# 1. Lagebericht

## 1.1. Rechtliche und wirtschaftliche Grundlagen

Die Taurus Bau GmbH ist ein Bauträgerunternehmen mit Sitz in Saalfelden. Die Gesellschaft ist als 51% Tochter der Franz Stöckl GmbH Mitglied der Unternehmensgruppe.

Die Gesellschaft ist im Bereich Bauträger und Baugeneralunternehmer im Bundesland Salzburg und angrenzenenden Tiroler Raum tätig. Bauleistungen werden von externen Handwerksbetrieben und Konzernunternehmen zur Errichtung schlüsselfertiger Bauprojekte zugekauft. Baumanagement- und Planungsleistungen werden durch eigene Mitarbeiter erbracht.

## 1.2. Geschäftsverlauf

Das Unternehmen verzeichnete im Geschäftsjahr 2025 weiterhin einen herausfordernden Geschäftsverlauf. Das Marktumfeld im Wohnbau blieb aufgrund des hohen Zinsniveaus, gestiegener Baukosten sowie einer nach wie vor zurückhaltenden Nachfrage anspruchsvoll. Im Vergleich zum Vorjahr waren jedoch erste Anzeichen einer leichten Marktbelebung erkennbar.
Trotz der weiterhin schwierigen Rahmenbedingungen konnten einzelne Projekte erfolgreich vorangetrieben und abgeschlossen sowie weitere Projekte vorbereitet werden. Die Gesellschaft beobachtet die Marktentwicklung laufend und richtet ihre Geschäftstätigkeit konsequent an den geänderten Marktbedingungen aus.
Insgesamt zeigte sich im Geschäftsjahr 2025 eine leichte Verbesserung gegenüber dem Vorjahr. Die Gesellschaft arbeitet weiterhin daran, ihre Marktposition zu festigen und die Voraussetzungen für eine nachhaltige positive Geschäftsentwicklung zu schaffen.

## 1.3. Vermögenslage

| | 31.12.2025<br>TEUR | 31.12.2024<br>TEUR | +/-<br>TEUR |
|---|---|---|---|
| **kurzfristiges Umlaufvermögen** | | | |
| Vorräte | 12 534 | 12 317 | 217 |
| Lieferforderungen | 1 153 | 991 | 162 |
| Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen | 452 | 1 875 | -1 423 |
| Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 625 | 165 | 460 |
| sonstige Forderungen | 136 | 155 | -19 |
| flüssige Mittel | 794 | 60 | 734 |
| Aktive latente Steuern | 113 | 0 | 113 |
| | **15 807** | **15 563** | **244** |

| | 31.12.2025 | 31.12.2024 | +/- |
|---|---|---|---|
| | TEUR | TEUR | TEUR |
| **kurzfristiges Fremdkapital** | | | |
| kurzfristige Rückstellungen | 135 | 51 | 45 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 10 555 | 11 143 | -588 |
| Lieferverbindlichkeiten | 254 | 240 | 14 |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 3 895 | 3 516 | 379 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 0 | 18 | -18 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern | 40 | 40 | 0 |
| sonstige Verbindlichkeiten | 560 | 130 | 430 |
| | **15 440** | **15 138** | **262** |
| **Working Capital (Netto-Umlaufvermögen)** | **407** | **425** | **-18** |
| **Anlagevermögen** | | | |
| Immaterielles Vermögen | 6 | 8 | -2 |
| Sachanlagen | 44 | 90 | -46 |
| Finanzanlagen | 26 | 26 | 0 |
| | **76** | **124** | **-48** |
| **langfristiges Fremdkapital** | | | |
| langfristige Rückstellungen | **53** | **27** | **26** |
| **Reinvermögen (Eigenkapital)** | **390** | **522** | **14** |
| **Stammkapital** | **35** | **35** | **0** |
| **Bilanzgewinn** | **355** | **487** | **-40** |
| **Summe Eigenkapital** | **390** | **522** | **-40** |
| **Summe Fremdkapital** | **15 493** | **15 165** | **235** |
| **Bilanzsumme** | **15 883** | **15 687** | **196** |

