GTE-Gebäude-Technik-Energie-Betriebs- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H. & Co. KG,

1220 Wien, Donau-City-Straße 1

L A G E B E R I C H T

Geschäftsjahr 2025

BERICHT ÜBER DEN GESCHÄFTSVERLAUF UND DIE WIRTSCHAFTLICHE LAGE

GESCHÄFTSVERLAUF

ALLGEMEINE ANGABEN

Die GTE-Gebäude-Technik-Energie-Betriebs- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H. & Co. KG ist unter der Firmenbuchnummer 157088m im Firmenbuch beim Handelsgericht Wien eingetragen.

Der Sitz der Gesellschaft befindet sich in Wien.

Der Gegenstand des Unternehmens umfasst die Lieferung von Wärme und Wasser unter Heranziehung von Erdgas oder Erdwärme als Energieträger sowie die Planung und Ausführung von alternativen Versorgungssystemen wie Thermische Solaranlagen, Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen, Biomassekessel und Energiespeicher.

Der Geschäftsverlauf der Gesellschaft wird sowohl von der Konjunktur im Allgemeinen als auch von der Baukonjunktur im Besonderen bestimmt.

LÄNDERBERICHT[1]

Österreich

Nach zwei Rezessionsjahren verzeichnete Österreich 2025 mit einem BIP-Wachstum von 0,3 % wieder eine leichte wirtschaftliche Erholung. Dämpfend wirkten eine restriktivere staatliche Fiskalpolitik infolge des gesamtstaatlichen Budgetdefizits, eine schwächere Nachfrage nach Exportgütern sowie eine kurzfristige Inflationseskalation auf 3,5 %. Letztere resultierte aus dem Wegfall von Energiepreisobergrenzen und erhöhten öffentlichen Gebühren. Haupttreiber der Erholung war ein spürbarer Anstieg des privaten Konsums infolge gestiegener Reallöhne und sinkender Zinsen. Für 2026 prognostiziert Euroconstruct ein Wachstum von 1,1 %, das sich in den Jahren 2027 und 2028 stabil bei 1,2 % einpendeln soll.

Die österreichische Bauwirtschaft verzeichnete im Jahr 2025 mit einem Rückgang von 0,8 % eine deutliche Abschwächung des negativen Trends gegenüber 2024 (-5,2 %). Verbesserte Finanzierungsbedingungen, insbesondere niedrigere Zinsen, dürften zu einer schrittweisen Erholung im Wohnbau beitragen, allerdings auf weiterhin niedrigem Niveau. Gleichzeitig ist infolge staatlicher Sparmaßnahmen mit rückläufigen Investitionen in die Infrastruktur zu rechnen. Dieser Effekt wird vor allem auf kommunaler Ebene sichtbar sein, während die staatliche Autobahngesellschaft ASFINAG sich aus Mauteinnahmen finanziert und an ihrem Investitionsplan für die kommenden Jahre festhält. Euroconstruct prognostiziert für 2026 ein leichtes Wachstum von 0,2 % sowie für 2027 und 2028 Zuwächse von 1,0 % bzw. 1,1 %.

[1]Alle Wachstumsprognosen sowie Bauvolumina auf Ebene der einzelnen Volkswirtschaften wurden den Berichten von Euroconstruct und EECFA (Eastern European Construction Forecasting Association) vom Winter 2025 entnommen. Die angegebenen Marktanteilsdaten basieren auf den Daten aus dem Jahr 2025 sowie auf Schätzungen für das Jahr 2025 von Euroconstruct und EECFA.

Der Wohnbau verzeichnete 2025 einen Rückgang von 1,6 %, der deutlich geringer ausfiel als im Vorjahr (2024: -6,7 %). Maßgeblich für diese Entwicklung waren Zinssenkungen bzw. sich stabilisierende Finanzierungskosten für Haushalte und Entwickler:innen. Der im Jahresvergleich geringere Rückgang ist jedoch auch darauf zurückzuführen, dass die Bautätigkeit nach den starken Einbrüchen der Vorjahre bereits auf einem deutlich niedrigeren Niveau liegt. Unterstützend wirkte der Renovierungsmarkt, der aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach energetischen und thermischen Sanierungen um 2,1 % zulegte. Mögliche Einschränkungen von Förderungen infolge des staatlichen Sparkurses könnten die Renovierungstätigkeit im Wohnbau dämpfen. Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum und die sanfte Wiederbelebung des Wohnbaus sollen diesen Effekt jedoch weitgehend kompensieren. Für 2026 und 2027 wird ein Wachstum von 0,5 % bzw. 0,9 % erwartet.

