LAGEBERICHT der PEB - Projektentwicklung Burgenland GmbH

zum 31.12.2025

1. GESCHÄFTSVERLAUF UND WIRTSCHAFTLICHE LAGE

1.1. GESCHÄFTSVERLAUF

Die PEB – Projektentwicklung Burgenland GmbH wurde im Jahr 2020 als Tochterunternehmen der LIB - Landesimmobilien Burgenland gegründet, um Gemeinden und öffentliche Institutionen im Burgenland bei der Planung und Umsetzung von Immobilienprojekten zu unterstützen. Die Gesellschaft bietet umfassende Leistungen in den Bereichen Projektentwicklung, Planung, Bauaufsicht, Finanzierung und Verfahrenskoordination mit dem Ziel, die kommunale Infrastruktur durch professionelle Unterstützung zu stärken und Projekte effizient umzusetzen.

Haupttätigkeitsfelder im Geschäftsjahr 2025 waren, wie auch in den vergangenen Jahren, die Projektentwicklung und -management, Baubegleitung, Verfahrensbetreuung, Finanzierung sowie die Funktion als Bindeglied zu Behörden. Die PEB – Projektentwicklung Burgenland GmbH übernahm die Leitung von Bauvorhaben von der Konzeption bis zur Fertigstellung, einschließlich Planung, Budgetierung und Überwachung der Projektausführung. Im Bereich Baubegleitung gewährleistete die PEB die örtliche Bauaufsicht und eine transparente Umsetzung der Bauprojekte. Als Verfahrensbetreuer unterstützte die Gesellschaft Gemeinden bei Genehmigungsverfahren und behördlichen Abstimmungen. Zudem half das Unternehmen bei der Finanzierung von Projekten, um finanzielle Hürden für Gemeinden zu überwinden, und fungierte als Verbindung zwischen Kommunen und Behörden, um bürokratische Prozesse zu vereinfachen.

Ein wesentliches Projekt im aktuellen Geschäftsjahr war der Schulcampus Oberwart, ein Bildungszentrum mit Modellcharakter und einem Investitionsvolumen von rd. 38 Millionen Euro. Der Campus, dessen Eröffnung in 2025 feierlich erfolgte, umfasst die Volksschule, die Nachmittagsbetreuung, die Musikschule und die Stadtkapelle, und erfüllt hohe Standards in Bauweise und Nachhaltigkeit. Neben Bildungseinrichtungen realisierte die PEB – Projektentwicklung Burgenland GmbH Kommunale Hochbauten jeglicher Art wie z.B. Feuerwehrhäuser, Mehrzweckhallen, Sportanlagen und Kindergärten.

Im Geschäftsjahr 2025 tätigte die PEB – Projektentwicklung Burgenland GmbH erhebliche Investitionen, die insbesondere auf die Unterstützung kommunaler Infrastrukturprojekte und die Förderung der regionalen Wirtschaft abzielen. Mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 67,5 Millionen Euro realisierte die PEB – Projektentwicklung Burgenland GmbH Projekte in Bereichen wie Gemeindeinfrastruktur und Immobilienentwicklung. Unter den insgesamt 17 umgesetzten Projekten finden sich Neubauten, Sanierungen sowie strategische Grundstückskäufe, die die Lebensqualität und wirtschaftliche Stabilität im Burgenland

fördern sollen. Zusätzlich sind 25 weitere Projekte in Realisierung und rd. 32 in Planung, was die nachhaltige Entwicklung und das Engagement des Unternehmens in der Region unterstreicht.

Die Gründung der PEB – Projektentwicklung Burgenland GmbH erfolgte als Teil einer Initiative zur Stärkung der Gemeinden und zur Erleichterung der Umsetzung von Klein- Mittel- und Großprojekten in den burgenländischen Gemeinden. Seit Beginn des operativen Geschäfts im Jahr 2021 wurden rd. 60 Projekte umgesetzt, darunter Schulen, Kindergärten, Gemeindezentren, Feuerwehrhäuser, Mehrzweckhallen, Sportanlagen und Gemeindebauhöfe. Diese Projekte tragen wesentlich zur Entlastung der Gemeindeverwaltungen bei und fördern die kommunale Infrastruktur. Die Initiativen stärken nicht nur die Gemeinden, sondern wirken sich auch positiv auf die regionale Wirtschaft aus, indem sie Bauinvestitionen ankurbeln und Arbeitsplätze schaffen.

