# *LAGEBERICHT für das Geschäftsjahr 2025/26*

## Schachinger Immobilien und Dienstleistungs GmbH & Co OG

**Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens**

Die Kernleistung der Schachinger Immobilien und Dienstleistungs GmbH & Co OG ist die Vermietung der Immobilien in Hörsching, Stockerau, Wien und Gleisdorf an Konzerntöchter und an Fremde sowie die Erbringung von Services und Managementleistung im Wesentlichen für die Konzerntöchter. Ein weiteres Standbein ist das Betreiben einer Tankstelle und die Erbringung von Werkstattleistung hauptsächlich für den eigenen Fuhrpark.

Das EBIT betrug TEUR 3.028 (Vorjahr TEUR 1.871).

**Zweigniederlassungen**

Zweigniederlassungen bestehen nicht.

**Wesentliche Ereignisse im abgelaufenen Geschäftsjahr**

Das Ergebnis vor Steuern erhöhte sich von MEUR 1,0 auf MEUR 2,3, was speziell auf zeitliche Verschiebungen von IT-Projekten und Erhöhungen bei den Mietpreisen (die Kosten sind im vergangenen Geschäftsjahr nicht in derselben Höhe gestiegen) zurückzuführen ist. Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft bleibt konstant bei 25,5%.

**Finanzielle Leistungsindikatoren**

| in TEUR | GJ 2025/26 | GJ 2024/25 | Veränderung |
|---|---|---|---|
| | | | |
| EBIT | 3.028 | 1.871 | 61,81% |
| | | | |
| EBT | 2.267 | 1.038 | 118,43% |

**Voraussichtliche Entwicklung im laufenden Geschäftsjahr**

Für die bestehenden Liegenschaften beschränken sich die Investitionen auf notwendige Ersatz- und Rationalisierungsmaßnahmen zur Qualitäts- und Substanzerhaltung des Immobilienbestands sowie auf Erweiterungen der Primärenergieerzeugung. Geplant sind der weitere Ausbau der Photovoltaikinfrastruktur, die Errichtung kleinerer Batteriespeicher, der Ausbau der E-Ladeinfrastruktur sowie die Erweiterung des E-Fuhrparks.

Am Standort Hörsching wird im laufenden Geschäftsjahr ein Großbatteriespeicherprojekt mit einer Kapazität von 60 MWh und einer Anschlussleistung von 30 MW realisiert. Dieses Projekt bildet gemeinsam mit den umfangreichen Investitionen in die Photovoltaikinfrastruktur die Grundlage dafür, dass die Schachinger Gruppe künftig eine weitgehende Energieautarkie im Bereich Strom erreichen wird.
Darüber hinaus schafft der Großbatteriespeicher die zentrale technische Basis für das neue Geschäftsfeld „E-Ladestationen“. In diesem Zusammenhang sind umfangreiche Investitionen in einen Ladepark für E-LKWs am Standort Hörsching geplant, der auch für externe Fahrzeuge zugänglich sein wird. Weitere Ladeparks an zusätzlichen Standorten sind mittelfristig vorgesehen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2025/26 wurde die strategische Entscheidung getroffen per 31.03.2027 aus dem zentralen Standort in Wien in der Schemmerlstraße teilweise auszuziehen und insbesondere die Lagerkapazitäten im Pharma-Bereich neu zu strukturieren. Im Geschäftsjahr 2026/27 werden die erforderlichen Planungs- und Vorbereitungsmaßnahmen durchgeführt, um die notwendigen Lager- und Bürokapazitäten an alternativen Standorten bereitzustellen und die damit verbundenen Übersiedlungen zu koordinieren.

Für das Geschäftsjahr 2026/27 erwartet die Schachinger Immobilien und Dienstleistungs GmbH & Co OG ein Ergebnis vor Steuern von MEUR −2,0. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen auf die einmaligen Aufwendungen im Zusammenhang mit der Standortentscheidung Wien Schemmerlstraße, sowie auf die umfangreichen Zukunftsinvestitionen zurückzuführen, deren positive Ergebniswirkung sich erst in den Folgejahren entfalten wird.
Zusammenfassend kommt die Geschäftsführung daher zu dem Ergebnis, dass vom Fortbestand der Gesellschaft auszugehen ist. Dies auch vor dem Hintergrund einer sehr stabilen Finanzsituation des Schachinger Konzerns, in welchen die Gesellschaft eingebettet ist.

