KONE AG
Österreich
Lagebericht zum Jahresabschluss

2025



Lagebericht zum Jahresabschluss per 31. Dezember 2025

Inhaltsverzeichnis **2**

1. Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage **3**

Geschäftsverlauf 3
Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen 3
Zweigniederlassungen und Filialen 4
Finanzielle Leistungsindikatoren 5
Segmentberichterstattung 5
Personalentwicklung (nichtfinanzielle Leistungsindikatoren) 5
Schulung und Information 6

2. Bericht über voraussichtliche Entwicklung und Risiken des Unternehmens **6**

Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens 6
Chancen 7
Öko-Effizienz 7
Mitarbeitermotivation 7
Sicherheit zuerst 8
Wesentliche Risiken und Ungewissheiten 8
Bericht über die Verwendung von Finanzinstrumenten 8
Preisänderungen 8
Risikomanagement 8

3. Bericht über den Bereich Forschung und Entwicklung **8**

1. BERICHT ÜBER DEN GESCHÄFTSVERLAUF UND DIE WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Geschäftsverlauf

Auch das Geschäftsjahr 2025 stand für die KONE AG im Zeichen eines weiteren Rückgangs in der Bauindustrie. Das Marktumfeld verschärfte sich im Vergleich zum Vorjahr weiter. Hohe Inflationsraten und steigende Finanzierungskosten führten auch im abgelaufenen Jahr zu einem Nachfragerückgang im Wohnungsbausektor.

Der Rückgang im Bereich Neuanlage hat sich weiter fortgesetzt und auch die Preissituation hat sich weiter verschärft. Der Bereich der Modernisierung hat sich positiv entwickelt. Das Wartungsgeschäft verlief weiterhin äußerst zufriedenstellend. Fast alle neu installierten Anlagen wurden erfolgreich in den Wartungsbestand übernommen und das Preisniveau ist auf einem guten Niveau, kommt aber auch unter Druck.
Trotz dieser unterschiedlichen Dynamik in den verschiedenen Geschäftsbereichen, konnte das Jahr 2025 erfolgreich abgeschlossen werden.

Insgesamt lag der Auftragseingang 2025 bei 45.765 Mio. EUR (Neuanlage und Modernisierung) und damit 14% über dem Niveau von 2024. Der Umsatz lag bei 170.328 Mio. EUR (8% über dem VJ). Es konnte eine EBIT-Marge von 10,98% (VJ: 11,14%) erwirtschaftet werden. Das Ergebnis vor Steuern lag bei 19.654 Mio. EUR (VJ: 19.211 Mio. EUR).

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage Österreichs im Jahr 2025 war von einer anhaltenden wirtschaftlichen Schwächephase geprägt. Es wird für das Jahr 2025 eine Stagnation oder ein erneutes Schrumpfen der Wirtschaftsleistung erwartet. Die Prognosen zeigen ein nahezu unverändertes BIP von –0,1 % bis –0,3 % was einem dritten Rezessionsjahr in Folge spricht. Auch die EU-Kommission rechnet damit, dass Österreich 2025 als einziges EU-Mitglied erneut ein negatives Wachstum von –0,3 % verzeichnen wird. Die Inflation bleibt trotz schwacher Konjunktur hoch.
Die Bauwirtschaft zeigte 2025 wenig Erholungstendenzen. Die Bauproduktion sank weiter um 0,8 %. Besonders der Wohnbau bleibt stark unter Druck, mit deutlichen Nachwirkungen der bereits 2024 eingebrochenen Fertigstellungen (–20,2 %) sowie anhaltenden Finanzierungs- und Kreditvergabebeschränkungen, die laut Branchenanalysen weiterhin eine zentrale Hürde darstellen

Eine leichte Trendwende deutete sich bei den Baubewilligungen an, die nach Jahren des Rückgangs 2025 sowohl im Mehrgeschoßbau (+5 %) als auch bei Ein- und Zweifamilienhäusern (+9,4 %) wieder zulegten. Insgesamt bleibt die Branche jedoch durch hohe Kosten, Zurückhaltung der Investoren und stagnierende Auftragseingänge belastet.

Seit dem 28.02.2026 sind die Vereinigten Staaten von Amerika (USA) und der Staat Israel einerseits mit der Islamischen Republik Iran (Iran) andererseits in eine kriegerische Auseinandersetzung involviert, auch als „Nahost-Krieg“ bezeichnet. Davon betroffen sind auch US-amerikanische Militärstützpunkte in anderen Ländern der Region. Aussagen zur zeitlichen Erstreckung des Konflikts sind gegenwärtig nicht möglich. Der Nahost-Krieg erhöht auch den Druck auf Lieferketten sowie Energiekosten und führt zu Reaktionen auf den Güter- und Finanzmärkten.

