# Lagebericht der

# Herzog Bau GmbH zum 31.01.2026

## 1. Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft:

Die Herzog Bau GmbH ist im Bereich Hochbau, Umbau- und Sanierungsarbeiten sowie im Gewerbe- und Wohnbau hauptsächlich im Bezirk Zell am See und den angrenzenden Regionen tätig.

Das Geschäftsjahr 2025/2026 war weiterhin von anspruchsvollen Rahmenbedingungen der Bauwirtschaft geprägt. Insbesondere die im Jahresverlauf nach wie vor erhöhten Finanzierungskosten, die zurückhaltende Nachfrage im privaten Wohnbau sowie der anhaltende Wettbewerbsdruck beeinflussten die Entwicklung der Branche. Demgegenüber sorgten Investitionen im Tourismusbereich, Infrastrukturmaßnahmen der öffentlichen Hand sowie der Sanierungssektor für eine stabile Auftragslage.

Die Gesellschaft konnte sich aufgrund ihrer regionalen Marktposition, langjähriger Kundenbeziehungen und ihrer qualifizierten Mitarbeiter erfolgreich behaupten. Der Umsatz entwickelte sich im Geschäftsjahr insgesamt zufriedenstellend. Die Ertragslage wurde durch eine konsequente Projektsteuerung, laufende Kostenkontrolle sowie die laufende Anpassung der Verkaufspreise an die Kostenentwicklung unterstützt.

Im Geschäftsjahr 2025/2026 konnte wiederum ein sehr gutes Ergebnis erzielt werden. Die Betriebsleistung betrug EUR 28.082.787,07 (Vorjahr EUR 28.637.447,48).

Die Auftragssituation und Auslastung waren – trotz der noch immer angespannten Rahmenbedingungen – noch immer gut. Das Eigenkapital beträgt EUR 7.578.196,31 (Vorjahr EUR 6.871.583,88).

Die Eigenkapitalquote beträgt 57,0% gegenüber 50,3% im Vorjahr.

Das Betriebsergebnis im Verhältnis zur Betriebsleistung beläuft sich auf 7,5% (Vorjahr 13,7%).

Die Anlagenintensität beträgt 31,7% gegenüber 28,4% im Vorjahr. Davon macht das Sachanlagevermögen 15,1% (Vorjahr 13,2%) und das Finanzanlagevermögen 16,5 % (Vorjahr 15,2%) aus.

Im Personalbereich gab es – wie auch schon in den Vorjahren – wenig Fluktuation und daher war das Unternehmen mit dem Fachkräftemangel nur am Rande konfrontiert. Darüber hinaus ist die Firma Herzog Bau GmbH weiterhin sehr engagiert in der Lehrlingsausbildung.

Die betriebswirtschaftliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens stellt sich wie folgt dar:

| **Ertragslage** | 2025/2026 TEUR | 2024/2025 TEUR | 2023/2024 TEUR |
|---|---|---|---|
| Betriebserfolg | 2118 | 3912 | 3861 |
| Finanzergebnis | 216 | 67 | 60 |
| Ergebnis vor Steuern | 2334 | 3979 | 3920 |
| Ertragsteuern | -627 | -892 | -906 |
| Ergebnis nach Steuern | 1707 | 3087 | 3014 |
| Gewinnausschüttungen | 1000 | 0 | 3900 |

| **Finanzlage** | 2025/2026 TEUR | 2024/2025 TEUR | 2023/2024 TEUR |
|---|---|---|---|
| Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit | 405 | -463 | 5104 |
| Cash Flow aus der Investitionstätigkeit | -926 | -350 | -629 |
| Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit | -1600 | 750 | -3900 |

| **Vermögenslage** | 2025/2026 TEUR | 2024/2025 TEUR | 2023/2024 TEUR |
|---|---|---|---|
| Anlagevermögen *) | 2013 | 1801 | 2071 |
| Umlaufvermögen, ARA | 8858 | 9524 | 6643 |
| Summe Aktiva | 10871 | 11325 | 8714 |
| Eigenkapital | 7587 | 6888 | 3810 |
| langfristige Verbindlichkeiten *) | 0 | 0 | 0 |
| kurzfristige Verbindlichkeiten, PRA | 3284 | 4437 | 4904 |
| Summe Passiva | 10871 | 11325 | 8714 |

*) Die Wertpapiere des AV und die aktiven latenten Steuern wurden von den langfristigen Verbindlichkeiten abgezogen,
ein bestehender Überhang wurde von den kurzfristigen Verbindlichkeiten abgezogen.

## 2. Vorgänge nach dem Bilanzstichtag und voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Für das Geschäftsjahr 2026/2027 erwartet die Geschäftsführung eine weiterhin herausfordernde Markt- und Wettbewerbssituation. Es ist weiterhin mit einem harten Preiskampf auf dem Baumarkt zu rechnen. Auch in diesem Jahr sind wir gezwungen auswärtige Baustellen abzuwickeln.

Aufgrund des vorhandenen Auftragsbestandes sowie laufender Angebots- und Projektverhandlungen wird jedoch von einer insgesamt zufriedenstellenden Geschäftsentwicklung ausgegangen und mit einem positiven Ergebnis für das Geschäftsjahr 2026/2027 gerechnet.

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Ereignisse eingetreten, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft wesentlich beeinflussen.

## 3. Risikobericht

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft ist insbesondere von folgenden Risiken beeinflusst:

- allgemeine Konjunkturschwankungen in der Bauwirtschaft,
- Zinsentwicklung und Investitionsbereitschaft privater Bauherren,
- Preisentwicklungen bei Baustoffen und Energie,
- Forderungsausfälle von Auftraggebern,

Zur Risikominimierung werden laufend Bonitätsprüfungen durchgeführt, die Auftragsstruktur breit gestreut und die Projektkalkulationen regelmäßig überprüft.

Trotz der oben angeführten Risiken sind derzeit keine Umstände in Sicht, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden könnten.

Für allfällige bilanzielle Risiken wurde durch die Bildung von Rückstellungen vorgesorgt.

Für die üblichen Betriebsrisiken sind entsprechende Haftpflichtversicherungen abgeschlossen.

## 4. Prognosebericht

Die Gesellschaft ist weiterhin von den allgemeinen Preissteigerungen betroffen.
Bauvorhaben werden – den Auflagen entsprechend – jedoch planmäßig abgewickelt.

## 5. Forschung und Entwicklung

Die Gesellschaft betreibt keine Forschung und Entwicklung.

Die Gesellschaft verfügt über keine Zweigniederlassung.

Zell am See, am 14.10.2026

Die Geschäftsführung

Ing. Albert Herzog

Christoph Herzog

Ing. Patrick Foidl