

VIENNA ESTATE

IMMOBILIEN AG



Geschäfts Bericht





SCAN ME!

Key Facts

	Key Facts Konzernergebnis in TEUR	2023
Geschäftsergebnis	Umsatzerlöse	36.574
	davon aus Immobilienhandel, Bauträgerwesen & Mieten	26.572
	davon aus Dienstleistungen	8.072
	davon weiterverrechnete Betriebskosten & Sonstige	1.929
	Erlöse Abgang Anlagevermögen & Sonstiger Ertrag	6.802
	Wareneinsatz Immobilien & Veränderungen des Bestands	-14.243
	Personal, Abschreibungen und sonstiger betrieblicher Aufwand	-16.894
	Finanzergebnis	-5.508
	Ergebnis vor Steuern	6.727
	Konzernjahresüberschuss nach Steuern	5.220
Finanzlage	Anlagevermögen	28.941
	Umlaufvermögen	126.091
	Aktive Rechnungsabgrenzungen & latente Steuern	1.560
	Eigenkapital & Investitionszuschüsse	53.431
	Rückstellungen	2.408
	Verbindlichkeiten & Passive Rechnungsabgrenzungen	98.749
	Bilanzsumme	156.592
Kennzahlen	Gesamtkapitalrentabilität - ROI	6,71%
	Eigenkapitalrentabilität - ROE	12,55%
	Gearing	1,67
	Wert je Aktie per 31.12.2023 (interne Berechnung)	26,12

— € 1.210.000.000 —
Assets under Management

— € 36.574.000 —
erzielte Umsätze 2023

— 74.850m² —
Fläche

— 1.190 —
Einheiten im Eigenbestand

— 79 % —
Wohnanteil nach Flächen

— € 26,12 —
Wert je Aktie

— 50 —
Mitarbeiter:innen

Inhalt

Key Facts	Seite 03
Kennzahlen	Seite 04
Unser Team	Seite 06
Vorwort des Vorstands	Seite 07
Wir über uns	Seite 08
Aktionär:innen-Struktur	Seite 09
Unser Bürostandort	Seite 10
Aktie Kenndaten	Seite 11
Marktentwicklung	Seite 12
Portfoliobericht	Seite 16
Geschäftsfelder	Seite 19
Kompetenzen	Seite 20
Unternehmensstruktur	Seite 21
Asset Management	Seite 24
Hausverwaltung	Seite 28
Immobilienmakler	Seite 30
APHELION Baumanagement	Seite 32
Wiener Gold	Seite 36
ESG	Seite 40
Konzernabschluss	Seite 42
Bilanz 2023	Seite 46
Ergebnis 2023	Seite 48
Einzelabschluss	Seite 50
Unsere Seestadt	Seite 52
Risikobericht	Seite 54
Ausblick 2024	Seite 56
Impressum	Seite 57

UNSER TEAM



Vorwort des Vorstands



Mag. Peter Lazar



Helmut Dietler

**Sehr geehrte Damen und Herren,
geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre!**

Düster war die Lage, als wir letztes Jahr an dieser Stelle an Sie herantraten. Ein dichter Nebel umhüllte vieles. Die Nachwehen von COVID-19, steigende Inflation, straffere Zinspolitik und das Wanken der Credit Suisse beherrschten das Tagesgeschehen. Viele Branchenteilnehmer:innen waren richtiggehend paralysiert, im Unklaren wie - und ob - es überhaupt weitergehen kann. Es war eine Gemengelage, in der wir für uns erkannten, dass das damals junge Jahr 2023 unter ein klares Credo gestellt werden musste - Resilienz. Mit dem Ziel der Stärkung unserer Kapitalstruktur bei gleichzeitiger Erweiterung unseres Produktangebots starteten wir in das Jahr 2023. Resilienz durch Kapital & Diversifikation lautete die Devise.

Das Jahr begann mit 11% Inflation und entwickelte sich in genau diesem Tempo weiter. Zur Jahresmitte mussten zahlreiche Immobiliengesellschaften von massivem Abwertungsbedarf auf ihr Portfolio berichten, während die EZB die Einlagezinsen bis September 2023 auf bisher undenkbbare vier Prozent erhöhte. Gleichsam kam es zum wiederholten Mal zu politischen Angriffen auf die Wohnungswirtschaft, welche von der praktisch unveränderten KIM-VO über eine Mietpreisbremse und Leerstandsabgaben eine reichhaltige Palette an negativen Eingriffen ins Feld führten. Als sich zum Jahresende hin die Pleite der SIGNA Gruppe - wohl die größte der zweiten Republik - als unvermeidbar abzeichnete, war der Reputationsschaden für die Branche unvermeidlich.

In diesem toxischen Umfeld konnte sich die ViennaEstate durch konsequentes Umsetzen der eingeschlagenen Strategie als stabiles Unternehmen beweisen. Auf Zukäufe wurde de facto verzichtet, die vorhandene Liquidität zur Minimierung der laufenden Zinsbelastung verwendet. Binnen einem Jahr konnten wir unser verzinsliches Fremdkapital damit um 21 % reduzieren und verfügen heute über eine Eigenkapitalquote inklusive stiller Reserven von fast 50 %. Kapitalstärke ist gerade in Zeiten hoher Zinsen das Um und Auf einer langfristigen Portfoliostrategie.

Auch war im vergangenen Jahr unsere letzte verbleibende Anleihe 2018 - 2023 fällig, welche wir im Herbst des Jahres vollständig und pünktlich zurückbezahlt haben. Die ViennaEstate hat damit in ihrer gesamten Unternehmensgeschichte nicht eine einzige Anleihezahlung um auch nur einen Tag versäumt. Was wir als selbstverständlich erachten, war für andere Marktteilnehmer:innen im vergangenen Jahr nicht so leicht möglich.

Doch auch abseits der Zahlen hat sich viel getan. Unser Dienstleistungsangebot wird seit Anfang des letzten Jahres von der APHELION Baumanagement GmbH komplettiert. Hier reagierten wir auf die hohe Nachfrage nach technischer Kompetenz in Zeiten des Klimawandels - Stichwort erneuerbare Energien und Gebäudesanierungen. Besonders freut uns, dass auch unsere übrigen Dienstleistungen - Hausverwaltung, Maklerwesen und Asset Management - ein erfreuliches Jahr hinter sich haben. Dass wir mit unserer Gebäudeverwaltung wiederholt den IMMY Award in Gold gewonnen haben, ist für uns der Beweis, dass sich nur Qualität langfristig bezahlt macht.

Erstmals haben wir im vergangenen Jahr auch unser „Wiener Gold“ einer breiteren Öffentlichkeit vorgestellt. Dieses Immobilienvorsorgeprodukt ermöglicht das Investment in Wiener Stilzinshäuser ab nur einer einzelnen Wohnung. Damit schaffen wir nicht nur ein historisch stabiles Sachwertinvestment, sondern eine attraktive Portfoliobeimischung für eine Vielzahl von Investor:innen. Besonders Highlight war hierbei unser Besuch am Fonds Professionell Kongress 2023, welcher enorm positive Resonanz hervorbrachte.

Diese Ereignisse sind jedoch nur ein kleiner Teil der Erfolgsgeschichte des vergangenen Jahres. Wir möchten Sie einladen auf den kommenden Seiten mehr über uns und unsere Aktivitäten im vergangenen Jahr zu erfahren und bedanken uns schon jetzt im Namen des gesamten Teams für Ihr Interesse und Ihr anhaltendes Vertrauen in die Erfolgsgeschichte ViennaEstate Immobilien AG.

Wir wünschen Ihnen viel Freude bei der kommenden Lektüre,

Mag. Peter Lazar (e.h.)
Vorstandsvorsitzender

Helmut Dietler (e.h.)
Vorstand



WIR ÜBER UNS

Die ViennaEstate Immobilien AG (kurz: ViennaEstate) mit Sitz in Wien blickt auf eine mittlerweile **siebzehnjährige Firmengeschichte** zurück, verfügt mit ihren gruppenweit rund 50 Mitarbeiter:innen über **1,2 Milliarden Euro an Assets under Management** und kann aufgrund der hundertprozentigen Töchter ViennaEstate Hausverwaltung GmbH (Immobilienverwaltung), ViennaEstate Makler GmbH (Immobilienvertrieb), ViennaEstate Asset Management GmbH sowie APHELION Baumanagement GmbH eine breite Produktpalette von Immobiliendienstleistungen anbieten. Damit ist das Unternehmen der ideale Ansprechpartner für private und institutionelle Investor:innen, die bereits in Immobilien investiert haben oder in dieses Segment einsteigen wollen.

Die **ViennaEstate Immobilien AG als Konzernmutter und Holding-gesellschaft übernimmt die Gesamtsteuerung des Konzerns** sowie übergeordnete Aufgaben wie Recht, Finanzierung und Buchhaltung. Sie ist Immobilien-Asset-Manager genauso wie Immobilien-Investor: Das **ganzheitliche Geschäftsmodell umfasst alle Aktivitäten des Immobilienmanagements** – vom Investment über die Entwicklung und den Handel bis hin zur Strukturierung, Finanzierung und laufenden Bewirtschaftung. Die Geschäftsbereiche Immobilienaktivitäten und -dienstleistungen sind getrennt. Der Ertrag der realisierten Projekte im Großraum Wien bildet die Basis für das Wachstum des Unternehmens und ermöglicht die Umsetzung von neuen innovativen Immobilien-Investment-Ideen. Seit einigen Jahren erweitert das Unternehmen seinen geografischen Fokus und evaluiert sukzessive Projekte in Landes- und Bezirkshauptstädten in Niederösterreich, dem Burgenland, Oberösterreich, Salzburg und der Steiermark. Das Unternehmen strebt mittels Ankauf von ganzen Zinshäusern, Liegenschaftspaketen und Developmentprojekten nach einem weiterhin gesunden Wachstum des Portfolios. Kernkompetenz der Gesellschaft ist dabei die Strukturierung und Bewirtschaftung auch komplexer Portfolios mit herausfordernden Strukturen.

Darüber hinaus positioniert sich die ViennaEstate mit ihrem umfassenden Know-how als Partner für interessierte Kapitalgeber:innen, welche gemeinsam mit der Gesellschaft in Immobilien investieren oder erstmals in den Immobilienmarkt eintreten möchten. Dabei hat die Gesellschaft die Möglichkeit, nicht nur als

reiner Dienstleister zu agieren, sondern das Projektrisiko gemeinsam mit ihren Partner:innen zu schultern. Das ist nicht nur ein klares Alleinstellungsmerkmal gegenüber dem Wettbewerb, sondern ermöglicht über die gesamte Projektlaufzeit einen Austausch auf Augenhöhe.

Investitionen in Sachwerte sind in unsicheren wirtschaftlichen Zeiten gefragt. Nach diesem Motto bietet die ViennaEstate interessierten privaten und institutionellen Anleger:innen die Möglichkeit des Erwerbs einer Eigentumswohnung in Wiener Gründerzeithäusern. Alle angebotenen Immobilien stammen aus dem erfolgreichen Eigen-Portfolio der ViennaEstate Gruppe und sind am traditionellen Markt nicht zu erwerben! Sie werden von der ViennaEstate und ihren Partner:innen nur auf persönliche Anfrage exklusiv angeboten. Die Wohnungs-Pakete sind von den hauseigenen Expert:innen professionell aufbereitet und basieren auf den Qualitäten: Lage, Potenzial und Sicherheit.

Eine Wohnung aus dem Wiener Gold-Portfolio ist für gewöhnlich unbefristet vermietet. Dies birgt für Anleger:innen zwei Vorteile: Erstens ist es möglich, aus den laufenden Mieterträgen ein Zusatzeinkommen zu generieren, zweitens ist aufgrund der historisch bedingt niedrigen Miete mit keinem hohem Leerstands- oder Verwertungsrisiko zu rechnen. Nach Freiwerden einer Wohnung haben die Anleger:innen Entscheidungsfreiheiten den Verkauf, die weitere Vermietung oder die Selbstnutzung betreffend.

Auch auf dem Kapitalmarkt hat sich die ViennaEstate über die letzten Jahre einen Namen gemacht. Im November 2018 hat die Gesellschaft eine nachrangige Unternehmensanleihe (ISIN AT0000A23QL0) mit einem Volumen von zehn Millionen Euro platziert, welche deutlich überzeichnet war. Anfang 2020 konnten darüber hinaus zwei weitere Unternehmensanleihen ohne Notwendigkeit einer Neuemission vorzeitig getilgt und mitsamt Zinsen fristgerecht zurückgezahlt werden.

Das Produkt der ViennaEstate „Wiener Gold“ bietet ein stabiles Immobilieninvestment in historische Werte im Herzen Wiens.

Indirekt bietet die ViennaEstate als Manager der Wiener Stadthäuser Gesellschaften und deren Anleihen, welche darüber hinaus teilweise am Dritten Markt der Wiener Börse notieren, ihr Know-how am Kapitalmarkt an. Auch dank des erfolgreichen Managements der ViennaEstate konnten diese Produkte in den letzten Jahren nicht nur stets pünktlich alle ihre Verpflichtungen erfüllen, sondern darüber hinaus inklusive Bonuskuponen sogar Verzinsungen im Ausmaß von bis zu 8,0 % an ihre Anleger:innen ausbezahlen.

Der Vorstand bestand im Berichtsjahr aus Helmut Dietler, einem langjährig erfolgreichen Immobilienexperten mit umfassendem Wissen im Management von Eigen- und Fremdportfolios, und aus Peter Lazar, einem erfahrenen Experten in Bank- und Kapitalmarktthemen.

Mag. Peter Lazar übernahm Anfang 2020 die Rolle des Vorsitzenden des Vorstands der ViennaEstate. Der Finanzexperte war zuvor in zahlreichen Führungspositionen tätig, unter anderem als Vorstand der Swiss Life Österreich AG, als Vorstand im Rahmen der Restrukturierung der HYPO Alpe Adria Bank AG sowie als Vorstandsmitglied der Austrian Anadi Bank AG. Helmut Dietler ist bereits seit 2014 als Vorstand der ViennaEstate Immobilien AG tätig. Der Immobilienfachmann kann auf über zwanzig Jahre Erfahrung im Immobilien-, Treuhand- und Bankenbereich zurückblicken. In dieser Zeit war er nicht nur für die bisherigen Erfolge der ViennaEstate, sondern auch für den Aufbau der Abteilung Immobilien Produkte & Dienstleistungen der Wiener Privatbank SE verantwortlich.

Gemeinsam verfolgt der Vorstand für die ViennaEstate einen ganzheitlichen Managementansatz in welchem alle Aspekte des Geschäftsmodells bestmöglich gesteuert werden. „Wir kennen die Trends am Markt und sind die idealen Ansprechpartner für private und institutionelle Investoren:innen, die bereits in Immobilien investiert haben oder in dieses Segment einsteigen wollen“, betont der Vorstand.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft bestand zum Jahresende 2023 aus folgenden Personen:

- Dr. Gottwald Kranebitter (Vorsitzender)
- Karl Füsseis (Stellvertreter des Vorsitzenden)
- Mag. Dr. Franz Mittendorfer, LL.M. (Emory)
- Prof. Mag. Thomas Malloth
- Günter Kerbler
- Szdenko Sipos

Die Mitglieder des Aufsichtsrats stehen in permanentem Austausch mit der Geschäftsleitung der Gruppe. So kann von deren Erfahrung und Wissen auch außerhalb der regelmäßig stattfindenden Sitzungen profitiert werden.

