# VIENNA ESTATE

ASSET MANAGEMENT GMBH

## IMMOBILIEN NEU MANAGEN

www.viennaestate.com

# IMMOBILIEN NEU DENKEN & WERTSCHÖPFEND MANAGEN.

*Die meisten Immobilien-Eigentümer:innen wünschen sich einen Single Point of Contact und eine ganzheitliche Betreuung. Genau hier setzt das Dienstleistungsangebot der ViennaEstate Gruppe an.*

Die ViennaEstate Gruppe mit ihren über 50 Mitarbeiter:innen blickt auf eine mittlerweile sechzehnjährige Firmengeschichte zurück. Das Unternehmen verfügt über **1,2 Milliarden Euro** an Assets under Management und bietet gemeinsam mit ihren Tochtergesellschaften die gesamte Wertschöpfungskette von Asset Management, über klassische Immobilienverwaltung und Maklerwesen bis hin zu bautechnischen Sonderdienstleistungen an. Damit ist das Unternehmen der ideale Partner für **private und institutionelle Investor:innen**, die bereits in Immobilien investieren oder erstmals in dieses Segment einsteigen wollen. Das **ganzheitliche Geschäftsmodell** umfasst alle Aktivitäten des Immobilienmanagements – vom Investment über die Entwicklung und den Handel bis hin zur Strukturierung, Finanzierung und laufenden Bewirtschaftung.

Wunderschönes Gründerzeit-Eckhaus in 1090 Wien. Ein Objekt im Management der ViennaEstate Gruppe.

## Wertschöpfung *langfristig steigern*

Ausgehend von den strategischen Zielen des Eigentümers bzw. der Eigentümerin sowie einer Analyse der jeweiligen Immobilie(n) werden Asset Management Leistungen mit dem Ziel erbracht, das Vermögen in seinem Wert zu erhalten bzw. durch professionelles Liegenschaftsmanagement zu einer nachhaltigen Wertsteigerung des Vermögens beizutragen. Sämtliche Managementleistungen werden unter Wahrung der Interessen der Eigentümer:innen mit der Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters erbracht. Von Maßnahmen zur Modernisierung und Sanierung über die Optimierung von verfügbaren Flächen bis hin zum Vermietungsmanagement haben die Mitarbeiter:innen dabei alles im Blick.

**Besondere Kompetenz der ViennaEstate Gruppe ist das über Jahrzehnte erarbeitete Know-how im Bereich Real Estate Asset Management.**

Die Tochtergesellschaft der ViennaEstate Immobilien AG, die ViennaEstate Asset Management GmbH, ist als Asset Manager für Dritte, darunter Privatstiftungen, Banken und Family Offices, tätig. Zum Stichtag 31.12.2022 besorgte die ViennaEstate das Asset Management für Fremdportfolios im Ausmaß von rund 940 Millionen Euro bzw. 166.000 Quadratmetern.

Der gemanagte Drittbestand umfasst Wohn- und Gewerbeimmobilien im Großraum Wien. Die Gesellschaft erhält eine Vergütung für diese Leistung in Form von Asset Management Fees, welche sich als Prozentsatz des gemanagten Vermögens berechnen. Die genaue Höhe ist stets individuell vereinbart und ist abhängig von Art und Struktur des Portfolios.



# *Frage*

## an die Geschäftsführer

Sebastian Koch, MA
Geschäftsführung Asset Management

### Was kann Immobilieneigentümer:innen aktuell geraten werden?

Professionelles und proaktives Asset Management ist heute wichtiger denn je, da es die "Immo-Selbstläufer" der letzten Jahre nicht mehr geben wird. Darüber hinaus stehen Eigentümer:innen bzw. deren Vertreter:innen nicht mehr nur den klassischen Aufgaben wie Budget- und Finanzplanung, Optimierung von Finanzierungs- und Vermietungsstrukturen oder Konzepten für Aus- und Umbauten gegenüber. Themen wie ESG, EU-Taxonomie oder Dekarbonisierung rücken in den Fokus der Aufmerksamkeit und erweitern das bisherige Anforderungsspektrum wesentlich. Für den oder die Immobilieneigentümer:in ist es daher essenziell, einen Partner mit Überblick und entsprechendem Know-how an der Seite zu haben.

