L A G E B E R I C H T

der LIB – Landesimmobilien Burgenland GmbH

für das Geschäftsjahr 2025

1. Geschäftsverlauf, Geschäftsergebnis und Lage des Unternehmens

1.1 Geschäft und wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Mit Kaufvertrag vom 3. August 2004 hat die Gesellschaft vom Land Burgenland einen wesentlichen Teil des Immobilienbestandes des Landes Burgenland erworben. Gleichzeitig wurde mit dem Land Burgenland am 13. August 2004 ein Mietvertrag abgeschlossen, der die Rückmietung der bebauten Liegenschaften durch das Land Burgenland vorsieht.

Haupttätigkeit im Geschäftsjahr 2025 war wie in den letzten Geschäftsjahren die Vermietung der bebauten Objekte sowie damit zusammenhängende Tätigkeiten insbesondere bauliche Instandhaltung und Instandsetzung, Errichtung von Neu- und Zubauten, Hausverwaltung und Abrechnung der Betriebskosten. Im Geschäftsjahr 2025 wurden mit der Finalisierung der Projekte Erweiterung Lisztzentrum Raiding, der Baudirektion Stoob sowie dem DG Ausbau der BH Mattersburg wesentliche Projekte fertiggestellt. Des Weiteren wurde im Geschäftsjahr 2025 mit der Errichtung bzw. Erweiterung wesentlicher Liegenschaften begonnen bzw. bestehende Projekte fortgeführt. Dies betrifft u.a die Campuserweiterung der Hochschule Burgenland am Standort Pinkafeld, das Volksgruppenhaus Oberwart sowie das KUZ Güssing. Darüber hinaus wurde mit dem Headquarter Raiffeisenlandesbank Burgenland eine wesentliche Liegenschaft erworben.

Für 25 Bundesschulbauten im Burgenland führt die Gesellschaft die technische Betreuung sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungstätigkeiten im Auftrag des Bundesministeriums für Bildung durch. Für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2025 hat die Gesellschaft ein Baubetreuungshonorar von rd. TEUR 215 an das zuständige Ministerium verrechnet.

1.2 Geschäftsergebnis, Ertragslage (inkl. Kennzahlen)

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2025 ein Ergebnis nach Steuern von TEUR 363 (Vorjahr: TEUR -958) erzielt. Das Ergebnis vor Steuern beträgt TEUR 711 (Vorjahr: TEUR 424).

1.3 Finanzlage (inkl. Kennzahlen)

Aus der laufenden Geschäftstätigkeit hat das Unternehmen im Geschäftsjahr 2025 einen Cash-Flow von TEUR 17.740 (Vorjahr: TEUR 16.640) erwirtschaftet. Der Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit betrug TEUR -105.004 (Vorjahr: TEUR -79.392), der Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit betrug TEUR 76.527 (Vorjahr: TEUR 72.433). Dies ergab einen gesamten Nettogeldfluss iHv TEUR -10.737. (Vorjahr: TEUR 9.681) und somit eine Veränderung der liquiden Mittel von TEUR 10.766 auf TEUR 28 per 31.12.2025.
Das Working Capital stellt das kurzfristige Finanzierungspotential dar und ist mit MEUR -47 negativ (Vorjahr: MEUR -37).

Hinsichtlich der weiterhin bestehenden Unterdeckung des langfristigen Vermögens durch langfristiges Kapital ist anzumerken, dass diese Finanzierungsstruktur bewusst so gestaltet wurde, um weiterhin mittelfristig von günstigeren Finanzierungsmöglichkeiten auf dem Markt profitieren zu können.

Die Eigenmittelquote gemäß URG beträgt 5,61 % (Vorjahr: 6,82%), die fiktive Schuldentilgungsdauer gemäß URG beträgt 43,92 Jahre (Vorjahr: 43,06 Jahre). Beträgt die Eigenmittelquote weniger als 8% und die fiktive Schuldentilgungsdauer mehr als 15 Jahre, so liegt ein gesetzlich vermuteter Reorganisationsbedarf vor. Aus den Kennzahlen ergibt sich, dass die Vermutung des Reorganisationsbedarfs infolge des Überschreitens bzw. Unterschreitens der genannten Grenzen gegeben ist.

