Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2025

der Americold Wien GmbH, Wien

1. Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage

1.1. Allgemeine Rahmenbedingungen

Nach zwei Jahren der Rezession stieg Österreichs BIP 2025 wieder leicht um 0,6%. Vor allem um die Jahresmitte war eine deutliche Konjunkturbelebung festzustellen, die zum Jahresende allerdings wieder verebbte.

2025 stieg die EU-weit harmonisierte Inflationsrate (laut HVPI) in Österreich von 2,9% im Jahr zuvor auf 3,6%. Die Inflationsprognose hängt wesentlich von den Annahmen zur Energiepreisentwicklung ab. Im Hauptszenario sinkt die Inflationsrate 2026 auf 2,7% und 2027 weiter auf 2,3%. Im pessimistischen Szenario steigt sie dagegen auf 4,1% und schwächt sich erst 2027 auf 3,5% ab. Im optimistischen Szenario beträgt die Teuerung 2026 2,5% und 2027 2,2%.

Die unselbständig aktive Beschäftigung 2025 stieg um 0,2%. Trotz der anhaltend gedämpften Wirtschaftsentwicklung wird die Beschäftigungsausweitung an Dynamik gewinnen. Im Hauptszenario beschleunigt sich der Anstieg 2026 auf 0,5% und 2027 auf 0,8% (optimistisches Szenario +0,6% bzw. +0,8%, pessimistisches Szenario +0,2 bzw. +0,3%).

Die Arbeitslosenquote sinkt im optimistischen Szenario von 7,4% im Jahr 2025 auf 7,3% im Jahr 2026, stagniert im Hauptszenario und steigt im pessimistischen Szenario geringfügig auf 7,5% (2027: 7,0% bis 7,6%).

(WIFO April 2026)

1.2. Geschäft und Geschäftsverlauf

Die Gesellschaft betreibt einen integrierten temperaturgeführten Logistik- und Produktionsstandort für die österreichische Lebensmittel- und Heimtiernahrungsindustrie. Neben klassischen Lager- und Umschlagsdienstleistungen umfasst das Leistungsspektrum die Verarbeitung und Einfrostung temperaturkritischer Produkte sowie kundenindividuelle Logistiklösungen

Die Lagerung, Kommissionierung und die Hantierung wird in Kühlhallen und Tiefkühlhallen bei einer Temperatur von +2 bis -25°C durchgeführt.

Das Kühlhaus verfügt über 150.000 m^3 bzw. 40.000 Paletten Lagerkapazität.

Die Superädifikate wurden auf dem langfristig gepachteten Grundstück Wien St. Marx errichtet.

Es bestehen keine Zweigniederlassungen.

Die Eigenprüfung der Betriebsanlagen gem. § 82 b GewO wird laufend verifiziert.

Die Gesellschaft verfügt über umfassende Zertifizierungen in den Bereichen Lebensmittelsicherheit, Umwelt- und Energiemanagement. Diese bilden eine wesentliche Grundlage für die Erfüllung steigender Kunden- und Marktanforderungen sowie für die Positionierung als verlässlicher Partner für qualitäts- und sicherheitskritische Logistikdienstleistungen.

1.2.1. Kühlhausbereich

Die Umsätze im Bereich Kühlhaus liegen bei 8,07 Mio. € und damit um 0,317 Mio. € bzw. 3,8% unter dem Vorjahreswert. Der Anteil am Gesamtumsatz beträgt 37,3%.

Zum Stichtag 31. Dezember 2025 beträgt der Auslastungsgrad bezogen auf Paletten 74,2 % und liegt damit um 1,7 % über dem Vorjahreswert von 72,5%.

Trotz eines herausfordernden Marktumfeldes mit anhaltendem Wettbewerbs- und Preisdruck zeigte sich der Kühlhausbereich insgesamt stabil. Während die Umsatzerlöse leicht unter dem Vorjahresniveau lagen, entwickelten sich Auslastung und Lagerbestände positiv.

Die gegenüber dem Vorjahr gestiegene Auslastung unterstreicht die stabile Kundenbasis sowie die weiterhin hohe Relevanz des Standorts innerhalb der temperaturgeführten Lebensmittelversorgung.

in Tonnen	**2025**	**2024**	**Abw.**
Gesamteinlagerungen	96.647	88.416	9,3%
Gesamtauslagerungen	93.220	90.167	3,4%
Durchschnittlicher Lagerstand	14.519	14.084	3,1%
Endlagerstand	14.859	11.432	30,0%

1.2.2. Tiernahrungsbereich

Im Geschäftsjahr 2025 erzielte der Bereich Tiernahrung Umsätze in Höhe von 13.587 Mio. €, was einem Rückgang von 0,034 Mio. € bzw. -0,3% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Der Anteil am Gesamtumsatz beträgt 62,7%. Die Verkaufsmengen sind gegenüber dem Vorjahr um 7% gesunken und beliefen sich im Jahr 2025 auf 17.212 Tonnen (Vorjahr: 18.021 Tonnen).

