LAGEBERICHT

der Technologiezentren und Immobilienentwicklung Burgenland GmbH (TZIB)

1. Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage

1.1 Geschäftstätigkeit, Positionierung und wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Technologiezentren und Immobilienentwicklung Burgenland GmbH (TZIB) übernimmt innerhalb der Landesholding Burgenland Gruppe eine zentrale Rolle im Bereich der marktorientierten gewerblichen Immobilienentwicklung sowie der Bewirtschaftung bestehender Immobilienportfolios. Durch Verschmelzung der REB – Real Estate Burgenland GmbH auf die TZIB im Jahr 2025 wurden die vorgenannten Bereiche nunmehr unter einem Dach zusammengefasst.

Der Unternehmensgegenstand umfasst insbesondere die Errichtung, Entwicklung, Vermarktung, Verwaltung und Verwertung gewerblich genutzter Immobilien sowie die Bereitstellung technologieorientierter Infrastruktur für Unternehmen und Organisationen. Die Gesellschaft agiert dabei renditeorientiert am freien Markt und verfolgt gleichzeitig wirtschafts- und standortpolitische Ziele im Interesse des Landes Burgenland.

1.2 Geschäftsverlauf

Im Berichtsjahr wurde die strategische Weiterentwicklung der Gesellschaft im Sinne der Eigentümerstrategie fortgeführt. Neben der Sicherstellung der Auslastung bestehender Technologiezentren lag der Fokus auf der Weiterentwicklung von Projektpipelines sowie der Vermarktung neu geschaffener Immobilienflächen.

Das Projekt Neusiedl, Franz-Liszt-Gasse, wurde innerhalb der budgetierten Kosten fertiggestellt. Die Vermarktung der Wohneinheiten verlief überwiegend planmäßig, wobei einzelne Wohnungsformate weiterhin einer erhöhten Vermarktungsdauer unterliegen.

1.3 Bericht über Zweigniederlassung

Die TZIB verfügt über keine Zweigniederlassungen. Es gibt jedoch einen zusätzlichen Technikstandort im Technologiezentrum Neutal sowie bis Frühjahr 2026 einen Bürostandort in Oberwart für die im Süden ansässigen Mitarbeiter, der im Feber 2026 ins Technologiezentrum Güssing verlegt wurde.

1.4 Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

1.4.1 Finanzielle Leistungsindikatoren

Bei den für 2024 angegebenen Vergleichswerten handelt es sich um Daten der Technologiezentren Burgenland GmbH vor Verschmelzung; diese umfassen daher keine Daten der REB.

		2025	2024
Betriebsergebnis	TEUR	1.978	2.499
EBITDA	TEUR	3.578	3.933
Jahresüberschuss	TEUR	373	1875
Bilanzsumme	TEUR	100.574	54.306
Anlagevermögen	TEUR	88.202	51.521

Cash-Flow:

		2025	2024
CF aus der betrieblichen Tätigkeit	TEUR	-497	4.079
CF aus der Investitionstätigkeit	TEUR	-1.357	-1.605
CF Finanzierung inkl. Cash-Pooling	TEUR	579	-2.689
CF Gesamt	**TEUR**	**-1.275**	**-215**

Kennzahlen:

		2025	2024
Gesamtkapital-rentabilität	Betriebsergebnis (vor Zinsen) / Durchschnittliches Gesamtkapital	2,55%	4,58%
Eigenkapitalquote	Eigenkapital + Investitionszuschüsse / Gesamtkapital	17,53%	30,87%
Anlagenintensität	Anlagenvermögen / Gesamtvermögen	87,55%	94,87%

Die Ertragslage spiegelt die Transformation der Gesellschaft von einem überwiegend bestandsorientierten Vermietungsunternehmen hin zu einer stärker projektgetriebenen Immobilienentwicklungsgesellschaft wider.

