Lagebericht 2025

der Gesellschaft

Keller Grundbau Gesellschaft m.b.H.

Lagebericht der Gesellschaft Keller Grundbau Gesellschaft m.b.H. für das Geschäftsjahr 2025

1. Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft:

Die Bauwirtschaft in Österreich blieb 2025 weiterhin gedämpft. Insgesamt wurde ein Rückgang der Bauleistung verzeichnet, wobei insbesondere der Wohnbau stark unter Druck stand. Dies beeinflusste vorrangig unsere Umsätze im Bereich der Produkte, die für Gründungsmaßnahmen zur Anwendung kommen. Das sinkende Zinsniveau seit Mitte 2024 hatte noch nicht die erwartete Wirkung auf den Markt. Branchenanalysen zeigten zudem weiterhin Zurückhaltung privater Bauträger, hohe Baukosten sowie Unsicherheit bei der Finanzierung von Neubauprojekten.

Trotz dieser schwierigen Marktsituation konnte die Gesellschaft ein äußerst zufriedenstellendes Betriebsergebnis von 4,2m€ erwirtschaften. Dieses lag deutlich über dem Vorjahr (1,2m€), obwohl der Umsatz mit 94,4m€ unter dem Vorjahreswert (104,3m€) lag.

Die österreichische Gesellschaft betreibt eine eingetragene Zweigniederlassung in Norwegen, von der aus Projekten für die norwegische Schwestergesellschaft mitbetreut werden. Da die lokale Gesellschaft mittlerweile ihre Struktur den notwendigen Gegebenheiten angepasst hat, ist die österreichische Beteiligung nur nachrangig und im Jahr 2025 war nur ein geringer Teil des Betriebsergebnisses (0,1m€) der Zweigniederlassung zuzuschreiben.

Die von der österreichischen Gesellschaft aus betreuten Unternehmen der Gruppe haben sich 2025 unterschiedlich entwickelt:

Die lokale Gesellschaft in der Slowakei konnte den Umsatz im Vergleich zum Vorjahr erneut erhöhen (28,3m€ im Vergleich zu 25,1m€ im Vorjahr) und erwirtschaftete damit einen operativen Gewinn von 2,5m€ (2024: 1,8m€). Die starke Nachfrage am slowakischen Markt ist ungebrochen, sodass wir auch für das Jahr 2026 weiterhin hohe Umsätze und Gewinne erwarten.

Der Umsatz der tschechischen Gesellschaft lag mit 29,4m€ deutlich über dem Vorjahresniveau (20,9m€). Durch den höheren Umsatz konnte auch das operative Ergebnis erfreulicherweise auf 1,6m€ gesteigert werden (Vorjahr 1,0m€).

In Italien war eine Abkühlung am Markt festzustellen und die sinkende Nachfrage spiegelte sich im Umsatz wider. Nach dem Rekordjahr 2024 sank der Umsatz auf 14,1m€ und damit auf ein gewohntes Niveau. Trotz Umsatzrückganges konnte ein sehr zufriedenstellendes Betriebsergebnis von 1,0m€ erwirtschaftet werden (Vorjahresumsatz 21,0m€, operativer Gewinn 1,7m€).

Die rumänische Gesellschaft konnte den Umsatz im Vergleich zum Vorjahr erneut steigern (4,7m€ im Jahr 2025, 3,7m€ im Vorjahr). Trotz Umsatzsteigerung konnte wegen erhöhten Kosten, vor allem im Bereich des Personals und geringeren Deckungsbeiträgen, kein operativer Gewinn erwirtschaftet werden und das Jahr wurde mit einem Verlust von -0,1m€ abgeschlossen (Vorjahr: +0,1m€).

Weiterhin wurde großes Augenmerk auf die Ausbildung der jungen Mitarbeiter sowohl in der Ausführung als auch in der Bauleitung gelegt. Das 2008 begonnene Schwerpunktprogramm Arbeitssicherheit zeigte auch 2025 große Erfolge und wird im Folgejahr weitergeführt.

Die Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen betrugen im Berichtsjahr 5,2 m€ (3,3 m€ im Jahr 2024). Dadurch wird unser Gerätefuhrpark am laufenden Stand gehalten, Reparatur- und Instandhaltungskosten optimiert, um die Anforderungen des Marktes weiterhin gut bedienen zu können.

