LAGEBERICHT zum 31.12.2025
S + B Plan & Bau GmbH

1. Immobilien und Beteiligungen:

Die S + B Plan & Bau GmbH (nachfolgend auch kurz als S + B bezeichnet) ist die operative Dienstleistungsgesellschaft für den Standort Wien. Sie erbringt vor allem Generalplanungs-, Projektmanagement- und Bauleistungen. Daneben erbringt sie auch technische Leistungen im Zusammenhang mit Vermietungen und der Akquisition von Projekten.

1.1 Immobilienbesitz:

Die S + B Plan & Bau GmbH besitzt folgendes Objekt:

- **Donau-City-Straße 2, 1220 Wien** 2.309 m² Fläche im Nahbereich der Kirche.

1.2.Projektarbeiten:

Zum Stichtag wurden folgende wesentliche Projekte geplant oder gebaut:

- DC2, Donau City, 1220 Wien (GÜ für ein Mixed-Use-Hochhaus; die Baugenehmigung für das Projekt wurde im 1. Quartal 2021 ausgestellt; die Bauarbeiten wurden im Jahr 2022 begonnen. Im Zusatz vom 23. Februar 2024 wurde die Anpassungen des Projekts an das Volumen der Baugenehmigung und die Anpassung der Baukosten an die Entwicklung des Baukostenindexes vertraglich geregelt. Als Fassadenlösung wurde im Jahr 2025 die erste PV-Fassade auf einem Hochhaus in Wien mit dem Auftraggeber vereinbart. Die Fertigstellung ist für Ende 2026/Anfang 2027 geplant.
- DC Waterline, Donau City, 1220 Wien (GP-PM: die Baugenehmigung wurde im Juli 2022 ausgestellt; mit den Bauarbeiten wurde im Oktober 2022 begonnen). Für den Bildungscampus (Schule ausgenommen 3 Gastroflächen) und die Musikerwohnungen wurden die Fertigstellungsmeldungen im Sommer 2024 abgegeben. Die restlichen zwei Bauteile Innovationscampus mit Hotel, Büros und Food-Corner, sowie die Garage wurden im 2. Halbjahr 2025 fertiggestellt (ausgenommen 2 Gastroflächen).
- Laxenburger Straße 2, 1100 Wien (GP-PM: für die Bauteile der LandGut Wohnbauerrichtungs GmbH [BT A] sowie für die gemeinnützige Bauvereinigung „Wohnungseigentum" GmbH [BT D] wurden im Sommer 2022 die Baugenehmigungen ausgestellt. Die Tiefbauarbeiten als auch die Hochbauarbeiten für die zwei Bauteile wurden im Februar 2023 gestartet. Die Fertigstellung erfolgte im 2. Halbjahr 2025.
- Dresdner Straße 90, 1200 Wien (GÜ: der Vertrag über die Errichtung eines Mixed-Use-Hochhaus wurde im Juli 2022 unterzeichnet; im August 2022 wurde mit den Bauarbeiten begonnen; die Fertigstellung und die Übergabe erfolgte Ende 2025.
- Laxenburgerstr. 151, 1100 Wien, (GP-PM für die BT 5, 7, 8, 9, 10 und Alpha mit der S + B C&P LAX 151 Immobilienentwicklung GmbH & Co KG sowie für BT 6 mit der gemeinnützige Bauvereinigung „Wohnungseigentum" GmbH). Der BT 5 wurde im April 2023 und die BT 6, 7 und 8 wurden im Herbst 2023 übergeben und der BT 9 wurde Ende 2024 fertiggestellt. Die Bauarbeiten für den BT 10

wurden im Sommer 2023 gestartet und er soll in der 2. Jahreshälfte 2026 fertiggestellt werden.