Das Bauvolumen im sonstigen Hochbau verringerte sich 2025 lediglich um 0,2 % und damit deutlich weniger stark als im Vorjahr (-5,3 %). Die schwache Konjunktur, weiterhin erhöhte Finanzierungskosten sowie Sparmaßnahmen der Regierung führten zu Verzögerungen bei privaten und öffentlichen Investitionen. Euroconstruct erwartet jedoch mittelfristig eine Erholung im Einklang mit dem makroökonomischen Wachstum und prognostiziert für 2026 eine stabile Entwicklung (+0,1 %) sowie für 2027 einen Anstieg von 2,3 %.

Der Tiefbau entwickelte sich im Jahr 2025, getragen von der staatlichen Investitionstätigkeit in Infrastrukturprogramme, robust und wuchs um 0,9 %. Angesichts restriktiverer Fiskalpolitik wird die öffentliche Hand – insbesondere auf kommunaler Ebene – ihre Neuinvestitionen in Straßen- und Wasserinfrastruktur voraussichtlich zurückfahren oder aufschieben. Wesentliche Infrastrukturvorhaben, darunter Autobahnausbauprojekte der ASFINAG, dürften fortgeführt werden. Sanierungen und Investitionen in Energieinfrastruktur, unterstützt durch EU-Förderprogramme und das nationale Ziel stabiler Energiepreise, bleiben vergleichsweise hoch. Für 2026 und 2027 werden Rückgänge von 0,7 % bzw. 1,3 % erwartet.

BERICHT ÜBER DIE ZWEIGNIEDERLASSUNGEN

Die Gesellschaft hat keine Zweigniederlassungen.

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Das Eigenkapital beträgt TEUR 2.369 (Vorjahr: TEUR 2.645). Bei einem Gesamtkapital von TEUR 6.772 (Vorjahr: TEUR 10.705) ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 35,0 % (Vorjahr: 24,7 %).

Der Betriebserfolg der Gesellschaft beträgt im Geschäftsjahr 2025 TEUR 2.243 (Vorjahr: TEUR 2.382).

Das Finanzergebnis beträgt TEUR 90 (Vorjahr: TEUR 227) und wird im Wesentlichen durch den negativen Zinssaldo geprägt. Dieser resultiert aus der Entwicklung des allgemeinen Zinsniveaus sowie aus Veränderungen in der Struktur und im Umfang der zinstragenden Vermögenswerte und Verbindlichkeiten.

Als Ergebnis vor Steuern wird ein Betrag von TEUR 2.333 (Vorjahr: TEUR 2.609) ausgewiesen.

Der den Gesellschaftern zuzurechnende Gewinn beläuft sich auf TEUR 2.333 (Vorjahr: TEUR 2.609).

ERTRAGSLAGE	**2025**	**2024**
Umsatzerlöse in TEUR	13.477	12.852
Ergebnis vor Zinsen und Steuern in TEUR (EBIT)	2.243	2.382
Umsatzrentabilität in % (ROS)[2]	16,6	18,5
Eigenkapitalrentabilität in % (ROE)[3]	93,1	88,0
Gesamtkapitalrentabilität in % (ROI)[4]	25,7	24,2

Gegenüber dem Vorjahr erzielte die Gesellschaft im Berichtsjahr einen geringen Umsatzanstieg von 4,9 %.

Trotz des geringen Umsatzanstieges kam es im Geschäftsjahr 2025 aufgrund gestiegener Einkaufspreise bei Energie zu einem leichten Ergebnisrückgang.

Aufgrund der markt- und wettbewerbsbedingten Preisstruktur im Energievertrieb ist eine Weitergabe gestiegener Einkausfpreise an die Kunden nur eingeschränkt möglich. Dadurch reduzierte sich das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) leicht von TEUR 2.382 in 2024 auf TEUR 2.243 in 2025.