Vorsitzender des Aufsichtsrats ist Dr. Gottwald Kranebitter, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater bei Grant Thornton Austria. Dr. Kranebitter ist nicht nur Autor und Herausgeber zahlreicher Fachpublikationen zum Thema Due Diligence, Bewertung, Finanzierung und Restrukturierung, sondern auch gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Betriebswirtschaft und für Bank- und Börsenwesen.

Mit ihren Beteiligungen deckt die ViennaEstate die gesamte Wertschöpfungskette entlang der Bewirtschaftung von Immobilien ab.

FLÄCHEN
ab 150 m²
AUSBAU INDIVIDUELL GESTALTBAR



Wo Büros den Himmel berühren!

Entdecke unsere Büroflächen & werde Teil davon.

HIGHLIGHTS

- 75 % Holzanteil aus heimischer Fichte
- Nachhaltig: 2.800 Tonnen CO₂ eingespart
- Individuell gestaltbarer Edelrohbau
- Inspirierende Arbeitsumgebung
- Zertifizierungen: LEED GOLD, ÖGNB, klimaaktiv



ALLE INFOS
IM VIDEO:



Aktie Kenndaten

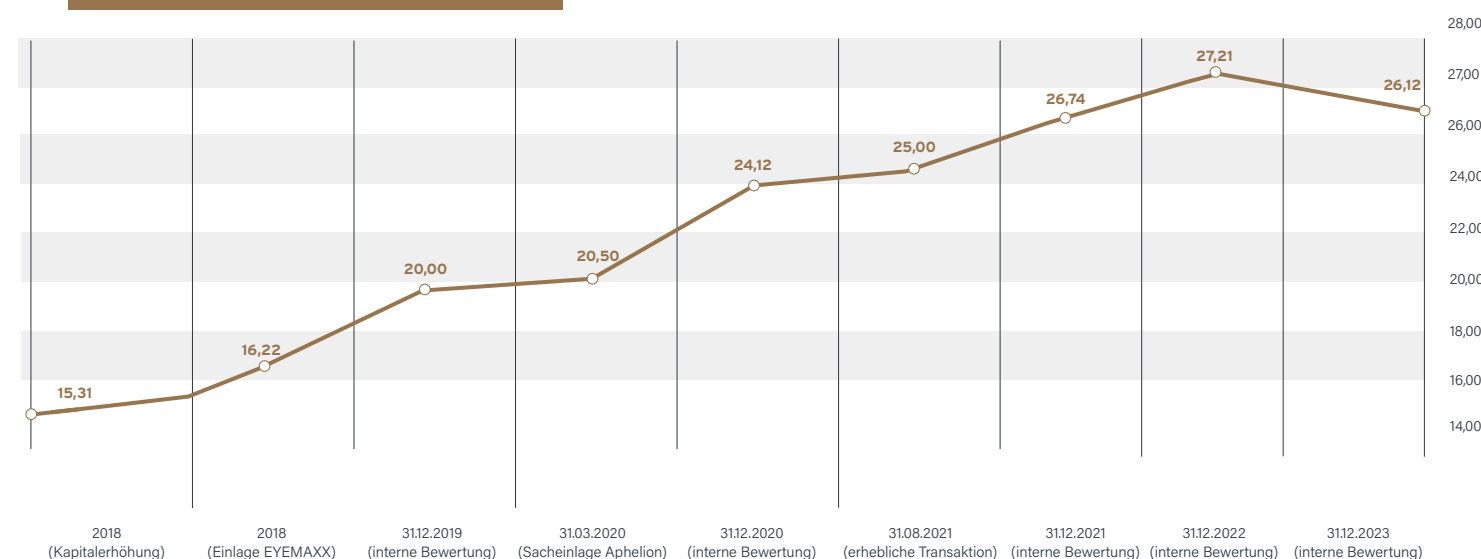
Das Grundkapital der ViennaEstate Immobilien AG ist in 4.216.271 Stück gleichrangige Namensaktien aufgeteilt. Die ISIN lautet AT0000A11BQ6. Die Aktie ist bislang an keinem Markt notiert.

Die ViennaEstate Immobilien AG ist eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht. Die Aktie notiert gegenwärtig an keinem geregelten Markt. Aus diesem Grund ist eine Kursfindung im klassischen Sinn nicht möglich. Es gibt jedoch laufend Transaktionen, aus welchen ein Wert festzumachen ist. Ebenso wurden häufig **externe Bewertungen der Gesellschaft aus dem Anlass von Kapitalmaßnahmen** (etwa Sacheinlagen, Kapitalerhöhungen) durchgeführt. So keine externe Bewertung stattgefunden hat, wurde eine interne vorgenommen. Diese interne Bewertung basiert auf dem zuvor genannten Konzernabschluss zuzüglich stiller Reserven abzüglich Verbindlichkeiten („Net Asset Value“).

Das Aktionariat der ViennaEstate besteht aus **einem Kernaktionär, verschiedenen mittleren Aktionär:innengruppen sowie Streubesitz**. Sämtliche Aktionär:innen sind der ViennaEstate **namentlich bekannt**, da es sich ausnahmslos um im Aktienbuch geführte Namensaktien handelt.

Sphäre	Stück	Anteil
AVV Real Estate GmbH	1 870 793	44,4 %
Aktionär I	574 603	13,6 %
Aktionär II	297 302	7,1 %
Aktionär III	279 895	6,6 %
Aktionär IV	258 707	6,1 %
Mitarbeiter:innen	11 156	0,3 %
Streubesitz*	923 815	21,9 %
SUMME	4 216 271	100,00 %

WERT JE AKTIE in EUR



Marktentwicklung

COVID-19 war gestern, die Energiekrise fast vergessen und der Krieg in der Ukraine traurige Realität. Wer sich das Jahr 2023 ansieht, der sieht eines: Zentralbanken kämpften gegen die anhaltend hohe Inflation, welche in Österreich im Jänner 2023 mit über 11% ihren bedauerlichen Höhepunkt erreichte. Seither ging es bergab – sowohl mit der Inflation, als auch der Gesamtwirtschaft. Was bergauf ging, waren weiterhin die Zinsen.

Über mehrere Schritte hob die Europäische Zentralbank in ihrem Wunsch, die Inflation in der Eurozone zu senken, die Leitzinsen auf ein nicht für möglich gehaltenes Niveau. Bis September 2023 steigen die Einlagezinsen auf vier Prozent. Doch wer mit baldigen Senkungen rechnete, der wurde enttäuscht. „Higher for longer“ hieß das Gebot der Stunde. Das 2%-Inflationsziel muss erreicht werden – koste es, was es wolle. Den Märkten wurde aus Frankfurt eine Rossskur verordnet – doch war diese treffsicher?

Anfang 2023 sahen wir die Implosion mehrerer regionaler Banken. Von der Silicon Valley Bank über die Signature Bank bis hin zur First Republic in den USA, wobei letztere von JP Morgan übernommen wurde. Kurz darauf kam auch Europa zum Handkuss, und musste das Traditionshaus Credit Suisse unter massiver staatlicher Intervention von ihrem Konkurrenten UBS übernommen werden. Doch auch das schien nicht zu beeindrucken – die Zinsen wurden weiter erhöht.

Diese steigenden Zinsen machten jedoch auch vor der Immobilienwirtschaft nicht halt. Steigt die risikolose Rendite, so geraten alternative Investments unter Druck. Das gilt auch für Immobilienveranlagungen, wo ein höherer Renditeanspruch geringere Verkehrswerte zur Folge hat. Die Konsequenz: Abwertungsbedarf. Zur Jahresmitte sorgten namhafte Unternehmen für Aufsehen. UBM überraschte mit einer Verlustwarnung im zweistelligen Millionenbereich zum Halbjahr, Vonovia musste rund sieben Prozent abwerten und auch die deutschen Größen LEG und TAG reihten sich in dieser Größenordnung ein. Als zur selben Zeit publik wurde, dass die österreichische SIGNA-Gruppe zum Jahreswechsel Wertberichtigungen in Milliardenhöhe vornehmen musste, schien nichts mehr unmöglich.



Bernhard Hundskarl MA MRICS
Prokurist / Controlling & Finanzierung
ViennaEstate Immobilien AG

Unter der Leitung von Bernhard Hundskarl ist die Abteilung Controlling & Finanzierung nicht nur akribisch in der Analyse von Unternehmenszahlen, sondern auch äußerst aufmerksam gegenüber externen Einflüssen. Durch die gründliche Bewertung und Aufbereitung aller relevanten Entscheidungsfaktoren werden nicht nur neue Erkenntnisse erlangt, sondern auch bestehende Abläufe einer ständigen Revision unterzogen.

Grafik:
Die Preise für Eigentumswohnungen in Wien haben sich ab dem Jahr 2022 reduziert. Im Jahr 2023 hat sich dieser Trend vorerst fortgesetzt, wobei ab der Jahresmitte eine Stabilisierung einsetzte. Diese Entwicklung lässt sich gegensätzlich am 3M-EURIBOR, dem für Immobilienfinanzierungen wesentlichen Zinsindikator, ablesen. Mit steigenden Zinsen begannen auch die Preise zu fallen. Zum Jahresende setzte auch hier eine Plateaubildung ein.



In der zweiten Jahreshälfte setzte sich dieser Trend fort. Kleine wie große Marktteilnehmer:innen mussten der Realität ins Auge sehen – wie es war, wird es nicht mehr werden. Den Höhepunkt erreichte der Reigen an Negativschlagzeilen zum Jahresende.

Im Jahr 2023 kämpften Zentralbanken gegen hohe Inflation, während Banken und Immobilienmärkte unter steigenden Zinsen und wirtschaftlichen Herausforderungen litten, was zu einer Stagnation im Immobilienmarkt führte und politische Eingriffe in die Mietpreise provozierte, während die Hoffnung auf Zinssenkungen im Jahr 2024 besteht.

Die Insolvenz der SIGNA-Gruppe war unausweichlich. Aber diese Insolvenz war kein isoliertes Ereignis. Die Finanzwirtschaft ist intensiv mit der Immobilienwirtschaft verknüpft. Negativbeispiel in diesem Zusammenhang war die Schweizer Privatbank Julius Baer, welche Kredite im mehrstelligen Millionenbereich wertberichtigen musste. Welche weiteren Banken genau in welcher Höhe betroffen sind bleibt abzuwarten.

Was sich jedoch zeigte, war, dass sämtliche Banken seit den Ereignissen rund um die SIGNA wesentlich striktere

Kriterien anlegten. Die Neukreditvergabe an Konsument:innen war durch die sowieso geltende KIM-Verordnung und die anhaltend hohen Zinsen bereits erschwert. Neu war jedoch, dass auch institutionellen Anleger:innen, Bauträger:innen und Investor:innen der Zugang zu Kapital erschwert wurde. Höhere Eigenkapitalquoten, striktere Tilgungserfordernisse und weitreichende Sicherheitenanforderungen stellten manche Branchenteilnehmer:innen vor unlösbare Aufgaben. Die Endkund:innen blieben durch Zinsen und KIM-VO aus, die Vermarktungsdauer verlängerte sich spürbar, aber die somit nötige Anschlussfinanzierung gelang nur zu deutlich schlechteren Konditionen.

Der Immobilienmarkt hat all diese Auswirkungen direkt zu spüren bekommen. Spätestens zur Jahresmitte kam der Verkauf von Wohnungen an Endnutzer:innen fast vollständig zum Erliegen. Anhaltend hohen Zinsen gepaart mit der KIM-Verordnung verunmöglichten insbesondere jungen Familien den Erwerb von Eigentum. Im Bereich Wohnimmobilien machte sich das deutlich bemerkbar. Der Wohnimmobilienpreisindex der Österreichischen Nationalbank ging im Jahr 2023 um rund zwei Prozent zurück.

So kam es zwar zu keinem Einbruch der Preise, wie vielerorts herbeigeschrieben, jedoch zu einer klaren Stagnation. Ein Umstand, den man nach über einem Jahrzehnt steigender Preise vielerorts nicht mehr gewohnt war. Im Bereich gebrauchter Eigentumswohnungen, in welchem die ViennaEstate stark vertreten ist, stagnierten die Preise ebenfalls auf hohem Niveau. Jedoch kann auch hier von einem Einbruch kaum die Rede sein. So gering die Nachfrage nach Eigentum war, so sehr entlud sie sich im Bereich Mietwohnungen. Das Problem lag auch darin, dass in den letzten Jahren vermehrt kleinere Wohneinheiten zur Vermietung produziert wurden. Größere Einheiten waren weniger nachgefragt, da Familien und andere mit höherem Platzbedarf sowieso eher kauften als mieteten.

Der Markt hatte diese größeren Mietwohnungen jedoch schlicht und ergreifend nicht vorrätig. Die Bauwirtschaft ist auf Grund der nötigen Zeitspanne zwischen Projektidee, Bewilligung, Bau und Fertigstellung naturgemäß träge. Die Nachfrage überstieg damit das Angebot bei weitem, ohne, dass Linderung durch Neubau absehbar war. Üblicherweise hätte der Markt reagiert und würde die Bautätigkeit für größere Mietwohnungen hochkurbeln. Hohe Baukosten und Zinsen verunmöglichten das jedoch.

Im Bereich Gewerbeimmobilien hat man ein erheblich herausfordernderes Jahr hinter sich. Diese Immobilien decken im Gegensatz zu Wohnimmobilien kein intrinsisches Wohnbedürfnis, und sind als Investmentobjekte daher oftmals höheren Wertschwankungen ausgesetzt. Die Spitzenrenditen für Büroimmobilien stiegen nach rund 3 % in den Vorjahren auf rund 4,5 %. Im Umkehrschluss bedeutet das mitunter einen Wertverlust von rund einem Drittel. Die EZB sah dieses Problem am Immobiliensektor. Präsidentin Lagarde äußerte sich jedoch klar: Nicht die Immobilienwirtschaft, sondern das Preisniveau ist ihr Mandat.

Ein Ende der Hochzinsphase ist somit erst zu erwarten, sobald die Inflation in der Eurozone das gesetzte Ziel von 2 % erreicht. Die Inflation in Österreich lag nach dem harmonisierten Verbraucherpreisindex im Jahr 2023 bei 7,7 %, der Europa-schnitt jedoch bei 5,4 %. Es gab nur wenige Länder in Europa, welche 2023 höhere Inflationsraten aufwiesen. Dieser Spread zwischen Eurozone und Österreich könnte sich - nicht nur auf Grund der Lohnverhandlungen - noch als Standortnachteil herausstellen.

