

VIENNA ESTATE

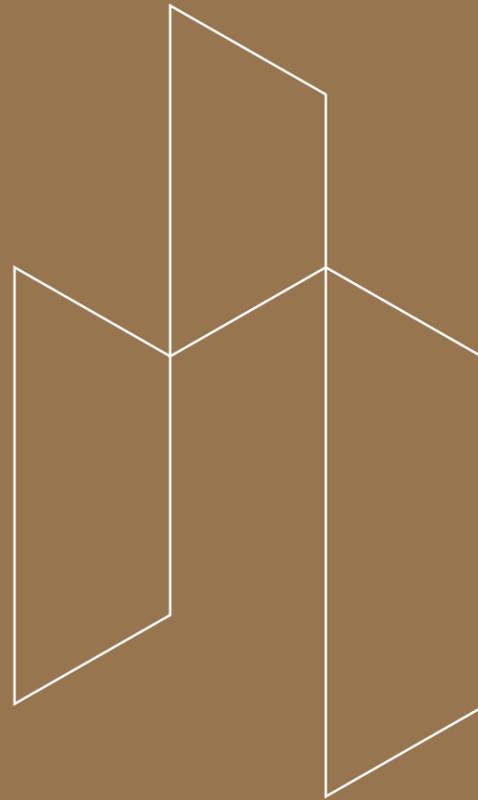
IMMOBILIEN AG

Geschäftsbericht 2021



*Geschäfts
Bericht*





Als Unternehmen mit einer besonderen Ausrichtung auf eine langfristige Wertschaffung ist für die ViennaEstate eine kontinuierliche Wertsteigerung, die von einem soliden Risikomanagement begleitet wird, essentiell.

Key Facts

	Key Facts Konzernergebnis in TEUR	2021
Geschäftsergebnis	Umsatzerlöse	45.982
	davon aus Immobilienhandel, Bauträgerwesen & Mieten	38.603
	davon aus Dienstleistungen	5.666
	davon weiterverrechnete Betriebskosten & Sonstige	1.712
	Wareneinsatz Immobilien & Veränderungen des Bestands	-24.259
	Personal, Abschreibungen und sonstiger betrieblicher Aufwand	-12.270
	Finanzergebnis	-2.743
	Ergebnis vor Steuern	7.252
	Konzernjahresüberschuss nach Fremdanteilen und Steuern	5.230
Finanzlage	Anlagevermögen	43.747
	Umlaufvermögen	143.439
	Aktive Rechnungsabgrenzungen & latente Steuern	1.109
	Eigenkapital & Investitionszuschüsse	36.436
	Rückstellungen	5.154
	Verbindlichkeiten & Passive Rechnungsabgrenzungen	146.705
	Bilanzsumme	188.295
Kennzahlen	Gesamtkapitalrentabilität - ROI	6,21%
	Eigenkapitalrentabilität - ROE	20,73%
	Gearing	3,64
	Wert je Aktie per 31.12.2021 (interne Berechnung)	26,74



Inhalt

Key Facts	Seite 03
Vorwort des Vorstands	Seite 07
Wir über uns	Seite 09
Aktionär:innen-Struktur	Seite 12
Marktentwicklung	Seite 14
Portfoliobericht	Seite 22
Dienstleistung	Seite 30
Asset Management	Seite 32
Hausverwaltung	Seite 34
Immobilienmakler	Seite 36
Konzernabschluss	Seite 38
Bilanz 2021 Kurzversion	Seite 40
Bilanz 2021 Langversion	Seite 42
Finanzbericht	Seite 42
Einzelabschluss	Seite 50
Risikobericht	Seite 52
Impressum	Seite 58



**VIENNA
ESTATE**
IMMOBILIEN AG



Immobilien neu denken &
wertschöpfend managen.

www.viennaestate.com

Vorwort des Vorstands



Mag. Peter Lazar



Helmut Dietler

S

ehr geehrte Damen und Herren,

das Jahr 2021 war geprägt von Emotionen, Stillstand, Hoffnung und strategischen Überlegungen zur Zukunft. Und trotz der weitreichenden Impfkampagnen und einer vorsichtigen Entspannung in der Corona-Krise bleibt uns allen wenig Zeit zum Verschnaufen. Mit dem Einmarsch Russlands in die Ukraine Anfang 2022 ist der längst vergessen geglaubte Krieg auf den europäischen Boden zurückgekehrt und wir erleben zeitgleich Inflationsraten wie wir sie zuletzt aus den 1980ern-Jahre kennen.

Die Nachfrage nach Immobilien in besonders stabilen Lagen erreichte 2021 einen neuen Höchststand, egal, ob Zinsen und Inflationsraten steigen. Anlegerinnen und Anleger suchen Sicherheiten in Immobilien - und so gewinnen auch exponiertere Projekte zunehmend an Aufmerksamkeit. Ein Umfeld, in dem sich die

In diesem mitunter herausfordernden Umfeld hat sich eine Sache als unantastbar erwiesen. Das Investment in Immobilien ist und bleibt ein Fels in der Brandung. Und während es auf den Kapitalmärkten mitunter rasant auf und ab ging, blieben Wiener Zinshäuser eine stabile Anlage mit langfristigem Horizont.

ViennaEstate bestens auskennt: Die Schaffung von klaren Strukturen in Assets und Kapital in hervorragenden Lagen - meist mit historischer Substanz und weitreichendem Potential - und zahlungskräftigen Mieterinnen und Mietern: das differente Portfolio der ViennaEstate konnte mit all seinen Facetten punkten.

Doch auch im Bereich unserer Dienstleistungen konnten wir in die Zielgerade einbiegen: wir haben unsere

Strukturen konsolidiert und sind seit Anfang 2022 nunmehr Alleineigentümer der bisher als Joint-Venture geführten Makelei sowie der Hausverwaltung. Die Hausverwaltung wurde unter unserer Führung unlängst mit einem begehrten **IMMY-Award in Gold** ausgezeichnet, das freut uns besonders und zeigt, dass unser Weg der richtige ist!

Wie Sie auf den kommenden Seiten lesen werden, hat sich die ViennaEstate im vergangenen Jahr ausgezeichnet entwickelt. Dafür sind wir auch Ihnen als unsere Partnerinnen und Partner dankbar. Im Namen des gesamten Teams möchten wir uns daher für Ihr Vertrauen bedanken und freuen uns auf zahlreiche weitere gemeinsame Projekte.

In diesem Sinne wünschen wir Ihnen viel Freude bei der Lektüre dieses Berichts.