Der Bereich Tiernahrung entwickelte sich trotz rückläufiger Absatzmengen weiterhin stabil und stellt unverändert einen wesentlichen Ergebnis- und Auslastungsfaktor für den Standort dar.

in Tonnen	**2025**	**2024**	**Abw.**
Rohstoffeinkauf	16.805	18.067	-7,0%
davon verarbeitet und gefrostet	15.640	16.104	-2,9%
Durchschnittlicher Lagerstand Kunden	2.348	2.417	-2,9%
Endlagerstand Eigenlager	2.950	2.988	-1,3%

1.3. Finanzielle Leistungsindikatoren

Vermögenslage

	2025	**2024**
Eigenkapitalquote = bereinigtes Eigenkapital/ bereinigtes Gesamtkapital	44,28	37,69
Verschuldungsgrad = Fremdkapital/ bereinigtes Gesamtkapital	55,72	62,31

Rentabilität

	2025	**2024**
Umsatzrentabilität = Ergebnis vor Steuern/Umsatzerlöse	19,36	28,50
Gesamtkapitalrentabilität = Betriebsergebnis/bereinigtes Gesamtkapital	38,36	33,50
Eigenkapitalrentabilität = Ergebnis vor Steuern/bereinigtes Eigenkapital	66,07	73,79

Geldflussrechnung	**2025** TEUR	**2024** TEUR
Netto-Geldfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	3.992	4.710
Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit	2.883	601
Netto-Geldfluss aus der Finanztätigkeit	-6.876	-5.311
Veränderung des Finanzmittelfonds	**-1**	**0**
Stand am Beginn des Geschäftsjahres	1	1
Stand am Ende des Geschäftsjahres	**0**	**1**
davon liquide Mittel laut Bilanz	0	1
davon Cash-Pooling	10.488	13.540
Stand am Ende des Geschäftsjahres	10.488	13.541

1.4. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

1.4.1. Arbeitnehmerbelange

Mitarbeiterstand

Der Stand zum Bilanzstichtag:

74 Mitarbeiter (VJ 69)

51 Arbeiter (VJ 50), davon 0 Lehrling (VJ 1) und

23 Angestellte (VJ 19), davon 0 Lehrling (VJ 0)

Frauenanteil: 8 (VJ 8)

Fluktuationsrate: 10,8 % (VJ 2,9 %)

Die Entwicklung der Fluktuationsrate reflektiert weiterhin die herausfordernde Situation am Arbeitsmarkt, insbesondere im technisch-operativen Umfeld. Demografie Risiko wird sichtbar, aber nicht adressiert.

Altersstruktur der Mitarbeiter

Angestellte:	bis 40 Jahre	26 %,	ab 40 Jahre	64 %
Arbeiter:	bis 40 Jahre	28 %,	ab 40 Jahre	67 %

Durchschnittliches Alter der Mitarbeiter

Angestellte:	46,0 Jahre
Arbeiter:	47,6 Jahre

Betriebszugehörigkeit

Angestellte:	bis 10 Jahre	45 %	ab 10 Jahre	55 %
Arbeiter:	bis 10 Jahre	41 %	ab 10 Jahre	59 %

Personaltangente*	22,9%	(VJ 20,3%)

*) Personalaufwand, bereinigt um den Abfertigungsaufwand im Verhältnis zum Umsatz.

1.4.2. Umweltbelange

1.4.2.1. Stromverbrauch

in MWh / m3 (150.000 m3)

	2025	2024	2023
Verbrauch MWh	7.554	8.140	7.891
Verbrauch kWh / m^3	50,36	54,26	52,60
in % zum VJ	-7,2%	3,2%	-0,1%

Im Jahr 2025 ist der Gesamtstromverbrauch um 7,2 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Diese Entwicklung ist auf den Rückgang in der Verarbeitung und Einfrostung von Frischware im Bereich Tiernahrung zurückzuführen.

Die in den vergangenen Jahren umgesetzten Investitionen in Energieeffizienz und Infrastrukturmodernisierung zeigen weiterhin nachhaltig positive Auswirkungen auf den Ressourcenverbrauch und unterstützen die langfristige ESG- und Nachhaltigkeitsstrategie des Unternehmens.