Um den Jahreswechsel wurde eine weitreichende Mietpreisbremse vorgestellt, welche die ohnehin gesetzlich regulierten Mieten in Altbauten weiter einschränkt. Darüber hinaus wurde wiederholt über Zweitwohnsitz- und Leerstands-abgaben diskutiert. Nach Ansicht zahlreicher Expert:innen ist fraglich, wie weitere Restriktionen die Schaffung von neuem Wohnraum attraktiver machen sollten.

Dies gilt insbesondere deswegen, da die wiederholt regulierten Mieten sowieso bereits gesetzlich gedeckelt waren, während der freifinanzierte Neubaubereich weiterhin unreguliert blieb.

Die Konsequenz ist heute absehbar. Nach Analysen des Datenanbieters EXPLOREAL werden die Fertigstellungszahlen im Wohnbau einbrechen. Nach erwarteten rund 44.000 Fertigstellungen im Jahr 2023 wird bis 2025 nurmehr mit rund 35.000, danach nur noch mit rund 30.000 Fertigstellungen gerechnet. Es ist daher naheliegend, dass Österreich auf eine veritable Wohnraumknappheit zusteuert.

Was die Immobilienbranche, wie viele andere Branchen auch, dringend brauchen würde bleibt jedoch bislang verwehrt. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Unterlage liegen die Leitzinsen unverändert bei vier Prozent. Doch es gibt Hoffnung. Der Marktkonsens sieht zur Jahresmitte 2024 erste Senkungen. Dies entfaltet bereits heute seine Wirkung.

Die Zinskurve ist derzeit invers, längerfristige Zinsen sind günstiger als kurzfristige. Seit Beginn 2024 steigt auch die Nachfrage nach selbstgenutztem Wohnungseigentum spürbar an. Es finden vermehrt Besichtigungen statt, die Stimmung hellt sich auf.

Die ViennaEstate konnte diese Hochzinsphase bislang gut durchstehen. Wir sind überzeugt mit unserem auf attraktive Substanz ausgerichteten Portfolio auch im kommenden Jahr das richtige Material für ertragreiches Wirtschaften zur Verfügung zu haben. Die Gesamtwirtschaft hat jedoch einen maßgeblichen Einfluss auf unsere Geschäftsentwicklung. Es bleibt zu hoffen, dass die aus heutiger Sicht wahrscheinlichen Zinssenkungen zur Jahresmitte auch wirklich kommen, und so auch den nächsten Generationen der Traum vom Eigenheim nicht verwehrt bleibt.



Grafik:
Gegenwärtig herrschen in der Eurozone die höchsten Zinsen der jüngeren Geschichte. Mittelfristig rechnet der Markt jedoch mit einem Rückgang der Zinsen. Kurzfristiges Geld ist damit aktuell teurer als langfristiges. Dieser außergewöhnliche Zustand nennt sich "inverse Zinskurve" und repräsentiert die gegenwärtige Erwartung an fallende Zinsen.

„
In der Immobilienbranche entdeckt man die Geheimnisse der Träume der Menschen, die Schwierigkeiten der Gesellschaft, die Rätsel des Lebens und die Auswirkungen der Regierung auf unsere Umwelt.

Unbekannt

Portfolio Bericht

Die ViennaEstate versteht sich als Kompetenzzentrum für Immobilien – und das nicht nur im Asset Management, sondern auch im eigenen Portfolio: Fokus auf Substanzwerte, Diversifikation in der Mikrolage und eine langfristig orientierte Geschäftsstrategie sind die Standbeine in stürmischen Zeiten.

Zum 31.12.2023 erstreckte sich das Portfolio der ViennaEstate-Gruppe über weite Teile Wiens, Wien Umgebung & Graz. Diese Diversifikation in der Mikrolage zeugt von nachhaltiger Orientierung und angemessener Risikostreuung – ohne dabei wichtige Trends im Rahmen der Stadtentwicklung unberücksichtigt zu lassen. Der Bestand der ViennaEstate-Gruppe zum 31.12.2023 betrug rund 74.842m² (VJ 83.542m²) und ging damit nach Flächen leicht zurück. Nach Verkehrswerten, welche die Gesellschaft jährlich von allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen feststellen lässt, umfasst das Portfolio einen Wert von 214 Millionen Euro (VJ: 246 Millionen Euro).

Fokus strategische Immobilienakquisitionen

Im Jahr 2023 konzentrierte sich die Geschäftstätigkeit hauptsächlich darauf, die Kapitalstruktur der bestehenden Immobilien zu stärken. Der Erwerb neuer Immobilien erfolgte sehr selektiv, um vor allem die Reduzierung variabel verzinsten Fremdkapitals zu maximieren. Wohnimmobilien blieben der Hauptfokus der Gruppe, da sie während der jüngsten Herausforderungen ihre Stabilität unter Beweis stellten. Gewerbeimmobilien wurden hauptsächlich im Rahmen von Pakettransaktionen erworben, während andere Assetklassen wie Hotellerie und Logistik vorwiegend opportunistisch erworben wurden. Geografisch liegt der Schwerpunkt weiterhin auf Wien, aber die Gesellschaft verfügt auch über eine Liegenschaft in Graz.



Helmut Dietler
Vorstand
ViennaEstate Immobilien AG

Unter der Leitung von Helmut Dietler gewährleistet das Asset Management der ViennaEstate eine optimale Verwaltung des Portfolios und legt dabei besonderen Wert auf langfristige Anlagestrategien. Unser Motto "Vorausschauend investieren – Nachhaltig profitieren" spiegelt sich nicht nur in unserem öffentlichen Auftritt wieder, sondern auch in den täglichen Entscheidungen bezüglich des Portfolios.



Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2023 Flächen von rund 6.865m² (VJ 8.500m²) gewinnbringend verkauft. Der durchschnittliche Verkaufspreis belief sich auf EUR 5.231 je Quadratmeter (VJ EUR 4.552). Bereinigt man diesen Wert um den Verkauf im Holdportfolio liegt der Wert bei EUR 4.103 je Quadratmeter und damit unter dem Wert des Vorjahres. Teil dieses Verkaufserfolgs waren zwei Investment Liegenschaften sowie 69 weitere Einzelobjekte mit einem Gesamtvolumen von rund 36 Millionen Euro. Der Vertrieb der Immobilien der ViennaEstate Gruppe erfolgt vorwiegend über die ViennaEstate Makler GmbH. Anlageimmobilien, wie das „Wiener Gold“ genannte Vorsorgewohnungsprodukt der ViennaEstate, werden direkt durch die ViennaEstate und ausgewählte Partner:innen vertrieben.

Auf Grund der sich früh abzeichnenden Trübungen auf den Geld- und Kapitalmärkten ging die Gesellschaft im Ankauf sehr selektiv vor. Mit einem Zukauf von rund drei Millionen Euro (VJ MEUR 20,0) wurde das Ankaufoverbudget in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat nicht ausgenutzt. Angekauft wurden überwiegend Wohnimmobilien im Großraum Wien. Der Fokus lag dabei klar auf gut bewerteten Lagen mit attraktiven Liegenschaften.

Auf der anderen Seite ist ein klarer Nachfrageüberhang nach Mietwohnungen spürbar. Da viele, vor allem junge, Menschen sich im aktuellen Preis- und Zinsniveau keine eigene Immobilie mehr leisten können, finden sich diese Personen zwangsweise am Mietermarkt wieder. Ein sich selbst regulierender Markt, welcher mit erhöhtem Neubau oder steigenden Mieten reagieren könnte, wird auf Grund des mieterfreundlichen Mietrechts und der anhaltend hohen Baukosten jedoch unterbunden. Mittelfristig könnte dieser Nachfrageüberhang der ViennaEstate mit ihrem umfangreichen Portfolio nutzen.

Zusammengefasst bleibt das Immobilienportfolio der ViennaEstate - Gruppe mit rund 74.842m² und rund 214 Millionen Euro an Verkehrswerten auch weiterhin attraktiv.



“

Real estate cannot be lost or stolen, nor can it be carried away. Purchased with common sense, paid for in full, and managed with reasonable care, it is about the safest investment in the world.

Franklin D. Roosevelt

Die Geschäftsfelder

01

Kategorie Trade

(Handel mit Immobilien)

Die Kategorie „Trade“ bildet das Kerngeschäft der Gruppe. Hier wird im Ankauf auf besondere Immobilien mit mittelfristigem Mehrwert abgezielt. Akquisitionsziel sind klassische Wiener Zinshauslagen und Wohnungspakete. Die Objektstrategie wird individuell festgelegt, das Asset strukturiert, bestmöglich bewirtschaftet und zumeist mittelfristig wieder abgestoßen oder in eine andere Kategorie übergeführt. Teil dieser Kategorie sind auch bauliche Maßnahmen wie Sanierungen sowie Auf-, Aus-, Um- und Einbauten. Diese Kategorie bildet die Haupteinkunftsquelle der ViennaEstate. Im Kernbereich Trade konnte dank aktivem Management eine unverändert attraktive Drehung beibehalten werden. So konnten optimal eingekaufte Immobilien bewirtschaftet, teils baulich adaptiert und anschließend mit entsprechendem Gewinn weiterverkauft werden.

02

Kategorie Hold

(langfristige Haltedauer)

Die Kategorie „Hold“ verfolgt die langfristige Haltedauer ausgewählter Immobilien verschiedenster Assetklassen und bietet eine Ergänzung zum Kerngeschäft des Immobilienhandels. Durch diese Kategorie werden laufende Erträge lukriert, welche helfen, den administrativen Overhead der Gesellschaft zu tragen. So wird die Gesellschaft unabhängiger vom Erfolg des gelegentlich volatilen Tradebereichs. Da in Zeiten steigender Zinsen und strengerer Kreditvergabebedingungen mit längeren Haltedauern und volatileren Preisen zu rechnen ist, wird im Ankauf sehr genau selektiert. Klassische Core- und Core-Plus-Lagen passen aufgrund eines hohen Renditedrucks oft nicht ins Portfolio der ViennaEstate. Hier wird vielmehr nach Objekten gesucht, welche durch den aktiven Managementansatz der Gesellschaft in ihrer Struktur und Ertragskraft noch weiter optimiert werden können.

03

Kategorie Development

(Bauträgerwesen und Projektentwicklung)

Das Geschäftsfeld „Development“ umfasst Bauträger- und Projektentwicklungstätigkeiten. Im Gegensatz zu früheren Perioden wird dieses Segment auf Grund der aktuellen Baupreise nicht aktiv verfolgt. Derzeit verfügt die Gesellschaft noch über ein baufertiges Projekt im 13. Wiener Gemeindebezirk. Auf Grund der Entwicklung der Baukosten und der Möglichkeit attraktiver Alternativinvestments, wurde dieses Projekt bisher jedoch noch nicht umgesetzt. Die Insolvenz der EYEMAXX Gruppe schlägt sich auf Grund möglicher Gewährleistungsmängel zu Buche. Gleichsam ist der damalige Generalunternehmer, ebenfalls eine Gesellschaft aus der EYEMAXX Sphäre, insolvent.

Die Kompetenzen

Immobilienaktivitäten

Die ViennaEstate handelt mit Wohnimmobilien. Im klassischen Sinne umfasst dies den **Ankauf von ganzen Zinshäusern, Immobilienpaketen und Developmentprojekten**. Die ViennaEstate schätzt aber auch Liegenschaften in wenig attraktiven Lagen mit kniffliger Mieter:innenstruktur und verspricht, auch mit diesen Immobilien bestmögliche Ergebnisse zu erzielen. Diese Einheiten werden saniert und verfügbare Dachgeschoßflächen auf hohem Niveau ausgebaut. Diese werden schließlich einzeln vermarktet und verkauft. Kund:innen sind Eigennutzer:innen genauso wie auch professionelle Abnehmer:innen. Ein weiteres Standbein ist der **Ausbau eines soliden Bestandportfolios**. Dabei liegt der Fokus auf Value-Add-Objekten, da die Gesellschaft durch ihr Know-how noch Optimierungen vornehmen kann. Darüber hinaus konzipiert

die ViennaEstate erfolgreich das Modell der **Wiener Gold Vorsorgewohnung**. Dieses Produkt ermöglicht ein **Investment in zumeist unbefristet vermietete Altbauwohnungen in klassischen Gründerzeithäusern** zu angemessenen Preisen, die weit unter vergleichbaren Leerstands-Wohnungen liegen. Das Modell zeichnet sich dabei nicht nur durch seinen langfristigen Anlagehorizont, sondern auch durch seine **historisch stabile Wertentwicklung** aus. Bei Beendigung des Mietverhältnisses kann anschließend die mögliche Wertsteigerung des Substanzwerts realisiert, die Wohnung marktkonform neu vermietet oder für die eigene Nutzung verwendet werden. Die Tätigkeit als Bauträger wird aktuell nicht vorrangig verfolgt, könnte aber jederzeit wieder aufgenommen werden.

Asset Management

Die meisten Immobilien-Eigentümer:innen wünschen sich einen **Single Point of Contact und eine ganzheitliche Betreuung**. Daher managen die Mitarbeiter:innen der ViennaEstate Joint-Ventures- sowie Fremd-Portfolios stets mit dem Ziel, **das gesamte Potential maximal auszuschöpfen**. Ausgehend von einer Analyse der jeweiligen Immobilie entwerfen die Kolleg:innen eine detaillierte Strategie, um den Wert bzw. die Wertschöpfung eines Assets langfristig zu steigern. Die Entscheidungsgrundlage für eine Portfoliostrategie liegt bei einer laufenden Bestandsbewertung, wie etwa Marktanalyse oder Standortbewertung. Von Maßnahmen zur Modernisierung und Sanierung über die Optimierung von verfügbaren Flächen bis hin zum Vermietungsmanagement haben die Mitarbeiter:innen dabei alles im Blick.

Die ViennaEstate bietet ebenso die **Konzeption von Anlagevehikeln an, um direkte oder indirekte Investments in vorhandene oder erst zu erwerbende Immobilien zu ermöglichen**. Stille Beteiligungen, Anleihemodelle oder Sale-and-Lease-Back-Strukturen sind ebenso möglich wie die Begleitung bei der Auflage von Spezialfonds für private und institutionelle Anleger:innen. Als besonderes Alleinstellungsmerkmal der Gesellschaft gilt die vorhandene Finanzkraft, die es ermöglicht, mit Partner:innen in bestehende oder neue Projekte zu investieren. Ob als Junior Partner oder im ausgeglichenen Joint-Venture, **die ViennaEstate übernimmt ebenfalls Projektrisiko**, was einen klaren Mehrwert gegenüber Mitbewerber:innen darstellt.

