BILLA Immobilien GmbH

Wiener Neudorf

LAGEBERICHT
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

1. Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage

1.1. Geschäft für Rahmenbedingungen

1.1.1. Rahmenbedingungen in Österreich

Die heimische Wirtschaft wuchs im Jahr 2025 leicht. Das BIP erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr nach ersten Schätzungen um +0,6%[1]. Von diesem Trend konnte sich der Handel absetzen. Das nominelle Wachstum betrug hier +2,1% gegenüber dem Vorjahr (real bei +0,6%). Innerhalb des Handels konnte insbesondere der Lebensmitteleinzelhandel ein Plus von +4,4% vs. 2024 erzielen (real bei +1,1%)[2].
Die Teuerungsrate ist im Vergleich zum Vorjahr höher gewesen. Sie lag im Jahr 2025 bei +3,6% gegenüber dem Vorjahr. Im Jahr 2024 ist die Inflation bei +2,9% gelegen. Damit verzeichnete Österreich eine deutlich stärke Teuerungsrate als fast alle anderen Länder im Euroraum. Die Teuerung für Lebensmittel lag bei +3,7% (nach +2,6% im Vorjahr) und damit nur leicht über dem HVPI, der vor allem durch Wohnen, Wasser, Energie (+5,7%) und Restaurants und Hotels (+5,8%) getrieben wurde[3].

Ein Treiber der guten Entwicklung waren Mindestlohnanpassungen, die mit +3,9% gegenüber dem Vorjahr oberhalb der Teuerungsrate lagen[4].

Ein weiterer positiver Treiber der Entwicklung war die gestiegene Anzahl an Übernachtungen, die im Vergleich zum Vorjahr um +1,9% stiegen[5]. Der höchste Zuwachs konnte dabei in Wien erzielt werden, wo REWE über eine überdurchschnittlich hohe Marktanzahl verfügt[5].

1.1.2 Geschäftsverlauf

Die Billa Immobilien GmbH gehört dem Teil-Konzern der REWE International AG an. Deren Tochtergesellschaft REWE International Dienstleistungsgesellschaft m.b.H. hält die Anteile der Gesellschaft. Zwerganteile werden von der Marian & Co. Gesellschaft m.b.H. treuhändig für die REWE International Dienstleistungsgesellschaft m.b.H. gehalten.
Die Gesellschaft beschäftigt sich ausschließlich mit der gewerblichen Vermietung von Immobilien.

---

[1] Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung,WiFO, Wirtschaftliche Dynamik war im IV. Quartal 2025 leicht positiv
[2] Statistik Austria, Konjunktur Handel Umsatz 2025
[3] Statistik Austria, Inflation 2025 mit 3,6 % höher als im Vorjahr
[4] Statistik Austria, Mindestlöhne 2025 stärker gestiegen als Inflation 2024
[5] Statistik Austria, Wieder Höchstwert: 157 Mio. Nächtigungen im Jahr 2025

1.2. Bericht über Zweigniederlassungen

Es bestehen keine Zweigniederlassungen.

1.3 Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

1.3.1. Finanzielle Leistungsindikatoren

Im Geschäftsjahr 2025 konnte die Gesellschaft Mieterlöse in Höhe von TEUR 57.408 (Vorjahr: TEUR 54.459) erwirtschaften. Die Mieterlöse werden anhand eines Prozentsatzes der indexierten Anschaffungskosten ermittelt. Dieser entspricht einem Satz von 4,5 % für alle Gesellschaften (unverändert zum Vorjahr).

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern ist um 4,3 % von TEUR 27.659 auf TEUR 28.841 gestiegen. Die Umsatzrentabilität (EBIT in Prozent der Umsatzerlöse) ist mit 50,2 % um 0,6 %- Punkte weniger als im Vorjahr.

Die Eigenkapitalrentabilität (EGT in Prozent des Eigenkapitals zu Beginn der Periode - ROE) beträgt 8,0 %. Die Gesamtkapitalrentabilität (EBIT in Prozent des Gesamtkapitals zu Beginn der Periode – ROI) ist gegenüber dem Vorjahr um 0,18 %-Punkte auf 5,36 % gestiegen.