1.4.2.2. Wasserverbrauch

Jahr	2025	2024	2023
Verbrauch in m^3	23.636	27.438	25.775
in % zum VJ	-13,9%	6,5%	-6,5%

Der überwiegende Teil des Wasserverbrauchs entfällt auf die Kälteerzeugung im Kühlwassersystem der Kondensatoren und ist damit stark von den jeweiligen Außentemperaturen abhängig.

1.4.2.3. Abfall

Jahr	2025	2024	2023
Abfall u.a. in kg	52.869	88.566	63.035
davon verwertbar in kg	20.650	51.180	25.070
das sind in %	39,1%	57,8%	39,8%

Es erfolgt eine Trennung von Plastik, Karton, Eisen, Altöl, Restmüll und Leuchtstoffröhren.
Diese werden von externen Unternehmen abgeholt und entsprechend entsorgt.
Organische Abfälle in der TNV werden durch die Tierkörperverwertung entsorgt.

Verwertbarer Abfall
Altpapier/Kartonagen werden an Papierverwerter verkauft.
Schrott und Blech werden an Eisenverwerter verkauft.
In 2024 stieg der Anteil an Metallschrott erheblich, da in diesen Jahren alte Regale ausgemustert und entsorgt wurden.

Auf Basis der gesetzlichen Bestimmungen wird ein Abfallwirtschaftskonzept geführt.

Die Umweltschutzbestimmungen und gesetzlichen Auflagen werden von einer externen Fachfirma evaluiert.

1.5. Forschung und Entwicklung

Die kontinuierliche Weiterentwicklung digitaler Kunden- und Überwachungssysteme unterstützt die operative Effizienz, erhöht die Anlagenverfügbarkeit und stärkt die Servicequalität gegenüber den Kunden. Wir setzen konsequent auf Modernisierung durch IT und Prozess-optimierung.

Die verschlüsselte Fernwartung der Überwachung sämtlicher Kompressionsmaschinen spart Kosten und gibt die Sicherheit bei Ausfall der Kältemaschinen sofort einzugreifen.

1.6. Risikobericht

Die Gesellschaft verfolgt einen proaktiven Ansatz im Management operativer, technischer und marktbezogener Risiken. Wesentliche Risiken werden laufend analysiert, bewertet und durch geeignete organisatorische und technische Maßnahmen gesteuert.

Finanz- und Treasury-Risiken sind weitgehend ausgeschalten.

Sowohl auf der Kunden- als auch auf der Lieferantenseite wird nur im Euro-Raum gearbeitet, somit entfällt das Währungsrisiko.

Sämtliche Forderungen werden einer regelmäßigen Analyse unterzogen und neben der gesetzlichen Anforderung werden zusätzlich Einzelwertberichtigungen durchgeführt.

Im Speditions- und Lagerbereich entfällt das Forderungsrisiko durch das Pfandrecht bzw. Zurückbehalterecht. Im Tiernahrungsbereich wird mit Kunden gearbeitet, deren Bonität außer Frage steht.

Insgesamt hat die Beurteilung der gegenwärtigen Risikosituation keine den Fortbestand des Unternehmens gefährdende Risiken ergeben. Gegenwärtig sind keine existenzgefährdenden Einflüsse erkennbar.

1.7. Angaben zur voraussichtlichen Entwicklung

1.7.1. Kühlhausbereich

Im Mittelpunkt der strategischen Weiterentwicklung der Gesellschaft stehen die konsequente Modernisierung der operativen und digitalen Infrastruktur sowie die weitere Stärkung der Kunden- und Marktorientierung. Durch die Einführung neuer IT-, ERP- und Warenwirtschaftssysteme sollen Prozesse entlang der gesamten temperaturgeführten Wertschöpfungskette effizienter, transparenter und skalierbarer gestaltet werden.
Ein besonderer Fokus liegt dabei auf der optimierten Warensteuerung und Kapazitätsplanung durch den verstärkten Einsatz datenbasierter Analysen sowie KI-gestützter Auswertungs- und Steuerungsinstrumente. Ziel ist es, die operative Effizienz weiter zu erhöhen, Ressourcen optimal zu nutzen und die Servicequalität nachhaltig auszubauen.
Parallel dazu verfolgt die Gesellschaft eine gezielte Weiterentwicklung ihres Kunden- und Marktportfolios. Neben der Intensivierung bestehender Kundenbeziehungen sollen insbesondere neue Kundensegmente und zusätzliche Geschäftsfelder erschlossen werden, die bislang nicht oder nur eingeschränkt bedient wurden. Hierzu zählen unter anderem internationale Kundenstrukturen, neue Anforderungen im Bereich temperaturgeführter Speziallogistik sowie potenzielle Wachstumsfelder in angrenzenden Märkten.
Die strategische Lage des Standorts Wien bietet dabei wesentliche Vorteile für die Weiterentwicklung als regionales Logistikdrehkreuz für Österreich, Süddeutschland sowie Südosteuropa. Unterstützt durch die internationale Vernetzung innerhalb des Americold-Konzerns und die Zusammenarbeit mit internationalen Business Development Teams sollen zusätzliche Marktpotenziale identifiziert und nachhaltig entwickelt werden.

