JÄGER

LAGEBERICHT 2025

1. Geschäftsverlauf

1.1. Allgemeine Entwicklung der Bauwirtschaft

Im Geschäftsjahr 2025 war für das Bauhauptgewerbe und die Bauindustrie österreichweit ein Produktionsanstieg von nominell +3,7% zu verzeichnen. Die durchschnittliche Veränderung des Baupreisindex betrug +0,8% gegenüber dem Vorjahr. Im Hochbau lag der Produktionswert mit nominell -0,1% unter dem Vorjahreswert. Im Tiefbau mit nominell +10,9% über dem Vorjahreswert. Regional betrachtet nahm der Produktionswert in Vorarlberg nominell um -2,4% ab.

1.2. Geschäft und Rahmenbedingungen

Die Hauptgeschäftsfelder der Jäger Bau GmbH sind der Hoch- und Tiefbau, die Projektentwicklung sowie der Untertagebau. Im Hoch- und Tiefbau sowie in der Projektentwicklung ist Jäger Bau GmbH im Wesentlichen in Vorarlberg und in den angrenzenden Regionen tätig. Im Untertagebau ist Jäger Bau GmbH europaweit aktiv. Die Hauptmärkte sind Österreich, Deutschland und Schweiz.

Zweigniederlassungen werden in Deutschland, Griechenland und in den Niederlanden unterhalten.

Forschung und Entwicklung wird nicht eigens betrieben.

1.3. Ertragslage

in T€	2025	2024	Veränderung
Umsatzerlöse	62.236	47.498	14.738
Betriebsleistung	65.193	60.313	4.881
Betriebsergebnis	4.443	1.778	2.665
Finanzergebnis	-1.180	-551	-629
EBIT	5.565	3.635	1.929
Ergebnis vor Steuer	3.263	1.227	2.036
Jahresüberschuss	3.047	967	2.080

Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres liegen deutlich über dem Vorjahreswert. Der wesentliche Grund dafür ist, dass mehrjährige Projekte im Wirtschaftsjahr 2025 fertiggestellt werden. Die Betriebsleistung unter Berücksichtigung der Bestandsveränderung von unfertigen Bauvorhaben liegt um rund 8% über dem Vorjahreswert. Umsatz und Betriebsleistung beinhalten nicht den anteiligen Umsatz von Bauvorhaben, die in Arbeitsgemeinschaften ausgeführt werden. Der Geschäftsverlauf war in allen Geschäftsbereichen (Hoch- und Tiefbau, Projektentwicklung und Untertagebau) positiv. Die Ertragslage im Untertagebau konnte stabilisiert werden. Für drohende Verluste wurden Rückstellungen bzw. Wertberichtungen von Forderungen an Arbeitsgemeinschaften in Höhe von T€ 2.788 (VJ T€ 4.347) zulasten des Ergebnisses gebildet. Das Betriebsergebnis liegt, wie die Umsatzerlöse, deutlich über dem Vorjahreswert. Im Finanzergebnis in Höhe von T€ -1.180 (VJ T€ -551) sind im Wesentlichen Beteiligungserträge in Höhe von T€ 679,8 (VJ T€ 2.521) und Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 2.302 (VJ T€ 2.409) enthalten. Der Jahresüberschuss beträgt T€ 3.047 (VJ T€ 967).

Weitere Kennzahlen zur Ertragslage:

in %	2025	2024	2023	2022
Umsatzrentabilität	8,94	7,65	6,55	5,29
Eigenkapitalrentabilität	8,38	3,17	7,51	9,11
Gesamtkapitalrentabilität	4,89	3,58	4,63	4,22

Nachstehend die Berechnungsformeln zur Erläuterung:

Ergebnis vor Zinsen und Steuern
(Earning before Interest and Tax - EBIT)

Ergebnis vor Steuern
\+ Zinsen und ähnliche Aufwendungen
gem. § 231 Abs 2 Z 15 bzw. Abs 3 Z 14 UGB
= Ergebnis vor Zinsen und Steuern

Umsatzrentabilität (Return on Sales - ROS)

$$\frac{\text{Ergebnis vor Zinsen und Steuern}}{\text{Umsatzerlöse}}$$

Eigenkapitalrentabilität (Return on Equity - ROE)

$$\frac{\text{Ergebnis vor Steuern}}{\text{Eigenkapital *)}}$$

*) Eigenkapital am Beginn des GJ

Gesamtkapitalrentabilität (Return on Ivestment - ROI)

$$\frac{\text{Ergebnis vor Zinsen und Steuern}}{\text{Gesamtkapital *)}}$$

*) Gesamtkapital am Beginn des GJ

1.4. Finanzlage

in T€	2025	2024	Veränderung
Finanzmittelfonds per 1.1.	614	2.150	-1.536
Cash flow aus der betrieblichen Tätigkeit	2.034	-5.911	7.945
Cash flow aus der Investitionstätigkeit	-7.143	-3.054	-4.089
Cash flow aus der Finanzierungstätigkeit	5.817	7.429	-1.612
Finanzmittelfonds per 31.12.	1.322	614	708

Die Werte stammen aus einer Geldflussrechnung, die entsprechend der AFRAC-Stellungnahme 36 (Juni 2020) erstellt wurde.

