Lagebericht zum Jahresabschluss per 31. Dezember 2025

Der vorliegende Lagebericht bezieht sich auf die Josef Felbermair Keramik GmbH. Die im Jahr 2002 gegründete Gesellschaft mit Sitz in Gunskirchen ist Großhändler für die Bereiche Fliesen, Sanitär und Natursteine. Für Architekten, Großkunden und Professionisten bietet die Josef Felbermair Keramik GmbH die Möglichkeit, ihren Kunden in den Schauräumen in Gunskirchen, Wien, Salzburg und Dornbirn die Produkte vorzustellen. Im Geschäftsjahr 2025 waren durchschnittlich 68 Mitarbeiter bei der Gesellschaft beschäftigt.

1 Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage

1.1 Gesamtwirtschaftliche und branchentypische Rahmenbedingungen

Wir waren auch im Geschäftsjahr 2025 mit herausfordernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen konfrontiert. Nach zwei Jahren rückläufiger Wirtschaftsentwicklung zeigte die österreichische Wirtschaft im Jahr 2025 erstmals wieder ein leichtes Wachstum. Das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg nach vorläufigen Ergebnissen der Statistik Austria um 0,6 %. Die Bauwirtschaft entwickelte sich weiterhin unterdurchschnittlich und blieb von einer verhaltenen Nachfrage sowie einer insgesamt zurückhaltenden Investitionstätigkeit geprägt. Das Bauwesen verzeichnete im Jahr 2025 einen Rückgang der Bruttowertschöpfung um 2,9 % und lag damit deutlich unter der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.

Die Branche ist weiterhin mit strukturellen Herausforderungen konfrontiert. Trotz einer leichten Entspannung im Finanzierungsumfeld blieb die Bautätigkeit, insbesondere im Wohnbau, auf einem niedrigen Niveau. Die Nachfrage nach Bauleistungen entwickelte sich verhalten und wirkte sich auch auf vor- und nachgelagerte Bereiche wie Fliesen, Sanitärprodukte und Natursteine aus. Gleichzeitig belasteten das weiterhin erhöhte Kostenniveau sowie der anhaltende Wettbewerbsdruck die Marktteilnehmer.

Zusammenfassend halten wir fest, dass die Marktbedingungen in unserer Branche weiterhin herausfordernd sind, sich allerdings erste Zeichen einer schrittweisen Normalisierung zeigen. Mittel- bis langfristig bestehen aufgrund des strukturell hohen Bedarfs an Wohnraum, der erforderlichen Sanierung des Gebäudebestandes sowie notwendiger Investitionen in die Infrastruktur grundsätzlich positive Perspektiven. Die Entwicklung der österreichischen Bauwirtschaft bleibt dabei auch künftig der wesentliche Einflussfaktor für unsere Geschäftsentwicklung.

1.2 Geschäftsverlauf

Wir sind als Großhändler in den Bereichen Fliesen, Sanitär und Natursteine in hohem Ausmaß von der Entwicklung der Bauwirtschaft abhängig. Das im Berichtsjahr weiterhin schwache Marktumfeld wirkte sich entsprechend unmittelbar auf unsere Geschäftsentwicklung aus. Insbesondere die anhaltend gedämpfte Bautätigkeit im privaten Wohnbau sowie die insgesamt zurückhaltende Investitionsbereitschaft führten zu einer reduzierten Nachfrage in allen wesentlichen Kundensegmenten.

Unsere Umsatzerlöse reduzierten sich im Geschäftsjahr um 1,2 % und lagen damit geringfügig unter dem Vorjahresniveau. Im Vergleich zum deutlichen Umsatzrückgang des Jahres 2024 von 7,5 % zeigt sich eine Stabilisierung der Umsatzentwicklung auf reduziertem Niveau. Die reduzierte Nachfrage war insbesondere auf das Ausbleiben von privaten Bau- und Renovierungsprojekten zurückzuführen, dass durch die restriktiven Finanzierungsbedingungen und die allgemeine Konsumzurückhaltung bedingt war.

