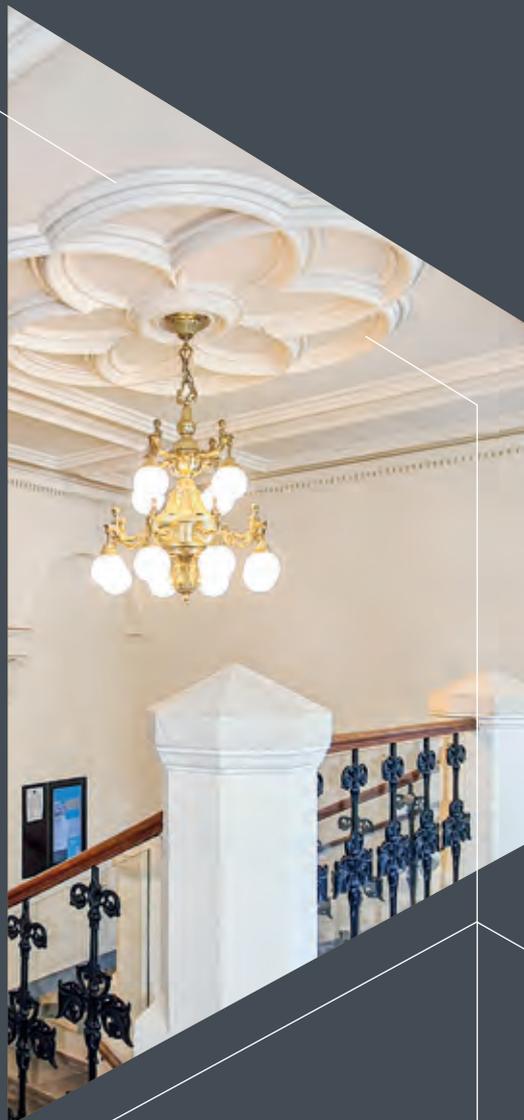


VIENNA ESTATE

IMMOBILIEN AG



*Geschäfts
Bericht*



Die
erfolgreiche
ViennaEstate Gruppe

Die ViennaEstate Immobilien AG als Konzernmutter übernimmt die Gesamtsteuerung des Konzerns, die ViennaEstate Asset Management GmbH kümmert sich um alle Belange rund um das Immobilien-Management, die ViennaEstate Makler GmbH verantworten die rasche Vermietung der Wohnungen, die ViennaEstate Hausverwaltung GmbH ist verlässlicher Ansprechpartner bei allen Belangen rund um die Verwaltung und Betreuung der Immobilie. Abgerundet wird das Angebot durch Leistungen der APHELION Baumanagement GmbH.

Key Facts

	Key Facts Konzernergebnis in TEUR	2022
Geschäftsergebnis	Umsatzerlöse	28.642
	davon aus Immobilienhandel, Bauträgerwesen & Mieten	20.810
	davon aus Dienstleistungen	6.188
	davon weiterverrechnete Betriebskosten & Sonstige	1.644
	Erlöse Abgang Anlagevermögen & Sonstiger Ertrag	5.077
	Wareneinsatz Immobilien & Veränderungen des Bestands	-9.790
	Personal, Abschreibungen und sonstiger betrieblicher Aufwand	-13.467
	Finanzergebnis	-3.057
	Ergebnis vor Steuern	7.404
	Konzernjahresüberschuss nach Steuern	5.356
Finanzlage	Anlagevermögen	39.482
	Umlaufvermögen	139.390
	Aktive Rechnungsabgrenzungen & latente Steuern	1.386
	Eigenkapital & Investitionszuschüsse	53.619
	Rückstellungen	3.791
	Verbindlichkeiten & Passive Rechnungsabgrenzungen	122.847
	Bilanzsumme	180.258
Kennzahlen	Gesamtkapitalrentabilität - ROI	5,57%
	Eigenkapitalrentabilität - ROE	20,32%
	Gearing	2,13
	Wert je Aktie per 31.12.2022 (interne Berechnung)	27,21



Inhalt

Key Facts	Seite 03
Vorwort des Vorstands	Seite 08
Wir über uns	Seite 09
Aktionär:innen-Struktur	Seite 13
Marktentwicklung	Seite 16
Portfoliobericht	Seite 24
Dienstleistung	Seite 26
Asset Management	Seite 32
Hausverwaltung	Seite 34
Immobilienmakler	Seite 36
APHELION Baumanagement	Seite 38
Wiener Gold	Seite 40
Konzernabschluss	Seite 44
Bilanz 2022	Seite 50
Einzelabschluss	Seite 54
Risikobericht	Seite 58
Ausblick 2023	Seite 60
Impressum	Seite 62

„
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 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.

Vorwort des Vorstands



Mag. Peter Lazar



Helmut Dietler



Sehr geehrte Damen und Herren,
Geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre!

Das vergangene Jahr wird als eines der wirtschaftlich turbulentesten der jüngeren Geschichte gehandelt. Die Nachwirkungen der Covid-19-Pandemie waren noch spürbar und zeitgleich wurde durch den Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine eine globale Energiekrise ausgelöst, von der vor allem Europa bis heute betroffen ist. Auf den Finanzmärkten sorgte das weltweit für Inflationsraten, welche in diesem Ausmaß lange Zeit als ausgeschlossen galten. Die Europäische Zentralbank reagierte zu Beginn zurückhaltender als ihre US-amerikanischen Kollegen, erhöhte den Leitzins in der Euro-Zone jedoch ab Mitte 2022 über mehrere Zinsschritte auf bisher unvorstellbare 3,5%. **Dadurch kamen die für Investor:innen in Krisenzeiten als sichere Assets gehandelten Staatsanleihen stark unter Druck.** Der vorläufige Höhepunkt wurde im Frühjahr 2023 erreicht, als das Traditions geldhaus Credit Suisse nach fast 167 Jahren unter massiven staatlichen Garantien von der UBS übernommen werden musste.

Die Immobilienbranche - zwar historisch ausgesprochen krisenresistent - konnte von diesen Entwicklungen nicht verschont bleiben. Die Zahl der Immobilientransaktionen ging ab der Jahresmitte merklich zurück, was neben den erwähnten Zinserhöhungen auch auf die neu geschaffene KIM-VO und die daraus folgende Kreditklemme für Endkunden zurückzuführen war. Auch der Zinshausmarkt stagnierte, wenn auch auf hohem Niveau. **Das Transaktionsvolumen in diesem Segment lag mit 1,7 Milliarden Euro leicht unter dem Wert des Vorjahres.** Die weitere Entwicklung bleibt abzuwarten, wobei wir aus heutiger Sicht im weiteren Jahresverlauf eine leichte Marktberichtigung nicht ausschließen möchten.

In diesem gerade für jüngere Marktteilnehmer:innen gänzlich neuen Umfeld konnte sich die ViennaEstate als bewährter Partner beweisen. Jahrzehntelange Expertise im Immobilienbereich gepaart mit traditionell hoher Kapitalmarktstärke ermöglicht es uns **auch in stürmischen Zeiten das Ruder in festen Händen zu halten.** Zukäufe nahmen wir ausgesprochen selektiv vor und legten unseren strategischen Fokus stattdessen klar auf die Verbesserung unseres Dienstleistungsportfolios sowie die Stärkung unserer Kapitalstruktur.

Und dieser Fokus trug Früchte. Ganz aktuell wurde unsere **ViennaEstate Hausverwaltung zum zweiten Mal in Folge mit dem renommierten IMMY-Award in Gold ausgezeichnet.** Dass wir im Wettbewerb die einzigen Teilnehmer mit einer Auszeichnung für Zinshausverwalter der höchsten Kategorie wurden, ehrt uns dabei ganz besonders. Seit Anfang 2023 **komplettiert darüber hinaus die APHELION Baumanagement GmbH unsere Dienstleistungspalette um technische Dienstleistungen.** Hier reagieren wir auf die hohe Nachfrage nach technischer Kompetenz in Zeiten des Klimawandels - Stichwort erneuerbare Energien und Gebäudesanierungen.

Diese langfristig orientierte Vorgangsweise wurde auch vom Markt honoriert. **Im Herbst des Jahres emittierte die Gesellschaft 625.000 Stück junge Aktien und konnte so frisches Kapital im Ausmaß von 15 Millionen Euro einwerben.** Für das im Zuge dessen entgegengebrachte Vertrauen möchten wir uns an dieser Stelle nochmals herzlich bedanken. Das frische Kapital stärkt die Resilienz der Gesellschaft in einem Umfeld steigender Zinsen und begünstigt damit in allen Facetten die weitere Entwicklung unseres Unternehmens.

Die genannten Aspekte sind 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 **sechzehnjährige Firmengeschichte** zurück, verfügt mit ihren gruppenweit 44 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern 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 Holdinggesellschaft übernimmt die Gesamtsteuerung des Konzerns** sowie übergeordnete Aufgaben wie Recht, Finanzierung und Buch-

-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 überhaupt 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 Anlegerinnen und Anlegern 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

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

haltung. 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



Wiener Gold heißt das neue Produkt der ViennaEstate und bietet ein attraktives Immobilieninvestment in ein Stück von Wien.

der ViennaEstate und ihren Partnerinnen und Partnern nur auf persönliche Anfrage exklusiv angeboten. Die Wohnungs-Pakete sind von den hauseigenen Expertinnen und Experten 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 Anlegerinnen und Anleger 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, eines Verkaufs, einer weiteren Vermietung oder der 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 ATO000A23QLO) 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.

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 Bonuskupons 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 2022 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 Börseswesen.

UMFASSENDE
Expertise

STARKES
Netzwerk.



VIENNA
ESTATE
IMMOBILIEN AG

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.

