L A G E B E R I C H T 2025

1. Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage

1.1 Unternehmen

Die Baurecht Aktiengesellschaft ist ein Unternehmen der Unternehmensgruppe Salzburg Wohnbau und realisiert Baurechts- bzw. Bauherrenmodelle. Die Eigentümer der Baurecht Aktiengesellschaft sind die Salzburg Wohnbaufinanz GmbH mit 94% und mit je 2% das BAUSPARERHEIM gemeinnützige Siedlungsgemeinschaft reg. Gen.m.b.H., ÖSW Wohnbauvereinigung Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H. sowie das "Salzburger Siedlungswerk" Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung.

Die Baurecht Aktiengesellschaft wird durch einen Betreuungsvertrag mit der Salzburg Wohnbau GmbH bzw. Salzburg Wohnbaufinanz GmbH betreut und ist damit insbesondere in das interne Kontrollsystem (IKS) der SWB-Gruppe integriert.

Ab 2019 besteht zwischen dem Hauptgesellschafter Salzburg Wohnbaufinanz GmbH als Gruppenträger und der Baurecht Aktiengesellschaft als Gruppenmitglied hinsichtlich der Körperschaftsteuer ein Gruppenbesteuerungsvertrag.

1.2. Entwicklung des Ergebnisses

Im Zeitraum vom 1. Jänner 2025 bis 31. Dezember 2025 wurden Umsatzerlöse aus den Baurechtszinsen in Höhe von € 259.235,64 (VJ € 277.701,76) und aus der Vermietung Wohnung Bischofshofen € 23.605,85 (VJ € 23.015,32) erzielt.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen mit € 83.207,85 (VJ € 67.518,84) sind um 23,24 % gestiegen. Die Mehraufwendungen im Geschäftsjahr 2025 resultieren im Wesentlichen aus erhöhten Verwaltungs- und Beratungsaufwendungen sowie aus erstmals angefallenen KFZ-Kosten für den neuen LKW.

Das Finanzergebnis in Höhe von € -64.799,78 (VJ € -86.283,75) hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 24,90 % erhöht.

Das Ergebnis nach Steuern beträgt im Geschäftsjahr 2025 € 92.293,71 (VJ € 566.573,27) und liegt damit um -83,71 % unter dem Vorjahreswert. Im Jahr 2025 wurde keine Objekte veräußert. Der hohe Vorjahreswert resultierte aus dem Verkauf des Objekts in Mühlbach, Schmölz 79.

Der Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2025 beträgt € 508.866,98 (VJ € 566.573,27). Der Bilanzgewinn des Vorjahres wurde mit € -150.000,00 (€ VJ -336.855,25) an die Eigentümer ausgeschüttet und mit € 416.573,27 (€ VJ 0,00) auf neue Rechnung vorgetragen. Eine Zuweisung zur freien Rücklage erfolgte im Berichtsjahr ebenso wenig wie im Vorjahr.

1.3. Nahestehende Unternehmen

Am 15.11.2019 wurden 49,5 % Anteile am Stammkapital der WoWis GmbH zu einem Abtretungspreis von € 628.589,40 erworben. In den Jahren 2023 und 2024 wurde, wie mit den abtretenden Gesellschaftern vertraglich vereinbart, eine Kaufpreisnachzahlung in Höhe von insgesamt € 7.306,62 geleistet. Die Wowis GmbH ist ein Softwareunternehmen, die für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft ausgerichtete Branchensoftware entwickelt und vertreibt.

2. Analyse mittels finanzieller und nichtfinanzieller Leistungsindikatoren

2.1. Wichtige Ereignisse während des Geschäftsjahres

Im Jahr 2025 fanden keine berichtspflichtigen Ereignisse statt.