**Nachhaltige Verantwortung bei der SCHACHINGER LOGISTIK Gruppe**

**Einleitung**

Sämtliche nachfolgende Angaben gelten für den gesamten Schachinger Logistik Konzern.
Nachhaltigkeit ist mit dem Abschluss des Geschäftsjahres (GJ) 2025/26 in der Unternehmensstrategie integriert und in der Unternehmenskultur verankert. Mit dem Programm „Driving Change“ verfolgt SCHACHINGER einen ganzheitlichen, holistischen CSR- und ESG-Ansatz. Die Strategie umfasst vier strategische Handlungsfelder: unternehmerische Verantwortung, soziale Wirkung für Mitarbeitende und Beschäftigte in der Lieferkette, nachhaltiges Wirtschaften sowie Umwelt und Klima mit der Klimastrategie „Roadmap to Zero“. Insgesamt wurden 56 Ziele und 96 Maßnahmen über alle Handlungsfelder definiert und im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse die Auswirkungen, Risiken und Chancen evaluiert. Das Ziel ist die Dekarbonisierung und die soziale Wirkung innerhalb der eigenen Belegschaft sowie für Arbeitskräfte seitens unserer Lieferant:innen und für die Gesellschaft.

Unser nach der ONR 192 500 zertifiziertes integriertes Nachhaltigkeitsmanagementsystem umfasst die Strategie, soziale Arbeitgeberschaft, Ethik, Umwelt, Compliance und nachhaltige Beschaffung und wird durch die Quality Austria jährlich überprüft.

Die ESG-Nachhaltigkeitserklärung der SCHACHINGER Logistik Gruppe wurde freiwillig und in Übereinstimmung mit den European Sustainability Reporting Standards (ESRS) erstellt. Wir haben ausgewählte Aspekte der Nachhaltigkeitsberichterstattung für das GJ 24/25 mit Stand Juni 2025 einer prüferischen Beurteilung durch die KPMG Austria GmbH in Form eines High-Level Reviews unterzogen und sind in der Bearbeitung der adressierten Feststellungen/Beobachtungen und Empfehlungen. Der Bericht umfasst sämtliche Tochtergesellschaften und verbundenen Unternehmen der SCHACHINGER Logistik Gruppe.
Da die rund dreihundert Seiten der vollständigen Nachhaltigkeitserklärung für die Kommunikation mit unseren zentralen Stakeholdergruppen nur eingeschränkt geeignet sind, haben wir ein kompaktes Booklet für die externe Berichterstattung entwickelt. Dieses orientiert sich ebenfalls an den Anforderungen der CSRD und den ESRS-Indikatoren; zusätzlich enthält es unsere veröffentlichte Umwelterklärung.
Das Booklet basiert auf den wesentlichen Erkenntnissen der ESG-Nachhaltigkeitserklärung und wurde so aufbereitet, dass es für unsere wichtigsten Stakeholder leichter zugänglich und verständlich ist.
Nachhaltigkeitsbericht 2026.

**Energie- und Mobilitätsstrategie**

Schachinger Logistik steht im Zuge der Dekarbonisierung vor der Herausforderung, steigende Energiebedarfe einer elektrischen Flotte mit volatilen Strompreisen und begrenzten Netzkapazitäten zu vereinen. Als eines der größten Logistikzentren Österreichs verursacht der Standort Hörsching jährlich rund 30.000 Tonnen $CO_2$ durch dieselbetriebene Fahrzeuge und ist zugleich stark von Preisschwankungen auf internationalen Energiemärkten betroffen. Mit der Klimastrategie „Roadmap to Zero“ und der unternehmensinternen Initiative „Raus aus Gas“ verfolgt SCHACHINGER daher das Ziel, Energie zunehmend selbst zu erzeugen, zu speichern und flexibel zu nutzen.

Die Lösung besteht im Aufbau eines der größten Speichersysteme Europas in der Logistik: ein 60 MWh Batterie-Energiespeichersystem (BESS) kombiniert mit einer PV-Anlage und moderner E-Ladeinfrastruktur inkl. E-Betriebstankstelle. Das System ermöglicht es, PV-Überschüsse am Tag aufzunehmen und nachts für das Laden der E-LKW bereitzustellen, wodurch ein Autarkiegrad von rund 95 % erreicht wird. Parallel werden Lastspitzen deutlich reduziert und der Netzanschluss entlastet. Die Anlage unterstützt außerdem das Stromnetz, indem sie überschüssige erneuerbare Energie aufnimmt oder negative Regelenergie bereitstellt und daher als präventive Blackoutversorgung bzw. zur Netzstabilisierung beiträgt.
Das Batterie-Energiespeichersystem (BESS) mit 60 MWh Kapazität und 30 MW Leistung wird ergänzt um eine 7 MWp Photovoltaikanlage (weiterer Ausbau auf 10 MWp geplant). Diese Architektur ermöglicht es, tagsüber PV-Überschüsse einzulagern und nachts die E-Flotte aus dem Speicher zu laden. Die Umsetzung verläuft stufenweise:
Parallel erfolgt der sukzessive Ausbau der E-Flotte und der Schnellladeinfrastruktur.
Derzeit sind circa 20 Schnellladepunkte (50-100 kW Nachtladepunkte und bis zu 400 kW bei den Ladetoren) verfügbar. Bis Ende des Geschäftsjahres 2026/27 sind weitere 26 Schnellladepunkte inklusive einer E-Betriebstankstelle mit Megawatt-Ladern geplant.

