LAGEBERICHT 2025

1. Wirtschaftsbericht

1.1 Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

Die ARWAG Bauträger GmbH gehört dem Konzern der Wien Holding GmbH an.

Das Geschäftsjahr 2025 war in Bezug auf das Ergebnis – bedingt durch gestiegene Anforderungen im Rahmen der Projektentwicklung und erforderlichen Anpassungen der Projektzeitrahmen - verhalten. Die Tätigkeit der ARWAG Bauträger lag im Neubaubereich und zwar speziell im Projektmanagement, in der Planung, in der örtlichen Bauaufsicht und im Gewährleistungsmanagement sowie in geringem Umfang im Sanierungs- und Umbaubereich. Die Bauleistungen wurden mehrheitlich für Unternehmungen der ARWAG Holding erbracht.

Status der in Bau befindlichen Projekte:

Projekte in Bau (zum Stichtag 31.12.25) (inkl. Umbau/Erw./San.)	6
davon Projekte mit Baubeginn 2025 (inkl. Umbau/Erw./San.)	5
2025 fertiggestellte Objekte	5
2025 schlussgerechnete Objekte	3

Mit einem Bauvolumen von rd. € 54,0 Mio. wurde der Wert des Geschäftsjahres 2024 (€ 91,8 Mio.) um rd. 41% unterschritten.

Status der in Planung befindlichen Projekte, mit einem geplanten Baubeginn 2026 oder 2027:

2026 in Planung befindliche Projekte	20
davon rein freifinanzierte Projekte (davon 6 Neubau und 3 Umbau/Erweiterung/Sanierung)	9
davon geförderte Projekte, Projekte der Wohnbauinitiative bzw. Projekte aus Bauträgerwettbewerben (davon schon positiv vom GBR bzw. von der Förderstelle beurteilt)	9 (9)
davon Mischobjekte mit geförderten und freifinanzierten Einheiten (davon schon positiv vom GBR bzw. von der Förderstelle beurteilt)	2 (2)

1.2 Finanzielle Leistungsindikatoren

a) Eckdaten der Gewinn- und Verlustrechnung

Die Betriebsleistung von € 12,75 Mio. (2024: € 11,81 Mio.) setzt sich im Detail wie folgt zusammen:

Betriebsleistung in € Mio.	2025	2024	+/- %
Umsatzerlöse	11,42	14,10	-19,01%
Bestandsveränderungen	1,33	-2,29	k.A.
Betriebsleistung	**12,75**	**11,81**	**7,96%**

Die Ertragslage lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Ertragslage in € Mio.	2025	2024	+/- %
Betriebsleistung	12,75	11,81	7,96%
Materialaufwand	-6,58	-4,59	-43,36%
Personalaufwand	-4,37	-4,48	2,46%
Sonstige betriebliche Erträge	0,56	0,47	19,15%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2,11	-1,90	-11,05%
EBITDA	0,25	1,31	-80,92%
Abschreibungen	-0,18	-0,20	10,00%
Finanzerträge	0,57	0,02	2750,00%
EBIT	0,64	1,13	-43,36%
Finanzaufwendungen	-0,05	-0,11	54,55%
EBT	0,59	1,02	-42,16%
Jahresgewinn	0,61	0,74	-17,57%
Bilanzgewinn (inkl. Gewinnvortrag)	7,66	7,55	1,46%

Die Betriebsleistung ist 2025 um € 0,94 Mio. gestiegen, dem gegenüber gibt es einen höheren Materialaufwand von € 1,99 Mio. Der Personalaufwand ist um € -0,11 Mio. gesunken, der sonstige betriebliche Aufwand ist um € 0,21 Mio. gestiegen.

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) stellt sich mit € 0,64 Mio. positiv dar.

Im Berichtsjahr konnte ein Jahresgewinn von € 0,61 Mio. ausgewiesen werden. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages in Höhe von € 7,05 Mio. ergibt sich somit ein Bilanzgewinn von € 7,66 Mio.

b) Eckdaten der Aktiva und Passiva

Die Bilanzsumme hat sich zum 31.12.2025 mit € 18,56 Mio. gegenüber dem Vorjahr (€ 19,24 Mio.) um -3,53 % verringert.