- Rennweg 110-120, 1030 Wien, (Projektsteuerung (PS) für die Entwicklung einer vertikalen High-Tech Stadt mit gemischter Nutzung).
- Gotramgasse/Donaustadtstraße, 1220 Wien, (nach Abschluss eines Vertrages über die Entwicklung wurde im Jahr 2023 ein GP-PM-Vertrag für ein Gebäude mit gewerblicher Nutzung als Büro-, Serviced Apartments, Gewerbe oder Data-Centers abgeschlossen). Die Baugenehmigung für den Bauteil Donaustadtstraße wurde im Juli 2025 erteilt.
- Triester Straße 2, 1100 Wien, (GP-PM für die Entwicklung des energieautarken Hochhauses SoHo mit gemischter Nutzung).
- Oberlaa, 1100 Wien, (GP-PM für ein Mixed-Use-Projekt; wobei auf einem Grundstücksteil eine P+R-Garage für die WIPARK zu errichten ist). Die Einreichung für das Bauansuchen erfolgte im 4. Quartal 2025.

bereits übergebene Aufträge:

- Danube Flats, Donau City, 1220 Wien (GP-PM- und Projektsteuerung; die Verträge wurden mit Erhalt der Fertigstellungsanzeige am 11. November 2024 schlussgerechnet); mit der Schlussabrechnung aller wesentlichen Baukosten wurde das GP-PM-Honorar im Jahr 2025 nochmals angepasst.
- Höchstädtplatz, 1200 Wien (Bauvertrag für den Neubau der Bauteile (BT) 3 und 4: die Rohbaufertigstellung erfolgte im Jahr 2022; die Fertigstellung und die Übergabe erfolgten mit 25.9.2023; bis zum 31.12.2024 wurden alle Wohnungen vermietet.
- Inno-Center Pottendorfer Straße, 1120 Wien (GP-PM: der Abschluss der Gebäudesanierung erfolgte Anfang 2023; der Mieterausbau auf Basis Erstvermietungsgarantie wurde abgeschlossen.
- Nordbahnstraße 3, 1020 Wien (GÜ-Bauarbeiten für ein Studenten-Heim und -Hotel: die Übergabe erfolgte von Dezember 2019 bis Mai 2020). Die Gewährleistung beträgt für die wesentlichen Gebäudeteile 5 bis 7 Jahre ab Übergabe. Im Geschäftsjahr 2025 wurde die Funktionslösung der Fassadenkonstruktion von einem Sachverständigen geprüft und die korrekte Ausführung bestätigt, nachdem der Auftraggeber einen Mangel geltend gemacht hatte.
- DC3, Donau City, 1220 Wien (GÜ-Vertrag: die Übergabe des Studentenheims an den Auftraggeber erfolgte am 28. Februar 2022. Die Gewährleistungsfrist für wesentliche Gebäudeteile beträgt zwischen 3 und 7 Jahren und endet somit längstens im Jahr 2029. Der Auftraggeber hat Mängel an den vorgefertigten Nasszellen festgestellt, welche in Abstimmung mit dem Auftraggeber saniert werden. Die Sanierung wird derzeit vom zuständigen Subauftragnehmer durchgeführt.

2. Geschäftsergebnis, Ertrags- und Finanzlage:

Im Geschäftsjahr wurde ein EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Steuern) von € 17,7 Mio. (VJ: € 6,3 Mio.) und ein EBT (Ergebnis vor Steuern) von € 19,6 Mio. (VJ: € 8,0 Mio.) erzielt. Nach Ertragsteuern ergab sich ein Gewinn von € 15,1 Mio. (VJ: 6,1 Mio.).

Ausschlaggebend für das gute Ergebnis 2025 ist insbesondere die Schlussabrechnung des Generalübernehmerauftrages für das Hochhaus DS90, das nach einer Bauphase von ca. 3 Jahren im 4. Quartal 2025 übergeben werden konnte

Die Eigenmittelquote gemäß URG beträgt 32,89% (VJ: 16,64%). Die fiktive Schuldentilgungsdauer gemäß URG beträgt 0,3 Jahre (VJ: 0,1 Jahre). Das Working Capital (kurzfristiges Umlaufvermögen abzüglich kurzfristiges Fremdkapital) beläuft sich zum Bilanzstichtag auf € 19,1 Mio. (VJ: € 10,4 Mio.).