Mag. Peter Lazar (e.h.)
Vorstandsvorsitzender

Helmut Dietler (e.h.)
Vorstand

UMFASSENDE
Expertise

STARKES
Netzwerk.



VIENNA
ESTATE
IMMOBILIEN AG



VIENNA
ESTATE
IMMOBILIEN AG

WIR ÜBER UNS

Die ViennaEstate Immobilien AG (kurz: ViennaEstate), mit Sitz in Wien, blickt auf eine mittlerweile **sechzehnjährige Firmengeschichte** zurück, verfügt mit ihren gruppenweit knapp 50 Mitarbeiter:innen über **1,1 Milliarden Euro an Assets under Management** und kann aufgrund der hundertprozentigen Töchter ViennaEstate Hausverwaltung GmbH (Immobilienverwaltung), ViennaEstate Makler GmbH (Immobilienvertrieb) sowie ViennaEstate Asset Management 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 die 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 Buchhaltung. Sie ist Immobilien-Asset-Manager genauso wie Immobilien-In-

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

vestor: Das **ganzheitliche Geschäftsmodell umfasst alle Aktivitäten des Immobilienmanagements** - vom Investment über die Entwicklung und den Handel bis hin zur Strukturierung, Finanzierung und laufenden Bewirtschaftung. Die Geschäftsbereiche Immobilienaktivitäten und -dienstleistungen sind getrennt.

Der Ertrag der realisierten Projekte im Großraum Wien bildet die Basis für das Wachstum des Unternehmens und ermöglicht die Umsetzung von neuen innovativen Immobilien-Investment-Ideen. Bereits seit zwei 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 Partnern zu schultern. Das ist nicht nur ein klares Alleinstellungsmerkmal gegenüber dem Wettbewerb, sondern ermöglicht über die gesamte Projektlaufzeit einen Austausch auf Augenhöhe.

Die Gesellschaft konzipiert darüber hinaus seit Jahren erfolgreich das Modell der "Wiener Klassik Vorsorgewohnung" bzw. "Altwiener Vorsorgewohnung", welche interessierten Anlegerinnen und Anlegern angeboten wird. Dieses Produkt ermöglicht das Investment in zumeist unbefristet vermietete Altbauwohnungen in klassischen Gründerzeithäusern zu angemessenen Preisen weit unter vergleichbaren leerstehenden Wohnungen.

Zinshäuser mit solider historischer Gebäudesubstanz sind rechtlich komplex, zählen jedoch zum Kerngeschäft der ViennaEstate.

Der Markt

Der limitierte Wiener Zinshausmarkt mit seinen historischen Gebäudesubstanzen gehört zum Kerngeschäft der ViennaEstate - überwiegend fokussiert auf zu Wohnzwecken genutzte Immobilien. Gründerzeithäuser (ab 1848, überwiegend 1870-1917) 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 jedoch ungebrochen hoch. Das Wiener Zinshaus wandelt sich ob seiner meist klassischen Architektur, historischen Substanz und unersetzlichen Lage vom reinen Renditeobjekt zur Sachwertanlage - ähnlich wie bei Gold. Die aktuelle Niedrigzinspolitik spült dabei immer mehr Geld in den Markt. Im ersten Halbjahr 2021 wurden Transaktionen von 677 Millionen Euro in diesem Segment vermeldet. Damit liegt der Wert nur mehr gering unter den Rekordjahren 2018 & 2019. Die Akteur:innen wurden dabei zuletzt immer professioneller, da immer mehr Anleger:innen das „Wiener Gold“ für sich entdeckten. 64% der Käufer:innen im ersten Halbjahr waren Unternehmer:innen, welche auch 56% der Verkäufer:innen stellten. Der Bestand schwindet, da Zinshäuser parifiziert (d.h. Wohnungseigentum wird begründet, was einzelne Wohnungen individuell veräußerbar macht) oder im geringeren Ausmaß abgerissen werden. In beiden Fällen sind diese Objekte dem Zinshausmarkt für immer entzogen. Bei diesem doch speziellen Segment punktet ViennaEstate mit Erfahrung und einem starken Netzwerk.

Damit über den gesamten Lebenszyklus der bestmögliche Nutzen aus einer Immobilie gewonnen wird, verlassen sich Eigentümerinnen und Eigentümer gerne auch bei Neuvermietungen oder Abverkauf auf die Expertise der ViennaEstate.

Das Produkt zeichnet sich dabei nicht nur durch seinen langfristigen Anlagehorizont, sondern 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. Damit über den gesamten Lebenszyklus der bestmögliche Nutzen aus einer Immobilie gewonnen wird, verlassen sich Eigentümerinnen und Eigentümer gerne auch bei Neuvermietungen oder Abverkauf auf die Expertise der ViennaEstate.

Auch auf dem Kapitalmarkt hat sich die ViennaEstate über die letzten Jahre einen Namen gemacht. Im November 2018 hat die Gesellschaft eine nachrangige Unternehmensanleihe (ISIN AT0000A23QL0) mit einem Volumen von zehn Millionen Euro platziert, welche deutlich überzeichnet war. Der Kupon von 3,75% ist im aktuellen Umfeld für viele Anleger ein hochattraktives Investment. 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 Bonuskuponen sogar Verzinsungen im Ausmaß von bis zu 8,0% an ihre Anleger 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, die bereits in Immobilien investiert haben oder in dieses Segment einsteigen wollen,“ betont der Vorstand.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft bestand zum Jahresende 2021 aus folgenden Personen:

- Dr. Gottwald Kranebitter (Vorsitzender)
- Karl Füsseis (Stellvertreter des Vorsitzenden)
- Ing. Peter Panholzer
- Prof. Mag. Thomas Malloth
- Günter Kerbler
- Szdenko Sipos

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

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

Aktie Kenndaten

Das Grundkapital der ViennaEstate Immobilien AG ist in 3.591.271 Stück gleichrangige Namensaktien aufgeteilt. Die ISIN lautet AT0000A11BQ6. Die Aktie ist bislang an keinem Markt notiert. Als Zahlstelle fungiert die Wiener Privatbank SE.

