Stern & Hafferl BaugESELLSCHAFT mbH
Lagebericht 2025

1) Wirtschaftlicher Überblick

Gegenstand des Unternehmens ist die Ausübung des Baumeister- und Zimmermeistergewerbes, insbesondere die Ausführung von Hoch- und Tiefbauten aller Art, weiters die Herstellung von Gebäuden sowohl in konventioneller Bauweise als auch in Massiv- und Holzbauweise, der Betrieb einer hausinternen Planungsabteilung, einer Zimmerei, einer Schlosserei, sowie die Ausübung aller artverwandten Tätigkeiten.

Die Gesellschaft steht mit der Stern Holding GmbH und deren verbundenen Unternehmen in einem Konzernverhältnis.

2. Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens

2a) Geschäftsverlauf

Neuausrichtung: Die seit 2020 laufende Neuausrichtung hat die Verjüngung des Teams, notwendige Investitionen in die Zukunft des Unternehmens und Verbesserungen der Prozesse und Abläufe zum Ziel.
Die Pensionierungen konnten durch neue Mitarbeiter gut ersetzt werden. Die Investitionen (vor allem in ein neues Bürogebäude, gemietet von einem Schwesterunternehmen, und die neue Holzbauhalle) wurden in 2024 abgeschlossen.
Die Prozessverbesserungen sind noch in Arbeit und werden von der seit Anfang 2026 neuen Geschäftsführung fortgesetzt.

Die Baukonjunktur hat sich 2025 weiter verschlechtert, trotzdem konnte die Auslastung sichergestellt werden. Die professionellere Aufstellung, die auch noch weiter verbessert werden muss, soll in dieser schwierigen Marktlage zu einer bestmöglichen Abwicklung der Bauprojekte beitragen.
Eine weitere Verstärkung der Vertriebsaktivitäten durch die Bereichsleiter soll die Anfragen, und in Folge die Auftragsabschlüsse, auf einem hohen Niveau halten.

Bereiche: Die Bereiche Hochbau, Privatbau und Holzbau zeigen die Ausrichtung des Unternehmens am Markt. Diese Fokussierungen decken die Kundenanforderungen sehr gut ab. Die Mischung von Großbauvorhaben mit Kleinstbauvorhaben in Kombination mit den unterschiedlichsten Materialen wie Ziegel/Beton/Holz sichert uns ein breites Leistungsspektrum.

Entwicklung der Bereiche: Die Entwicklung der Geschäftsbereiche ist weiterhin marktkonform volatil. Auch in 2025 ist das Nachfragevolumen gut, aber die Abschlüsse

weiterhin nur bei hohem Preisdruck zu erzielen. Die staatliche Förderpolitik spielte schon in 2025 nur mehr eine geringe Rolle und fällt 2026 im Privatbau weg. Die erzielten Auftragseingänge standen unter einem hohen Wettbewerbsdruck. Die erzielbaren Zuschläge waren teilweise unter den notwendigen Vollkosten. Der Hochbau war weiterhin mit guten Auftragseingängen gut ausgelastet, auch der Holzbau hatte eine gute Auslastung. Die Holzbauhalle war aus dieser Sicht eine zukunftsweisende Entscheidung. Im Privatbau bzw. der Sanierung konnte eine ausreichende Auslastung erzielt werden. Hier wird aufgrund vieler Regiebaustellen kostendeckend gearbeitet.

Inflation und Teuerung: Die wirtschaftlichen und politischen Unsicherheiten sind weiterhin massiv beeinflussende Faktoren für die Nachfrage einerseits und die Kostenentwicklung andererseits. Die Auswirkungen der Inflation der letzten Jahre sind stark spürbar. Die Herstellkosten im Bau sind stark gestiegen. Die Baukonjunktur hat sich auch 2025 noch nicht verbessert. Daher ist auch bei gestiegenen Herstellkosten weiterhin mit einem intensiven Wettbewerb zu rechnen. Eine Verbesserung der Marktlage ist nur sehr langsam in Sicht und kann durch politische Unsicherheiten, wie dem Ukraine-Krieg oder des Nahost-Konflikts, schnell in eine Verlangsamung umschlagen.

Umsatz, -Ertragsentwicklung 2025: Die operative Unternehmensentwicklung im Jahr 2025 war äußerst schwierig. Es konnte eine Vielzahl von kleineren und mittleren Projekten akquiriert und realisiert werden. Die Auftragsannahme erfolgte jedoch zu niedrigen Preisen und geringfügige Abweichungen und die laufenden unterjährigen Kostensteigerungen konnten nicht kompensiert werden. Weitere hohe kollektivvertragliche Lohn- und Gehaltsabschlüsse erhöhten den Kostendruck.

