinsaufwand korrigierten Ergebnis vor Steuern (Summe aus Z 8 und Z 12).

| | 2024/2025 | 2023/2024 |
|---|---|---|
| Ergebnis vor Steuern (Summe aus Z 8 und Z 12) | 5.451.353,52 | 3.321.166,07 |
| + Zinsen und ähnliche Aufwendungen gem. § 231 Abs 2 Z 15 bzw. Abs 3 Z 14 UGB | 0,00 | 0,00 |
| **= Ergebnis vor Zinsen und Steuern** | **5.451.353,52** | **3.321.166,07** |

**Umsatzrentabilität**

Die Umsatzrentabilität entspricht dem Verhältnis aus Ergebnis vor Zinsen und Steuern und den Umsatzerlösen.

| Berechnung: | 2024/2025 | 2023/2024 |
|---|---|---|
| Ergebnis vor Steuern (EBT) x 100 / Umsatzerlöse | **30,2 %** | **19,2 %** |

**Eigenkapitalrentabilität**

Die Eigenkapitalrentabilität ergibt sich aus dem Verhältnis des Ergebnis vor Steuern (Summe aus Z 8 und Z 12) zum Eigenkapital.

| Berechnung: | 2024/2025 | 2023/2024 |
|---|---|---|
| Ergebnis vor Steuern (Summe aus Z 8 und Z 12) x 100 / Eigenkapital zum 01.04.2024 | **135,4 %** | **80,5 %** |

**Gesamtkapitalrentabilität**

Die Gesamtkapitalrentabilität ergibt sich aus dem Verhältnis des Ergebnisses vor Zinsen und Steuern zum Gesamtkapital.

| Berechnung: | 2024/2025 | 2023/2024 |
|---|---|---|
| Ergebnis vor Zinsen und Steuern x 100 / Gesamtkapital zum 01.04.2024 | **53,6 %** | **32,5 %** |

## 13.4. Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren, Mitarbeiterbelange

Die Geschäftsführung dankt dem Einsatz eines jeden einzelnen Mitarbeiters bzw. einer jeder einzelnen Mitarbeiterin. Um weiterhin mit dem besten Service und der besten Beratung überzeugen zu können und somit der Nachfrage durch den Kunden bzw. der Kundin gerecht werden zu können, ist man bestrebt, den Personalstand im Wesentlichen zu halten. Geringfügige Schwankungen in der Gesamtmitarbeiteranzahl sind jedoch aufgrund nicht genau einschätzbarer Weiterentwicklung der Auftragslage zukünftig möglich. Die Personalkosten sind im abgelaufenen Geschäftsjahr von MEUR 9,12 auf MEUR 9,48 im Geschäftsjahr 2024/2025 gestiegen. Grund dafür waren auch der Inflation geschuldete Gehaltsanpassungen. Gemäß der Firmenphilosophie wird ein großes Augenmerk der Aus- und Weiterbildung der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen geschenkt. Der Ansicht nach trägt die individuelle Fortbildung eines jeden einzelnen Mitarbeiters bzw. einer jeden Mitarbeiterin zur Arbeits- aber auch Lebensqualität bei und hat somit einen wesentlichen Einfluss auf die Zukunftssicherung des Unternehmens. Wissen, Können und Erfahrungen, die ständig den Entwicklungen und sozialen Veränderungsprozessen angepasst werden, sind somit eine

Grundvoraussetzung für den Erfolg des Unternehmens. Durch umfangreiche interne und externe Weiterbildungsprogramme versucht man diesen Anforderungen auch gerecht zu werden. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auf die unter Punkt 1.1 beschriebenen Maßnahmen zur Einhaltung von Qualitätsrichtlinien.

Die in den letzten Jahren durchgeführte Umstellung in der EDV-Struktur ist weitestgehend abgeschlossen. Das Büro versucht nun im Hinblick auf die Einhaltung internationaler Maßstäbe zukünftig ausschließlich mit EDV-Strukturen zu arbeiten, die BIM (Building Information Modeling) tauglich sind. Die Umstellung auf BIM-taugliche EDV-Strukturen hat sich bewährt und zeigt erste positive Wirkung für die Akquisition neuer Projekte. Hierbei erreicht das Büro einen Wettbewerbsvorteil, auch der Weg der Umsetzung wird professioneller und detailgenauer. Weitere zukünftige Synergien werden erwartet. Ein ständiges Aus- und Weiterbildungsprogramm für die Mitarbeiter ist dafür Voraussetzung.

Durch die vom Management gewählte Marketingstrategie ist es in den letzten Jahren gelungen, den Kundenstamm der Gesellschaft stabil zu halten. Auch für die Zukunft ist es geplant, den eingeschlagenen Weg fortzusetzen.

