

S+B GRUPPE

LAGEBERICHT zum 31.12.2025

LAGEBERICHT ZUM 31.12.2025

S + B GRUPPE AG

1. IMMOBILIEN UND BETEILIGUNGEN:

Die S + B Gruppe AG (nachfolgend auch kurz als S + B bezeichnet) ist die operative Muttergesellschaft eines international tätigen Immobilienentwicklungskonzerns. Neben der Erbringung von Akquisitions-, Verkaufs- und Konzerndienstleistungen verwaltet sie diverse Beteiligungen an Immobiliendienstleistungs- und Immobilienbesitzgesellschaften. Die Tochtergesellschaften sind in Wien, Prag, Warschau und Bukarest tätig.

1.1. IMMOBILIENBESITZ

Die S + B Gruppe AG selbst besitzt zum 31.12.2025 folgende Objekte:

- **Heinrichgasse 4, 1010 Wien:** Es besteht bis zum 1. Juli 2042 ein Mietrecht für vier Dachgeschoßwohnungen mit einer Nutzfläche von insgesamt 492 m². Die vier Wohnungen sind aktuell vermietet.

Das Objekt in der Dresdner Straße 46, 1200 Wien wurde im Geschäftsjahr 2025 verkauft, wobei ein Teil des Kaufpreises mittels Ratenzahlung beglichen wird.

1.2. BETEILIGUNGEN

Nachfolgend werden die Beteiligungen und Projekte nur auszugsweise dargestellt, wobei wesentliche Entwicklungen im Jahr 2025 und 2026 berücksichtigt werden.

1.2.1. INLANDSBETEILIGUNGEN

Die S + B Gruppe AG hält folgende wesentliche Beteiligungen an im Inland tätigen Unternehmen:

- **S + B Plan & Bau GmbH, Wien:** Die S + B Gruppe AG hält 100% der Anteile an dieser Gesellschaft, die als Generalplaner und Generalunternehmer am österreichischen Markt tätig ist. Zum Stichtag wurden folgende wesentliche Projekte geplant oder gebaut:

1.2.1.1. IN ABWICKLUNG BEFINDLICHE DIENSTLEISTUNGSAUFTRÄGE INLAND:

- Dresdner Straße 90, 1200 Wien: nach dem Verkauf mit Closing am 27. Juli 2022 an einen Investor wurde die S + B Plan & Bau GmbH im Rahmen eines Generalübernehmervertrags ebenfalls im Juli 2022 mit der Errichtung von Serviced Apartments bis einschließlich 5. OG und von 265 Wohnungen vom 6. OG bis 28. OG beauftragt; im August 2022 wurde mit den Bauarbeiten begonnen; die Fertigstellung, Übergabe und Endabrechnung des Hochhauses erfolgten am 05.12.2025.

- 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. Mit Zusatz vom 23. Februar 2024 wurden einerseits das Projektentgelt an das Volumen der Baugenehmigung und andererseits die Baukosten an die Entwicklung des Baukostenindexes seit Vertragsabschluss einmalig angepasst. Das Hochhaus wird erstmalig in Wien mit einer PV-Fassade ausgestattet. Die Fertigstellung ist für Ende 2026/Anfang 2027 geplant.

- DC Waterline, Donau City, 1220 Wien (GP-PM für ein Multi-Use-Projekt): die Baugenehmigung wurde im Juli 2022 ausgestellt; mit den Bauarbeiten wurde im Oktober 2022 begonnen. Der Innovationscampus mit Hotel, Büros und Food-Corner sowie die Garage (mit Ausnahme von 2 Gastroflächen) wurden im 4. Qu. 2025 fertiggestellt.

- Laxenburger Straße 2, 1100 Wien (GP-PM für ein Wohnbauprojekt): für die Bauteile der LandGut Wohnbauerrichtungs GmbH (BT A) und der gemeinnützige Bauvereinigung „Wohnungseigentum“ GmbH (BT D) wurden im Sommer 2022 die Baugenehmigungen ausgestellt. Die Tiefbauarbeiten und auch die Hochbauarbeiten für die zwei Bauteile, wurden im Februar 2023 gestartet. Die Fertigstellung erfolgte im September 2025.

- Laxenburgerstr. 151, 1100 Wien (GP-PM für ein Wohnbauprojekt): die BT 5, 7, 8, 9, 10 und Alpha wurden von der S + B C&P LAX 151 Immobilienentwicklung GmbH & Co KG und der BT 6 von der gemeinnützige Bauvereinigung „Wohnungseigentum“ GmbH beauftragt. Der BT 9 wurde im Herbst 2025 fertiggestellt. Der BT 10 wird in Verbindung mit den außerordentlichen Außenanlagen, von Andre Heller inkl. der Glashäuser, bis Mitte 2026 fertiggestellt werden.

- Gotramgasse/Donaustadtstraße, 1220 Wien (GP-PM, sowie GU-Vertrag für ein Gebäude mit gewerblicher Nutzung als Büro-, Serviced Apartments, Gewerbe oder Data-Centers). Die Baugenehmigung für den Bauteil Donaustadtstraße wurde im Juli 2025 ausgestellt. Die Baubeginnsanzeige wurde im November 2025 abgegeben.

- Oberlaa, 1100 Wien (GP-PM für ein Mixed-Use-Projekt): die Einreichplanung wurde im Herbst 2025 bei der Baubehörde abgegeben. Die Baugenehmigung wird im 4. Quartal 2026 erwartet.

1.2.1.2. BEREITS ÜBERGEBENE DIENSTLEISTUNGSAUFTRÄGE IM INLAND

- Danube Flats, Donau City, 1220 Wien (GP-PM- und Projektsteuerung für den Wohnungsflachbau und für den Wohnungsturm): die beiden Verträge wurden mit Abgabe der Fertigstellungsanzeige am 11. November 2024 schlussgerechnet; nach der Schlussabrechnung der wesentlichen Baukosten wurde das GP-PM-Honorar im Geschäftsjahr 2025 nochmals angepasst.

- Höchstädtplatz, 1200 Wien (Bauvertrag für den Wohnungsneubau der Bauteile (BT) 3 und 4): die Rohbaufertigstellung erfolgte im Jahr 2022; die Fertigstellung und Übergabe erfolgten mit 25.9.2023; bis zum 31.12.2024 wurden alle Wohnungen vermietet. Die Endabrechnung mit dem AG konnte im 1. Halbjahr 2026 erfolgen.

- Nordbahnstraße 3, 1020 Wien (GÜ-Bauarbeiten für ein Studenten-Heim und Hotel): die Übergabe wurde im Mai 2020 abgeschlossen. Die Gewährleistung beträgt für die wesentlichen Gebäudeteile 5 bis 7 Jahre ab Übergabe.

- DC3, Donau City, 1220 Wien (GÜ-Vertrag für ein Studentenheim): die Übergabe 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 im Rahmen seiner Gewährleistung durchgeführt.

1.2.1.3. LAUFENDE IMMOBILIENPROJEKTE IM INLAND

Die S + B Gruppe AG hält die Anteile an den nachfolgend aufgelisteten Projektbesitzgesellschaften entweder direkt oder indirekt über Beteiligungsgesellschaften.

S + B Pottendorfer Straße GmbH, Wien:

Die S + B Gruppe AG hält 55% der Anteile an dieser Gesellschaft: Projektpartner ist die List Gruppe (Südbahn Werk AG). Im Rahmen des Projektes wurde das InnoCenter Bestandsgebäude mit 16.922 m² vermietbarer Fläche (InnoCenter) mit Start im Jahr 2021 umfassend saniert (dabei insbesondere die Allgemeinflächen und die Fassade) und um einen Zubau mit 2.790 m² Nutzfläche erweitert. Die Sanierung wurde im Frühjahr 2023 abgeschlossen. Der Mieterausbau für die vermieteten Flächen wurde abgeschlossen und die Abrechnung im 1. Quartal 2026 genehmigt.

S + B LandGut Wohnbau Errichtungs GmbH, Wien:

Die S + B Gruppe AG hält seit 2019 100% Anteile an dieser Gesellschaft. Die Gesellschaft hat auf dem Bauteil A mit einer Grundstücks-fläche von 2.176 m² eine grundstücksübergreifende Tiefgarage mit 120 Stellplätzen sowie von Wohnungen und teilweise Gewerbeflächen mit insgesamt ca. 8.700 m² Nutzfläche errichtet. Die Fertigstellung beider Bauteile erfolgte im September 2025. Sowohl der Baukredit über insgesamt € 44,8 Mio. als auch der Kredit über die Finanzierung des ursprünglichen Anteilskaufs wurden jeweils bis zum 30. Juni 2028 verlängert. Der Bankkredit wird vorrangig getilgt.

Der Bauteil D (Nachbarprojekt) steht im Miteigentum mit der Gemeinnützigen Bauvereinigung „Wohnungseigentum" GmbH, wobei die Gesellschaft ca. 20% für einen geplanten Bauträgerverkauf der Untergeschoße (Tiefgarage bis zum 1. Obergeschoß) hält.

Bis zum 31.12.2025 wurden insgesamt 18 Wohnungen und eine Gewerbefläche verkauft. Per Ende Mai 2026 waren es 26 Wohnungen, eine Gewerbefläche und 13 Reservierungen.

DANUBE FLATS GmbH & Co KG, Wien:

Die S + B Gruppe AG hält 50% der Anteile an dieser Joint-Venture-Gesellschaft. Gemeinsam mit der Soravia Gruppe wurde die Errichtung des Wohnhochhauses „Danube Flats" und eines Wohnungsflachbaus (Bauteil 2) geplant und der Bau umgesetzt: Im Frühjahr 2021 erfolgte die Vorverwertung des Flachbaus durch Verkauf mittels Share-Deal an einen Wohnungsfonds und die Joint-Venture-Gesellschaft wurde mit dem Bau- und der Vermietung mittels „Bauvertrag" beauftragt. Der Flachbau wurde am 26. April 2024 an den Investor übergeben und ist mittlerweile voll vermietet. Die Endabrechnung wurde Ende 2025 vorgenommen.

Die Fertigstellungsanzeige für den Turm erfolgte am 11. November 2024. Bis zum Mai 2026 wurden 449 (VJ: 432) Wohnungen (inkl. Angebote) von insgesamt 466 Wohnungen verkauft und 448 übergeben; das entspricht ca. 96% (VJ: 93%) der verfügbaren Wohnungen. Mit Sacheinlagevertrag vom 17. Dezember 2024 wurde der Sockelbereich des Turms in eine eigene Tochtergesellschaft Danube Base GmbH & Co KG eingelegt.