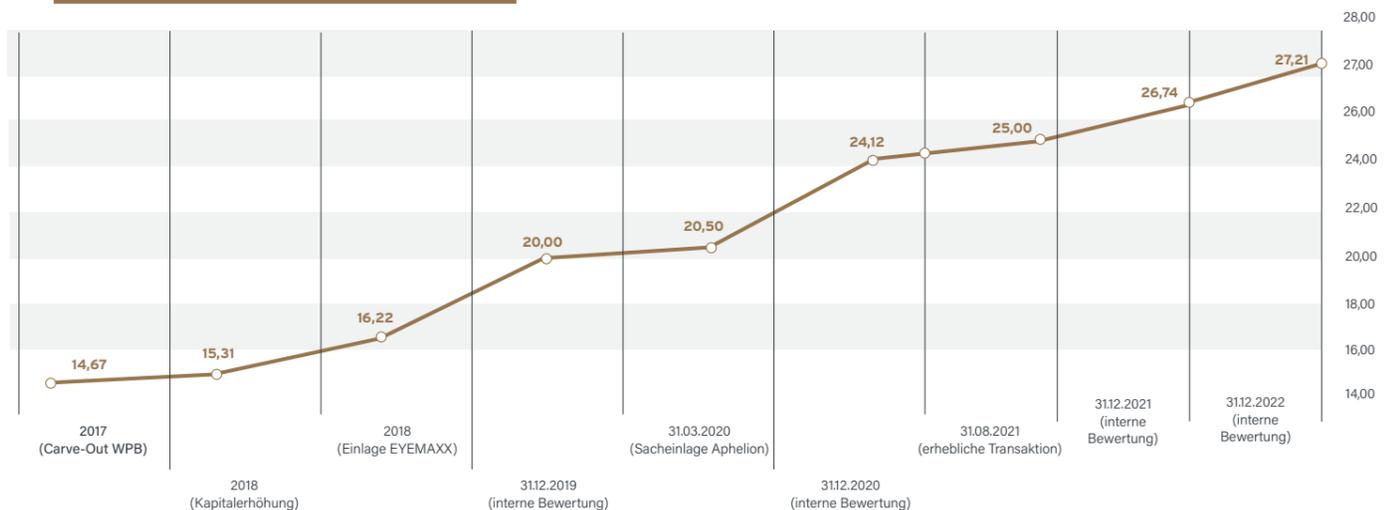
Sphäre	Stück	Anteil
AVV Real Estate GmbH	1 870 793	44,4%
Aktionär I	574 603	13,6%
Aktionär II	297 302	7,1%
Aktionär III	279 895	6,6%
Aktionär IV	258 707	6,1%
Mitarbeiter:innen	11 156	0,3%
Streubesitz*	923 815	21,9%
SUMME	4 216 271	100,00%

*Inkludiert Aktionär:innen mit einem Anteil am Grundkapital kleiner als fünf Prozent.

Kapital Erhöhung

2022 beschloss der Vorstand der ViennaEstate Immobilien das Grundkapital der ViennaEstate Immobilien AG gegen Bareinlage von derzeit EUR 3.591.271,00 um bis zu EUR 700.000,00 durch Ausgabe von bis zu 700.000 neue, auf Namen lautende Stückaktien ohne Nennbetrag mit voller Gewinnberechtigung ab dem 01.01.2022 unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre zu erhöhen. Der Ausgabebetrag wurde mit EUR 24,00 je junger Aktie festgesetzt. Die Gesellschaft hatte es sich zum Ziel gesetzt 500.000 Stück junge Aktien zu platzieren. Dieses Ziel wurde mit 625.000 Stück deutlich übertraffen, was ein großes Zeichen des Vertrauens in das Unternehmen und seine Mitarbeiter:innen darstellt. Die so erworbenen EUR 15.000.000,- werden von der Gesellschaft entlang der Mehrjahresplanung zur Stärkung der Kapitalbasis in Zeiten steigender Zinsen genutzt. Damit wird nicht nur die Stabilität der Gesellschaft sichergestellt, sondern das Fundament für zukünftiges Wachstum gelegt werden.

WERT JE AKTIE in EUR



— € 27,21 —
Wert je Aktie

— 83.540m² —
Fläche



— € 1.180.000.000 —
Assets under Management

— € 29.000.000 —
erzielte Umsätze 2022

— 1.274 —
Einheiten im Eigenbestand

— 81% —
Wohnanteil nach Flächen

— 44 —
Mitarbeiterinnen &
Mitarbeiter



Markt Entwicklung

Die fremdkapitalintensive Immobilienbranche ist wesentlicher Teil einer Volkswirtschaft. Dadurch steht sie im stetigen Wechselspiel mit den Entwicklungen der Gesamtkonjunktur und den Finanzmärkten. Eine ganzheitliche Betrachtung all dieser Faktoren ist daher das oberste Gebot.



*Sowohl Konjunktur als auch
Finanzmärkte erlebten 2022 Zäsuren.*

Die Nachwirkungen der Covid-19 Pandemie waren noch zu spüren und zeitgleich wurde durch den Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine eine globale Energiekrise ausgelöst, von welcher vor allem Europa bis heute massiv betroffen ist. Diese Krise sorgte global für Inflationsraten, welche in einem solchen Ausmaß lange Zeit als ausgeschlossen galten. In Österreich stieg die durchschnittliche Inflationsrate nach Harmonisiertem Verbraucherpreisindex von 2,8% im Jahr 2021 auf 8,6% im Jahr 2022. Eine höhere Inflation wurde zuletzt im Jahr 1974 mit 9,5% verzeichnet. Die Spitze fand diese Entwicklung im Oktober 2022 mit 11,0%. Insbesondere die Preisanstiege bei Haushaltsenergie mit einer Steigerung von 36,8% (darin Gas mit 80,8% Steigerung) im Vergleich zum Vorjahr 2021 waren bemerkenswert.

Historische Zinswende

Diese Inflation ließ die Rufe nach Interventionen der Nationalbankbanken lauter werden, welche durch Zinssteigerungen indirekt die Nachfrage und damit den Preisdruck dämpfen sollen. Die Europäische Zentralbank reagierte zu Beginn zurückhaltender als ihre US-amerikanischen Kollegen, erhöhte den Leitzins in der Euro-Zone jedoch zuletzt im Dezember 2022 über bisher vier Zinsschritte auf bisher unvorstellbare 2,0%. Dadurch kamen die Kapitalmärkte stark unter Druck. Nach dem Jahreswechsel stieg der Leitzinssatz im Frühjahr 2023 gar auf 3,5% - dem höchsten Wert seit der Finanzkrise 2008. Trotz der aktuellen Turbulenzen rund um die notübernommene Credit Suisse rechnet der Markt sogar mit weiteren Erhöhungen.



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

Substanz als Wertanlage bleibt in allen
Anlegerschichten ausgesprochen beliebt.
In guten Lagen werden Objekte stets
eine Käuferin oder einen Käufer finden.

Die Stabstelle Controlling & Finanzierung unter der Zuständigkeit von Bernhard Hundskarl nimmt es genau. Und zwar nicht nur, was die Zahlen des Unternehmens, sondern auch, was dessen Umfeld betrifft. So werden alle relevanten Entscheidungsparameter bestmöglich evaluiert und aufbereitet. Dadurch können nicht nur neue Erkenntnisse gewonnen, sondern vorhandene Abläufe immer wieder kritisch hinterfragt werden.

Der Zinshausmarkt

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 im 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.

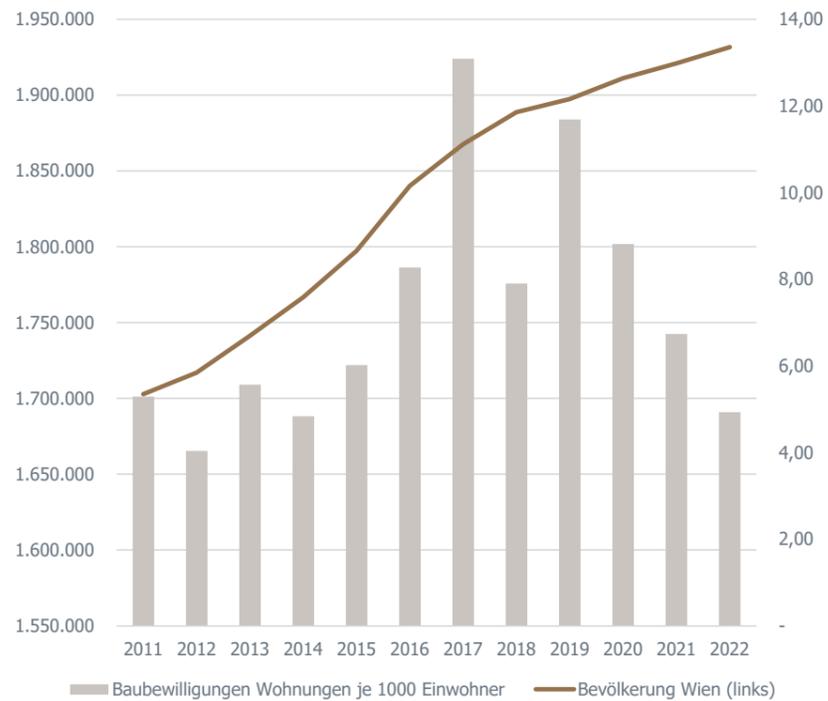
Bei der Investition setzt man in erster Linie auf professionelle Asset Manager als Partner, die durch Verbesserung der Mieterstruktur und Ausbau Wertsteigerungen erzielen.



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.

Grafik:
Entwicklung der Bevölkerung Wiens (linke Achse) und der Zahl der baubewilligten Wohneinheiten je 1.000 Einwohner. Gut sichtbar ist, dass die Bevölkerung weiter wächst, die Zahl der bewilligten Einheiten jedoch zurückgeht. Hier ist ein anstehender Nachfrageüberhang bei Wohnraum naheliegend.



Die wesentlichen Märkte erlebten damit ebenso ein ungewöhnliches Jahr. Der Dow Jones fiel seit dem ersten Handelstag bis zum Jahresende 2022 um 9%, der NASDAQ Composite gar um 34%. In Europa verloren der Euro Stoxx 50 im vergangenen Jahr 11%, der DAX gar 12%. Der vermeintlich sichere Hafen Gold erlebte einen kurzen Aufschwung nach Ausbruch des Krieges in der Ukraine, verlor anschließend jedoch in Dollar rasch an Wert. Steigende Renditen auf US-Staatsanleihen ließen Gold, welches keine laufenden Dividenden oder Erträge erwirtschaftet, ins Hintertreffen geraten. In Euro erreichte Gold, welches international in Dollar gehandelt wird, auf Grund des Verlusts der europäischen Gemeinschaftswährung auf ein Zwanzig-Jahrestief einen historischen Höchststand.

Der Immobilienmarkt einer Region ist aufgrund der strukturellen Bedeutung der Bauwirtschaft für die Gesamtkonjunktur eng mit dieser verflochten. Ebenso spielen auf Grund der regelmäßig fremdkapitalintensiven Investitionen die Entwicklungen auf den Geld- und Kapitalmärkten eine erhebliche Rolle für die Gesamtentwicklung des Immobilienmarktes.

Der zweite vermeintlich sichere Hafen, Staatsanleihen, wurden ihrer Rolle als stabilisierende Portfoliobeimischung ebenso nicht gerecht. Der SPDR Bloomberg Euro Aggregate Bond Index, welcher die Entwicklung europäischer Staatsanleihen abbildet, fiel im Jahr 2022 um 17,34% - und damit drastischer als europäische Aktientitel. Besonders überraschend kam die ungewohnt hohe Volatilität dieser Assetklasse.