Neben laufenden Mieterlösen beeinflussen insbesondere projektbezogene Aufwendungen, Abschreibungen sowie Finanzierungskosten das Ergebnis. Die Eigentümerstrategie sieht ein langfristig gewinnorientiertes Wachstum sowie marktübliche Renditen bei Immobilienprojekten vor.

Die Vermögensstruktur ist wesentlich durch langfristige Immobilienvermögen geprägt. Im Zuge der strategischen Portfolioentwicklung wird ein nachhaltiger Aufbau eines portfoliogestützten Unternehmenswertes angestrebt, welcher durch gezielte Projektentwicklung sowie selektive Veräußerungen unterstützt werden kann.

Ein zentrales Ziel der Eigentümerstrategie ist die kontinuierliche Stärkung der Eigenkapitalbasis zur Sicherstellung der langfristigen wirtschaftlichen Eigenständigkeit sowie zur Finanzierung zukünftiger Entwicklungsprojekte. Im Geschäftsjahr wurden daher Maßnahmen zur Optimierung der Verschuldungsstruktur sowie zur Sicherung der Finanzierungsspielräume evaluiert.

1.4.2 Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Auslastung der Bestandsimmobilien per 31.12.2025

	vermietbare Fläche in m²	vermietete Fläche In m²	Aus-lastung
Technologiezentrum Neusiedl am See	5.809	4.550	78%
Technologiezentrum Eisenstadt	26.055	25.490	98%
Technologiezentrum Mittelburgenland	3.541	3.345	94%
Technologiezentrum Pinkafeld	3.959	3.959	100%
Technologiezentrum Güssing	4.695	3.619	77%
Technologiezentrum Jennersdorf	3.568	2.648	74%
Wohnanlage Eisenstadt	884	748	85%
Internat Stoob	2.741	2.741	100%
Pinkacenter Oberwart	2.501	2.501	100%
Summe	**53.753**	**49.601**	**92%**

Die Auslastung der einzelnen Bestandsliegenschaften basiert auf einer stabilen und breit diversifizierten Nutzerstruktur. Das Marktumfeld unterliegt weiterhin einem Wandel in der Nutzung gewerblicher Flächen. Vor allem neue Arbeits- und Organisationsformen haben dazu

geführt, dass Unternehmen ihren Flächenbedarf neu bewerten und teilweise restrukturieren. Dies hatte spürbare Auswirkungen auf die Vermarktungssituation im Bereich der Büro- und Gewerbeimmobilien.

Durch gezielte Akquisemaßnahmen wie Webkampagnen, Schnittstellen zu renommierten Immobilienplattformen und die Zusammenarbeit mit Maklern wird die Nachverwertung von Freiflächen vorangetrieben. Zur Optimierung der Flächenauslastung erfolgt eine laufende konzerninterne Abstimmung hinsichtlich verfügbarer Freiflächen. In enger Zusammenarbeit mit dem Eigentümer werden Bedarfe frühzeitig erhoben, Flächenpotenziale analysiert und verfügbare Ressourcen zentral im Konzern transparent gemacht. Ziel ist es, Synergien innerhalb der Unternehmensgruppe bestmöglich zu nutzen und eine effiziente sowie nachhaltige Nachverwertung freier Kapazitäten sicherzustellen.

Umweltbelange

Die TZIB legt großen Wert auf Umweltbelange und Nachhaltigkeit. So wurden in den Technologiezentren sukzessive veraltete HKLS-Anlagen auf moderne, energieeffiziente Systeme getauscht und nach Möglichkeit die Beheizung der Gebäude auf Fernwärme umgestellt. Ein weiteres Projekt über mehrere Jahre ist der Austausch der Innen- und Außenbeleuchtungen auf LED- Lampen an sämtlichen Technologiezentrenstandorten. Eine Investition in erneuerbare Energien stellt die Installation einer PV- Anlage beim Internat Stoob dar.

Zudem setzt die TZIB auf eine nachhaltige Bauweise sowie hohe Standards bei der Umsetzung von Neuprojekten.