Das Jahresergebnis vor Ertragsteuern ist im Geschäftsjahr von TEUR 15.781 auf TEUR 20.004 gestiegen.

Der Jahresüberschuss ist gegenüber dem Vorjahr um rund 26,8 % auf TEUR 15.408 gestiegen.

Es wurden Investitionen auf bebauten Grundstücken in Höhe von TEUR 26.983 (Vorjahr: TEUR 17.303) und in Bauten auf fremdem Grund in Höhe von TEUR 5.526 (Vorjahr: TEUR 13.181) getätigt, davon sind TEUR 3.261 (Vorjahr: TEUR 2.451) noch im Bau befindliche Anlagen. Weiters wurden sonstige Mietrechte in Höhe von 162 TEUR erworben (Vorjahr: TEUR 0).

Das Eigenkapital belief sich zum 31. Dezember 2025 auf TEUR 249.265 (Vorjahr: TEUR 233.857). Die Eigenkapitalquote betrug im abgelaufenen Jahr 46,4 % nach 43,8 % im Vorjahr, der Anlagendeckungsgrad ist von 45,3 % im Vorjahr auf 47,1 % im Berichtsjahr gestiegen.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist im Geschäftsjahr von TEUR 11.443 auf TEUR 33.484 gestiegen.

Der Netto-Geldfluss aus Investitionstätigkeit ist aufgrund vergleichsweiser höherer Neuinvestitionen von TEUR -16.326 auf TEUR -26.916 gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Der Netto-Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit betrug 2025 TEUR 6.288 (Vorjahr: TEUR 4.884).

1.3.2. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren Leistungsindikatoren

Das Unternehmen beschäftigt keine Mitarbeiter. Die Geschäftsführung ist bei der REWE International AG angestellt.

Im Zuge der Übernahme von 20 ehemaligen Unimarkt Standorten stärkt die REWE Group ihre Mehrmarkenstrategie und baut die regionale Nahversorgungsstruktur weiter aus. Der wesentliche Teil der übernommenen Standorte wird künftig durch selbstständige Kaufleute unter der Marke ADEG geführt, während zusätzliche Filialen in das Vertriebsnetz von BILLA (7 Filialen) und PENNY (3 Filialen) übergehen. Die strategische Reorganisation trägt wesentlich zur Stabilisierung der regionalen Marktpräsenz in Oberösterreich, Niederösterreich und der Steiermark bei. Die ersten Wiedereröffnungen starten bereits ab Ende Februar 2026, wenn sukzessive insgesamt elf ehemalige Unimarkt Standorte als ADEG Märkte neu in Betrieb gehen; weitere Eröffnungen von BILLA und PENNY folgen 2026.

2. Bericht über die voraussichtliche Entwicklung und die Risiken des Unternehmens

2.1 Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Die Gesellschaft wird auch im nächsten Jahr aufgrund geplanter Filialneueröffnungen der REWE-Handelsgesellschaften (Billa, Bipa, Penny, Billa Plus und REWE Großhandel) ihren Expansionskurs fortsetzen.

2.2 Wesentliche Risiken und Ungewissheiten

2.2.1 Beschaffungsrisiko

Aufgrund der geografischen Ausrichtung der Beschaffungs- und Absatzmärkte bestehen derzeit keine unmittelbaren Auswirkungen des Nahost-Konfliktes/Iran-Krieges auf die Geschäftstätigkeit der REWE Group. Mögliche indirekte Effekte können sich jedoch aus globalen Energie und Rohstoffpreisentwicklungen ergeben und werden im Rahmen des Risikomanagements laufend beobachtet.

2.2.2 Personalrisiko

Es besteht kein Personalrisiko, da die Gesellschaft über kein eigenes Personal verfügt.

2.2.3 Finanzinstrumente

Folgende Finanzinstrumente werden verwendet (die Werte sind in der Bilanz ersichtlich):

- Anteile an verbundenen Unternehmen
- Liquide Mittel
- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
- Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
- Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Aus der Verwendung von Finanzinstrumenten bestehen für die Gesellschaft folgende Risiken:

Eine Wertminderung der Anteile an verbundenen Unternehmen ist auf Basis der vorliegenden Informationen sowie einer entsprechenden Planungsrechnung aus heutiger Sicht nicht zu erwarten.