Dividenden Politik

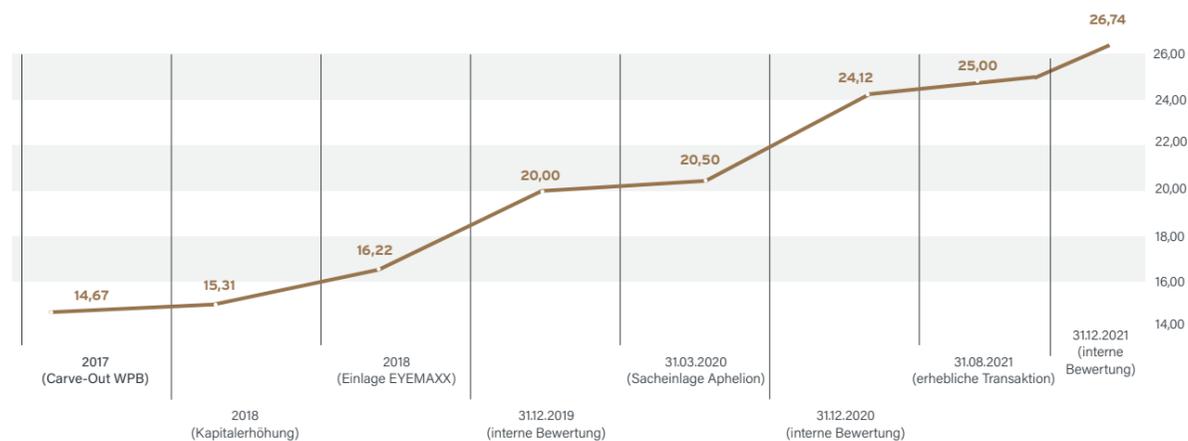
Die ViennaEstate zeichnet sich seit ihrer Gründung durch eine **attraktive Dividendenpolitik** aus. Gleichsam wird Wert auf eine nachhaltige Entwicklung der Kapitalstruktur gelegt, welche der Grundstein für das solide wirtschaftliche Fundament der Gesellschaft ist. In Abstimmung mit den Gremien und Shareholder:innen der Gesellschaft ermöglicht die Dividendenpolitik der ViennaEstate ein **Investment in stabile Substanzwerte gepaart mit attraktiven Ausschüttungen**, ohne dabei die langfristige Entwicklung der Gesellschaft zu beeinflussen. Dieser **langfristige Horizont** ist es auch, welcher die Gesellschaft gut vorbereitet durch die weltweiten Herausforderungen der letzten Jahre gehen ließ. Zuletzt betrug die Ausschüttung EUR 1,00 je Aktie für das Jahr 2020, was einer Dividendenrendite von **rund 4,87%** gemessen an der letzten Bewertung von **20,50 Euro je Stück** entsprach.

Da die Aktie der ViennaEstate an keinem Markt notiert ist, 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 - Kern	1 703 793	47,44%
Aktionär I	574 603	16,00%
Aktionär II	289 802	8,07%
Aktionär III	258 707	7,20%
Aktionär IV	177 424	4,94%
Aktionär V	137 137	3,82%
Management	4 427	0,12%
Streubesitz	445 378	12,40%
SUMME	3 591 271	100,00%

WERT JE AKTIE in EUR



Stiegenhaus im Objekt
1040 Wien. Ein Objekt
im Management
der ViennaEstate Gruppe.



Markt Entwicklung

Die ViennaEstate versteht sich als Kompetenzzentrum für Immobilien - und das nicht nur im Asset Management, sondern auch im eigenen Portfolio. Der Fokus auf Substanzwerte, Diversifikation in der Mikrolage und eine langfristig orientierte Geschäftsstrategie sind das Standbein in stürmischen Zeiten. Ein aufmerksamer Blick, bedachtes Handeln und eine ganzheitliche Geschäftspolitik eröffnen auch in herausfordernden Zeiten zahlreiche Möglichkeiten.

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der Beteiligungen der ViennaEstate Immobilien AG lag im Geschäftsjahr 2021 auch weiterhin im Ausbau des Portfolios sowie bei der Hebung von Wert- und Ertragssteigerungen der im Bestand befindlichen Immobilien. **Der Fokus der Gruppe liegt unverändert auf Wohnimmobilien.** Hier besteht nicht nur die größte Kompetenz des Unternehmens, diese Assetklasse hat während der Herausforderungen der letzten Jahre die größte Stabilität bewiesen.

Es zeigt sich, dass aktives Management etwa in Form von Leerstandsmanagement, der Durchführung von Sanierungs-, Aus- und Umbauprojekten, Ausmietungen sowie der Neuverhandlung von Finanzierungs- und Dienstleisterverträgen nicht nur für langfristigen Werterhalt sorgt, sondern kontinuierliche Wertsteigerung überhaupt erst ermöglicht.

Die den Geschäftsaktivitäten zu Grunde liegende Annahme des Managements, nämlich eine **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 2021 von einer Steigerung von 12,60% im Vergleich zum Vorjahr aus, der Zinshaus-Marktbericht von Otto Immobilien im 2. HJ 2021 von 12,50% im Vergleich zum Vorjahr. Substanz als Wertanlage bleibt bei Anleger:innenschichten ausgesprochen beliebt, gute Objekte werden stets Käufer:innen finden. Da sich die Zahl der Zinshäuser in Wien Jahr für Jahr verringert - zuletzt auf rund 13.782 (VJ 13.857, Definition Otto Zinshausmarktbericht), verweilt das Zinshaus als Qualitätsimmobilie an erster Stelle.

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



Nur wer alle relevanten Fakten kennt, kann auch angemessene Entscheidungen treffen. Wir legen daher nicht nur großen Wert darauf, uns selbst zu kennen, sondern evaluieren Tag für Tag unser Umfeld.

Bernhard Hundskarl

Prokurist / Controlling & Finanzierung
der ViennaEstate Immobilien AG

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.



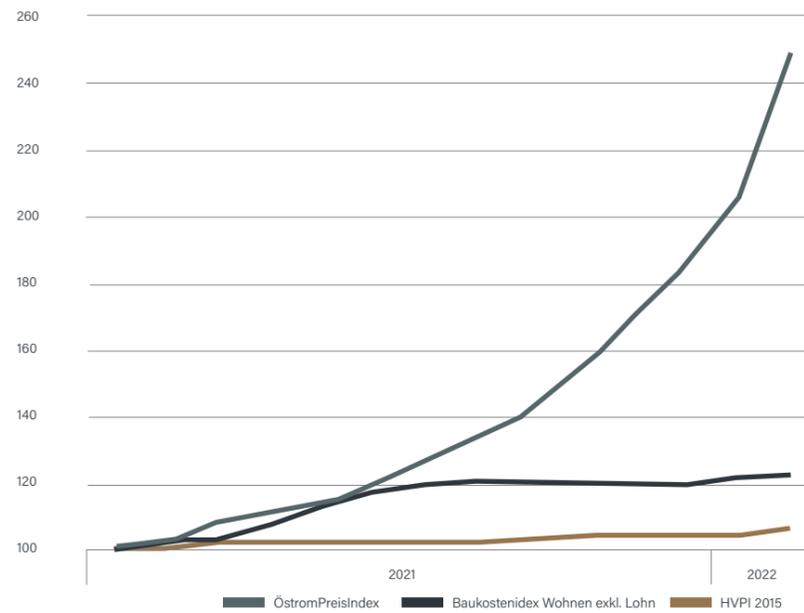
Ein Klassiker der frühen Ringstraßenbauten in 1010 Wien:
Ein Objekt im Management der ViennaEstate Gruppe.