Mit der konsequenten Verfolgung aller Außenstände wurde die stabile Liquidität der Gesellschaft gesichert.

2. Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren

	2025	2024
Umsatzrentabilität (ROS)	**4,4%**	**1,1%**
Eigenkapitalrentabilität (ROE)	**14,5%**	**4,2%**
Vermögensrentabilität (ROI)	**7,5%**	**1,9%**
Working Capital	**2.622 T€**	**-355 T€**
Eigenmittelquote nach § 23 URG	**43,3%**	**36,5%**

Definition der Kennzahlen:

- ROS: (Ergebnis v. Steuern *100) / Umsatzerlöse
- ROE: (Ergebnis n. Steuern *100) / durchschnittliches EK
- ROI: (EBIT *100) / durchschnittliches Gesamtkapital
- Working Capital: Kurzfristiges Vermögen abzüglich kurzfristiger Schulden
- Eigenmittelquote gem. § 23 URG: (Eigenkapital *100) / Gesamtkapital

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Working Capital umgedreht. Die größte Veränderung ergab sich aus der Senkung der erhaltenen Anzahlungen auf Bestellungen (Veränderung -3,9m€).

Die Eigenmittelquote nach § 23 wurde definitionsgemäß berechnet. Dabei wird das Gesamtkapital um die nach § 225 Abs.6 UGB von den Vorräten absetzbaren Anzahlungen vermindert.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Ein wesentlicher Schwerpunkt zur Positionierung des Unternehmens in der Bauwirtschaft liegt in der Ausbildung der Mitarbeiter, wobei zum Teil auf öffentlich zugängliche Seminare, hauptsächlich jedoch auf interne Kurse mit fachspezifischen Inhalten, gebaut wird.

Das Thema Arbeitssicherheit wird in den internen Schulungen angesprochen, die tatsächliche praktische Umsetzung erfolgt jedoch zu Beginn jeder einzelnen Baustelle in einem Einleitungsgespräch. Dabei wird mit allen am Bau beschäftigten Gewerblichen eine Evaluierung der spezifischen Gefahren durchgeführt.

Die Personalstruktur zeigte zu Jahresende eine ähnliche Verteilung wie im Vorjahr mit einem, der Ingenieursleistung des Unternehmens entsprechenden, hohen Anteil an qualifizierten Technikern. Insgesamt stieg der Personalstand von durchschnittlich 292 auf 297 aktive Mitarbeiter.

Mehrere Mitarbeiter haben an Universitäten Fachvorlesungen gehalten, bzw. im Rahmen von internationalen Fachtagungen durch Artikel und Vorträge Beiträge geliefert.

Im Sinne einer nachhaltigen Unternehmensgestaltung wird in einer optimierten Reisetätigkeit eine Möglichkeit zur Schonung des Energiehaushalts wahrgenommen. Grundsätzlich ist die regionale Struktur der Organisation ein Ansatz, um die Wege zu den Kunden und den Baustellen als Produktionsstätten gering zu halten.

Den Emissionsvorschriften wird durch eine zunehmende Ausrüstung der Baugeräte mit Dieselpartikelfiltern Rechnung getragen, soweit dafür eine den Vorschriften entsprechende technische Möglichkeit besteht. Ebenfalls wird der Einsatz von Biodiesel von der Gesellschaft getestet und forciert. Dafür wurde am Standort Söding der Dieseltank für die Befüllung mit Biodiesel aufgerüstet, um unsere Geräte vor der Beschickung der Baustelle mit Biodiesel befüllen zu können. Bei der Beschaffung von Firmenfahrzeugen werden der geringe Treibstoffverbrauch und eine lange Lebensdauer als Kaufkriterium herangezogen. Ein Großteil der neu angeschafften PKWs ist E-Autos. Am Standort in Söding wurde bereits 2023 eine Photovoltaikanlage errichtet.

Lieferanten werden einer periodischen Bewertung unterzogen, mit der die Qualität der Lieferungen eingestuft wird. Das Ziel der Termintreue und der möglichst geringen Schwankung der Liefertoleranzen wird zum großen Teil erreicht.