Unser Jahresfehlbetrag konnte im Berichtsjahr trotz des weiterhin herausfordernden Marktumfelds reduziert werden. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen auf von uns gesetzte unternehmensinterne Maßnahmen zurückzuführen. Insbesondere haben wir unsere Kostenstruktur angepasst und den Personalaufwand durch natürliche Fluktuation, insbesondere aufgrund von Pensionierungen und nicht nachbesetzten Stellen, verringert. Darüber hinaus wurden die Einkaufsprozesse optimiert sowie mit Lieferanten verbesserte Konditionen und längere Zahlungsziele vereinbart.

Auf der Absatzseite war weiterhin ein spürbarer Rückgang der Nachfrage im Privatkundensegment festzustellen. Während in früheren Jahren eine hohe Frequenz in unseren Schauräumen sowie direkte Kaufentscheidungen durch Endkunden zu verzeichnen waren, beobachten wir im Berichtsjahr eine deutliche Zurückhaltung. Diese Entwicklung führte neben geringeren Absatzmengen auch zu einem verstärkten Preiswettbewerb, wodurch zusätzlich Margendruck entstand.

Unsere laufenden Gespräche mit Architekten, Bauunternehmen und Branchenkollegen bestätigen dieses Bild und zeigen, dass die rückläufige Entwicklung nicht unternehmensspezifisch ist, sondern den gesamten Markt betrifft. In einzelnen Bereichen erkennen wir erste Anzeichen einer Stabilisierung, insbesondere in Form leicht verbesserter Nachfrageerwartungen im Jahresverlauf.

Für das Geschäftsjahr 2025 ist festzuhalten, dass sich unsere Geschäftsentwicklung weiterhin in einem anspruchsvollen Marktumfeld vollzogen hat. Während die Umsatzentwicklung durch die anhaltend schwache Nachfrage belastet wurde, führte die Umsetzung interner Optimierungsmaßnahmen zu einer deutlichen Verbesserung der Ergebnissituation. Insgesamt zeigt sich eine Stabilisierung des Geschäftsverlaufs auf reduziertem Niveau, ohne dass bereits von einer nachhaltigen Erholung des Marktumfelds ausgegangen werden kann.

1.3 Ertragslage

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) der Gesellschaft verbesserte sich im Geschäftsjahr 2025 von EUR -665.927,83 auf EUR -289.573,02 und lag damit trotz weiterhin herausfordernder Marktbedingungen deutlich über dem Vorjahresniveau. Wesentliche Ursachen hierfür waren die eingeleiteten Maßnahmen zur Kostenreduktion, insbesondere beim Personalaufwand und bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen.

Während sich das operative Ergebnis gegenüber dem Vorjahr verbesserte, verschlechterte sich das Finanzergebnis von EUR -1.819,08 auf EUR -53.652,94. Ausschlaggebend hierfür war insbesondere der erhöhte Aufwand für Bankzinsen infolge des gestiegenen Zinsniveaus bzw. der bestehenden Fremdfinanzierung. Das Ergebnis vor Steuern (EGT) verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr von EUR -696.211,70 auf EUR -360.416,72. Gleichzeitig reduzierten sich die Steuern vom Einkommen von EUR -6.000,00 auf EUR -3.300,00. Insgesamt verringerte sich der Jahresfehlbetrag von EUR -702.211,70 auf EUR -363.716,72 deutlich.