Politische Risiken: Ukrainekrieg

Mit dem Einmarsch Russlands in die Ukraine Anfang 2022 ist der längst vergessen geglaubte Krieg auf den europäischen Boden zurückgekehrt. Ungeachtet der weltpolitischen Auswirkungen hat die ViennaEstate umgehend mit der Analyse ihres Geschäftsmodells hinsichtlich möglicher Auswirkungen dieser kriegerischen Auseinandersetzung begonnen. Geprüft wurden dabei nicht nur Kunden- und Lieferantenstruktur, Kapitalverflechtungen und direktes Risikoexposure. Die Ereignisse wurden auch zum Anlass genommen die bestehenden Governance-Abläufe zu prüfen. Analysiert wurden unsere Prozesse in den Themen Compliance, Know-Your-Customer, Geldwäsche- und Terrorismusprävention sowie unsere Verbindungen zu sanktionierten juristischen und natürlichen Personen. Das erfreuliche Ergebnis dieser Analyse ist, dass der Gesellschaft kein direktes Risiko aus dem Krieg in der Ukraine erwachsen ist. Indirekt ist die Gesellschaft jedoch betroffen. Neben der weltweit unsichereren Wirtschaftslage ist der Anstieg der Baukosten gerade bei Produkten welche zu großen Teilen aus Osteuropa kommen deutlich spürbar. So haben sich etwa die Lieferzeiten für Parkettböden, Türen und andere Holzprodukte verlängert. Auch wenn diese Umstände unangenehm sind bilden sie keinen Grund zur Sorge für das weitere Wohlergehen der Gesellschaft.

Grafik: Entwicklung von Strompreisindex, Baukostenindex Wohn- und Siedlungsbau exkl. Lohnkosten und Harmonisiertem Verbraucherpreisindex 2015. Deutlich sichtbar: Die Auswirkungen der Ukraine-Krise im Bereich Stromkosten sowie die überproportionale Steigerung von Baukosten gegenüber der Gesamtinflation.



Besonderes Augenmerk legt die Gesellschaft auch auf die Entwicklung der wesentlichen wirtschaftlichen Rahmenparameter. Hierbei ist die Entwicklung der Gesamtwirtschaft in Form von Konjunkturdaten ebenso umfasst wie die sich zuletzt rasant entwickelnde Inflationssituation. Im Bereich Konjunktur schenkt die Gesellschaft der Entwicklung der Unternehmensinsolvenzen besondere Beachtung. Diese hat nicht nur direkte Auswirkungen auf die Geschäftspartner:innen der ViennaEstate, sondern zieht indirekt Effekte auf dem Arbeitsmarkt nach sich, welche wiederum Auswirkungen auf private Abnehmer:innen von Immobilien als auch Vorsorge- und Investmentkund:innen haben.

Ende 2020 wurde ein Rückgang der Insolvenzzahlen im Ausmaß von 40% auf das Niveau von 1990 berichtet. Die ViennaEstate hat damals (wie einige Gläubigerschutzverbände auch) vor Nachholeffekten gewarnt. Diese Sorge hat sich mittlerweile bestätigt. Die Insolvenzzahlen im vierten Quartal 2021 liegen um 145% über jenen des Vergleichszeitraums im Vorjahr. Auch wenn statistische Effekte und das Auslaufen der Aussetzung der Antragspflicht im Rahmen der Covid19-Pandemie nicht auszuschließen sind, bleiben die realwirtschaftlichen Auswirkungen im gesellschaftlichen Brennpunkt.

Unverändert **spürbare Unterschiede gibt es zwischen Investment- oder Vorsorgekund:innen und Eigennutzerkund:innen.** Zweitere, welche unternehmensintern als B2C-Kund:innen klassifiziert werden, haben im Jahr 2021 stark an Bedeutung verloren.

So fragen Investment- oder Vorsorgekund:innen, B2B-Kund:innen, stärker nach Objekten, die bis vor wenigen Monaten noch nicht in deren Investmentprofil gepasst hätten. Hier reagiert die Gesellschaft auf die Verknappung von „investmenttauglichen“ Objekten. Diese ist durch höhere Nachfrage und steigende Preise bedingt. Der Effekt wird auch stark von der Inflationsentwicklung und dem allgemeinen Zinsniveau beeinflusst.

In Deutschland liegt die Inflation bei 4,9%, die Eurozone gesamt bei 5,1%. Das deutsche „ifo“ (Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München e. V) korrigierte seine Inflationserwartung für 2022 mittlerweile von 3,3% auf 4,0%. Stimmen, welche bis zuletzt von „transitorischer Inflation“ gesprochen haben, verstummen. Diese Entwicklung hat ins-

Das Thema Inflation ist mittlerweile breitenwirksam angekommen und wird in der Unternehmensplanung verstärkt berücksichtigt. Die Statistik Austria sieht in ihrer Schnellschätzung für Jänner 2022 mit 5,1% den höchsten Wert seit November 1984.

Aufnahme aus den Büroräumlichkeiten der ViennaEstate Gruppe im HoHo Wien.