## 1.4. Finanzlage

| | 2025<br>TEUR | 2024<br>TEUR |
|---|---|---|
| **Ergebnis vor Steuern** | **-244** | **-491** |
| **Überleitung auf den Netto-Geldfluss aus dem Ergebnis vor Steuern** | | |
| Gewinn aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Investitionsbereichs | -6 | 0 |
| Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens sowie auf Wertpapiere des Umlaufvermögens | 56 | 71 |
| **Geldfluss aus dem Ergebnis** | **-195** | **-420** |
| Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva | 602 | 675 |
| Zunahme der Rückstellungen, ausgenommen für Steuern vom Einkommen | 110 | 68 |
| Zu-/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva | 649 | -1 473 |
| | **1 410** | **-660** |
| **Netto-Geldfluss aus dem Ergebnis vor Steuern** | **1 166** | **-1 151** |
| **Zahlungen für Steuern** | | |
| Steuern vom Einkommen | 113 | -1 |
| aktive latente Steuern | -113 | 0 |
| | **0** | **-1** |
| **Netto-Geldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit** | **1 166** | **-1 151** |
| **Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit** | | |
| Einzahlungen aus Anlagenabgang (ohne Finanzanlagen) | 6 | 0 |
| Anlagenzugänge lt. Anlagenspiegel (ohne Finanzanlagen) | -7 | -38 |
| | **-1** | **-38** |
| **Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit** | | |
| Einzahlungen/Auszahlungen aus der Aufnahme/Tilgung von Finanzkrediten gegenüber verbundenen Unternehmen | 156 | 1 370 |
| Einzahlungen/Auszahlungen für die Aufnahme/Tilgung von sonstigen Finanzkrediten | -588 | -578 |
| | **-431** | **792** |
| **zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes** | **733** | **-397** |
| **Finanzmittelbestand am Beginn der Periode** | **60** | **458** |
| **Finanzmittelbestand am Ende der Periode** | **794** | **60** |

## 1.5. Ertragslage

| | 2025<br>TEUR | 2024<br>TEUR | +/-<br>TEUR |
|---|---|---|---|
| Umsatzerlöse | 2 881 | 21 258 | -18 377 |
| Bestandsveränderungen | 1 331 | -15 802 | 17 133 |
| **Betriebsleistung** | **4 211** | **5 455** | **-1 244** |
| Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen | | | |
| Materialaufwand | -50 | -2 576 | 2 526 |
| Aufwendungen für bezogene Leistungen | -3 313 | -1 399 | -1 913 |
| Skontoerträge, Boni, Rabatte | 19 | 50 | -32 |
| | -3 345 | -3 925 | 581 |
| **Rohertrag I** | **866** | **1 530** | **-664** |
| Personalaufwand | | | |
| Löhne | 0 | -88 | 88 |
| Gehälter | -271 | -509 | 239 |
| soziale Aufwendungen | -77 | -185 | 109 |
| davon Leistungen an betriebliche Vorsorgekassen | -4 | -8 | 3 |
| davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge | -72 | -157 | 86 |
| | -347 | -783 | 435 |
| **Rohertrag II** | **519** | **747** | **-228** |
| sonstige betriebliche Erträge | 57 | 96 | -38 |
| sonstige betriebliche Aufwendungen | -589 | -1 025 | 527 |
| Finanzerträge | | | |
| sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 1 | 0 | 0 |
| **Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)** | **-12** | **-181** | **261** |
| Abschreibungen | -56 | -71 | 15 |
| **Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)** | **-68** | **-252** | **276** |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | -176 | -239 | 63 |
| **Ergebnis vor Steuern (EBT)** | **-244** | **-491** | **339** |
| Steuern vom Einkommen | 113 | -1 | 113 |
| **Jahresfehlbetrag** | **-132** | **-492** | **452** |

**Umsatzrentabilität**

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

| Berechnung: | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Ergebnis vor Steuern (EBT) x 100 / Umsatzerlöse | **-5,80 %** | **-2,31 %** |