1.4 Vermögenslage mitsamt finanziellen Leistungsindikatoren

Im Geschäftsjahr 2025 verringerte sich die Bilanzsumme gegenüber dem Vorjahr von EUR 4.653.672 auf EUR 3.978.378 und lag damit um EUR -675.294 bzw. -14,5 % unter dem Vorjahreswert. Gleichzeitig reduzierte sich das Eigenkapital infolge des Jahresfehlbetrages von EUR 966.694,80 auf EUR 602.978,08. Die Eigenkapitalquote verringerte sich dadurch von 20,8 % auf 15,2 %. Die Gesellschaft verfügt damit weiterhin über ein positives Eigenkapital.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Banken betreffen Kredite und konnten im Berichtsjahr von EUR 1.700.425,57 auf EUR 1.568.623,50 reduziert werden.

Die liquiden Mittel gingen von EUR 583.243,25 auf EUR 282.269,70 zurück. Infolgedessen erhöhte sich die Nettoverschuldung von EUR 1.116.526 auf EUR 1.286.442.

Das Working Capital blieb mit EUR 1.781.516,79 weiterhin deutlich positiv und bildet eine wesentliche Grundlage für die Aufrechterhaltung der operativen Geschäftstätigkeit sowie die Sicherstellung der laufenden Liquidität.

Kennzahlenübersicht	2024	2025	Veränderung
Bilanzsumme	EUR 4.653.672	EUR 3.978.378	-14,5 %
Eigenkapital	EUR 966.695	EUR 602.978	-37,7 %
Eigenkapitalquote	20,8 %	15,2 %	-5,6 %-Punkte
Eigenkapitalrentabilität	-50,3 %	-45,9 %	+4,4 Prozentpunkte
Gesamtkapitalrentabilität	-13,0 %	-6,7 %	+6,3 Prozentpunkte
Bankverbindlichkeiten	EUR 1.700.426	EUR 1.568.624	-7,8 %
Liquide Mittel	EUR 583.243	EUR 282.270	-51,6 %
Working Capital	EUR 2.119.046	EUR 1.781.517	-15,9 %
Nettoverschuldung	EUR 1.215.661	EUR 1.413.367	+197.706
Nettoverschuldungsgrad	1,3	2,3	+1

1.5 Finanzlage

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit verringerte sich im Geschäftsjahr 2025 deutlich von TEUR 368 auf TEUR -23 Ausschlaggebend hierfür waren insbesondere das weiterhin negative Jahresergebnis sowie nur geringe positive Effekte aus den Working-Capital-Veränderungen. Gleichzeitig reduzierten sich die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit von TEUR -229 auf TEUR -146 Auch die Mittelabflüsse aus der Finanzierungstätigkeit gingen von TEUR -200 auf TEUR -131 zurück.

Insgesamt verringerte sich der Bestand an liquiden Mitteln im Geschäftsjahr 2025 um TEUR 301 auf TEUR 282 (Vorjahr: TEUR 583). Ursächlich hierfür war vor allem die negative operative Cashflow-Entwicklung. Zum Bilanzstichtag verfügte die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von TEUR 282. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr jederzeit sichergestellt.

Finanzlage - Geldflussrechnung	2024	2025
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	TEUR 368	TEUR -23
Cashflow aus dem Investitionsbereich	TEUR -229	TEUR -146
Cashflow aus der Finanzierung	TEUR -200	TEUR -131
Liquide Mittel zum 31.12.	TEUR 583	TEUR 282

2 Bericht über die voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchentypische Rahmenbedingungen

Wir sehen die Baubranche in Österreich auch in den Jahren 2026 und 2027 weiterhin in einer Phase der Konsolidierung. Nach den durch steigende Zinsen, restriktivere Kreditvergabestandards und eine gedämpfte Konjunktur geprägten Vorjahren erkennen wir erste Anzeichen einer Stabilisierung, wenngleich die Entwicklung insgesamt verhalten bleibt. Die Bautätigkeit wurde in den vergangenen Jahren maßgeblich durch erhöhte Finanzierungskosten und strengere Anforderungen bei der Kreditvergabe beeinflusst. Insbesondere im privaten Wohnbau führte dies zu einer deutlichen Zurückhaltung, die sich auch im Berichtsjahr fortgesetzt hat. Auch nach dem Auslaufen regulatorischer Maßnahmen erwarten wir kurzfristig keine wesentliche Belebung der Bauaktivität, da sowohl private Bauträger als auch Investoren weiterhin vorsichtig agieren.