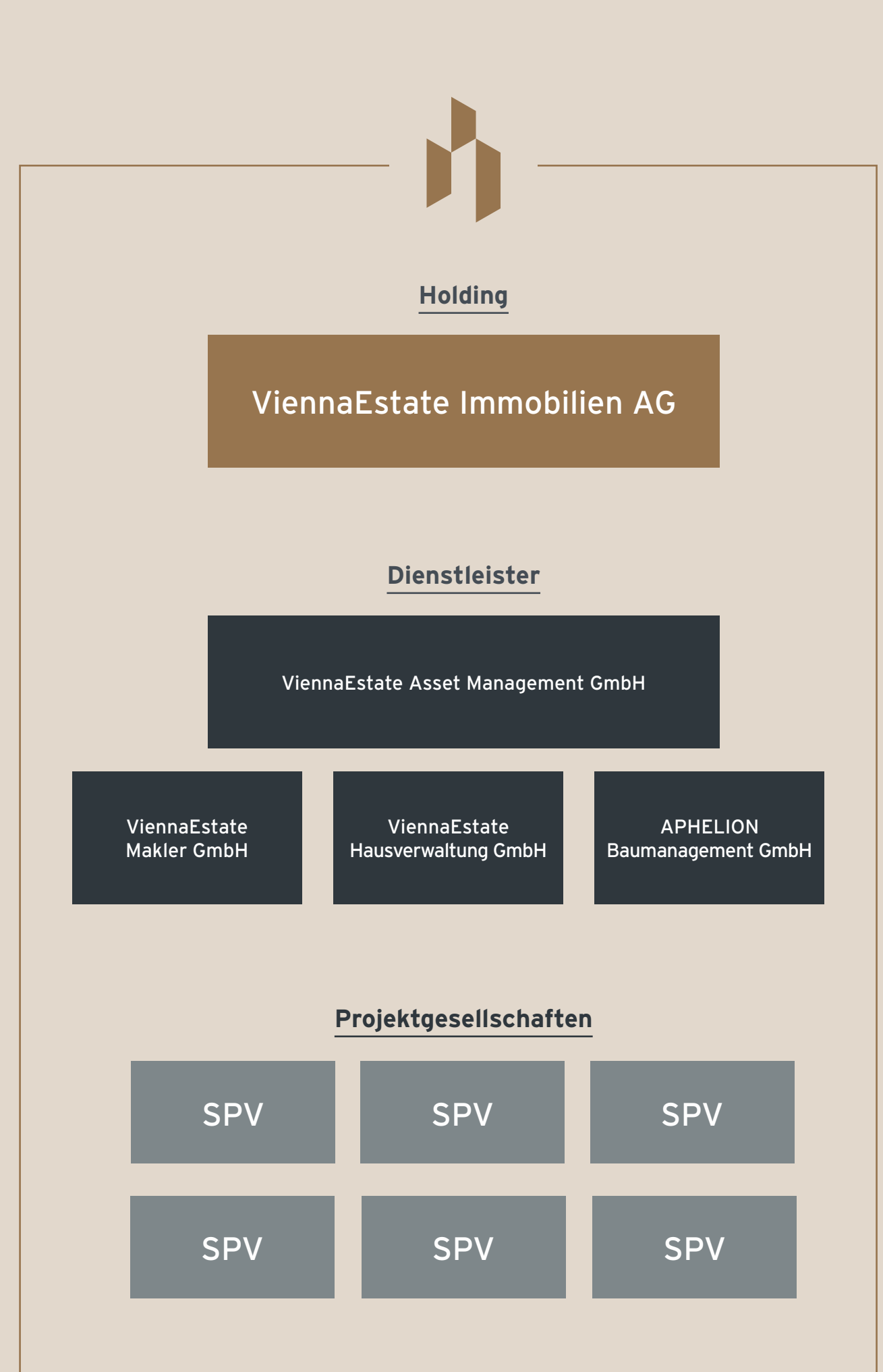
Hausverwaltung, Maklerwesen & Baumanagement

Die große Stärke der ViennaEstate liegt in der **Bündelung von Kompetenzen nach dem Motto: alles aus einer Hand**. Die ViennaEstate Makler GmbH und ViennaEstate Hausverwaltung GmbH runden gemeinsam mit der APHELION Baumanagement GmbH das Dienstleistungsportfolio perfekt ab.

Das Dienstleistungsangebot der **ViennaEstate Hausverwaltung GmbH** umfasst alle Tätigkeiten der klassischen Immobilienverwaltung. Ihr Engagement wurde von der Wirtschaftskammer Wien ausgezeichnet. Insgesamt haben 62 Hausverwalter:innen - Wohnungseigentum- ebenso sowie Zinshaus-Verwaltungen - ihre Bewerbung eingereicht: Mehr als erfreulich ist, dass die ViennaEstate Hausverwaltung GmbH zum zweiten Mal in Folge mit dem renommierten **IMMY Award in GOLD** geehrt wurde.

Die **ViennaEstate Makler GmbH** ist spezialisiert auf hochwertige Immobilien in den Bereichen Wohnbau, Büro, Retail, Vorsorge und Zinshaus. Diese **zielgerichtete Spezialisierung** macht sich bezahlt: Das Unternehmen wurde zum wiederholten Mal mit dem **Qualitätsmakler-Siegel von Findmyhome.at** ausgezeichnet.

Abgerundet wird das Angebot durch Leistungen der **APHELION Baumanagement GmbH**. Diese jüngste Ergänzung zum Portfolio der ViennaEstate Gruppe bietet **technische Dienstleistungen auf höchstem Niveau** und stellt damit eine ganzheitliche Betreuung der uns anvertrauten Immobilien sicher. Die Gesellschaft ist ein Joint-Venture mit **erfahrenen Immobilienprofis**, welche über jahrelange technische Expertise in führenden Positionen verfügen.



Management Referenzen

MANAGEMENT BÖRSENNOTIERTER IMMOBILIENANLEIHEN FÜR EIN PRIVATES WIENER KREDITINSTITUT

Kapitalmarktnähe zeichnet die ViennaEstate aus. Für ein privates Wiener Kreditinstitut übernimmt die Gesellschaft das strategische und operative Management dessen börsennotierter Immobilienanleihen über die gesamte Wertschöpfungskette. Zu den Aufgaben zählen **Transaktionsmanagement, Budgeterstellung und Finanzplanung, Controlling & Liquiditätsmanagement, Reporting, Objekt- und Mieterbetreuung** sowie die **Verwertung** und laufende **Gebäudeverwaltung**.

01

BETREUUNG RENOMMIERTER FAMILY OFFICES

Family Offices, für welche die ViennaEstate das gesamte Dienstleistungsspektrum bereitstellt, werden auf Objekt-, Portfolio- und Gesellschaftsebene umfassend betreut. Den darunter befindlichen Kund:innen mit exklusiven Immobilienportfolios im hohen dreistelligen Millionenbereich werden neben all den vorgenannten Tätigkeiten weitere Leistungen wie das **Portfolio- & Akquisitionsmanagement, Research & Risikomanagement, Projektentwicklung & Baumanagement** bis hin zur **Begleitung bei Projektexit** angeboten bzw. für diese erbracht.



MANAGEMENT EINES OFFICE-LANDMARKPROJEKTS IM STADTENTWICKLUNGSGEBIET

Mit dem Management einer außergewöhnlichen Landmark-Immobilie beweist die ViennaEstate ihre Kompetenz auch bei **Retail- und Office-Assets im Segment Core**. Das **LEED-zertifizierte Hochhaus** mit rund 20.000 Quadratmetern Nutzfläche, errichtet in Hybridbauweise, gilt mit seiner gemischten Nutzung zwischen **Hotellerie, Health-Services und Office** als Vorzeigeprojekt und lässt das Asset Management auch in diesem Spezialsegment reüssieren. Neben der aktiven **Bewirtschaftung**, effizienten **Flächenverwertung** und laufenden **Kostenoptimierung** übernimmt die ViennaEstate für den Eigentümer die **Finanzierungs- und Liquiditätssteuerung**.

03

Wertschöpfung langfristig steigern!

Unter Berücksichtigung der strategischen Ziele der Eigentümer:innen sowie einer gründlichen Analyse der betreffenden Immobilie(n) werden Asset Management Dienstleistungen erbracht. Das Hauptziel besteht darin, den Wert des Vermögens zu erhalten und durch professionelles Immobilienmanagement zu einer nachhaltigen Wertsteigerung beizutragen. Alle Managementleistungen werden sorgfältig und gewissenhaft ausgeführt, wobei stets die Interessen der Eigentümer:innen im Vordergrund stehen. Allfällige Maßnahmen zur Modernisierung und Sanierung sowie zur Optimierung verfügbarer Flächen bis hin zum Vermietungsmanagement behalten die Mitarbeiter:innen stets im Blick.

Asset Management

Besondere Kompetenz der ViennaEstate Gruppe ist das über Jahrzehnte erarbeitete Know-how im Bereich Real Estate Asset Management. Immobilieneigentümer:innen verlassen sich auf die Expertise der erfahrenen Kolleg:innen.



Sebastian Koch, MA
Geschäftsführung
ViennaEstate Asset Management GmbH

Mit dem unruhigen Fahrwasser der Immobilienbranche steigen auch die Anforderungen an das Asset Management erheblich. Es gilt im Spannungsfeld aus Geld- und Kapitalmarktthemen, Nachhaltigkeitsaspekten und sich laufend ändernden rechtlichen Rahmenbedingungen die richtigen Entscheidungen für ein Portfolio oder eine Liegenschaft zu treffen. Wesentlicher Erfolgsfaktor - gerade für ein Dienstleistungsunternehmen wie die ViennaEstate - sind dabei hochqualifizierte Mitarbeiter:innen und eine transparente Kommunikation mit sämtlichen Stakeholdern.

Der Asset Manager als generalistischer Ansprechpartner steht vor der essenziellen Aufgabe, die Eigentümer:innen auf ihrem Weg zu nachhaltigen Portfolios professionell zu begleiten und anzuleiten. Immerhin ist die Bau- und Gebäudewirtschaft für rund ein Drittel der globalen CO₂-Emissionen verantwortlich, weshalb sowohl beim Bau als auch beim Betrieb von Gebäuden erhebliches Einsparungspotential von Ressourcen liegt. In diesem Zusammenhang bieten die gebündelte Kompetenz der ViennaEstate an einem Standort und damit einhergehende kurze Abstimmungs- und Entscheidungswege einen klaren Mehrwert für unsere Kund:innen.



Stephan Hochleitner, MSc.
Geschäftsführung
ViennaEstate Asset Management GmbH



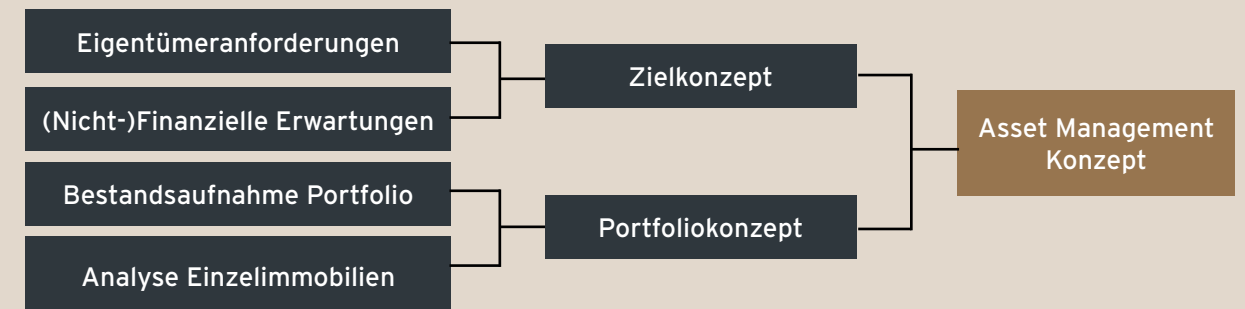
Die ViennaEstate-Gruppe verfügt über langjährige Expertise im Real Estate Asset Management, was eine ihrer herausragenden Stärken darstellt. Ihr Fokus liegt auf sämtlichen Aspekten der Immobilienverwaltung.

Kontakt

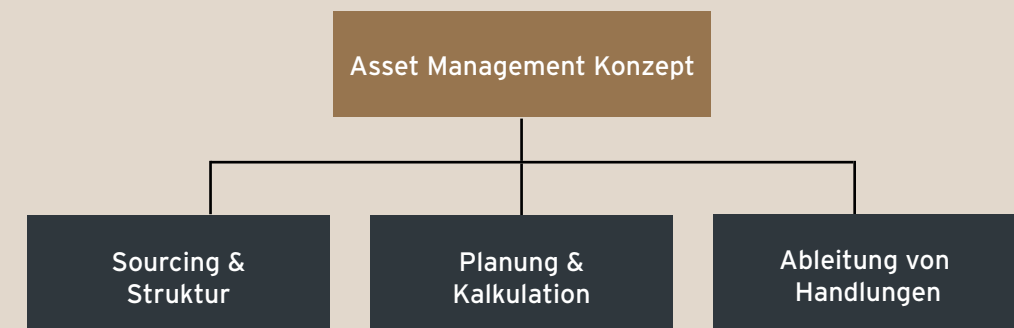
+43 1 236 01 55 0
info@viennaestate.com
www.viennaestate.com

Phasen Asset Management

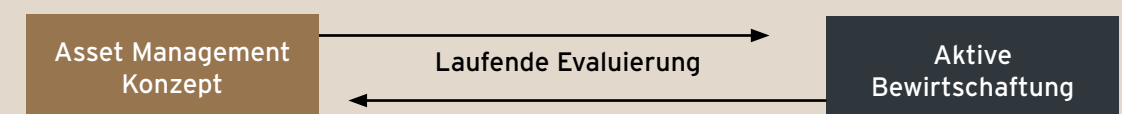
1. Erhebung



2. Konzeption



3. Bewirtschaftung



Highlight 2023



Am Heumarkt 7 1030 Wien

Im Jahr 2023 kam es zu einer erheblichen Veränderung der Mieterstruktur der Liegenschaft Am Heumarkt 7, da über 4.500 m² Mietflächen eines Ankermieters - verteilt über sämtliche Etagen - an den Eigentümer zurückgestellt wurden. Die rasche und kostenschonende Wiederverwertung dieser Einheiten war zentrale Herausforderung im Asset Management. So konnte ein Teil der Büros oberflächlich saniert, im Grundriss optimiert und innerhalb kürzester Zeit zu verbesserten Konditionen neuvermietet werden. Jene Flächen im Dachgeschoss des denkmalgeschützten Biedermeierhauses wurden unter dem Aspekt einer ökologisch nachhaltigen Entwicklung und in Zusammenarbeit mit APHELION Baumanagement einer Komplettsanierung zugeführt. Dabei waren sämtliche Maßnahmen, wie z.B. die Umstellung der Heizung von Gas auf Luftwärmepumpen mit der Baubehörde, dem Denkmalschutzamt und dem Beirat des UNESCO Kulturerbes abzustimmen. Darüber hinaus ist es dem Asset Management gelungen, die geringeren Mieteinnahmen im Zuge der Bauphase durch eine Umstellung in der Finanzierungsstruktur abzufedern. Das Asset Management Highlight 2023 zeigt, wie ein Projekt trotz zahlreicher Einflussfaktoren rasch und erfolgreich abgewickelt werden kann.



Durch einen gezielten Fokus auf effiziente Verwaltungstätigkeiten, transparente Kommunikation mit den Eigentümer:innen und Mieter:innen sowie einen erstklassigen Service hat die ViennaEstate Hausverwaltung dazu beigetragen, die Werterhaltung und Rentabilität der betreuten Immobilienportfolios zu maximieren.