Aufgrund der besonderen Finanzierungsstruktur sowie der Tatsache, dass der überwältigende Teil der Erlöse aus Geschäftsbeziehungen besteht die entweder direkt oder indirekt über weitere Unternehmen der Landesholding Burgenland Gruppe mit dem letztendlichen Eigentümer, dem Land Burgenland bestehen, geht die Geschäftsführung trotzdem von keinem Vorliegen eines Reorganisationsbedarfs aus.

1.4 Vermögenslage (inkl. Kennzahlen)

Die Investitionsdeckung als Relation der Investition in das Sachanlagevermögen zu den Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen beträgt 1021,30 % (Vorjahr: 937,26%).
Das Sachanlagevermögen ist zu 18,02 % (Vorjahr: 20,26%) abgeschrieben. Diese Relation ergibt sich aus dem Verhältnis von kumulierten Abschreibungen zu historischen Anschaffungskosten am Jahresende.

1.5 Forschung und Entwicklung

Die Gesellschaft ist in den Bereichen Forschung und Entwicklung nicht tätig.

1.6 Bestehende Zweigniederlassungen

Die Gesellschaft hat keine Zweigniederlassungen errichtet.

1.7 Beteiligungen

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2025 einen Mehrheitsanteil an der FutureTech Campus GmbH iHv. 90% erworben. Die Gesellschaft hält ein Gewerbeobjekt in Mattersburg in Eigentum. Die Gesellschaft wurde operativ in die Landesimmobilien Burgenland GmbH integriert und die operativen Prozesse (Hausverwaltung, Instandhaltung, etc) werden über eine vertragliche Vereinbarung aus der LIB heraus ausgesteuert.

2. Prognosebericht (voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens)

In Umsetzung der Unternehmensstrategie, die die LIB als zentrale Immobiliengesellschaft des Landes Burgenland ausweist, wird einerseits eine verstärkte Inhouse-Kompetenz im Bereich Planung und Projektentwicklung nach Maßgabe wirtschaftlicher und technischer Gesichtspunkte angestrebt und andererseits eine Erweiterung der Geschäftsfelder betreffend zukünftig selbständiger Entwicklung von Immobilienprojekten auch außerhalb des bisherigen Geschäftsbereiches unter Ausnutzung der bestehenden Ressourcen forciert.

Unter diesem Gesichtspunkt erfolgten die Gründungen der Tochtergesellschaften PEB – Projektentwicklung Burgenland GmbH im Geschäftsjahr 2020 sowie der So Wohnt Burgenland Burgenland GmbH im Geschäftsjahr 2022, deren Geschäftsbereich vor allem in der Errichtung von Altenwohn- und Pflegeheimen, Pflegestützpunkten und dem geförderten Wohnungsbau angesiedelt ist. Im Geschäftsjahr 2023 wurde die LIB Gruppe die ImmoSport Burgenland GmbH sowie die Seemanagement Burgenland GmbH erweitert. Im Geschäftsjahr 2025 wurde die LIB Gruppe um die FutureTech Campus GmbH erweitert.

Im Geschäftsjahr 2026 wird die LIB – Landesimmobilien Burgenland GmbH voraussichtlich eine Betriebsleistung von ca. TEUR 41.430 erbringen.

Nach Abzug der Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten und des Finanzaufwandes, der allgemeinen Geschäftskosten wird für das Geschäftsjahr 2026 mit einem Jahresüberschuss vor Steuern von ca. TEUR 34 gerechnet.

3. Risikoberichterstattung

3.1 Beschreibung der wesentlichen Risiken und Ungewissheiten

Ein generelles Risiko von Investitionen in Immobilien liegt in der Bonität der Mieter, der Höhe der Mieten, einem eventuellen Mietausfall und möglichen Leerstandszeiten bei notwendig gewordenen Neuvermietungen.

