

VIENNA ESTATE

IMMOBILIEN AG

www.viennaestate.com



**IMMOBILIEN
NEU
DENKEN**



**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 44 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.



Gepflegtes
Gründerzeithaus
in 1030 Wien.
Ein Objekt im
Asset Management
der ViennaEstate
Gruppe.

Frage

an den Vorstand



Mag. Peter Lazar
Vorstandsvorsitzender

Die Inflation steigt, die Zinsen auch!
Sind Immobilien noch immer beständig oder
scheint eine Trendwende bevorzustehen?



Ein viel diskutiertes Thema, was wird sich am Immobilienmarkt tun oder eben nicht tun? Jeder wirtschaftliche Abschwung treibt schutzsuchendes Kapital in historisch stabile, qualitativ hochwertige Investments. Premium-Assets in Lagen innerhalb des Gürtels werden daher unserer Erwartung nach stabil bleiben. Sie eignen sich hervorragend zur Wertabsicherung und dank indexierter Mieten als Inflationshedge. Non-Prime-Assets in Randlagen oder mit nicht nachhaltig erzielbaren Mietansätzen können unter Druck geraten. Das ist auch eine Frage der Leistbarkeit der Endkunden was indirekt auf den Investor durchschlägt.

Vorstand

Das Vorstandsteam besteht aus dem Vorstandsvorsitzenden Peter Lazar und Vorstand Helmut Dietler.

Mag. Peter Lazar ist seit Anfang 2020 Vorstandsvorsitzender der ViennaEstate Immobilien AG. 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 Vorstand der ViennaEstate Immobilien AG. 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.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft umfasst sechs 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 Know-how auch außerhalb der regelmäßig stattfindenden Sitzungen profitiert werden. Vorsitzender des Aufsichtsrats ist Dr. Gottwald Kranebitter, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater bei Grant Thornton Austria, zudem Autor und Herausgeber zahlreicher Fachpublikationen zum Thema Due Diligence, Bewertung, Finanzierung sowie gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Betriebswirtschaft und für Bank- und Börsenwesen.

Welche Auswirkungen wird
die neue Energiekrise auf
den Immobilienmarkt haben?



Die Energiekrise ist eine Jahr-hundert-herausforderung, welche auch an der Immobilienbranche nicht spurlos vorübergehen wird. Heizsysteme mit fossilen Brennstoffen stehen mehr denn je auf dem Prüfstand und die Energiebilanz eines Gebäudes rückt in den Fokus. Immobilieneigentümer müssen handeln, eine Umstellung ist technisch und wirtschaftlich jedoch nicht sofort seriös realisierbar. Daher sind Immobilien mit weitestgehend nachhaltigen Energieträgern derzeit besonders attraktiv, wobei ich betonen muss, dass Häuser, die vor mehr als 100 Jahren errichtet wurden, über den Lebenszyklus gesehen einen vergleichsweise guten ökologischen Fußabdruck bieten.



Helmut Dietler
Vorstand

— € 27,21 —

Wert je Aktie

— 83.540m² —

Fläche im Eigenbestand & Beteiligungen

— € 29.000.000 —

erzielte Umsätze 2022

— 1.274 —

Einheiten im Eigenbestand

— € 115.000.000 —

Unternehmensbewertung

— 44 —

Mitarbeiter:innen



VIENNA
ESTATE
IMMOBILIEN AG

Zahlen & Fakten

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 bereits zweimal 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.

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.



02



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

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 Projekttext** erbracht.



Management eines Office-Landmarkprojekts im Stadtentwicklungsgebiet

Mit dem Management dieser außergewöhnlichen Immobilie beweist die ViennaEstate ihre Kompetenz auch bei Retail- und Office-Assets im Segment Core. Das mit **LEED GOLD** ausgezeichnete und von der ÖGNB mit **924 von 1000 Punkten zertifizierte Holzhochhaus** mit rund 20.000 Quadratmetern Nutzfläche 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, einer effizienten Flächenverwertung und der laufenden Kostenoptimierung übernimmt das Asset Management der ViennaEstate für den Eigentümer die Finanzierungs- und Liquiditätssteuerung.

03



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

Für den Inhalt verantwortlich/Medieninhaber

ViennaEstate Immobilien AG

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 April 2023



VIENNA
ESTATE
IMMOBILIEN AG



Immobilien neu denken &
wertschöpfend managen.

www.viennaestate.com



www.viennaestate.com