Lagebericht
28.2.2025
der Mayr-Bau Gesellschaft m.b.H.

A Darstellung der Lage der Gesellschaft

I.Geschäftsergebnis

Die Gesellschaft ist weiterhin vor allem in der Sparte Hochbau, hier vor allem im Wohnungs- und Siedlungsbau tätig, jedoch wird eine Verschiebung der Aufträge in den Bereich Generalunternehmer wahrnehmbar.
Die Auftragslage ist nach wie vor kompetitiv.
Die immer stärkere Ausweitung des Bauvolumens Richtung Projekte, welche dem Bauträgervertragsgesetz unterliegen, bewirkt eine weitere Bindung von liquiden Mitteln.
Der Bereich der Generalunternehmeraufträge wird sowohl in Niederösterreich als auch in Oberösterreich immer größer und vom Unternehmen auch angeboten.
Für das laufende Jahr ist eine stabile Auftragslage gegeben, wenngleich die allgemeine Zurückhaltung in der Baubranche spürbar ist.

Erklärtes Unternehmensziel ist weiterhin auch die Kundenzufriedenheit, die zu langjährigen Stammkundenbeziehungen führt.

II.Vermögenslage

Im Wirtschaftsjahr 2024/25 wurden € 432.346,55 (Vorjahr € 470.007,58) in das **Sachanlagevermögen** investiert. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Ersatzbeschaffungen sowie um den Umbau im Bürogebäude iHv € 70.737,93.

Bei den **Finanzanlagen** erfolgten Zugänge in Höhe von € 8.750,- (Vorjahr € 210.001,00), dies betrifft mit € 8.750,- eine Beteiligung. Abgänge gab es in Höhe von € 20.500,00 (Vorjahr € 0,00) und außerplanmäßige Abschreibungen iHv € 8.750,-.

Die **noch nicht abrechenbaren Leistungen** (vor Abzug der erhaltenen Anzahlungen) weisen per 28.2.2025 einen Stand von € 37.144.485,09 (Vorjahr € 31.543.867,76) aus. Von diesen noch nicht abgerechneten Bauvorhaben wurden auf der Aktivseite die **erhaltenen Anzahlungen** in Höhe von € 31.552.458,84 (Vorjahr € 26.017.878,53) (netto) offen abgezogen.

Die **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** haben sich zum Bilanzstichtag gegenüber dem Vorjahr um 33,37 % erhöht.

Die **Forderungen gegenüber Arbeitsgemeinschaften** erhöhten sich gegenüber 2023/24 um € 35.185,24 auf € 399.463,10 (Vorjahr € 364.277,86)

Die Gesellschaft weist zum Bilanzstichtag **liquide Mittel** von € 4.397.165,25 (Vorjahr € 6.751.971,05) aus.

Die **Eigenkapitalquote** verbesserte sich auf 21,1 % (im Vorjahr 19,7%).

Die **sonstigen Rückstellungen** haben sich gegenüber dem Vorjahr um € 184.503,05 erhöht. In den sonstigen Rückstellungen sind neben den Personalrückstellungen auch einige umsatz- und baufortschrittabhängige Rückstellungen (z. B. Gewährleistungsrückstellungen, Drohverlustrückstellungen) bilanziert.
Die abgabenrechtliche Außenprüfung wurde im Wirtschaftsjahr abgeschlossen und sämtliche daraus sich ergebenden Implikationen sind erledigt.

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** weisen zum Bilanzstichtag einen Wert von € 4.045.856,04 (Vorjahr € 4.732.590,18) aus.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt, den Gemeinden und der Gebietskrankenkasse vor allem betreffend Umsatzsteuer und Lohnnebenkosten – hier wiederum im Wesentlichen betreffend Jänner und Februar 2025. Weiters enthalten sind auch Teile der Löhne und Gehälter Februar 2025, die Anfang März 2025 ausbezahlt wurden.

III.Finanzlage

Das Eigenkapital verminderte sich von € 3.740.776,26 auf € 3.703.445,11.
Die Eigenmittelquote gem. § 23 URG beträgt 21,1% (Vorjahr 19,7 %)

IV.Ertragslage

Das Rohergebnis verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 16,34 % von € 16.156.310,19 auf € 13.515.930,23.

Der **Personalaufwand** verminderte sich um rd. 2,1 %.

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind im Wesentlichen KFZ-Aufwendungen mit T€ 456 Vorjahr T€ 491), Reise- und Fahrtaufwendungen mit T€ 254 (Vorjahr T€ 272), Mietaufwand mit T€ 269 (Vorjahr T€ 251), Büro- und Verwaltungsaufwendungen mit T€ 270 (Vorjahr T€ 261), Werbeaufwendungen von T€ 288 (Vorjahr T€ 249), diverse Beratungs- und Sicherheitsleistungen in Höhe von T€ 434 (Vorjahr T€ 285) sowie Vorsorgen für pauschale und Einzelgewährleistungs- sowie Drohverlustrückstellungen und Forderungswertberichtigungen sowie Aufwand drohender Zahlungsausfall in Höhe von T€ 2.465 (Vorjahr T€ 1.983) enthalten.