Jutta Rudolf, BA
Geschäftsführung
ViennaEstate Hausverwaltung GmbH

Wohnungseigentümer:innen streben nach Transparenz und kontinuierlicher Information über aktuelle Themen in ihren Immobilien. Gleichzeitig stehen wir vor der Herausforderung, auch zukünftige Visionen und Entwicklungen der Liegenschaft zu berücksichtigen und als Verwalter trotzdem eng am Geschehen zu bleiben. Mit unserem neuen Ticketsystem können Eigentümer:innen ihre Anliegen zukünftig noch einfacher und von unterwegs aus melden und verfolgen. Ich möchte mich aufrichtig bei unseren Mitarbeiter:innen für ihr tägliches Engagement bedanken - nur durch Teamwork können wir erstklassige Ergebnisse erzielen.

Ein partizipativer Führungsstil in Verbindung mit konsequenter Personalentwicklung ist unser Erfolgsgarant. Nur wer seine Mitarbeiter:innen laufend fördert und fordert, kann den stets steigenden Ansprüchen von Mieter:innen und Eigentümer:innen gerecht werden und den Interessensausgleich im professionellen Dialog zufriedenstellend begleiten. Vor dem Hintergrund tiefgreifender Gesetzesänderung und richtungsweisender Judikatur gewinnt unsere Philosophie „rasche Reaktionszeit und offenes Ohr mit dem nötigen Fingerspitzengefühl“ zunehmend an Bedeutung. Gerade im Zeitalter der Digitalisierung reüssieren wir mit gelungener Kommunikation.



Mag. (FH) Phillip Ramach
Geschäftsführung
ViennaEstate Hausverwaltung GmbH



Die ViennaEstate Hausverwaltung GmbH ist die Partnerin für Eigentümer:innen, welche sich mehr erwarten. Mehr Dienstleistung, mehr Betreuung, mehr Verständnis, mehr Kommunikation auf Augenhöhe. Als Teil der ViennaEstate Gruppe hat die Gesellschaft nicht nur das Netzwerk, um jedes Problem zu lösen, sondern auch die Erfahrung im Umgang mit rechtlich, technisch und wirtschaftlich komplexen Sachverhalten. Eben mehr als eine Hausverwaltung.

Kontakt

+43 1 236 99 98 0
hausverwaltung@viennaestate.com
www.ve-hv.com

Highlights



Wir erweitern unseren Service kontinuierlich durch digitale Weiterentwicklung, um unsere Kund:innen besser zu informieren. Jetzt bieten wir digitales Immobilienmanagement über Computer und Handy an. Jutta Rudolf



In den letzten Jahren hat die ViennaEstate Hausverwaltung in IT investiert, besonders in Sicherheit und Infrastruktur. Seit Februar 2024 wird idwell für Kommunikation und CRM genutzt. Wir erweitern unseren Service durch digitale Weiterentwicklung für Immobilienmanagement.

EIN BLICK IN DIE ZUKUNFT: RAUS AUS GAS

Frau Rudolf, welche Herausforderungen ergeben sich in der Hausverwaltungsbranche hinsichtlich der Umstellung auf klimafreundliche Heizsysteme?

Eine besondere Herausforderung besteht in der Umstellung fossil beheizter Haushalte auf klimafreundliche Alternativen und der damit verbundenen thermischen Sanierung der Gebäude. Ohne diese Sanierung würden überdimensionierte Heizsysteme installiert, wodurch das Einsparungspotenzial nicht vollständig genutzt werden könnte.

Warum sollten künftige Heizsysteme nicht nur zum Heizen, sondern auch zum Kühlen geeignet sein?

Besonders in städtischen Gebieten droht Überhitzung, daher

sollten künftige Heizsysteme auch kühlende Funktionen bieten. Eine Möglichkeit zur Energiegewinnung bietet die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dächern, wobei vorhandene Kamine stillgelegt werden müssen, um die Dachfläche optimal nutzen zu können.

Welche Alternativen stehen als Heizsysteme zur Verfügung?

Fernwärme und Wärmepumpenlösungen gelten derzeit als Alternativen zu Gas. Die ViennaEstate Hausverwaltung unterstützt Eigentümer:innen bei der Beantragung von Fördermitteln und fungiert als Schnittstelle zwischen Förderstellen, Architekt:innen, Planer:innen und Techniker:innen.

STICHWORT: KURZZEITVERMIETUNG

2025

Wohnraumverknappung erwartet

Rückgang von bis zu 30 Prozent bei fertiggestellten Wohnbauprojekten erwartet. Regelungen zur Kurzzeitvermietung sollen Wiener:innen langfristig mehr Wohnraum bieten.

2024

Verschärfte Regelungen

Wohnungen außerhalb von Wohnzonen dürfen nur mit Ausnahmegewilligung zur Kurzzeitvermietung angeboten werden. Bewilligungen sind auf maximal fünf Jahre befristet.

2023

Bauordnungs-Novelle für Wien

Einschränkungen für Kurzzeitvermietungen im gesamten Stadtgebiet. Festlegung, dass gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergung nicht gestattet ist.

Ziel der ViennaEstate Hausverwaltung ist es, Eigentümer:innen dabei zu unterstützen, sich an die verschärften Regelungen für Kurzzeitvermietungen anzupassen und den langfristigen Wohnraumbedarf in Wien zu decken.

Immobilienmakler

Die ViennaEstate Makler GmbH ist eine angesehene Kraft im Wiener Immobiliensektor, bekannt für ihre Zuverlässigkeit und Kompetenz. Unser Fachwissen erstreckt sich über verschiedene Assetklassen wie Wohnbau, Gewerbe und Büro sowie Vorsorgeimmobilien und Zinshäuser.

Die Aufgaben eines Immobilienmaklers sind vielfältig und erstrecken sich von der Erstbesichtigung der Immobilie bis hin zum erfolgreichen Vertragsabschluss. Durch die Beauftragung der ViennaEstate Makler GmbH können sich Kund:innen darauf verlassen, dass ihre Immobilie mit größter Sorgfalt vermittelt oder ihre Wunschimmobilie gefunden wird. Ein starkes Netzwerk, persönlicher Einsatz und die Bereitschaft, den Bedürfnissen und Zielen der Kund:innen zuzuhören und sie umzusetzen, sind entscheidend für langfristigen Erfolg.

Ganzheitliche Wegbegleiter: Geballtes Fachwissen und Einfühlungsvermögen für unsere Kund:innen.

Die ViennaEstate Makler GmbH besteht aus einem dynamischen und kommunikativen Team von Makler:innen mit tiefen Branchenkenntnissen und einem hohen Maß an Empathie. Wir verstehen, dass Immobilien mehr als nur Wohnraum sind, und setzen uns dafür ein, unseren Kund:innen einen persönlichen Service anzubieten, der ihre individuellen Bedürfnisse erfüllt. Unsere langjährige Erfahrung auf dem Wiener Immobilienmarkt ist dabei von unschätzbarem Wert.



Florian Prammer
Geschäftsführung
ViennaEstate Makler GmbH

„*Unsere Mission: Perfektes Match zwischen Angebot und Nachfrage durch persönliche Expertise im Maklerwesen.*“ Florian Prammer



Unter der Leitung von Florian Prammer übernimmt die ViennaEstate Makler GmbH den Gesamtvertrieb von Immobilien der ViennaEstate Gruppe. Mit mehr als einhundert Transaktionen pro Jahr ist das Team dabei stets am Puls der Zeit und über die Erwartungen am Markt stets bestens informiert. Dabei ist allen genau bewusst, worauf es ankommt: weil Wohnen eben wertvoll ist.

Kontakt

+43 1 236 01 55 0
makler@viennaestate.com
www.viennaestate-makler.com

Highlights

*persönlich
engagiert
prämiert*



FindmyHome.at-Qualitätssiegel

Am 26. April 2023 wurde vom Immobilienportal „Findmyhome.at“ zum elften Mal in Folge das gleichnamige Qualitätssiegel verliehen und honoriert somit die besten Makler:innen und Bauträger:innen Österreichs. Kund:innenzufriedenheit hat vor allem im Dienstleistungsbereich einen hohen Stellenwert, weshalb die gewinnenden Unternehmen anhand des Feedbacks Immobiliensuchender beurteilt werden.



D'Orsaygasse 7 in 1090 Wien

Der Dachgeschossausbau eines 1883 errichteten Stilzinshauses im Servitenviertel des Alsergrunds wurde fristgerecht abgeschlossen und zählt zu den Lieblingsprojekten des ViennaEstate Makler Teams. Die vier neuen exklusiven Wohnungen, lichtdurchflutet und mit Dachterrassen ausgestattet, wurden Ende April 2023 an besonders glückliche Mieter:innen übergeben. Mit hochwertigen Materialien und modernen Annehmlichkeiten versehen, punktet das Gründerzeithaus vor allem mit seiner ausgezeichneten Lage im Herzen Wiens.



Ausblick 2024

Im Jahr 2024 liegt der Fokus auf den Mietprojekten Kohlgasse 51 und Hartmannngasse 13 in 1050 Wien. Die Kohlgasse 51 wird Mitte Juni 2024 fertiggestellt sein, bietet 10 Einheiten mit einer aktuellen Vermietungsquote von 80 % und durchschnittlichen Mietpreisen von brutto EUR 22,80 pro Quadratmeter. Die Hartmannngasse 13 mit insgesamt 28 Einheiten wird im Oktober 2024 bezugsfertig sein. Die durchschnittlichen Mietpreise liegen bei brutto EUR 22,37 pro Quadratmeter für das Regelgeschoss und EUR 24,65 pro Quadratmeter für das Dachgeschoss.

Baumanagement

Um ein umfangreiches Bauprojekt gemäß den festgelegten Qualitätsstandards und Zeitplänen zur Zufriedenheit des Auftraggebers erfolgreich abzuschließen, ist ein kompetentes Team aus Fachleuten im Bereich Bauingenieurwesen und Betriebswirtschaft unerlässlich. Es erfordert ein tiefgreifendes Verständnis aller Aspekte der Projektdurchführung sowie umfangreiche Erfahrung im Projektmanagement.



BM DI (FH) Markus Malina
Geschäftsführung
APHELION Baumanagement GmbH

Durch eine lösungsorientierte Kommunikation und die konzentrierte Ausrichtung auf den Gesamterfolg eines Projekts wird die Kostensicherheit beeinflusst, die wiederum die Basis für eine erfolgreiche Zusammenarbeit mit Bauherr:innen bildet. Um diese Sicherheit zu gewährleisten, ist eine präzise Planung der Baukosten unerlässlich. APHELION Baumanagement bietet verlässliche und transparente Informationen über die erforderlichen Investitionen und handelt dabei im Rahmen eines vorab festgelegten Budgets, wobei auch unvorhersehbare Kosten berücksichtigt werden.

Die Anforderungen eines Bau- und Immobilienprojekts sind vielschichtig, von wirtschaftlichen über ästhetische bis hin zu energetischen und ökologischen Aspekten, was es für Auftraggeber:innen oft herausfordernd macht, alle Aufgaben vollständig zu bewältigen. APHELION Baumanagement GmbH sichert die nahtlose Umsetzung eines Bauprojekts in enger Zusammenarbeit mit Architekt:innen, Fachplaner:innen, Projektmanager:innen und allen beteiligten Lieferanten, unter Berücksichtigung der Bedürfnisse des Bauherr:innen und der gesetzlichen Vorgaben.



Stephan Hochleitner, MSc
Geschäftsführung
APHELION Baumanagement GmbH

APHELION
BAUMANAGEMENT GMBH

Komplexe Bauprojekte werden mit umfassendem Fachwissen und langjähriger Erfahrung im Projektmanagement sorgfältig umgesetzt. Dabei werden wirtschaftliche, ästhetische, energetische und ökologische Anforderungen berücksichtigt.

Kontakt

+43 1 236 01 55-310
office@aphelion-bm.com
www.aphelion-bm.com

UNSERE LEISTUNGEN

IHR BAUPROJEKT - UNSERE AUFSICHT

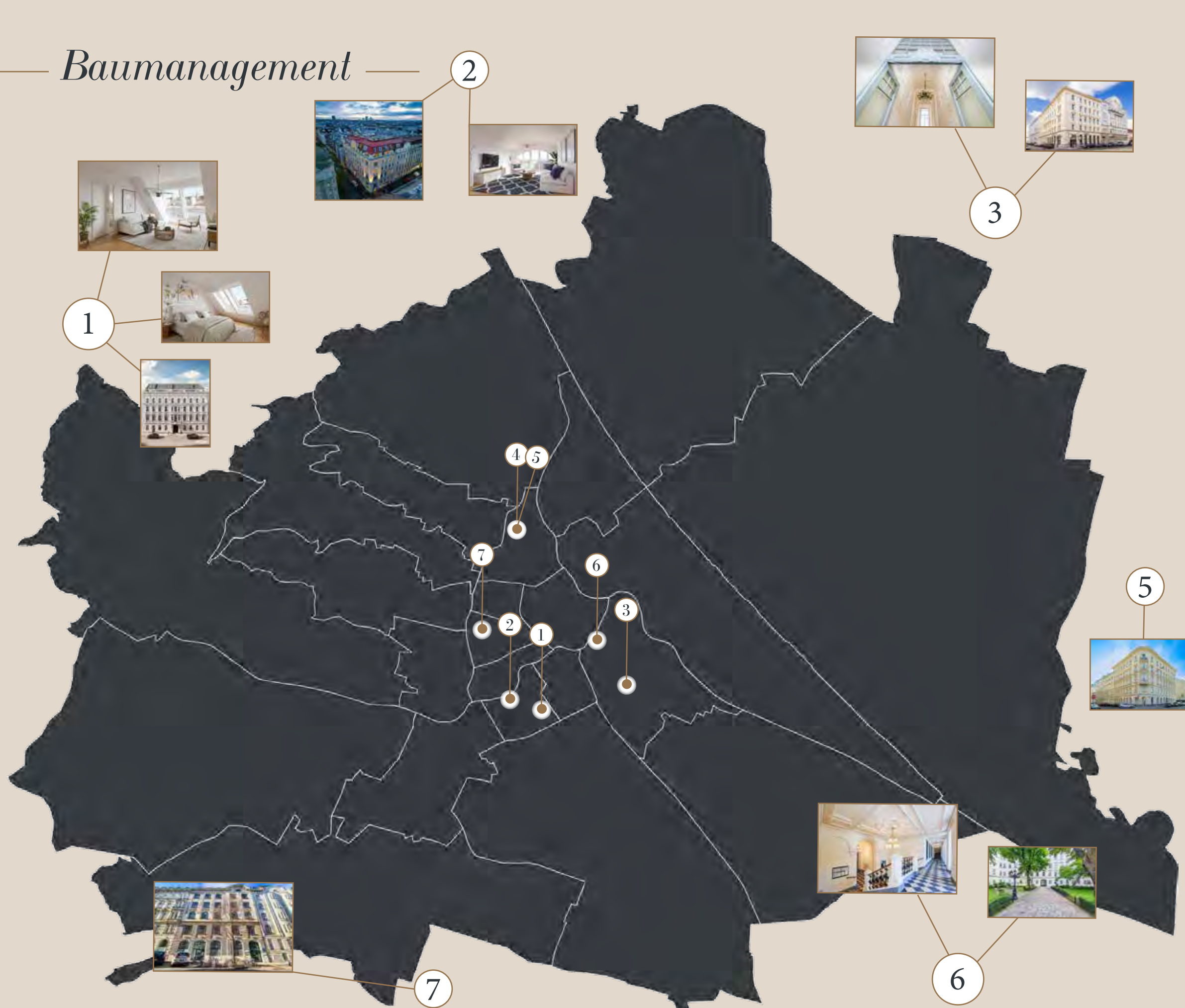
Das Team der APHELION steht für umfassendes Baumanagement, das weit über die Norm hinausgeht. Von der Konzeption bis zur finalen Umsetzung werden exzellente Dienstleistungen angeboten, die sich durch Präzision, Effizienz und höchste Qualitätsstandards auszeichnen. Entdecken Sie, wie wir Ihr Bauprojekt mit Expertise und Sorgfalt begleiten, um Ihre Visionen Wirklichkeit werden zu lassen.