2.2. Lage der Gesellschaft

Vermögenslage

	31.12.2025 TEUR	31.12.2024 TEUR	+/- TEUR
kurzfristiges Umlaufvermögen			
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	10	0	10
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2	3	0
sonstige Forderungen	0	776	-776
flüssige Mittel	95	34	62
	108	**812**	**-704**
kurzfristiges Fremdkapital			
kurzfristige Rückstellungen	23	20	3
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	101	92	9
Lieferverbindlichkeiten	12	421	-409
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	32	166	-134
sonstige Verbindlichkeiten	18	7	11
	185	**705**	**-520**
Working Capital (Netto-Umlaufvermögen)	**-78**	**107**	**-184**
Anlagevermögen			
Sachanlagen	3.888	3.872	15
Finanzanlagen	638	636	2
	4.526	**4.508**	**18**
langfristiges Fremdkapital			
langfristige Rückstellungen	3	3	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.316	2.425	-109
	2.319	**2.428**	**-109**
Reinvermögen (Eigenkapital)	**2.130**	**2.187**	**-58**
Grundkapital	**509**	**509**	**0**
Gewinnrücklagen	**1.112**	**1.112**	**0**
Bilanzgewinn	**509**	**567**	**-58**
Summe Eigenkapital	**2.130**	**2.187**	**-58**
Summe Fremdkapital	**2.504**	**3.133**	**-629**
Bilanzsumme	4.634	5.320	-687

Beträge in TEUR, gerundet. Rundungsdifferenzen möglich

Finanzlage

	2025 TEUR	2024 TEUR
Ergebnis vor Steuern	121	737
Überleitung auf den Netto-Geldfluss aus dem Ergebnis vor Steuern		
Gewinn aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Investitionsbereichs		
Gewinne aus dem Abgang von Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen		
Erlöse aus Anlagenabgang	0	-774
Abgänge zu Buchwerten lt. Anlagenspiegel	0	127
	0	-647
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens sowie auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	8	3
Geldfluss aus dem Ergebnis	**129**	**93**
Ab-/Zunahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva		
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	-10	281
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	-3
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	774	-774
aktive Rechnungsabgrenzungsposten	0	1
	764	-495
Zu-/Abnahme der Rückstellungen, ausgenommen für Steuern vom Einkommen		
sonstige Rückstellungen	4	-2
Ab-/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-409	395
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	-134	-36
sonstige Verbindlichkeiten	11	0
	-532	359
	244	-782
Netto-Geldfluss aus dem Ergebnis vor Steuern	**365**	**-45**
Zahlungen für Steuern		
Steuern vom Einkommen	-29	-170
sonstige Forderungen aus Steuern	2	0
	-27	-171
Netto-Geldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	**338**	**-216**
Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Anlagenabgang (ohne Finanzanlagen)	0	774
Anlagenzugänge lt. Anlagenspiegel (ohne Finanzanlagen)	-24	0
Finanzanlagenzugänge und sonstige Finanzinvestitionen	-2	-5

	-26	769
Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit		
Auszahlungen aus der Bedienung des Eigenkapitals	-150	-337
Einzahlungen/Auszahlungen für die Aufnahme/Tilgung von sonstigen Finanzkrediten	-101	-224
	-251	-561
zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	**62**	**-7**
Finanzmittelbestand am Beginn der Periode	34	41
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	**95**	**34**

Beträge in TEUR, gerundet. Rundungsdifferenzen möglich

Ertragslage

	2025 TEUR	2024 TEUR	+/- TEUR
Umsatzerlöse	434	308	125
Betriebsleistung	**434**	**308**	**125**
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen			
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-7	-8	0
Rohertrag I	**426**	**301**	**125**
Personalaufwand			
Gehälter	-127	-45	-81
soziale Aufwendungen	-29	-11	-17
	-155	-57	-99
Rohertrag II	**271**	**244**	**27**
sonstige betriebliche Erträge	6	650	-643
sonstige betriebliche Aufwendungen	-83	-68	-16
Aufwendungen aus Finanzanlagen	0	0	0
Finanzerträge			
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1	7	-6
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	**195**	**833**	**-638**
Abschreibungen	-8	-3	-5
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	**187**	**830**	**-643**
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-66	-93	27
Ergebnis vor Steuern (EBT)	**121**	**737**	**-616**
Steuern vom Einkommen	-29	-170	142
Jahresüberschuss	**92**	**567**	**-474**

Beträge in TEUR gerundet. Rundungsdifferenzen möglich

3. Kennzahlen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

3.1. Umsatzrentabilität

Umsatzrentabilität in %:		**27,90 %**
Berechnung:	EBT x 100 / Umsatz (inkl. BV)	121 x 100 / 434

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

3.2. Eigenkapital-, Gesamtkapitalrentabilität

Eigenkapitalrentabilität in %:		**5,61 %**
Berechnung:	EBT x 100 / Æ Eigenkapital	121 x 100 / 2.158

Gesamtkapitalrentabilität in %:		**3,75 %**
Berechnung:	(EBT + FK-Zinsen) x 100 / Æ Gesamtkapital	187 x 100 / 4.977

4. Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

Im Jahr 2026 ist kein Verkauf von Grundstücken geplant. Der Grundstücksmarkt wird kontinuierlich auf mögliche Grundstücksankäufe und Baurechtsmodelle geprüft.