Darüber hinaus wird weiterhin an der bestmöglichen Nutzung sämtlicher infrastruktureller und technischer Assets des Standorts gearbeitet, um langfristig Wettbewerbsfähigkeit, Flexibilität und nachhaltiges Wachstum sicherzustellen.

1.7.2. Tiernahrungsbereich

Der Bereich Tiernahrung entwickelt sich weiterhin zu einem strategisch bedeutenden Geschäftsfeld der Gesellschaft und profitiert zunehmend vom Ausbau der Produktionskapazitäten führender Tiernahrungshersteller im regionalen Umfeld des Standorts Wien.

Die geografische Lage des Standorts stellt dabei einen wesentlichen Wettbewerbsvorteil dar. Durch die unmittelbare Nähe zu wichtigen Produktionsstandorten unserer Kunden ist es möglich, Rohstoffe sowie gefrostete Halbfabrikate innerhalb kürzester Zeit Just-in-Time und bedarfsorientiert in die jeweiligen Produktionsprozesse zu liefern.

Diese hohe Flexibilität und Versorgungssicherheit stellt einen wesentlichen USP des Standorts dar und unterscheidet die Gesellschaft deutlich von Wettbewerbern mit grenzüberschreitenden Lieferketten und längeren Transportwegen.

Die Auslastung der vorhandenen Lager- und Verarbeitungskapazitäten bewegt sich über weite Teile des Jahres auf sehr hohem Niveau.

Auf Basis bestehender Kundenentwicklungen sowie aktueller Markttendenzen wird auch künftig von einer nachhaltig hohen Kapazitätsauslastung ausgegangen.

Zur weiteren Optimierung der Produktions- und Sicherheitsstandards wurden Ende 2025 zusätzliche Investitionen in technische Sicherheits- und Effizienzmaßnahmen im Bereich der Frosteranlagen umgesetzt.

Neben der Erhöhung der Betriebssicherheit tragen diese Maßnahmen insbesondere zur Verbesserung der Prozesseffizienz und zur langfristigen Sicherung der Produktionskapazitäten bei.

Die Rohstoffverfügbarkeit in Österreich bleibt weiterhin herausfordernd und ist durch eine begrenzte Marktverfügbarkeit geprägt. Durch langfristige und stabile Lieferantenbeziehungen verfügt die Gesellschaft jedoch über eine hohe Versorgungssicherheit und ist in der Lage, die kontinuierliche Nachfrage ihrer Kunden nachhaltig zu bedienen.

Zusätzlich wirken sich die im internationalen Vergleich wettbewerbsfähigen Energie- und Standortkosten positiv auf die Marktposition der Gesellschaft aus. Im Vergleich zu Mitbewerbern, die Rohstoffe oder Halbfabrikate aus anderen europäischen Märkten in die Region transportieren müssen, ergeben sich deutliche Vorteile hinsichtlich Reaktionsgeschwindigkeit, Transportkosten, Versorgungssicherheit und operativer Flexibilität.

Die Gesellschaft setzt weiterhin auf langfristige und partnerschaftliche Kundenbeziehungen, die auf Verlässlichkeit, Qualität und Liefersicherheit basieren. Im Zuge neuer Vertragsabschlüsse werden zudem verstärkt bilaterale Haftungs- und Risikoregelungen implementiert, um die rechtliche und wirtschaftliche Absicherung der Gesellschaft nachhaltig weiterzuentwickeln.

Wien, am 7. September 2026

Die Geschäftsführer

gez.:

Richard Charles Winnall

Nathan Hale Harwell

Andrew Mates

Die Gesellschaft setzt weiterhin auf langfristige und partnerschaftliche Kundenbeziehungen, die auf Verlässlichkeit, Qualität und Liefersicherheit basieren. Im Zuge neuer Vertragsabschlüsse werden zudem verstärkt bilaterale Haftungs- und Risikoregelungen implementiert, um die rechtliche und wirtschaftliche Absicherung der Gesellschaft nachhaltig weiterzuentwickeln.

Wien, am 7. September 2026

Die Geschäftsführer

gez.:

Richard Charles Winnall

Nathan Hale Harwell

Andrew Mates