S + B LAX 151 Immobilienentwicklung GmbH & Co KG, Wien

Der Ankauf des Projektes Laxenburger Straße 151 erfolgte im Rahmen eines Share-Deals Ende 2019. Im August 2020 hat sich die C&P mit 50% an dem Projekt beteiligt. Mit Kaufvertrag vom 26. Juni 2025 hat die Gesellschaft, in enger Abstimmung mit der finanzierenden Bank, den 50%-Anteil von C&P wieder übernommen, nachdem diese nicht mehr in der Lage war, die Eigenmittelerfordernisse zu erfüllen. Bei der Übernahme der 50% von C&P hat die S + B Gruppe AG im Rahmen einer „Waterfall-Regelung" Zahlungsverpflichtungen gegenüber der finanzierenden Bank übernommen, die rückgestellt wurden.

Im Bauteil 5 wurden alle Wohnungen verkauft und übergeben. Es verbleibt eine Gewerbefläche mit 276 m². Die Bauteile 7 und 8 sind bereits abgeschlossen. Die Bauarbeiten für die Bauteile 9 und 10 wurden im Sommer 2023 gestartet. Der Bauteil 9 wurde im Herbst 2025 fertig gestellt und der Bauteil 10 wird inkl. der kompletten, durch Andre Heller gestalteten Außen-

anlagen und Glashäuser im Sommer 2026 abgeschlossen.

Der Bauteil Alpha, der in eine eigene Tochtergesellschaft ausgegliedert wurde, hat im 2. Halbjahr 2025 eine rechtskräftige Baugenehmigung erhalten. Ein möglicher Mietvertrag für eine Polizeistation ist im Genehmigungslauf beim Innenministerium.

DC Waterline GmbH, Wien

Dieses Projekt wird gemeinsam mit der Strabag in der Donau City, 1220 Wien, entwickelt. Die Einreichplanung der 4 Objekte (Innovationscampus, Bildungscampus, Hotel und Musiker-wohnungen) wurde Ende 2021 eingereicht. Die Baugenehmigung wurde im Juli 2022 ausgestellt. Der Bau der Tiefgaragen wurde Anfang 2023 gestartet. Mit Motel One wurde ein Mietvertrag über 198 Zimmer und 36 Tiefgaragenstellplätze und mit Stella International School ein Mietvertrag über ca. 5.700 m² mit jeweils langfristigen Kündigungsverzichten abgeschlossen. Der Bildungscampus (Schule) wurde im Mai 2024 und die Musikerwohnungen wurden im September 2024 fertiggestellt und bis Juli 2025 wurden alle Wohnungen vermietet und übergeben. Die Übergabe des Hotels und der Büroflächen erfolgte im 2. Quartal 2025. Das Hotel hat im November 2025 eröffnet. Ca. 92% der Gesamtfläche von ca. 20.000 m² sind vermietet!

S + B HÖC ONE Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG

Die zwei Liegenschaftsteile (BT 0 und 5) wurden im Dezember 2020 vertraglich gesichert und im Jänner 2021 im Joint-Venture mit einer 50%-Beteiligung im S + B Konzern angekauft. Auf einem Liegenschaftsteil befindet sich ein teilweise denkmalgeschütztes Bestandgebäude. Insgesamt können ca. 6.800 m² Nettonutzfläche errichtet bzw. umgebaut werden. Die rechtskräftige Baugenehmigung sieht die Errichtung von kompakten Wohnungen vor. Im Laufe des Jahres 2026 wird der Verkauf der Wohnungen gestartet und die Revitalisierung der Bestandsgebäude fortgesetzt. Für die Flächen im Erdgeschoß finden Verhandlungen mit der Polizei zur Anmietung einer Polizeiinspektion statt.

S + B REN EINS und S + B REN ZWEI (Projektentwicklungs GmbH & Co KG)

Der Ankauf der zwei Liegenschaften wurde im November 2020 vertraglich eingeleitet und im Frühjahr 2021 abgewickelt. Im Rahmen eines kooperativen städtebaulichen Verfahrens wird derzeit die „Stadt der Zukunft“ mit mehreren Nutzungsarten an einem Standort, z.B. High-tech, IT-, Büro-, und Wohnungsnutzungen entwickelt. Die angestrebte Nutzfläche beträgt zwischen 80.000 und 90.000 m². Im Kalenderjahr 2026 soll die Einreichplanung auf Basis der vorliegenden Widmung abgegeben werden.

S + B Donaustadtstraße Projektentwicklung GmbH & Co KG (vormals S + B Gotramgasse Projektentwicklung GmbH & Co KG)

In der Donaustadt wurde ein Grundstück mit einer Fläche von 19.487 m² vertraglich im Dezember 2021 gesichert. Der Ankauf fand im Jänner 2022 statt und das Grundstück wurde in der Folge in zwei Bauteile geteilt. Die Entwurfsplanung für den Bauteil Donaustadtstraße wurde abgeschlossen und die Einreichplanung 2024 abgegeben. Die Baugenehmigung wurde im Juli 2025 ausgestellt. Der Bau wird an die S + B Plan & Bau GmbH als Generalunternehmerin beauftragt werden. Die Gesellschaft hat die Bauanzeige im November 2025 abgegeben, nachdem mit der BBRZ im August 2025 ein Mietvertrag über 17.668 m² Nutzfläche unterschrieben wurde. Weiters wurde ein Mietvertrag mit der Einzelhandelskette Spar über 1.955 m² unterschrieben; somit ist das Projekt vor Baubeginn zu 75% vermietet! Mit der Erste Bank wurde im Februar 2026 eine Projektfinanzierung über € 89 Mio. unterschrieben. Für den Liegenschaftsteil Gotramgasse werden derzeit verschiedene Nutzungen, wie z.B. IT, Last-Mile-Logistik und Gewerbe/Büro geprüft. Es ist für diesen Projektteil die Ausgliederung in eine eigene Objektgesellschaft bis Jahresende 2026 geplant.

S + B Triester Straße Projektentwicklung GmbH & Co KG

Am 13. Dezember 2021 wurde der Baurechtsvertrag auf 99 Jahre für eine Liegenschaft mit einer Fläche von 1.520 m² unterzeichnet. Für die Liegenschaft finden Vorbereitungsgespräche zum Start eines Umwidmungsverfahren statt. Ziel ist die Errichtung eines energieautarken Hochhauses ohne gesonderte Heizung, Kühlung und Lüftung (2226er Haus: die Raumtemperatur soll zwischen 22 und 26 Grad gehalten werden können). Es wird ein 80 bis 100 m Hochhaus, mit einer Nutzfläche von 12.000 bis 15.000 m², angestrebt. Es werden Gespräche mit der Stadt Wien und den Wiener Linien zum Start des Umwidmungsverfahrens geführt.

S + B DÖB Immobilienprojekt GmbH & Co KG

Die Liegenschaft Döblerhofstraße 16 wurde im Dezember 2025 angekauft, dabei wurde ein Bankkredit iHv € 11,2 Mio. übernommen. Derzeit wird an der Einreichplanung gearbeitet. Die Einreichung ist für den Sommer 2026 geplant.

BIM Eins GmbH & Co KG und BIM Zwei GmbH & Co KG

Am 22. Dezember 2022 wurden von beiden Gesellschaften im Rahmen eines Konsortiums mit zwei weiteren Partnern der Projektentwicklungsvertrag und der Liegenschaftskaufvertrag für das langfristige Projekt Remise Kagran unterzeichnet. Der Liegenschaftskaufvertrag ist aufschiebend bedingt mit dem außerbücherlichen Eigentumsrechts an den Projektliegenschaften. Den Vertragsparteien steht ein Rücktrittsrecht vom Vertrag zum 11. März 2029 zu, wenn diese Bedingung bis dahin nicht erfüllt ist und gewisse andere Umstände nicht eingetreten sind. Der Projektentwicklungsvertrag weist ein Kündigungsrecht des Konsortiums auf, wenn die Widmung für das beabsichtige Projekt nicht bis zum 30. März 2025 vorliegt. Verhandlungen über eine Vertragsanpassung sind am Laufen. In diesem Fall ist der Ersatz des wirtschaftlichen Wertes, der bis dahin vom Konsortium erbrachten Leistungen, mit € 6,0 Mio. begrenzt.

Ein zukünftiger Kaufpreis wird mit den Kosten der Errichtung einer neuen Remise für die Wiener Linien gegenverrechnet. Der erste Teil des Liegenschaftskaufpreises würde mit Übergabe und Abnahme der Bauphase 1 der Remise und der zweite Teil mit Übergabe und Abnahme der Bauphase 2 der Remise fällig. Die Finanzierung des Projektes mit Fremd- und Eigenmitteln wird entsprechend dem Projektfortschritt vorgenommen werden.

Im Herbst 2024 wurde in Abstimmung mit der Stadt Wien und den Wiener Linien ein Architekturwettbewerb abgehalten. Die weiteren Vorbereitungen für die Umwidmung werden mit der Stadt Wien abgestimmt.

Taille Immobilien GmbH & Co KG

Für das Projekt Turm mit Taille (Büro/Gewerbe) wurde im Jahr 2022 ein aufschiebend bedingter Kaufvertrag geschlossen. Mit Kauf- und Abtretungsvertrag vom 18. November 2024 wurden die Anteile im 50:50 Joint-Venture mit der Trivalue übernommen. Die Anteilskaufpreiszahlung von derzeit anteilig € 1,2 Mio. ist bis zur Erfüllung von Bedingungen gestundet.

Gemeinsam mit dem Partner wird der städtebauliche Vertrag und die Umwidmung des Projektes verhandelt. Bei der Gesellschaft läuft derzeit eine Betriebsprüfung für Perioden vor dem Verkauf.

Oberlaa Immo Eins und Oberlaa Immo Zwei GmbH & Co KG

An den beiden Besitzgesellschaften hält der S + B Konzern jeweils 50%. Die anderen 50% werden von einem Partner gehalten. Mit Vertrag vom 6. August 2024 haben die beiden Gesellschaften drei Bauplätze erworben. Aus dem Ankauf des Liegenschaftsteiles WIPARK wurde ein Kaupreisanteil iHv. ca. € 6,0 Mio. gestundet, der mit Kaufpreisraten aus dem Garagen(rück)verkauf aufgerechnet wird. Die Gesellschaft hat sich im Zuge der Transaktion zur Errichtung einer Garage mit Park+Ride-Nutzungsmöglichkeit für mindestens 350 PKW-Stellplätze zu einem Pauschalfixpreis bis zum 30. September 2029 verpflichtet, wobei die ersten zwei von drei Raten mit dem offenen Ankaufspreis aus dem Liegenschaftskauf aufgerechnet werden. Die Einreichplanung wurde im 4. Quartal 2025 bei der Baubehörde abgegeben.