Werden zusätzlich zum Cashflow aus dem Ergebnis die Veränderungen im Umlaufvermögen, der Rückstellungen und der Verbindlichkeiten (ausgenommen Bankverbindlichkeiten) berücksichtigt, ergibt sich ein leicht negativer Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit beinhaltet sowohl die liquiditätswirksamen Ausgaben für Investitionen in Sach- und Finanzanlagen als auch die Einzahlungen aus Anlagenverkäufen und Beteiligungs-, Zins- und Wertpapiererträgen. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit berücksichtigt neben den Ein- und Auszahlungen bei Finanzkrediten die Auszahlungen für Zinsen und ähnliche Aufwendungen. Der Finanzmittelfonds setzt sich aus den Bankguthaben und den Kontokorrentkrediten zusammen.

1.5. Vermögenslage

in T€	2025	2024	Veränderung
Anlagevermögen	49.187	42.969	6.218
Umlaufvermögen	80.423	70.380	10.043
Rechnungsabgrenzungsposten	94	110	-16
Aktive latente Steuern	383	350	33
Summe Aktiva	**130.086**	**113.808**	**16.278**
Eigenkapital	40.957	38.310	2.647
langfristige Verbindlichkeiten	56.427	53.123	3.304
kurzfristige Verbindlichkeiten	32.702	22.375	10.327
Summe Passiva	**130.086**	**113.808**	**16.278**

Die Bilanzsumme (T€ +16.278 resp. +14,3%) erhöhte sich im Wesentlichen aufgrund der Zunahme des Umlaufvermögens. Dies resultiert hauptsächlich aus den unfertigen Bauten sowie unverkauften Einheiten im Bereich Projektentwicklung, welche teilweise fremdfinanziert sind.

Die Kennzahlen zur Vermögens- und Finanzlage entwickelten sich wie folgt:

in T€ resp. %	2025	2024	2023	2022
Nettoverschuldung	62.752	55.010	42.510	27.056
Nettoumlaufvermögen	47.182	48.114	41.995	34.016
Eigenkapitalquote	31,92	34,20	37,76	36,65
Nettoverschuldungsgrad	151,13	141,33	109,78	74,00

Nachstehend die Berechnungsformeln zur Erläuterung:

Nettoverschuldung (Net Debt)

verzinsliches Fremdkapital *)
- flüssiges Mittel
= **Nettoverschuldung**

*) Abfertigungs-, Pensions-, Jubiläumsgeldrückstellung, Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten, verzinsliche Verbindlichkeiten ggü. verbundene Unternehmen

Nettoumlaufvermögen (Working Capital)

Umlaufvermögen, Rechnungsabgrenzungsposten
- langfristiges Umlaufvermögen
= kurzfristiges Umlaufvermögen
- kurzfristiges Fremdkapital
= Nettoumlaufvermögen

Equity Ratio (Eigenkapitalquote)

$$\frac{\text{Eigenkapital *)}}{\text{Gesamtkapital}}$$

*) Eigenkapital am Ende des GJ

Nettoverschuldungsgrad (Gearing)

$$\frac{\text{Nettoverschuldung}}{\text{Eigenkapital *)}}$$

*) Eigenkapital am Ende des GJ

1.6. Mitarbeiter, Organisation und Umwelt

Die Mitarbeiter sichern durch Professionalität, Leistungsbereitschaft und hohe Motivation den Unternehmenserfolg. Die Jäger Bau GmbH investiert deshalb kontinuierlich in gezielte Aus- und Weiterbildung, um auch in Zukunft die Geschäftspartner bestmöglich zu bedienen. Im Jahr 2025 wurden 9 Lehrlinge fertig ausgebildet. Die Sicherheit am Arbeitsplatz wird durch gesondert geschulte Mitarbeiter verbessert.

Die Jäger Bau GmbH ist für den Bereich Untertagebau und kaufmännische Verwaltung nach ISO 9001:2015 zertifiziert. Ebenso ist die Jäger Bau GmbH nach dem ÖKOPROFIT Standard 2025 sowie dem ÖKOPROFIT Nachhaltigkeitsprogramm zertifiziert. Umweltbewusstes Handeln ist Teil des Unternehmensleitbildes.

2. Risiko

2.1. Allgemeines Risikomanagement

Das im Unternehmen implementierte Risikomanagement beinhaltet die notwendigen Planungs- und Entscheidungsprozesse zur Risikoanalyse und Risikobeherrschung. Aus heutiger Sicht sind keine Risiken zu erkennen, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden können.

