KOPPENSTEINER
BAU / ABBRUCH / SANIERUNG

KOPPENSTEINER GMBH

Bau / Abbruch / Sanierung

LAGEBERICHT zum 31.12.2025

(gem. § 243 UGB)



Koppensteiner GmbH
Rinderweg 14 in A-6116 Weer, Tirol
Tel.: +43 5224/68185 Fax. DW 20
office@koppensteiner-bau.com - www.koppensteiner-bau.com

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Nach zwei Jahren wirtschaftlicher Schwäche zeigte die österreichische Wirtschaft im Jahr 2025 erste Anzeichen einer Stabilisierung. Das reale Bruttoinlandsprodukt wuchs um rund **0,5 %**, während die Inflation auf rund **2,9 %** zurückging. Trotz der geldpolitischen Lockerung wirkten sich das weiterhin erhöhte Zinsniveau sowie eine zurückhaltende Investitionsbereitschaft dämpfend auf die Baukonjunktur aus. Die Arbeitslosenquote lag im Jahresdurchschnitt bei rund **7,3 %**, während der Mangel an qualifizierten Fachkräften insbesondere im Baugewerbe unverändert eine strukturelle Herausforderung darstellte.

Die österreichische **Bauwirtschaft** entwickelte sich im Berichtsjahr uneinheitlich. Nach mehreren Jahren rückläufiger Bautätigkeit erhöhte sich die reale Bauproduktion insgesamt um **0,4 %**. Diese Entwicklung wurde nahezu ausschließlich vom **Tiefbau** getragen, der aufgrund anhaltend hoher öffentlicher Investitionen in Verkehrs-, Energie- und Versorgungsinfrastruktur ein reales Wachstum von **2,6 %** verzeichnete. Der **Hochbau** stagnierte hingegen insgesamt (**±0,0 %**), während der **Wohnbau** mit einem Rückgang von **0,5 %** weiterhin unter den Auswirkungen hoher Finanzierungskosten und einer verhaltenen privaten Nachfrage litt. Lediglich der sonstige Hochbau entwickelte sich mit einem Zuwachs von **0,8 %** leicht positiv. (Austrian Construction Industry Report 2025).

Regional zeigte sich **Tirol** robuster als der österreichische Durchschnitt. Die Baukonjunktur wurde insbesondere durch öffentliche Infrastrukturmaßnahmen sowie Investitionen in den Verkehrs-, Energie- und Kommunalbereich gestützt. Dadurch konnte sich der Tiefbau auf einem stabilen Niveau behaupten. Demgegenüber entwickelte sich der private Hoch- und Wohnbau analog zum bundesweiten Trend weiterhin verhalten, da hohe Baukosten und eine zurückhaltende Investitionsbereitschaft die Nachfrage bremsten.

ÖSTERREICH	2026	2027	2028
Wohnungsbau	+ 0,5 %	+ 0,9 %	+ 2,1 %
Sonstiger Hochbau	+ 0,1 %	+ 2,3 %	+ 1,8 %
Hochbau gesamt	+ 0,4 %	+ 1,4 %	+ 2,0 %
Tiefbau	- 0,7 %	- 1,3 %	- 3,7 %
Hoch- und Tiefbau gesamt	**+ 0,2 %**	**+ 1,0 %**	**+ 1,1 %**

Quelle: WIFO 11/2025, reale Veränderungen in %

Für das Jahr 2026 wird eine weitere, jedoch äußerst moderate Verbesserung der Baukonjunktur erwartet. Nach den aktuellen WIFO-Prognosen dürfte die reale Bauproduktion in Österreich lediglich um

0,2% zulegen. In den zwei weiteren Folgejahren wird von einem leichten Wachstum von **1,0 %** ausgegangen. Während im Hoch- und Wohnbau eine schrittweise Erholung erwartet wird, sofern sich die Finanzierungskonditionen weiter verbessern, werden für den Tiefbau negative Wachstumsraten prognostiziert.



Neben der konjunkturellen Entwicklung waren die Unternehmen der Bauwirtschaft weiterhin mit erhöhten Material- und Personalkosten sowie steigenden regulatorischen Anforderungen konfrontiert. Der daraus resultierende Kosten- und Verwaltungsaufwand erforderte eine konsequente Projektsteuerung sowie ein effizientes Kostenmanagement.