1.2.2 AUSLANDSBETEILIGUNGEN POLEN

- **S + B Plan & Bau Warschau Sp. z o.o. (Warschau):**
  Die S + B Gruppe AG hält 100% der Anteile an dieser operativen Gesellschaft. Sie ist als Projektentwickler, Generalplaner, Generalunternehmer und Vermarkter/Vermieter am polnischen Markt, mit Schwerpunkt Warschau, tätig.

  - Die Gesellschaft hat für die Commerz Real Invest resp. deren Fonds HausInvest den WIDOK Towers mit ca. 34.800 m² Nettonutzfläche (inkl. Terrassenflächen und Lager) im Zentrum von Warschau errichtet und Mitte 2021 an den Auftraggeber übergeben. Der Investor hat der S + B Plan & Bau Warschau Sp. z o.o. auch den Auftrag für die Betreuung und Folgevermietung des Gebäudes erteilt. Die ersten Folgevermietungen sind für das Geschäftsjahr 2026 geplant.

  - Weiters wird das ebenfalls im HausInvest-Eigentum befindliche Gebäude Tulipan im Rahmen eines Dienstleistungsauftrages vermietet und der entsprechende Mieterausbau organisiert und überwacht.

  - In den Jahren 2023 bis 2025 hat sich die Tätigkeit der Gesellschaft vor allem auf die Entwicklung eines großen Datacenter-Projektes in Piaseczno südlich der Hauptstadt Warschau konzentriert. Die Entwicklung konnte im Mai 2025 mit dem Projektverkauf erfolgreich zum Abschluss gebracht werden.

  - Am 18.05.2026 wurde von der Gesellschaft gemeinsam mit einem sehr namhaften internationalen Partner ein Letter of Intent (LoI) betreffend den Erwerb eines größeren Areals nahe Warschau für ein weiteres Datacenter Projekt mit einer geplanten Leistung von bis zu 168 MW unterzeichnet. Basierend auf der darin vereinbarten Exklusivität wird derzeit eine detaillierte Due Diligence durchgeführt. Falls die Ergebnisse und Rahmenbedingungen positiv sind, soll gemeinsam mit dem Partner im Rahmen eines Joint-Ventures nach Erwirkung eines Umweltbescheides der Ankauf erfolgen.

- **Wspolna Hotel Management Sp. z o. o. (Warschau)**
  Die Gesellschaft ist Betreiberin des Hotels “Hampton by Hilton, Warschau City Center”. Das Hotel wurde nach der Entwicklung und Errichtung im Konzern im Jahr 2014 an einen Fonds der Union Investment verkauft und langfristig von dieser Gesellschaft angemietet. Im Jahr 2021 wurde die fixe Mietdauer um 6 Jahre bis 31. Dezember 2045, unter Wegfall der vertraglichen Verlängerungsoption, prolongiert.

  Anfang 2025 wurde die Soft-Renovierung der Zimmer gestartet, die zur Jahresmitte 2026 abgeschlossen sein wird. Das Hotel erreichte 2025 trotz der stockweisen Renovierung eine Auslastung von 88,8% (VJ: 91,4%). Es wird für das Jahr 2026 mit einem weiteren Anstieg der Zimmerpreise, bei einer Auslastung von ca. 90%, gerechnet. Die Gesellschaft sollte daher ausreichend Liquidität zur Erfüllung der Mietverpflichtungen erwirtschaften und das Jahr 2026 entsprechend mit einem positiven Ergebnis abschließen.

- **Sempiria Holding GmbH, Wien:**
  Die S + B Gruppe AG hält 100% an dieser Zwischenholding, die ihrerseits bis 13.5.2025 mit 50% an der SIEN Real Sp. z o. o., der Besitzgesellschaft für die Data-Center-Grundstücke in Piaseczno (neben Warschau) beteiligt war. Das Projekt wurde 50:50 mit einem Entwicklungspartner mit Spezialisierung auf Data-Center gehalten.

- **SIEN Real Sp. z o. o. (Warschau):**
  Diese Gesellschaft hat die Data-Center-Grundstücke im Jahr 2023 angekauft. Die Einreichplanung wurde am 15. Dezember 2023 abgegeben und die Baugenehmigung wurde im Herbst 2024 rechtswirksam. Die Gesellschaft wurde am 13. Mai 2025 erfolgreich an einen Baukonzern verkauft.

  Mit 30. April 2026 haben die Käufergesellschaften eine Schadenersatzklage beim zuständigen Gericht in Warschau wegen behaupteter Verletzung von bedungenen Eigenschaften und Gewährleistungszusagen gegen unseren Partner und die Sempiria Holding GmbH, Wien, eingebracht. Die Zustellung an die Beklagten ist noch nicht erfolgt. Laut Einschätzung unserer lokalen Rechtsberater ist das Risiko aus der Klage gering, weshalb nur Kosten für die Rechtsverteidigung rückgestellt wurden.

1.2.3 AUSLANDSBETEILIGUNGEN TSCHECHIEN

- **S+ B Plan & Bau Prag spol. s r.o. (Prag):**
  Die S + B Gruppe AG hält 100% der Anteile an dieser operativen Gesellschaft, die als Projektentwickler, Generalplaner, Generalunternehmer, Vermarkter und Hausverwalter am tschechischen Markt, mit Schwerpunkt Prag, tätig ist.

  Der aktuelle Hauptauftrag betrifft die Generalplanung und das Projektmanagement für das Projekt Panorama in Prag. Daneben verfolgt die Gesellschaft diverse Akquisitionsmöglichkeiten in Prag.

- **Pankrac Holding GmbH, Wien:**
  Die Gesellschaft ist über ihre 100% Tochtergesellschaft Pansib s.r.o. Eigentümerin des „Panorama Hotel Praha“ mit benachbarten Erweiterungsflächen. .

- **Pansib s.r.o. (Tschechien)**
  Im Eigentum der Gesellschaft befinden sich das Panorama Hotel und Grundstücke mit einer Fläche von 12.301 m², nachdem die Phase 1 des Projektes Ende 2025 in die Schwestergesellschaft BBT Pankrac Invest s.r.o. ausgegliedert wurde. Für Phase 2 ist die Baugenehmigungsplanung fertiggestellt. Die Einholung der Stellungnahmen ist im Laufen. Für die weiteren Entwicklungsphasen wird das architektonische Konzept weiter verfeinert und im Rahmen einer “Concept Study” für weitere behördliche Schritte aufbereitet. Der durchgerechnete Buchwert des Immobilienprojektes inkl. Entwicklungskosten und Ansatz der latenten Steuern beträgt zum 31. Dezember 2025 ca. € 130,2 Mio. (Vj: € 122,9). Der Buchwert wurde auf Basis eines Marktwertgutachtens von CBRE unter Berücksichtigung projektbezogener Anpassungen dokumentiert.

  Das auf der Liegenschaft befindliche Panorama Hotel Praha ist über einen ergebnisabhängigen Mietvertrag an die maltesische Betreibergesellschaft „Corinthia Hotels“ vermietet. Die Mieterlöse aus der Vermietung des Hotel Panorama und der benachbarten Parkgarage konnten gesteigert werden, womit die Miete bereits fast wieder die Zinszahlungen für die Bankkredite der Gesellschaft abdeckt. Für die restlichen Zinszahlungen aus dem Bankkredit, für die laufende Jahrestilgung des Kredites im Ausmaß von € 1 Mio. und für die Weiterentwicklung der Phasen 1 und 2 wird für das Jahr 2026 mit einem Finanzierungsbedarf von € 3,2 Mio. (Vj: € 5,2 Mio.) gerechnet, der von der S + B Gruppe AG bereitgestellt werden wird. Für das auf einer Liegenschaft befindliche Parkhaus konnte eine Abbruchbewilligung erwirkt werden.

  Die Bankkredite für den Ankauf der Immobilie haben zum Stichtag 31. Dezember 2025 einem Außenstand von ca. € 47,8 Mio. mit einer Laufzeit bis 31. Dezember 2027 und einer Jahrestilgung iHv € 1 Mio.

  Es wird angestrebt die einzelnen Phasen gemeinsam mit einem Partner umzusetzen. Diesbezüglich wurde durch einen tschechischen Partner am 13. Mai 2026 ein LOI über eine Beteiligung von 25% an allen 4 Phasen, mit Option zur Aufstockung auf bis zu 50%, unterzeichnet.

- **BBT Pankrac Invest s.r.o., Prag**
  Der Projektteil Libelle wurde Ende 2025 durch Verkauf des Grundstückes mit einer Fläche von 3.286 m² und des Einreichprojektes in die BBT ausgegliedert. Der diesem Grundstück zugeordnete Bankkredit wurde dabei mitübertragen. Der Außenstand des Bankkredits zum Stichtag 31. Dezember 2025 beträgt € 7,0 Mio. Der Kredit hat eine Laufzeit bis 31. Dezember 2027.

  Für die Phase 1 „Libelle“, ein Büroprojekt mit einer geplanten Bruttogeschossfläche von 11.890 m², sind 100% der erforderlichen behördlichen Stellungnahmen für ein Ansuchen um Gebietsbeschluss- und Baugenehmigungsverfahren erwirkt und alle daraus resultierenden Vorgaben entsprechend eingearbeitet. Die Zustimmung seitens der Nachbarn MINT, Arkady und T-Mobile wurde im Jahr 2024 eingeholt. Die Ausstellung des Baubescheides wird bis Jahresende 2026 angestrebt.

1.2.4 AUSLANDSBETEILIGUNGEN BUKAREST

- **S + B Plan & Bau Bukarest s.r.l. (Bukarest):**
  Die S + B Gruppe AG hält 99% an dieser operativen Gesellschaft, die als Projektentwickler, Generalplaner und Generalunternehmer am rumänischen Markt, mit Schwerpunkt Bukarest, tätig ist.

- **Magheru Property Investment s.r.l. (Bukarest):**
  Die S + B Gruppe AG ist über ihre 100%ige Tochtergesellschaft S.B Second Limited, Zypern, an dieser lokalen Besitzgesellschaft beteiligt, welche zu 99% Eigentümerin der Immobilie am Magheru Boulevard 1-3 in Bukarest, mit einer Nutzfläche von 3.908 m², ist. Im Jahr 2018 wurde ein Rechtsstreit über ein Mietlokal von 32 m² (ca. 1%) verloren, welches nunmehr im Fremdeigentum steht. An der Lösung der Problematik wird gearbeitet. Das Gebäude war zum Bilanzstichtag zu 88% (VJ: 80%) vermietet.