Damit werden Lieferengpässe verstärkt und eine höhere Inflation durch den
signifikanten Preisanstieg der fossilen Brennstoffe ist zu erwarten.
Derzeit ist es schwierig abzuschätzen, inwieweit sich diese Entwicklungen auf das Geschäft der KONE AG auswirken werden.

Zweigniederlassungen und Filialen

Zweigniederlassung:

KONE Büro Graz
St. Peter Gürtel 4
8042 Graz

KONE AG
Europaplatz 7 / 2.OG
3100 St. Pölten

KONE AG
Eduard-Bodem-Gasse 1
6020 Innsbruck

KONE AG
Hamerlingstraße 44-46
4020 Linz

KONE AG
Vilniusstraße 13
5020 Salzburg

KONE AG
Walgaustraße 21
6833 Klaus

KONE AG
Wirtschaftspark 11
9130 Poggersdorf

Finanzielle Leistungsindikatoren

Ertragslage (alle Werte in TEUR)

	2025	2024
Umsatzerlöse	170.328	157.899
EBIT	18.703	17.592
EBIT-Marge (EBIT / Umsatzerlöse)	10,98%	11,14%
Ergebnis vor Steuern (EvS)	19.654	19.211
Return on Sales (ROS = EvS bereinigt / Umsatzerlöse)	11,54%	12,17%
Jahresüberschuss	14.997	14.564

Vermögenslage (alle Werte in TEUR)

	2025	2024
Bilanzsumme	90.810	98.895
Investitionen	4.162	1.636
Eigenkapitalquote (ROI = Eigenkapital / Gesamtkapital)	22,09%	19,95%

Finanzlage (alle Werte in TEUR)

	2025	2024
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	21.302	16.383
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-6.791	-1.636
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-14.577	-14.549

Segmentberichterstattung

Die Profitabilität der KONE AG ist als singuläre Einheit präsentiert.
Es ist KONEs Geschäftsstrategie, seinen Kunden Lösungen für den gesamten Lebenszyklus des Produktes zu bieten, angefangen bei der Installation von neuen Produkten bis zu ihrem Austausch mit neuen Anlagen, inklusive der Wartung und Modernisierung. Ergänzt wird das Produktportfolio um digitale Lösungen, die den Fluss von Personen und Gütern in und zum Gebäude sicherer, komfortabler und einfacher machen. Die KONE AG forciert nachhaltige Kundenbeziehungen inklusive Lieferungen von neuen Produkten und langfristigen Wartungen. Aus diesen Gründen und wegen der Risikorückverteilung dieses Geschäftsmodells ist eine Aufteilung zwischen Neuanlagenverkauf und -service oder zwischen anderen Marktsegmenten nicht relevant.

Personalentwicklung (nichtfinanzielle Leistungsindikatoren)

Die Gesellschaft beschäftigte während des Jahres 2025 durchschnittlich 552 (FTE) Mitarbeiter (2024: 547).

Trotz der hohen Auslieferungsmengen und des starken Auftragseingangs musste der Personalstand sowohl im Angestellten- als auch im Arbeiterbereich nur in geringem Ausmaß angepasst werden. Möglich wurde dies durch umfassende Prozessoptimierungen und gezielte Verbesserungen in den internen Abläufen. Die vollständige Umsetzung aller identifizierten Effizienzmaßnahmen sowie die stetiger Digitalisierung in unseren Prozessen stellen weiterhin zentrale Aufgaben dar, an denen kontinuierlich und mit Nachdruck gearbeitet wird.

Schulung und Information

Besonderer Wert wurde auf die Qualitätsschulung der neuen Mitarbeiter gelegt – sowohl im Angestelltenbereich als auch beim Montagepersonal. Das Engagement der Belegschaft ist für KONE ein zentraler Bestandteile der KONE Werte. Daher wird regelmäßig die weltweite Mitarbeiterbefragung PULSE durchgeführt, bei der alle Mitarbeiter anonym über einen standardisierten Fragebogen Feedback geben; die Auswertung übernimmt ein externes Institut. Auf Basis der Ergebnisse werden gezielte Maßnahmen abgeleitet und deren Wirksamkeit überprüft.

Im Rahmen begleitender Informationsveranstaltungen erhalten die Mitarbeiter zudem einen kompakten Überblick über Unternehmensziele, strategische Schwerpunkte und die Aufgaben des laufenden Geschäftsjahres, um sie bestmöglich in die Erreichung dieser Ziele einzubinden.