4.1. Wesentliche Risiken und Ungewissheiten

Politische Risiken

Die laufende Geschäftstätigkeit bzw. der Erwerb von Liegenschaften erfolgt ausschließlich in Österreich, es liegen daher keine politischen Risiken vor.

Fremdwährungsrisiken

Die Kreditzinsen und Baurechtszinsen sind ausschließlich in Euro verrechnet, es liegen daher keine Fremdwährungsrisiken vor.

Finanzielle Risiken

Bei der Baurecht Aktiengesellschaft kommen weiterhin keine derivativen Finanzinstrumente wie Optionen, Forward Rate Agreements, Swaps, Futures oder Caps & Floors zur Anwendung. Die Baurechtszinsen sowie die Mietzinseinnahmen werden jährlich an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex angepasst.

Im Zusammenhang mit zwei Darlehen, die zu variablen Konditionen verzinst werden, war im Geschäftsjahr 2025 der deutliche Anstieg des Marktzinsniveaus spürbar. Die beiden Darlehen weisen zum Bilanzstichtag eine Gesamthöhe von € 1.296.020,30 auf; die im Geschäftsjahr geleistete Tilgung beträgt € 40.755. Diese Entwicklung setzte sich auch zu Beginn des Jahres 2026 fort, wenngleich sich die Zinsen inzwischen auf einem stabileren, jedoch weiterhin erhöhten Niveau bewegen. Die dadurch resultierenden Mehrkosten wurden im Wirtschaftsplan 2026 bereits vorausschauend berücksichtigt.

Aufgrund der insgesamt erfreulichen wirtschaftlichen Entwicklung der Baurecht AG sowie der weiterhin gesicherten Liquiditätslage stellt die erhöhte Zinsbelastung kein wesentliches Risiko für die Gesellschaft dar. Die laufende Bedienung von Zins und Tilgung ist auch unter den aktuellen Rahmenbedingungen gewährleistet, sodass aus den variabel verzinsten Darlehen kein wesentliches finanzielles Risiko für die Baurecht AG entsteht.

Geopolitische Risiken

Die im Jahr 2022 ausgelöste Ukraine-Krise und deren fortbestehende geopolitische Spannungen wirken weiterhin maßgeblich auf die wirtschaftliche Entwicklung in Europa ein. Auch im Zeitraum 2025–2026 ist die allgemeine Inflationsdynamik – insbesondere in den Bereichen Energie, Baukosten und Treibstoffe – spürbar geblieben, wenngleich sich die Preissteigerungsraten zuletzt auf einem insgesamt stabileren, aber weiterhin erhöhten Niveau bewegen. Für die Baurecht Aktiengesellschaft ergeben sich daraus nach aktueller Einschätzung nur geringfügige negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Die künftige geld- und wirtschaftspolitische Entwicklung bleibt aufgrund des unsicheren geopolitischen Umfelds schwer prognostizierbar. Insbesondere der weitere Verlauf der Inflation sowie die daraus resultierende Zinsentwicklung sind auch für 2026 und darüber hinaus nur eingeschränkt abschätzbar. Eine quantitative Bewertung möglicher finanzieller Effekte ist daher zum aktuellen Zeitpunkt nicht verlässlich möglich.

Auf Basis der derzeitigen Ertrags- und Liquiditätslage sowie der konservativen Annahmen im Wirtschaftsplan 2026 ist jedoch nicht von wesentlichen negativen Auswirkungen auf die wirtschaftliche Stabilität oder die operative Leistungsfähigkeit der Baurecht AG auszugehen.

5. Bericht über die Forschung und Entwicklung

Im Jahr 2025 fielen bei der Baurecht Aktiengesellschaft keinerlei Aufwendungen für Forschung und Entwicklung an.

Die Aktivitäten im Bereich F&E sind innerhalb der Unternehmensgruppe Salzburg Wohnbau in der Salzburg Wohnbau GmbH gebündelt.

6. Bericht über die Zweigniederlassungen

Die Baurecht Aktiengesellschaft verfügt bis dato über keine Zweigniederlassung.

Salzburg, 16. April 2026

.....

Dr. Georg Grundbichler, Dipl.-Ing. (FH) Michael Hinterleitner
Vorstände der Baurecht Aktiengesellschaft