Vertrauen Sie auf uns - wir verstehen, dass Ihr Bauprojekt ein bedeutender Schritt ist. Mit langjähriger Erfahrung, einem fachkundigen Team und einem klaren Fokus auf Kundenzufriedenheit bieten wir Ihnen nicht nur erstklassige Bauleistungen, sondern auch Transparenz und Zuverlässigkeit. Wir leben Geradlinigkeit, setzen auf Effizienz und garantieren, dass Ihr Projekt nicht nur gebaut wird, sondern auch in jeder Hinsicht aufblüht.

AUSZUG DER LEISTUNGEN:

- Bestandsvermessungen; 3D Laserscannung BIM-konform
- Objektsicherheitsprüfung gem. ÖNORM B 1300/1301
- Behördenwege & Konsenserhebungen
- Planung von einzelnen Wohnungen
- Erstellung von Bauwerksbücher
- Erstellung von Energieausweisen
- Technische Due Diligence
- Machbarkeitsstudien
- Nutzwertgutachten
- Bauphysik

Baumanagement



Highlights

- 1 Hartmannngasse 13 in 1050 Wien
- 2 Kohlgasse 51 in 1050 Wien
- 3 Steingasse 36 in 1030 Wien
- 4 Sobieskigasse 3 in 1090 Wien
- 5 Säulengasse 31 in 1090 Wien
- 6 Am Heumarkt 7 in 1030 Wien
- 7 Schottenfeldgasse 69 in 1070 Wien

Über uns

Die Welt des Baumanagements ist reich an spannenden Entwicklungen und ambitionierten Projekten, die Städte & Gemeinden prägen. APHELION Baumanagement nimmt dabei eine herausragende Rolle ein, mit einer Vielfalt an geplanten und laufenden Bauprojekten, die nicht nur Strukturen errichten, sondern auch Lebensräume gestalten und Gemeinschaften verbinden. Diese Projekte verkörpern eine Vision, die auf Nachhaltigkeit, Innovation und Qualität setzt, und versprechen, das Stadtbild zu verändern und die Lebensqualität zu verbessern.

Die Bauprojekte der APHELION zeichnen sich durch ihre architektonische Finesse sowie ihren Einsatz von modernsten Materialien und Technologien aus, die eine nachhaltige Entwicklung unterstützen. Doch darüber hinaus sind sie auch das Ergebnis eines engagierten Teams, das mit Leidenschaft und Kreativität an der Verwirklichung dieser Vision arbeitet.

WIENER GOLD EIN PRODUKT DER VIENNAESTATE



Mario Kojic
Head of Sales

Mit Wiener Gold bietet die ViennaEstate Immobilien AG eine zukunftsorientierte Investitionsmöglichkeit in den besten Lagen Wiens!

Durch Investitionen in Wiener Gold bewahren Investor:innen den realen Wert des Vermögens und profitieren von langfristiger sowie historischer Wertsteigerung. Historisch gesehen stellen Immobilien einen sicheren Sachwert in Zeiten wirtschaftlicher Unsicherheiten dar. Deshalb ist Wiener Gold eine erstklassige Wahl für Investor:innen, die nach Stabilität und geringeren Wertschwankungen suchen.

Angesichts des zunehmenden Wohnungsmangels in Wien erweist sich Wiener Gold nicht als Lösung, sondern profitiert von der zunehmenden Nachfrage und vom sinkenden Immobilienangebot der nächsten Jahre.

Gemeinsam mit den Expert:innen der ViennaEstate Gruppe steht Ihnen Herr Mario Kojic für alle Fragen rund um Ihr persönliches Stück Wiener Gold zur Verfügung.

*Diese besonderen,
historischen Immobilien
im Herzen Wiens sind
eine attraktive Wertanlage
– heute wie vor
einhundert Jahren.*

Alles auf einen Blick

Wiener Gold zeichnet sich als besonderes Immobilieninvestment durch die Kernelemente Lage, Potenzial und Sicherheit aus. Der bzw. die Investor:in erwirbt grundbücherliches Eigentum an einer inflationsgesichert vermieteten Altbauwohnung in einem Wiener Stilzinshaus. Diese Häuser zeichnen sich durch ihre einzigartige Lage in den charakteristischen Gründerzeitvierteln aus. Der Bestand an Stilzinshäuser ist nicht vermehrbar, die Immobilie daher ein knappes Gut. Die Preise von Wiener Gold liegen deutlich unter vergleichbaren Altbauwohnungen, da die Wohnungen unbefristet an Altmietter:innen vermietet sind. Der bzw. die Investor:in erwirbt mit Wiener Gold daher ein langfristiges Investment mit dem Ziel, die Wohnung eines Tages von dem bzw. der Mieter:in zurückgestellt zu bekommen. Diese wird dann selbst genutzt oder gewinnbringend durch Vermietung oder Verkauf verwertet. Wiener Gold ist eine ideale Beimischung zum bestehenden Anlageportfolio.



Drei Vorteile von Wiener Gold

1

Lage

Wiener Gold Wohnungen liegen in Wiener Gründerzeithäusern im Herzen der Stadt. Diese beliebten Wohngegenden sind ein knappes Gut und machen mit ihren strukturierten Fassaden, hohen Räumen und einladenden Entrées den Charme der Stadt aus. Dadurch sind sowohl die erzielbaren Kaufpreise, als auch die Nachfrage von potenziellen Mieter:innen in der Regel höher als bei Neubauprojekten. Eine klassische Vorsorgewohnung ist in der Regel eine Neubauwohnung in den Flächenbezirken, mit einfacher Fassade und fern ab vom Zentrum der Stadt.

2

Potenzial

Wiener Gold Immobilien sind unbefristet vermietete Altbauwohnungen. Durch die historisch gedeckelten Mietzinse können diese Wohnungen deutlich unter den Preisen vergleichbarer leerer Altbauwohnungen angeboten werden. Sobald die Wohnung frei wird, kann eine mögliche Wertsteigerung realisiert werden. Die Wohnung kann neu vermietet, selbst oder etwa in der Familie genutzt oder verkauft werden. Dadurch hat sie für den bzw. die Investor:in enormes Potenzial.

3

Sicherheit

Im Gegensatz zu Aktien sind Wiener Immobilien historisch gesehen Investments, welche keinen großen Wertschwankungen unterliegen. Seit 1986 steigen die Immobilienpreise in Wien im Schnitt um rund 16 % pro Jahr und werfen laufende Erträge in Form von Mieteinnahmen ab. Eigentum an Immobilien wird von den Bezirksgerichten im österreichischen Grundbuch eingetragen. Der Investor bzw. die Investorin ist grundbücherliche:r Eigentümer:in seines bzw. ihres ihres eigenen Stücks vom Wiener Gold.

Sie möchten Ihr Portfolio erweitern?

Das Preisspektrum bietet verschiedene Einstiegsmöglichkeiten für Investor:innen: zum Beispiel mit Investments ab EUR 86.000. Zudem gibt es attraktive Paketpreise für den Erwerb mehrerer Wohnungen. Für Anleger:innen, die Unterstützung bei der Verwaltung ihres Portfolios suchen, bieten die ViennaEstate Asset Management GmbH; als auch die ViennaEstate Hausverwaltung GmbH ihre professionellen Dienste an.



-  **verschiedene Verwertungsmöglichkeiten**
-  **Beimischung zum bestehenden Portfolio**
-  **mögliche steuerliche Nebeneffekte**
-  **geringe Wertschwankungen**
-  **Inflationsschutz**



Ihre Verwertungsmöglichkeiten bei Freiwerden Ihrer Wohnung

1

Sie nutzen die Wohnung selbst

Mit Bestandsfreiwerdung wird Ihr „Wiener Gold“ zu Ihrer persönlichen Eigentumswohnung. Sie nutzen die Immobilie selbst – sei es als Hauptwohnsitz, Zweitwohnsitz oder für die Familie.

2

Sie vermieten die Wohnung neu

Nach einer etwaigen Sanierung vermieten Sie Ihre Wohnung in bester Lage zum dann jeweils erzielbaren Mietzins neu. Sie generieren ein lukratives Zusatzeinkommen, welches voraussichtlich deutlich über dem bisher vereinnahmten Mietzins liegt. Die Expert:innen der ViennaEstate unterstützen Sie dabei sehr gerne.

3

Sie verkaufen die Wohnung

Gemeinsam mit den Expert:innen der ViennaEstate wird die Immobilie aufbereitet und inseriert. Sie erzielen den höchstmöglichen Preis und realisieren die Wertentwicklungen auf dem Immobilienmarkt. Der so erzielte Betrag steht je nach Finanzierungsstruktur zu Ihrer Verfügung und kann auch ganz oder teilweise in neue Immobilien reinvestiert werden.



Die Pracht der Wiener Architektur erzählt Geschichten vergangener Zeiten, die noch heute lebendig sind. Unbekannt



Die Zukunft der Immobilienwirtschaft: Nachhaltiges Investieren im Fokus

Nachhaltiges Investieren steht weit oben in der Tagesordnung der Immobilienwirtschaft. Das Übereinkommen von Paris Ende 2016 war der Startschuss für eine Fülle an Richtlinien und Verordnungen auf europäischer Ebene, die neue Pflichten und Anforderungen für Unternehmen mit sich bringen. Mit dem 2019 von der Europäischen Kommission vorgestellten European Green Deal wird die Reise zur grünen Transformation fortgesetzt. 2050 soll das Jahr sein, in dem ganz Europa klimaneutral ist.

Der Weg dorthin stellt Unternehmen branchenunabhängig vor eine Mammutaufgabe. Anhand strenger Reporting Standards sollen Unternehmen durch vorgegebene Kennzahlen vergleichbar gemacht und Finanzströme vorwiegend in nachhaltige Projekte gelenkt werden. Dem Greenwashing wird damit ein Ende gesetzt. Die wichtigsten rechtlichen Verpflichtungen zur Nachhaltigkeitsberichterstattung werden schrittweise in den Jahren 2025 bis 2027 in Kraft treten. Neben dem Jahresabschluss ist ab 2028 für rund 2.000 österreichische Unternehmen ein nichtfinanzieller Nachhaltigkeitsbericht offenzulegen - ein Paradigmenwechsel in der Berichterstattung.

Nachhaltigkeitskriterien als Wachstumstreiber rücken immer weiter an die Spitze der Einflussfaktoren und das Thema ESG (Environment - Social - Governance) wird zum entscheidenden Faktor, um wettbewerbsfähig zu bleiben. Ein kontroverses Feld für das Asset Management: Den treuhändischen Pflichten, die Erträge der Anleger:innen zu maximieren, stehen jetzt ESG-Maßnahmen entgegen. In Zukunft gilt es, in beiden Aspekten zu überzeugen. Als viertgrößter Treibhausgas-Emittent Österreichs bietet die Immobilienbranche hier großes Einsparungspotenzial. Klar ist, dass der Neubau definitiv nicht das Problem darstellt. Durch das Ende

Februar 2024 verabschiedete Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWG) wird zumindest fossilen Gasheizungen in Neubauten ein Ende gesetzt - aber was passiert im Altbau? Rund ein Drittel der Wiener Wohngebäude wurde vor 1919 erbaut (Stand 2022), der Großteil davon noch mit Gasheizungen versorgt. Die Dekarbonisierung dieses Bestands stellt die eigentliche Herausforderung der Immobilienbranche dar.

Auch wenn die ViennaEstate-Gruppe in naher Zukunft voraussichtlich nicht gesetzlich verpflichtet sein wird, einen Nachhaltigkeitsbericht zu veröffentlichen, setzen wir uns kontinuierlich mit dem Thema auseinander und stehen in regem Austausch mit Expert:innen und Wettbewerber:innen. Wir nutzen die Zeit, um den Gebäudebestand kritisch zu durchleuchten, um Ansatzpunkte für einen effizienteren Betrieb zu eruieren. Eine entsprechende Datengrundlage ist hierfür das Um und Auf. Vor allem im Altbau ist dies durch die magere Dokumentation mit einigen Hürden verbunden. Auf der Hand liegt jedoch, dass thermische Sanierungen in Form von Heizungstausch, Dämmung, Fenster- und Türentausch sowie Stromerzeugung durch Photovoltaik bei Altbauten klar im Vordergrund stehen. Darüber hinaus werden auch die Organisationsstrukturen sowie interne Prozesse analysiert, um maximale Effizienz und Effektivität zu gewährleisten.

Das Thema Nachhaltigkeit ist in der Immobilienwirtschaft nicht mehr wegzudenken. Während sich vor einigen Jahren nur die Vorreiter:innen der Branche damit auseinandergesetzt haben, werden früher oder später auch alle restlichen Marktteilnehmer:innen gesetzlich dazu verpflichtet. Wer am Ball bleiben will, muss sich spätestens jetzt mit der Thematik vertraut machen.



Raphaela Lorenz, MA
Asset Management
ViennaEstate Asset Management GmbH

KONZERNABSCHLUSS

Die ViennaEstate Immobilien AG präsentiert den Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2023. Im Fokus stehen eine solide Finanzstruktur, strategische Portfoliooptimierung und eine klare Ausrichtung auf langfristigen Mehrwert für Aktionäre. Der Bericht bietet einen Überblick über wichtige Entwicklungen und Kennzahlen des Unternehmens.

Strategische Vermögensallokation und Portfoliooptimierung

Im Berichtsjahr wurde die strategische Vermögensallokation intensiviert, um das Portfolio gezielt zu optimieren. Durch eine umfassende Analyse des Marktes wurden Maßnahmen ergriffen, um das Holdimmobilienportfolio an die aktuellen Marktanforderungen anzupassen. Dazu gehörten sowohl der gezielte Verkauf von ausgewählten Liegenschaften als auch die Durchführung bewertungsbedingter Abschreibungen. Diese strategische Ausrichtung führte zu einem Rückgang der Bilanzsumme im Vergleich zum Vorjahr, wodurch das Unternehmen seine finanzielle Flexibilität weiter verbesserte.