Zusammengefasst stellt sich die Bilanz wie folgt dar:

Aktiva und Passiva in € Mio.	2025	2024	+/- %
Anlagevermögen	11,23	11,49	-2,26%
Umlaufvermögen	7,17	7,57	-5,28%
Rechnungsabgrenzungsposten	0,16	0,18	-11,11%
Summe **Aktiva**	18,56	19,24	-3,53%
Eigenkapital (inkl. Investitionszuschüsse)	7,72	11,63	-33,62%
Fremdkapital	10,84	7,61	42,44%
Summe **Passiva**	18,56	19,24	-3,53%

c) Cash flow-Rechnung

Cash flow in € Mio.	2025	2024
Cash flow aus dem operativen Bereich OCF	0,61	0,56
Cash flow aus dem Investitionsbereich ICF	0,08	-0,07
Cash flow aus dem Finanzierungsbereich FCF	-0,65	-0,63
Gesamt Cash flow	0,05	-0,15
Veränderung liquide Mittel	**0,05**	**-0,15**

d) Kennzahlen gemäß Unternehmensreorganisationsgesetz (URG)

Eigenmittelquote nach §23 URG 41,6% (2024: 39,5%)
fiktive Schuldentilgungsdauer nach §24 URG 15,3 Jahre (2024: 13,9 Jahre)

2. Allgemeiner Risikobericht

Die ARWAG Bauträger ist nachstehenden Risiken und Ungewissheiten ausgesetzt:

- Lagerisiko

  Die Lage einer Immobilie zählt weiterhin zu den wesentlichsten Faktoren für die langfristige Werthaltigkeit eines Investments. Vor der Anschaffung jeder Liegenschaft wird daher eine umfassende Standortanalyse erstellt, die als Entscheidungsgrundlage für den Ankauf dient. Das bestehende Immobilienportfolio befindet sich nahezu zur Gänze in Wien und ist bestmöglich über die Bezirke diversifiziert.

  Die anhaltend starke Nachfrage sowie die begrenzte Verfügbarkeit geeigneter Liegenschaften stellen den Wohnungsmarkt derzeit und auch in den kommenden Jahren vor große Herausforderungen. Dies betrifft sowohl den freifinanzierten Wohnbau als auch – und insbesondere – den geförderten Wohnbau.

- Errichtungskostenrisiko

  Die weiterhin angespannte geopolitische Lage, geprägt durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine sowie die jüngste Eskalation im Nahen Osten, führt zu erhöhten Unsicherheiten auf den internationalen Märkten. Insbesondere Konflikte rund um den Iran und die damit verbundenen Risiken für den globalen Energiehandel tragen zu einer erhöhten Volatilität der Energiepreise und zu wirtschaftlichen Unsicherheiten bei.

  Gleichzeitig befinden sich die internationalen politischen und wirtschaftlichen Beziehungen in einer Phase struktureller Veränderungen, die von zunehmenden geopolitischen Spannungen und einer Neuordnung globaler Handels- und Wirtschaftsstrukturen geprägt ist.

  Die Verbraucherpreisinflation liegt in Österreich weiterhin über dem Durchschnitt des Euroraums. Die Zinspolitik der vergangenen Jahre führt nach wie vor zu einer gedämpften Nachfrage am Eigentumsmarkt und zu einer signifikanten Verlagerung in Richtung Mietmarkt.

  Inflationäre Entwicklungen stellen für die Bauwirtschaft weiterhin eine große Herausforderung dar. Die Maßnahmen, welche das Land Wien in der Novelle der Neubauverordnung auf die problematische Situation bei den Baukosten gesetzt hat, haben im Jahr 2025 noch nicht die vollen Effekte erzielt. Die Marktsituation für den Wohnbau zeigt weiterhin, dass Projekte aufgrund der mangelnden Bewilligungen verschoben werden. Die Bauindustrie steht vor einem Auslastungsproblem der über die letzten Jahre aufgebauten Kapazitäten. Im Lichte dieser Rahmenbedingungen hat sich die Anzahl der Bieter erhöht. Auf Basis des aktuellen Wohnungs- und Objektbestandes sowie der Projektpipeline rechnen wir weiterhin mit positiven Jahresergebnissen bei unseren Tochtergesellschaften.

  Eckpfeiler der Kostensicherung ist aktuell die nahezu ausschließliche Vergabe von Generalunternehmeraufträgen samt Deckungsrücklass- und Haftrücklassgarantien. Die Kostenerfassung und Kostenverfolgung für die Bauprojekte erfolgt im Rahmen eines Kostencontrollingprogrammes. Durch möglichst zeitnahe Gestionierung ist gewährleistet, dass bei Abweichungen gegenüber dem Budget eine adäquate Gegensteuerung möglich ist und auch umgesetzt wird.