Die erwarteten Ergebnisse umfassen eine signifikante $CO_2$-Reduktion, planbare Energiekosten, die Stärkung der regionalen Wertschöpfung sowie eine deutliche Erhöhung der betrieblichen Resilienz. Der Standort wird in den Sommermonaten weitgehend autark, und die Elektrifizierung der Flotte schafft sowohl ökologische als auch ökonomische Vorteile. Das Projekt ist damit ein Leuchtturm für nachhaltige, energieautarke Logistik und ein wesentlicher Schritt in Richtung Dekarbonisierung des Unternehmens.

Finanziell wird durch die Eigenstromnutzung ein signifikanter Anteil der Energiekosten internalisiert, während zusätzliche Erlöse aus der Teilnahme am Regelenergiemarkt generiert werden. Langfristig

unterstützt das Projekt die Ziele der „Roadmap to Zero“, insbesondere die Reduktion der Standortemissionen um 50 % bis 2035 und die Dekarbonisierung der Flotte bis 2040. Darüber hinaus bietet das Elektrizitätswirtschaftsgesetz neue Vorteile wie reduzierte Netztarife innerhalb von Energiegemeinschaften, die SCHACHINGER aktiv nutzen möchte.

Dabei profitieren nicht nur unsere eigene E-LKW-Flotte, sondern auch unsere externen Frächter:innen, welche an unseren Standort zu günstigen und planbaren Konditionen ihre E-Fahrzeuge laden können.

Unseren Scope 3 wollen wir jährlich um 6,3 % reduzieren, deshalb begleiten wir unsere Lieferant:innen bei ihren Reduktionszielen und diese werden über das von uns eingesetzte ESG PERFORMER© Tool geratet. Dadurch haben unsere Lieferant:innen die Möglichkeit, einen kostenfreien ESG-Bericht inklusive Klimabilanz zu beziehen, welchen sie für weitere Kund:innen sowie Banken als Nachweis für ihre ökonomische/ökologische/soziale Performance nutzen können.

**Ökologische Aspekte**

Das Projekt ist wesentlicher Bestandteil der Klimastrategie „Roadmap to Zero“, im Rahmen dessen SCHACHINGER konsequent daran arbeitet, fossile Energieträger zu ersetzen und die eigene Energieversorgung zu dekarbonisieren. Ein wichtiges Element dieser Strategie ist auch die Initiative „Raus aus Gas“, die bereits mit dem neuen Biomasse-Heizwerk umgesetzt wurde und jährlich rund 600 Tonnen $CO_2e$ einspart. Das Batteriespeichersystem ist der nächste Schritt, um nicht nur Wärme, sondern auch den gesamten Strombedarf der Schachinger Logistik möglichst aus eigener erneuerbarer Erzeugung zu decken. Dadurch sinkt die Abhängigkeit von externen Energiequellen, Preisvolatilität und internationalen Importströmen deutlich.

Gleichzeitig entlastet der Speicher das öffentliche Netz, indem er überschüssigen PV-Strom aufnimmt und negative Regelenergie bereitstellt – ein ökologischer Beitrag, der über den Standort hinauswirkt und die Integration erneuerbarer Energien im Gesamtsystem unterstützt.

**Menschlich-soziale Aspekte**

SCHACHINGER legt großen Wert darauf, dass die Energiewende am Standort auch den Mitarbeitenden zugutekommt. Mitarbeiter:innen können ihre privaten E-PKW vergünstigt am Standort laden, und über die entstehende Energiegemeinschaft können sie künftig direkt von günstigem regionalem PV-Strom profitieren. Darüber hinaus ist geplant, Stromspenden an soziale Einrichtungen zu ermöglichen.

Im Unternehmen wurden weitere wichtige Personalinitiativen etabliert, die die Kultur nachhaltig verändert haben. Dazu gehören zum Beispiel Programme wie „Vereinbarkeit Beruf und Familie“,

„betriebliche Gesundheitsförderung“ (BGF), Mentalberatung (Mavie Work), Gemeinwohlökonomie und Weiterbildungsangebote (2025 wurde die Schachinger Akademie gegründet, die 2026 die ISO-21001-Zertifizierung erhielt).