Insgesamt war das Jahr 2025 von einer Stabilisierung der Bauwirtschaft geprägt. Während sich der Tiefbau sowohl österreichweit als auch in Tirol als wesentlicher Wachstumsträger erwies, blieb der Hoch- und Wohnbau weiterhin hinter seinem langfristigen Potenzial zurück.

Geschäftsverlauf unserer Gesellschaft

Entgegen der insgesamt verhaltenen Entwicklung der österreichischen Bauwirtschaft konnte die Koppensteiner GmbH ihre Betriebsleistung im Geschäftsjahr 2025 gegenüber dem Vorjahr deutlich steigern. Diese positive Entwicklung ist insbesondere auf die stabile Marktposition des Unternehmens sowie die erfolgreiche Akquisition und Abwicklung von Bauprojekten zurückzuführen.

Der Tätigkeitsschwerpunkt der Gesellschaft liegt unverändert im Tiefbau. Die Koppensteiner GmbH erbringt ihre Leistungen sowohl als Nachunternehmer für Generalunternehmer als auch im Rahmen direkter Vertragsbeziehungen mit öffentlichen und privaten Auftraggebern. Angesichts der sich verändernden Marktbedingungen und des zunehmenden Wettbewerbs wird das Leistungsportfolio laufend an die Nachfrage angepasst. Ziel ist es, bestehende Marktpotenziale konsequent zu nutzen, die Auslastung der vorhandenen Kapazitäten nachhaltig sicherzustellen und die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens weiter zu stärken.

Der Geschäftsbereich Sanierung, insbesondere die Leistungen in den Bereichen Leckortung, technische Trocknung sowie anschließende Sanierungsmaßnahmen, entwickelte sich im Berichtsjahr entsprechend den Erwartungen und leistet einen kontinuierlichen Beitrag zur Diversifizierung des Leistungsangebots. Aufgrund der weitgehend konjunkturunabhängigen Nachfrage stellt dieser Bereich eine sinnvolle Ergänzung zum klassischen Baugeschäft dar.

Auch der Hochbau entwickelte sich im Rahmen der Unternehmensplanung zufriedenstellend. Trotz der weiterhin herausfordernden Marktbedingungen konnte die geplante Auslastung erreicht und die bestehenden Projekte planmäßig abgewickelt werden.

Vermögens- und Finanzlage

Am 31.12.2025 lag die Bilanzsumme der Koppensteiner GmbH mit rund € 11,2 Mio. um rd. € 1,2 Mio. unter dem Vergleichswert im Jahr 2024. Die langfristigen Vermögenswerte erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr auf rd. 6,8 Mio. EUR (Vorjahr: 5,3 Mio. EUR). Die Forderungen aus Lieferungen/Leistungen betrugen rd. 571 TEUR (VJ € 1,7 Mio.) und die liquiden Mittel reduzierten sich um rd. 914 TEUR.



Aktiva

	31.12.2025		31.12.2024		31.12.2023		31.12.2022		31.12.2021	
	TSD €	%	TSD €	%	TSD €	%	TSD €	%	TSD €	%
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0,0	2	0,0	36	0,3	76	0,7	109	1,1
Sachanlagen	4.517	40,1	5.206	41,8	5.508	47,6	5.528	53,0	4.845	50,2
Finanzanlagen	36	0,3	91	0,7	91	0,8	91	0,9	91	0,9
Anlagevermögen	**4.554**	40,4	**5.298**	42,5	**5.635**	48,7	**5.694**	54,6	**5.044**	52,3
Vorräte	773	6,9	123	1,0	835	7,2	633	6,1	389	4,0
Forderungen aus Lieferungen/Leistunger	571	5,1	1.767	14,2	1.473	12,7	2.447	23,5	2.359	24,5
Übrige Forderungen	2.531	22,5	2.469	19,8	2.185	18,9	949	9,1	812	8,4
Wertpapiere	1.000	8,9	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Geld und Geldanlagen, WP des UV	1.733	15,4	2.647	21,2	1.411	12,2	555	5,3	812	8,4
Umlaufvermögen	**6.608**	58,6	**7.006**	56,2	**5.904**	51,0	**4.583**	43,9	**4.374**	45,4
Aktive Rechnungsabgrenzung	**87**	0,8	**156**	1,3	**43**	0,4	**154**	1,5	**225**	2,3
Aktive latente Steuern	**21**	0,2	**0**	0,0	**0**	0,0	**0**	0,0	**0**	0,0
	11.270	100,0	**12.460**	100,0	**11.581**	100,0	**10.430**	100,0	**9.643**	100,0

Das Bilanzergebnis der Koppensteiner GmbH wird zum Bilanzstichtag 31.12.2025 mit einem Wert von EUR 2.587.819,12 (Vorjahr EUR 2.236.675,50) ausgewiesen. Unter Einbeziehung des Stammkapitals, der Kapitalrücklage sowie der Gewinnrücklagen ergibt sich somit ein Gesamtbetrag für das Eigenkapital in der Höhe von EUR 4.999.512,10 (Vorjahr EUR 5.548.743,48). Die Eigenkapitalquote entwickelte sich auf 44,4% (VJ 44,5%).