Spätestens zum Jahresende 2022 wurde allen Marktteilnehmern klar, dass sich diese Entwicklungen auch auf den Immobilienmarkt auswirken mussten. Auf den ersten Blick präsentierte sich der Markt wie in den Vorjahren. Ein klarer Nachfrageüberhang führte unverändert zu entsprechenden Preisanstiegen. Bei detaillierterer Betrachtung achteten Investoren jedoch nicht mehr nur auf das Potenzial der Häuser (etwa durch Dachbodenausbau oder Parifizierung), sondern entdeckten eine fast vergessene Qualität dieser Assetklasse von Neuem. Das Wiener Zinshaus wandelte sich vom reinen Renditeobjekt zur Sachwertanlage - ähnlich wie bei Gold. Doch bezahlt Gold keine Dividende, während bei Zinshäusern meist inflationsgeschützte Mieteinnahmen erzielt werden.

Dazu kommt, dass Zinshäuser auch abseits des allgegenwärtigen Inflationsgespensts in Relation zu anderen Immobilieninvestitionen nichts an Attraktivität eingebüßt haben. Gewerbliche Objekte sind generell krisenanfälliger und der Renditeabstand zu Investments



**VORSORGE
NEU GEDACHT?
WIENER GOLD
EIN PRODUKT DER VIENNAESTATE**



www.wiener-gold.com



**VIENNA
ESTATE**
IMMOBILIEN AG



Immobilien neu denken &
wertschöpfend managen.
www.viennaestate.com

Dazu kommt, dass Zinshäuser auch abseits des allgegenwärtigen Inflationsgespensts in Relation zu anderen Immobilieninvestitionen nichts an Attraktivität eingebüßt haben. Gewerbliche Objekte sind generell krisenanfälliger und der Renditeabstand zu Investments im Wohnungsneubau ist im letzten Jahr spürbar gesunken.



Grafik:
Entwicklung des 3M-EURIBORS,
EZB-Hauptrefinanzierungszinssatzes sowie Verbraucherpreisindex 2020 im Jahr 2022.
Deutlich sichtbar: Änderung der Geldpolitik der EZB Mitte 2022.

im Wohnungsneubau ist im letzten Jahr spürbar gesunken. Da die gemäß Mietrecht möglichen Mieten in einem Zinshaus in der Regel unter der Marktmiete liegen, gibt es im Gegensatz zu anderen Immobilienarten de facto kaum ein Risiko von Mietrückgängen und sind diese daher optimal für langfristige Investments geeignet. Wenn man heute in einer Immobilienklasse investiert sein sollte, dann sollten es also Wiener Zinshäuser sein.

Die den Geschäftsaktivitäten zu Grunde liegende Annahme des Managements, nämlich einer Wertsteigerung von 6,00% p.a. wurde nach den vorliegenden Marktdaten auch im vergangenen Jahr überboten. Die Österreichische Nationalbank geht in ihrem Immobilienpreisindex im 4. Quartal 2022 von einer Steigerung von 10,3% (VJ revidiert: 11,80%) im Vergleich zum Vorjahr aus, welcher damit nur gering unter jenem des Vorjahres liegt.

Dennoch ist der Trend stark steigender Preise zuletzt etwas zurückgegangen. In Wien reduzierte sich etwa im vierten Quartal die Wertsteigerung mit +4,8% zum Vorquartal auf hohem Niveau. In Gesamtösterreich sanken die Immobilienpreise im vierten Quartal 2022 zwar um 2,0%, doch hat der Großraum Wien auf Grund des vorhandenen Nachfrageüberhangs hier einen klaren Vorteil.

Besonders hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang die seit Mitte 2022 geltende Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-VO). Diese mitunter auch seitens der Politik kritisierte Verordnung erschwerte durch das Setzen von Vergabestandards den Kreditzugang, was indirekt die Nachfrage nach Immobilieneigentum dämpft. Die Neukreditvergabe von Hypothekarkrediten an Privathaushalte ist mit Einführung im August vergangenen Jahres sodann regelrecht abgestürzt. Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist im Gegenzug merkbar angestiegen, was entsprechende Auswirkungen auf die Strategie der Marktteilnehmer haben könnte.

Die ViennaEstate, deren Kerngeschäft der Handel von Immobilien ist, finanziert ihren Kapitalbedarf großteils variabel verzinst mit dem 3M-Euribor als Referenzindikator. Bei allen Projekten werden der Grad und die genaue Struktur der Verschuldung dem jeweiligen Projekt angepasst. Diese Art der Finanzierung sichert im Rahmen projektangemesseneren Laufzeiten nicht nur eine attraktive Verzinsung, sondern ermöglicht vor allem im Verkaufsfall eine jederzeitige Tilgung ohne zusätzliche Kosten. Der Leitzinssatz der Europäischen Zentralbank stieg im Berichtszeitraum wie einleitend ausgeführt stark. Am letzten Bankwerktag 2022 lag der 3M-EURIBOR bei 2,132%, und damit um 260 Basispunkte über jenem zu Jahresbeginn.



**VIENNA
ESTATE**
IMMOBILIEN AG

**IMMOBILIEN
NEU DENKEN &
WERTSCHÖPFEND
MANAGEN.**

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 das Standbein in stürmischen Zeiten.



Zusammengefasst bleibt das Immobilienportfolio der ViennaEstate Gruppe mit rund 76.160m² und rund 236 Millionen Euro an Verkehrswerten auch weiterhin hoch attraktiv.

Zum 31.12.2022 erstreckte sich das Portfolio der ViennaEstate Gruppe über weite Teile Wiens. 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 31.12.2022 betrug rund 76.160m² (VJ 78.900m²) und ging damit nach Flächen leicht zurück. Nach Verkehrswerten, welche die Gesellschaft jährlich von allgemein beeedet und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen feststellen lässt, umfasst das Portfolio einen Wert von 236 Millionen Euro (VJ: 244 Millionen Euro).

Fokus auf Wohnimmobilien

Hier besteht nicht nur die größte Kompetenz des Unternehmens, diese Assetklasse hat während der Herausforderungen der letzten Jahre eindeutig die größte Stabilität bewiesen. Wenn die Gruppe Gewerbeimmobilien erwirbt, dann erfolgt dies zumeist im Rahmen von Pakettransaktionen oder Gewerbeanteilen. Assetklassen wie Hotellerie, Logistik oder Sonderimmobilien werden vorwiegend opportunistisch erworben.



Helmut Dietler
Vorstand der ViennaEstate Immobilien AG
und Leiter des Asset Managements

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit lag 2022 im Ausbau des Portfolios sowie der Stärkung der Kapitalstruktur. Der Fokus der Gruppe liegt unverändert auf Wohnimmobilien.

Unter der Leitung von Helmut Dietler stellt das Asset Management der ViennaEstate die bestmögliche Bewirtschaftung unseres Portfolios sicher. Dabei legt die Gesellschaft besonderen Wert auf einen langfristigen Anlagehorizont. "Vorausschauend Investieren - Nachhaltig Profitieren" heißt es nicht nur in unserem Außenauftritt, sondern auch in den täglichen Entscheidungen rund um das Portfolio.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2022 Flächen von rund **8.500m²** (VJ 9.400m²) **gewinnbringend verkauft**. Der durchschnittliche Verkaufspreis belief sich auf EUR 4.552 je Quadratmeter (VJ EUR 3.779). Teil dieses Verkaufserfolgs war ein **Zinshaus** sowie **81 weitere Einzelobjekte** mit einem Gesamtvolumen von rund **39 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 abzeichnenden Trübungen auf den Geld- und Kapitalmärkten ging die Gesellschaft im Ankauf sehr selektiv vor. Mit einem Zukauf von rund 20 Millionen Euro erreichte sie exakt ihr Ankaufsbudget und lag bewusst unterhalb des Vorjahreswertes von rund **43 Millionen Euro**. Angekauft wurden fast ausschließlich Wohnimmobilien im Großraum Wien und Graz. Der Fokus lag dabei klar auf gut bewerteten Lagen mit attraktiven Liegenschaften. Erstmals in der jüngeren Vergangenheit der Gesellschaft hatte der Zukauf im Bereich Hold mit 65% des erzielten Transaktionsvolumens die größte Position inne.

Zusammengefasst bleibt das Immobilienportfolio der ViennaEstate Gruppe mit rund 76.160m² und rund 236 Millionen Euro (VJ 244 Millionen Euro) an Verkehrswerten auch weiterhin hoch attraktiv.

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 Hauptertragsquelle 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 den administrativen Overhead der Gesellschaft 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.



Holding

ViennaEstate Immobilien AG

Dienstleister

ViennaEstate Asset Management GmbH

ViennaEstate Makler GmbH

ViennaEstate Hausverwaltung GmbH

APHELION Baumanagement GmbH

Projektgesellschaften

SPV

SPV

SPV

SPV

SPV

SPV



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 Projektexit** erbracht.



02

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

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.



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 Kolleginnen und Kollegen.



Sebastian Koch, MA
Geschäftsführung
Asset Management

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.



Hochqualifizierte Mitarbeiter:innen und interne Ausbildungs-/Weiterbildungsstandards 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 Kundinnen und Kunden wird in höchstem Maße geschätzt und sichert uns deren Vertrauen.



Bernhard Hundskarl, MA
MRICS
Geschäftsführung
Asset Management



Besondere Kompetenz der ViennaEstate Gruppe ist das über Jahrzehnte erarbeitete Know-how im Bereich Real Estate Asset Management. Die Gruppe ist dabei auf alle Facetten der Verwaltung von Immobilienvermögen spezialisiert.

Kontakt

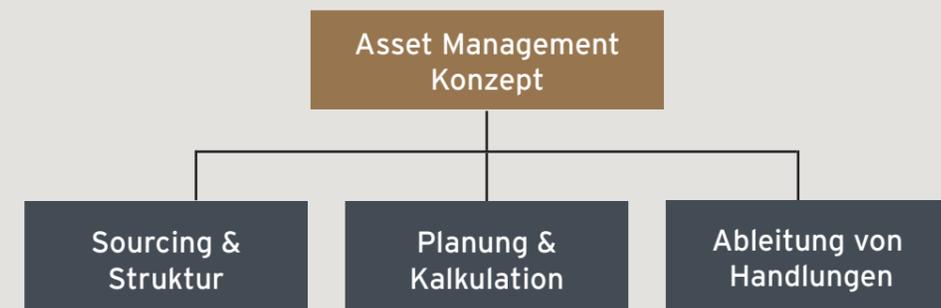
+43 1 236 01 55 0
info@viennaestate.com
www.viennaestate.com

Phasen Asset Management

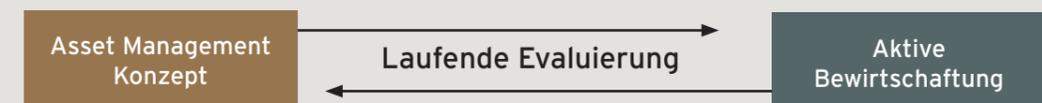
1. Erhebung



2. Konzeption



3. Bewirtschaftung



Im März 2023 wurde von der Wirtschaftskammer Wien erneut der Immy Award, ein Qualitätspreis für Bauträger:innen, Makler:innen und Verwalter:innen, vergeben. Wie bereits bei der ersten Teilnahme 2021 wurde die ViennaEstate Hausverwaltung GmbH auch 2022 mit dem renommierten IMMY Award in GOLD geehrt.