## 13.5. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem 31. März 2024 gab es nicht.

## 13.6. Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden vom Unternehmen nicht eingesetzt. Wichtige originäre Finanzinstrumente liegen in Form von Rückdeckungsversicherungen vor.

Die Rückdeckungsversicherungen tragen zur Deckung der in der Bilanz ausgewiesenen Pensionsrückstellung bei.

Ausfallsrisiken in Bezug auf originäre Finanzinstrumente werden, soweit solche erkennbar sind, durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Das maximale Ausfallsrisiko stellen grundsätzlich die in Bezug auf die Finanzinstrumente in der Bilanz ausgewiesenen Buchwerte dar.

## 13.7. Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Im Geschäftsjahr 2024/2025 sind die Umsatzerlöse auf MEUR 18 gestiegen. Wir rechnen aus heutiger Sicht mit einem hoffentlich im Vergleich zu diesem Geschäftsjahr stabilem Umsatzwert für das Folgejahr. Auf Grund der Auftragslage zeigt sich ein stabiles Auftragsvolumen für die nächsten Jahre.

## 13.8. Wesentliche Risiken und Ungewissheiten bzw. Chancen

### 13.8.1. Finanz- und Liquiditätsrisiko

Das Finanz- und Liquiditätsrisiko wird laufend durch das Management überwacht, welches dafür Sorge trägt, dass ausreichend Kreditrahmen zur Verfügung stehen. Weiters wird danach getrachtet, dass durch eine aktive Working-Capital-Politik die vorhandenen Ressourcen optimal genutzt werden und alle Zahlungen zeitgerecht erfolgen.

### 13.8.2. Warenrisiko

Mangels Waren nicht vorhanden.

### 13.8.3. Ausfalls- und Kreditrisiko

Dadurch, dass nach wie vor ein großer Anteil der Aufträge von öffentlichen oder institutionellen Bauherren bearbeitet wird, ist generell ein geringes Ausfallsrisiko vorhanden. Der Großteil der Aufträge wird über Rechnung mit einem Zahlungsziel von 30 Tagen abgewickelt. Es gibt derzeit keine Bankkredite.
Dem erhöhten Ausfallsrisiko durch private Bauträger aufgrund der beobachteten, zunehmenden Instabilität am Immobilienmarkt treten wir durch ein konsequenteres Mahnwesen und den Versuch, die Zahlungsmodalitäten in unseren Verträgen zu unseren Gunsten zu steuern, entgegen. Leider ist es uns dennoch nicht gelungen, Zahlungsausfälle zur Gänze zu vermeiden. Einige Konkursanträge langjähriger Klienten haben auch bei uns zu Zahlungsausfällen geführt. Der Abschluss der Konkursverfahren wird zeigen, in welcher Höhe die Zahlungsausfälle kompensiert werden können. Bei anderen Klienten musste der Weg der Klagsandrohung angetreten werden. Diese schon im letztjährigen Lagebericht beschriebene Situation ist auch in diesem Geschäftsjahr evident. Es gab bis dato noch wenige Abschlüsse der beschriebenen Konkursverfahren. Eine Kompensation der Zahlungsausfälle nach Ablauf der Konkursverfahren wird nur in sehr geringem Anteil erwartet.

### 13.8.4. Informationstechnische Risiken

Um unerlaubte Zugriffe von außen zu verhindern, wird bereits seit Jahren ein leistungsfähiges Firewallsystem verwendet.

### 13.8.5. Sonstige Risiken/Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Durch die Teuerung deutlich erkennbar ist derzeit eine rückläufige Auftragslage bei unseren Wohnbauprojekten. Steigende Zinsen, allgemeine Baupreiserhöhungen, erschwerende Hürden für Kreditnehmer und Evaluierungen bei den Mitteln zur Wohnbauförderung führen zu einer deutlichen Reduzierung von sowohl geförderten als auch frei finanzierten Wohnbauvorhaben. Durch die verstärkte Fokussierung auf öffentliche Auftraggeber erhoffen wir uns eine entsprechende Kompensation für unsere Auslastung.

Die durch die oben genannten Gründe verursachten Geschäftsrisiken sind in Ihrer letztgültigen Tragweite aus heutiger Sicht noch nicht final abschätzbar. Jedenfalls zeigt sich, dass die Auftragslage stabil ist.
Es werden aus heutiger Sicht keine Überbrückungsfinanzierungen notwendig werden.

## 13.9. Forschung und Entwicklung

Die Gesellschaft betreibt auf Grund ihrer Geschäftstätigkeit keine Forschung und Entwicklung.

.....
Datum, Unterschriften der Geschäftsführer