- Markt-, Leerstands- und Mietausfallsrisiko

  Die wirtschaftliche Entwicklung der vergangenen Jahre war maßgeblich von einer hohen Verbraucherpreisinflation geprägt und erhöht das Vermietungsrisiko. Die mittelfristigen Auswirkungen der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung auf einzelne Branchen sind derzeit nur eingeschränkt abschätzbar. Dies gilt insbesondere für den Gewerbebereich, in dem sich konjunkturelle Schwankungen und strukturelle Veränderungen unmittelbar auf die Nachfrage nach Mietflächen auswirken können.

  Zur Vermietung leerstehender Flächen arbeitet die Gesellschaft mit mehreren externen Dienstleistern zusammen. Die Ertragslage sowie die Leerstandsentwicklung des Immobilienportfolios werden laufend überwacht und quartalsweise anhand eines Soll-/Ist-Vergleichs analysiert.

- Gewährleistungs- und Schadenersatzrisiko

  Das bautechnische Risiko besteht darin, dass Dritte, die von der ARWAG erbrachten Dienstleistungen bemängeln bzw. Schadenersatzansprüche geltend machen. Bemängelungen können entweder die Rechtzeitigkeit der Leistungserbringung, die Qualität der erbrachten Leistungen oder auch Organisationsfehler betreffen. Zur Risikoreduktion wird einerseits bei der Dienstleistungserbringung weiterhin auf klare Zielvorgaben (u.a. durch das Qualitätsmanagementsystem) und auf eine ausreichende Eigenkontrolle geachtet und andererseits aus derzeitiger Sicht entsprechende Stunden für die Betreuung der Projekte in der Gewährleistungsphase (u.a. durch ein eigenes GWL-Team) rückgestellt. Darüber hinaus werden vor Ablauf der Gewährleistungsfristen eingehende Prüfungen veranlasst, um mögliche Schäden noch auf Kosten der Generalunternehmungen zu beheben.

- Versicherungsrisiko

  Das Risiko des Untergangs von fertiggestellten sowie in Bau befindlichen Gebäuden wird durch den Abschluss entsprechender Versicherungen bei Versicherungsinstituten mit erstklassiger Bonität abgesichert.

- Liquiditätsrisiko

  Die Liquidität wird tagesaktuell sowie vorausschauend gemäß der Richtlinie für das Liquiditätsmanagement im ARWAG-Konzern gesteuert. Die Quartalsplanung wird regelmäßig mittels Soll-/Ist-Vergleich überprüft und bildet die Grundlage für die laufende Fortschreibung der Planung. Ergänzend bestehen Liquiditätsplanungen auf Jahresbasis sowie eine Mittelfristvorschau.

- Zinssatzrisiko

  Zinssatzrisiken bestehen einerseits im Fall der Fixzinsdarlehen (Landes- und Bankdarlehen) in der Auswirkung von Zinssatzänderungen auf den jeweils beizulegenden Marktwert und andererseits im Fall der variabel verzinsten Finanzschulden in der Auswirkung auf die zukünftigen Zahlungsflüsse. Ebenso sind die Auswirkungen der Zinssatzentwicklung auf den Marktwert der derivativen Finanzinstrumente in Betracht zu ziehen. Zur Sicherung des Zinsänderungsrisikos und somit zur Sicherung der zukünftigen Zahlungsflüsse ist die Gruppe für diese Zwecke in der Vergangenheit Sicherungsgeschäfte (Finanzderivate) eingegangen. Über den verbleibenden variablen Anteil erfolgt ein aktives Zinsänderungsmanagement.

  Mittelfristig wird eine geringfügige Reduktion des allgemeinen Zinsniveaus mit einer anschließenden Stabilisierung erwartet.

3. Forschung und Entwicklung

Die Gesellschaft entfaltet keine Tätigkeiten im Bereich Forschung und Entwicklung.