- **Screen Point GmbH, Wien:**
  Die S + B Gruppe AG hält 100% der Anteile an dieser Zwischenholding, die ihrerseits gemeinsam mit der S + B CEE Beteiligungsverwaltungs- GmbH alle Anteile an folgenden rumänischen Besitzgesellschaften halten:

  - **DOA Center Invest s.r.l. (Rumänien)**
    Die Gesellschaft ist Eigentümerin der Immobilie Doamnei 7-9-11 im Zentrum von Bukarest. Auf einer Grundstücksfläche von ca. 5.000 m² soll ein Büroprojekt mit einer Nutzfläche von ca. 18.000 m² entwickelt werden. Der Ankauf erfolgte am 22. Oktober 2019. Die Planung ist fortgeschritten und mit potentiellen Projektpartnern werden Gespräche betreffend einer gemeinsamen weiteren Projektentwicklung geführt. Unser Gebietsbeschlussansuchen vom November 2019 ist weiterhin eines von über 300 unentschiedenen Bauansuchen. Mit der Wahl des neuen Bürgermeisters und der geplanten Auswechslung des Hauptarchitekten sollte wieder Bewegung in das Genehmigungsverfahren kommen.

  - **Elisabetha Invest s.r.l.**
    Diese Gesellschaft besitzt das Grundstück NIMB, für welches ein Gebietsbeschluss für ein Gebäude mit ca. 11.000 m² Büro-, Hotel und/oder Gewerbenutzung erwirkt werden konnte. Die Baubewilligung wurde im Jänner 2026 ausgestellt. Es ist beabsichtigt auf diesem Grundstück ein Data-Center zu entwickeln, die Erstellung der Ausschreibungs-Planung ist gerade im Gange und wird im 3. Quartal 2026 fertig gestellt. Mit dem Stromanbieter wurde im 3. Quartal 2024 ein finaler Vertrag zur Sicherung einer Versorgungsleistung von 12 MW abgeschlossen. An der Planung und Realisierung der Verlegung der Stromanbindung wird gearbeitet.

1.2.5 ABGESCHLOSSENE PROJEKTE CEE

- **S + B Plan & Bau Prag spol. s r.o.** (Tschechien) - GÜ-Vertrag NP33:
  Mit einem deutschen Fonds wurde im Dezember 2019 ein GÜ-Vertrag über die Revitalisierung des Gebäudes in Na Prikope 33, Prag 1, einem im Stadtzentrum befindlichen Palais mit Büro- und Retail-Flächen, abgeschlossen. Das fertiggestellte Projekt wurde am 19. Oktober 2022 an den Auftraggeber übergeben und schlussgerechnet. 2023 wurden die Leistungen final mit dem Investor abgerechnet. Die Gewährleistung lief gewerksabhängig längstens bis zum 19. April 2026

- **S + B Plan & Bau Warschau Sp. z o.o** (Polen) – GÜ-Vertrag Widok Towers:
  Die Gesellschaft hat für die Commerz Real Invest resp. deren Fonds HausInvest den WIDOK Towers mit ca. 34.800 m² Nettonutzfläche (inkl. Terrassenflächen und Lager) im Zentrum von Warschau errichtet und Mitte 2021 an den Auftraggeber übergeben. Die Gewährleistung läuft gewerksabhängig längstens bis zum 30.6.2026.

2. GESCHÄFTSVERLAUF 2025:

2.1 ERTRAGSLAGE

Im Geschäftsjahr wurde ein EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Steuern) von € 18,4 Mio. (VJ € 19,3 Mio.) und ein EBT (Ergebnis vor Steuern) von € 14,1 Mio. (VJ € 14,1 Mio.) erzielt. Nach Ertragsteuern ergab sich ein Gewinn von € 13,7 Mio. (VJ: € 13,5 Mio.).

Die Eigenmittelquote gemäß URG beträgt 51,99% (VJ: 51,57%).

Das Ergebnis in dieser Höhe konnte vor allem aufgrund der Fertigstellung des Generalübernehmervertrages der Plan & Bau GmbH für das Projekt Dresdner Straße 90 in Wien erzielt werden. Das Ergebnis dieses Projektes hat die Gesellschaft, mit einer phasengleichen Ausschüttung per 31.12.2025, iHv € 11 Mio. übernommen.

Weiters hat die S + B am 13. Mai 2025 ihren 50% Anteil am Joint-Venture Data-Center Piaseczno mit einem deutlichen Gewinn von über € 5,0 Mio. nach Steuern und somit mit einem wesentlichen Ergebnisbeitrag für 2025 verkauft. Zusätzlich sind Eigenmittel iHv € 1,7 Mio. zurückgeflossen.

Ergänzt wurde der Erfolg von weiteren Wohnungsverkäufen und Übergaben beim Projekt Danube Flats im Geschäftsjahr, was zu einer Ergebnisübernahme per 31. Dezember 2025 iHv € 5,3 Mio. geführt hat.

Nach einer Zuschreibung im Geschäftsjahr 2024 aufgrund einer Interessensbekundung durch einen potentiellen Investor, wurde die Beteiligung am Projekt Doamnei im Geschäftsjahr 2025 mit € 3,4 Mio. wertberichtigt, da das Interesse nicht weiter vertieft wurde. Bei der Beteiligung Landgut wurde die Zuschreibung aus dem Vorjahr mit € 2,0 Mio. wieder rückgeführt, da die Verkäufe etwas langsamer als erwartet gestartet haben.

2.2 FINANZLAGE

Der Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beläuft sich auf € 2,3 Mio. (VJ: € 8,1 Mio.), jener aus der Investitionstätigkeit auf € 20,7 Mio. (VJ: € -8,1 Mio.) und jener aus der Finanzierungstätigkeit beträgt € -22,8 Mio. (VJ: € 1,1 Mio.). Der Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit und jener aus der Finanzierungstätigkeit sind durch die Rückzahlung der Eigenmittel aus dem Projekt DC Piaseczno iHv € 16 Mio. beeinflusst, die die Gesellschaft zur Tilgung der für dieses Projekt aufgenommenen Bankkredite verwendet hat.

Die fiktive Schuldentilgungsdauer gemäß URG beläuft sich auf 4,1 Jahre (VJ: 15,0 Jahre). Das rechnerische Working Capital auf Basis der vertraglichen Fälligkeiten der gewährten Darlehen (kurzfristiges Umlaufvermögen abzüglich kurzfristiges Fremdkapital) beläuft sich zum Bilanzstichtag auf € - 40,1 Mio. (VJ: € - 19,4 Mio.). Insbesondere aufgrund der laufend zu verlängernden Basisfinanzierungen der Gesellschaft zeigt das Working-Capital zum Bilanzstichtag einen negativen Wert, da die Basisfinanzierungen jeweils erst kurz vor Fälligkeit verlängert werden und somit ein wesentlicher Teil der Basisfinanzierungen eine kurzfristige Laufzeit aufweist.

Seit Jahresbeginn 2026 konnten bereits Eigenmittelfinanzierungen iHv € 7,1 Mio. verlängert werden.

Aus einer neu aufgenommenen Bestandsfinanzierung wird die Gesellschaft Danube Flats GmbH & Co KG im Juni 2026 ca. € 9,5 Mio. ihres langfristigen Darlehens an die S + B Gruppe AG tilgen. Das angepasste Working Capital unter Berücksichtigung der bereits verlängerten Eigenmittelfinanzierungen und der geplanten Rückzahlung Danube Flats GmbH & Co KG beträgt € -23,5 Mio. Die Verlängerungen der übrigen im Jahr 2026 fällig werdenden Eigenmittelfinanzierungen laufen plangemäß.

Aus geplanten und auch teilweise bereits eingeleiteten Wohnungsverkäufen wird die Danube Flats GmbH & Co KG bis Jahresende 2026 weitere ca. € 8,5 Mio. (inkl. der bis dahin angefallen Zinsen) an die S + B Gruppe AG tilgen können. Bei erfolgreicher Umsetzung des eingeleiteten Verkaufs der drei Penthouse-Wohnungen wird zusätzlich mit einer phasengleichen Ausschüttung für 2026 mit bis zu € 10 Mio. für die Gesellschaft gerechnet. Aus dem zum Erstellungszeitpunkt in Verhandlung befindlichen Einstieg eines Partners beim Projekt Panorama wird mit einem Zufluss von zusätzlich € 12 Mio. bei der Gesellschaft und von insgesamt € 15 Mio. im Konzern gerechnet.

Aus dem Verkauf des Data-Centers in Warschau hat die Gesellschaft Zuflüsse iHv. ca. € 7 Mio. aus dem Verkaufsgewinn und der Eigenmittelrückzahlung verzeichnet. Zusätzlich flossen € 16 Mio. aus zwei durchgeleiteten Bankkrediten zurück, die zu deren Tilgung verwendet wurden.

Aus den Wohnungsverkäufen und Übergaben hat die Danube Flats GmbH & Co KG im Geschäftsjahr 2025 Eigenmittel iHv € 6,4 Mio. an die Gesellschaft zurückgeführt.

Aus dem Ergebnis 2024 hat die S + B Plan & Bau GmbH € 5,2 Mio. ausgeschüttet. Bis Jahresende 2025 hat sie aus den Anzahlungen und der Schlussabrechnung des Generalübernehmerauftrages Dresdner Straße 90 als kurzfristiges Darlehen € 14,8 Mio. an die Gesellschaft bereitgestellt, die über die Verrechnung von USt-Zahllasten, der Köst-Umlage und der Ergebnisübernahme 2025 getilgt werden.

Mit dem Verkauf der Immobilie PBT im März 2025 sind Eigenmittel iHv. € 4,1 Mio. an die Gesellschaft zurückgezahlt worden. Aus dem Verkauf des letzten Liegenschaftsteils ACP im November 2024 sind im Geschäftsjahr 2025 € 2,5 Mio. zurückgeflossen.

Für die Finanzierung der Entwicklungsaktivitäten wurden der Besitzgesellschaft Pansib im Jahr 2025 Eigenmittel iHv € 3,15 Mio. bereitgestellt. Für die Ausfinanzierung der Bauaktivitäten wurden der Besitzgesellschaft des LAXury (Landgut, Laxenburgerstr. 2) € 3,3 Mio. und der LAX151 GmbH & Co KG ebenfalls € 3,3 Mio. bereitgestellt. Bei der Übernahme der 50% von C&P hat die S + B Gruppe AG im Rahmen einer Waterfall-Regelung Zahlungsverpflichtungen abhängig vom Verkaufserfolg der Projektteile iHv maximal € 2,5 Mio. gegenüber der finanzierenden Bank übernommen, die rückgestellt wurden.

Dem Joint-Venture-Projekt DC Waterline wurden für die Ausfinanzierung der Baukosten im Geschäftsjahr 2025 € 2,1 Mio. bereitgestellt.

