Lagebericht

Domoferm GmbH & Co KG
(Gänserndorf)

Jahresabschluss 2024

1. Geschäftstätigkeit

Die Gesellschaft ist eine 100 %ige Tochter der JELD-WEN UK Limited mit Sitz in Sheffield, Vereinigtes Königreich.

Die Haupttätigkeit der Gesellschaft liegt in der Produktion von Stahltüren, vor allem Brandschutztüren und Stahlzargen sowie Erzeugung von Stahltoren und Brandschutztoren für den Einsatz im Bauobjektgeschäft.

Die inländischen Vertriebsaktivitäten sind aufgeteilt in den Baustoffhandelsbereich und das Objektgeschäft, welche direkt von der Gesellschaft inklusive der erforderlichen Dienstleistungen abgewickelt werden.

Die Gesellschaft fungiert als Zulieferer an die Drumetall GmbH (100 %-ige Tochter der Domoferm Export GmbH) für Vertriebsaktivitäten im Baumarkt-Bereich sowie an die Vertriebsniederlassungen der Domoferm–Gruppe in Polen, Ungarn, Kroatien und Russland für die Exportmärkte in Süd- und Osteuropa und die BBE Domoferm GmbH für den deutschen Markt. Internationale Kunden in Ländern, in denen die Domoferm-Gruppe mit keiner Niederlassung vertreten ist (u.a. Schweiz), werden von der Gesellschaft direkt beliefert.

2. Lage des Unternehmens

Makroökonomisches Umfeld

Der österreichische Markt zeigt – ähnlich wie die anderen europäischen Länder – einen negativen wirtschaftlichen Trend. Die Aussichten für die Kundennachfrage im Wohnungssektor sind rückläufig.

Im Jahr 2024 wurden in Österreich rund 47.200 Bauprojekten genehmigt. Das sind etwas mehr als die Hälfte des Höchststands von über 85.000 Einheiten in den Jahren 2017 und 2019 und nur rund 72 Prozent des Werts von 2022 (65.000).

Für 2024 und 2025 werden weitere Rückgänge erwartet. Negative Dominoeffekte werden anhalten. Es besteht die Notwendigkeit, die Bautätigkeit und das Angebot an bezahlbarem Wohnraum zu stabilisieren und dauerhafte Schäden an den Wohnungsmärkten, der Bauwirtschaft und der Baustoffindustrie abzuwenden.

Wesentliche Entwicklungen im Geschäftsjahr

Der anhaltende Zinsanstieg, verbunden mit der Inflation und den aktuellen Kreditvergaberichtlinien, führte im Jahr 2024 zu einem weiteren Rückgang der Immobilieninvestitionen auf dem österreichischen Markt. Deutlich weniger Wohnbauprojekte

wurden realisiert. Der Baustoffhandel reduzierte seine Lagerbestände aufgrund hoher Zinsen und guter Produktverfügbarkeit.

Um dem Rückgang im Neubau entgegenzuwirken, wurde der Fokus auf die Sanierung bestehender Bauteile gelegt. Dieses Thema wurde vom Markt positiv aufgenommen, kann den Rückgang des Neubauvolumens jedoch nicht kompensieren.

Zusätzlich zu den bereits in den Vorjahren begonnenen Massnahmen (wie in den letzten Lageberichten beschrieben) wurden folgende Massnahmen begonnen bzw. weiterverfolgt:

- Die Verstärkung des lokalen Managements um die neuen Herausforderungen und Potentiale schneller und effizienter umsetzen zu können.
- Die Kombination wesentlicher Funktionen mit JELD-WEN Holz, z.B. Vertrieb, HR, Buchhaltung, Controlling
- Umwandlung der Organisationsstrukturen am Standort in ein mehrheitlich funktionales Modell. Die Überleitung in eine wertstromorientierte Produktionsorganisation wurde gestartet und wird konsequent weiterverfolgt
- Nutzung von Synergien mit JELD-WEN, um neue Märkte zu bedienen, sowie Untersuchung weiterer Optionen (z.B. neue Produkte bzw. neue Märkte)
- Die Verlagerung von Produktion & Sales der Stahltürenelemente von Deutschland nach Österreich. Seit November 2024 werden die dazugehörigen Zargen statt bei BBE bei Domoferm produziert und gemeinsam mit den Türen direkt zum Kunden verschickt. Der dazugehörige Vertriebsbereich wird ebenfalls von Domoferm geleitet.
- Diverse Investitionen in bestehende Maschinen und Anlagen mit dem Ziel deren Arbeitssicherheit, Effizienz und Zuverlässigkeit zu verbessern.
- Wie in den vorherigen Jahren war die Stabilisierung der Ausbringung von Maschinen und Fertigungslinien durch vorbeugende Instandhaltung und nachhaltige Reparaturen ein weiterer Fokus.
- Ein effizientes und zeitnahes Kostenmanagement wurde weiter vorangetrieben und unterstützt das Erreichen der Ergebnisse. Nach erfolgter Einführung des JELD-WEN Lean Six Sigma Programms (JEM) wurde an der weiteren Optimierung der Prozesse gearbeitet.