2b) Finanzielle Leistungsindikatoren

	Erläuterung		2025	2024	2023
Bauleistung	Umsatzerlöse + Bestandsveränderung	€	33 354 583	25 009 502	30 237 150
EBIT	Ergebnis vor Steuern +/- Zinsaufwendungen /- erträge +/- ähnliche Aufwendungen /- Erträge	€	-1 834 835	-674 763	1 371 925
Umsatzrentabilität (ROS)	EBIT / Bauleistung 1)	%	-5,5	-2,7	4,5
Eigenkapitalrentabilität	Ergebnis vor Steuern / durchschn. Eigenmittel	%	-65,4	-14,9	28,1
Gesamtkapitalrentabilität	EBIT / durchschn. Gesamtkapital	%	-13,0	-4,8	9,7
Eigenkapitalquote	(Eigenkapital + Investitionszuschüsse) / Gesamtkapital	%	17,0	27,6	41,9
Cash-Flow aus Betriebstätigkeit		T€	1466	-732	-229
Cash-Flow aus Investitionstätigkeit		T€	-409	-5701	-1705
Cash-Flow aus Finanzierung		T€	-1053	3338	-657

1) Bauleistungen ohne die Eigenbauleistung für die Investitionen in das Anlagevermögen

3a) Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Weiterhin ist die Baubranche in einer schwierigen Marktlage. Auch der Ausblick in das Jahr

2026 zeigt noch keine verbesserte Lage. Es ist mit weiterhin hohen Baukosten zu rechnen und einem intensiven Wettbewerb, da die Nachfrage nach wie vor gering ist.

Personal: Die Suche nach gewerblichen Mitarbeitern wird im Jahr 2026 nur punktuell betrieben.

Digitalisierung: Die Umstellung der Bausoftware auf ein Nachfolgeprodukt wurde abgeschlossen. Weitere Schritte liegen in der Datenablage je Baustelle und einer verbesserten Abweichungsanalyse. Auch die Nutzung von KI wird in den Prozess eingebaut. Eine gesamtheitliche Lösung in Richtung BIM (Building Information Modelling) wird noch einige Zeit in Anspruch nehmen.

Entwicklung und Prognose: Die Planung für das Jahr 2026 sieht weiterhin eine ergebnisorientierte Auftragsannahme vor. Die Ertragsplanung für 2026 geht von einem leicht positiven EBITD aus, aber einem negativen EBIT. Die neue Geschäftsführung arbeitet an Verbesserungen, um für 2027 ein ausgeglichenes Ergebnis zu erreichen. Für 2028 erwartet die Geschäftsführung ein positives EBIT und einen positiven Cash-Flow.

Der Auftragsüberhang von 2025 auf 2026 war gut und die Auslastung zu Beginn 2026 ist plankonform gesichert. Bis Ende August ist eine gute Auslastung gegeben. Für die Auslastung im 4. Quartal sind ausreichend Anfragen im Haus, jedoch ist die Auslastung abhängig von der Realisierung. Auch für 2027 sind schon einige Projekte angeboten bzw. auch beauftragt. Die weitere Entwicklung ist schwer zu prognostizieren, jedoch von einem geringen Wirtschaftswachstum in Europa negativ beeinflusst. Weitere Unsicherheiten, vor allem bei den Energie- und folglich Baumaterialkosten, kommen durch die Kriege in der Ukraine und in Nahost auf die Baubranche zu.
Der Kostendruck wird weiter durch die in Folge zu erwartende Inflation geprägt. Auch wenn die Finanzierungsmöglichkeiten sich leicht verbessert haben, sind die Gesamtrahmenbedingungen äußerst schwierig. Die Förderlandschaft im Bereich Gebäudesanierung hat sich wiederum verschlechtert.

Die strategische Umsetzung der letzten Jahre wird beibehalten. Die Investitionen, die Holzbauhalle wurde 2024 fertig gestellt, in den Bereich Holzbau werden weiterhin möglichst intensiv genutzt und die Marktbearbeitung, auch im schweren Umfeld, verstärkt. Der Bereich Privatbau wird 2026 durch die Einführung eines Standard-Ziegelhauses verstärkt. Ein Holzhaus wird folgen. Die Gebäudesanierung bleibt weiterhin ein Schwerpunkt in diesem Bereich.
Der Hochbau wird auf dem erreichten Niveau stabilisiert und es wird an einer Verbesserung der Ertragslage in diesem Bereich gearbeitet.

Filiale/neues Büro in Marchtrenk: Die Vertriebsagenden werden von Gmunden aus in den OÖ-Zentralraum weiter ausgebaut. Im März 2025 wurde ein Büro in Marchtrenk eröffnet.

Es bleibt unser Ziel den Gewerbe-, Industrie- und Generalunternehmerbau verstärkt zu bearbeiten. Der sich reduzierende Markt im Großraum des Salzkammergutes und Gmunden soll durch Aktivitäten im OÖ-Zentralraum ausgeglichen werden.

Die Entwicklung wird somit weiter vorangetrieben. Wir bringen Handwerk aus dem Salzkammergut in den Zentralraum. Neue Kunden werden dadurch angesprochen und neue Mitarbeiter konnten schon gewonnen werden.

Allgemein: Die Vertriebsaktivität mit verstärkter und früherer Einbindung des Handwerkes in die Bauprozesse, eine hohe Vorfertigung im Holzbau und die Arbeitsvorbereitung werden die Hauptziele der kommenden Jahre sein.