Beim Ankauf des Projektes Döblerhofstraße am 9. Dezember 2025 wurde ein Bankkredit iHv € 11,2 Mio. übernommen und Eigenmittel iHv ca. € 0,7 Mio. für den Ankauf und € 0,4 Mio. für Nebenkosten bereitgestellt.

2.3 NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN - NACHHALTIGKEIT

ESG-Management als Bestandteil unserer Unternehmenssteuerung

Nachhaltigkeit ist bei der S + B Gruppe integraler Bestandteil der strategischen Unternehmensentwicklung und operativen Steuerung. Vor dem Hintergrund wachsender regulatorischer Anforderungen und zunehmender Erwartungen von Banken, Investoren und Geschäftspartnern haben wir unser ESG-Management in den vergangenen Jahren konsequent weiterentwickelt

Im Jahr 2024 wurde eine umfassende doppelte Wesentlichkeitsanalyse (DWA) in Anlehnung an die Anforderungen der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) und der European Sustainability Reporting Standards (ESRS) durchgeführt.

Die DWA wurde im Januar 2025 vom Vorstand sowie vom Aufsichtsrat bestätigt und bildet die thematische Grundlage für die Nachhaltigkeitsberichterstattung der S + B.

Freiwilliger Nachhaltigkeitsbericht 2026 nach VSME

Mit der Omnibus-I-Richtlinie (Directive (EU) 2026/470, in Kraft seit 18. März 2026) wurde der Anwendungsbereich der CSRD deutlich eingeschränkt: Berichtspflichtig sind künftig nur noch Unternehmen mit mehr als 1.000 Beschäftigten und einem Nettoumsatz von über 450 Mio. EUR. Die S + B Gruppe liegt damit nicht im gesetzlichen Anwendungsbereich der CSRD. Unabhängig davon fragt der Markt – insbesondere Banken, Kapitalgeber und Geschäftspartner – entsprechende ESG-Informationen weiterhin regelmäßig nach.

Vor diesem Hintergrund hat sich die S + B Gruppe entschieden, im dritten Quartal 2026 einen freiwilligen Nachhaltigkeitsbericht nach dem Standard für die freiwillige Berichterstattung nicht börsennotierter kleiner und mittlerer Unternehmen (VSME) vorzulegen. Der VSME ist das von der EU für Unternehmen außerhalb des CSRD-Anwendungsbereichs vorgesehene Instrument und fungiert zugleich als gesetzlicher „Value-Chain-Cap“: CSRD-pflichtige Kunden und Banken dürfen von Unternehmen in ihrer Wertschöpfungskette grundsätzlich keine über den VSME hinausgehenden Informationen verlangen. Unser Bericht folgt der von EFRAG am 17. Dezember 2024 veröffentlichten Fassung des VSME, den die Europäische Kommission mit ihrer Empfehlung vom 30. Juli 2025 anerkannt hat. Eine spätere Ausrichtung an dem hierzu erwarteten delegierten Rechtsakt der Kommission werden wir prüfen, sobald dieser in Kraft tritt.

Auch wenn der VSME keine doppelte Wesentlichkeitsanalyse verlangt, hat die 2024 durchgeführte DWA die thematische Schwerpunktsetzung maßgeblich unterstützt. Ergänzend zu den VSME-Angaben werden wir ausgewählte ESRS-Datenpunkte berichten, die sich auf die in der DWA als wesentlich identifizierten Themen stützen:

- ESRS E1: Klimaschutz & Energie (in der jeweils geltenden Fassung)
- ESRS E5: Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft
- ESRS S1: Arbeitsbedingungen
- ESRS S4: Sicherheit von Verbraucher:Innen und Endnutzern
- ESRS G1: Unternehmenskultur sowie Korruptions- und Bestechungsprävention

Wir bereiten die strukturierte Erhebung der relevanten Datenpunkte vor, um belastbare ESG-Kennzahlen als Grundlage für künftige Investitionsentscheidungen und etwaige spätere Berichtspflichten zu etablieren.

ESG und unser Kerngeschäft: Immobilienentwicklung

Aktuelle regulatorische Entwicklungen, insbesondere die Neufassung der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD, Directive (EU) 2024/1275), sind unmittelbar für unser Kerngeschäft relevant. Die darin verankerten Anforderungen – darunter der Nullemissionsstandard für neue Gebäude ab 2030 (für öffentliche Gebäude bereits ab 2028), Mindeststandards für die Gesamtenergieeffizienz, die schrittweise Solarpflicht sowie die Bewertung der Treibhausgasemissionen über den gesamten Lebenszyklus – fließen bereits heute in unsere Planungsprozesse ein. Diese Anforderungen sind eng mit unseren Schwerpunkten Klimaschutz (E1), Ressourceneffizienz (E5) und Nutzersicherheit (S4) verknüpft und unterstreichen den hohen Stellenwert von ESG in unserer Projektentwicklung.

EU-Taxonomie & DNSH-Kriterien

Die S + B Gruppe verfolgt die Weiterentwicklung der EU-Taxonomie aufmerksam, insbesondere die laufende Überarbeitung und Vereinfachung der technischen Bewertungskriterien sowie der „Do No Significant Harm“-Kriterien (DNSH) im Rahmen des Omnibus-Pakets. Eine Taxonomie-Berichtspflicht besteht für die S + B Gruppe nicht, und entsprechende Angaben sind auch nicht Bestandteil des VSME. Gleichwohl ist die Taxonomiekonformität für Finanzierungskonditionen, Förderfähigkeit und ESG-Ratings von Bedeutung. Wir orientieren unsere Neubauprojekte daher an den technischen Bewertungskriterien für den „Neubau von Gebäuden“ (Kapitel 7.1 der Klima-Taxonomie) und streben an, deren Anforderungen projektbezogen zu erfüllen, um sowohl ökologischen als auch regulatorischen Erwartungen gerecht zu werden.

ESG-Governance bei S + B

Die Verantwortlichkeiten der Organe sind in der Geschäftsordnung geregelt. Jedes Vorstandsmitglied ist für das Thema ESG in seinem Verantwortungsbereich zuständig und steht hierzu im ständigen Austausch mit dem ESG-Beauftragten. Der ESG-Beauftragte entwickelt den Nachhaltigkeitsansatz weiter, verantwortet Methodik und Datenbasis des Reportings und unterstützt die vierteljährliche Berichterstattung an den Aufsichtsrat.

3. PROGNOSEBERICHT MIT ERGEBNISVORSCHAU:

a) Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Für das Gesamtjahr 2026 erwartet das IHS als auch die OeNB 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 an Immobilien ausgewirkt. Die Bauunternehmen verfügen weiterhin über freie Kapazitäten, jedoch verhindern hohe Rohstoffpreise und Inflationsanpassungen bei den Personalkosten ein weiteres starkes Absinken der Baupreise. Vereinzelt sind jedoch im Wettbewerb der Baufirmen Nachlässe erzielbar.

Die ab Sommer 2024 von der EZB durchgeführten Zinssenkungen haben zu einem deutlichen Rückgang des Referenzzinses für Hauptrefinanzierungsgeschäfte von 4,5% auf 2,15% geführt. Der 3M-Euribor steht Anfang Juni 2026 bei 2,245%. Wohnungskäufer haben auch wieder die Möglichkeit Fixzinsfinanzierungen abzuschließen, was sich positiv auf die gesteigerte Nachfrage nach Eigentumswohnungen auswirkt. Die Möglichkeiten Projektfinanzierungen zu bekommen, haben sich im Vergleich zu den Vorjahren verbessert, jedoch bei etwas höheren Aufschlägen und nach genauer Prüfung durch die Kreditinstitute.

Das Transaktionsvolumen an Immobilien ist im Jahr 2025 auf € 4,1 Mrd. (VJ: € 2,9 Mrd.) um ca. 40% angestiegen, wobei das 4. Quartal 2025 mit einem Volumen von ca. € 2 Mrd. besonders stark war. Für 2026 wird eine Fortsetzung des Trends erwartet. Die Renditen sind nahezu unverändert geblieben. Die Bauunternehmen verfügen einerseits weiterhin über freie Kapazitäten, was wir im Rahmen von aktuellen Verhandlungen nutzen konnten, sie stehen andererseits aber auch unter Kostendruck.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen nimmt seit Anfang 2022 stetig zu, was sich in guten Vermietungsleistungen auf dem Wiener Markt widerspiegelt. Die Verkäufe von Eigentumswohnungen steigen seit Sommer 2025 merklich an. Mit dem Fokus auf den hochwertigen Eigentumswohnungs- und den breitgefächerten Mietmarkt versuchen wir die kurz- und mittelfristige Nachfrage am Wiener Markt bestmöglich abzudecken. Der aktuelle Netto-Zuzug nach Wien hat einen neuen Spitzenwert von über 50.000 Personen pro Jahr erreicht und wirkt ebenfalls positiv auf die Nachfrage. Die Neuflächenproduktion von Wohnungen in Wien ist auf ein historisches Tief gesunken, was die Nachfrage und Preisbildung weiter antreiben wird.

Im Segment der Bürovermietung erkennen wir eine stabile Nachfrage auf einem gleichbleibend hohen Mietniveau. Mit BBRZ ist uns eine der größten Bürovermietungen am Wiener Markt, in den letzten Jahren gelungen. Im Zeitraum der geplanten Fertigstellungen unserer aktuellen Büroprojekte sind aus heutiger Sicht wenige Konkurrenzprojekte in Fertigstellung, wodurch wir aufgrund der geringen Vergleichsprodukte und hohen Nachfrage nach qualitativ hochwertigen und ESG konformen Büroflächen von einer guten Vermietungsleistung ausgehen. Die Büro-Leerstandsraten sind derzeit historisch niedrig, weiters werden derzeit kaum Projekte von Mitbewerbern gestartet, weshalb es auch hierbei zu einer massiven Angebotsverknappung kommt. Diese Ausgangssituation sollte uns bei der Vermietung des DC2 zu Gute kommen.

Seit dem Jahr 2022 wird in unserer Unternehmensgruppe ein besonderer Schwerpunkt auf die Entwicklung von Data-Centern gelegt, einem Segment das aufgrund der hohen Nachfrage nach Datenspeicherplatz, gepaart mit entsprechender Datensicherheit, sowohl für die Vermietung als auch für den Verkauf gute Renditen erwarten lässt. Mit dem Verkauf des Data-Center-Projektes in Piaseczno (nahe Warschau) im Mai 2025 konnte das erste gemeinsam mit einem Partner selbst entwickelte Projekt zu einem erfolgreichen Abschluss gebracht werden. Im Mai

2026 wurde gemeinsam mit einem sehr namhaften internationalen Partner ein LoI betreffend den Erwerb eines größeren Areals nahe Warschau für ein weiteres Datacenter Projekt mit einer geplanten Anschlussleistung von bis zu 168 MW unterzeichnet.

b) Projektvorschau

Die S + B Gruppe AG blickt insbesondere auf Grund der unter Punkt 1 beschriebenen Projektaktivitäten und der damit gut gefüllten Projektpipeline positiv in die Zukunft:

- In Wien umfassen die Dienstleistungsaufträge für 2026 vor allem die Fertigstellung des Mixed-Use-Hochhauses DC Tower 2 (Bauphase von 2021 bis Ende 2026/Anfang 2027) mit der parallelen Vermietung der Wohn- und Bürobereiche des Hochhauses.

