I. Branchenüberblick

Das lange Zeit die Baubranche sehr positiv beeinflussende Umfeld von niedrigen Zinsen und guten Wirtschaftserwartungen hat sich ab 2022/2023 durch die exorbitanten Preissteigerungen und stark gestiegene Zinssätze deutlich eingetrübt und die Branche in eine mehrjährige Rezession geführt. Zwar hat die Europäische Zentralbank die Leitzinsen im Verlauf des Jahres 2025 spürbar gesenkt; im Juni 2026 wurden die drei Leitzinsen jedoch erstmals seit September 2023 wieder um 0,25 Prozentpunkte angehoben, sodass der Einlagensatz zuletzt bei 2,25 Prozent und der Hauptrefinanzierungssatz bei 2,40 Prozent lagen. Das Finanzierungsumfeld bleibt damit anspruchsvoll und die weitere Zinsentwicklung angesichts des erhöhten Inflationsdrucks unsicher.

Die Marktbereinigung der vergangenen Jahre wirkt fort: Zahlreiche in den Boomjahren auf den Markt gekommene Immobilienentwickler sind verschwunden, und viele Marktteilnehmer verhalten sich weiterhin abwartend. Das reale Bauvolumen in Österreich ist von rund 58,7 Milliarden Euro im Jahr 2021 auf voraussichtlich 51,7 Milliarden Euro im Jahr 2026 gesunken – ein realer Rückgang von knapp zwölf Prozent. Der Tiefpunkt dürfte 2026 erreicht werden; ein kräftiger Aufschwung ist jedoch vorerst nicht in Sicht, und bis 2028 wird nur eine sehr moderate Erholung erwartet.

Anders als in der ersten Krisenphase ist der begrenzende Faktor inzwischen weniger die Nachfrage als die wirtschaftliche Umsetzbarkeit der Projekte. Viele Bauvorhaben scheitern derzeit nicht an mangelnder Nachfrage, sondern daran, dass Kosten, Finanzierung und erwartbare Erlöse häufig nicht zusammenpassen. Besonders betroffen bleibt der Neubau: Zwischen 2021 und 2025 sank das reale Neubauvolumen im Hochbau um durchschnittlich 5,8 Prozent pro Jahr. Hohe Baukosten, anspruchsvolle Finanzierungsbedingungen und eine über Jahre niedrige Zahl an Baubewilligungen bremsen die Erholung, während der Infrastrukturbau zwar stabilisierend wirkt, die Schwäche im Hochbau aber nicht ausgleichen kann.

Erste Anzeichen einer Bodenbildung sind gleichwohl erkennbar. Die Zahl der Baubewilligungen dürfte 2025 um rund 7 Prozent auf etwa 34.100 Einheiten zugelegt haben, und im Wohnbau wird für 2026 nach den massiven Rückgängen der Vorjahre erstmals wieder mit einem moderaten Plus gerechnet. Mittelfristig steuert der Markt angesichts der stark zurückgefahrenen Neubautätigkeit auf eine deutliche Unterversorgung mit Wohnraum zu, was bei verbesserten Rahmenbedingungen entsprechendes Nachholpotenzial erwarten lässt.

Aufgrund der gegebenen Größe sowie der konsequenten Verfolgung einer guten Marktpräsenz speziell im Zillertal, aber auch im Großraum Innsbruck - Wörgl wird der weiteren Entwicklung positiv entgegengesehen

Lage der Gesellschaft

Vermögenslage

	31.12.2025 TEUR	31.12.2024 TEUR	+/- TEUR	%
kurzfristiges Umlaufvermögen				
Vorräte	25.738	16.837	8.901	52,9
Lieferforderungen	9.303	5.440	3.863	71,0
sonstige Forderungen	8.484	9.751	-1.267	-13,0
flüssige Mittel	7.609	14.304	-6.695	-46,8
Wertpapiere des Umlaufvermögens	1.802	1.983	-181	-9,1
Rechnungsabgrenzungsposten	0	227	-227	-100,0
	52.937	**48.543**	**4.394**	**9,1**
kurzfristiges Fremdkapital				
kurzfristige Rückstellungen	1.648	1.555	92	5,9
erhaltene Anzahlungen	21.437	12.690	8.747	68,9
Lieferverbindlichkeiten	957	211	745	352,7
sonstige Verbindlichkeiten	9.140	9.876	-735	-7,5
	33.182	**24.333**	**8.849**	**36,4**
Working Capital (Netto-Umlaufvermögen)	**19.755**	**24.210**	**-4.455**	**-18,4**
Anlagevermögen				
Immaterielles Vermögen	18	0	18	>999,9
Sachanlagen	35.387	30.780	4.607	15,0
	35.405	**30.780**	**4.624**	**15,0**
langfristiges Fremdkapital				
langfristige Rückstellungen	**1.398**	**1.375**	**24**	**1,7**
Reinvermögen (Eigenkapital)	**53.761**	**53.616**	**145**	**0,3**
Komplementärkapital	**592**	**580**	**12**	**2,2**
Kommanditkapital	**73**	**73**	**0**	**0,0**
Kapitalrücklagen	**50.000**	**50.000**	**0**	**0,0**
Den Gesellschaftern zuzurechnender Gewinn	**2.596**	**2.405**	**191**	**7,9**
Investitionszuschüsse	**500**	**558**	**-58**	**-10,4**
Summe Eigenkapital	**53.761**	**53.616**	**145**	**0,3**
Summe Fremdkapital	**34.581**	**25.708**	**8.873**	**34,5**
Bilanzsumme	**88.342**	**79.323**	**9.018**	**11,4**

Investitions- und Finanzierungsbereich

Investitionen wurden nach Maßgabe der betrieblichen Notwendigkeit getätigt. Einzelheiten sind dem Anlagenverzeichnis zu entnehmen.