Solide Finanzstruktur und Kapitalpolitik

Unser Unternehmen legt großen Wert auf eine solide Finanzstruktur, die eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet. Im Berichtsjahr konnte die Eigenkapitalquote auf einen neuen Rekordwert von 35 % gesteigert werden. Gleichzeitig wurden die Verbindlichkeiten der Gruppe erfolgreich reduziert, insbesondere durch die vollständige Rückzahlung der letzten verbliebenen Unternehmensanleihe sowie durch eine Verringerung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Diese strategischen Maßnahmen führten zu einem signifikanten Rückgang des verzinslichen Fremdkapitals um 25 Millionen Euro oder 21 %, was die finanzielle Stabilität und Unabhängigkeit des Unternehmens weiter stärkt.



Mag. Peter Lazar
Vorstandsvorsitzender
ViennaEstate Immobilien AG

Mit Herrn Mag. Peter Lazar wird die ViennaEstate von einem erfahrenen Bankmanager und Vertriebsexperten geführt. Unter seiner Leitung wird auch die Markt-, Finanz- und das Risikoexposure der Gruppe bestmöglich gesteuert. Eine ungetrübte Aussicht ist dabei nicht nur im Immobilienankauf, sondern auch bei der strategischen Steuerung der Gesellschaft ein gern gesehenes Asset.



**WIR KAUFEN
& SANIEREN
ZINSHÄUSER**

*Wir beraten Sie gerne und freuen
uns auf Ihre Anfrage unter:
ankauf@viennaestate.com*

Operative Performance und Ertragssteigerung

Trotz einer anspruchsvollen Marktlandschaft konnte die ViennaEstate Gruppe im vergangenen Geschäftsjahr eine robuste operative Leistung erzielen. Ein Anstieg des Gross Operating Profit auf über 29 Millionen Euro war kennzeichnend für diese Leistung. Diese Ertragssteigerung ist insbesondere auf eine verbesserte Marge aus Immobilienverkäufen sowie auf eine Steigerung der sonstigen Umsätze aus Mieterlösen, Betriebskosten- und Dienstleistungserlösen zurückzuführen. Trotz eines anspruchsvollen Marktumfelds konnte das Unternehmen ein attraktives Ergebnis von 5,22 Millionen Euro erwirtschaften, was die erfolgreiche Umsetzung seiner Geschäftsstrategie unterstreicht.

Strategische Ausrichtung und Segmentberichterstattung

In Anbetracht der klaren strategischen Ausrichtung verfolgt die ViennaEstate-Gruppe das Ziel, das Immobiliengeschäft als Haupttreiber des Konzernergebnisses zu stärken und parallel das Dienstleistungsgeschäft weiter auszubauen. Die Segmentberichterstattung zeigt, dass das Immobiliensegment nach wie vor den größten Teil des Konzernergebnisses ausmacht, während das Dienstleistungssegment zunehmend an Bedeutung gewinnt. Die Gruppe strebt eine höhere Fixkostendeckung aus Dienstleistungserlösen an, was zu einer verbesserten Gesamtleistung des Unternehmens beiträgt.

Effektive Kapitalverwendung und Liquiditätsmanagement

In Kontinuität zu den Vorjahren setzte die ViennaEstate auch im aktuellen Berichtszeitraum ihre effektive Kapitalverwendung und ein straffes Liquiditätsmanagement fort. Die konsequente Reduktion des verzinslichen Fremdkapitals führte zu einem Rückgang des Finanzmittelbestands um rund 3,4 Millionen Euro. Trotzdem verfügt das Unternehmen weiterhin über ausreichende Liquidität, um allen kurzfristigen Verbindlichkeiten nachzukommen und strategische Investitionen zu tätigen.

Positive Wertentwicklung und Zukunftsaussicht

Die Gruppe ist gut positioniert, um auch zukünftig erfolgreich am Markt zu agieren und ihren Erfolgskurs fortzusetzen. Durch eine konsequente Umsetzung ihrer Geschäftsstrategie und eine kontinuierliche Optimierung ihres Portfolios wird die ViennaEstate ihre Marktposition weiter stärken und langfristigen Mehrwert für ihre Aktionäre schaffen.

Finanzbericht

Der Konzernabschluss weist ein Ergebnis von rund 5,22 Millionen Euro auf. Das Eigenportfolio der ViennaEstate bestand zum 31.12.2023 aus 1.190 Immobilien im Eigenbestand mit 79 % Wohnanteil. Bei den Assets under Management lag der Wert bei 1,21 Milliarden.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2023

	ALLE WERTE IN TEUR	2023	2022
1.	Umsatzerlöse	36 574	28 642
2.	Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Immobilienprojekten	-25	-772
3.	sonstige betriebliche Erträge	6 801	5 076
4.	Aufwendungen für Material (Einsatz Immobilienvorrat)	14 218	9 018
5.	Personalaufwand	5 028	4 607
6.	Abschreibungen	4 736	2 113
7.	sonstige betriebliche Aufwendungen	7 134	6 747
8.	BETRIEBSERGEBNIS (Zwischensumme aus Z 1 bis 7)	12 235	10 462
9.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	37	1
10.	Erträge aus assoziierten Unternehmen	-169	30
11.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	5 376	3 088
12.	FINANZERGEBNIS (Zwischensumme aus Z 9 bis 11)	-5 508	-3 057
13.	ERGEBNIS VOR STEUERN	6 727	7 404
14.	Steuern vor Einkommen	1 373	2 048
15.	Ergebnis nach Steuern	5 354	5 356
16.	Anteile anderer Gesellschafter am Jahresergebnis	-134	0
17.	KONZERNJAHRESÜBERSCHUSS	5 220	5 356

DIESER ERFOLG ZEIGT SICH AUCH IN DER KAPITALFLUSSRECHNUNG DES KONZERNS.

KAPITALFLUSSRECHNUNG

	ALLE WERTE IN TEUR	2023	2022
	Ergebnis vor Steuern	6 727	7 404
	Netto-Geldfluss aus der betrieblichen Tätigkeit	18 271	1 826
	Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit	12 470	12 855
	Einzahlungen von Eigenkapital	0	15 000
	Rückzahlungen von Eigenkapital	0	0
	ausbezahlte Ausschüttungen an Gesellschafter:innen des Mutterunternehmens	-3 584	-3 052
	ausbezahlte Ausschüttungen an nicht beherrschende Gesellschafter:innen	0	0
	Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Finanzkrediten	8 602	21 376
	Auszahlung für die Tilgung von Anleihen und Finanzkrediten	-33 685	-44 980
	Auszahlung für Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-5 465	-3 095
	Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-34 132	-14 752
	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-3 391	-71

BILANZ

LANGVERSION

— Bilanz 2023 —

AKTIVA	ALLE WERTE IN TEUR	31.12.2023	31.12.2022
A.	Anlagevermögen	28 941	39 482
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände	1 589	1 883
1.	gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	532	585
2.	Geschäfts-(Firmen-)wert	1 056	1 298
II.	Sachanlagen	25 341	35 401
1.	Grundstücke und Bauten sowie Einbauten in fremd. Gebäuden	24 841	34 845
2.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	500	556
III.	Finanzanlagen	2 012	2 198
1.	Anteile an assoziierten Unternehmen	2 011	2 197
2.	Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	1	1
B.	Umlaufvermögen	126 091	139 390
I.	Immobilienvorräte	120 967	132 751
1.	unfertige Immobilienprojekte	3 611	3 611
2.	Immobilienvorräte	117 906	130 435
3.	Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	- 550	-1 296
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	3 047	1 171
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2 097	661
2.	Forderungen gegenüber Beteiligungsunternehmen	599	7
3.	sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	351	504
	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	2 457	1 171
	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	590	0
III.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2 077	5 468
C.	Rechnungsabgrenzungsposten	131	109
D.	Aktive latente Steuern	1 429	1 277
	SUMME AKTIVA	156 592	180 258

PASSIVA	ALLE WERTE IN TEUR	31.12.2023	31.12.2022
A.	Eigenkapital	55 431	53 616
I.	Eingefordertes Grundkapital	4 216	4 216
II.	Kapitalrücklage	35 647	35 647
III.	kumuliertes Ergebnis	15 388	13 752
IV.	nicht beherrschende Anteile am Eigenkapital	179	0
B.	Investitionszuschüsse	3	4
C.	Rückstellungen	2 408	3 791
1.	Steuerrückstellung	43	1 314
2.	Sonstige Rückstellungen	2 365	2 477
D.	Verbindlichkeiten	97 000	121 016
1.	Anleihen	0	8 900
	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	0	8 900
	davon mit einer Restlaufzeit v. mehr als einem Jahr	0	0
2.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	94 439	110 622
	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	24 024	17 988
	davon mit einer Restlaufzeit v. mehr als einem Jahr	70 415	92 634
3.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	654	751
	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	174	228
	davon mit einer Restlaufzeit v. mehr als einem Jahr	480	524
4.	Sonstige Verbindlichkeiten	1 907	742
	davon aus Steuern	1 550	316
	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	81	69
	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	1 907	742
E.	Rechnungsabgrenzungsposten	1 751	1 831
	SUMME PASSIVA	156 592	180 258

Ergebnis 2023

RENTABILITÄT

Rentabilitätskennzahlen	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Eigenkapital Jahresanfang	53 616	36 431	34 982	30 480
Gesamtkapital Jahresanfang	180 258	188 295	165 209	152 342
Umsatzerlöse	36 574	28 642	45 982	37 311
Zinsen & ähnliche Aufwände	5 376	3 088	3 004	3 552
EBT	6 727	7 404	7 252	5 390
EBIT	12 103	10 493	10 256	8 941
Jahresüberschuss	5 220	5 356	5 231	3 817
Gesamtkapitalrentabilität - ROI	6,71 %	5,57 %	6,21 %	5,87%
Eigenkapitalrentabilität - ROE	12, 55 %	20, 32 %	20,73 %	17,68 %

In Kennzahlen (stets vor Steuern) gefasst konnte die Gesellschaft in einem herausfordernden Umfeld der ersten Zinswende seit der Finanzkrise 2008 eine attraktive Rentabilität erwirtschaften. Die Eigenkapitalrentabilität liegt bei 12,55 % und die Gesamtkapitalrentabilität stieg auf 6,71 %.



Die Rentabilitätskennzahlen spiegeln den dynamischen Fortschritt unseres Unternehmens wider. *Mag. Peter Lazar*



	31.12.2023
Anlagevermögen	52 166
Umlaufvermögen & ARA	176 194
Summe Aktiva	228 360
Eigenkapital	110 310
Fremdkapital	118 050
Summe Passiva	228 360
Eigenkapitalquote	48 %

Alle Werte in TEUR

BILANZ
inkl. stille Reserven

EINZELABSCHLUSS

Die ViennaEstate Immobilien AG fungiert als Holding, strategische sowie operative Führungsgesellschaft einer langen Kette von wertschöpfenden Unternehmen.

In der Holdinggesellschaft ist neben der strategischen Gesamtleitung die gesamte Verwaltung angesiedelt. Dies beinhaltet etwa Buchhaltung, Recht, Marketing und Controlling. Das operative Asset Management wurde im Zuge einer internen Strukturbereinigung ab 2021 in eine Tochtergesellschaft, die ViennaEstate Asset Management GmbH, ausgelagert.

Die ViennaEstate Immobilien AG ist zudem Eigentümerin von Liegenschaftsanteilen am Objekt Parkring 12, 1010 Wien. Teile dieser Liegenschaftsanteile wurde zum Jahresende 2023 veräußert.

Die Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse der Muttergesellschaft bestehen somit zum überwiegenden Teil aus Managererlösen sowie den Mieteinnahmen (bis zum Verkauf) der genannten Liegenschaft. Weiters werden konzerninterne Umlagen für Personalleistungen, die durch die ViennaEstate Immobilien AG erbracht werden, und Umlagen für die Zurverfügungstellung von Büroflächen und Infrastruktur (EDV und Büromöbel) verrechnet.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten neben Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen, der buchhalterischen Erfassung von Sachbezügen und der Auflösung von Einzelwertberichtigungen zu Forderungen im Wesentlichen den Veräußerungsgewinn aus dem Verkauf von Liegenschaftsanteilen.

Aufwandseitig zugezählt wird zu Personalkosten und Abschreibungen die Position der sonstigen betrieblichen Aufwendungen. Hierin sind neben einzelnen Positionen zu den Liegenschaftsanteilen auch alle



Karl Eichberger
Leitung Konzernbuchhaltung und Prokurist
ViennaEstate Immobilien AG

Unter der Leitung von Karl Eichberger bildet die Konzernbuchhaltung das kaufmännische Rückgrat der ViennaEstate Immobilien AG samt all ihrer Konzerngesellschaften. Gemeinsam mit seinem Team will er es dabei ganz genau wissen. Denn nur mit einem klaren Verständnis der eigenen Zahlen können im operativen Geschäft auch besondere Werte geschaffen werden.

„Der Einzelabschluss ist der Kompass, der den Kurs der finanziellen Strategie eines Unternehmens bestimmt.“

Jamie Dimon

Verwaltungskosten der Gesellschaft enthalten.

Der Personalaufwand stieg gegenüber dem Vorjahr von 2.172 TEUR auf 2.338 TEUR. Dies ist im Wesentlichen auf die kollektivvertragliche Anpassung der Gehälter zurückzuführen, welche auf Basis der aktuell hohen Inflation doch recht deutlich ausfiel.

Die Abschreibungen sind mit 417 TEUR stabil und bestehen im Wesentlichen aus der Gebäudeabschreibung und der Abschreibung der Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen 2.347 TEUR und liegen leicht unter dem Vorjahreswert. Da weitere Teile der Asset Management Aktivitäten der Gruppe direkt in der Asset Management GmbH vorgenommen wurden, reduzierte sich die Verrechnung der Geschäftsbesorgung durch diese.

Neben den bereits erwähnten Kosten für Instandhaltung und Betriebskosten sind hier unter anderem Aufwand für Miete und Betriebskosten, EDV, AR-Vergütung, Werbung und Rechts- und Beratungskosten enthalten.

Das Finanzergebnis der Gesellschaft beinhaltet den Zinsendienst für Fremdvorgaben im Rahmen von Projekt- und Anteilsfinanzierungen, den Zinsdienst für Cashpool-Einlagen sowie für die Anleihe bis zur Tilgung. Dieser Wert ist höher als in den Vorjahren, da sich im abgelaufenen Geschäftsjahr gestiegene Finanzierungszinssätze deutlich niederschlugen.

Die Aufwendungen aus Finanzanlagen ergeben sich aus Adaptierungen an Beteiligungsbuchwerten im Rahmen der

regelmäßigen Impairmenttests. Hier schlugen sich im Speziellen in den Immobilienbesitzgesellschaften vorgenommene Abwertungen auf die Wertansätze der Beteiligungsbuchwerte nieder.

Im Übrigen beinhaltet das Finanzergebnis Erträge aus Beteiligungen der Gruppe iHv 4.858 TEUR (Vorjahr 7.599 TEUR) sowie Zinserträge aus den Cashpool-Ausleihungen an Konzerngesellschaften iHv 369 TEUR (Vorjahr 222 TEUR).