### Wie sieht das Erfolskonzept der Asset Management GmbH aus?

Hochqualifizierte Mitarbeiter:innen und interne Ausbildungs-/Weiterbildungs-standards ermöglichen uns in diesem dynamischen und herausfordernden Marktumfeld klare Strategien zu entwickeln und die richtigen Entscheidungen zu treffen. Ebendiese kompetente Herangehensweise sowie die transparente Kommunikation mit unseren Kunden wird in höchstem Maße geschätzt und sichert uns deren Vertrauen.

Bernhard Hundskarl, MA MRICS
Geschäftsführung Asset Management

Beeindruckender Bau im Stil des Biedermeier in 1030 Wien. Ein Objekt im Management der ViennaEstate Gruppe.

# *Phasen Asset Management*

## 1. Erhebung

- Eigentümeranforderungen
- (Nicht-)Finanzielle Erwartungen
- Bestandsaufnahme Portfolio
- Analyse Einzelimmobilien

→ Zielkonzept / Portfoliokonzept → **Asset Management Konzept**

## 2. Konzeption

**Asset Management Konzept**

- Sourcing & Struktur
- Planung & Kalkulation
- Ableitung von Handlungen

## 3. Bewirtschaftung

Asset Management Konzept ⇄ Laufende Evaluierung ⇄ Aktive Bewirtschaftung

# Markt Entwicklung

*Der Zinshausinvestmentmarkt bietet interessante Anlagemöglichkeiten für eine Vielzahl von Investmentstrategien, die auf langfristig stabile Wertentwicklung setzen.*

Der limitierte Wiener Zinshausmarkt mit seinen historischen Gebäudesubstanzen gehört zum Kerngeschäft der ViennaEstate – überwiegend fokussiert auf zu Wohnzwecken genutzte Immobilien. Gründerzeithäuser (ab 1848, überwiegend 1870-1918) sind aufgrund der speziellen Rahmenbedingungen (z.B. mieterfreundliches Österreichisches Mietrecht) und der **wirtschaftlich einzigartigen Umstände** (gedeckelte Mieten, wiederholt staatliche Eingriffe in Wertanpassung, Renditen <1,00%) rechtlich komplex.

**Die Nachfrage bleibt ungebrochen hoch.** Das Wiener Zinshaus wandelt sich ob seiner meist klassischen Architektur, historischen Substanz und unvergleichlichen Lage vom reinen Renditeobjekt zur Sachwertanlage – ähnlich wie bei Gold. Der Bestand schwindet, da Zinshäuser parifiziert (d.h. Wohnungseigentum wird begründet, was einzelne Wohnungen individuell veräußerbar macht) oder in geringem Ausmaß abgerissen werden. In beiden Fällen sind diese Objekte dem Zinshausmarkt für immer entzogen.

Auf den ersten Blick präsentiert sich der Markt wie in den Vorjahren mit einem klaren Nachfrageüberhang und entsprechenden Preisanstiegen. Bei genauerer Betrachtung hat sich das Marktumfeld doch merklich verändert. Nicht mehr nur das Potenzial der Häuser, etwa durch Dachbodenausbau oder Parifizierung zu weiter steigenden Preisen, treibt die Nachfrage. Vielmehr sehen die Käufer:innen im Zinshaus jetzt vor allem den optimalen Schutz gegen die Inflation und eine sichere Veranlagung in Krisenzeiten.