- Einen weiteren großen Schwerpunkt bildet die Errichtung von Wohnungen in Wien. Aktuell sind in Wien über 300 Wohnungen in Bau. Mit dem Ankauf der Liegenschaften in Oberlaa und in der Döblerhofstraße sowie weiteren potentiellen Neuakquisitionen sind über 30.000 m² Wohnnutzfläche zusätzlich in Entwicklung. Für das auch oben genannte Projekt DC2 wurde die Vermarktung mit Jahresbeginn 2026 gestartet.

- In Oberlaa und in der Döblerhofstraße werden weitere Wohnprojekte oder Projekte mit einem hohen Wohnanteil entwickelt.

- Beim Projekt Oberlaa wurden 2024 im Joint-Venture gemeinsam mit der 3si Immobiliengruppe drei Grundstücke erworben. Die Einreichplanung wurde im 4. Quartal 2025 abgegeben. Die beiden Ankaufsfinanzierungen iHv. € 17,03 Mio. werden im Juni 2026 verlängert.

- Beim Projekt Döblerhofstraße wird an der Einreichplanung gearbeitet.

- Beim Projekt Höchstädtplatz wird die Revitalisierung des BT0 gemeinsam mit dem Partner gestartet. Es werden dabei 3.196 m² Wohnfläche und ca. 855 m² Gewerbeflächen entstehen

- Einen weiteren Schwerpunkt bildet die Entwicklung und Errichtung von ESG konformen Neubau-Büros: Für das im Dezember 2021 angekaufte Projekt in der Donaustadtstraße/Gotramgasse wurde für den Bauteil Donaustadtstraße im Juli 2025 die Baugenehmigung erwirkt. Mit BBRZ konnte einer der größten Mietverträge (über 17.668 m² Nutzfläche) auf dem Wiener Markt in den letzten Jahren abgeschlossen werden. Die Gesellschaft hat daher im November 2025 die Anzeige über den Baubeginn abgegeben.

- Der Investitionsfokus wird im CEE-Bereich weiterhin auf die Märkte Prag und Warschau gelegt werden

- In Prag wird das Projekt Panorama, ein Ensemble von vier Projektteilen entwickelt und geplant.

- Beim Projekt Doamnei in Bukarest wird weiterhin an der Widmung gearbeitet. Beim Projekt Nimb werden bereits Vorbereitungen für einen möglichen Verkauf getroffen, da Anfang 2026 bereits die Baugenehmigung für ein Data-Center ausgestellt wurde.

- Das im Jahr 2021 fertiggestellte Projekt Widok Towers in Warschau wurde für den Auftraggeber CRI nahezu vollständig vermietet. Im Rahmen des Betreuungsvertrages wird die S + B Warschau auch die anstehenden Mietvertragsverlängerungen bzw. die Folgevermietungen betreuen. Weiters wird das Gebäude Tulipan im Rahmen eines Dienstleistungsauftrages vermietet und der entsprechende Mieterausbau organisiert und überwacht. Die Entwicklungsleistungen für das Data-Center-Projekt in Piaseczno (neben Warschau) wurden in 2025 abgeschlossen. Die Entwicklung von Data-Center bleibt ein Tätigkeitsschwerpunkt der Gruppe. Für ein weiteres mögliches Data-Center-Projekt wurde im Mai 2026 ein LoI betreffend den Erwerb eines größeren Areals nahe Warschau mit einer geplanten Anschlussleistung von bis zu 168 MW unterzeichnet.

- Die beiden Hotels,
  - o „Hampton by Hilton“, Warschau, seit 2014, und
  - o „Panorama“, Prag, seit 2019,

  werden wirtschaftlich von Fremdbetreibern auf Rechnung der jeweiligen S + B Konzerngesellschaft geführt. Der Ausblick für 2026 für das „Hampton by Hilton“ ist positiv, es kann ungeachtet der laufenden mit Jahresmitte abgeschlossenen Soft-Renovierung mit einem positiven Betriebsergebnis gerechnet werden.

c) Ergebnisvorschau 2026

Die S + B Gruppe AG konnte für das Geschäftsjahr 2025 ein Ergebnis nach Steuern von ca. € 13,7 Mio. (VJ: € 13,5 Mio.) erzielen.

Für das Geschäftsjahr 2026 werden folgende wesentliche Ergebnisse angestrebt:

Das gemeinsam mit einem Partner in einem 50:50 Joint-Venture im Jahr 2024 fertiggestellte Projekt „Danube Flats“ ist das höchste Wohnhausprojekt in EU-Europa. Bis Mai 2026 wurden bereits 449 (VJ: 432) Wohnungen von insgesamt 466 Wohnungen verkauft. Zu Jahresbeginn war geplant im Laufe des Jahres 2026 alle kleineren Wohnungen und mindestens eine der drei verbliebenen Dachgeschoßwohnungen zu verkaufen. Dieses Ziel wird sehr wahrscheinlich übertroffen werden, da derzeit Verhandlungen über den Verkauf aller drei Penthouse-Wohnungen laufen, weshalb für das Jahr 2026 mit einem Ergebnis in der Größenordnung von bis zu € 10 Mio. je Partner gerechnet wird, das phasengleich übernommen werden könnte.

Das Hochhaus DC2 wird Ende 2026/Anfang 2027 von der S + B Plan & Bau GmbH an den Auftraggeber übergeben werden. Ob bereits im Jahr 2026 ein Ergebnis an die Gesellschaft ausgeschüttet werden kann, wird stark durch den Zufluss der variablen Vergütungen aus der Vermietung der Wohnungen und Büros beeinflusst. Bis Mai 2026 konnten trotz noch laufender Bauarbeiten bereits 5% der Wohnungen erfolgreich vermietet werden.

Beim Projekt LAXury, der S + B Landgut Wohnbau Errichtungs GmbH, in der Nähe des Hauptbahnhofs, läuft der Verkauf der Wohnungen sehr gut.

Zusätzlich werden weitere Dienstleistungsergebnisse aus diversen Entwicklungs- und Planungsaufträgen erwartet, bei denen die Erreichung von Meilensteinen für 2026 absehbar ist.

d) Liquiditätsvorschau 2026

Die S + B Gruppe AG verfügt zum Stichtag 31. Dezember 2025 über Basisfinanzierungen von Banken mit einem Volumen von ca. € 50,7 Mio. (Vj: 69,9 Mio.), die zum Stichtag 31. Dezember 2025 mit ca. € 49,8 Mio. (Vj: € 66,7 Mio.) ausgenutzt sind.

Der Zinsaufwand aus den Basisfinanzierungen betrug im Geschäftsjahr 2025 ca. € 2,4 Mio. (VJ: € 3,1 Mio.). Die durchschnittliche Zinsmarge der Basisfinanzierungen liegt bei 2,9% (Vj: 3%) auf den 3 bzw. 6-Monats-EURIBOR. Im 1. Quartal 2024 wurden Zinsswaps für ein Volumen von € 30,0 Mio. für 3 Jahre über 2,85%/2,89% abgeschlossen. Aus der Bewertung zum 31. Dezember 2025 ergibt sich für 2025 ein Ertrag iHv. € 140.536,66.

Von den ausgenützten Basisfinanzierungen zum Stichtag 31. Dezember 2025 iHv € 49,8 Mio. haben ca. € 33,1 Mio. ihre Fälligkeit im Jahr 2026, ca. € 2,0 Mio. im Jahr 2027, ca. € 14 Mio. im Jahr 2028 und ca. € 0,7 Mio. im Jahr 2029. Die Basisfinanzierungen bilden den Kern der Fremdkapitalfinanzierungen der S + B Gruppe AG und konnten bis dato laufend bei Fälligkeit verlängert werden. Seit 01.01.2026 wurden bereits bestehende Finanzierungen iHv € 7,1 Mio. wieder verlängert. Betreffend der übrigen Basisfinanzierungen mit Laufzeiten bis Ende 2026 wurden bereits Gespräche mit den Banken für die Verlängerungen aufgenommen, die sehr positiv verlaufen.

Die Danube Flats GmbH & Co KG wird aus den geplanten Wohnungsverkäufen und der Aufnahme eines Bestandkredits im Mai 2026 für die noch nicht verkauften Wohnungen iHv ca. € 21,3 Mio. anteilig ca. € 18 Mio. an Gesellschafterdarlehen und Zinsen an die Gesellschaft zurückzahlen können. Weiters wird eine zukünftige Ausschüttung und damit ein weiterer Liquiditätszufluss aus den Wohnungsverkäufen in der Größenordnung von bis € 10 Mio. je Gesellschafter

erwartet.

Der Bankkredit für das Projekt Landgut „LAXury“ wurde im Mai 2026 bis zum 30. Juni 2028 verlängert. Zusätzlich wurden der Besitzgesellschaft für die Ausfinanzierung der Bauaktivitäten Eigenmittel iHv € 7,8 Mio. (VJ: € 3,3 Mio.) zugesagt. Damit ist das Projekt vollständig ausfinanziert. Der Verkauf der Wohnungen verläuft sehr gut, weshalb bis Ende des Jahres 2026 der Bankkredit nahezu vollständig aus den Verkäufen getilgt werden können sollte. Bei positivem Verlauf könnte auch eine erste Tranche der Eigenmittel an die Gesellschaft zurückbezahlt werden.

Für offene Baurechnungen betreffend BT 9 und BT 10 wurden der LAX151 GmbH & Co KG Eigenmittel iHv € 3,4 Mio. zugesagt. Die Gesellschaft hat im Jahr 2026 bereits eine weitere Wohnung im BT 9 verkauft und hat eine weitere Wohnung im Angebotsstadium. Beim BT 10 startet der Wohnungsvertrieb im Laufe des Jahres 2026. Erlöse aus Verkäufen sind vorrangig zur Tilgung des Bankkredites der LAX151 GmbH & Co KG zu verwenden.