Aufgrund der bestehenden Mieterstruktur (Mieter Land Burgenland und Gesellschaften des Konzerns Land Burgenland) und des aktuellen Auslastungsgrades von rd. 99 % erachtet die Geschäftsführung die oben beschriebenen Risikofaktoren für die Gesellschaft als wenig relevant. Der Eigentümer als direkter oder indirekter überwiegender Nutzer (sei es durch Eigennutzung oder Nutzung von zu 100% im Eigentum des Landes stehenden Gesellschaften sowie Zuschussbetrieben) vermag die Auslastung sowie Rentabilität der LIB im Rahmen der gesellschafts- und steuerrechtlichen Grenzen beliebig zu steuern. Ein signifikanter Ausfall wäre jedoch grundsätzlich nicht erstrebenswert für den Eigentümer - dies im Wesentlichen aufgrund der Tatsache, dass auch die wesentlichen Verbindlichkeiten aus Finanzierungen durch den Eigentümer in Form einer Landesgarantie besichert sind.

Vor diesem Gesichtspunkt ist davon auszugehen, dass die klassischen Risiken des Immobiliengeschäfts für die Landesimmobilien Burgenland keine wesentliche Rolle spielen.
Als zentrales Risiko für die Gesellschaft muss daher die allgemeine Bonität des Landes Burgenland identifiziert werden, da insbesondere die Mieter in den Zuschussbetrieben aus eigener Kraft ohne Zuschuss des Landes die Mieten für ihre Gebäude vermutlich nicht oder nur schwer tragen könnten, gleichzeitig aber aus den diesbezüglichen Finanzierungen langfristige Verbindlichkeiten bestehen und die Drittverwertung einzelner Immobilien des Portfolios aus ihrer Eigenschaft als Spezialimmobilien ohne landes- oder konzerninterner langfristiger Verwendung fraglich erscheint. Für diese Immobilien wird aufgrund der aktuell bestehenden Finanzkraft des Landes, der langfristigen Mietverträge und der aktuell bestehenden Mieten von keinem allgemeinen Abwertungsbedarf ausgegangen, es besteht jedoch das Risiko, dass derartige Objekte bei einem Ausfall des Mieters abzuwerten wären.

Ebenfalls würde dies die Immobilien betreffen, die unmittelbar in der Nutzung des Landes stehen, wobei hier grundsätzlich die Drittverwertbarkeit der Immobilien als besser erachtet wird und externe Wertgutachten bestehen, die hier ebenfalls teilweise signifikante stille Reserven darstellen. Bei einzelnen Spezialimmobilien steht jedoch auch hier die Werthaltigkeit unter der Annahme der langfristigen Nutzung durch das Land Burgenland bei Aufrechterhaltung des aktuellen inflationsgesicherten Mietzinsniveaus.

Aufgrund der aktuell bestehenden Finanzkraft des Landes Burgenlands sowie des im Jahr 2024 durch Standard & Poor's bescheinigten AA Ratings mit stabilem Ausblick wird hier von einem zum jetzigen Zeitpunkt überschaubaren Risiko ausgegangen.

3.2 Berichterstattung zur Verwendung von Finanzinstrumenten

Zum Bilanzstichtag bestehen keine derivativen Finanzinstrumente.

Die von der Gesellschaft verwendeten originären Finanzinstrumente umfassen im Wesentlichen Beteiligungen, Forderungen aus der laufenden Geschäftstätigkeit und Bankguthaben bzw. Anleihen und Verbindlichkeiten aus der laufenden Geschäftstätigkeit.

Das Ausfallsrisiko bei auf der Aktivseite ausgewiesenen originären Finanzinstrumenten ist als gering anzusehen, da es sich bei den Vertragspartnern ausschließlich um Finanzinstitute bzw. Kunden mit hoher Bonität handelt. Risiken aus der Veränderung des Zinsniveaus bestehen derzeit nur in untergeordnetem Umfang.

Eisenstadt, am 02/04/2026

Die Geschäftsführung