Passiva

	31.12.2025		31.12.2024		31.12.2023		31.12.2022		31.12.2021	
	TSD €	%	TSD €	%	TSD €	%	TSD €	%	TSD €	%
Eigenkapital aus Innenfinanzierung	4.114	36,5	3.762	30,2	2.969	25,6	2.426	23,3	1.894	19,6
Eigenkapital aus Außenfinanzierung	886	7,9	1.786	14,3	1.786	15,4	1.786	17,1	1.916	19,9
Eigenkapital	**5.000**	44,4	**5.549**	44,5	**4.755**	41,1	**4.212**	40,4	**3.810**	39,5
Fremdkapital kurzfristig	2.968	26,3	2.819	22,6	3.020	26,1	3.028	29,0	3.172	32,9
Fremdkapital langfristig	3.302	29,3	4.092	32,8	3.806	32,9	3.190	30,6	2.661	27,6
Fremdkapital	**6.271**	55,6	**6.912**	55,5	**6.826**	58,9	**6.218**	59,6	**5.833**	60,5
Passive Rechnungsabgrenzung	**0**	0,0	**0**	0,0	**0**	0,0	**0**	0,0	**0**	0,0
	11.270	100,0	**12.460**	100,0	**11.581**	100,0	**10.430**	100,0	**9.643**	100,0

Das langfristige Fremdkapital betrug zum Stichtag um rd. 3,3 Mio. EUR (Vorjahr: 4,1 Mio. EUR). Die Verbindlichkeiten beliefen sich im Berichtsjahr 2025 auf EUR 5.633.867,57. Die Finanzverbindlichkeiten wurden im Berichtsjahr um rund EUR 209.000 erhöht.

44,4%	0,42	40,4%	1,10
Eigenkapitalanteil	Gearing	Anlageintensität	Deckungsgrad A
Vorjahr 44,5%	Vorjahr 0,34	Vorjahr 42,5%	Vorjahr 1,05
Eigenkapital/Bilanzsumme*100	Nettoverschuldung / Eigenkaptial	Anlagevermögen/Bilanzsumme*100	Eigenkapital / Anlagevermögen

Die Eigenkapitalquote von rund 44,4% liegt nach den Daten der KMU Forschung Austria deutlich über dem Durchschnitt der österr. Bauunternehmen (rd. 30%). Eine entsprechende solide Kapitalstruktur, insbesondere eine gute Eigenkapitalausstattung, ist ein unverzichtbarer Erfolgsfaktor für die zukünftige Unternehmenssicherung.



Das Working Capital (Nettoumlaufvermögen) beträgt im Berichtsjahr 2025 rd. 1,4 Mio. € (VJ rd. 3,5 Mio. €) und bezeichnet den Überschuss des kurzfristigen Umlaufvermögens über die kurzfristigen Verbindlichkeiten der Firma Koppensteiner GmbH. Die Nettoverschuldung (Net Debt) veranschaulicht den verzinslichen Fremdkapitalüberschuss nach Abzug der liquiden Mittel und zeigt wie viel Fremdkapital nach Abzug der liquiden Mittel noch vorhanden ist. Dieser Wert entwickelte sich von -755.000 im Vorjahr auf rund -627.000 im Berichtsjahr 2025.

Bestandsgrößenorientierte Liquiditätskennzahlen

		2025	2024	2023	2022	2021
Working Capital	TSD €	1.488	2.117	2.926	1.708	1.427
Working Capital Ratio		1,50	1,75	1,97	1,56	1,45
Net Debt	TSD €	-627	-755	827	1.027	342