2. Voraussichtliche Entwicklung und Risiken des Unternehmens

Die zukünftige Entwicklung wird maßgeblich durch die Umsetzung der Eigentümerstrategie geprägt. Chancen ergeben sich insbesondere aus dem Ausbau der Rolle als gewerbliche Immobilienentwicklungsplattform innerhalb der Landesholdinggruppe, der Nutzung konzerninterner Synergien in Planung, Bau und Facility Management sowie dem Aufbau einer langfristigen Projektpipeline im Burgenland.

Ab 2026 erweitert sich das Unternehmen um weitere Geschäftsbereiche. So wird die TZIB den Dienstleistungsbereich „Reinigung" von einer Schwesterngesellschaft inklusive Reinigungspersonal (rund 33 Mitarbeiter) und Kundenstamm übernehmen. Zudem wird eine zentrale Parkraumbewirtschaftung für landeseigene und landesnahe Liegenschaften im Burgenland forciert, die ebenfalls von der TZIB verwaltet werden soll.

Die strategischen Eigentümerziele sehen eine aktive Portfoliooptimierung sowie eine nachhaltige Eigenkapitalentwicklung zur Absicherung der wirtschaftlichen Stabilität vor.

Im Geschäftsjahr waren die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen weiterhin von einem erhöhten Zinsniveau, volatilen Baukosten sowie strukturellen Veränderungen der Flächennachfrage geprägt. Insbesondere die zunehmende Nutzung flexibler Arbeitsmodelle führte zu Anpassungen im Flächenbedarf von Mietern und beeinflusste die Vermietungsdynamik im Segment Büro- und Gewerbeimmobilien.

Ein generelles Risiko von Investitionen in Immobilien liegt einerseits in der Bonität der Mieter und Käufer und andererseits in der ortsabhängigen Nachfrage- und Bedarfsentwicklung der jeweiligen Region. Die wirtschaftliche Dynamik, die demografische Entwicklung sowie die standortbezogene Attraktivität beeinflussen maßgeblich die Vermietungs- und Verwertungsmöglichkeiten von Immobilienprojekten.

Die Gesellschaft weist – insbesondere aus der Finanzierung von Bestandsimmobilien und Entwicklungsprojekten – ein erhöhtes Fremdfinanzierungsvolumen auf. Ein Teil der Kreditverbindlichkeiten ist variabel verzinst, wodurch die Gesellschaft einem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt ist. Steigende Marktzinsen können die laufende Zinsbelastung erhöhen und damit das Jahresergebnis sowie die Liquiditätssituation beeinflussen. Zur Begrenzung dieses Risikos erfolgt eine laufende Beobachtung der Zinsmärkte sowie eine strukturierte Steuerung der Finanzierungsinstrumente. Ziel ist eine

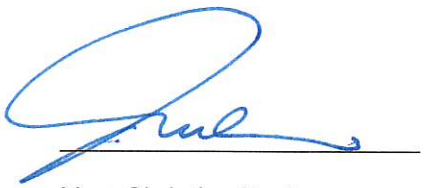
ausgewogene Mischung aus kurz- und langfristigen Finanzierungen unter Berücksichtigung der jeweiligen Projektlaufzeiten und der Cashflow-Profile.

Die Sicherung einer angemessenen Eigenkapitalausstattung stellt einen wesentlichen Bestandteil der Finanzierungsstrategie dar. Eine solide Eigenkapitalbasis stärkt die Bonität der Gesellschaft, verbessert die Finanzierungskonditionen und dient als Risikopuffer bei Marktveränderungen.
Im Rahmen der strategischen Steuerung wird daher auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Eigen- und Fremdkapital geachtet, um sowohl Investitionsfähigkeit als auch langfristige Stabilität zu gewährleisten.

3. Forschung und Entwicklung

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

Eisenstadt, am 17.03.2026



Mag. Christian Murhammer