Für die Finanzierung der Baukosten des Joint-Venture-Projektes DC Waterline wurden für 2026 € 2,6 Mio. Eigenmittel reserviert. Der Baukredit der Gesellschaft über € 101 Mio. hat eine Laufzeit bis zum 30.06.2027 mit einer Sondertilgung iHv € 30 Mio. per 31.12.2026. Es wurde bereits ein Tenderverfahren für die erfolgreiche Verwertung des Projektes gestartet. Falls kein Verkauf erfolgt, ist die Finanzierung zu verlängern oder eine Umfinanzierung vorzunehmen, wobei die ersten Gespräche mit Banken sehr positiv verlaufen, da das Projekt nahezu zu 100% langfristig an Topmieter vermietet ist.

Für die Erstellung der Einreichplanung wurden der S + B DÖB Immobilienprojekt GmbH & Co KG Eigenmittel iHv ca. € 1,5 Mio. zugesagt.

Für die laufende Finanzierung der Projektentwicklung werden den Besitzgesellschaften der Projekte Nimb ca. € 0,6 Mio. und Doamnei ca. € 1,0 Mio. an Eigenmittel zur Verfügung gestellt werden.

Beim Projekt Donaustadtstraße wurde einerseits Ende 2025 der Bau gestartet und andererseits wurde mit der Erste Bank im Februar 2026 eine Projektfinanzierung über € 89 Mio. unterschrieben. Für die Finanzierung des Baus hat die S + B Donaustadtstraße Projektentwicklung GmbH & Co KG eine Mezzaninfinanzierung über € 8 Mio. aufgenommen. Die Gesellschaft wird die restlichen Eigenmittel entsprechend der Notwendigkeiten des Bauverlaufs bereitstellen. Es ist geplant den Bauteil Gotramgasse in eine eigene Projektgesellschaft auszugliedern. Der dafür notwendige Kredit wurde mit der Hypo Vorarlberg über gesamt € 10,8 Mio. ist bereits genehmigt. Die Gesellschaft wird die dafür erforderlichen Eigenmittel bereitstellen.

Beim Projekt Höchstädtplatz ist der Baustart für den Bauteile 0 Mitte 2026 geplant. Die Baugenehmigung für einen Mix aus Wohnungen und gewerblicher Nutzung liegt bereits vor. Für den Baustart sind Eigenmittel iHv ca. € 1,1 Mio. je Partner eingeplant. Der Kredit mit der Erste Bank für den Bauteil 0 über € 25 Mio. wurde genehmigt und ist kurz vor Abschluss.

Auf dem eigenen Grundstück NIMB (ca. 3.600 m²) in Bukarest wird ein Colocation-Center entwickelt. Die Baugenehmigung wurde im Jänner 2026 ausgestellt. Für die Ausführungsplanung und die Anbindung an das Stromnetz wurden für 2026 € 2,85 Mio. Eigenmittel eingeplant. Parallel laufen bereits Gespräche mit potenziellen Mietern und Kaufinteressenten.

Beim Projekt Oberlaa wird die Ankaufsfinanzierung iHv € 17,03 Mio. Mitte des Jahres verlängert. Nachdem die Einreichung im 4. Quartal 2025 bereits erfolgt ist, wird der Erhalt der Baugenehmigung Ende 2026/Anfang 2027 erwartet.

Aus dem Verkauf des letzten Liegenschaftsteils ACP im November 2024 sollten im Laufe des Geschäftsjahres aus der Ratenvereinbarung in Summe ca. € 1,4 Mio. an die Gesellschaft zurückfließen.

Der Besitzgesellschaft Panorama wurde für das Geschäftsjahr 2026 für die Finanzierung der Zinskosten und der Weiterentwicklung der Projektphasen ein Finanzierungsrahmen über ca. € 3,2 Mio. (VJ: 3,15 Mio.) zugesagt. Für das Projekt sind die Verhandlungen über den möglichen Einstieg eines Partners mit 25% bis Ende Juni 2026 weit fortgeschritten. Der Einstieg würde einen Zufluss von Eigenmittel iHv € 15 Mio. für die S + B Gruppe AG nach sich ziehen. In der Folge würde der Partner auch 25% der weiteren Eigenmittel aufbringen.

Die Satzung der Gesellschaft sieht vor, die Hälfte des Jahresgewinnes auszuschütten. Die Beratung darüber und entsprechende Beschlüsse erfolgen in der Hauptversammlung.

4. RISIKOBERICHT:

Die S + B Gruppe AG als international tätiger Immobilienentwickler, Investor und Immobiliendienstleister ist in ihrer Geschäftstätigkeit unterschiedlichen branchenspezifischen und allgemeinen Risiken ausgesetzt. Ein integriertes Risikomanagement unterstützt den Vorstand 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 frustrierte Kosten entstehen.

Die Unternehmensgruppe investiert in Immobilien in einer eingeschränkten Anzahl von Ländern und Segmenten und ist daher einem 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 dem Gesamtmarkt oder auf Teilmärkten können die Ergebnisentwicklung und die Finanzlage des Unternehmens beeinflussen.

Strategie:

Derzeit werden vor allem gezielte Zukäufe in hochwertigen Lagen in Wien, Warschau und Prag und von notleidenden Projekten 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. Zur Risikostreuung werden aktuell Data-Center-Projekte, sowie attraktive notleidende Projekte von Mitbewerbern, als eigener Schwerpunkt bearbeitet.

In den letzten Jahren wurde bei der Projektakquisition ein besonderer Schwerpunkt auf den Forward Sale und das Forward Funding von Liegenschaften kombiniert mit Dienstleistungsaufträgen für die Entwicklung, Planung, Errichtung und Vermietung von Immobilien gelegt. Im Ankauf wird auch mit gestundeten bzw. variablen Kaufpreisen gearbeitet, um gezielt auf Widmungen und Genehmigungen hinzuarbeiten.

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

Die guten Rahmenbedingungen auf den Immobilienmärkten in den vorangegangenen Jahren mit starker Konkurrenz zwischen den großen Entwicklern haben mitunter auch dazu geführt, das größere Projekte oder Projekte mit sehr spezifischen Anforderungen in die Entwicklungspipeline aufgenommen wurden. Diese Projekte weisen typischerweise längere Laufzeiten,

höhere Entwicklungspotentiale, sowie höhere Entwicklungsrisiken auf.

Strategie:

Das Risiko wird gemanagt, indem jeweils ein professionelles Management und Führungsteam für Österreich und CEE 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. Große Projekte werden in einzelne Phasen unterteilt und zeitlich hintereinander abgewickelt. Besonders die Risiken, die in Baukostenüberschreitungen münden können, werden besonders verfolgt und aktiv gemanagt. Vor dem Abschluss von GU-Aufträgen werden bereits Angebote für die erforderlichen Subauftragsleistungen eingeholt und wenn möglich vertraglich fixiert, damit die Kostenbasis vor Festlegung der Erlösbasis weitgehend feststeht. Leistungen für den Mieterausbau werden erst mit der Vermietung der entsprechenden Flächen beauftragt.

Das Projekt Panorama ist vom Beteiligungsansatz und vom angestrebten Gesamtvolumen eines der größten Projekte im Konzern. Zum Stichtag wird das Grundstück und das Entwicklungsprojekt auf Basis eines Immobiliengutachtens mit € 130,2 Mio. (VJ: € 122,9 Mio.) bewertet. Die Wertentwicklung ergibt sich insbesondere aufgrund steigender Verwertungserlöse. Aufgrund der Projektgröße weist die Bewertung entsprechende Sensibilitäten bei der Veränderung wesentlicher Parameter, wie Veränderung der Baukosten, der höheren Rendite bedingt durch steigende Marktzinssätze oder der zu erwartenden Mieterträge auf, die entsprechend Einfluss auf die Folgebewertung nehmen können.

Generalübernehmeraufträge:

Der aktuell größte Generalübernehmerauftrag der Gesellschaft für das Projekt DC2 hat ein Auftragsvolumen von € 215 Mio. Aus der Gestaltung des Anzahlungsverlaufs resultierte in den Jahren 2024 und 2025 eine bedeutende Überliquidität aus der Bautätigkeit, welche im Jahr 2026 mit Fertigstellung des Baus abgebaut wird. Erfolgsbeiträge aus den Dienstleistungen werden mit Fortschreiten der Vermietungsleistungen der Wohnungen und Büros, erzielt. Für die Aufteilung von Mehrkosten bzw. Einsparungen gibt es Sonderregelungen zwischen den Vertragspartnern.

Der Vollausbau der Büros wird mit € 10 Mio. abgegolten. Die oben erwähnten variablen Vergütungen müssen die Vermietungskosten und die auf den Ausbau entfallenden Planungs- und Personalkosten als auch die Investitionen in die bessere Vermietbarkeit des Projektes abdecken. Die Vermietung der Wohnungen ist im 1. Halbjahr 2026 gut gestartet. Der Vermietungsverlauf wird sich wesentlich auf die Ertrags- und Liquiditätslage dieses Projektes in den Jahren 2026 und 2027 auswirken.

Zinsrisiko und Veranlagungsrisiko::

Aufgrund von schwankenden Anzahlungen der 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 ausreichende Anzahlungen mit Auftraggebern zu vereinbaren. Falls Auftraggebern Bauzinsen zugesagt werden, versucht die Gesellschaft entweder den Zinssatz oder das verrechenbare Volumen vorneweg zu fixieren. Durch die Vereinbarung von ausreichenden Anzahlungen durch Auftraggeber weisen die Dienstleistungsgesellschaften in der Regel Liquiditätsüberschüsse aus. Diese Überschüsse werden in die Liquiditätssteuerung einbezogen. Das Risiko daraus wird durch entsprechende regelmäßige Liquiditätsplanung im Konzern gering gehalten. Es ergeben sich dabei die typischen Veranlagungserträge bzw. -aufwendungen für kurzfristige Veranlagungen bei Gesellschaften mit hoher Bonitätseinstufung.

Vermietungsrisiken

Bei Büroimmobilien ist die S + B dem üblichen Vermietungsrisiko ausgesetzt. Dieses ist zum einen mit der allgemeinen wirtschaftlichen Lage in den einzelnen Märkten verknüpft und damit auch mit entsprechenden Planungsunsicherheiten behaftet. Die geringe Anzahl von Projektfertigstellungen der Mitbewerber wirkt sich aktuell positiv auf die Nachfrage unserer Standorte und Projekte aus. Der Wettbewerb um attraktive Mieter ist abhängig von der sogenannten Neuflächenproduktion und Nachfrage am jeweiligen Standort. Ein Sinken der Mieten konnten wir an den aktiven Standorten im letzten Jahrzehnt nicht erkennen. Aufgrund der eingebrochenen Neuflächenproduktion gehen wir von weiterhin steigenden Mietkonditionen und einem Nachfrageüberhang nach hochmodernen Immobilien, welche den Anforderungen an einen modernen Arbeitsplatz gerecht werden.