Für die sonstigen Forderungen und Verbindlichkeiten sowie die liquiden Mittel ergeben sich aufgrund ihrer kurzen Laufzeit keine signifikanten Unterschiede zwischen Buch- und Marktwerten.

2.2.4 Liquiditätsrisiko

Die Gesellschaft hat einen Finanzplan erstellt, der laufend aktualisiert und an die aktuellen Verhältnisse angepasst wird. Das Liquiditätsrisiko wird vom Management als gering eingeschätzt. Die Gesellschaft ist in das Cashpooling des REWE-International-Konzerns eingebunden. Die wesentlichen Risiken aus Konzernverrechnungen und Bankverbindlichkeiten sind durch das Risikomanagement der REWE-Group, der die Gesellschaft angehört, abgedeckt. Dadurch ist sichergestellt, dass ausreichend Liquidität zur fristgerechten Bedeckung der Verbindlichkeiten vorhanden ist.

2.2.5 Fremdwährungsrisiko

Da die Vermietung in Euro abgewickelt wird, besteht kein Fremdwährungsrisiko.

2.2.6 Ausfallsrisiko von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Gesellschaft beurteilt das Ausfallsrisiko betreffend den gesamten Kundenforderungsbestand regelmäßig und trägt den aktuellen Verhältnissen mit einer Wertberichtigung Rechnung. Weiters ist die Gesellschaft seit 2009 in das zentrale Forderungsmanagement der REWE Group eingebunden.

Derzeit bestehen keine wesentlichen Forderungen gegenüber Russland und der Ukraine wodurch auch aus diesem Sachverhalt kein erhöhtes Ausfallrisiko gegeben ist.

2.2.7 Ausfallsrisiko von Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen

Aufgrund der laufenden Zahlungen und der wirtschaftlichen Lage der verbundenen Unternehmen schätzen wir das Ausfallsrisiko als gering ein.

2.2.8 Cashflowrisiko

Das Risiko, dass sich zukünftige Zahlungen aufgrund von Zinsschwankungen ändern, schätzen wir als gering ein.

2.2.9 Preisänderungsrisiko

Da die Billa Immobilien langfristige Abnahmeverträge mit Lieferanten abgeschlossen hat, beobachten und schätzen wir das Preisänderungsrisiko laufend ein.

2.2.10 Legislatives Risiko

Aus Risikogesichtspunkten werden alle relevanten Gesetze oder Verordnungen, die den Geschäftszweck der Gesellschaft betreffen, wenn möglich schon im Prozess der Ausarbeitung bzw. Änderung intensiv beobachtet. Die Auswirkungen von neuen bzw. geänderten Gesetzen oder Verordnungen auf die Gesellschaft können somit zeitnah analysiert und bewertet werden, wodurch ein zeitgerechtes Handeln möglich ist.

2.2.11 Verfahrensrisiko

Es besteht kein Verfahrensrisiko, da momentan weder Verfahren anhängig sind noch Rechtstreitigkeiten bestehen.

2.2.12 Geschäftstypische Risiken

Aufgrund geringer Leerstände bestehen keine wesentlichen Risiken aus einer Wertminderung der Immobilien.

Weiters bestehen keine Risiken aus Mietausfällen, da vorwiegend an Gesellschaften des REWE Konzern vermietet wird und bei Schließung einer Filiale weiterhin Mieteinnahmen konzernintern gesichert sind.

3. Bericht über die Forschung und Entwicklung

Im Bereich Forschung und Entwicklung wurden im Geschäftsjahr 2025 keine Aktivitäten gesetzt.

Wiener Neudorf, am 10. April 2026

DocuSigned by:
Stefan Pany
707882D62DE0459...
DI Stefan PANY e.h.

DocuSigned by:
1C836283C1694C7...
Dieter WASSERBURGER e. h.

Signiert von:
Robert Nagele
31A0382F97D64E2...
Robert NAGELE e.h.