1.2. ALLGEMEINE WIRTSCHAFTLICHE PARAMETER

Im Jahr 2025 wurde die wirtschaftliche Entwicklung in Europa maßgeblich durch strukturelle und konjunkturelle Faktoren wie die Ukraine-Krise, die anhaltenden Konflikte im Nahen Osten, Klimapolitik und Digitalisierung sowie die Finanzielle Gebarung der Gemeinden beeinflusst. Diese Entwicklungen hatten auch wesentliche Auswirkungen auf den Geschäftsbereich der PEB – Projektentwicklung Burgenland GmbH, die als zentrale Plattform für kommunale Bau- und Infrastrukturprojekte agiert. Volatile Energiepreise und gestiegene Produktionskosten erhöhten die Herausforderungen bei der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben, während die nachhaltige Transformation des Arbeitsmarkts, etwa durch Remote-Arbeit und hybride Modelle, zu neuen Anforderungen an öffentliche Gebäude führte. Gleichzeitig bot die sinkende Inflationsrate im Euroraum auf etwa 2 % Chancen zur Reduktion der Betriebskosten bei langfristigen Immobilienprojekten. Die Klimapolitik und Investitionen in erneuerbare Energien trieben eine grüne Transformation voran, während die Digitalisierung durch Investitionen in digitale Infrastruktur wie Breitbandausbau und 5G-Technologien die Produktivität steigerte. Hohe Zinsen und strengere Kreditvergaberichtlinien wirkten sich ebenfalls auf kommunale Investitionen aus, insbesondere im Neubausegment. Zudem führten die anhaltend hohen Material- und Baukosten zu einer sinkenden Bautätigkeit, was die Projektentwicklung verlangsamte. Dennoch boten Fördermaßnahmen des Landes Burgenland und sonstige spezifische Förderungen der PEB indirekt wichtige Unterstützung bei der Umsetzung ihrer Vorhaben.

Im Burgenland, dem primären Wirkungsgebiet der PEB, bleibt die Nachfrage nach öffentlichen Infrastrukturbauten wie Schulen, Feuerwehrhäusern und Gemeindezentren hoch. Trotz der allgemeinen Herausforderungen fokussiert sich die PEB zunehmend auf nachhaltige Bauweisen und energieeffiziente Projekte, um den Anforderungen der Klimapolitik gerecht zu werden. Mit einem klaren Fokus auf regionale Bedürfnisse und innovativen Ansätzen in der Bauplanung konnte die PEB ihre Rolle als zentraler Partner der Gemeinden festigen, auch wenn die Anpassung an die neuen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zusätzliche strategische Maßnahmen erforderte.

1.3. BERICHT ÜBER ZWEIGNIEDERLASSUNGEN

Die PEB – Projektentwicklung Burgenland GmbH verfügt über keine Zweigniederlassungen. Es gibt lediglich einen zusätzlichen Bürostandort in Oberwart, der als Baubüro für die Gruppe Süd mit Gruppenleiter und Projektleiter:innen fungiert.

1.4. FINANZIELLE UND NICHT FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

1.4.1. FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

		2025	2024
Umsatzerlöse	TEUR	61.168	23.687
Betriebsergebnis	TEUR	4.095	2.743
EBIT	TEUR	6.143	4.060
EBITDA	TEUR	4.494	2.954
Jahresergebnis	TEUR	2.133	1.570
Bilanzsumme	TEUR	149.472	127.326
Anlagevermögen	TEUR	112.675	71.753
Working Capital	TEUR	27.698	43.025

Cash-Flow:

		2025	2024
CF operativ	TEUR	-25.856	-31.579
CF Investitionstätigkeit	TEUR	10.371	-13.439
CF Finanzierung	TEUR	17.534	45.235
CF Gesamt	**TEUR**	**2.049**	**217**

