LAGEBERICHT

gemäß § 243 UGB der BAUHAUS Grundstücks- und Vermögensverwaltungsgesellschaft m.b.H., 4600 Wels, Straubingerstraße 25, über das Geschäftsjahr 1. Jänner 2025 – 31. Dezember 2025

A. Darstellung der Lage der Gesellschaft.

I. Geschäftsergebnis und wirtschaftliche Lage

Die Bauhaus Grundstücks- und Vermögensverwaltungsgesellschaft m.b.H. und deren Tochterunternehmen entwickeln in Österreich Einzelhandelsimmobilien für die Bauhaus Depot GmbH. Zum Immobilienbestand gehören auch drei Fachmarktzentren in Klagenfurt, Steyr und Villach, in denen namhafte Einzelhandelsunternehmen eingemietet sind. Der Vermietungsgrad beträgt 100 %.
Bei allen Mietobjekten waren im Berichtsjahr 2025 keine Einschränkungen als Folge von externen Ereignissen (zB Pandemie) zu verzeichnen.
Die gesamten Umsatzerlöse reduzierten sich in 2025 um 9,4 % auf rd. € 13,886 Millionen (Vorjahr: 15,322 Millionen). Dieser Rückgang ist im Wesentlichen auf das Auslaufen von zwei Immobilien-Leasing-Verträgen zurückzuführen. Bereinigt um diesen Effekt stiegen die Umsatzerlöse um 4,8 %. Das Ergebnis vor Steuern erhöhte sich um 2,2 % auf € 20.651.119,32 (Vorjahr: € 20.214.583,85) und der Jahresgewinn um 2,8 % auf € 16.027.962,73 (Vorjahr: € 15.589.169,58).
Zwei Immobilien in Klagenfurt und Villach wurden im Frühjahr 2025 im Zuge von Beteiligungskäufen indirekt erworben. Der Betrieb der beiden Standorte durch die Mieterin BAUHAUS Depot GmbH wurde unverändert weitergeführt.

Die Gesellschaft ist durch Tochterunternehmen auch im benachbarten Ausland tätig.

II. Vermögenslage

Der Buchwert des Anlagevermögens hat sich von € 48,9 Millionen auf € 48,5 Millionen verringert. Die Gesellschaft weist zum 31.12.2025 liquide Mittel in Höhe von rund € 97,0 Millionen (Vorjahr: 82,4 Millionen) auf. Der Anteil des ausgewiesenen Eigenkapitals beträgt rund 98,5 % (Vorjahr: 98,7 %) der Bilanzsumme. Weitere Details können der beiliegenden Analyse der Vermögenslage entnommen werden.

III. Finanzlage

Die Veränderung der Finanzlage gegenüber dem Vorjahr wird in der beiliegenden Geldflussrechnung dargestellt.

IV. Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung erhöhten sich auf vergleichbarer Fläche um 4,8 % auf rd. € 12,97 Millionen während die Beteiligungserträge um 11,7% auf € 12,47 Millionen (Vorjahr: € 11,16 Millionen) gesteigert werden konnten.

Die übrigen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr sind aus der beiliegenden Analyse der Ertragslage der Jahre 2024 und 2025 zu entnehmen.

V. Beschreibung der wesentlichen Risiken und Ungewissheiten, denen das Unternehmen ausgesetzt ist

Die BAUHAUS Grundstücks- und Vermögensverwaltungsgesellschaft m.b.H. hat ihre Immobilien langfristig vermietet. Das Risiko von Leerständen ist aufgrund der erstklassigen Lagen der Immobilien und der bonitätsstarken Mieter sehr gering.

B. Angemessene Analyse des Geschäftsverlaufs

I. Erläuterung der finanziellen Leistungsindikatoren

a) Ergebnisentwicklung

Die Gesellschaft erwirtschaftete im Berichtsjahr einen Jahresgewinn in Höhe von € 16.027.962,73 (Vorjahr: € 15.589.169,58) wodurch sich unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages in Höhe von € 217.699.098,59 (Vorjahr: € 202.109.929,01) ein Bilanzgewinn in Höhe von € 233.727.061,32 (Vorjahr: € 217.699.098,59) ergibt.

b) Kapitalausstattung

Die Gesellschaft verfügt laut Bericht über Eigenkapital in Höhe von € 234.859.898,17 wodurch sich eine reine Eigenkapitalquote (Eigenkapital/Gesamtkapital) in Höhe von 98,5 % (Vorjahr: 98,7 %) ergibt.

c) Cash Flow (Kapitalfluss)

Hinsichtlich Kapitalfluss und Kennzahlen gemäß URG verweisen wir auf die beiliegenden Berechnungen.

d) Liquidität

Die Gesellschaft weist zum 31.12.2025 liquide Mittel in Höhe von € 97.029.719,60 (Vorjahr: € 82.424.904,39) auf. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen zum Bilanzstichtag € 0,00 (Vorjahr: € 0,00). Die Liquidität des Unternehmens ist somit ausreichend gesichert.