Für uns als Großhändler von Fliesen, Sanitär und Natursteinen ergibt sich daraus weiterhin ein herausforderndes Marktumfeld. Wir gehen davon aus, dass die Nachfrage nach Baumaterialien kurzfristig auf einem niedrigen Niveau verharren wird. Gleichzeitig werden Investitionen insbesondere im privaten Bereich häufig zurückgestellt, wodurch sich die Nachfrage nur langsam

stabilisiert.

Wir beobachten, dass sich der Markt für Boden- und Wandfliesen zuletzt rückläufig entwickelt hat. Insbesondere im Neubau kam es zu deutlichen Absatzrückgängen, während auch im Sanierungsbereich keine nachhaltige Dynamik erkennbar ist. In diesem Umfeld stehen sowohl Absatzmengen als auch erzielbare Preise unter Druck.

Die Nachfrage nach unseren Produkten ist eng an die Entwicklung der Bau- und Immobilienwirtschaft gekoppelt. Der Rückgang von Neubauprojekten wirkt sich direkt auf unsere Absatzvolumina aus. Gleichzeitig hat sich der Wettbewerbsdruck erhöht, da bestehende Kapazitäten auf eine reduzierte Nachfrage treffen, was insbesondere im Großhandelssegment zu erhöhter Preissensitivität führt.

Für die kommenden Jahre gehen wir von einer moderaten Belebung der Bauwirtschaft aus, jedoch auf einem insgesamt niedrigen Ausgangsniveau. Vor diesem Hintergrund rechnen wir kurzfristig weiterhin mit einem schwierigen Marktumfeld, während wir mittelfristig insbesondere aus dem Sanierungsbereich sowie durch infrastrukturelle Investitionen eine Stabilisierung der Nachfrage erwarten.

Die Entwicklung der Rohstoffpreise bleibt volatil und erschwert weiterhin die Planbarkeit im Einkauf. Gleichzeitig wirkt die anhaltend gedämpfte Kaufkraft dämpfend auf die Nachfrage im privaten Wohnbau. Insgesamt ist daher auch für das Jahr 2026 von einer nur schrittweisen Erholung der Branche auszugehen.

2.2 Unternehmensentwicklung

Die Geschäftsentwicklung ist weiterhin maßgeblich von der Entwicklung der österreichischen Bauwirtschaft abhängig. In den Monaten Jänner bis Juli 2026 lagen die Umsätze über dem Vorjahreszeitraum. Für das Gesamtjahr 2026 wird deshalb ein Umsatzanstieg erwartet.

Die im Berichtsjahr gesetzten Maßnahmen zur Kostenoptimierung und Effizienzsteigerung wirken sich auch künftig positiv aus.

Für das Geschäftsjahr 2026 wird ein positives Betriebsergebnis erwartet.

3 Risikobericht

Im operativen Bereich ist die Josef Felbermair Keramik GmbH verschiedenen Risiken ausgesetzt, die laufend beobachtet und gesteuert werden.

3.1.1 Beschaffungsmarktrisiko

Die Waren werden von ausgewählten Lieferanten insbesondere aus Österreich, Deutschland, Italien und Spanien bezogen. Die langjährige Erfahrung sowie die partnerschaftliche Zusammenarbeit mit den Lieferanten tragen wesentlich zu einer stabilen Versorgung bei.

Aufgrund der aktuell schwachen Marktnachfrage bestehen auf Lieferantenseite teilweise

Überkapazitäten, was einerseits den Preisdruck erhöht, andererseits aber auch zu opportunistischen Einkaufsmöglichkeiten führt.