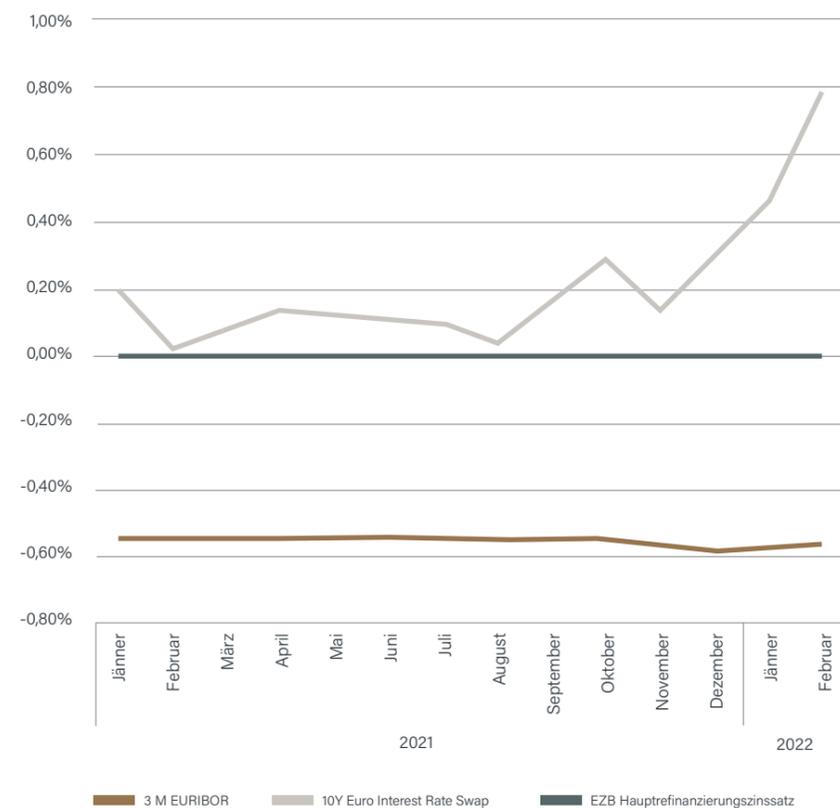


erfrischt
routiniert
detailliert

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



Dadurch, dass die Referenzzinssätze und Indikatoren eine große Rolle für die wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft spielen, werden diese insbesondere in Krisenzeiten permanent kritisch beobachtet und die Finanzierungsstruktur der Gesellschaft und ihrer Beteiligungen an Hand der aktuellen Ereignisse laufend evaluiert.



Grafik:
Entwicklung des 3M-EURIBORS,
Euro 10-Jahres Zinsswapsatzes
sowie EZB-Hauptrefinanzierungs-
zinssatzes seit Anfang 2021.
Deutlich sichtbar: Anstieg der
Zinserwartung ab dem Jahres-
wechsel 2021/2022.

besondere Auswirkungen auf die Zinserwartungen der Marktteilnehmer:innen und die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank, welche eine besondere Bedeutung für das Geschäft der ViennaEstate hat.

Die ViennaEstate bedient sich zur wirtschaftlichen Durchführung ihrer Geschäftsaktivitäten regelmäßig verschiedener Fremdkapitalgeber:innen. Diese sind entsprechend der geografischen Projektverteilung ausschließlich inländische Bankinstitute. Ein wesentlicher Faktor für das Geschäft der ViennaEstate ist daher die Entwicklung des 3M-EURIBOR sowie der Leitzinssatz der Europäischen Zentralbank.

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 auszulösen.

Der Leitzinssatz der Europäischen Zentralbank blieb im Berichtszeitraum ebenso wie der 3M-EURIBOR stabil bei 0%, respektive -0,5%. Zu keinem Zeitpunkt erreichte der 3M-EURIBOR einen Wert größer-gleich Null, weswegen für die ViennaEstate - deren Finanzierungen üblicherweise einen Indikator-Floor von 0% vorsehen - keine negativen wirtschaftlichen Konsequenzen entstanden sind. Für die nähere Zukunft rechnet die Gesellschaft fest mit zumindest einem 25-Basispunkte-Sprung des Hauptrefinanzierungszinssatzes und damit dem Anfang vom Ende der ultralockeren Geldpolitik. Die Gesellschaft hat ihre Eigenkapitalpolitik dahingehend überarbeitet und sieht sich für die weiteren Entwicklungen gut gerüstet.



*Wer eine neue Idee hat, ist ein Spinner,
bis die Idee einschlägt.*

Mark Twain

Gemäß dem Motto: „Es ist Feierabend und keiner will nachhause“, bedient das HoHo Wien alle Wünsche einer neuen Generation von Arbeitskräften, Angestellten sowie Selbstständigen. Das Büro der Zukunft geht komplett neue Wege. Das Neue wird mit dem traditionellen Element Holz vereint und vermittelt so eine besonders gemütliche und wohlige Atmosphäre. Am multifunktionalen Standort Seestadt Aspern entsteht ein pulsierendes Freizeit- und Wirtschaftszentrum, im Grünen, direkt am See. Wer jedoch ins Wiener Zentrum fahren möchte, benutzt die unmittelbar angrenzende U-Bahn-Station Seestadt und steigt in nur fünfundzwanzig Minuten in der Innenstadt aus.

Das HoHo Wien steht für Natürlichkeit, die innen sichtbaren Fichtenwände vermitteln eine besonders wohlige Atmosphäre. Auch die Nachhaltigkeit des Gebäudes ist bewiesen: Das Holzhochhaus hat beim international anerkannten Bewertungssystem für umweltfreundliche Gebäude LEED, bei Fertigstellung Gold erreicht. Das ÖGNB-Fertigstellungszertifikat kann sich ebenfalls sehen lassen: Die Österreichische Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen weist dem HoHo Wien 924 von 1000 Punkten zu.

Mitte 2020 bezog auch die ViennaEstate Gruppe ihren neuen Standort in dieser ganz besonderen Immobilie. Ganz im Zeichen der nachhaltigen Errichtung wird auch die laufende Bewirtschaftung mit besonderem Fokus auf nachhaltige Ertragskraft und stabile Substanzwerte erfolgen.



Neben dem erfolgreichen Handel mit Immobilien ist das Dienstleistungsangebot der Gruppe der wesentliche Ertragstreiber. Das angebotene Asset Management erfreute sich dabei im volatilen wirtschaftlichen Umfeld des vergangenen Jahres bei Immobilieneigentümer:innen, welche ihr Vermögen langfristig optimieren möchten, besonderer Beliebtheit. Als außergewöhnliches Alleinstellungsmerkmal der ViennaEstate gilt dabei die eigene Finanzkraft des Unternehmens, die es ermöglicht, mit Partner:innen in bestehende oder neue Projekte zu investieren.

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der Beteiligungen der ViennaEstate Immobilien AG lag im Geschäftsjahr 2021 auch weiterhin im Ausbau des Portfolios sowie bei der Hebung von Wert- und Ertragssteigerungen der im Bestand befindlichen Immobilien. Der Fokus der Gruppe liegt unverändert auf Wohnimmobilien. Hier besteht nicht nur die größte Kompetenz des Unternehmens, diese Assetklasse hat während der Herausforderungen der letzten Jahre 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 (Studentenheime oder betreute Wohnanlagen) werden vorwiegend opportunistisch erworben.