2. BERICHT ÜBER VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG UND RISIKEN DES UNTERNEHMENS

Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Für das Jahr 2026 wird für Österreich eine spürbare konjunkturelle Erholung erwartet. Nach der Stagnation bzw. dem Rückgang im Jahr 2025 rechnen wir mit einem moderaten Wirtschaftswachstum, getragen von einer besseren internationalen Nachfrage, sinkenden Energiepreisen und niedrigeren Zinsen. Prognosen gehen für 2026 von einem BIP-Wachstum von 1,2 % aus, begleitet von einer deutlichen Entspannung bei der Inflation, die auf 2,3 % zurückgehen soll. Auch die EU-Kommission bestätigt einen Anstieg des Wachstums auf 0,9 % im Jahr 2026 sowie einen Rückgang der Teuerung auf 2,4 %. Es wird eine breite Erholung über alle Wirtschaftssektoren hinweg erwartet, gestützt durch anziehende Export- und Investitionstätigkeit. Insgesamt deutet sich damit für 2026 ein Übergang in eine nachhaltigere Wachstumsphase an, auch wenn strukturelle Herausforderungen und eine weiterhin erhöhte Arbeitslosigkeit den Aufschwung dämpfen könnten.

Für 2026 wird weiterhin ein leichtes Marktwachstum im Aufzugssektor erwartet. Im Neubausegment bleibt die Situation jedoch herausfordernd, da Neuanlagen preislich stark unter Druck stehen und nur begrenzte Margen zulassen. Dieser Rückgang wird voraussichtlich durch ein robustes Bestands- und Servicegeschäft ausgeglichen, das sich auf hohem Niveau stabil zeigt und zusätzliche Wachstumschancen bietet. Trotz der angespannten Lage im Wohnbau ist mit einem leichten Anstieg des Auftragsbestands gegenüber dem Jahresende 2025 zu rechnen. Eine zentrale Herausforderung bleibt die Gewinnung qualifizierter Fachkräfte, um das geplante Wachstum weiterhin zu unterstützen.

Die steigende Anzahl installierter Anlagen schafft eine solide Basis für ein nachhaltig wachsendes Wartungsgeschäft. Gleichzeitig zeigt der bestehende Anlagenbestand im Bereich Aufzüge und Rolltreppen einen hohen Modernisierungsbedarf. Der Modernisierungsmarkt gilt daher als stark wachsend und bietet erhebliches Potenzial für zusätzliche Wertschöpfung. Durch den Einsatz innovativer Technologien und die fortschreitende Digitalisierung werden neue Impulse gesetzt, die das zukünftige Wachstum der Branche wesentlich unterstützen und ihre Weiterentwicklung vorantreiben

Auch im Wartungsgeschäft wird weiterhin Wachstum prognostiziert, da kontinuierlich neue Anlagen in den Wartungsbestand übernommen werden. Dieser Bereich wird 2026 weiter ausgebaut, wobei innovative Ansätze wie die permanente Überwachung von Anlagenparametern eine proaktive Analyse ermöglichen. Dies trägt dazu bei, potenzielle Ausfälle frühzeitig zu erkennen und die Anlagenverfügbarkeit für Kunden zu maximieren.

KONE Österreich ist gut positioniert, um auch im kommenden Jahr die mit der Konzernstrategie verbundenen Ziele zu erreichen. In einem wettbewerbsintensiven Markt wird das Unternehmen seine strategischen Aufgaben erfolgreich umsetzen, um das weitere Wachstum zu sichern.

Chancen

Im Aufzugsmarkt eröffnen sich für KONE auch im kommenden Geschäftsjahr bedeutende Chancen. Vor allem die fortschreitende Digitalisierung im Servicegeschäft bietet erhebliches Potenzial für höhere Profitabilität und eine messbar steigende Kundenzufriedenheit. Digitale Services – einschließlich vernetzter, zustandsorientierter Wartung – tragen dazu bei, Anlagen effizienter zu betreiben und Ausfallzeiten zu reduzieren, was zunehmend zu einem wesentlichen Differenzierungsmerkmal im Wettbewerb wird.

Darüber hinaus entwickelt sich der Modernisierungsmarkt weiterhin ausgesprochen dynamisch. Besonders im Bereich der Teilmodernisierung bestehen erhebliche Wachstumschancen, da hier kurze Durchlaufzeiten, eine hohe Nachfrage sowie attraktive Margen zusammenkommen.

Parallel dazu zeigt der Neuanlagenmarkt positive Impulse: Mit der sich abzeichnenden Erholung der Bauwirtschaft steigt die Investitionsbereitschaft im Wohnungsbau wieder an – einem Segment, in dem KONE traditionell stark positioniert ist und mit innovativen Lösungen und energieeffizienten, regenerativen Antrieben überzeugt.