Der Cash-flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beläuft sich auf € -2,3 Mio. (VJ: € 45,6 Mio.), jener aus der Investitionstätigkeit auf € -7,5 Mio (VJ: € -1,3 Mio.) und jener aus der Finanzierungstätigkeit beträgt € -6,6 Mio. (VJ: € -8,6 Mio.). Der Cash-flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit im Jahr 2025 ist beeinflusst durch den Vertragszusatz DC2, der Anfang 2024 abgeschlossen wurde, und dazu führte, dass teilweise Anzahlungen für den Leistungsfortschritt in 2023 im Jahr 2024 nachgeholt wurden. Diese hohe Ausgangsniveau wurde im Jahr 2025 teilweise abgebaut.

2.1 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren - Engagement für Nachhaltigkeit:

Die Maßnahmen der S + B in Bezug auf ESG
Als führender Immobilienentwickler, Generalplaner und Projektmanager erkennen wir die Bedeutung von ESG. S + B hat Umwelt-, Sozial- und Unternehmensführungsaspekte (ESG) in ihr Geschäftsmodell integriert und hat bereits in den letzten Jahren eine Vorreiterrolle für bestmöglich zertifizierte Immobilien an den Standorten eingenommen. Zahlreiche Platin und Gold Zertifizierungen der branchenrelevanten Zertifizierungs-Labels zeugen davon. Im Folgenden werden unsere Bemühungen um Nachhaltigkeit hervorgehoben, die unser Engagement für eine grünere und sozialere Zukunft zeigen.

Ökologische Nachhaltigkeit:
Bei unseren Immobilienprojekten legen wir bei der S + B großen Wert auf die Umweltverträglichkeit. Wir bemühen uns, unseren ökologischen Fußabdruck zu minimieren, indem wir energieeffiziente Technologien einsetzen, erneuerbare Energiequellen nutzen und nachhaltige Baupraktiken fördern. Durch die Verwendung umweltfreundlicher Baumaterialien, die Optimierung des Energieverbrauchs und zertifizierte Schulungen für unsere Planer und ausführende Techniker tragen wir aktiv zur Verringerung der Umweltauswirkungen unserer Projekte bei. Unser Engagement für Nachhaltigkeit spiegelt sich in der Einhaltung der führenden Zertifizierungsstandard wie LEED-Standards (Leadership in Energy and Environmental Design) und DGBN/ÖGNI, Klima aktiv, u.a. wider, wie man anhand der zahlreichen erfolgreichen Zertifizierungen erkennen kann. Unsere bisher fertig gestellten

und in Umsetzung befindlichen Projekte nehmen absolute Spitzenpositionen in Ihren Kategorien ein.

Soziale Verantwortung:
Mit unseren Immobilienprojekten wollen wir die Lebensqualität der Bewohner und der umliegenden Stadtviertel verbessern. Wir legen Wert auf die Entwicklung nachhaltiger Gemeinschaften, die ein gesundes und integratives Umfeld fördern und Grünflächen, Erholungsgebiete und Gemeinschaftseinrichtungen einbeziehen. Bei unseren Projekten legen wir auch Wert auf Barrierefreiheit, damit jeder von unseren Projekten profitieren kann. Unser Vorzeigeprojekt in der Laxenburger Straße 151, mit über 500 geplanten Pflanzenarten und Bäumen nach den Vorgaben André Hellers, wird international neue Standards setzen.

Intern steht uns bei der S + B das Wohlbefinden und die Entwicklung unserer MitarbeiterInnen im Vordergrund. Wir fördern die Geschlechtervielfalt mit einer Frauenquote von über 50 %, organisieren regelmäßig einmalige Firmenveranstaltungen mit sehr hohen Teilnahmequoten, unterstützen die Fitness der Mitarbeiter durch Zuschüsse für Mitgliedsbeiträge und bieten umfassende Schulungsmöglichkeiten zur umfassenden und zielgerichteten Weiterbildung, um die Entwicklung der MitarbeiterInnen zu fördern. Dies spiegelt sich in der durchschnittlichen Verbleibezeit aller ca. 140 Mitarbeiter von über 18 Jahren wieder, was in dem dynamischen Geschäftsfeld der Immobilienbranche als einzigartig anzusehen ist.