Eine weiterhin hohe und aktive Aufmerksamkeit und die rasche Reaktion des Managements auf sich laufend ändernde Rahmenbedingungen werden entscheidend für einen positiven Geschäftsverlauf sein.

3b) Risikobericht

Derzeit bestehen Unsicherheiten hinsichtlich einer konstanten Auslastung, vor allem aufgrund von fehlenden bzw. volatilen Anfragen vor allem bei mittleren und großen Wohnbauprojekten. Die Nachfrage im Gewerbebau ist weiterhin sehr verhalten. Der Industriebau im Salzkammergut ist kaum vorhanden. Unsere Kapazitäten werden vorausschauend geplant und bei Bedarf angepasst. Im Holzbau hat sich die Nachfrage zu Beginn 2026 etwas reduziert und die Wettbewerbssituation ist sehr angespannt. Mit der neu implementierten Vorfertigung reduzieren wir die Ausführungsrisiken vor Ort. Das Risiko ist aufgrund der Inhouse – Vorproduktion gering.
Im Jahr 2024 wurde der Neubau der Halle abgeschlossen. Der wesentliche Teil der Investition wurde durch Eigenkapital gedeckt. Für einen Teil wurde ein fixverzinster Kredit mit einer Laufzeit von 5 Jahren aufgenommen. Durch die Ertragsentwicklung im Jahr 2025, der preisaggressiven Wettbewerbssituation und der laufend steigenden Kosten ist ein erhöhtes Augenmerk auf die Liquiditätssituation zu legen und rechtzeitig auf Änderungen zu reagieren.
Die Geschäftsführung bestätigt, dass - unter der Voraussetzung, dass die erwartete Geschäftsentwicklung eintritt - ausreichend Liquidität für die Fortführung des Geschäftsbetriebes zur Verfügung steht. Die Geschäftsführung geht davon aus, dass die Covenants für den Kredit aus dem Neubau der Zimmereihalle (Stand zum 31.12.2025: MEUR 2,4) per 31.12.2026 nicht erfüllt werden können. Man geht jedoch von einer Weiterfinanzierung der Bank, und von einer Abänderung der Covenants zum Stichtag 31.12.2026, aus.

Die Ertragssituation im Jahr 2025 und auch geplant 2026 ist marktkonform und ständig unter Beobachtung. Die gezielte Vorselektion der Projekte und das laufende Monitoring der Kunden geben einen guten Überblick über die laufende Entwicklung am Markt.

Eine von Zuversicht und vorsichtigem Optimismus geprägte Gesamtsituation ist aber vorrangig. Der sehr gute Ruf der Firma, die Neuausrichtung, das neue Team, die verbaute Qualität und die Mitarbeiter aus der Region geben Anlass zu einer positiven Einschätzung für 2026.

Die Stern & Hafferl Baugesellschaft mbH hat im Jahr 2025 keine derivativen Finanzinstrumente eingesetzt. Derivative Finanzinstrumente werden grundsätzlich nicht zu Handels- und Spekulationszwecken gehalten.

4) Forschung und Entwicklung

Fällt bei der Gesellschaft nicht an.

5) Sitz und Zweigniederlassungen

Die Stern & Hafferl Baugesellschaft mbH mit Sitz in der Theresienthalstraße 1 in 4810 Gmunden verfügt über 2 inländische Zweigniederlassung:

Stern & Hafferl Baugesellschaft m.b.H.
Theresienthalstrasse 10
4810 Gmunden

Stern & Hafferl Baugesellschaft m.b.H.
Welserstraße 33/Top 5
4614 Marchtrenk

Gmunden, am 09. Mai 2026

Die Geschäftsführung
Stefan Höchsmann Johann Habring

Anlage zum Lagebericht: Geldflussrechnung

KOPIE

Umlaufbeschluss gemäß § 34 GmbHG

Genehmigung des Jahresabschlusses zum 31.12.2025 der Stern & Hafferl Baugesellschaft m.b.H.

Die Gesellschafter der Stern & Hafferl Baugesellschaft m.b.H., Gmunden, fassen hiermit im schriftlichen Wege folgende Beschlüsse:

1. Der Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31.12.2025 der mit einem Bilanzgewinn von EUR 228.847,03 schließt, wird genehmigt.

2. Es wird beschlossen, den im Jahresabschluss zum 31.12.2025 ausgewiesenen Bilanzgewinn von EUR 228.847,03 auf neue Rechnung vorzutragen.

3. Der Geschäftsführung der Stern & Hafferl Baugesellschaft m.b.H., Gmunden, wird für das Geschäftsjahr 2025 die Entlastung erteilt.

4. Bestellung der KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Linz, zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2026.

5. Die Gesellschafter erklären sich mit der Abstimmung über die oben genannten Punkte auf schriftlichem Wege ausdrücklich einverstanden.

St. Lorenz, am 20. Juni 2026

Stern Holding GmbH

.....
Dipl.-Ing. Karl Neumann

Stern Services GmbH

.....
Dipl.-Ing. Karl Neumann

.....
Manfred Schmalzer, MBA