Jutta Rudolf, BA



Ich bin überglücklich, dass uns zum zweiten Mal der ‚Oscar der Immobilienverwaltung‘ in Gold verliehen wurde. Im Tagesgeschäft einer Verwaltung steht man vor der Herausforderung stets rasch agieren zu müssen, zeitgleich aber auch ein offenes Ohr für die Anliegen aller Mieterinnen und Mieter zu haben. Das ist nicht immer einfach. Ich bedanke mich herzlich bei unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für Ihren täglichen Einsatz und Ihr unerschöpfliches Engagement.



Die Jury des IMMY leistet hervorragende Arbeit, wenn sie alle Teilnehmerinnen und Teilnehmer ganzheitlich auf Herz und Nieren testet. Heute sind wir besonders stolz auf die gute Zusammenarbeit mit unseren Kundinnen und Kunden. Aktive Hausverwaltung sichert den langfristigen Werterhalt einer Immobilie - und darüber hinaus. Im Netzwerk der ViennaEstate Gruppe können wir Immobilieneigentümern ein ganzheitliches Service anbieten, das am Markt seinesgleichen sucht.



Mag. (FH) Phillip Ramach



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



persönlich
engagiert
prämiert

DIE VIENNAESTATE HAUSVERWALTUNG WURDE ZUM ZWEITEN MAL IN FOLGE - UND EINZIGER ZINSHAUSVERWALTER - MIT DEM IMMY AWARD IN GOLD AUSGEZEICHNET!

IMMY-AWARD IN GOLD

Gestern, am Dienstag, den 21. März 2023, wurde von der Wirtschaftskammer Wien erneut der **Immy Award**, ein **Qualitätspreis für Bauträger:innen, Makler:innen und Verwalter:innen**, vergeben. Wie bereits bei der ersten Teilnahme 2021 wurde die ViennaEstate Hausverwaltung GmbH auch 2022 mit dem renommierten IMMY Award in **GOLD** geehrt. Ziel des IMMYs ist es, die **hervorragenden Qualitäten von Immobiliendienstleistungen** zu prämiieren, und hohe Leistungsstandards in der Branche zu fördern. Das Bewertungssystem des IMMY garantiert nicht nur die Chancengleichheit für alle Betriebe, die am Award teilnehmen, sondern signalisiert Mieter:innen, Partner:innen und Eigentümer:innen wer am Markt zu den besten gehört! Seit 2016 haben neben den Wiener Bauträger:innen und Makler:innen auch Verwalter:innen die Möglichkeit ihr Unternehmen zu präsentieren.



IMMY 2022 GOLD
Verwalter MRG
ViennaEstate
Hausverwaltung GmbH

Wir sind für Sie da!

www.ve-hv.com

Die ViennaEstate Makler GmbH gilt als verlässlicher Partner am Wiener Immobilienmarkt. Die umfassende Expertise und Marktkenntnis liegt bei den Assetklassen Wohnbau, Gewerbe und Büro sowie Vorsorgeimmobilien oder Zinshäusern.



Die Zusammenführung von Angebot und Nachfrage muss perfekt matchen, daher steht die persönliche Beratung für mich immer an erster Stelle. In komplexen Zeiten sind wir ein verlässlicher Partner mit umfangreichem Know-how.

Die Tätigkeit des Immobilienmaklers ist vielschichtig und geht über die Erstbesichtigung der Immobilie und dem gewünschten Vertragsabschluss hinaus. Mit Auftragserteilung versichern die Makler:innen der ViennaEstate Makler GmbH den Auftraggeber:innen, sich nach bestem Wissen um die Vermittlung ihrer Immobilie oder der Suche nach der Wunschimmobilie zu kümmern. Ein starkes Netzwerk, persönlicher Einsatz und die Bereitschaft den Kund:innen zuzuhören und deren Wünsche und Ziele umzusetzen, sind ein Garant für langfristigen Erfolg.

Wir begleiten Kundinnen und Kunden ganzheitlich mit Expertise und Verstand.

Die ViennaEstate Makler sind ein dynamisches, kommunikatives und fachlich tief verwurzeltes Team aus Maklern und Maklerinnen mit Herz und Verstand. Das Team weiß, dass Immobilien weit mehr bedeuten als nur ein Dach über dem Kopf zu haben. Das Unternehmen hat sich deshalb zur Aufgabe gemacht, all jenen, die eine Wohnung suchen oder vermieten bzw. verkaufen möchten, einen persönlichen Service mit umfassender Betreuung anzubieten. Profitiert wird vor allem von der langjährigen Erfahrung am Wiener Immobilienmarkt.



Florian Prammer
Geschäftsführer ViennaEstate Makler GmbH

Kontakt

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

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 ist über die Erwartungen am Markt stets bestens informiert. Dabei ist allen genau bewusst worauf es ankommt: Weil Wohnen eben wertvoll ist.



WEIL WOHNEN WERTVOLL IST.



**WIR - DIE VIENNAESTATE MAKLER -
BRINGEN DAS WOHNEN NACH HAUSE.**

**WIR BEGLEITEN SIE BEI JEDEM SCHRITT,
MIT GANZEM HERZEN
UND HÖCHSTER KOMPETENZ.**



**VIENNA
ESTATE**
MAKLER GMBH

www.viennaestate-makler.com

Um ein großes komplexes Bauprojekt innerhalb der vereinbarten Qualitätsziele und Termine zur Zufriedenheit des Bauherrn zu vollenden, ist ein erfahrenes Team bautechnischer und betriebswirtschaftlicher Personen unerlässlich. Gefordert sind ein fundiertes Fachwissen über alle Aspekte der Projekt- und Baurealisierung sowie große Erfahrung im Projektmanagement.



BM DI (FH) Markus Malina
Geschäftsführung
APHELION



Die Komplexität eines Bau- und Immobilienprojekts - unter vollständiger Berücksichtigung der wirtschaftlichen, ästhetischen, energetischen und ökologischen Anforderungen des Bauherrn sowie des Gesetzgebers - macht es Auftraggebern vielfach unmöglich, diese Aufgaben in ihrer Gesamtheit wahrzunehmen. Die APHELION Baumanagement GmbH gewährleistet die reibungslose Realisierung eines Bauvorhabens, in enger Zusammenarbeit mit den Architekt:innen, Fachplaner:innen, der Projektsteuerung sowie allen beteiligten Lieferant:innen.



Eine lösungsorientierte Kommunikation sowie die Fokussierung auf den Gesamterfolg wirken sich auf die Kostensicherheit aus, die die Grundlage einer guten Zusammenarbeit mit dem Bauherrn bzw. der Bauherrin ist. Um diese Sicherheit gewähren zu können, müssen Baukosten genau geplant werden. Die APHELION Baumanagement garantiert zuverlässige transparente Aussagen über die Höhe der notwendigen Investitionen und agiert - unter Kalkulation des Unberechenbaren - im vorab festgelegten Budgetrahmen.



Stephan Hochleitner, MSc
Geschäftsführung
APHELION



Die Leistungen

1. Projektsteuerung

Jeder Bauherr und jede Bauherrin sollte sich vor dem Projektstart genau überlegen, wie viel zeitliche Ressourcen zur Verfügung stehen, um die anstehende Bauaufgabe zu leiten und/oder zu steuern. Für die Projektsteuerung sind zudem fachliche Qualifikationen, Erfahrung und persönliche Durchsetzungsfähigkeit von Vorteil - denn die Baubranche spricht ihre eigene Sprache. Es lohnt sich eine externe Projektsteuerung einzuschalten. Die Leistungen der APHELION Baumanagement GmbH sind individuell und je nach Projekt zu bestimmen. Hierbei sind vor allem die konkreten Vorstellungen der Bauherr:innen als maßgebend zusehen. Prinzipiell geht es jedoch immer um die vier Grundleistungen: Organisation, Information, Koordination und Dokumentation des gesamten Bauvorhabens von A bis Z.

2. Planung

Egal, ob Großbaustelle, Ausbau oder Sanierung, ob Fabrik, Garage oder die Revitalisierung Ihres Zinshauses, die APHELION Baumanagement spart Ihnen mit der perfekten Planung im Vorfeld Zeit, Nerven & Geld - denn „der Bau“ beginnt schon am Papier. Von der Idee, über die Entwurfsplanung bis zur Ausführung teilen Sie, als Bauherr:in, und das Team der APHELION Baumanagement gemeinsam an den endgültigen Plänen Ihres Projekts. Immer mit dem Fokus auf die technische, wirtschaftliche, funktionale und gestalterische Machbarkeit - und in enger Abstimmung mit den Behörden um parallel die Genehmigungsfähigkeit zu prüfen.

3. Örtliche Bauaufsicht

Jede Baustelle, privat oder gewerblich, benötigt eine lückenlose Vor-Ort-Überwachung um alle Aktivitäten haargenau im Blick zu behalten. Die Örtliche Bauaufsicht (kurz: ÖBA) managt und steuert diese Bauausführungen, kontrolliert das Zusammenwirken der am Bau beteiligten Unternehmen und achtet penibel auf die terminliche Einhaltung.

Die ÖBA vertritt die Interessen des Bauherrn, der Bauherrin und übt das Hausrecht auf der Baustelle aus. Es geht aber nicht nur um die Überwachung, sondern unter auch um die Übereinstimmung mit den Ausführungsunterlagen, bis zur Einhaltung des Kosten- und Terminrahmens, bis zur Abnahme der Bauleistungen.



Produkt
Neuheit

WIENER GOLD

SACHINVESTMENT

Wiener Gold bezeichnet eine Altbauwohnung in historischen Wiener Gründerzeithäusern in den besten Lagen der Stadt. Die Immobilien sind ein unvermehrbares Gut und gegenwärtig unbefristet zu historisch gedeckeltem Mietzins vermietet. In ihrer Seltenheit liegt ihr besonderes Merkmal. Die Nachfrage nach diesen Immobilien erfreut sich gerade in den letzten Jahren hoher Beliebtheit. Ihr persönliches Stück **Wiener Gold** lässt Sie direkt daran teilhaben und ermöglicht Ihnen eine traditionell krisenfeste Wertanlage in unsicheren Zeiten.