Die Keller Grundbau Gesellschaft m.b.H. als Teil der Keller-Gruppe legt höchsten Wert auf Umwelt- und Arbeitnehmerbelange. Um hier die Prozesse möglichst effizient zu gestalten, erfolgt das Berichtswesen auf Gruppenebene. Im jüngsten Jahresabschlussbericht der Gruppe (Annual Report and Accounts 2025 (keller.com)) wird auf Umweltbelange und Arbeitnehmerbelange im Detail eingegangen. Die Nachhaltigkeitsberichterstattung nach CSRD wird von Keller für die gesamte Gruppe durchgeführt.

Neben den finanziellen Zielen und den Zielen im Zusammenhang mit Arbeiternehmer- und Umweltbelangen hat die Keller Grundbau Gesellschaft m.b.H. folgende sonstige nicht-finanzielle Leistungsindikatoren im Fokus:

- Arbeitssicherheit (in Form der AFR Accident Frequency Rate)
- Relativer Marktanteil (Marktanteil im Verhältnis zum nächsten Mitbewerber)
- Schadensfreie Ausführung mit dem Ziel keine zusätzlichen Kosten zu generieren

3. Forschung und Entwicklung

Forschung wird im Rahmen der Keller Group ausgehend von den Zentren für Research and Development in Deutschland und den USA betrieben. Durch die österreichische Gesellschaft wird die technische Entwicklung vor allem projektbezogen betrieben. Die Koordination erfolgt durch die Abteilung für Engineering, die auch den Kontakt zu den Engineering Abteilungen der Gruppe, bzw. zu den Global/European Product Teams aufrecht hält. Auf der Ebene der gewerblichen Mitarbeiter wird das betriebliche Vorschlagswesen gepflegt, indem eine Reihe von praktisch verwertbaren Verbesserungen prämiert wird.

4. Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Nach der Rezession in den Vorjahren und einem geringen Wachstum von 0,5% im Jahr 2025 wird für Österreich im Jahr 2026 eine leichte Konjunkturerholung erwartet und ein Wachstum von 1,2% prognostiziert. Die Industrie dürfte den Tiefpunkt der Wirtschaft Ende 2025 durchschritten haben, sodass die industrielle Bruttowertschöpfung wieder zulegt. Die Bauwirtschaft hingegen wird wohl eher langsam wieder in die Gänge kommen. Im Jahr 2026 wird keine große Dynamik zu erwarten sein, u.a. weil die öffentlichen Haushalte unter Konsolidierungsdruck stehen, was zu Einsparungen und Verschiebungen von Bauprojekten führen könnte.

Für die Gesellschaft bedeutet dies, dass eine verringerte Nachfrage im Infrastrukturbau zu erwarten ist, diese könnte jedoch durch eine stärkere Tätigkeit im Wohnbau und damit auch die Nachfrage für Gründungen zumindest teilweise ausgeglichen werden. Dafür wird allerdings auch die Entwicklung des allgemeinen Zinsniveaus relevant sein. Im Zusammenhang mit der aktuell soliden Auftragslage, lässt sich jedoch ableiten, dass die Gesellschaft ihre starke Marktposition in Österreich behaupten können wird. Durch die gute Auftragslage der Tochter- bzw. Schwestergesellschaften in Europa ist zu erwarten, dass potenzielle Umsatzrückgänge im Inland durch vermehrte Auslandstätigkeit ausgeglichen werden können.

Für die Eurozone wird ein Wirtschaftswachstum von 1,3 % erwartet. Der Ausblick der einzelnen südosteuropäischen & nordeuropäischen Länder, in denen die Gesellschaft tätig ist, ist optimistisch für 2026, da die Auftragsbücher vor allem in Nordeuropa gut gefüllt sind und der Fokus auf die Abwicklung bestehender Aufträge gelegt werden kann.

Die im Budget vorgesehenen Investitionen werden nicht nur dem Ersatz ausgedienter Geräte dienen, sondern auch dem Bedarf nach einer breiten Produktpalette Rechnung tragen.

Der Auftragsbestand zu Jahresende 2025 betrug 22,3m€, und war damit rund 10m€ unter dem Vorjahresniveau. Dies ist auf die im Jahr 2025 ausgeführten Großprojekte zurückzuführen. Auch seit Jahresanfang 2026 konnten bereits mehrere interessante Projekte akquiriert werden, sodass der aktuelle Auftragsbestand positiv ins kommende Geschäftsjahr blicken lässt.