Der Nettogeldfluss aus der betrieblichen Tätigkeit für das Jahr 2025 betrug TEUR -25.856 (Vorjahr: TEUR -31.579). Das Kerngeschäft generiert auch im Jahr 2025 keinen positiven Cashflow. Zwar ist eine Verbesserung zum Vorjahr erkennbar, aber die operative Tätigkeit bleibt klar defizitär. Treiber dieses negativen Cashflows waren insbesondere der Anstieg der unter den Forderungen berücksichtigten Ausleihungen, der Anstieg der Forderungen aus dem Cash Pooling und der Rückgang der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Der Rückgang der noch nicht abrechenbaren Leistungen wirkt gegenteilig.

Der Nettogeldfluss aus der Investitionstätigkeit betrug im Jahr 2025 TEUR 10.371 (Vorjahr: TEUR -13.439). Der positive Cashflow resultiert aus der Tilgung der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen sowie aus Zinserträgen.

Der Nettogeldfluss aus der Finanzierungstätigkeit war positiv und betrug im Jahr 2025 TEUR 17.534 (Vorjahr: TEUR 45.235). Der positive Cashflow in diesem Bereich zeigt, dass das Unternehmen in

erheblichem Maße weitere Fremdmittel aufgenommen hat, um seine operativen und investiven Aktivitäten zu finanzieren.

Die positiven Cashflows aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit übersteigen die operativen Mittelabflüsse, sodass der Zahlungsmittelbestand im Geschäftsjahr 2025 erneut leicht erhöht werden konnte.

Kennzahlen:

		2025	2024
Umsatzrentabilität[1]		3,49 %	6,63 %
Gesamtkapitalrentabilität		4,44 %	4,04 %
Eigenkapitalquote		3,66 %	2,62%

[1]Jahresüberschuss/Umsatzerlöse

Die Kennzahlen der PEB - Projektentwicklung Burgenland GmbH für das Jahr 2025 zeigen eine starke operative Leistung und deutliche Expansion. Die Umsatzrentabilität beträgt 3,49 % (Vorjahr: 6,63 %). Die niedrige Eigenkapitalquote von 3,66 % (Vorjahr: 2,62 %) zeigt eine hohe Fremdfinanzierung, die durch eine positive Gesamtkapitalrentabilität von 4,44 % (Vorjahr: 4,04 %) gestützt wird. Diese Kennzahlen deuten darauf hin, dass das Unternehmen trotz hoher Fremdmittel eine starke Rentabilität und Effizienz aufweist. Insgesamt deuten die Kennzahlen auf ein nachhaltiges Wachstum und eine positive Geschäftsentwicklung hin.

Die Eigenmittelquote gemäß URG beträgt 3,66 % (Vorjahr: 2,62 %) und die fiktive Schuldentilgungsdauer gemäß URG beträgt 51,2 Jahre (Vorjahr: 63,1 Jahre). Aufgrund der Unterschreitung der Eigenkapitalquote iHv 8 % sowie der fiktiven Schuldentilgungsdauer von 15 Jahren liegen die Voraussetzungen der Vermutung des Reorganisationsbedarfs im Sinne des § 22 Abs 1 Z 1 URG vor.

Diese Kennzahlen sind für die PEB nur bedingt aussagekräftig, da die PEB die langfristige Finanzierung für die Gemeinden übernimmt und daher Fremdkapital aufnimmt. Die Tilgung wird durch die vertraglich vereinbarten Ratenzahlungen der Gemeinden sichergestellt. Darüber hinaus besteht für jedwede Fremdfinanzierung eine umfassende Garantieerklärung des Land Burgenland. Aus diesem Grund weist die PEB überproportional hohe Fremdmittel und Ausleihungen gegenüber den Gemeinden auf.