Solide Führung:
Eine solide Unternehmensführung bildet die Grundlage für unsere Tätigkeit. Wir pflegen einen transparenten und rechenschaftspflichtigen Entscheidungsfindungsprozess, der die Einhaltung der gesetzlichen und aufsichtsrechtlichen Rahmenbedingungen gewährleistet. Unser Engagement für ethisches Verhalten, Risikomanagement und langfristige Wertschöpfung ist in unserer Unternehmenskultur verankert. Durch die Einhaltung bestehender Governance-Standards fördern wir als S + B das Vertrauen unserer Partnerunternehmen und erhalten ihr Vertrauen in unsere Geschäftspraktiken.

3. Prognosebericht mit Ergebnisvorschau:

a) Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Für das Gesamtjahr 2026 erwartet das IHS als auch die ÖeNB für Österreich aufgrund des Energiepreisanstieges ein BIP-Wachstum iHv 0,5%. Im Jahr 2025 wuchs die Wirtschaft laut Statistik Austria um 0,6%. Die Arbeitslosenquote stieg im Jahr 2025 von 7,0% auf 7,4 % (Arbeitsmarktservice/WKO): Die Inflation stieg im Jahr 2025 von 2,9% auf 3,6% an (im Vorjahr Rückgang von 7,8 auf 2,9%; beides Statistik Austria). Die Immobilienwirtschaft ist in einer leichten Erholungsphase. Die ab Sommer 2024 durchgeführten Zinssenkungen haben sich positiv auf die Immobilienmärkte und das Transaktionsvolumen ausgewirkt. Die Bauunternehmen verfügen weiterhin über freie Kapazitäten, jedoch verhindern hohe Rohstoffpreise und Inflationsanpassungen bei den Personalkosten an weiteres starkes Absinken der Baupreise. Vereinzelt sind jedoch im Wettbewerb der Baufirmen Nachlässe erzielbar.

b) Projektvorschau

Die S + B Plan & Bau GmbH blickt, insbesondere aus folgenden Überlegungen, positiv in die Zukunft:

- Die Projektpipeline ist auf Grund der unter Punkt 1 beschriebenen Projektaktivitäten, gut gefüllt. Forward Sales von Liegenschaften kombiniert mit Dienstleistungsaufträgen für die Entwicklung, Planung, Errichtung und Vermietung von Immobilien sind unverändert eine Priorität. Die Kooperation mit institutionellen Investoren in diversen Immobiliensegmenten führte zu einem höheren Dienstleistungsvolumen und einer besseren Auslastung der Projektteams gepaart mit kontinuierlichen Zahlungsströmen und weniger Fremdfinanzierungsbedarf. Zum Stichtag besteht diesbezüglich ein hohes Auftragsvolumen für den Bau- als auch die Vermarktung und Vermietung des Mixed-Use-Hochhauses DC2 (Bauphase von 2021 bis Ende 2026/Anfang 2027) Die Fertigstellung ist für das 4. Quartal 2026 geplant.. Weiters wurde im 1. Quartal 2026 der Bau des Projektes Donaustadtstraße gestartet. Die Bauphase umfasst voraussichtlich die Jahre 2026 und 2027.

c) Ergebnisvorschau

Im laufenden Jahr wird mit wesentlichen Erlösen aus den zahlreichen Dienstleistungsaufträgen, insbesondere den GP-PM-Aufträgen für das Projekt Oberlaa gerechnet.

Die Übergabe des Baus DC2 wird einen wesentlichen Umsatz- und Ergebnisbeitrag für das Jahr 2026 beisteuern. Es wird deshalb mit einem Ergebnis im Durchschnitt der letzten Jahre gerechnet.

d) Liquiditätsvorschau

Aufgrund der Schlussabrechnung des Projektes DS90 und der Anzahlungen aus dem Projekt DC2 ist der Liquiditätsstand aus den Projekten besonders hoch und wird den Mittelbedarf für das Geschäftsjahr 2026 gut abdecken. Das Ergebnis DS90 wird im 1. Halbjahr 2025 ausgeschüttet werden. Entsprechend dem Zahlungsplan DC2 wird aufgrund der hohen Bauleistung der Liquiditätsstand aus dem Projekt gegen Ende 2026 absinken. Für das 4. Quartal 2026 wird erwartet, dass die Anzahlungen aus dem GU-Vertrag Donaustadtstraße zu einem neuerlichen Ansteigen des Liquiditätsstands zu Jahresende führen. Die Überliquidität wird teilweise mittels kurzfristiger verzinslicher Fixvorlagen bei der Muttergesellschaft S + B Gruppe AG veranlagt.