**Dieser Trend hat sich vor allem bis Jänner 2023 mit vorläufigen Zahlen von rd. 11 Prozent Inflation massiv verstärkt.** Viele Investoren und Investorinnen nutzen das stagnierende Preisniveau in den Top-Städten für Gewinnmitnahmen und Reinvestitionen in potenzialreicheren Lagen. Dazu kommt, dass Zinshäuser in Relation zu anderen Immobilieninvestitionen nichts an Attraktivität eingebüßt haben. Gewerbliche Objekte sind generell krisenanfälliger und der Renditeabstand zu Investments in Wohnungsneubau ist im letzten Jahr spürbar gesunken. Da die gemäß Mietrecht möglichen Mieten in einem Zinshaus immer unter der Marktmiete liegen, gibt es im Gegensatz zu anderen Immobilienarten de facto kaum ein Risiko von Mietrückgängen und sind daher optimal für langfristige Investments.

Bei der Investition setzt man in erster Linie auf professionelle Asset Manager als Partner, die durch Verbesserung der Mieterstruktur und Ausbau Wertsteigerungen erzielen.

## Nutzungsvielfalt *im Wiener Zinshaus*

Das Wiener Zinshaus muss nicht zuletzt aufgrund seiner tatsächlichen historischen Nutzung als nutzungsneutral angesehen werden: Hier wurde gewohnt und gearbeitet. Denn im ausgehenden 19. Jahrhundert hatte noch keine Trennung zwischen Wohn- und Arbeitsräumlichkeiten bestanden. Die Lebensweise der Zinshausbewohnerinnen und -bewohner umfasste stets jede mögliche Form der Lebensgestaltung: **In „Wohn"- Räumen wurde zugleich gegessen, geschlafen, gekocht oder gearbeitet.** Die Räume boten allen gleichermaßen die Gelegenheit zum Aufenthalt, sie dienten im Schichtverkehr zusätzlich als Schlafstätten für Tagelöhner. **Das nutzungsneutrale Konzept – mit den adäquaten Raumhöhen – ist heute noch äußerst beliebt.** Das flexible Raummodell sichert die einfache Möglichkeit der Adaption: Jederzeit ist ein Umbau möglich oder sogar wieder rückbaubar. Beim Zusammenlegen einzelner, kleiner Einheiten zu einem Großraum, sichert die im Gründerzeitbau vorhandene **großzügige Raumhöhe eine außergewöhnliche Proportion** der neuen Raumstruktur. Auf diese Weise kann die Zinshausstruktur größere und vor allem repräsentative Büros für entsprechende Unternehmen (z.B. Rechtsanwaltskanzleien) bereitstellen.

# Management Referenzen

## 01

### 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**.

## 02

### Betreuung renommierter Family Offices

Umfassend betreut auf Objekt-, Portfolio- und Gesellschaftsebene werden ebenso renommierte Family Offices, für welche das gesamte Dienstleistungsspektrum der ViennaEstate erbracht wird. Den darunter befindlichen Kunden mit exklusiven Immobilienportfolios im hohen dreistelligen Millionenbereich werden neben all den vorgenannten Tätigkeiten weiters das **Portfolio- & Akquisitionsmanagement, Research & Risikomanagement, Projektentwicklung & Baumanagement** bis hin zur **Begleitung bei Projektexit** erbracht.

## 03

### 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.**

**ViennaEstate Asset Management GmbH**
Janis-Joplin-Promenade 26 / OG 7
1220 Wien | Im HoHo Wien
T +43 1 236 01 55
info@viennaestate.com

**Website**
www.viennaestate.com

Firmenbuchgericht Handelsgericht Wien
Firmenbuchnummer FN521111s
UID-Nummer ATU74829279

**Für den Inhalt verantwortlich/Medieninhaber**
ViennaEstate Asset Management GmbH

**Fotocredit**
Thomas Lerch
Adobe Stock lizenziert
istock lizenziert

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

**Allgemeines**
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.

Erstellt im Februar 2023

www.viennaestate.com