1.4.2. NICHT FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Mitarbeiterbelange:

Die Entwicklung der Anzahl der Dienstnehmer bei der PEB - Projektentwicklung Burgenland GmbH zeigt seit ihrer Gründung im Jahr 2021 ein stetiges Wachstum. Das Unternehmen beschäftigte Ende 2021 rund 6 Mitarbeiter. Bis Ende 2024 stieg die Zahl auf etwa 16 an, insbesondere durch die wachsende Anzahl von Projekten und die gestiegene Nachfrage nach kommunalen Bauvorhaben wie Schulen, Feuerwehrhäusern und Gemeindezentren. In 2025 bleibt die Anzahl der Mitarbeiter weiterhin konstant. Die PEB - Projektentwicklung Burgenland GmbH weitet ihre Projektpipeline weiter aus und tritt verstärkt als Partner

für regionale Entwicklungsprojekte auf. Diese Expansion unterstreicht die Bedeutung der PEB - Projektentwicklung Burgenland GmbH als Arbeitgeber in der Region und zeigt das Engagement des Unternehmens in die Schulung und Weiterbildung seiner Mitarbeiter, um die Kompetenzen und die Effizienz der Belegschaft zu fördern.

Es werden laufend Schulungsveranstaltungen und Weiterbildungen (sowohl externe Anbieter als auch Akademie Burgenland) angeboten und in Abstimmung zwischen Mitarbeiter-Innen und Geschäftsführung in Anspruch genommen.

Umweltbelange:

Die PEB - Projektentwicklung Burgenland GmbH legt großen Wert auf Umweltbelange und setzt auf nachhaltige Bauweisen sowie hohe Standards bei der Realisierung ihrer Projekte. Ein wesentliches Beispiel hierfür ist der Schulcampus Güssing, ein Bildungszentrum mit Modellcharakter und einem Investitionsvolumen von fast 15,8 Millionen Euro, das hohe Standards in Bauweise und Nachhaltigkeit erfüllt. Neben Bildungseinrichtungen realisiert die PEB auch andere kommunale Infrastrukturprojekte wie Feuerwehrhäuser, Gemeindezentren, Gemeindebauhöfe, Mehrzweckhallen, Sportanlagen und Kindergärten, die ebenfalls nachhaltigen Anforderungen gerecht werden. Durch diese Investitionen trägt die PEB maßgeblich zur Förderung der regionalen Wirtschaft und zur Verbesserung der Lebensqualität im Burgenland bei. Diese Projekte verdeutlichen das Engagement der PEB für umweltfreundliches Bauen und die Schaffung nachhaltiger Werte. Beispielsweise gelangen projektspezifisch sowohl Wärmepumpen als auch PV-Anlagen zur Ausführung.

2. BERICHT ÜBER DIE VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG UND DIE RISIKEN DES UNTERNEHMENS

2.1. VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG

In Umsetzung der Unternehmensstrategie hat sich die PEB – Projektentwicklung Burgenland GmbH seit ihrer Gründung im Jahr 2021 als zentrale Plattform für die Planung und Umsetzung kommunaler Bau- und Infrastrukturprojekte etabliert. Mit einem klaren Fokus auf die Bedürfnisse der Gemeinden im Burgenland realisiert das Unternehmen Neubauten, Sanierungen und infrastrukturelle Erweiterungen, insbesondere in den Bereichen Bildung, Feuerwehrwesen und Gemeindezentren. Im Wirtschaftsjahr 2025 investierte die PEB – Projektentwicklung Burgenland GmbH rund 67,5 Millionen Euro in kommunale Infrastrukturprojekte und die Förderung der regionalen Wirtschaft, was auf eine weiterhin starke Expansion hinweist. Zukünftige Projekte, darunter Neubauten, Sanierungen und strategische Grundstückskäufe, sollen die Lebensqualität und wirtschaftliche Stabilität im Burgenland weiter verbessern. 17 weitere Projekte sind derzeit in Realisierung und rd. 32 weitere in Planung, was die nachhaltige Entwicklung und das Engagement des Unternehmens in der Region unterstreicht. Die Anzahl der Dienstnehmer wurde parallel zur wachsenden Projektpipeline kontinuierlich erhöht, was die Expansion und Bedeutung der PEB unterstreicht. Als Tochtergesellschaft der LIB-Landesimmobilien Burgenland GmbH profitiert die PEB von einer starken Verbindung zu den strategischen Zielen des Landes und der nachhaltigen Entwicklung der Region.