Die Einführung von partizipativen Entscheidungsformaten stärkt die Mitbestimmung und fördert eine Atmosphäre, in der Mitarbeiter:innen Verantwortung übernehmen und sich langfristig mit dem Unternehmen identifizieren. Die Gemeinwohlökonomie dient dabei als Leitlinie für faire Arbeitsbedingungen, Gleichstellung und transparente Kommunikation.

Das Programm „Mavie Work“ fördert die betriebliche Gesundheit durch Prävention wie rund 800 Gesundenuntersuchungen allein 2025 und die Bereitstellung von Finanzmitteln für rund 3.000 Beratungsstunden zur mentalen Gesundheit sowie die Förderung einer offenen Feedbackkultur. Auch das bereitgestellte Programm „Beruf & Familie“ unterstützt die physische und psychische Gesundheit der Belegschaft. Alle angeführten Maßnahmen dienen der sozial nachhaltigen Entwicklung in der Logistik.

**Anerkennungen und Nachhaltigkeits-Zertifikate**

Wir konnten im Geschäftsjahr 2025/26 einige wichtige Auszeichnungen und Zertifikate erhalten. Diese bringen uns in unserer innerbetrieblichen Weiterentwicklung voran, sind bei Ausschreibungen nützlich und dienen zur Stärkung der Arbeitgebermarke: ONR 192500 integriertes Nachhaltigkeitsmanagement-system, Energie Star OÖ 2025, ESG/EcoZert-Sustainability Finanzrating, Ecovadis Silber, BVL Großer Nachhaltigkeitspreis Top 3, CDP, SBTi committed, Leitbetriebe Austria.

**Qualität**

**Qualitätsführerschaft** als weiteres strategisches Ziel des Unternehmens drückt sich unter anderem durch die bestehenden Zertifikate aus.

Seit 1997 hat das Unternehmen sein integriertes Qualitätsmanagement gemäß ÖNORM EN ISO 9001 zertifiziert und entspricht heute der ÖNORM EN ISO 9001:2015. Zum Schutz der Umwelt verfügt Schachinger über ein dokumentiertes Umweltmanagementsystem gemäß ISO 14001:2015. Das Unternehmen verfügt auch über das Arbeits-, Gesundheits- und Sicherheitsmanagementsystem Zertifikat ISO 45001:2018. Das jährlich durchgeführte Audit fand im April 2025 statt und wurde erfolgreich bestanden.

Investitionen zur technischen Erneuerung im Hinblick auf die Erhaltung und Verbesserung des hohen Qualitäts-, Sicherheits- und Umweltanspruches werden fortlaufend durchgeführt.

**Wesentliche Risiken und Ungewissheiten**

Da große Teile der Immobilien an Firmen der Schachinger-Gruppe vermietet werden, ist hier von einer konstanten Beschäftigung auszugehen. Insgesamt ist der Auslastungsgrad weiterhin sehr zufriedenstellend.

Darüber hinaus ist die Gesellschaft keinen wesentlichen Risiken ausgesetzt. Langfristig ist die weitere Entwicklung der Gesellschaft eng mit der wirtschaftlichen Situation der Schachinger Gruppe verknüpft, welche sich in den vergangenen Jahren und auch im Wirtschaftsjahr 2025/26 erfreulich entwickelt hat und aus heutiger Sicht auch zukünftig sehr stabil entwickeln wird.

**Finanzinstrumente**

Spezielle Instrumente zur Absicherung von Währungs- und Zinsrisiken werden nicht eingesetzt. Fremdwährungskredite sind nicht vorhanden.

**Forschung und Entwicklung**

In der Gesellschaft fallen keine wesentlichen Aufwendungen für Forschung und Entwicklung im engeren Sinne an.

Der Fokus liegt auf Entwicklungen im IT-Bereich, Optimierungen in den Wertschöpfungsketten sowie Standortkonzeptionen und logistische Innovationen.

Im IT-Bereich stehen vor allem die Programme „Pharma – Digitalisierung", „Modernisierung Warehousing Plattform", „Reporting & KPI Weiterentwicklung", „Umsetzung KI & Automatisierungsstrategie" und die laufende Weiterentwicklung unserer Security Infrastruktur im Mittelpunkt.

Prozessentwicklung und professionelles Business Development sind eine grundsätzliche strategische Komponente und sind Wegbereiter für ein kontinuierliches Wachstum bei stabiler Ertragskraft und somit die Basis für eine langfristig positive und nachhaltige Entwicklung der Schachinger-Gruppe.

Hörsching, am 02. Juni 2026

Die Geschäftsführung der Komplementärgesellschaften
Schachinger Logistik Holding GmbH und Schachinger GmbH

Maximilian Schachinger  Dipl.-Ing. Günther Gfrerrer, MBA  Mag. Dr. Ehrenfried Werderits