2.2. Personalrisiken

Die Mitarbeiter:innen sind der wesentliche Erfolgsfaktor des Unternehmens und sichern durch Professionalität, Leistungsbereitschaft und hohe Motivation den Unternehmenserfolg. Dank vieler langjähriger und qualifizierter Mitarbeiter:innen ist es möglich, auch zukünftig den Unternehmenserfolg gewährleisten zu können. Jedoch bleibt der Arbeitsmarkt im gesamten DACH-Raum sehr kompetitiv, weshalb enorme Anstrengungen unternommen werden müssen, um bestehende Mitarbeiter:innen zu halten, weiter zu entwickelnd und zusätzlich auch neue Arbeitskräfte zu akquirieren. Speziell die Aus- und Weiterbildung der bestehenden Mitarbeiter:innen steht aktuell im Fokus unserer Anstrengungen. Dies unterstreicht auch das abteilungsübergreifende Weiterbildungsreglement.

Die Jäger Bau GmbH setzt zudem einen verstärkten Fokus auf die Lehrlingsausbildung. Hauptberufliche Lehrlingsbeauftragte betreuen die Lehrlinge persönlich in insgesamt 11 Ausbildungsberufen. Neben technischen Berufen werden seit einigen Jahren auch kaufmännische Lehrlinge ausgebildet.

Zudem wird die Sicherheit am Arbeitsplatz durch gesondert geschulte Mitarbeiter und durch moderne Geräte, Maschinen und Fahrzeuge unterstützt.

2.3. operative Risiken

Neben den allgemeinen operativen Risiken der Baubranche stehen aktuell zwei wesentliche Risikogebiete im Fokus der operativen Überlegungen.

- *Digitalisierung und IT-Sicherheit*

  Die Digitalisierung wird in allen Unternehmensbereichen mit Hochdruck vorangetrieben, um die Wettbewerbsfähigkeit und die Produktivität zu erhöhen. Dies auch im Hinblick auf den wachstumslimitierenden Faktor Arbeitskräfte. Hier liegt ein verstärkter Fokus auf dem operativen Baustellenbetrieb.

  Auch das Thema IT-Sicherheit hat in den letzten Jahren weiter an Bedeutung gewonnen. Wir haben im Wirtschaftsjahr 2025 massive Anstrengungen zur weiteren Erhöhung der IT-Sicherheit unternommen und setzen unseren internen Maßnahmenplan konsequent um, weshalb im Betrachtungszeitraum keine wesentlichen Auswirkungen aufgrund von Einschränkungen oder Ausfälle der IT-Infrastruktur zu verzeichnen waren.

- *Umwelt und Nachhaltigkeit*
  Trotz weitreichender Lockerungen der gesetzlichen Anforderungen (Stichwort Omnibus-Verordnung) halten wir an unseren grundlegenden ESG-Reporting Standards fest. Damit sollen einerseits die Stakeholder Interessen ausreichend berücksichtigt werden, aber auch die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens durch nachhaltiges Wirtschaften langfristig gesteigert werden.

2.4. Geschäftsrisiken

Als wesentliches Geschäftsrisiko bewerten wir aktuell unsere Beschaffungsprozesse. Um einen effizienten Bauablauf sicherstellen zu können, sind verlässliche und kontinuierliche Materiallieferungen für den Unternehmenserfolg von großer Bedeutung. Unser Zentraleinkauf setzt deshalb die unternehmensinternen Risikomanagementziele mit Nachdruck um. Ein klares Bekenntnis zu einer Dual- bzw. Multiple-Sourcing Strategie zur Sicherstellung der Versorgungssicherheit ist neben der Vorhaltung von Sicherheitsbeständen eine essenzielle Maßnahme, um geopolitische Ereignisse auch kurzfristig abfedern zu können.

2.5. Finanzielle Risiken

Das Unternehmen betreibt ein dem Geschäftsumfang entsprechendes Cash- und Liquiditätsmanagement. Das Zinsrisiko wird durch ein ausgewogenes Verhältnis von fix und variabel verzinsten Verbindlichkeiten bzw. sonstigen finanziellen Verpflichtungen begrenzt. Das Ausfallsrisiko von Kundenforderungen ist durch laufendes Debitorenmanagement als gering einzustufen. Guthaben bei Kreditinstituten bestehen nur bei Banken erster Bonität.

3. Ausblick auf das Geschäftsjahr 2026

In der Planung für das Jahr 2026 rechnen wir nach derzeitigem Ermessen im Bereich Hoch- und Tiefbau sowie Projektentwicklung mit einem deutlich positiven Ergebnisverlauf. Die Auftragslage ist zufriedenstellend, auch wenn weiterhin ein hoher Preisdruck bei der Auftragsbeschaffung zu erkennen ist.
Im Bereich Untertagebau gehen wir auch im Wirtschaftsjahr 2026 von einer konstant positiven Ertragssituation aus.

JÄGER

Bludenz, den 10. Juli 2026

gez.:

Dipl.-Ing. Thomas Lang

Dipl.-Ing. Wolfgang Weber

Christoph Grass, MSc.