C. Prognosebericht

I. Ausblick auf das Geschäftsjahr 2026

Für das Jahr 2026 erwarten wir trotz der allgemein schwachen Konjunktur und dem schwierigen Umfeld im Einzelhandel weiterhin einen stabilen Geschäftsverlauf annähernd auf Vorjahresniveau. Ungeachtet dieser schwierigen Rahmenbedingungen ist weiterhin die Entwicklung neuer Einzelhandelsimmobilien in Österreich geplant.

D. Sonstige Angaben

I. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag (Nachtragsbericht)

Bei dem seit Februar 2022 laufenden bewaffneten Konflikt in der Ukraine zeichnet sich weiterhin keine Entspannung ab und halten die negativen Folgen auf die allgemeine wirtschaftl. Lage an. Trotz einer gewissen Stabilisierung, insbesondere bei den Energie- und Rohstoffpreisen, befindet sich die österreichische Wirtschaft nach wie vor in einer Stagnationsphase. Prognosen für die weitere Entwicklung sind daher mit erheblichen Risiken verbunden. Aus den Erfahrungen der Vergangenheit sind direkte negative Auswirkungen auf die BAUHAUS Grundstücks- und Vermögensverwaltungsgesellschaft m.b.H. nur in sehr eingeschränktem Umfang zu erwarten.
Basierend auf der aktuellen Planung der Geschäftsführung sind für das lfd. Geschäftsjahr keine wesentlichen finanziellen Veränderungen zu erwarten.

II. Zweigniederlassungen

Die BAUHAUS Grundstücks- und Vermögensverwaltungsgesellschaft m.b.H. wird am Standort 4600 Wels, Straubingerstraße 25, betrieben. Es bestehen keine Zweigniederlassungen.

III. Verwendung von Finanzinstrumenten

Die Gesellschaft setzt keine derivativen Finanzinstrumente ein. Die Abwicklung aller wesentlichen Geschäfte erfolgt ausschließlich in Euro. Es liegen somit keine Währungsrisiken vor.

Wels, am 15. Juni 2026

.....
Unterschriften der Geschäftsführer

Beilagen:
Vermögens- und Ertragsanalyse
Kapitalflussrechnung
URG-Kennzahlen

Allgemeines

Die folgenden Darstellungen sollen in einer nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen zusammengefassten Form den Einblick in die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft erleichtern. Daraus ergeben sich vom handelsrechtlichen Abschluss abweichende Darstellungen.

Vermögenslage

	31.12.2025 T€	%	31.12.2024 T€	%	+/- T€	%
kurzfristiges Umlaufvermögen						
Lieferforderungen	0	0,0	0	0,0	0	-88,7
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	66.866	28,0	60.362	27,2	6.504	10,8
sonstige Forderungen	26.037	10,9	29.896	13,5	-3.858	-12,9
flüssige Mittel	97.030	40,7	82.425	37,2	14.605	17,7
Rechnungsabgrenzungsposten	107	0,0	130	0,1	-23	-17,8
	190.040	**79,7**	**172.813**	**77,9**	**17.227**	**10,0**
kurzfristiges Fremdkapital						
kurzfristige Rückstellungen	38	0,0	29	0,0	9	30,1
Lieferverbindlichkeiten	346	0,2	253	0,1	93	36,7
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.798	0,8	1.317	0,6	482	36,6
sonstige Verbindlichkeiten	711	0,3	647	0,3	64	9,9
	2.894	**1,2**	**2.246**	**1,0**	**647**	**28,8**
Working Capital (Netto-Umlaufvermögen)	**187.146**	**78,5**	**170.567**	**76,9**	**16.579**	**9,7**
Anlagevermögen						
Immaterielles Vermögen	25	0,0	25	0,0	0	0,0
Sachanlagen	17.236	7,2	17.828	8,0	-592	-3,3
Finanzanlagen	31.210	13,1	31.054	14,0	156	0,5
	48.472	**20,3**	**48.907**	**22,1**	**-435**	**-0,9**
langfristiges Fremdkapital						
langfristige Rückstellungen	745	0,3	642	0,3	103	16,0
Lieferverbindlichkeiten	13	0,0	0	0,0	13	k. A.
	758	**0,3**	**642**	**0,3**	**116**	**18,1**
Reinvermögen (Eigenkapital)	**234.860**	**98,5**	**218.832**	**98,7**	**16.028**	**7,3**