Die Rentabilitätskennzahlen werden dadurch auch gering beeinflusst.

VERMÖGENS- UND FINANZLAGE	**2025**	**2024**
Nettoverschuldung in TEUR (Net Cash)[5]	-377	-3.939
Nettoumlaufvermögen in TEUR (Working Capital)[6]	2.512	-524
Eigenkapitalquote in % (Equity Ratio)	35,0	24,7
Nettoverschuldungsgrad in % (Gearing)[7]	n.a.	n.a.

Bedingt durch die Rückführung von Sonstigen erhaltenen Anzahlungen des Vorjahres kam es zu einem deutlichen Rückgang der Net Cash Position.

Dieser Geschäftsvorfall wirkte sich auch wesentlich auf die Veränderung des Nettoumlaufvermögens (Working Capital) aus.

CASHFLOW	**2025**	**2024**
Cashflow aus der Betriebstätigkeit in TEUR[8]	-965	5.030
Cashflow aus der Investitionstätigkeit in TEUR	-45	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in TEUR	-2.609	-3.248

Ausgehend von einem positiven Cash Flow aus dem Ergebnis ist der Cash Flow aus der Betriebstätigkeit von einem deutlichen Rückgang der Sonstigen Verbindlichkeiten, Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen und einer Verwendung von Sonstigen kurzfristigen Rückstellungen beeinflusst und ist damit in Summe negativ.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit reflektiert die im Berichtsjahr vorgenommenen Investitionen. Im Berichtsjahr wurde in Höhe von TEUR 135 in Maschinen investiert.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ist zur Gänze auf die Ausschüttung an die Gesellschafterin/die Gesellschafter zurückzuführen.

[2] ROS = EBIT / Umsatzerlöse

[3] ROE = Ergebnis vor Steuern / ø Eigenmittel

[4] ROI = EBIT / ø Gesamtkapital

[5] Nettoverschuldung = Verzinsliches Fremdkapital + langfristige Rückstellungen – liquide Mittel

[6] Nettoumlaufvermögen = kurzfristiges Umlaufvermögen – liquide Mittel – kurzfristiges nicht verzinsliches Fremdkapital

[7] Gearing = Nettoverschuldung / Eigenmittel

[8] Zur Verbesserung der Klarheit und Aussagekraft wurde die Veränderung der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen ab dem Geschäftsjahr 2025 im Cashflow aus der Betriebstätigkeit ausgewiesen.

INVESTITIONEN

Im Geschäftsjahr 2025 wurden Investitionen in Höhe von TEUR 135 (Vorjahr: TEUR 0), in Maschinen, getätigt.

BERICHT ÜBER DIE VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG UND DIE RISIKEN DES UNTERNEHMENS

VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES UNTERNEHMENS

Die GTE-Gebäude-Technik-Energie-Betriebs- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H. & Co. KG kalkuliert im Wirtschaftsjahr 2026 mit einer Jahresleistung von TEUR 12.190.

In der Folge sieht die Geschäftsführung mit Zuversicht den kommenden Herausforderungen entgegen und erwartet für das Geschäftsjahr 2026 ein weiterhin positives Ergebnis.

RISIKOMANAGEMENT

Die Gesellschaft ist in das Risikomanagementsystem der STRABAG SE eingebunden. Die Gesellschaft steht im Rahmen ihrer unternehmerischen Tätigkeit einer Vielzahl von Risiken und Chancen gegenüber. Diese werden durch ein proaktives Risikomanagement systematisch erhoben, bewertet und im Rahmen einer adäquaten Risikomanagementpolitik konsequent und zielorientiert gesteuert. Diese Risikomanagementpolitik ist ein integrierender Bestandteil des Managementsystems und beschreibt festgelegte Prinzipien und Zuständigkeiten für das Risikomanagement sowie den Umgang mit den wesentlichen Risikokategorien.