4. ESG und Nachhaltigkeitsmanagement

Mit der Besetzung der Stabstelle „ESG und Nachhaltigkeitsmanagement" im September 2024 wurde eine unternehmensweite Steuerungseinheit geschaffen, die bereichsübergreifend Nachhaltigkeits-Agenden koordiniert, weiterentwickelt und die interne Bewusstseinsbildung und den Wissensaufbau in den Fachabteilungen vorantreibt.
Die Erarbeitung einer unternehmensweiten Nachhaltigkeitsstrategie stand im Geschäftsjahr 2025 im Fokus. Parallel wurden einheitliche Prozesse und Erhebungsinstrumente zur ESG-Datenerfassung im gesamten Unternehmen eingeführt, um zukünftig eine verlässliche Berichterstattung sicherzustellen. Darüber hinaus wurden ESG-Kriterien in relevanten Entscheidungsunterlagen verankert.
Die übergeordnete Nachhaltigkeitsstrategie der ARWAG basiert auf den drei ESG-Säulen (1) Umwelt & Klima, (2) Menschen & Gemeinwohl sowie (3) Unternehmensführung & -kultur. Im Bereich Umwelt & Klima verfolgen wir das Ziel einer konsequenten Dekarbonisierung unseres Immobilienportfolios sowie die Sicherstellung hoher ökologischer Standards im Neubau. Im Geschäftsjahr 2025 wurde bereits ein Schwerpunkt im Bereich der Dekarbonisierung des Gebäudebestandes gesetzt, indem erste Sanierungsfahrpläne für den „grauen Bestand" erarbeitet wurden.
Im Handlungsfeld Menschen & Gemeinwohl stehen leistbare und gesunde Lebensräume im Mittelpunkt. Wir verfolgen das Ziel, leistbare Lebensräume zu entwickeln, die das Wohlbefinden, die Lebensqualität und Gesundheit der Nutzer/innen langfristig fördern. Als inklusiver und attraktiver Arbeitgeber bieten wir zudem unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ein Arbeitsumfeld mit Perspektive, Sinn und Wertschätzung.
Die Dimension Unternehmensführung & -kultur umfasst die Fortführung eines ganzheitlichen Nachhaltigkeitsmanagements sowie einen ressourcenschonenden, verantwortungsbewussten Bürobetrieb. Wir stehen zu einer langfristig orientierten, transparenten und vorausschauenden Unternehmensführung.

5. Zweigniederlassungen

Die Gesellschaft besitzt keine Zweigniederlassungen im Sinne des UGB.

6. Prognosebericht

Die wirtschaftliche Entwicklung befindet sich weiterhin in einer instabilen Phase. Die anhaltenden geopolitischen Spannungen, insbesondere der Krieg in der Ukraine sowie der Krieg im Nahen Osten, führen weiterhin zu Unsicherheiten auf den internationalen Märkten und belasten das wirtschaftliche Umfeld.

Die Verbraucherpreisinflation in Österreich liegt trotz eines zuletzt moderaten Rückgangs weiterhin deutlich über dem Durchschnitt des Euroraums. Das in den vergangenen Jahren gestiegene Zinsniveau wirkt sich dämpfend auf die Nachfrage am Eigentumsmarkt aus und führt zu einer verstärkten Verlagerung in Richtung Mietmarkt.

Gleichzeitig stellen das weiterhin erhöhte Baukostenniveau, die gestiegenen Finanzierungskosten, die Anpassung der Regelung von Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen sowie die Rezession über die letzten Jahre insbesondere die

Projektentwicklung vor erhebliche Herausforderungen. Dies führt in der Bauindustrie zu einer Auslastung auf niedrigem Niveau.

Die gegenwärtige Neubauverordnung des Landes ermöglicht trotz schwieriger wirtschaftlicher Rahmenbedingungen weiterhin leistbaren Wohnraum in Wien zu schaffen. Auf Basis des aktuellen Wohnungs- und Objektbestandes, sowie der Projektpipeline rechnen wir weiterhin mit positiven Jahresergebnissen bei unseren Tochtergesellschaften.

Aufgrund der derzeit entwickelten bzw. in Bau befindlichen Projekte wird ein zu betreuendes Bauvolumen von rd. € 75,8 Mio. erwartet.

Aus baulicher Sicht ist für 2026 insbesondere die Fertigstellung von 5 Objekten (inkl. Umbau/Erweiterung/Sanierung) eine wesentliche Zielsetzung; darüber hinaus ist der Baubeginn bei 15 Projekten (inkl. Umbau/Erweiterung/Sanierung) vorgesehen. Die derzeitige Auftragssituation ist somit zufriedenstellend. Für die beiden nächsten Jahre ist eine zufriedenstellende wirtschaftliche Entwicklung und Bilanzierung zu erwarten.

Wien, am 23. März 2026

Die Geschäftsführung:

DI Antonia Roither-Volgt

Ing. Bernd Wagner LL.B. M.A. MRICS