Wiener Gold bietet drei große Vorteile:

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 Altbauwohnung 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 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 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 unanfechtbare:r Eigentümer:in ihres eigenen Stücks vom Wiener Gold.



VORSTELLUNG WIENER GOLD



Mario Kojic
Head of Sales

Die ViennaEstate Gruppe mit ihren 44 Mitarbeiterinnen & Mitarbeitern blickt auf eine mittlerweile sechzehnjährige Firmengeschichte zurück.

Das Unternehmen verfügt über 1,2 Milliarden Euro Immobilienvermögen an Assets under Management und bietet gemeinsam mit seinen 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.

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

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

Was macht
**WIENER
GOLD**
SO
BESONDERS
?



Wiener Gold zeichnet sich als besonderes Immobilieninvestment durch die Kernelemente Lage, Potenzial und Sicherheit aus. Die Investor:in erwirbt grundbücherliches Eigentum an einer inflationsgesichert vermieteten Altbauwohnung in einem Wiener Gründerzeithaus. Diese Häuser zeichnen sich durch ihre einzigartige Lage in den charakteristischen Gründerzeitvierteln aus. Der Bestand an Gründerzeithäusern ist nicht vermehrbar, die Immobilie daher ein knappes Gut. Die Preise von Wiener Gold liegen deutlich unter vergleichbaren Altbauwohnungen, da die Wohnungen unbefristet an Altmietern vermietet sind. Die Investor:in erwirbt mit Wiener Gold daher ein langfristiges Investment mit dem Ziel, die Wohnung eines Tages von der Mieter:in zurückgestellt zu bekommen. Diese wird dann selbst genutzt oder gewinnbringend durch Vermietung oder Verkauf verwertet. Bis dahin werden Mieteinnahmen und positive, steuerliche Nebeneffekte erzeugt.

WIENER GOLD

HOHE SICHERHEIT

Mit Eintragung im öffentlichen Grundbuch sind Sie ohne Umwege rechtlich abgesicherter Eigentümer bzw. Eigentümerin einer Premium-Immobilie in besten Wiener Lagen. Im Gegensatz zu mitunter volatilen Finanzmärkten stellen derartige Immobilien eine sichere Investition ohne große Wertschwankungen dar. Alle Wiener Gold Immobilien verfügen über indexierte Mietverträge. Dies erlaubt eine regelmäßige Anpassung der Mieten - und sichert Sie damit als Eigentümer:in gerade in Zeiten hoher Inflation gegen Preissteigerungen ab.

Ihre wertgesicherten Mieteinnahmen können bei Bedarf auch zur Rückführung allfälliger Fremdmittel verwendet werden. Diese Kombination aus nachhaltigen Mieteinnahmen, möglicher Wertsteigerung der Immobilie sowie die Nutzung von steuerlichen Effekten kann ein attraktives Zusatzeinkommen ergeben.

WIENER WERTENTWICKLUNG WOHNIMMOBILIEN UND INFLATION SEIT 2011



Steuerliche Betrachtung

Bei der Vermietung der **Wiener Gold** Immobilien kann es im Rahmen des langfristig orientierten Vermögensaufbaus bis zum Freiwerden zu negativen Einkünften und der Notwendigkeit von Liquiditätszuschüssen kommen. Diese steuerlichen Ergebnisse können mit anderen Einkünften ausgeglichen werden. Dadurch entstehen steuerliche Vorteile aus der Reduktion des steuerpflichtigen Einkommens. Bei Wohnimmobilien, welche vor 1915 erbaut wurden, darf darüber hinaus eine höhere jährliche Abschreibung geltend gemacht werden. Für die steuerliche Anerkennung der Einkunftsquelle sind jedoch die Bestimmungen der Liebhabereiverordnung zu beachten, wonach innerhalb bestimmter Zeiträume ein Totalüberschuss zu generieren ist.

Als besonderes Service erhalten Sie daher mit jeder **Wiener Gold** Immobilie eine steuerliche Planrechnung, welche Sie als Basis für die Gespräche mit Ihrer Steuerberatung nutzen können. Bitte beachten Sie, dass die Unterlagen keine Beratung durch berufsmäßige Parteienvertreter:in (Steuerberater:in, Rechtsanwält:in etc.) ersetzen können.



Ihre Möglichkeiten

bei Freiwerden Ihrer Wiener Gold Wohnung

1

Sie nutzen die leere Wohnung selbst

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

2

Sie vermieten die leere 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 leere 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 Straßen Wiens sind mit Kultur gepflastert, die Straßen anderer Städte mit Asphalt. Karl Kraus

KONZERNABSCHLUSS

Auch für das Jahr 2022 wurde ein umfassender, geprüfter Konzernabschluss erstellt. Teil des Konsolidierungskreises sind sämtliche direkte und indirekte Tochtergesellschaften der ViennaEstate Immobilien AG, wobei zwei Beteiligungen ohne beherrschenden Einfluss at-equity konsolidiert werden.



Der Konzernperiodenüberschuss von 5,36 Millionen Euro ist nicht nur neuer Rekord, sondern stellt die Ertragskraft der Gesellschaft auch im Umfeld steigender Zinsen unter Beweis.

Die ViennaEstate Immobilien AG ist als ganzheitliches Immobilienunternehmen entlang der gesamten Wertschöpfungskette des Immobilien-investments tätig. Alle Leistungen vom Investment-, Portfolio- und Asset Management, Hausverwaltung, technischen Dienstleistungen und mehr werden kompetent und aus einer Hand abgedeckt. Gepaart mit der finanziellen Schlagkraft eines kapitalstarken Investors ist die ViennaEstate stabil für die Herausforderungen der Zukunft aufgestellt. Dieses langfristige Konzept hat sich auch im Jahr 2022 bewährt. Das Konzernergebnis ist trotz herausforderndem Umfeld wiederholt das Beste der Unternehmensgeschichte!

Geprüfter Konzernabschluss 2022

Teil des Konsolidierungskreises sind sämtliche direkte und indirekte Tochtergesellschaften der ViennaEstate Immobilien AG, wobei zwei Beteiligungen ohne beherrschenden Einfluss at-equity konsolidiert werden. Der Konsolidierungskreis hat sich im Geschäftsjahr 2022 gegenüber dem Vorjahr um die ViennaEstate Holdportfolio Süd GmbH & Co KG erweitert. Diese Gesellschaft wird im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen. Die ViennaEstate Holdportfolio Süd GmbH & Co KG wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr neu gegründet und der Ankauf der Liegenschaft in 8020 Graz, Prankergasse 24 abgewickelt.

Gepaart mit der finanziellen Schlagkraft eines kapitalstarken Investors ist die ViennaEstate stabil für die Herausforderungen der Zukunft aufgestellt.



Mag. Peter Lazar
Vorstandsvorsitzender
der ViennaEstate
Immobilien AG

Mit Peter Lazar wird die ViennaEstate von einem erfahrenen Bankenmanager und Vertriebsexperten geführt. Unter seiner Leitung wird auch die Markt-, Finanz- und Risikoexposition 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.



Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden die restlichen 24,9% der Anteile an der ViennaEstate Hausverwaltung GmbH (vormals: Meine Hausverwaltung GmbH) erworben. Die ViennaEstate Immobilien AG ist nun Alleingeschäftlerin. Aus dem Konsolidierungskreis ausgeschieden ist die ViennaEstate SG7 GmbH & Co KG. Die Anteile an dieser Gesellschaft wurden verkauft.

Obwohl für die ViennaEstate noch keine rechtliche Verpflichtung zur Erstellung eines Konzernabschlusses besteht, hat sich die Geschäftsleitung wiederholt zu diesem Schritt entschieden, da sich eines bewiesen hat: **Kommunikation auf Augenhöhe, klare Strukturen und ein offenes Zugehen auf unsere Partner:innen werden in allen Lebensphasen geschätzt.** Dies gilt insbesondere in Zeiten finanzieller Unsicherheiten, wie sie aktuell vorherrschen.

Konzernperiodenüberschuss von 5,36 Millionen

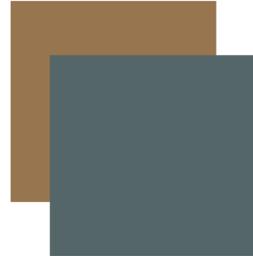
Die ViennaEstate sieht diesen Unsicherheiten mit starkem Rückenwind entgegen. Der Konzernperiodenüberschuss von 5,36 Millionen Euro ist nicht nur neuer Rekord, sondern stellt die Ertragskraft der Gesellschaft auch im Umfeld steigender Zinsen unter Beweis. Die Umsatzerlöse gingen zwar auf rund 29 Millionen Euro zurück, doch ist dies einer Gliederungsvorgabe des UGB bei Verkäufen aus dem Anlagevermögen geschuldet. Der Gross Operating Profit, welcher diese Gliederungsthematik unbeachtet lässt, lag im vergangenen Jahr mit rund 24 Millionen Euro um 7% höher als im Vorjahr.

Die Position Abschreibungen umfasst überwiegend die laufende Abschreibung auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, wie etwa die laufende Gebäudeabschreibung der für langfristige Vermietungszwecke gehaltenen Immobilien. Wo geboten wurden im vergangenen Jahr auch entsprechende Abschreibungen auf den Immobilienbestand des Umlaufvermögens vorgenommen.

Der Personal- und Verwaltungsaufwand der Gruppe konnte trotz hoher Inflation stabil gehalten werden. Hier enthalten sind neben den 44 Mitarbeiter:innen der Gruppe insbesondere der Immobilien- und Verwaltungsaufwand der Gruppe. Unter Immobilienaufwand wird dabei der laufende Aufwand aus Betriebskosten, Instandhaltung und mehr verstanden, welcher mit der Bewirtschaftung des Eigenportfolios der Gruppe einhergeht. Unter Verwaltungsaufwand fallen typische operative Kosten wie Büromiete, Rechts- und Beratungskosten, EDV, Marketing, Weiterbildung und mehr. Nach Abzug dieser Aufwände erreicht man das Betriebsergebnis, welches mit über 10 Millionen Euro den Wert des Vorjahres erreicht.