Risikomanagement ist eine Kernaufgabe des Managements. Die Risikoidentifizierung und Risikobewertung wird von der jeweils zuständigen Managementebene verantwortet. In den Risikosteuerungsprozess eingebunden sind unser Integriertes Managementsystem, unterstützende Zentralbereiche und Konzernstabsbereiche mit technischen, rechtlichen und administrativen Dienst- bzw. Beratungsleistungen und die Interne Revision als neutrale und unabhängige Prüfinstanz. Die Verantwortung für die Umsetzung des projektbezogenen Risikomanagementsystems in den Unternehmensbereichen wurde den unternehmerischen Unternehmensbereichsleitungen übertragen. Der Zentralbereich Projektbezogenes Risikomanagementsystem/ Systementwicklung/Internationale BRVZ-Koordination steuert die kontinuierliche Verbesserung und Weiterentwicklung des Risikomanagementsystems für die Beschaffung und Ausführung von Bauprojekten.

Im Rahmen der konzerninternen Risikoberichterstattung wurden die folgenden wesentlichen Risikokategorien definiert:

Externe Risiken

Die gesamte Bauindustrie ist zyklischen Schwankungen unterworfen und reagiert regional und nach Sektoren unterschiedlich stark. Die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung, die Entwicklung der Baumärkte, die Wettbewerbssituation, aber auch die Verhältnisse auf den Kapitalmärkten und die technologischen Veränderungen am Bau können zum Entstehen von Risiken führen. Diese Risiken werden von den zentralen Fachbereichen und den operativen Einheiten kontinuierlich beobachtet und überwacht. Veränderungen bei den externen Risiken führen zu Anpassungen in der Organisation, in der Marktpräsenz und in der Angebotspalette sowie zur Adaptierung der strategischen bzw. operativen Planung.

Betriebliche und technische Risiken

Hierzu zählen in erster Linie die komplexen Risiken rund um Auftragsauswahl und Auftragsabwicklung mit den je Bauvorhaben zu beurteilenden technischen Risiken, wie z. B. Baugrund, Geologie, Bauverfahren, Technologie, Baumaterialien, Geräte, Planung, Arbeitsvorbereitung etc. Integrierender Bestandteil des projektbezogenen Risikomanagementsystems sind konzernweit gültige Mindeststandards für die Beschaffung und Ausführung von Bauprojekten (Common Project Standards). Darin enthalten sind klar definierte Kriterien für die Beurteilung neuer Projekte, ein standardisierter Prozess für die Erstellung und Abgabe von Angeboten sowie integrierte interne Kontrollsysteme, die als Filter dienen, um Verlustprojekte zu vermeiden. Zustimmungspflichtige Geschäftsfälle werden entsprechend den internen Geschäftsordnungen analysiert und genehmigt.

Abhängig vom Risikoprofil müssen Angebote durch interne Kommissionen analysiert und auf technische wie wirtschaftliche Plausibilität geprüft werden. Als Ansprechpersonen für die Beurteilung technischer Risiken sowie zur Erarbeitung von innovativen Lösungsansätzen zu technischen Problemstellungen stehen dem Bau- bzw. Projektteam Expert:innen der Zentralbereiche BMTI, TPA, ZT und SID beratend zur Verfügung. Die Auftragsabwicklung wird vom Bau- bzw. Projektteam vor Ort gemäß dokumentierten Verfahren gesteuert und darüber hinaus durch monatliche Soll-Ist-Vergleiche kontrolliert. Parallel dazu erfolgt eine permanente unternehmerische Begleitung des Projekts durch das zentrale Controlling. Damit wird gewährleistet, dass die Risiken einzelner Projekte keinen bestandsgefährdenden Einfluss gewinnen.

Finanzwirtschaftliche Risiken

Hierunter versteht die Gesellschaft Risiken im Finanz- und Rechnungswesen einschließlich von Manipulationsvorgängen. Besonderes Augenmerk gilt dabei dem Liquiditäts- und Forderungsmanagement, das durch laufende Finanzplanung und tägliche Statusberichte gesichert wird. Die Einhaltung der internen unternehmerischen Richtlinien wird durch die zentralen Fachbereiche Rechnungswesen und Controlling sichergestellt, die ferner das interne Berichtswesen und den periodischen Planungsprozess verantworten. Risiken aus eventuellen Manipulationsvorgängen (Vorteilnahme, Betrug, Täuschung und sonstige Gesetzesverstöße) werden von den zentralen Bereichen im Allgemeinen und der Internen Revision im Besonderen verfolgt.