Das **Finanzergebnis** weist ein Ergebnis in Höhe von € 247.967,05 (€ -161.245,59 im Vorjahr) aus, darin enthalten ist die außerplanmäßige Abschreibung einer Beteiligung iHv € 8.750,- (Vorjahr T€ 209), sowie der Erträge aus dem Abgang einer Beteiligung iHv € 175.095,40.

Das **Ergebnis vor Steuern** beträgt € 737.163,26 (Vorjahr € 2.874.442,67).

V.Beschreibung der wesentlichen Risiken und Ungewissheiten, denen das Unternehmen ausgesetzt ist

Die Mayr-Bau Gesellschaft m.b.H. unterliegt einem anhaltenden Wettbewerbsdruck. Es ist daher eine konsequente Weiterbildung der Mitarbeiter/innen sowie Weiterentwicklung der Arbeitstechniken und der Absatzmärkte erforderlich. Dadurch trägt Mayr-Bau GmbH den laufenden Veränderungen im Bereich der Baunormen sowie des technischen Standards optimal Rechnung. Dies stellt jedoch trotzdem ein gewisses Restrisiko und letztlich auch eine Kostenbelastung für das Unternehmen dar. Aus diesem Grunde wurde die Lehrlingsschmiede-

Hochbau GmbH gegründet, um dem Nachwuchs neben der soliden Ausbildung in den modernen Bautechniken auch eine optimale Ausbildung im klassischen handwerklichen Bereich zu ermöglichen. Gerade letztere Fähigkeiten sind beim Segment Althaussanierung qualitätsbestimmend und daher für den nachhaltigen Erfolg des Unternehmens von Bedeutung.
Der Pflege des Humankapitals wird durch eine intensive Gesundheitspolitik Rechnung getragen. Besondere Akzente sind für die Ausbildungspolitik des Unternehmens geplant.

Ungewissheiten bestehen im Hinblick auf die weitere konjunkturelle Entwicklung sowie in der Höhe der in der Zukunft geplanten Bauaktivitäten von Wohnbaugesellschaften und Gebietskörperschaften und aus dem Investitionsverhalten der übrigen Wirtschaft.

Im aktuellen Jahr ist eine gute Auslastung gegeben, für die nahe Zukunft kann aufgrund bestehender Kundenbeziehungen eine hinreichende Beschäftigung erwartet werden.

Aufgrund der bestehenden Reserven und getroffenen Maßnahmen geht die Geschäftsführung begründet von einem nachhaltigen Bestand des Unternehmens aus.

Zum Bilanzstichtag bestehen Bankgarantien sowie Baurücklassversicherungen und Haftungen für Bankverbindlichkeiten von Arbeitsgemeinschaften, bei denen die Gesellschaft beteiligt ist, von gesamt € 6.153.478,17 (Vorjahr € 13.930.158,48).

B Angemessene Analyse des Geschäftsverlaufs

I.Ergebnisentwicklung

Die Firma Mayr-Bau GmbH setzt weiterhin in die nachhaltige Betreuung ihres Kernsortiments und ihrer Stammkunden.
Weiters besteht eine hohe Anzahl an offenen Baustellen, welche eine beträchtliche Kapitalbindung bewirken.
Das Ergebnis vor Steuern verschlechterte sich 2024/25 um € 2.137.259,41 auf € 737.163,26, begründet ist dies durch den Wegfall von Einmaleffekten im Vorjahr sowie durch Abrechnung von Großprojekten mit schlechten Konditionen.

II.Kapitalausstattung

Die Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft beträgt € 3.703.445,11 (Vorjahr € 3.740.776,26), die Eigenmittelquote gem. § 23 URG beträgt 21,1 % (Vorjahr 19,7 %).
Die fiktive Schuldentilgungsdauer gem. § 24 URG weist einen negativen Mittelüberschuss auf (Vorjahr 2,2 Jahre).

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen weiterhin keine.

III.Kapitalfluss

Im Wirtschaftsjahr wurde ein Nettogeldfluss aus der betrieblichen Tätigkeit in Höhe von T€ -1.784 (Vorjahr T€ -2.518) erzielt.

Der Nettogeldfluss aus der Investitionstätigkeit beträgt T€ -127 (Vorjahr T€ -606).

In Summe ergibt sich eine Verminderung des Finanzmittelbestands zum Bilanzstichtag um T€ -2.355 (Vorjahr T€ -3.160).

IV.Liquidität

Die Liquidität der Gesellschaft ist zufriedenstellend. Per 28.2.2025 bestehen Guthaben bei Kreditinstituten und Kassabestände in Höhe von € 4.397.165,25 (Vorjahr € 6.751.971,05).
Bei den liquiden Mitteln sowie den sonstigen Forderungen und Verbindlichkeiten entsprechen die Buchwerte aufgrund der kurzen Laufzeit den Marktwerten.