Ertragslage

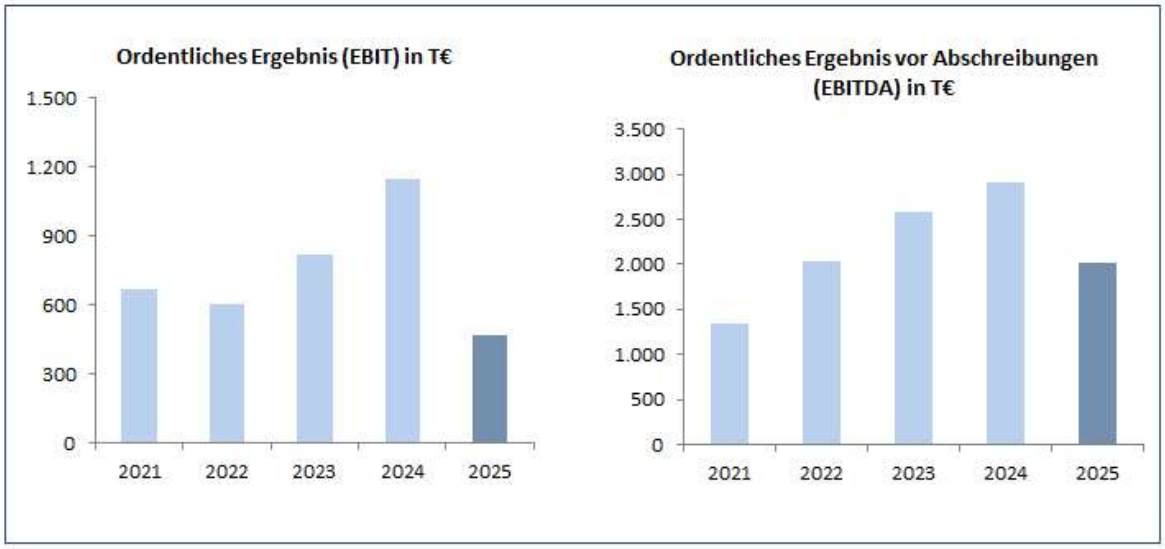
Der optimale Einsatz aller vorhandenen Ressourcen sowie die Beschäftigung von qualifizierten und motivierten Mitarbeitern ist eine unabdingbare Voraussetzung für eine konstante positive Ergebnis- und Unternehmensentwicklung. Die Firma Koppensteiner GmbH erzielte im Berichtsjahr 2025 ein Betriebsergebnis nach Ertragssteuern (NOPAT - Net Operating Profit After Tax) in Höhe von rund EUR 305.000 (VJ EUR 819.000,--). Nachfolgend wird die Ergebnisentwicklung der letzten Jahre tabellarisch und grafisch dargestellt.

Ergebnisentwicklung TSD €

	2025	Veränd.%	2024	2023	2022	2021
Betriebsergebnis nach Steuern (NOPAT*)	305	-62,7	819	597	-272	634
Ordentliches Ergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	2.012	-31,0	2.918	2.574	2.035	1.341
Ordentliches Ergebnis (EBIT)	466	-59,5	1.149	818	602	668

* Betriebsergebnis abzüglich fiktiver Steueraufwand [= BE * (1-KöSt-Satz)]

In Summe ergab sich ein Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) von rund EUR 2.012.000,--. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern belief sich auf EUR 466.000,--.



Die Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und auf die Sachanlagen betrugen im Geschäftsjahr rund EUR 1.546.000,-- (VJ EUR 1.768.000,--). Im Berichtsjahr veränderte sich der Finanzerfolg auf rund EUR 2.000,-- (VJ EUR -1.000,--).

Rentabilitäten im Geschäftsjahr 2025

Rentabilitäten

			2025	2024	2023	2022	2021
Gesamtkapitalrentabilität (%)	=	ordentliches Ergebnis vor Zinsen / Φ Gesamtkapital	3,9	9,6	7,4	6,0	6,7
Eigenkapitalrentabilität (%)	=	Ergebnis vor Zinsen und Steuern / Φ Eigenkapital	7,6	20,6	16,1	13,6	15,4

Die Gesamtkapitalrentabilität (ROA - Return on Assets) veränderte sich im Berichtsjahr auf 3,9 % (VJ 9,6%) und zeigt dabei wie effizient das gesamte zur Verfügung stehende Kapital eingesetzt wird um Gewinne zu erwirtschaften. Die Eigenkapitalrentabilität (ROE - Return on Equity) zeigt wie viel Gewinn pro Euro Eigenkapital erzielt wurde und beträgt im Geschäftsjahr 2025 7,6% (VJ 20,6%).

Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Für das Geschäftsjahr 2026 erwartet die Koppensteiner GmbH eine Stabilisierung der Bauproduktionsleistung auf einem insgesamt soliden Niveau. Nach den in den vergangenen Jahren erzielten Entwicklungen liegt der Fokus künftig verstärkt auf der wirtschaftlichen und effizienten Abwicklung der bestehenden Projekte sowie einer nachhaltigen Sicherung der Ertragskraft. Die Geschäftsentwicklung wird dabei weiterhin von den allgemeinen Marktbedingungen sowie der Investitionsbereitschaft der Auftraggeber beeinflusst.

Bis zum Stichtag 31.05.2026 entsprach die Auftragslage den unternehmensinternen Planungen und gewährleistete eine verlässliche Auslastung der vorhandenen Kapazitäten. Gleichzeitig wird bei der Auswahl neuer Projekte ein besonderes Augenmerk auf deren wirtschaftliche Attraktivität sowie eine ausgewogene Auslastung der Ressourcen gelegt.

Mögliche Chancen durch Ergebnisverbesserungen der laufenden Bauprojekte werden konsequent verfolgt und genutzt, damit die Wettbewerbsfähigkeit langfristig gesichert werden kann und eine stabile wirtschaftliche Entwicklung möglich ist.

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine berichtspflichtigen Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag eingetreten.

Risikoberichterstattung

Als Risiko wird alles das bezeichnet, was ein Unternehmen an der Erreichung seiner Ziele hindert. Allgemein lässt sich Risiko in strategisches Risiko (grundsätzlich etwas Falsches zu tun) und in operatives Risiko (etwas grundsätzlich Richtiges falsch zu tun) einteilen. Die Aufgabe der Unternehmensleitung ist es daher die Risiken entsprechend zu überwachen und zu versuchen solche Risiken früh zu erkennen oder erst gar nicht entstehen zu lassen.

URG-Kennzahlen

		2025	2024	2023
Eigenmittelquote gem. § 23 URG Reorganisationsbedarf wenn unter 8%	= Eigenkapital + unversteuerte Rücklagen / Gesamtkapital - offen abgesetzte Anz.auf Vorräte	44,36%	44,53%	41,06%
Fiktive Schuldentilgungsdauer gem. § 24 URG Reorganisationsbedarf wenn über 15 Jahre	= Rückstellungen + Verbindlichkeiten - Anz.auf Vorräte - verfügbare Aktiva / Mittelüberschuss aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2,2 J	2,1 J	2,6 J

Das Risikomanagement der Koppensteiner GmbH ist eingebettet in das Controlling, das als Stabsstelle direkt der Geschäftsleitung unterstellt ist. Ein effizientes und aktives Risikomanagementsystem ist für ein erfolgreiches Agieren am Markt von entscheidender Bedeutung und dient zur Früherkennung, Vermeidung und Reduktion von unternehmensgefährdenden Risiken. Im Rahmen ihrer unternehmerischen Tätigkeit ist die Koppensteiner GmbH einer Vielzahl von Risiken ausgesetzt. Dabei lassen sich Risiken aus dem Marktumfeld heraus, Risiken der Wertschöpfungsstruktur, ferner Managementrisiken sowie finanzwirtschaftliche Risiken identifizieren.

Risikobereiche und bestimmende Einflussgrößen

Risiken der Wertschöpfungsstruktur	Marktrisiken	Finanzwirtschaftliche Risiken	Managementrisiken
• Auftragsakquisition	• Verhalten d. Marktteilnehmer	• Liquidität	• Führungsprofile
• Kalkulation	• Kundenstruktur	• Finanzierung	• Steuerungsinstrumente
• Beschaffung	• Projektentwicklung	• Kostenstruktur	• Organisationsstruktur
• Produktion	• Konjunkturabhängigkeit	• Kapitalstruktur	• Personalstruktur
• Vertragsgestaltung	• Lieferengpässe	• Vermögensstruktur	• Hafungsansprüche
• Qualitätsmängel	• Regulatorische Änderungen	• Forderungsmanagement	• Datenschutz

<u>Risiken der Wertschöpfungsstruktur</u>

Darunter sind sämtliche Risiken in Zusammenhang mit der Auftragsakquisition sowie in Bezug auf die Kalkulation von Angebotspreisen zu verstehen. Dabei sind auch Veränderungen in Bauordnungen und Umweltauflagen zu berücksichtigen. Die Angebotskalkulation wird vom jeweils zuständigen Bereichsleiter durchgeführt. Die verbindliche Angebotslegung erfolgt anschließend in Abstimmung mit der

Geschäftsleitung. Beim Vergabeprozess sind sowohl der Bereichsleiter sowie das Controlling zur Minimierung der Vertragsrisiken beteiligt. Die Bauprojekte werden von der Bauleitung sowohl technisch als auch unter wirtschaftlichen Aspekten laufend überwacht. Außerdem erfolgt im Rahmen des Controllings monatlich eine Berichterstattung der relevanten Baustellendaten an die Geschäftsleitung.