Ein weiterer wesentlicher Wettbewerbsvorteil ergibt sich aus der führenden Rolle von KONE in der Ökobilanz. Die hohe Energieeffizienz der Produkte sowie die klar dokumentierten Fortschritte im Klimaschutz – unter anderem bestätigt durch wiederholte Spitzenbewertungen wie der CDP-„A“-Auszeichnung für Klimaschutz – gewinnen für Kunden im Rahmen ihrer eigenen Nachhaltigkeitsziele zunehmend an Bedeutung. Dies stärkt die Marktposition von KONE langfristig und unterstützt die nachhaltige Wertschöpfung über alle Geschäftsbereiche hinweg

Öko-Effizienz

KONE treibt seine Klima- und Öko-Effizienzstrategie konsequent voran und zählt weltweit zu den führenden Unternehmen im Bereich nachhaltiger Aufzug- und Rolltreppentechnologie. Das Unternehmen wurde 2025 von CDP erneut mit der Bestnote „A“ für Klimaschutz“ ausgezeichnet und setzt als Branchenpionier ambitionierte wissenschaftsbasierte Klimaziele. Mit seinem Cut-Carbon-Programm verfolgt KONE das Ziel, die Emissionen aus eigenen Geschäftsbereichen bis 2030 um 50 % zu reduzieren und gleichzeitig den CO_2-Fußabdruck der Produkte über ihren gesamten Lebenszyklus deutlich zu senken.

Mitarbeitermotivation

Ein partizipativer Führungsstil trägt dazu bei, das Verständnis für die KONE-Strategie und -Ziele zu vertiefen und die Mitarbeitermotivation nachhaltig zu steigern. Auch im Jahr 2025 blieb und für 2026 bleibt die kontinuierliche Weiterentwicklung und Qualifizierung unserer Mitarbeiter in allen Bereichen eines unserer zentralen Ziele.
Eine interfunktionale Organisation bildet die Grundlage für eine effektive bereichsübergreifende Zusammenarbeit und stärkt die Teamarbeit im gesamten Unternehmen. Ergänzend dazu unterstützen webbasierte Kommunikationsplattformen den Austausch und fördern eine lernende Organisation.

Sicherheit zuerst

KONE setzt sich zum Ziel, seinen Kunden und Nutzern sichere Produkte und Services bereitzustellen sowie ein Höchstmaß an Arbeitssicherheit für seine Mitarbeiter zu gewährleisten. Die KONE-Sicherheitspolitik definiert dabei die zentralen Prinzipien und umfasst unter anderem Sicherheitstrainings, bewährte Methoden sowie klare Informations- und Reporting-Prozesse.

Alle neuen Mitarbeiter sowie Subunternehmer durchlaufen ein umfassendes Sicherheitstraining, das durch regelmäßige Auffrischungskurse ergänzt wird. Darüber hinaus ist Sicherheit ein fester Bestandteil jeder Geschäftsleitungsagenda bei KONE.

Wesentliche Risiken und Ungewissheiten

Bericht über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die Gesellschaft ist keinem wesentlichen Währungsrisiko ausgesetzt. Die KONE AG ist in das konzerninterne Cash-Pooling-System eingebunden, wodurch die Risiken betreffend Cashflow, Liquidität und Zinsänderungen minimiert werden. Es werden keine derivativen Finanzinstrumente eingesetzt.

Preisänderungen

Auf Grund der Fluktuation der Rohstoff- und Energiepreise wird besonderes Augenmerk auf die angemessene Weitergabe der Kosten gelegt.

Risikomanagement

Die wesentlichen Instrumente zur Risikoüberwachung stellen die integrierten Planungs- und Controllingprozesse sowie das laufende Berichtswesen dar. Im Rahmen des Reportings werden sowohl das Management als auch der Konzern kontinuierlich über die aktuellen Kennzahlen informiert.

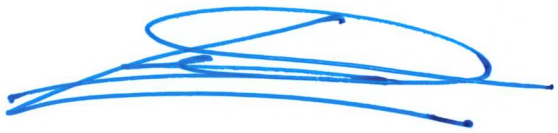
Dem Risiko, dass ein Vertragspartner seinen Verpflichtungen nicht nachkommen kann, wird auf mehreren Ebenen begegnet. Prinzipiell werden alle wesentlichen Kunden und Lieferanten dem Bonitätsprüfungs-Monitoring und internen Lieferantenbewertungen unterzogen.

3. BERICHT ÜBER DEN BEREICH FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

Die Gesellschaft tätigt nur in eingeschränktem Umfang Forschungen und Entwicklung in Österreich. Es gibt keine eigene Forschungs- und Entwicklungsabteilung.

Wien, den 21. April 2026

Der Vorstand:



Christian Baunach