Am Ende des Jahres zeigt sich ein Ergebnis nach Steuern von rund 5,25 Millionen Euro.

Den gestiegenen Finanzierungszinssätzen Rechnung tragend wurden die Verbindlichkeiten der Gesellschaft von 39.987 TEUR auf 29.925 TEUR reduziert. Dies erfolgt im Wesentlichen zu Lasten des Immobilienbestandes auf der Aktivseite der Bilanz.

Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft erhöhte sich daher von 56 % auf 65 %.

WARUM WIR
UNSERE
SEESTADT
LIEBEN?



Finanzbericht

DIE VIENNAESTATE AGIERT AM WIENER IMMOBILIENMARKT ALS

kreativer, solider Asset-Manager,
Investor, Trader und Dienstleister.

	Kurzfassung in Millionen Euro	2023	2022
Geschäftsergebnis	Umsätze	3,83	3,73
	Sonstige betriebliche Erträge	5,94	0,06
	Personalaufwand	2,34	2,17
	Abschreibungen	0,42	0,42
	Sonstige betriebliche Aufwendungen	2,35	2,45
	Betriebsergebnis	4,67	-1,26
	Finanzergebnis	0,86	7,93
	Ergebnis vor Steuern	5,53	6,68
	Jahresüberschuss	5,25	5,33
Finanzlage	Anlagevermögen	68,28	68,24
	Umlaufvermögen	16,03	25,56
	ARA & Aktive latente Steuern	2,62	2,57
	Gesamtvermögen	86,93	96,37
	Eigenkapital & Investitionszuschüsse	56,08	54,42
	Fremdkapital	30,85	41,95
	Gesamtkapital	86,93	96,37
Kennzahlen	Eigenkapitalquote	65%	56%
	Gesamtkapitalrentabilität	7,28%	8,28%
	Gearing	0,09	0,75

Für die ViennaEstate als unabhängiges und gewinnorientiertes Unternehmen ist das angemessene Eingehen von Risiken ein wichtiger Bestandteil der Geschäftstätigkeit. Daraus resultiert die Gefahr von Verlusten, aber auch die Chance für unternehmerischen Erfolg. Und genau an dieser Schnittstelle zwischen Chancen und Risiken entsteht Wertschöpfung.

Die ViennaEstate Immobilien AG hat als Holding primär die Aufgabe sämtliche Aktivitäten strategisch zu leiten und zu überwachen, um stets einen Gesamtüberblick über die Geschäftstätigkeiten der Gruppe zu behalten. Die Bündelung in einer Leitgesellschaft ist ein wesentlicher Baustein der Risikoüberwachung. Durch eine einheitliche Führung und die Ausrichtung der Berichtssysteme und Zeiträume aller Gesellschaften an die Mutter ViennaEstate können etwaige Risiken besser erkannt und schneller auf diese reagiert werden.

Streuerisiko

Trotz des Schwerpunkts auf die Assetklasse Wohnimmobilien wird durch eine Diversifikation der Finanzierungen, Gebäudeklassen und Businesspläne wie durch das Investment in zahlreiche verschiedene Projekte & Beteiligungen in verschiedensten Mikrolagen eine adäquate Risikostreuung vorgenommen. Durch das Investment in Graz wird auch in anderen Regionen als im Großraum Wien investiert und damit zusätzlich gestreut. Dennoch beschränkt sich der Immobilienbesitz der Gesellschaft auf wenige Regionen rein auf österreichischem Staatsgebiet, was ein Risiko darstellen kann.

Bewertungsrisiko

Immobilien stellen ein Investment dar und werden am freien Markt gehandelt, somit sind sie auch Konjunkturzyklen unterworfen. Es besteht das Risiko, dass Immobilien den ursprünglichen Anschaffungspreis nicht halten können und wertberichtigt werden müssen. Dieses Risiko hat sich zuletzt im Jahr 2023 realisiert.

Zur Reduktion des Risikos stützt sich die ViennaEstate beim Einkauf auf die langjährige Erfahrung des Managements. Jede Akquisition wird sorgfältig geprüft. Wesentliche Entscheidungsparameter sind neben dem Substanzpreis die Lage, die Ertragskraft, die sozio-demografische Entwicklung des Umfelds sowie der Zustand des Objekts.

Die ViennaEstate Immobilien AG, deren Funktion auch im Halten von Beteiligungen liegt, ist vom Bewertungsrisiko darüber hinaus im Umfang eines möglichen Bewertungsrisikos ihrer Beteiligungen betroffen. Dieses Risiko kann etwa bei wesentlichen Veränderungen der Kapitalkosten vergleichbarer Investments entstehen.

Zinsänderungsrisiko

Den Investitionen der ViennaEstate-Gruppe liegt ein geplanter Eigenkapitalanteil von bis zu 50 % gegenüber einem Fremdkapitalanteil von rund 50 % zu Grunde. Dieser Wert unterscheidet sich je nach Art und Strategie der erworbenen Immobilien und liegt beim Erwerb von Immobilien für den Handel („Trade“) mitunter deutlich darunter. Dieser Fremdkapitalanteil sinkt durch kontinuierliche Abverkäufe und Tilgungen über der prozentuellen Fremdkapitalbelastung während der Projektlaufzeit oder wird im Rahmen von „Hold“-Projekten laufend tilgend gestaltet.

Der Großteil der Kreditfinanzierungen ist an den 3M-EURIBOR gebunden. Durch die

Unsere Mitarbeiter:
innen sind das Herzstück
der ViennaEstate-Gruppe -
ihr Einsatz ist der Schlüssel
für unseren Erfolg.

zuletzt gestiegenen Leitzinssätze stieg auch der 3M-EURIBOR an. Die Zinsbelastung für Finanzierungen übersteigt im Portfolio damit regelmäßig die Mieteinnahmen der vermieteten Einheiten. Bei langanhaltenden Hochzinsphasen steigt der Druck auf die Liegenschaftsverwertung, da nur durch Verkauf von Einheiten die Lücke zwischen Zinsbelastung und Mieteinnahmen geschlossen werden kann.

Die ViennaEstate hat die Möglichkeit, Zinssicherungsgeschäfte für Fremdkapital abzuschließen, um dem Risiko eines Zinsanstiegs entgegenzuwirken. In der Gruppe wird diese Möglichkeit jedoch nicht genutzt, da die Gesellschaft im Rahmen eines Geschäftsjahres rund ein Viertel ihres Kreditportfolios erneuert. Ebenso ist das auf Abverkauf ausgerichtete Geschäftsmodell, welches zwangsweise eine jederzeit mögliche, pönalefreie Tilgung benötigt, mit langfristigen Fixzinssätzen ex ante inkompatibel. Die Gesellschaft hat Gespräche über den Abschluss von Zinsderivaten vorgenommen, ist jedoch zur Ansicht gekommen, dass die dadurch erwachsenden Kosten auf Grund des abverkaufsorientierten Geschäftsmodells zu hoch sind. Diese Einschätzung kann sich insbesondere bei langanhaltenden Hochzinsphasen als unzutreffend erweisen.

Darüber hinaus finanziert die ViennaEstate den Ausbau des Portfolios über die Begebung von Anleihen. Die zuletzt verbliebene, nachrangige Unternehmensanleihe mit einem Volumen von 8,9 Millionen Euro wurde mit 11/2023 fristgerecht und vollständig zurückbezahlt. Aktuell ist keine Folgeemission geplant.

Politische & regulatorische Risiken

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts besteht in Österreich eine Regierung aus Konservativer und Grüner Partei. Die Regierung hat zuletzt wiederholt in die Höhe der gesetzlich reglementierten Mietzinse eingegriffen, und auch für 2024 einen Entfall der Indexierung verordnet. Ebenfalls unverändert aufrecht ist die Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-VO), welche durch die Finanzmarktaufsicht erlassen wurde. Diese Verordnung ließ die Nachfrage nach Eigentumswohnungen spürbar zurückgehen, was sich auf das Geschäft der ViennaEstate-Gruppe ausgewirkt hat. Ebenfalls beschlossen wurde die Einführung des Bestellerprinzips, welche die Provisionspflicht von Mieter:innen bei der Wohnungssuche im Regelgeschäft ausschließt. Weitere Verordnungen dieser Art können nicht ausgeschlossen werden.

Risiken im Personalbereich

Der Erfolg der ViennaEstate-Gruppe ist maßgeblich durch die Kompetenz und Innovationskraft ihrer Mitarbeiter:innen getrieben. Speziell in der Dienstleistungsbranche ist die Qualität der Arbeitsleistung der Mitarbeiter:innen ein entscheidender Erfolgsfaktor.

Um den Ansprüchen aller Stake- und Shareholder gerecht zu werden, setzt das Unternehmen konsequent auf Expert:innentum. Dieses wird durch den Aufsichtsrat, den Vorstand sowie die Mitarbeiter:innen der ViennaEstate sichergestellt. Die bestens ausgebildeten Arbeitskräfte der ViennaEstate sind Garant für die Einhaltung aller hohen Qualitätsansprüche. Um diesem Anspruch auch weiterhin gerecht zu werden, hat die Gesellschaft eine Weiterbildungsoffensive gestartet und auch für die Folgejahre ein Sonderbudget für Bildungsmaßnahmen festgelegt.

Die gesamte Immobilienbranche leidet jedoch gegenwärtig unter akutem Fachkräftemangel. Dieser ist durch einen intensiven Wettbewerb um qualifizierte Fachkräfte geprägt und erfordert die externe und interne Positionierung als attraktiver Arbeitgeber. Dies erfolgt in der ViennaEstate durch gezielte Talent- und Nachfolgeprozesse sowie wettbewerbsfähige Vergütungspakete. Dennoch können sich personalbezogene Risiken für die Geschäftstätigkeit ergeben, welche im Vorfeld nicht vollständig ausgeschlossen werden können.

Weitere nichtfinanzielle Leistungsindikatoren Forschung & Entwicklung

Die ViennaEstate investiert kontinuierlich in die Verbesserung und Modernisierung ihrer Immobilien. Aufgrund der strategischen Ausrichtung der ViennaEstate als Immobilienbesitzgesellschaft sind Forschung und Entwicklung nicht in einer eigenen F&E-Abteilung organisiert.

Die laufende Entwicklung von neuen Ansätzen zur Projektabwicklung, Immobilienfinanzierung und Immobilienentwicklung erfolgt in den bestehenden Aufgabenbereichen. Auch wenn Innovation und Verbesserung ein wichtiger Ansporn für die Unternehmensgruppe sind, werden trotzdem keine eigenen Mittel für Forschung & Entwicklung aufgewendet oder ausgewiesen.

Zweigniederlassungen

Die ViennaEstate hat im Geschäftsjahr keine Zweigniederlassungen unterhalten.

2024 Ausblick

Im Jahr 2024 sieht der Vorstand die weitere Entwicklung der Leitzinsen und den weiteren Rückgang der Neubauproduktion als wesentlich für die Entwicklung der Gesellschaft.

Im Frühjahr 2024 kam es bislang zu keiner Änderung bei den Leitzinsen der Europäischen Zentralbank. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts lag der 3M-EURIBOR bei rund 4,0 %. Nach derzeitigem Konsens der Marktbeobachter ist mit Senkungen frühestens im Juni 2024 zu rechnen, wobei das Ausmaß der Senkungen nicht absehbar ist. Marktseitig eingepreist ist derzeit ein Tiefststand des 3M-EURIBOR von rund 2,43 % bis Ende 2025.

Bauseitig liegen die bewilligten Neubaueinheiten auf einem Rekordtief. Nach Angaben des Branchenexperten Exploreal sei im Jahr 2025 nur mehr mit Fertigstellungen von rund 34.700 Einheiten zu rechnen – nach 43.800 noch im Jahr 2023. Gepaart mit der anhaltend wachsenden Bevölkerung erwartet der Vorstand einen entsprechenden Nachfrageüberhang nach Wohnraum.

Mögliche Zinssenkungen gepaart mit drohendem Nachfrageüberhang nach Wohnraum lassen ein Jahr 2024 erwarten, welches neben den vorhandenen Risiken auch Chancen bergen kann. Es war korrekt, den Fokus des vergangenen Jahres auf die Stabilisierung der Kapitalstruktur zu legen. Heute verfügt die ViennaEstate über ein unverändert attraktives Portfolio, eine solide Kapitalstruktur und ausreichend liquide Mittel um die sich im kommenden Jahr bietenden Chancen zu ergreifen.

ViennaEstate Immobilien AG

Janis-Joplin-Promenade 26 / OG 7
1220 Wien | Im HoHo Wien
T +43 1 236 01 55
F +43 1 236 01 55 - 111
info@viennaestate.com

Website

www.viennaestate.com

Firmenbuchgericht Handelsgericht Wien
Firmenbuchnummer FN280263b
UID-Nummer ATU64992645

Vorstand

Mag. Peter Lazar (Vorstandsvorsitzender)
Helmut Dietler (Vorstand)

Aufsichtsrat

Dr. Gottwald Kranebitter (Vorsitzender)
Karl Füsseis (Stellvertreter des Vorsitzenden)
Mag. Dr. Franz Mittendorfer, LL.M. (Emory)
Prof. Mag. Thomas Malloth
Günter Kerbler
Szdenko Sipos

Für den Inhalt verantwortlich/Medieninhaber

ViennaEstate Immobilien AG

Fotocredit

ViennaEstate Gruppe
Thomas Lerch
Istock, Adobe Fotos lizenziert
Michael Baumgartner kiTO
Canva Austria GmbH
Canva, Inc.
Visualisierung: (c) Proptexx Staging & Zackplan GmbH

Druck

druck.at Druck- und Handelsgesellschaft mbH
2544 Leobersdorf, Aredstr.7 /EG/ Top H 01

Disclaimer

Dieses Dokument dient ausschließlich Werbe- und Informationszwecken und stellt kein Angebot oder Aufforderung zur Abgabe eines Angebots oder Abschlusses einer Transaktion dar. Das Dokument enthält zukunftsgerichtete Aussagen, die auf Basis aller zum Zeitpunkt der Erstellung zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sollten die Prognosen zugrunde liegenden Einschätzungen nicht eintreffen oder sich gewählte Parameter als ungeeignet herausstellen, können die tatsächlichen Ergebnisse von den derzeit erwarteten abweichen. Es kann daher keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Angemessenheit der getroffenen Aussagen übernommen werden. Das Unternehmen lehnt jede Verpflichtung ab, diese zukunftsgerichteten Aussagen in regelmäßigen oder unregelmäßigen Abständen zu aktualisieren. Ebenso kann dieses Dokument oder Teile davon ohne Vorankündigung geändert werden. Das Dokument wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und die Daten überprüft. Rundungs-, Übermittlungs-, Satz- oder Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten. Weder das Unternehmen, noch seine verbundenen Unternehmen oder seine Berater, noch sonst irgendein Vertreter dieser Personen, haften in irgendeiner Weise (bei Fahrlässigkeit oder anderweitig) für entstehende Verluste aus jeglicher Nutzung dieses Dokuments oder seines Inhalts oder anderweitig im Zusammenhang mit diesem Dokument.



www.viennaestate.com