Marktrisiken

Die Bauwirtschaft ist stark konjunkturabhängig. Eine Abschwächung der Baukonjunktur - etwa durch steigende Zinsen, sinkende Investitionsbereitschaft oder politische Unsicherheiten - kann zu Auftragsrückgängen führen. Bei der Betrachtung des Marktumfeldes spielt das allgemeine wirtschaftliche Umfeld sowie die Wachstumsaussichten, die Wettbewerbssituation und insbesondere die Nachfragesituation durch infrastrukturelle Aufgaben der öffentlichen Hand eine bedeutende Rolle. Anpassungen der Angebotspalette sowie Marktpräsenz sind bei Veränderungen unabdingbar und werden kontinuierlich verfolgt. Zur Risikovermeidung von Forderungsausfällen sind einerseits eine ausgewogene Kundenstruktur, sowie andererseits eine adäquate Beurteilung aktueller und potenzieller Kunden sicherzustellen. Das Zahlungsverhalten sowie die Bonität der bestehenden Kunden werden laufend überwacht. Bei Neukunden wird vor Auftragsunterfertigung eine Bonitätsprüfung durchgeführt.

Finanzwirtschaftliche Risiken

Darunter subsumieren sich sämtliche Risken in Zusammenhang mit der Finanzierung sowie der Liquidität des Unternehmens. Durch lange Zahlungsziele, Nachlässe, Haftrücklässe und Vorauszahlungsmodalitäten kann es zu temporären Liquiditätsengpässen kommen. Gleichzeitig erfordert die Vorfinanzierung von Material, Personal und Subunternehmern hohe Liquiditätsreserven. Außerdem können die Kostenstruktur, Vermögensstruktur sowie die Kapitalstruktur als relevant bezeichnet werden. Forderungen in Fremdwährungen werden keine gehalten. Die Finanzverbindlichkeiten werden variabel durch Anbindung an einen Referenzzinssatz verzinst, wobei für dieses Zinsrisiko keine derivativen Sicherungsgeschäfte abgeschlossen werden. Dasselbe gilt für ein etwaiges Währungsrisiko bei den Finanzverbindlichkeiten.

Managementrisiken

Hierunter werden jegliche Risiken betreffend die Organisation, der Struktur und der Unternehmensführung verstanden. Durch die laufende Digitalisierung sind insbesondere auch IT- und Cyberrisiken wie Datenverlust, Cyberangriffe oder Systemausfälle von hoher Bedeutung. Die Organisationsstruktur der Koppensteiner GmbH ist auf die Notwendigkeiten und entsprechend der Komplexität des Geschäftsbetriebes ausgerichtet.

KOPPENSTEINER
BAU / ABBRUCH / SANIERUNG

Gesamtrisikobewertung

Die Geschäftsleitung beurteilt die Gesamtrisikolage des Unternehmens auf Basis der derzeit vorliegenden Informationen als steuerbar. Aus heutiger Sicht sind keine Risiken erkennbar, die einzeln oder in ihrer Gesamtheit den Fortbestand des Unternehmens gefährden könnten.
Das implementierte Risikomanagementsystem ermöglicht die laufende Identifikation, Bewertung, Überwachung und Steuerung wesentlicher Risiken. Insgesamt verfügt die Gesellschaft über angemessene organisatorische, wirtschaftliche und finanzielle Strukturen, um den identifizierten Risiken wirksam zu begegnen und die nachhaltige Unternehmensentwicklung sicherzustellen

Finanzinstrumente

Auf der Aktivseite umfassen die originären Finanzinstrumente im Wesentlichen Finanzanlagen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und liquide Mittel. Auf der Passivseite sind dies Finanzverbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Die Koppensteiner GmbH hält keine derivativen Finanzinstrumente.

Forschung und Entwicklung

Im Berichtsjahr wurden keine wesentlichen Aufwendungen für Forschung und Entwicklung getätigt.

Weer, am 28.09.2026

Die Geschäftsleitung

Walter Koppensteiner jun.
Geschäftsführer

Mag. Hannes Tusch
Geschäftsführer