4. Risikobericht:

Die S + B ist in ihrer Geschäftstätigkeit unterschiedlichen branchenspezifischen und allgemeinen Risiken ausgesetzt. Ein integriertes Risikomanagement unterstützt die Geschäftsführung potenzielle Risiken frühzeitig zu erkennen und entsprechende Maßnahmen einzuleiten.

Akquisitionsrisiken:

Im Zuge von Akquisitionen können rechtliche und technische Risiken bewusst oder unbewusst eingegangen werden, die im Zuge der Projektrealisierung unerwartet schlagend werden können. Zudem besteht das Risiko, dass Akquisitionsaktivitäten zu keinem Erfolg führen und daher Kosten entstehen.

Die Unternehmensgruppe investiert in Immobilien in einer eingeschränkten Anzahl von Ländern und Segmenten und ist daher einem erhöhten Risiko ausgesetzt, dass lokale Marktumstände, die Wirtschaftlichkeit der Projekte beeinflussen. Die S + B ist stark von der wirtschaftlichen Entwicklung der bearbeiteten Immobilienmarktsegmente abhängig. Nachfragerückgang bzw. Preisverfall auf diesen Teilmärkten können die Ergebnisentwicklung und die Finanzlage des Unternehmens beeinflussen.

Strategie: Derzeit werden vor allem gezielte Zukäufe in Wien, Warschau und Prag forciert. Die durchgeführten Ankaufsanalysen werden überwiegend durch spezifische Beratungsaufträge und eigenes Personal durchgeführt, sodass Risiken frühzeitig erkannt werden und die Akquisitionskosten in einem überschaubaren Rahmen bleiben.

Immobilienentwicklungs-, Planungs- und Baurisiken:

Es bestehen vor allem folgende geschäftstypische technische und rechtliche Risiken:

- Verzögerungen bzw. Nichterwirken von Baugenehmigungen und Planungsrisiken
- Unsicherheit in der Baukostenplanung
- Baukostenerhöhungen infolge von Lieferengpässen oder Ansteigen der Baukostenindizes
- Verzögerungen bei der Planungs- und Bauausführung durch Lieferanten
- Qualitätsmängel bei bezogenen Leistungen
- Bonitätsrisiken bei Lieferanten und Kunden
- Verzögerte oder verweigerte Abnahme von Leistungen
- Bau- und Gewährleistungsrisiken

Strategie: Das Risiko wird gemanagt, indem jeweils ein professionelles Leit-Team für Österreich als Koordinationsdrehscheibe alle Projekte plant und steuert und bei der lokalen Abwicklung berät und unterstützt. Des Weiteren werden lokale Partner im technischen und kaufmännischen Bereich sorgfältig ausgewählt. Die Risiken die in Baukostenüberschreitungen münden können, werden aktiv gemanagt.

Generalübernehmeraufträge

Der aktuell größte Generalübernehmerauftrag der Gesellschaft für das Projekt DC2 hat ein Auftragsvolumen von im Wesentlichen € 215 Mio. für den Basisbau. Aus der Gestaltung des Anzahlungsverlaufs resultiert in den Jahren 2024 und 2025 eine bedeutende Überliquidität aus der Bautätigkeit, welche im Jahr 2026 mit Fertigstellung des Baus abgebaut wird.

Aus diesem Auftrag ergeben sich größenbedingt entsprechende Risiken aus möglichen Preisanpassungen bei Subunternehmerleistungen, da der Auftragswert nicht weiter indexiert wird. Es gibt jedoch Regeln zur Aufteilung von Mehrkosten bzw. Einsparungen zwischen den Vertragspartnern.