Besonders hervorzuheben ist, dass das Finanzergebnis trotz mehrerer Leitzinserhöhungen auf dem Niveau des Vorjahres zu liegen kam. Hier wurde mit aktiver Zins- und Kapitalpolitik Vorsorge für die erwarteten Zinsänderungen getroffen, was der Gesellschaft in unsicheren Zeiten einen entsprechenden Vorteil verschafft hat. Das Ergebnis vor Steuern kommt somit bei über sieben Millionen Euro etwas über dem Ergebnis des Vorjahres zu liegen. Nach Steuern aus Einzelabschlüssen und latenten Steuern ist das Konzernergebnis in Summe auf 5,36 Millionen Euro gestiegen - neuer Rekord.

Dass strategisch Vorsorge getroffen wurde, zeigt sich auch an der Bilanzsumme, welche durch gezielte Kapitalpolitik auf 180 Millionen Euro modelliert wurde. Teil dieses leichten Rückgangs ist eine Reduktion der Verbindlichkeiten auf 121 Millionen Euro - ein Rückgang von 24 Millionen Euro, bzw. 16%. Aktivseitig ist die Reduktion der Sachanlagen durch Abverkauf von Holdimmobilien hervorzuheben. Die Immobilienvorräte als Teil des Umlaufvermögens blieben bei 133 Millionen Euro stabil leicht unter dem Niveau des Vorjahres.



Passivseitig ist neben dem erwähnten Abbau von Verbindlichkeiten die erfolgte Kapitalerhöhung deutlich sichtbar. Diese zuvor im Rahmen dieses Berichts bereits beschriebene Maßnahme ermöglichte es der Gesellschaft **frisches Kapital im Ausmaß von 15 Millionen Euro** einzuwerben, welches für die Stabilität und damit nachhaltige Entwicklung der Gesellschaft verwendet werden. Das Eigenkapital der Gesellschaft stieg durch diese Maßnahme und den Periodengewinn auf rund 54 Millionen Euro - oder 30% der Bilanzsumme. **Dies ist ein stabiler Wert und gutes Fundament für die erfolgte Zinswende.** Hervorzuheben ist, dass die in der Bilanz gezeigten Immobilienwerte keine über die zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung hinausgehenden stillen Reserven enthalten. Würde man diese berücksichtigen, wäre die Eigenkapitalquote bei 44%.

Die Kapitalflussrechnung der Gesellschaft repräsentiert dieses Ergebnis und die Entwicklungen der Kapitalstruktur. Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit liegt mit 1,8 Millionen Euro auf den ersten Blick deutlich unter jenem des Vorjahres, was jedoch auch hier auf die zuvor erwähnte Gliederungsthematik zurückzuführen ist. Die Liquiditätspositionen des Verkaufs aus Anlagevermögen sind unter dem Geldfluss aus Investitionstätigkeit gegliedert, welcher mit rund 13 Millionen Euro damit rund 180% über jenem des Vorjahres liegt.

Im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit zeigt sich die angepasste Kapitalpolitik. Die Tilgungen aus Anleihen und Finanzkrediten lagen mit rund 45 Millionen Euro deutlich über den Neuaufnahmen von rund 21 Millionen Euro - ein Verhältnis von 2:1. Im Vorjahr lag dieses Verhältnis noch bei 1:1,5 zu Gunsten der Neuaufnahmen, was auch der Wachstumsoffensive der Vorjahre geschuldet war. Ebenfalls gut sichtbar ist die Einzahlung von Eigenkapital aus der erwähnten Kapitalerhöhung.

In Summe ist der Cashflow im Jahr 2022 ausgeglichen, die vorhandenen liquiden Mittel liegen mit über fünf Millionen Euro vor Rahmen auf dem Niveau des Vorjahres. Erwirtschaftete und eingeworbene Mittel wurden aktiv zur Gestaltung der Kapitalstruktur verwendet und keine unwirtschaftlichen Cashpositionen erweitert. Dennoch verfügt die Gesellschaft über ausreichende Mittel zur Bedienung aller fälligen Verpflichtungen und mit den verfügbaren Betriebsmittelrahmen über weitere Reserven.

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 blieb mit 20,32% stabil, ebenso wie die Gesamtkapitalrentabilität mit 5,75%.** Das Gearing als Verhältniszahl von Nettoverschuldung und Eigenkapital repräsentiert die angepasste Finanzierungsstrategie der Gruppe, und sank von 3,64 auf 2,13.

In Summe ist die ViennaEstate nicht nur hochprofitabel, sondern finanziell stabil aufgestellt. Weitere Details zur wirtschaftlichen Situation der Gesellschaft entnehmen Sie bitte den Tabellen auf den folgenden Seiten, sowie dem separat verfügbaren, vollständigen geprüften Konzernabschluss 2022.

Wien ist wie kaum eine andere europäische Großstadt berühmt für die prächtigen Wohnhäuser der Gründerzeit. Dazu kommt, dass Zinshäuser auch abseits des allgegenwärtigen Inflationsgespensts in Relation zu anderen Immobilieninvestitionen nichts an Attraktivität eingebüßt haben.

...WARUM WIR



GRÜNDER ZEIT HÄUSER

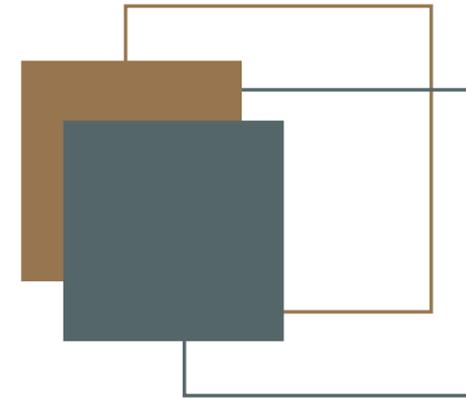
SO LIEBEN...

Die Wertvorstellung der Gründerzeit war geprägt durch jene der bürgerlichen Ideen des Vormärz. Und diese orientierten sich an klassizistischen Bildern, Versatzstücken, Renaissanceelementen, vorzugsweise: Dreieck-, Segment- und Sprenggiebeln und einer „stattlichen“ Größe und Proportion. Das Innere besticht durch einen mit Marmor geschmückten Eingang, aufwendige Verzierungen sowie bunte Fensterelemente. Diese Details versprühen einen besonderen Charme und sind der Grund, warum wir Gründerzeithäuser so lieben.

Das Ergebnis 2022 der ViennaEstate Immobilien AG ist das beste der über 16-jährigen Unternehmensgeschichte! Der Konzernabschluss weist ein Ergebnis von rund 5,35 Millionen Euro auf. Das Eigenportfolio der ViennaEstate bestand zum 31.12.2022 aus 1.274 Immobilien im Eigenbestand mit 81% Wohnanteil. Bei den Assets under Management lag der Wert bei 1,18 Milliarden.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2022

	ALLE WERTE IN TEUR	2022	2021
1.	Umsatzerlöse	28 642	45 982
2.	Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Immobilienprojekten	-772	-923
3.	sonstige betriebliche Erträge	5 076	542
4.	Aufwendungen für Material (Einsatz Immobilienvorrat)	9 018	23 336
5.	Personalaufwand	4 607	5 111
6.	Abschreibungen	2 113	1 522
7.	sonstige betriebliche Aufwendungen	6 747	5 637
8.	BETRIEBSERGEBNIS (Zwischensumme aus Z 1 bis 7)	10 462	9 995
9.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1	34
10.	Erträge aus assoziierten Unternehmen	30	232
11.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3 088	3 004
12.	FINANZERGEBNIS (Zwischensumme aus Z 9 bis 11)	-3 057	-2 742
13.	ERGEBNIS VOR STEUERN	7 404	7 252
14.	Steuern vor Einkommen	2 048	1 907
15.	Ergebnis nach Steuern	5 356	5 345
16.	Anteile anderer Gesellschafter am Jahresergebnis	0	-114
17.	KONZERNJAHRESÜBERSCHUSS	5 356	5 231



DIESER ERFOLG ZEIGT SICH AUCH IN DER
KAPITALFLUSSRECHNUNG DES KONZERNS.

KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2022	2021
Ergebnis vor Steuern	7 404	7 252
Netto-Geldfluss aus der betrieblichen Tätigkeit	1 826	10 056
Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit	12 855	-15 217
Einzahlungen von Eigenkapital	15 000	0
Rückzahlungen von Eigenkapital	0	0
ausbezahlte Ausschüttungen an Gesellschafter:innen des Mutterunternehmens	-3 052	-3 591
ausbezahlte Ausschüttungen an nicht beherrschende Gesellschafter:innen	0	-237
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Finanzkrediten	21 376	50 153
Auszahlung für die Tilgung von Anleihen und Finanzkrediten	-44 980	-33 689
Auszahlung für Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-3 095	-3 004
Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-14 752	9 631
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestand	-71	4 470

Alle Werte in TEUR

BILANZ

LANGVERSION

2022

Bilanz
2022

AKTIVA	ALLE WERTE IN TEUR	31.12.2022	31. 12. 2021
A. Anlagevermögen		39 482	43 747
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		1 883	2 079
1.	gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	585	621
2.	Geschäfts-(Firmen-)wert	1 298	1 459
II. Sachanlagen		35 401	39 359
1.	Grundstücke und Bauten sowie Einbauten in fremd. Gebäuden	34 845	38 732
2.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	556	627
III. Finanzanlagen		2 198	2 308
1.	Anteile an assoziierten Unternehmen	2 197	2 307
2.	Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	1	1
B. Umlaufvermögen		139 390	143 439
I. Immobilienvorräte		132 751	135 224
1.	unfertige Immobilienprojekte	3 611	4 035
2.	Immobilienvorräte	130 435	132 525
3.	Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	-1 296	-1 337
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		1 171	2 675
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	661	2 209
2.	Forderungen gegenüber Beteiligungsunternehmen	7	10
3.	sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	504	456
	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	1 171	2 675
	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0	0
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		5 468	5 539
C. Rechnungsabgrenzungsposten		109	31
D. Aktive latente Steuern		1 277	1 078
	SUMME AKTIVA	180 258	188 295

PASSIVA	ALLE WERTE IN TEUR	31.12.2022	31. 12. 2021
A. Eigenkapital		53 616	36 431
I. Eingefordertes Grundkapital		4 216	3 591
II. Kapitalrücklage		35 647	21 272
III. kumuliertes Ergebnis		13 752	11 448
IV. nicht beherrschende Anteile am Eigenkapital		0	120
B. Investitionszuschüsse		4	5
C. Rückstellungen		3 791	5 154
1.	Steuerrückstellung	1 314	3 455
2.	Sonstige Rückstellungen	2 477	1 699
D. Verbindlichkeiten		121 016	144 695
1.	Anleihen	8 900	9 500
	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	8 900	0
	davon mit einer Restlaufzeit v. mehr als einem Jahr	0	9 500
2.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	110 622	128 513
	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	17 988	5 312
	davon mit einer Restlaufzeit v. mehr als einem Jahr	92 634	123 201
3.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	751	832
	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	228	264
	davon mit einer Restlaufzeit vo.mehr als einem Jahr	524	568
4.	Sonstige Verbindlichkeiten	742	5 850
	davon aus Steuern	316	172
	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	69	73
	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	742	5 850
E. Rechnungsabgrenzungsposten		1 831	2 010
	SUMME PASSIVA	180 258	188 295