Langfristige Lieferbeziehungen sowie eine breite Streuung der Bezugsquellen reduzieren das Risiko von Lieferausfällen. Das Qualitätsmanagement erfolgt insbesondere im Rahmen der Wareneingangsprüfung.

3.1.2 Absatzmarktrisiko

Die Gesellschaft ist absatzseitig stark von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung sowie der Situation im Bau- und Immobiliensektor abhängig. Die anhaltend schwache Nachfrage, insbesondere im privaten Wohnbau, stellt ein wesentliches Risiko dar.

Die restriktiven Kreditvergaberichtlinien sowie das im Berichtsjahr weiterhin erhöhte Zinsniveau führten zu einer deutlichen Zurückhaltung bei Investitionen, wodurch sowohl Absatzmengen als auch erzielbare Preise unter Druck stehen.

Dem Außenstandsrisiko wird durch ein konsequentes Mahnwesen entgegengewirkt. Zur Minimierung des Bonitätsrisikos erfolgen laufende Überprüfungen der Kundenbonität.

3.1.3 Währungsrisiko

Da sowohl absatz- als auch beschaffungsseitig der überwiegende Teil der Geschäfte in Euro abgewickelt wird, besteht im operativen Bereich lediglich ein geringes Währungsrisiko. Auch Finanzierungen erfolgen im Wesentlichen in Euro.

3.1.4 Zinsrisiko

Aufgrund des erhöhten Zinsniveaus stellt die Entwicklung der Finanzierungskosten einen relevanten Einflussfaktor dar. Das Zinsrisiko wird durch die laufende Beobachtung der Kapitalmarktentwicklung sowie eine entsprechende Abstimmung der Finanzierungsstruktur gesteuert.

3.1.5 Andere Risiken

Für Haftungsrisiken, Schadensfälle und Reklamationen wurden entsprechende Versicherungen abgeschlossen bzw. wurde im Jahresabschluss ausreichend Vorsorge getroffen.

Darüber hinaus bestehen allgemeine unternehmerische Risiken, insbesondere im Zusammenhang mit der konjunkturellen Entwicklung sowie dem intensiven Wettbewerb im Fliesen- und Baustoffhandel.

3.1.6 Liquiditätsrisiko

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit war im Berichtsjahr negativ. Trotz dieser Entwicklung ist die Liquidität der Gesellschaft zum Bilanzstichtag gesichert.

Die Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit erfolgt durch laufende Liquiditätsplanung sowie durch abgestimmte Finanzierungsmaßnahmen.

4 Bericht über die Verwendung von Finanzinstrumenten

4.1.1 Derivative Finanzinstrumente

Es werden keine derivativen Finanzinstrumente eingesetzt. Derivative Finanzinstrumente werden grundsätzlich weder zu Handels- noch zu Spekulationszwecken gehalten.

4.1.2 Originäre Finanzinstrumente

Aufgrund der bestehenden Kundenstruktur wird das Risiko von Zahlungsausfällen grundsätzlich als begrenzt eingeschätzt, wenngleich sich im aktuellen Marktumfeld eine erhöhte Sensitivität ergeben kann.

Preisänderungsrisiken bestehen insbesondere aufgrund des intensiven Wettbewerbs und des allgemeinen Preisdrucks im Markt. Währungsrisiken sind von untergeordneter Bedeutung. Insgesamt wird der Einsatz originärer Finanzinstrumente als wenig risikobehaftet beurteilt.

5 Bericht über die Tätigkeiten im Bereich Forschung und Entwicklung

Aufgrund unseres Geschäftsmodells als Handelsunternehmen werden weiterhin keine Tätigkeiten im Bereich Forschung und Entwicklung ausgeübt.

6 Zweigniederlassungen der Gesellschaft

Auch im aktuellen Geschäftsjahr 2025 bestehen keine Zweigniederlassungen.

Gunskirchen, am 18.9.2026

Gertrude Felbermair

Josef Felbermair

Mag. Christian Felbermair