Der Vollausbau des Büros wurde mit € 10 Mio. abgegolten. Die variablen Vergütungen im Zusammenhang mit der Vermietung der Flächen die Vermietungskosten und die auf den Ausbau entfallenden Planungs-, Ausbau- und Personalkosten abdecken. Der Vermietungsverlauf wird sich wesentlich auf die Ertrags- und Liquiditätslage der Gesellschaft auswirken.

Zinsrisiko und Veranlagungsrisiko:

Aufgrund der höheren Leitzinsen können auch die von Auftraggebern in Rechnung gestellten Bauzinsen ansteigen. Aufgrund von schwankenden Anzahlungen an Lieferanten und Anzahlungen von Kunden kommt es regelmäßig zu Liquiditätsüberschüssen oder Finanzierungsbedarf. Die zeitliche Struktur der Anzahlungen nimmt daher wesentlichen Einfluss auf den Zinsaufwand und die Zinserträge der Gesellschaft.

Strategie: die Gesellschaft versucht die Bauzinsen entweder hinsichtlich Zinssatz oder dem verrechenbaren Volumen vorneweg zu fixieren. Durch die Vereinbarung von ausreichenden Anzahlungen durch Auftraggeber weist die Gesellschaft in der Regel Liquiditätsüberschüsse aus. Die Gesellschaft vergibt kurzfristige verzinsliche Fixvorlagen an die Konzernmuttergesellschaft zur Veranlagung des Liquiditätsüberschusses. Aufgrund der Konzernbeziehung wird das Risiko durch entsprechende Liquiditätssteuerung gering gehalten. Es ergeben sich dabei die typischen Veranlagungserträge bzw -auwendungen und Risiken für kurzfristige Veranlagungen.

Vermietungsrisiko:

Bei Büroimmobilien und entsprechender Beauftragung ist die S + B dem Risiko ausgesetzt, dass Flächen nicht vermietet werden können, Mieten fallen bzw. Mieter ausfallen. Das Vermietungsrisiko ist stark mit der allgemeinen wirtschaftlichen Lage in den einzelnen Märkten verknüpft und damit auch mit entsprechenden Planungsunsicherheiten behaftet. Die Konkurrenzsituation kann sich ändern und auf den Vermietungsgrad beziehungsweise auf anstehende Vertragsverlängerungen auswirken. Der Wettbewerb um attraktive Mieter ist groß. Je nach Entwicklung in den unterschiedlichen Märkten können die Mieten unter Druck kommen. Dies kann zu niedrigeren Mietpreisen als den ursprünglich geplanten führen.

Die Vermietung von Büroflächen stellt im aktuellen Umfeld eine große Herausforderung dar.

Strategie: Mit flexibler Bauweise bei Bürogebäuden versuchen wir sowohl Klein- als auch Großmieter anzusprechen. Die an den Standorten über die Jahre aufgebauten Vermietungsteams können unter Einbindung der technischen Abteilung innerhalb kürzester Zeit auf Wünsche der Mieter eingehen und Lösungen anbieten. Aufgrund des Trends der letzten Jahre wurde ein besonderer Schwerpunkt auf Boardinghäuser und studentisches Wohnen gelegt, mit dem Ziel Großflächen an spezialisierte Mieter zu vermieten und die vermietete Einheit an Finanzinvestoren zu verkaufen oder die Gebäude direkt an Betreiber zu verkaufen.

Mitarbeiterbezogene Risiken:
In Zeiten des Wirtschaftswachstums bzw. insbesondere der guten Baukonjunktur ist es sehr schwierig gut qualifiziertes Personal für die Auftragsabwicklung zu finden.

Strategie: S + B legt daher besonderen Wert auf die Personalentwicklung. Die nicht vorhandene Fluktuation in den Schlüsselpositionen des Unternehmens ist Garant für eine kontinuierliche Betreuung der Projekte und für die Bündelung von jahrzehntelang aufgebautem Projekt-Know-How in einem herausfordernden Umfeld.

Rechtliche Risiken:
S + B ist einer Vielzahl von rechtlichen Risiken ausgesetzt. Dazu zählen u.a. Risiken im Zusammenhang mit dem Erwerb bzw. der Veräußerung von Immobilien und Rechtsstreitigkeiten mit Mietern, Projektpartnern, Auftraggebern und Subunternehmern bzw. Dienstleistern.