Im Finanzierungsbereich wurde mittels Gesellschafterbeschluss 2023 vereinbart, bei den Kommanditisten angesammelte Gewinnzuweisungen der Vorjahre in Höhe von EUR 50 Mio dauerhaft der Firma zur Verfügung zu stellen und nachrangig zu widmen. Dieser Vorgang wurde bilanziell in einer Kapitalrücklage dargestellt. Insofern hat sich die dargestellte Kapitalsituation der Firma massiv verändert (in den Vorjahren waren mangels Nachrangigkeitserklärung diese Beträge als Verbindlichkeit gegenüber Gesellschaftern ausgewiesen). Die bisher erfolgte Verzinsung dieser Beträge ist daher 2023 entfallen, insofern ist der Zinsaufwand in diesem Punkt nicht vergleichbar mit den Vorjahren. Dies wurde 2025 unverändert so beibelassen.

Neben der Finanzierung aus dem Gesellschafterkreis erfolgt eine Fremdfinanzierung durch Kreditinstitute. Kreditbeschaffungsprobleme bestehen nicht.

Im Jahr 2026 erfolgt die Investition in ein fenster- und Türenschiebeelementewerk in Osttiriol mit einem Finanzierungsvolumen von ca EUR 16 Mio.

Finanzlage

- Liquidität und Verschuldungsgrad

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Liquidität	0,14	0,30	0,11
Verschuldungsgrad in %	64,32	47,95	49,87

- Kapitalflussrechnung

	2025 TEUR	2024 TEUR
Ergebnis vor Steuern	**2.596**	**2.405**
Überleitung auf den Netto-Geldfluss aus dem Ergebnis vor Steuern		
Gewinn aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Investitionsbereichs	-218	-13
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens sowie auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	4.342	4.063
Erträge aus der Auflösung von Bewertungsreserven aus Investitionszuschüssen	-58	-78
Geldfluss aus dem Ergebnis	**6.663**	**6.377**
Zu-/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-11.089	9.010
Zunahme der Rückstellungen, ausgenommen für Steuern vom Einkommen	116	123
Zu-/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	9.868	-5.876
	2.961	**7.230**
Netto-Geldfluss aus dem Ergebnis vor Steuern	**5.557**	**9.635**

Ertragslage

	2025 TEUR	2024 TEUR	+/- TEUR	%
Umsatzerlöse	59.853	68.912	-9.059	-13,2
Bestandsveränderungen	8.406	-6.501	14.907	k. A.
andere aktivierte Eigenleistungen	0	956	-956	-100,0
Betriebsleistung	**68.259**	**63.367**	**4.893**	**7,7**
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen				
Materialaufwand	19.644	18.196	1.447	8,0
Aufwendungen für bezogene Leistungen	15.747	12.843	2.903	22,6
Skontoerträge, Boni, Rabatte	-900	-739	-162	21,9
	34.491	30.301	4.189	13,8
Rohertrag I	**33.769**	**33.065**	**703**	**2,1**
Personalaufwand				
Löhne	12.043	10.868	1.175	10,8
Gehälter	6.639	6.630	9	0,1
soziale Aufwendungen	5.143	5.535	-392	-7,1
davon Aufwendungen für Abfertigungen	122	191	-70	-36,4
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	4.942	5.240	-298	-5,7
	23.825	23.033	792	3,4
Rohertrag II	**9.943**	**10.032**	**-89**	**-0,9**
sonstige betriebliche Erträge	945	531	414	78,0
sonstige betriebliche Aufwendungen	4.339	4.469	-130	-2,9
Finanzerträge				
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	77	79	-2	-2,2
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	300	263	37	14,3
	377	341	36	10,5
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	**6.926**	**6.435**	**491**	**7,6**
Abschreibungen	4.104	4.116	-12	-0,3
Abschreibungen aus Finanzanlagen				
Erträge aus der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens	0	131	-131	-100,0
	181	-131	312	k. A.
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	**2.641**	**2.450**	**192**	**7,8**
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	46	44	1	2,6
Jahresüberschuss	**2.596**	**2.405**	**191**	**7,9**

Umsatzrentabilität

Die Umsatzrentabilität entspricht dem Verhältnis aus Ergebnis vor Zinsen und Steuern und den Umsatzerlösen.

Berechnung:	2025	2024
Ergebnis vor Zinsen und Steuern x 100 / Umsatzerlöse	**3,80 %**	**3,85 %**

Gesamtkapitalrentabilität

Die Gesamtkapitalrentabilität ergibt sich aus dem Verhältnis des Ergebnisses vor Zinsen und Steuern zum Gesamtkapital.

Berechnung:	2025	2024
Ergebnis vor Zinsen und Steuern x 100 / Gesamtkapital zum 1.1.2025	**3,33 %**	**3,02 %**

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluß des Geschäftsjahres

Es haben sich keine derartigen Vorgänge ereignet, die nicht die Wirtschaft im allgemeinen betreffen. Generell verbessert sich die wahrgenommene Auftragslage zusehends.

voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

Die Prognosen für die folgenden Geschäftsjahre sind zufriedenstellend; das Unternehmen ist in seinem Kerngeschäft durch langjährige Marktpräsenz stabil. Es ist mit einem Anziehen der Baukonjunktur im Jahr 2026 zu rechnen.

Forschung und Entwicklung

Aufgrund des gegebenen Geschäftszweiges fallen Aufwendungen für Forschung und Entwicklung nur in untergeordnetem Ausmaß an.

Kaltenbach, am 29.09.2026

RIEDER
GmbH & Co KG
6273 Ried im Zillertal

Ing. Alois Rieder (e.h.), Geschäftsführer