3. Analyse der Ertragslage im Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2024 sowie der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2024 anhand von Leistungsindikatoren

3.1. Ertragslage

3.1.1. Umsatz und Rohertrag

Die Umsatzerlöse aus dem operativen Geschäft im Inland und dem Exportgeschäft haben sich um 8,94 % geg. 2023 reduziert.

3.1.2. Ergebnis vor Steuern

Das Betriebsergebnis liegt um 927 TEUR über dem operativen Vorjahresergebnis.

3.1.3. Vermögens- und Finanzlage

Die Vorräte erhöhten sich von 4,6 MEUR auf 5,1 MEUR.

3.1.4. Finanzierungslage

Die Liquiden Mittel per 31.12.2024 sind mit 1,1 MEUR zum Vorjahr unverändert. Positiven operativen Cash Flows in Höhe von 2,1 MEUR stehen negative Cash Flows aus Investitionen iHv. 1 MEUR und aus Finanzierungen iHv. 1,1 MEUR gegenüber.

4. Forschung und Entwicklung

Türen und Zargen von DOMOFERM bieten starke Vorteile. Vom perfekten Design – wie verschiedenste Oberflächen und unzählige Ausstattungsmöglichkeiten, sie passen perfekt in jeden Raum ein - bis hin zur unübertroffenen Langlebigkeit durch das stahlharte Material.
Die Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten des Unternehmens konzentrierten sich im Wesentlichen auf die Erlangung bzw. Erweiterung der verschiedenen Zulassungen in den europäischen Kern- und Zukunftsmärkten.

Ein weiterer Schwerpunkt war vor allem die Erforschung alternativer Kerne, die in einer produktübergreifenden Plattform zusammengefasst sind.

Darüber hinaus wurden die Funktionalitäten von Objekttüren im Hinblick auf Schallschutz, Montagefreundlichkeit und Widerstandsklassen für Sicherheitstüren weiterentwickelt und erste Produkte erfolgreich umgesetzt.

5. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

5.1. Umweltbelange

Die Umsetzung der in den Vorperioden gemeinsam mit den Behörden ausgearbeiteten Maßnahmenkataloge zur Einhaltung der Auflagen betreffend Gewerbe- und Betriebsanlagegenehmigungen wurden im 2023 erfolgreich abgeschlossen und in 2024 fortgeführt.
Ein weiterer Schritt im Rahmen der erfolgten Integrierung der Domoferm Gruppe in den JELD-WEN Konzern ist der Start eines umfangreichen Investitionsprogrammes in eine neue Oberflächentechnologie basierend nach neuesten Standards sowohl in der Umwelt als auch im Technologiebereich. Die Inbetriebnahme der neuen Pulverbeschichtungsanlage wurde erfolgreich umgesetzt, sowohl bei Output wie auch Qualität gab es enorme Verbesserungen. Projekte zum Thema Energieeffizienz wurden gestartet und erste Punkte erfolgreich umgesetzt.

5.2. Arbeitnehmerbelange

2024 ging die Rezession in der Bauindustrie weiter. Deshalb wurden auch in diesem Jahr sowohl im Arbeiter- als auch im Angestelltenbereich Mitarbeiter:innen abgebaut.
Hierbei wurde im Arbeiterbereich eine befristet Betriebsvereinbarung „Bezüglich Ausnutzung der Bandbreite“ vom 1.10. – 31.12.2024 unterschrieben, die sowohl verkürzte Schichten, also auch die Nutzung von Minusstunden erlaubte.

6. Zweigniederlassung

Die Gesellschaft hat eine Zweigniederlassung in Lesnowola, Polen.