Strategie: es wird besonderes Augenmerk auf die Evaluierung von Risiken durch spezialisierte Berater in der Ankaufsphase gelegt. In der laufenden Beratung werden bei Rechtsfragen lokale Rechtsanwälte und Steuerberater zu Rate gezogen. Es bestehen langjährige Kooperationen mit renommierten Kanzleien. Zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung sind keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten bekannt.

Ökologische Risiken:
Im Zuge des Ankaufs von Immobilien, insbesondere bei Erdarbeiten können sich ökologische Risiken ergeben. Zudem können Bauarbeiten eine besondere Belastung der Umwelt hervorrufen.

Strategie: Ökologische Aspekte werden beim Ankauf und bei der Projektabwicklung gezielt adressiert. Aufgrund dieser Bemühungen hat die S + B Gruppe im weltweiten LEED-Ranking top-zertifizierte Projekte in verschiedenen Projekt-Kategorien umgesetzt. Zudem sind „Green Building-Zertifizierungen" ein wichtiges Entscheidungskriterium für Investoren und sind daher vom Start weg ein wichtiges Zielkriterium.

IT-Risiken:
Aufgrund von Angriffen im Netz als auch aufgrund der Corona-Situation hat die IT-Sicherheit eine besondere Bedeutung erlangt. Der neue Trend ist „Working-from-Home", bei dem insbesondere die Video-Kommunikation und der ortsunabhängige Systemzugriff im Mittelpunkt stehen, die aber besondere Anforderungen an die System- und Datensicherheit stellen.

Strategie: Durch gezielte Investitionen in Hard- und Software versuchen wir wie in den Vorjahren der bedeutenden Rolle der IT in einem modernen strukturierten Unternehmen Rechnung zu tragen. Wie in allen Unternehmensbereichen ist auch hier eine langjährige Partnerschaft mit einem IT-Unternehmen ein wesentlicher Erfolgsfaktor.

Finanzierungsrisiken:
Die Gesellschaft finanziert sich vor allem über Anzahlungen aus den GP-PM und den Bauverträgen durch die Auftraggeber. Die Gesellschaft schüttet ihre Gewinne, insoweit ihr freie Mittel zur Verfügung stehen, an die Muttergesellschaft aus. Für zukünftige Projekte kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch Zwischenfinanzierungen von Banken notwendig werden und sich die Gesellschaft entsprechende Mittel auf dem Kreditmarkt besorgen muss.

Strategie:
Die S + B setzt grundsätzlich auf die Mittelaufbringung über konventionelle Bankfinanzierungen. Obwohl dies allgemein schwieriger geworden ist, hilft hierbei die langjährige Vernetzung und die ausgezeichnete Reputation der Unternehmensgruppe in der Bankenwelt

Gesamtbeurteilung der Risiken:
Auf Grundlage der aktuell im Einsatz befindlichen Sicherungs- und Steuerungsinstrumente sind zurzeit keine wesentlichen bestandsgefährdenden Risiken erkennbar, auch wenn in einzelnen Immobiliensegmenten, wie Büros und Retail, sich die Rahmenbedingungen derzeit besonders herausfordernd gestalten. Die relativ hohen Preise, die insbesondere Folge des Inflationsdruckes auf den Rohstoffmärkten sind haben ein besonders anspruchsvolles Marktumfeld zur Folge. Die Unternehmensrisiken sollten aus heutiger Sicht aufgrund der guten Auftragslage der Gesellschaft gut bewältigbar sein.

5. Sonstiges:

Die Gesellschaft übt aufgrund ihres Unternehmensgegenstandes keine Forschungs- und Entwicklungstätigkeit im herkömmlichen Sinn aus. Des Weiteren bestehen keine Zweigniederlassungen.

Die Geschäftsführung

Wien, 12.6.2026

.....
Ing. Wolfdieter Jarisch

.....
Ing. Reinhold Schmidt

.....
Mag. Wolfgang Eder