**Gesamtkapitalrentabilität**

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

| Berechnung: | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Ergebnis vor Zinsen und Steuern x 100 / Gesamtkapital zum 31.12.2025 | **-0,43 %** | **-1,61 %** |

## 1.6. Risikobericht

Die Taurus Bau GmbH war auch im Geschäftsjahr 2025 mit einem herausfordernden Marktumfeld konfrontiert. Trotz erster Anzeichen einer leichten Belebung des Wohnbaumarktes wirkten sich das weiterhin erhöhte Zinsniveau sowie die gestiegenen Bau- und Grundstückskosten nach wie vor dämpfend auf die Nachfrage nach Wohnbauprojekten aus.
Die Geschäftsleitung verfolgt die Marktentwicklung laufend und setzt die bereits eingeleiteten Maßnahmen zur Stabilisierung des Unternehmens konsequent fort. Dazu zählen insbesondere eine strikte Kostenkontrolle, die Optimierung interner Abläufe sowie eine sorgfältige Auswahl und Entwicklung wirtschaftlich tragfähiger Projekte. Neue Projektentwicklungen werden unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten und der zu erwartenden Nachfrage umgesetzt.
Die laufende Liquidität des Unternehmens ist durch bestehende Bauträger- und Generalunternehmerprojekte sowie die daraus resultierenden Zahlungseingänge gesichert. Darüber hinaus besteht im Bedarfsfall die Bereitschaft der Muttergesellschaft, die Gesellschaft im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten mit zusätzlichen Mitteln zu unterstützen, sodass die jederzeitige Zahlungsfähigkeit sichergestellt werden kann.
Nach Einschätzung der Geschäftsführung bestehen derzeit keine Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden. Die Entwicklung des Zinsumfeldes sowie die Nachfrage am Wohnungsmarkt werden jedoch weiterhin als wesentliche Einflussfaktoren für die künftige Geschäftsentwicklung angesehen.

## 1.7. Prognosebericht

Die Taurus Bau GmbH blickt vorsichtig optimistisch auf das Geschäftsjahr 2026. Nach den ersten Anzeichen einer Marktbelebung im Jahr 2025 geht die Geschäftsführung von einer weiteren Erholung des Wohnbau- und Immobilienmarktes aus. Insbesondere ein stabiles Zinsniveau und eine zunehmende Nachfrage nach Wohnraum könnten zu einer Verbesserung der Marktbedingungen beitragen.
Die im Geschäftsjahr begonnenen Generalunternehmerprojekte werden im Jahr 2026 planmäßig fortgeführt und bilden gemeinsam mit den in Vorbereitung befindlichen Bauträgerprojekten eine solide Grundlage für die weitere Geschäftsentwicklung. Mit der Realisierung neuer Wohnbauprojekte soll das Projektportfolio gezielt erweitert und die Marktposition des Unternehmens nachhaltig gestärkt werden.
Ungeachtet der positiven Erwartungen bleiben die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen anspruchsvoll. Insbesondere die Entwicklung der Baukosten sowie der anhaltende Preis- und Kostendruck erfordern weiterhin eine konsequente Kostensteuerung und eine sorgfältige Projektkalkulation.
Die Geschäftsführung wird daher auch künftig auf eine strikte Kostenkontrolle, eine bedarfsgerechte Projektentwicklung sowie eine vorausschauende Liquiditätsplanung achten. Auf Basis der bestehenden Projektpipeline und der erwarteten weiteren Erholung des Marktumfeldes geht die Geschäftsführung davon aus, dass sich die wirtschaftliche Entwicklung der Taurus Bau GmbH im Geschäftsjahr 2026 insgesamt positiv gestalten wird.

## 1.8. Zweigniederlassung

Es bestehen keine Zweigniederlassungen.

## 1.9. Forschung und Entwicklung

Zum Bereich Forschung und Entwicklung ergeben sich keine der Berichterstattung unterliegenden Vorgänge.

Saalfelden, am 17.09.2026

Josef Grünwald

Bernhard Herzog