Lagebericht
zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025

1. Grundlagen des Unternehmens

ÖVW Bauträger GmbH betreut im Geschäftsfeld der technischen Baubetreuung die Muttergesellschaft Österreichisches Volkswohnungswerk, Gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung und deren Betreuungsunternehmen mit weitreichenden Planungs- und Projektsteuerungsleistungen.

Darüber hinaus errichtet die Gesellschaft Wohngebäude mit freifinanzierten Eigentumswohnungen zum Verkauf an private Eigennutzer und in Ausnahmefällen an Anleger.

Weiters plant und errichtet die Gesellschaft Bauprojekte zu einem Fixpreis (sogenannte Totalunternehmerprojekte).

2. Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

Infolge guter Auftragslage in der technischen Projektentwicklung für die Muttergesellschaft sowie aufgrund der eigenen Bauprojekte und der damit verbundenen erwarteten Verkaufserlöse ist auch in den nächsten Jahren mit voller Kapazitätsauslastung und mit positiven Ergebnissen zu rechnen.

Die Bauprojekte sind zum größten Teil in Wien verortet. Einzelne Projekte sind in Niederösterreich geplant. Die Gesellschaft hat weder im Inland noch im Ausland Zweigniederlassungen.

3. Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

Durch die bereits in Bau sowie in Bauvorbereitung befindlichen Projekte ist die Kapazitätsauslastung des Unternehmens auch für die nächsten Jahre gewährleistet.

Infolge der Erlöse für technische Leistungen im Zusammenhang mit der Baubetreuung von Projekten der Muttergesellschaft und der Entwicklung und Veräußerung von Eigentumsobjekten wird aufgrund dessen auch in nächster Zukunft mit positiven Jahresergebnissen gerechnet. Auf Basis der Fünfjahresplanung wird auch die mittelfristige Entwicklung des Unternehmens weiterhin sehr positiv beurteilt.

Das Unternehmen ist unter anderem an der Grundstücksentwicklung in der Seestadt mit frei finanzierten Eigentumswohnungen engagiert und betreut die Projektentwicklung der Bauteile des ÖVW.

Wenngleich durch das kompetitive Marktumfeld in der Liegenschaftsakquise Grundstücke von zumeist gewerblichen Bauträger zum Verkauf stehen, hat sich das Preisniveau gegenüber den Vorjahren nicht wesentlich reduziert.

Da sich die Grundstückspreise weiterhin auf einem hohen Niveau befinden (in mittleren Wiener Lagen sind Kaufpreise pro m² Nutzfläche von rund EUR 1.500, zu veranschlagen), gehen wir nicht davon aus, in größerem Umfang bereits gewidmete Grundstücke zukaufen zu können. Wir verfolgen daher weiterhin den Ansatz des Ankaufes von Flächen in Bauhoffnungsgebieten/Quartiersentwicklungsgebieten. Der langfristige Einsatz von Kapital- und Personalressourcen wirkt sich allerdings erst mittelfristig erfolgsrelevant aus. Ein Schwerpunkt in der Grundstücksbevorratung liegt derzeit in den Stadtentwicklungsgebieten der Seestadt und des Donaufeldes. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden im 20. und im 22. Bezirk Liegenschaften zur Entwicklung freifinanzierter Projekte erworben.

Bei neuen Bauvorhaben wird weiterhin hohes Augenmerk auf qualitätsvolle und ökonomische Planung sowie kundenorientierte Grundrisslösungen mit entsprechend großzügigen Freiräumen Wert gelegt. Zusätzlich werden Aspekte wie nachhaltige Bauweise sowie Verwendung von Heiz- und Kühlsystemen mit erneuerbaren Energien berücksichtigt. Dies schlägt sich auch in den sehr guten Zertifizierungsergebnissen (Klimaaktiv Gold bzw. Silber) nieder.

Im Berichtsjahr wurde an einem Bauvorhaben im 2. und im 22. Bezirk gearbeitet.

Die Baukosten stagnierten im Berichtsjahr auf hohem Niveau. Ein Rückgang vom aktuellen Niveau wird nicht erwartet. Aufgrund des Auslaufens der KIM-Verordnung sowie der in den letzten Jahren erfolgten Einkommenssteigerungen im mittleren Einkommenssegment (durch Index), erwarten wir eine leichte Belebung des Kaufinteresses für Eigentumswohnungen.

Die Umsetzung, qualitativ hochwertiger, nachhaltiger, aber leistbarer Projekte wird, auch aufgrund des aktuell geringen Neubauvolumens in Wien, als sehr positiv eingeschätzt.

4. Forschung und Entwicklung

Aufgrund der ausschließlichen Tätigkeit des Unternehmens im Wohnbau wird über diese Tätigkeit hinaus keine Forschungs- und Entwicklungstätigkeit ausgeübt.

5. Verwendung von Finanzinstrumenten

Zur Finanzierung der Bauvorhaben werden Finanzinstrumente für das ausschließlich zur Veräußerung bestimmte Umlaufvermögen (Erwerbshäuser, nicht abgerechnete fertige und unfertige Erwerbshäuser) eingesetzt. Diese Finanzierungen umfassen vor allem kurzfristige Überziehungsrahmen auf Girokonten zur Baukostenfinanzierung.

Finanzielle Vermögenswerte betreffen Forderungen und Guthaben bei Kreditinstituten. Geldanlagen bei Banken werden bei renommierten Finanzinstituten, vor allem bei der Konzerngesellschaft Erste Group Bank AG, getätigt.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

6. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage des Unternehmens kann als gesichert bezeichnet werden.