Ethnische Risiken

Da Korruption und wettbewerbsbeschränkende Verhaltensweisen Risiken in der Bauwirtschaft darstellen, wurden bei STRABAG bewährte Instrumente zu ihrer Bekämpfung implementiert. Die Regeln in Bezug auf korrektes Verhalten im Geschäftsalltag werden über das STRABAG Ethik Business Compliance-System transportiert. Diese haben konzernweite Gültigkeit. Das Business Compliance-Modell von STRABAG stützt sich auf das Business Compliance Management-System (BCMS) mit ergänzenden Geschäftsanweisungen und den Code of Conduct. Die Umsetzung erfolgt durch den Chief Compliance Officer, die Business Compliance Officers sowie die internen Ombudsleute und die STRABAG Online-Hinweisgeberplattform.

Personalrisiken

Wesentlichen Personalrisiken wie Engpässen bei der Personalbeschaffung, Fachkräftemangel, Fluktuation sowie arbeitsrechtlichen Risiken wird mit einer strategischen Personalverwaltung, einer nachhaltigen, bedarfsorientierten Personalentwicklung und einer zentralen Personalverwaltung gegengesteuert. Durch gezieltes Recruiting qualifizierter Fach- und Führungskräfte, umfassende Weiterbildungsmaßnahmen, eine leistungsgerechte Vergütung mit verbindlicher Einhaltung arbeitsrechtlicher Vorgaben und eine frühzeitige Nachfolgeplanung sollen Personalrisiken weitgehend reduziert werden. Darüber hinaus wird die Entwicklungs- und Karriereplanung der Mitarbeiter:innen über ein systematisches Potenzialmanagement gefördert. Ergänzende Initiativen zur betrieblichen Förderung der Gesundheit der Mitarbeiter:innen sowie Verbesserungen der Arbeitsbedingungen und der Mitarbeiterzufriedenheit sollen zu Attraktivität und Ansehen des Unternehmens beitragen.

IT-Risiken

Aufgrund zunehmender Bedrohungen durch IT-Risiken werden verschiedene Maßnahmen in Form von mehrstufigen Sicherheits- und Antivirenkonzepten, der Vergabe von Zugriffsrechten, Zugangskontrollsystemen mit Passwort-Policy, zweckmäßigen Datensicherungen und einer unabhängigen Energieversorgung umgesetzt. Darüber hinaus arbeitet der Konzern zur effizienten Abwehr von Cyberkriminalität mit professionellen Spezialdienstleistungsunternehmen zusammen und überprüft die Sicherheitskonzepte kontinuierlich. Die Vorgabe von Richtlinien zur Nutzung der Informationstechnologie sowie die wiederholte Aufklärung betreffend den erforderlichen risikobewussten Umgang mit Informations- und Kommunikationsmedien sollen die Sicherheit, Verfügbarkeit, Performance und Compliance von IT-Systemen gewährleisten. Projektideen zur Verbesserung und Weiterentwicklung IT-bezogener Prozesse und Kontrollsysteme werden durch Zusammenarbeit der Zentralbereiche SID und BRVZ-Informationstechnologie evaluiert und aufbereitet.

Rechtliche Risiken

Der Zentralbereich CML Construction Services unterstützt das Risikomanagement der operativen Einheiten durch bauwirtschaftliche bzw. baubetriebliche Betreuung in allen Projektphasen (Contract Management) sowie juristische Beratung bzw. deren Organisation und Koordination (Legal Services). Zu den wesentlichen Aufgaben zählen dabei die umfassende Prüfung und Beratung bei der Projektakquisition - u. a. Analyse und Klärung von Ausschreibungsbedingungen, Leistungsbeschreibungen, vorvertraglichen Vereinbarungen, Vergabeunterlagen, Vertragsentwürfen und Rahmenbedingungen – sowie die Unterstützung bei der Projektabwicklung.

BERICHT ÜBER FORSCHUNG & ENTWICKLUNG

Aufwendungen für Forschung und Entwicklung sind nicht angefallen.

Anlage 4

Wien, am 27. März 2026

Die Geschäftsführung:

GTE-Gebäude-Technik-Energie-Betriebs- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H. & Co. KG,
Wien

Robert Kacer

Ing. Mag. Stephan Jainöcker