Strategie:

Mit modern, offen und ESG konform geplanten Bürogebäuden mit attraktiven Allgemein- und Freiflächen 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 und freifinanziertes Wohnen in Verbindung mit Büroprojekten 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 veräußern. Bei Wohnungen ist die Neubaufertigstellung in Wien derzeit historisch niedrig. Der ungebrochene Zuzug von Einwohnern nach Wien übersteigt die Neubaufertigstellung um ein Vielfaches. Aus diesem Grund sehen wir in diesem Segment hohe Potentiale. Selbiges gilt für die Nachfragen nach hochwertigen, ESG konformen Büroprojekten..

Wohnungs-Verkaufsrisiken:

Das Segment Wohnen ist volkswirtschaftlich ein starker Wachstumsmotor. Die Nachfrage nach Vorsorgewohnungen hat sich im Laufe des Jahres 2025 in Verbindung mit gesunken Zinsen verbessert. Die Nachfrage nach (nahezu) bezugsfertigen Wohnungen in guten Lagen hat deutlich zugenommen

Strategie:

Da in den Vorjahren der Wohnungsmarkt, speziell in Wien, sehr stark und nachhaltig wuchs, wurde ein Entwicklungsschwerpunkt im Bereich des gehobenen Wohnungssegments im Einzelabverkauf gesetzt. Im Bereich des Wohnbaus zur Vermietung versuchen wir mit unseren Projektkonzeptionen den breiten Nachfragemarkt anzusprechen.

Aufgrund der 2024 durchgeführten Zinssenkungen, haben sich die Preise im gehobenen Segment stabil entwickelt. Mit den weiteren Zinssenkungen im Jahr 2025 und dem höheren Angebot an Fixzinskrediten für private Käufer hat sich ein Anstieg der Nachfrage ergeben, welche zu höheren Verkäufen geführt hat. Seit Anfang des Jahres 2026 zeigen auch institutionelle Investoren wieder vermehrt Ankaufsinteresse. Bei Vergabeverhandlungen machen wir die rückläufige Nachfrage nach Bauleistungen geltend, wobei die Baufirmen aufgrund von höheren Rohstoffpreisen und Personalkosten auch Kostendruck aufweisen. Im niedrigpreisigen Segment sind wir nicht tätig..

Hotelbetrieb bzw. -vermietung:

Im Hotelgeschäft können unerwartete Risiken als Folge von Konjunkturschwankungen, politischen Entwicklungen, Anschlägen bzw. neuerdings von Pandemien auftreten. Da Hotelgebäude an den Standort gebunden sind, besteht eine größere Abhängigkeit vom Verhalten der Gäste. Daneben haben Maßnahmen von Mitbewerbern, die in den lokalen Zielmarkt eintreten, diesen ausbauen bzw. umbauen oder aus dem Markt austreten, zumindest kurzfristig, einen wesentlichen Einfluss.

Strategie:

Bei der Auswahl der beiden Hotelprojekte des S + B Konzerns, dem „Hampton by Hilton“ in Warschau, als auch beim Panoramahotel in Prag wurde vor allem auf die Lage Wert gelegt. Bei der „Brand“ und den Betreibern wurde besonders auf die Bekanntheit und hohe Qualitätsansprüche geachtet. Beim Panoramahotel bietet sich zudem, wie bereits weiter oben beschrieben, die Möglichkeit von weiteren Entwicklungsprojekten am Standort und daher die gezielte Kombination verschiedener Nutzungsmöglichkeiten zum Risikoausgleich. er Ausw

Finanzierungsrisiken

Finanzierungsrisiken sind ein zentraler Fokus der Risikopolitik der S + B Gruppe AG . Die mittelfristig strukturierten projektunabhängigen Basisfinanzierungen müssen in regelmäßigen Abständen verlängert werden. Dabei kommt es regelmäßig zu Umgliederungen von im Folgejahr endenden Finanzierungen in den kurzfristigen Verbindlichkeitsbereich (bzw. bei mehrjährigen Verlängerungen kurzfristiger Finanzierungen umgekehrt in den langfristigen Bereich) und damit zu Schwankungen im Working-Capital.

Sowohl für die Finanzierung neu akquirierter Projekte, als auch für die Verlängerung bestehender Finanzierungen ist ein liquider und finanzierungsbereiter Finanzmarkt notwendig. Daneben ist die positive Einschätzung der Entwicklung des Immobiliensektors als solchem eine wesentliche Basis, sowohl für neue Projektfinanzierungen, als auch für die Verlängerung der projektunabhängigen Basisfinanzierungen.

Strategie:

Der S + B Konzern setzt weiterhin auf die Mittelaufbringung über konventionelle Bankfinanzierungen. Obwohl diese allgemein schwieriger geworden ist, hilft hierbei die langjährige Vernetzung und die ausgezeichnete Reputation der Unternehmensgruppe in der Bankenwelt und der Immobilienentwicklungsszene. Die S + B Gruppe AG verfügt zum Stichtag 31. Dezember 2025 über projektunabhängige Basisfinanzierungen iHv ca. € 50,7 Mio. (Vj: € 69,9 Mio. Wie in den letzten Jahren gehen wir auch wieder davon aus, dass große Teile der im Jahr 2026 auslaufenden Finanzierungen verlängert werden können. Die diesbezüglichen Gespräche mit den Banken verlaufen sehr positiv. Die wesentlichen Mittelzuflüsse für die im Jahr 2026 geplanten Investitionen werden von der Danube Flats GmbH & Co KG durch Kreditaufnahme für ihren Immobilienbestand und durch bereits eingeleitete Wohnungsverkäufe resultieren. Eine weitere bedeutende Finanzierungskomponente wird der derzeit in Endverhandlung befindliche Verkauf von 25% der Anteile am Projekt Panorama sein

Zu dem bereits erwähnten Zins-Swap von € 30,0 Mio. zur Absicherung der o.a. ca. € 50,7 Mio., die per 31. Dezember 2025 mit € 49,8 Mio. ausgenutzt sind, wurden Anfang 2024 Projektfinanzierungen iHv ca. € 100,0 Mio. mit Fixzinssätzen über 3-4 Jahre gesichert.

Für den Ankauf der Projektes Döblerhofstraße 16 wurde von der Projektgesellschaft ein Bankkredit über insgesamt ca. € 11,2 Mio. neu im Jahr 2025 aufgenommen. Der Projektkredit Landgut/LAXury, der noch mit € 34,7 Mio. ausgenutzt ist und die Eigenmittel-ankaufsfinanzierung über € 4,1 Mio. wurden in 2026 bis 30. Juni 2028 verlängert.

Zusätzlich werden, der langjährigen Unternehmensstrategie folgend, Joint-Venture-Projekte durchgeführt, bei denen Projektpartner als zusätzliche Eigenkapitalgeber die Finanzierung der Projekte ergänzen.

Mitarbeiterbezogene Risiken:

Für die Abwicklung von großen Bauprojekten ist gut qualifiziertes Personal für die reibungslose Auftragsabwicklung erforderlich. Gerade in Zeiten des Wirtschaftswachstums bzw. guter Baukonjunktur ist es mitunter sehr schwierig ausreichend Fachkräfte auf dem Arbeitsmarkt zu finden.

Strategie:

Der S + B Konzern legt daher besonderen Wert auf die Personalentwicklung und den Aufbau junger Mitarbeiter. Die nicht vorhandene Fluktuation in den Schlüsselpositionen des Unterneh-

mens ist Garant für eine kontinuierliche Betreuung der Projekte und für die Bündelung von jahrzehntelang aufgebautem Projekt-Know-How in einem herausfordernden Umfeld.

Rechtliche Risiken:

Als international tätiges Unternehmen ist die S + B Gruppe AG 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 an allen Standorten langjährige Kooperationen mit renommierten Kanzleien. Zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung sind mit Ausnahme einer Klage im Zusammenhang mit dem Verkauf der Data-Center-Gesellschaft in Warschau im Vorjahr 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 und hat die IT-Sicherheit eine besondere Bedeutung erlangt. „Working-from-Home“, hat sich als eine temporäre Ergänzung der üblichen Arbeitsform etabliert. Dabei stehen die Video-Kommunikation und der ortsunabhängige Systemzugriff im Mittelpunkt, 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.

Gesamtbeurteilung der Risiken:

Auf Grundlage der aktuell im Einsatz befindlichen Sicherungs- und Steuerungsinstrumente sind zurzeit keine wesentlichen bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Die Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt haben sich beginnend Ende 2024/Anfang 2025 deutlich verbessert und es ist ein verstärktes Interesse am Markt der privaten Käufer zu verzeichnen und auch die institutionellen Investoren bringen sich langsam in Position. Weiters stehen Konsumenten wieder attraktive Fixzinskonditionen zur Verfügung, was zu einer steigenden Nachfrage nach Eigentumswohnungen führt. Aufgrund der Angebotsverknappung im Bereich von Eigentumswohnungen und damit einhergehender höherer Mietnachfrage als auch aufgrund der Mietenindexierung haben sich die Mietpreise in den letzten Jahren positiv entwickelt und leisten einen weiteren Beitrag zur Steigerung der Profitabilität unserer Projekte. Zusätzlich wird seit dem Jahr 2022 ein besonderer Schwerpunkt auf die Entwicklung von Data-Centern gelegt, einem Segment das aufgrund der hohen Nachfrage nach Datenspeicherplatz gepaart mit entsprechender Datensicherheit, sowohl für die Vermietung als auch für den Verkauf gute Renditen erwarten lässt. Nach dem Verkauf des Data-Centers in Piaseczno (nahe Warschau) im Mai 2025 wurde im Mai 2026 ein LoI betreffend den Erwerb eines größeren Areals nahe Warschau für ein weiteres Datacenter Projekt mit einer geplanten Anschlussleistung von bis zu 168 MW unterzeichnet, welches wieder mit einem Partner abgewickelt werden würde.

Die Risiken aus der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft erscheinen daher aus heutiger Sicht gut bewältigbar.

5. SONSTIGES:

Die Gesellschaft übt aufgrund ihres Unternehmensgegenstandes keine Forschungs- und Entwicklungstätigkeit im herkömmlichen Sinn aus. Des Weiteren bestehen keine Zweigniederlassungen. Die Gesellschaft verwendet zum Stichtag mit Ausnahme von Zinsswaps zur Absicherung des Zinsrisikos keine derivativen Finanzinstrumente.

Der Vorstand:

Wien, am 18. Juni 2026

.....
Johannes Bauer, MA

.....
Wolfdieter Jarisch

.....
Mag. Wolfgang Eder

.....
Edmund Völker

.....
Ing. Mag. (FH) Oliver Zaininger