Bereits jetzt werden laufend Angebote aus Niederösterreich, dem Burgenland, Oberösterreich, Salzburg und der Steiermark geprüft. Nicht ausgeschlossen wird ein Investment im gesamten EU-Raum, wobei die DACH-Region und die benachbarten Ostregionen präferiert werden.

Unabhängig von Lage und Assetklasse unterteilt die ViennaEstate Gruppe ihre Beteiligungen in drei Kategorien.

Neben dem geografischen Schwerpunkt auf den Raum Wien möchte die Gesellschaft jedoch ganz klar in attraktive Landes- und Bezirkshauptstädte expandieren.



Wir wissen um die Werte in unserem Portfolio und behandeln sie mit der gebotenen Sorgfalt. Unser Asset Management-Ansatz sichert so auch bei hohem Wellengang eine stabile Entwicklung.

Helmut Dietler

Vorstand der ViennaEstate Immobilien AG
und Leiter des Asset Managements

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 Auftreten, sondern auch in den täglichen Entscheidungen rund um das Portfolio.

Kategorie Trade

(Handel mit Immobilien)

Die Kategorie Trade (Handel mit Immobilien) bildet das Kerngeschäft der Gruppe. Hier wird 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- und Umbauten.

01

Kategorie Hold

(langfristige Haltedauer)

Durch diese Kategorie werden laufende Erträge generiert, welche den administrativen Overhead der Gesellschaft tragen. So bleibt die Gesellschaft weitgehend unabhängig vom Erfolg des gelegentlich volatilen Tradebereichs. Da manche Marktteilnehmer:innen wie Versicherungen und Immobilieninvestmentfonds gegenwärtig eine Überliquidität mitbringen, 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.

02

Kategorie Development

Das dritte Geschäftsfeld der ViennaEstate Gruppe heißt Development. Hierbei handelt es sich einerseits um klassische Bauträger- und Projektentwicklungsvorhaben „auf der grünen Wiese“, jedoch auch um Vorhaben zur Verdichtung im Bestand. Auch wenn die Gesellschaft in den vergangenen Jahren erfolgreiche Neubauprojekte abgewickelt hat, liegt der Fokus in diesem Bereich aktuell klar auf der Hebung von Potentialen im Eigen- und Drittportfolio. Der Ausbau von Dachflächen, die Modernisierung von Wohnungsschnitten und die Erweiterung von Wohnungen um attraktive Freiflächen werden allesamt diesem Geschäftsfeld zugeordnet.

03



Wien bietet einen Facettenreichtum an Zinshäusern quer durch die Stadt. Noble Mietvillen und vornehme Bürgerhäuser ebenso wie ehemalige Arbeiterkasernen machen Wien zu einer der historisch interessantesten Städte Europas.



*Wie Menschen denken
und leben, so bauen
und wohnen sie.*

Johann Gottfried von Herder

Der Vertrieb der Immobilien der ViennaEstate Gruppe erfolgt vorwiegend über die ViennaEstate Makler GmbH, welche als ehemaliges 50%-Joint-Venture mit der Wiener Privatbank SE zuletzt vollständig übernommen wurde.

Zum 31.12.2021 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 31.12.2021 betrug rund 78.900m² (VJ 76.500m²) und stieg nach Flächen um rund 3,14%. 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.

Der Bereich Hold wurde ausgebaut. Mit Zustimmung des Aufsichtsrats wurden im Rahmen von Paket- und Wohngebäudetransaktionen erworbene Geschäftsflächen 2021 in einer Projektgesellschaft gebündelt und mit dem Ziel neu strukturiert, sich langfristig selbsterhaltend zu finanzieren. So war es möglich, Teile von Ankaufsfinanzierungen der Kategorie Trade rückgeführt und auf periodisch tilgende Strukturen umzulegen.

Die Kategorie Development konnte auch die letzten Wohneinheiten der Bauträgerprojekte Rustenfeld & Vösendorf verwerten. Derzeit verfügt die Gesellschaft noch über ein baufertiges Projekt im 13. Wiener Gemeindebezirk. Auf Grund der jüngeren Entwicklung der Baukosten und der Möglichkeit attraktiver Alternativinvestments wurde dieses Projekt bisher jedoch noch nicht umgesetzt. Es laufen Gespräche zu möglichen weiterführenden Joint-Ventures. Diese Projekte stammen aus der Sacheinlage der EYEMAXX Gruppe, weisen doch keinerlei Verbindungen mehr zu dieser auf. Die Forderungen an Bauunternehmen aus dem Umfeld der EYEMAXX sind durch abstrakte Garantien von erstklassigen Versicherungsinstituten abgesichert. Für die ViennaEstate besteht aus der Insolvenz der EYEMAXX Gruppe Ende 2021 im Zusammenhang mit den Bauträgerprojekten daher kein finanzielles Risiko.

Insgesamt wurden im **Geschäftsjahr 2021 Flächen von rund 9.400 m² (VJ 9.200m²) gewinnbringend verkauft.** Der durchschnittliche **Verkaufspreis belief sich auf EUR 3.779 je Quadratmeter** (VJ EUR 3.028). Teil dieses Verkaufserfolgs waren zwei Zinshäuser sowie 91 weitere Einzelobjekte mit einem Gesamtvolumen von rund 36 Millionen Euro. Dabei zeigte sich, dass der aktive Managementansatz der ViennaEstate auch im Verkauf große Erfolge erzielt.

Auf Grund der zahlreichen Erfolge im Vertrieb wurde von der Gesellschaft eine klare Ankaufsoffensive ausgerufen. Mit **43 Millionen Euro Ankaufsvolumen konnte der Ankauf des Vorjahres (40 Millionen Euro) fortgesetzt** und gegenüber 2019 das zweite Jahr in Folge um über 150% gesteigert werden - ein klares Bekenntnis zur langfristigen Perspektive des Geschäftsmodells.

Angekauft wurden fast ausschließlich Wohnimmobilien im Großraum Wien. Der Fokus lag dabei klar auf gut bewerteten Lagen mit attraktiven Liegenschaften. Während im Jahr 2020 der Fokus vermehrt auf dem Erwerb von Wohnungspaketen lag, wurde 2021 versucht intensiver in Zinshäuser zu investieren. Der Grund dafür lag an der gesteigerten Nachfrage von professionellen Kund:innen und daran, dass Endkund:innen an Bedeutung verlieren.

Zusammengefasst bleibt das Immobilienportfolio der ViennaEstate Gruppe mit rund 78.900m², über 1.250 Einheiten und rund 244 Millionen Euro (VJ 204 Millionen Euro) an Verkehrswerten auch weiterhin hoch attraktiv.