C Prognosebericht

Dem Qualitätsanspruch des Unternehmens entsprechend wird ein hohes Augenmerk auf die Erhaltung seiner Leistungsfähigkeit gerichtet.

In Bezug auf die Beschäftigung qualifizierten Personals ist davon auszugehen, dass die bestehende Situation aufrecht bleiben wird. Das Unternehmen setzt im Bereich der Personalentwicklung und der Betreuung des bestehenden Personalstands wesentliche Impulse im Hinblick auf Gesundheit, Arbeitszufriedenheit und Stärkung der Unternehmensbindung sowie Ausbildung. Mitarbeiter/innen werden als Schlüssel für den Erfolg des Unternehmens angesehen und auch so behandelt.

D Nicht finanzielle Leistungsindikatoren –

I.Umwelt und Energie

Zum Bereich der wesentlichsten Umweltbelange wird wie folgt ausgeführt:

1. Das Unternehmen tauschte im vergangenen Wirtschaftsjahr aus Nachhaltigkeitsaspekten die bestehende Gasheizung aus und ersetzte diese durch eine hocheffiziente Wärmepumpe.
2. Neben den behördlichen Anlagengenehmigungen in Bezug auf eine nachhaltige Ressourcennutzung wird der betriebliche Investitionsprozess um den Aspekt der Nachhaltigkeit im Jahr 2025 durch den Kauf von E-Autos und die Installation einer PV-Anlage erweitert. Es wurde ein Investitionsvolumen von ca. EUR 300.000 investiert.
3. Insbesondere der Aspekt der ressourcenschonenden Verwendung von Materialien wird im Unternehmen dadurch erreicht, dass Brauchwasser statt Trinkwasser für betriebliche Prozesse verwendet wird und in der Vergangenheit durch effiziente Sanierung statt Neubau erreicht.
4. Abschließend wird auf die Monitoringprogramme verwiesen, wodurch z. B. im Rahmen von Flottenmanagement die Aspekte Staub- und Lärmschutz sowie im Bereich des Abfallmonitorings der Aspekt ordnungsgemäßer Entsorgung adressiert wird.

II.Mitarbeiterbelange

Zum Bereich der wesentlichsten Mitarbeiterbelange wird wie folgt ausgeführt:

1. Die sehr niedrige Fluktuation spiegelt die Treue der Mitarbeiter und Fürsorge der Gesellschaft für die Mitarbeiter wieder.
2. Der Bereich Aus- und Weiterbildung wird wesentlich durch die eigene Lehrlingsschmiede GmbH sowie spezieller Inhouse- und externen Schulungen geprägt. Dieser Aspekt ist wesentlich für die Qualifikation der Mitarbeiter und den Erfolg der Gesellschaft.
3. Um Präventionsmaßnahmen zu ergreifen und die Gesundheit der Mitarbeiter pro aktiv zu unterstützen, wurde ein betriebliches Gesundheitsförderungssystem umgesetzt. Dieses beinhaltet neben passiven Angeboten wie z. B. Massage auch aktive Angebote wie z. B. betriebseigenes Fitnessstudio und Physiotherapie.
4. Auch das soziale Umfeld der Mitarbeiter wird durch gemeinsame Aktivitäten pro aktiv gefördert. So wird z. B. gemeinsam an Turnierwettbewerben teilgenommen und Betriebsausflüge mit Teambuildingmaßnahmen veranstaltet.

E sonstige Angaben

I.Forschung und Entwicklung

Wird nicht betrieben.

II.Zweigniederlassungen

Die Hauptniederlassung und die Geschäftsführung des Unternehmens befinden sich in 4400 Steyr, Seitenstettner Straße 28. In 3352 Ertl, Voralpenstr. 11a wird eine Geschäftsstelle betrieben.

III.Finanzinstrumente

Für die als originäre Finanzinstrumente einzustufenden Anteile, Wertpapiere/Wertrechte und Forderungen gelten die bei der jeweiligen Bilanzposition angeführten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze.

Langfristige Veranlagungen dienen der Rückversicherung. Die Wertpapiere der Österreichischen Kreditversicherung coface AG, Wien, müssen verpflichtend gehalten werden für die Übernahme der Deckung der Haftungssumme für einbehaltene Haftrücklässe bei Kunden durch die Österreichischen Kreditversicherung coface AG.

Das Kreditrisiko der Forderungen entspricht den in der Bilanz ausgewiesenen erforderliche Wertberichtigungen.

Die Haftungsverhältnisse beinhalten Rücklassversicherungen sowie Bankgarantien und Haftungen für Bankverbindlichkeiten von Arbeitsgemeinschaften in der im Anhang angegeben Höhe.

Steyr, 27/11/15

Mayr-Bau Gesellschaft m.b.H.

Mag. Karin Mayr