Ergebnis 2022

RENTABILITÄT

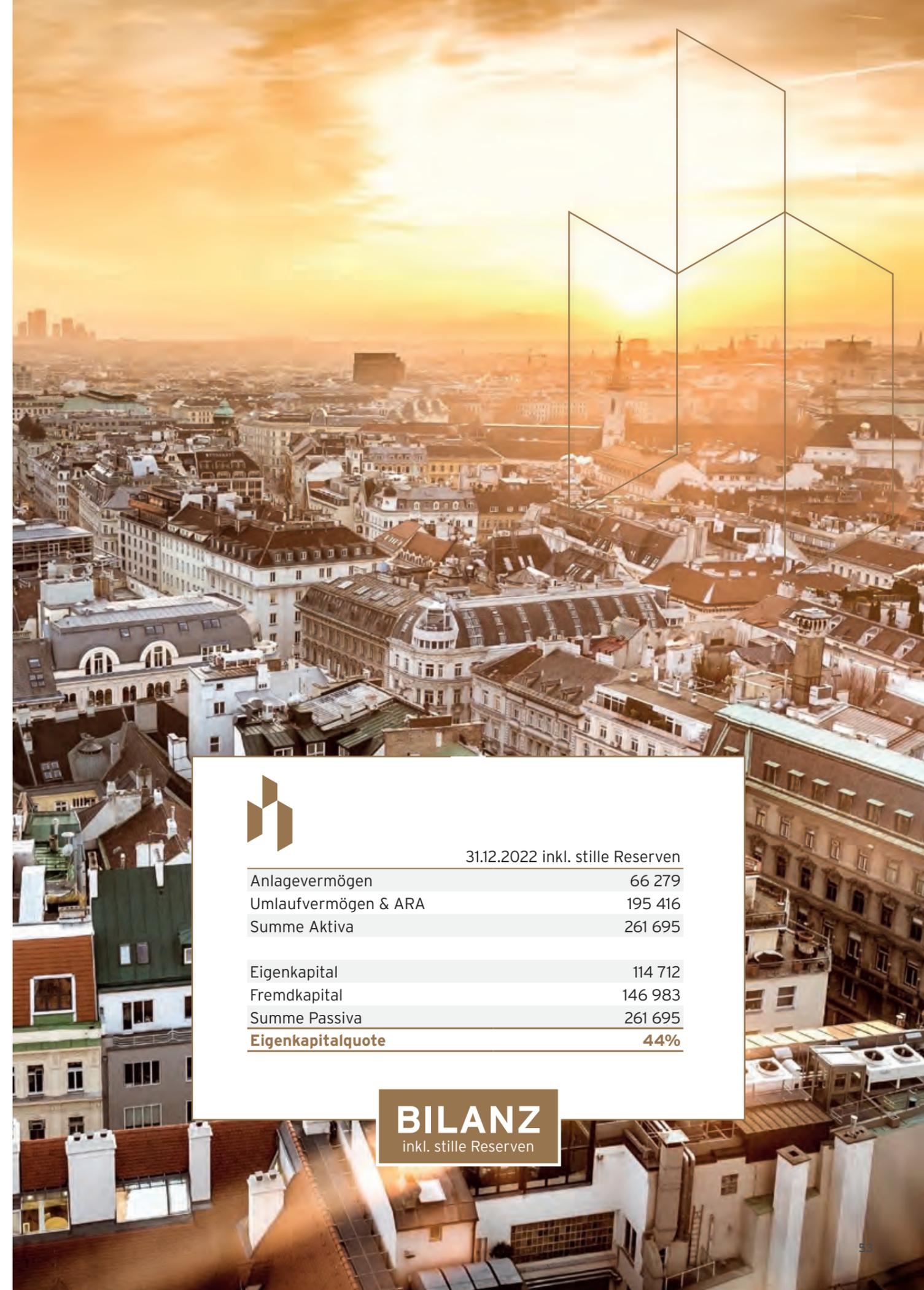
Rentabilitätskennzahlen	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Eigenkapital Jahresanfang	36 431	34 982	30 480
Gesamtkapital Jahresanfang	188 295	165 209	152 342
Umsatzerlöse	28 642	45 982	37 311
Zinsen & ähnliche Aufwände	3 088	3 004	3 552
EBT	7 404	7 252	5 390
EBIT	10 493	10 256	8 941
Jahresüberschuss	5 356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

Tabelle:
In Summe ist die ViennaEstate nicht nur hochprofitabel, sondern finanziell stabil aufgestellt.

An der Entwicklung der Rentabilitätskennzahlen lässt sich der Vorwärtstrend der Gesellschaft ablesen. 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 blieb mit 20,32% stabil, ebenso wie die Gesamtkapitalrentabilität mit 5,57%. Das Gearing als Verhältniszahl von Nettoverschuldung und Eigenkapital repräsentiert die angepasste Finanzierungsstrategie der Gruppe, und sank von 3,64 auf 2,13.

HARTMANNGASSE 13 IN 1050 WIEN EINE IMMOBILIE IM ASSET MANAGEMENT DER VIENNA ESTATE

Eine wahrhaft prachtvolle Erscheinung ist dieses späthistorische Wohnhaus mit seiner Dekorfassade im weißen Barockstil. Erbaut wurde dieses Schmuckstück in den Jahren 1883-1885, nun ist es an der Zeit das gesamte Potential des Hauses zu nutzen. Das Dachgeschoß wird um insgesamt 1.141 m² bzw. 15 Wohnungen erweitert, die 24 Wohnungen im Bestand sowie die Stiegenhäuser generalsaniert. Die ViennaEstate plant als Projektentwickler und Asset Manager für den Immobilien-Eigentümer alle Belange rund um Sanierung und Umbau.
(c) Proptexx Staging



31.12.2022 inkl. stille Reserven

Anlagevermögen	66 279
Umlaufvermögen & ARA	195 416
Summe Aktiva	261 695
Eigenkapital	114 712
Fremdkapital	146 983
Summe Passiva	261 695
Eigenkapitalquote	44%

BILANZ
inkl. stille Reserven

EINZELABSCHLUSS

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



Der Einzelabschluss der Gesellschaft bildet zugleich die Basis für die Ausschüttungsfähigkeit der Gruppe und stellt damit einen wesentlichen Indikator für die wirtschaftliche Gesundheit der Gruppe dar.

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 bzw. wird laufend in eine Tochtergesellschaft, die ViennaEstate Asset Management GmbH, ausgelagert.

Die ViennaEstate Immobilien AG ist zudem Eigentümerin von Liegenschaftsanteilen am Objekt Parkring 12, 1010 Wien. Dieses Objekt ist eine langfristig zu haltende Bestandsimmobilie.

Die Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse der Muttergesellschaft iHv 3.730 TEUR (Vorjahr: 3.675 TEUR) bestehen somit zum überwiegenden Teil aus Managementenerlösen, den Mieteinnahmen der genannten Liegenschaft sowie im Rahmen einer Geschäftsbesorgung erfolgten Umlagen von Personalleistungen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge iHv 62 TEUR (Vorjahr: 55 TEUR) beinhalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und der buchhalterischen Erfassung von Sachbezügen.



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.

In der Holdinggesellschaft ist neben der strategischen Gesamtleitung die gesamte Verwaltung angesiedelt. Dies beinhaltet etwa Buchhaltung, Recht, Marketing und Controlling.

Aufwandseitig zugezählt wird zu Personalkosten und Abschreibungen die Position der sonstigen betrieblichen Aufwendungen. Hierin sind neben einzelnen Positionen zu den Liegenschaftsanteilen an der Adresse Parkring 12, 1010 Wien (wie etwa Betriebskosten und Instandhaltungsaufwand) fast alle Verwaltungskosten der Gesellschaft enthalten.

Der Personalaufwand reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig von 2.294 TEUR auf 2.172 TEUR.

Die Abschreibungen betreffen iHv 273 TEUR (Vorjahr: 276) die planmäßige Gebäudeabschreibung Parkring 12. Aufgefüllt wird diese Position mit den laufenden Abschreibungen der Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie der Immateriellen Vermögensgegenstände. Aufgrund der im Geschäftsjahr letztmalig durchgeführten Halbjahresabschreibung des Firmenwertes aus der Übernahme des Immobilienmanagementvertrages von der Wiener Privatbank SE im Jahr 2011 sind die Abschreibungen insgesamt rückläufig.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit 2.454 TEUR nur leicht über dem Vorjahreswert von 2.154 TEUR. Größte Position ist mit 1.044 TEUR (Vorjahr: 1.139 TEUR) die Verrechnung der Geschäftsbesorgung des Asset Management durch die ViennaEstate Asset Management GmbH, da die operative Abwicklung des Asset Managements an diese Gesellschaft ausgelagert ist.

Das Finanzergebnis der Gesellschaft beinhaltet den Zinsdienst für Fremdverbindlichkeiten im Rahmen von Projekt- und Anteilsfinanzierungen, den Zinsdienst für Cashpool-Einlagen sowie für die begebene Anleihe. Dieser Wert ist etwas höher als im Vorjahr, da sich im letzten Quartal des Geschäftsjahres mit Ausnahme der fix verzinsten Anleihe bereits gestiegene Finanzierungszinssätze und höhere Kosten für die Bereitstellung von Rahmen auswirkten.

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

Ertragsseitig beinhaltet das Finanzergebnis Erträge aus Beteiligungen der Gruppe iHv 7.599 TEUR (Vorjahr 5.894 TEUR) sowie Zinserträge aus den Cashpool-Ausleihungen an Konzerngesellschaften iHv 222 TEUR (Vorjahr 107 TEUR).

Die Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagen betreffen den Veräußerungsgewinn aus dem Verkauf einer Kommanditbeteiligung an einer Immobilienbesitzgesellschaft.

Am Ende des Jahres zeigt sich ein Ergebnis nach Steuern von rund 5,35 Millionen Euro.

Die Bilanz der Gesellschaft ist ebenfalls erfreulich. **Die Bilanzsumme konnte von 90 MEUR auf 96 MEUR erhöht werden**, was sich im Wesentlichen durch die gestiegenen Guthaben bei Kreditinstituten, IC-Forderungen sowie der im Geschäftsjahr durchgeführten Kapitalerhöhung ergibt.