**VIENNA
ESTATE**
IMMOBILIEN AG

— **€ 26,74** —
Wert je Aktie

— **78.850m²** —
Fläche

— **1.254** —
Einheiten im Eigenbestand

— **€ 1.100.000.000** —
Assets under Management

— **81%** —
Wohnanteil nach Flächen

— **€ 46.000.000** —
erzielte Umsätze 2021

— **51** —
Mitarbeiterinnen &
Mitarbeiter





**VIENNA
ESTATE**
IMMOBILIEN AG

*erfrischt
routiniert
detailliert*



**AKTIVES
ASSET MANAGEMENT
FÜR IMMOBILIEN
IN ALLEN LAGEN.**



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

**Wir sind Immobilien-Asset-Manager.
Wir sind Immobilien-Investoren.
Wir sind Immobilien-Dienstleister.
Wir sind FÜR SIE DA.**

www.viennaestate.com

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**, welches die Abhängigkeit vom Handelsergebnis stärken soll. Dabei liegt der Fokus auf Value-Add-Objekten, da die Gesellschaft durch ihr Know-how noch Optimierungen vornehmen kann.

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

Hausverwaltung & Maklerwesen

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

Das Dienstleistungsangebot der **ViennaEstate Hausverwaltung GmbH** umfasst alle Tätigkeiten der klassischen Immobilienverwaltung. Ihr Engagement wurde im Mai 2022 auch von der Wirtschaftskammer Wien ausgezeichnet. Insgesamt haben 62 Hausverwalter:innen - Wohnungsei-

Darüber hinaus konzipiert die ViennaEstate seit Jahren erfolgreich das Modell der Wiener Klassik Vorsorge-Wohnung. 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 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 jederzeit wieder aufgenommen werden.

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.

gentum- ebenso sowie Zinshaus-Verwaltungen - ihre Bewerbung eingereicht: Mehr als erfreulich ist, dass die ViennaEstate Hausverwaltung GmbH schon bei der ersten Teilnahme 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. Und diese Spezialisierung macht sich bezahlt: Das Unternehmen wurde zum wiederholten Mal mit dem **Qualitätsmakler-Siegel von Findmyhome.at** ausgezeichnet.



Holding

ViennaEstate
Immobilien AG

Dienstleister

ViennaEstate Asset Management GmbH

ViennaEstate Makler GmbH

ViennaEstate Hausverwaltung GmbH

Projektgesellschaften

SPV

SPV

SPV

SPV

SPV

SPV

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.

Die Tochter ViennaEstate Asset Management GmbH ist als Asset Manager für Dritte, darunter Privatstiftungen, Banken und Family Offices, tätig. Zum Stichtag 31.12.2021 besorgte die ViennaEstate das Asset Management für Fremdportfolios im Ausmaß von rund 869 Millionen Euro bzw. 166.000 Quadratmetern. Der gemanagte Drittbestand umfasst Wohn- und Gewerbeimmobilien im Großraum Wien. Die Gesellschaft erhält eine Vergütung für diese Leistung in Form von Asset Management Fees, welche sich als Prozentsatz des gemanagten Vermögens berechnen. Die genaue Höhe ist stets individuell vereinbart und liegt je nach Art des Portfolios und dem damit verbundenen Aufwand zwischen 0,3% und 1,0% pro Jahr. **Das annualisierte Asset Management Feevolumen betrug zuletzt rund 2,5 Millionen Euro.** Ebenso werden Hausverwaltungsleistungen und Makleraufgaben für dieses Portfolio wahrgenommen. Hier erfolgt die Verrechnung im fremdüblichen Rahmen gesondert vom Managemententgelt.

Private Investorinnen und Investoren zählen ebenso zum Kundenstock des Unternehmens wie Geldinstitute, Privatstiftungen und Family Offices.



Immobilie im Management der ViennaEstate in 1090 Wien



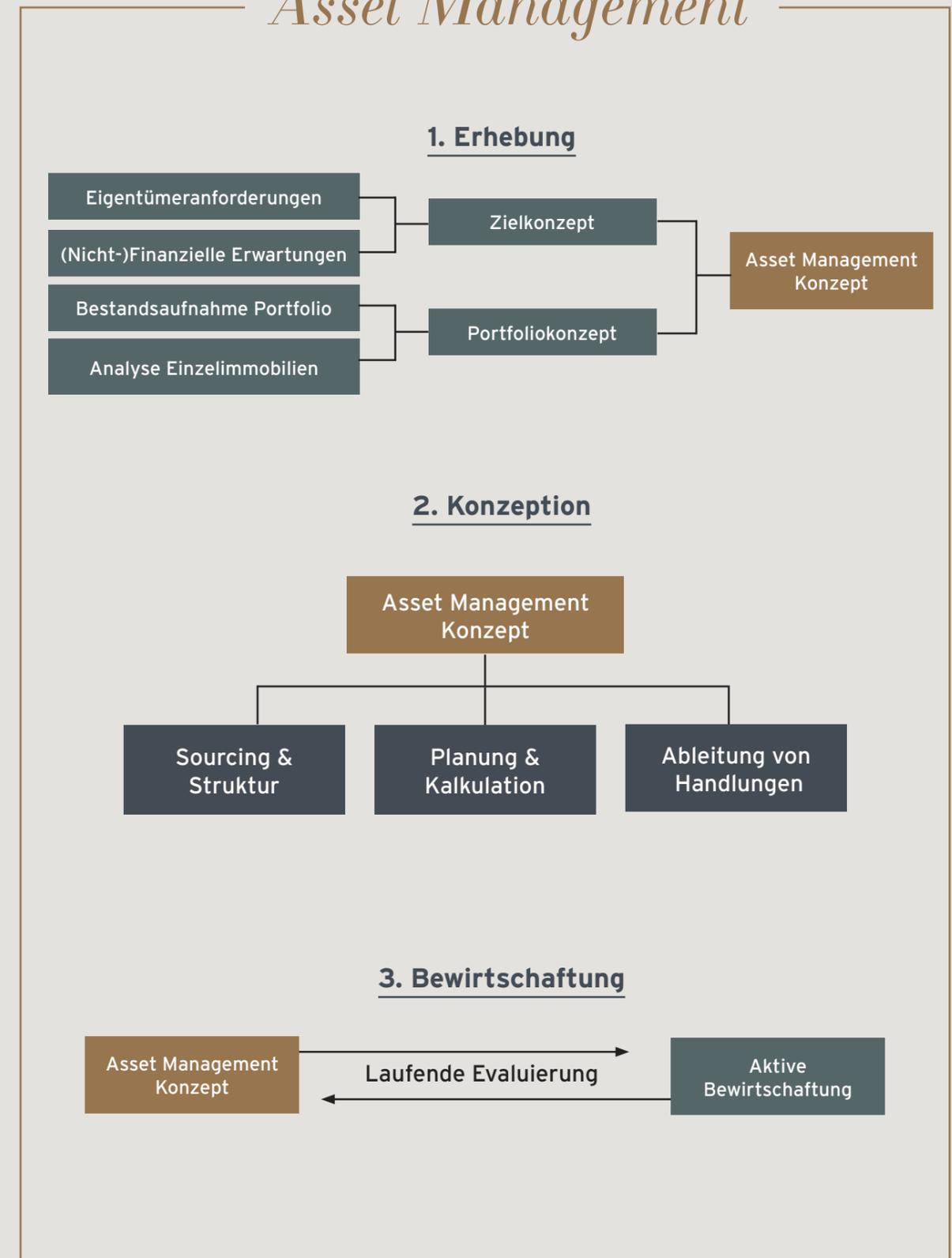
Hoch qualifizierte Mitarbeiter:innen und interne Ausbildungs-/Weiterbildungsstandards ermöglichen uns in diesem dynamischen und herausfordernden Marktumfeld klare Strategien zu entwickeln und die richtigen Entscheidungen zu treffen.