Finanzlage - Geldflussrechnung

	2025 T€	2024 T€
1. Ergebnis vor Steuern	**20.651**	**20.215**
2. Überleitung auf den Netto-Geldfluss aus dem Ergebnis vor Steuern		
a. Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens sowie auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	684	755
b. Ab-/Zunahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	3.956	-1.662
c. Zu-/Abnahme der Rückstellungen, ausgenommen für Steuern vom Einkommen	9	-40
d. Zu-/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	171	-1.677
	4.821	**-2.624**
3. Netto-Geldfluss aus dem Ergebnis vor Steuern	**25.472**	**17.590**
4. Zahlungen für Steuern		
a. Steuern vom Einkommen	-4.623	-4.625
b. sonstige Forderungen aus Steuern	-64	-473
c. Veränderungen Steuerrückstellungen	103	122
	-4.584	**-4.976**
5. Netto-Geldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	**20.887**	**12.614**
6. Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit		
a. Anlagenzugänge lt. Anlagenspiegel (ohne Finanzanlagen)	-93	-142
b. Finanzanlagenzugänge und sonstige Finanzinvestitionen	-156	0
c. Veränderung der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	-6.514	-11.402
	-6.763	**-11.544**
7. Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit		
a. Einzahlungen/Auszahlungen aus der Aufnahme/Tilgung von Finanzkrediten gegenüber verbundenen Unternehmen	481	1.048
b. Einzahlungen/Auszahlungen für die Aufnahme/Tilgung von sonstigen Finanzkrediten	0	-886
	481	**162**
8. zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	**14.605**	**1.233**
9. Finanzmittelbestand am Beginn der Periode	**82.425**	**81.192**
10. Finanzmittelbestand am Ende der Periode	**97.030**	**82.425**

Ertragslage

	2025 T€	%	2024 T€	%	+/- T€	%
Umsatzerlöse	13.886	100,0	15.322	100,0	-1.436	-9,4
Betriebsleistung	**13.886**	**100,0**	**15.322**	**100,0**	**-1.436**	**-9,4**
Rohertrag I	**13.886**	**100,0**	**15.322**	**100,0**	**-1.436**	**-9,4**
Rohertrag II	**13.886**	**100,0**	**15.322**	**100,0**	**-1.436**	**-9,4**
sonstige betriebliche Erträge	13	0,1	7	0,0	6	99,2
sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.657	40,7	-7.365	48,1	1.708	23,2
Aufwendungen aus Finanzanlagen	-1.537	11,1	-1.186	7,7	-351	-29,6
Finanzerträge	14.635	105,4	14.200	92,7	435	3,1
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	**21.339**	**153,7**	**20.977**	**136,9**	**362**	**1,7**
Abschreibungen	-684	4,9	-755	4,9	71	9,4
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	**20.655**	**148,8**	**20.222**	**132,0**	**433**	**2,1**
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-4	0,0	-8	0,1	4	46,0
Ergebnis vor Steuern (EBT)	**20.651**	**148,7**	**20.215**	**131,9**	**437**	**2,2**
Steuern vom Einkommen	-4.623	33,3	-4.625	30,2	2	0,1
Jahresüberschuss	**16.028**	**115,4**	**15.589**	**101,8**	**439**	**2,8**

Kennzahlen gemäß Unternehmensreorganisationsgesetz (URG)

Ermittlung der Eigenmittelquote gemäß § 23 URG:

		2025 EUR	2024 EUR
	Eigenkapital laut Bilanz	234.859.898,17	218.831.935,44
	Gesamtkapital (§224 Abs. 3 UGB)	238.511.706,70	221.720.019,93
-	von den Vorräten absetzbare Anzahlungen	0,00	0,00
-	Investitionszuschüsse	-0,00	-0,00
=	Gesamtkapital	238.511.706,70	221.720.019,93

Eigenmittelquote gemäß § 23 URG:

Eigenkapital x 100 / Gesamtkapital	=	**98,5 %**	**98,7 %**

Ermittlung der fiktiven Schuldentilgungsdauer gemäß § 24 URG:

		2025 EUR	2024 EUR
	Rückstellungen	782.824,75	671.085,00
+	Verbindlichkeiten	2.868.983,78	2.216.999,49
-	sonstige Wertpapiere und Anteile	0,00	0,00
-	von den Vorräten absetzbare Anzahlungen	0,00	0,00
-	liquide Mittel	-97.029.719,60	-82.424.904,39
=	effektives Fremdkapital	-93.377.911,07	-79.536.819,90
	Jahresüberschuss	16.027.962,73	15.589.169,58
+	Abschreibungen auf das Anlagevermögen und Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen	684.166,60	754.907,41
-	Zuschreibungen zum Anlagevermögen und Gewinne aus dem Abgang von Anlagevermögen	0,00	0,00
-	Auflösung Investitionszuschüsse	-0,00	-0,00
+/-	Veränderung langfristiger Rückstellungen	103.000,00	122.000,00
=	Mittelüberschuss	16.815.129,33	16.466.076,99

Fiktive Schuldentilgungsdauer gemäß § 24 URG:

(effektives) Fremdkapital / Mittelüberschuss	=	**k. A. (kein effektives Fremdkapital)**	**k. A. (kein effektives Fremdkapital)**

Nach § 22 des URG wird Reorganisationsbedarf vermutet, wenn die Eigenmittelquote weniger als 8 % und die fiktive Schuldentilgungsdauer mehr als 15 Jahre beträgt.