Durch die Ausgabe von 625.000 Stück Aktien im Zuge der Kapitalerhöhung erhöhte sich das Grundkapital der Gesellschaft entsprechend von 3.591 TEUR auf 4.216 TEUR. Der über dem Nominalwert der ausgegebenen Stückaktien einbezahlte Ausgabepreis (EUR 24 pro Stück) wurde mit TEUR 14.375 in den gebundenen Kapitalrücklagen erfasst.

Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft stieg daher entsprechend von 41% auf 56%. Auch dahingehend ist bei Weitem keine Unterschreitung der in den Anleihebedingungen festgesetzten Mindesteigenkapitalquote (einschließlich 50% der Eventualverbindlichkeiten) von 20% festzustellen.

Durch die Mittel aus der Kapitalerhöhung konnten die Verbindlichkeiten, insbesondere die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten deutlich abgebaut werden. Insgesamt reduzierten sich die Verbindlichkeiten von 49.731 TEUR auf 39.987 TEUR. Weitere Details entnehmen Sie bitte dem separat verfügbaren geprüften Einzelabschluss der Gesellschaft.





**VIENNAESTATE AGIERT AM
SOLIDEN IMMOBILIENMARKT ALS
KREATIVER, SOLIDER
ASSET-MANAGER, INVESTOR,
DIENSTLEISTER UND TRADER.**

	Kurzfassung in Millionen Euro	2022	2021
Geschäftsergebnis	Umsätze	3,73	3,68
	Sonstige betriebliche Erträge	0,06	0,06
	Personalaufwand	2,17	2,29
	Abschreibungen	0,42	0,53
	Sonstige betriebliche Aufwendungen	2,45	2,15
	Betriebsergebnis	-1,26	-1,25
	Finanzergebnis	7,93	5,09
	Ergebnis vor Steuern	6,68	3,84
Jahresüberschuss	5,33	5,04	
Finanzlage	Anlagevermögen	68,24	68,14
	Umlaufvermögen	25,56	19,70
	ARA & Aktive latente Steuern	2,57	2,55
	Gesamtvermögen	96,37	90,39
	Eigenkapital & Investitionszuschüsse	54,42	37,14
	Fremdkapital	41,95	53,25
Gesamtkapital	96,37	90,39	
Kennzahlen	Eigenkapitalquote	56%	41%
	Gesamtkapitalrentabilität	8,28%	6,06%
	Gearing	0,75	0,26

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 Gruppe bündelt ihr Risikomanagement in der ViennaEstate Immobilien AG als Holding. 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.

Streunungsrisiko

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 andere 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. 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 soziodemografische Entwicklung des Umfelds sowie der Zustand des Objekts.

Zinsänderungsrisiko

Den Investitionen der ViennaEstate-Gruppe steht ein Eigenkapitalanteil von bis zu 40% gegenüber einem Fremdkapitalanteil von rund 60% 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 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,



Der Erfolg der ViennaEstate Gruppe ist maßgeblich durch die Kompetenz und Innovationskraft ihrer Mitarbeiter:innen getrieben.

Nach der Aussetzung der Valorisierung der Richtwertmieten Anfang 2021 ließ die Inflation Rufe nach einem weiteren Aussetzen lauter werden. Letztendlich konnte die Regierung sich auf keine weitere Aussetzung einigen und wurden die Richtwerte gesetzestreu mit Wirksamkeit zum 01. April 2023 angehoben. Zur Milderung der Erhöhungen wurden jedoch neue Förderungen beschlossen. Die nächste Erhöhung ist nach aktueller Rechtslage für Frühjahr 2025 vorgesehen, wobei die Indexierung der für die ViennaEstate wesentlicheren Kategoriebeträge dieses Intervall nicht kennt und auf das Erreichen eines Schwellenwertes des Verbraucherpreisindex abzielt.

Die ViennaEstate investiert kontinuierlich in die Verbesserung und Modernisierung ihrer Immobilien.

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 abverkauforientierten 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 Laufzeit der verbliebenen nachrangigen Unternehmensanleihe mit einem Volumen von 8,9 Millionen Euro bei einer Verzinsung von 3,75% endet mit 11/2023. Im Jahr 2022 wurde ein Volumen von EUR 600.000 vorzeitig zurückgekauft. Aktuell ist keine Folgeemission geplant.

Politische & regulatorische Risiken

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Lageberichts besteht in Österreich eine Regierung aus Konservativer und Grüner Partei. Soweit es sich aus dem Regierungsprogramm dieser Koalition absehen lässt, sind keine maßgebenden Änderungen steuer- oder wohnrechtlicher Natur absehbar, welche sich negativ auf das Kerngeschäft der ViennaEstate auswirken könnten. Nach der Aussetzung der Valorisierung der Richtwertmieten Anfang 2021 ließ die Inflation Rufe nach einem weiteren Aussetzen lauter werden. Letztendlich konnte die Regierung sich auf keine weitere Aussetzung einigen und wurden die Richtwerte gesetzestreu mit Wirksamkeit zum 01. April 2023 angehoben. Zur Milderung der Erhöhungen wurden jedoch neue Förderungen beschlossen. Die nächste Erhöhung ist nach aktueller Rechtslage für Frühjahr 2025 vorgesehen, wobei die Indexierung der für die ViennaEstate wesentlicheren Kategoriebeträge dieses Intervall nicht kennt und auf das Erreichen eines Schwellenwertes des Verbraucherpreisindex abzielt.

Hervorzuheben ist die Einführung von Verordnungen, welche die Kreditneuevergabe - und damit indirekt die mögliche Nachfrage nach Immobilien - einschränkt. Hierzu kam es in Form der Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-VO), welche durch die Finanzmarktaufsicht erlassen wurde. Diese Verordnung ließ die Nachfrage nach Eigentumswohnungen spürbar zurückgehen, was sich auf den Unternehmenserfolg der ViennaEstate Gruppe auswirken kann. Weitere Verordnungen dieser Art können nicht ausgeschlossen werden.

Umgesetzt wurde mit Wirksamkeit im Jahr 2022 eine Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes, welche die Beschlussfassung von Wohnungseigentümer:innenversammlungen sowie eine Mindestrücklage umfasst. Diese Mindestrücklage führte im Periodenvergleich jedoch nicht zu nennenswerten Veränderungen im Instandhaltungsaufwand der Gesellschaft. Dies ist auch damit zu begründen, dass die Rücklagen zahlreicher Objekte bereits vor der Novelle über der geschaffenen Mindestgrenze lagen.

In seiner Entscheidung Ro 2021/13/0014 vom Mai 2022 hat der Verwaltungsgerichtshof erkannt, dass Zahlungen in den Reparaturfonds noch keinen steuerlichen Aufwandscharakter haben, da die Verwendung der Mittel zum Zeitpunkt des Zuflusses noch unbestimmt ist. Mit dieser Grundsatzentscheidung wurde eine jahrelange Streitfrage in dieser Sache geklärt. Die ViennaEstate hat bisher Zahlungen in den Reparaturfonds stets sofort als aufwandswirksam behandelt, und wird dies allein auf Grund des Grundsatzes der Bilanzkontinuität in zumindest dieser Periode auch weiterhin tun. Die Auswirkung ist eine entsprechende steuerrechtliche Mehr-Weniger-Rechnung.

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:innen. 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 von Vorneherein 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.

2023 *Ausblick*

Im Jahr 2023 sieht der Vorstand die weitere Entwicklung auf den Geld- und Kapitalmärkten als wesentlichen Maßstab für den Erfolg der Gesellschaft.

Im Frühjahr 2023 kam es zu weiteren Leitzinserhöhungen der Europäischen Zentralbank. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts lag der 3M-EURIBOR bei 2,978% und damit seinem höchsten Wert seit Ende 2008. Darüber hinaus stellt Präsidentin Lagarde weitere Erhöhungen in Aussicht. Sollte sich dieses Zinsniveau für einen längeren Zeitraum einstellen bestehen auf Grund des hohen Fremdkapitaleinsatzes wirtschaftliche Risiken. Aus diesem Grund hat der Vorstand einen Ankaufstopp für neue Immobilien verhängt, bis die Lage besser einzuordnen ist.

**Nach dem Bilanzstichtag erfolgte die Gründung der APHELION Bau-
management GmbH** als Joint-Venture mit technischen Partnern der ViennaEstate Gruppe. Die Gesellschaft soll das Dienstleistungsangebot der ViennaEstate Gruppe um bautechnische Leistungen erweitern. Damit wird dem Anspruch die gesamte Wertschöpfungskette rund um die Immobilie abzudecken noch mehr entsprochen.

Nach dem Jahreswechsel wurde das lange angekündigte „Bestellerprinzip“ bei Mietwohnungen von der Regierung kodifiziert. Es wird zum Halbjahr in Kraft treten und bringt erhebliche Verschlechterungen für Immobilienmakler und Vermieter mit sich. **Die ViennaEstate ist seit Jahren auf dieses Thema sensibilisiert** und hat mit allen wesentlichen Abgebern entsprechende Vorgespräche geführt. Darüber hinaus ist die Einführung des Bestellerprinzips auf Grund des Ergebnisbeitrags der Maklergesellschaft im Verhältnis zu jenem der Gesamtgruppe nicht gravierend.



Nach der Aussetzung der Valorisierung der Richtwertmieten Anfang 2021 ließ die Inflation Rufe nach einem weiteren Aussetzen lauter werden. Letztendlich konnte die Regierung sich auf keine weitere Aussetzung einigen und wurden die Richtwerte gesetzeskonform mit Wirksamkeit zum 01. April 2023 angehoben. Zur Milderung der Erhöhungen wurden jedoch neue Förderungen beschlossen. Die nächste Erhöhung ist nach aktueller Rechtslage für Frühjahr 2025 vorgesehen, wobei die Indexierung der für die ViennaEstate wesentlicheren Kategoriebeträge dieses Intervall nicht kennt und auf das Erreichen eines Schwellenwertes des Verbraucherpreisindex abzielt.

Drohende Zinssteigerungen gepaart mit Inflationssorgen und drohenden politischen Interventionen bedeuten für die Gesellschaft ein herausforderndes Jahr 2023, in welchem mögliche Erfolge Hand in Hand mit vorhandenen Risiken gehen. **Die Gesellschaft ist gut für stürmische Zeiten und die Herausforderungen des Jahres 2023 gerüstet.** Ein attraktives Portfolio, die **solide Kapitalstruktur** und der **langfristige Anlagehorizont** werden auch im kommenden Jahr eine treibende Kraft hinter dem Erfolg der ViennaEstate Gruppe sein.



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
Visualisierung: (c) Proptexx Staging

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.



Die
erfolgreiche
ViennaEstate Gruppe



www.viennaestate.com