7. Ausblick

Aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wird das Jahr 2025 herausfordernd, die Entwicklung der Baukosten in Kombination mit der Zinsentwicklung hat Auswirkungen auf

geplante Projekte im (Mehrgeschoß)wohnbau und Nicht-Wohnbau. Daher sind im Vertrieb sowohl Aktivitäten für die Absicherung des Handelsgeschäfts als auch für den Ausbau der Marktanteile im Objektgeschäft im Inland und der Ausbau durch verschiedene Initiativen des Auslandsgeschäfts geplant:

- Kooperation in der Kundenbearbeitung mit den agierenden Unternehmen der Jeld-Wen Gruppe
- Produktsortiment durch Intercompany erweitern
- Gezielte Preiserhöhung
- Schulungsprogramm für Handelskunden
- Implementierung der digitalen Anbindung von Einkaufsorganisationen, um den Bestellprozess zu vereinfachen
- Gestaltung eines Sanierungskonzepts und Ausrollung einer gewerkspezifischen Unterlage für Handel und Verarbeiter
- Roadshow zum Sanierungskonzept
- Go to Market des Sliding Gates
- Digital gestützte Angebotsnachverfolgung ausbauen

Ziel dieser Maßnahmen ist die Projekte zu gewinnen, welche in Ausführung kommen und den Sanierungsbereich verstärkt abdecken, um den rückläufigen Neubau zu kompensieren.

8. Finanzinstrumente und Risikomanagement

8.1. Finanzinstrumente

Zu den im Unternehmen eingesetzten originären Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Guthaben bei Kreditinstituten, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen. Die Liegenschaft der Gesellschaft wurde 2012 durch eine „Sale and Lease-back" Transaktion an eine Bank veräußert und wird zurückgeleast. In dieser Verpflichtung ist eine Put Option enthalten, die uns bei Nichteinhaltung der Vertragsbedingungen zu einem Rückkauf verpflichtet. Zum Jahreswechsel wurde die bestehende Vereinbarung durch eine neue 7-jährige Vereinbarung ersetzt.

Die Gesellschaft hat die Kreditversicherung auf Wunsch der Konzernleitung zum 31.12.2019 beendet.

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sind im Anhang zum Jahresabschluss dargestellt.

Die Gesellschaft wurde im Laufe des Jahres 2019 auch an das konzernweite Cash-Pooling angeschlossen. Alle Finanzierungen laufen somit über den Konzern.

8.2. Risikomanagement

Im Rahmen unserer Tätigkeit sind wir einer Vielfalt finanzieller Risiken ausgesetzt. Insbesondere sind dies Kreditrisiken, Preisänderungsrisiken und Liquiditätsrisiken. Das Fremdwährungsrisiko ist von untergeordneter Bedeutung.

Das Risikofrüherkennungs- und Risikomanagementsystem des Unternehmens ist im Konzernverband eingebettet und bestrebt, Risiken frühzeitig zu erkennen und Gegenmaßnahmen vorzubereiten, um die Wahrscheinlichkeit des Eintritts von Verlusten und negativen Einflüssen auf die finanzielle Situation des Unternehmens aufgrund der Risiken, welchen das Unternehmen ausgesetzt ist, zu vermindern.

Wechselkursrisiko

Das Unternehmen bedient sich keiner derivativen Finanzinstrumente zur Absicherung offener Fremdwährungspositionen, da die überwiegende Zahl von Transaktionen in EURO abgewickelt wird und keine wesentlichen Fremdwährungspositionen während des Geschäftsjahres bestehen.

Kredit- und Ausfallrisiko

Ein Großteil der Kundenforderungen der Domoferm GmbH & Co KG an den Baufachhandel, ist durch Delkrederevereinbarungen abgesichert. Die übrige Kundenbasis im Bereich Baufachhandel der Domoferm GmbH & Co KG ist sehr diversifiziert, wodurch eine breite Risikostreuung hinsichtlich des Kredit- und Ausfallrisikos gegeben ist. Das Kredit- und Ausfallrisiko der Domoferm GmbH & Co KG wird weiter dadurch reduziert, dass potenzielle Kunden vor Geschäftsabschluss einer Bonitätsprüfung unterzogen werden, die Außenstände in periodischen Abständen zeitnah analysiert und für zweifelhafte Forderungen angemessene Wertberichtigungen aufgrund von Auskünften des Kreditschutzverbandes gebildet werden. Die Geschäftsführung hat keine Umstände identifiziert, die auf Kredit- oder Ausfallrisiken hindeuten würden, für welche noch nicht im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 Vorsorge getroffen worden wäre.

Liquiditäts- und Zinsschwankungsrisiken

Die Gesellschaft wird über die Teilnahme am Cash-Pooling der JELD-WEN-Gruppe finanziert. Somit unterliegt sie keinen besonderen marktbedingten Liquiditäts- und Zinsschwankungsrisiken.

Gänserndorf, den 25. September 2025

Die Geschäftsführung:

Jeremy Hoyle

25.9.25

Gustavo Dos Santos Maya Vianna

25-Sept-2025