Die Eigenkapitalquote betrug zum 31.12.2025 56,23 % (Vorjahr: 84,05 %).

Die Umsatzrentabilität betrug zum 31.12.2025 14,93 **%** (Vorjahr: 9,05 %) und errechnet sich aus dem Verhältnis des Ergebnisses vor Zinsen und Steuern zu den Umsatzerlösen.

Weitere finanzielle Leistungsindikatoren wurden wie folgt ermittelt:

	31.12.2025	31.12.2024
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	1.536.542	1.682.313
: Ø Gesamtkapital	75.216.698	65.754.123
= Gesamtkapitalrentabilität (ROI)	**2,04%**	**2,56%**

	31.12.2025	31.12.2024
verzinsliches Fremdkapital	31.498.586	0
- flüssige Mittel	-5.819.997	-4.590.410
= Nettoverschuldung (Net Debt)	**25.678.589**	**-4.590.410**

	31.12.2025	31.12.2024
kurzfristiges Umlaufvermögen	87.621.852	56.349.484
+ ARA	1.407	417
- kurzfristiges Fremdkapital	-20.489.422	-9.303.892
= Working Capital	**67.133.837**	**47.046.009**

Die Geldflussrechnung wurde gemäß AFRAC-Stellungnahme 36 Geldflussrechnung (UGB) ermittelt.

Der Netto-Geldfluss aus der betrieblichen Tätigkeit verringerte sich von TEUR -13.555 im Vorjahr auf TEUR -29.805 im aktuellen Geschäftsjahr. Der Rückgang ist auf die Zwischenfinanzierung der laufenden Bautätigkeit eines 2026 in fertigzustellenden Eigentumswohnungsprojekts zurückzuführen sowie den Zukauf einer Liegenschaft im Vorratsvermögen. Die Finanzierung erfolgte mittels Aufnahme von Bankverbindlichkeiten und Darlehen gegenüber verbundenen Unternehmen.

Der Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit reduziert sich von TEUR +10.079 auf TEUR +18.

Der Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit erhöhte sich von TEUR -360 auf TEUR +31.016.

Der Stand der liquiden Mittel erhöhte sich von TEUR 4.590 auf TEUR 5.820.

7. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Die wesentlichen branchenbezogenen, nicht finanziellen Leistungsindikatoren betreffen die unter Punkt 3. bereits beschriebenen Problemstellungen im Bereich der Grundstücksakquise.

Des Weiteren werden sämtliche marktseitig getriebene Umweltbelange und bauökologischen Entwicklungen bereits in einem frühen Planungsstadium berücksichtigt.

Hinsichtlich Personalmanagement erfolgt die Betreuung maßgeblich durch die Muttergesellschaft, die auch sämtliche Benefits des Erste-Bank-Konzerns an den ÖVW Bauträger weitergeben kann.

8. Risikoberichterstattung

Preisänderungsrisiken im Finanzierungsbereich betreffen etwaige Zinsänderungsrisiken im Rahmen der Baufinanzierung, aufgrund der Verwendung von zumeist variablen bzw. indikatorgebundenen Finanzierungen in der Zwischenfinanzierungsphase. Aufgrund der derzeitigen Zinssituation werden in der Vorratsphase vorwiegend Eigenmittel eingesetzt. Fremdwährungsrisiken bestehen nicht, da sämtliche Finanzierungen in Euro aufgenommen wurden.

Preisgleitklauseln bei Bauträgern bestehen derzeit nicht. Im Zuge der Vertragsverhandlung wird danach getrachtet, Fixpreise zu vereinbaren.

Ausfallsrisiken betreffen die in der Bilanz ausgewiesenen Forderungen und Guthaben bei Kreditinstituten und bestehen im Wesentlichen im Ausmaß der bilanzierten Werte. Die Wahrscheinlichkeit eines Forderungsausfalls kann jedoch aufgrund der Tatsache, dass Verkäufe an Wohnungseigentumskäufer über Treuhänder abgewickelt werden, als vernachlässigbar angesehen werden.

Weitere Ausfallsrisiken ergeben sich theoretisch im Falle des Konkurses bauausführender Unternehmen. Ein entsprechender Bonitätsnachweis bei Auftragsvergabe bzw. durch Vereinbarung eines adäquaten Deckungsrücklass in Kombination mit einer laufenden Baufortschrittskontrolle wird risikominimierend eingesetzt. Erkennbare Ausfallrisiken sind im Jahresabschluss durch die Bildung von Wertberichtigungen berücksichtigt.

Liquiditätsrisiken bestehen in branchenüblicher Weise insofern, dass im Falle von Verwertungsverzögerungen die Grundstücks- und Baukosten nicht in geplanter Weise durch Zahlungen von Wohnungseigentumskäufern finanziert werden können. Vorausschauend wird dieser

Umstand bei Beantragung der Finanzierungslinie bereits berücksichtigt. Diesbezüglich sei auf die Erläuterung in den Anhangsangaben unter Punkt IV.6 hingewiesen.

Durch Ankauf von noch nicht für Wohnbauzwecke gewidmeten Grundstücken ergibt sich das Risiko einer verspäteten oder unterbleibenden Umwidmung. Deshalb werden Ankäufe in Bauhoffnungsgebieten in Nähe zu hochrangigen Verkehrserschließungen sowie in ausgewiesenen Stadtentwicklungsgebieten (zumeist in Kombination mit geförderten Gebietsentwicklungen) bevorzugt.

Wien, 23. Juni 2026

Für die Geschäftsführung
ÖVW Bauträger GmbH



Michael Priebsch



Andreas Reittinger



DI Dr. Klaus Wenger-Oehn