Die PEB – Projektentwicklung Burgenland GmbH zeigt eine stabile und expansive Geschäftsentwicklung, wie aus der Bilanz zum 31.12.2025 ersichtlich ist. Das Unternehmen hat zahlreiche Immobilienprojekte in der Pipeline, was wieder zu einem Anstieg des Umlaufvermögens und der noch nicht abrechenbaren Leistungen

führen wird. Die Umsatzerlöse und Jahresüberschüsse weisen auf eine positive Ertragslage hin. Insgesamt ist das Unternehmen auf Wachstumskurs. Die voraussichtliche Geschäftsentwicklung wird durch die kontinuierliche Erweiterung der Projektpalette und den Ausbau der Inhouse-Kompetenzen im Bereich Planung und Projektentwicklung weiter unterstützt, was die Grundlage für nachhaltiges Wachstum und die Erfüllung der strategischen Ziele des Landes Burgenland schafft.

2.2. WESENTLICHE RISIKEN UND UNSICHERHEITEN

Das Risikomanagement ist ein grundlegender Bestandteil der Unternehmensfortführung zur Sicherung des langfristigen Unternehmenserfolges. Das Risikomanagement erfolgt teilweise direkt durch die PEB - Projektentwicklung Burgenland GmbH und teilweise übergeordnet durch Konzerngesellschaften.

Ein generelles Risiko von Investitionen in Immobilien liegt in der Bonität der Mieter und Käufer. Da die PEB - Projektentwicklung Burgenland GmbH die Finanzierung für die Gemeinden übernimmt und hohe Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten hat, besteht primär ein Liquiditätsrisiko. Die erheblichen Beträge an kurzfristigen und langfristigen Schulden können das Unternehmen belasten. Da die PEB - Projektentwicklung Burgenland GmbH in größere Bauprojekte investiert, die häufig langfristige Kapitalbindung erfordern, besteht das Risiko, dass unvorhergesehene Verzögerungen oder Kostensteigerungen die Liquidität belasten könnten. Ein zusätzliches Risiko besteht darin, dass Gemeinden in der Zukunft die Tilgungen nicht leisten können, wodurch PEB ihre Kreditverbindlichkeiten nicht planmäßig tilgen könnte. Grundsätzlich werden Projekte mit Gemeinden nur umgesetzt, wenn eine positive Beurteilung der Bonität der Gemeinden durch das Land Burgenland vorliegt. Für künftige Projekte liegt der Fokus jedoch auf der Totalunternehmerebne, wobei hier das langfristige Finanzierungsrisiko direkt bei den Gemeinden verbleibt.

Ein weiteres Risiko liegt in der Beschaffung: Engpässe oder Preissteigerungen bei Baumaterialien aufgrund globaler Lieferkettenprobleme können die Umsetzung von Projekten verteuern oder verzögern. Dies ist besonders relevant angesichts hoher Baukosten in Österreich. Allerdings erfolgt die Weiterverrechnung der tatsächlichen IST-Kosten an die Gemeinden, weshalb dieses Risiko für die PEB - Projektentwicklung Burgenland GmbH als gering einzustufen ist.

Insgesamt ist die PEB - Projektentwicklung Burgenland GmbH stark von externen Marktbedingungen, regulatorischen Veränderungen und der wirtschaftlichen Stabilität der Region abhängig, was die strategische Planung und Risikomanagementmaßnahmen entscheidend macht.

3. BERICHT ÜBER DIE FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

In der PEB - Projektentwicklung Burgenland GmbH findet keine Forschungs- und Entwicklungstätigkeit statt.

Eisenstadt, am 11.03.2026

landesimmobilien burgenland Projektentwicklung

PEB - Projektentwicklung Burgenland GmbH
Marktstraße 2, 7000 Eisenstadt

Thomas Rosner

PEB - Projektentwicklung Burgenland GmbH