Um der Knappheit an qualifiziertem Fachpersonal vorzubeugen, wird die betriebsinterne Ausbildung weiterhin einen hohen Stellenwert einnehmen.

Durch die Erweiterung der Hauptwerkstätte für Südosteuropa in Söding im Jahr 2008 wurde eine verbesserte Wartung der Geräte ermöglicht und damit zum Halten des hohen Einsatzgrads der Maschinen beigetragen. Zudem wurde ein Logistikprojekt ins Leben gerufen, wonach durch gezielte Umbaumaßnahmen am Lagerplatz die Versorgung der Baustellen weiter verbessert werden soll. Im Zuge des Logistikprojektes wurden 2017 sämtliche Lagerflächen in Söding befestigt und ein Portalkran errichtet. Im Geschäftsjahr 2019 wurde die Hauptwerkstätte in Söding durch den Kauf eines Nachbargebäudes deutlich erweitert, um dem Wachstum der vergangenen Jahre Rechnung zu tragen. Mit der Ausstattung des Standortes durch eine Photovoltaikanlage im Jahr 2023 wurde auch dem Nachhaltigkeitsgedanken Sorge getragen.

5. Risikobericht

Nachdem Risiko bei Arbeiten des Spezialtiefbaus nicht völlig ausgeschlossen werden kann, kommt dem aktiven Risikomanagement eine besondere Bedeutung zu. Dem bewährten Schema folgend wird mehrstufig das technische und vertragliche Risiko geprüft und durch Freigaben eine weitere Verfolgung der Projekte autorisiert.

Neben der konsequenten Verfolgung der Debitoren wird einem Zahlungsausfall durch eine Kreditversicherung vorgebeugt. Die Fakturierung erfolgt üblicherweise in Euro, um dem Kursrisiko entgegenzuwirken. Zinsänderungen stellen nach aktuellem Stand kein wesentliches Risiko für finanzielle Belastungen dar.

Besonderes Augenmerk wird auf eine wöchentliche Cashflow-Planung gelegt, um die Liquidität des Unternehmens sicher zu stellen. Zudem hat die Gesellschaft Zugriff auf das Finanzierungsprogramm der Keller-Gruppe, um etwaigen Liquiditätsengpässen vorzubeugen.

6. Resümee

Die Geschäftstätigkeit im Jahr 2025 ist trotz der schwierigen Wirtschaftslage in Österreich und einem stark umkämpften Markt am Bausektor insgesamt sehr erfreulich verlaufen. Für 2026 wird ein ähnlicher Geschäftsgang erwartet. Aufgrund verschiedener Initiativen wird die Nachfrage im Wohnbau sich wohl weiter stabilisieren, wodurch ein Rückgang bei Infrastrukturprojekten zumindest teilweise kompensiert werden kann. Durch die starke Vernetzung innerhalb der Keller-Gruppe können eventuell freiwerdende Kapazitäten im Inland durch Projekte im Ausland eingesetzt werden.

Die Strukturen werden den spezifischen Situationen der unterschiedlichen Regionen entsprechend angepasst. Damit wird eine geeignete Grundlage geschaffen, um auch in Zukunft wirtschaftlich erfolgreich sein zu können.

Keller Grundbau Gesellschaft m.b.H.

Wien, am 8. April 2026

Geschäftsführung

Signiert von: Andreas Körbler
Datum: 08.04.2026 09:06:21
TRUST
Dieses Dokument ist digital signiert!
Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-VO") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.
Prüfinformation: Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: www.a-trust.at/pdf

Dipl. Ing. Andreas Körbler

Signiert von: Michael Mario Flor
Datum: 08.04.2026 07:48:29
TRUST
Dieses Dokument ist digital signiert!
Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-VO") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.
Prüfinformation: Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: www.a-trust.at/pdf

Dipl. Ing. Michael Flor

Die mit dem Dokument verknüpften elektronischen Signaturen decken den Jahresabschluss und Lagebericht ab und können über die Bildmarke im Dokument überprüft werden. Die Rechtswirkung ist durch die eIDAS-VO (Art 25 eIDAS-VO) sowie das österreichische Signatur- und Vertrauensdienstegesetz (SVG) geregelt.