Sebastian Koch

Geschäftsführer der ViennaEstate Asset Management GmbH



Phasen Asset Management



Hausverwaltung

Als modern orientiertes Unternehmen und Teil einer Immobiliengruppe geht das Leistungsbild der ViennaEstate Hausverwaltung GmbH über die klassischen Anforderungen an eine Verwaltung hinaus.

Seit Oktober 2021 weht ein **frischer Wind in der ViennaEstate Hausverwaltung. Jutta Rudolf und Bernhard Hundskarl leiten als neues Duo** die Geschicke der Hausverwaltung. Mit Jutta Rudolf wurde eine Fachkraft aus den eigenen Reihen in die Geschäftsführung berufen, die mit viel Feingefühl, Detailwissen und einer großen Portion Kundenorientierung an die Neuorientierung des Unternehmens herangeht.

Seit Mai 2022 heißt die ehemalige Meine Hausverwaltung GmbH nun ViennaEstate Hausverwaltung GmbH und wurde auch optisch ins neue Markenbild integriert.

Die Ziele sind klar definiert! Themen wie kontinuierliche Modernisierung in allen Arbeitsbereichen, eine Digitalisierungsoffensive, Konzentration auf das Kund:innenservice und lückenloses Monitoring - um nur einige Bereiche zu nennen - werden nicht nur auf ein Blatt Papier geschrieben, sondern erarbeitet, aufgegriffen und operativ umgesetzt.

Nicht nur viel theoretisch fundiertes Wissen, sondern auch **eine ausgeprägte hands-on-Mentalität bringt Bernhard Hundskarl** als Prokurist der Konzernmutter ViennaEstate Immobilien AG und Teil des Geschäftsführer-Teams in der Hausverwaltung mit.

Die Hausverwaltung gilt als verlässlicher Partner beim Zinshaus genauso, wie bei einzelnen Anleger:innen-Projekten, bei Vorsorgewohnungen, beim Begründen von Wohnungseigentum oder Objekten, die dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz unterliegen. Neben der Wahrung von Eigentümer:inneninteressen, korrekter und vollständiger Abrechnungserstellung, Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen und treuhändiger Verwaltung aller bietet die ViennaEstate Hausverwaltung professionelle Begleitung bei Sanierungsmaßnahmen. Eigene Mitarbeiter:innen im technischen Außendienst oder zusätzliches Know-how durch unsere Schwesterunternehmen aus dem Immobilienmanagement stehen für einen klaren Vorteil.

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



Das eigene Zuhause ist etwas ganz Persönliches. Wir als Hausverwaltung dürfen uns um die privatesten Angelegenheiten der Menschen kümmern. Im Umgang mit unseren Kundinnen und Kunden kommt es daher oft auf kleine Details an, und die machen den Unterschied. Dass wir den IMMY in Gold in Händen halten, zeigt, dass unsere Bemühungen ankommen und von den Mieterinnen und Mietern wahrgenommen werden.

Jutta Rudolf

Geschäftsführerin ViennaEstate
Hausverwaltung GmbH

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



persönlich
modern
engagiert

DAS GESAMTE TEAM DER VIENNAESTATE HAUSVERWALTUNG GMBH KÜMMERT SICH UM DIE ANLIEGEN DER BEWOHNERINNEN UND BEWOHNER GENAUSO WIE UM DIE DER EIGENTÜMERINNEN UND EIGENTÜMER.

IMMY-AWARD IN GOLD

Am Dienstag, den 17. Mai 2022, wurde von der Wirtschaftskammer Wien herzlich zur IMMY Preisverleihung 2021 in die Sofiensäle geladen um die hervorragenden Qualitäten von Immobiliendienstleistungen zu prämiieren. Das **standardisierte 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 fünf Jahren haben neben den Wiener Bauträgerinnen und Bauträgern, Maklerinnen und Maklern auch Verwalterinnen und Verwalter im Bereich Wohnimmobilien die Möglichkeit ihr Unternehmen zu präsentieren. **Insgesamt haben 62 Hausverwalter:innen** - Wohnungseigentum- ebenso sowie Zinshaus-Verwaltungen - ihre Bewerbung eingereicht: Mehr als erfreulich ist, **dass die ViennaEstate Hausverwaltung GmbH schon bei der ersten Teilnahme mit dem renommierten IMMY Award in GOLD geehrt wurde.**



IMMY 2021 GOLD
Verwalter
ViennaEstate
Hausverwaltung GmbH

Wir sind für Sie da!

www.ve-hv.com

Bestehend seit 2015 hat sich die ViennaEstate Makler GmbH als verlässlicher Partner am Markt etabliert. Die umfassende Expertise liegt bei Immobilien in den Bereichen Wohnbau, Gewerbe und Büro, aber auch bei Vorsorgeimmobilien oder Zinshäusern. Egal, ob private kleinere Wohnungen oder gewerblich großvolumige Objekte, die persönliche Betreuung steht immer an erster Stelle.

Die ViennaEstate Makler ist 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. Sie sind ein Ausdruck von Persönlichkeit und Stil. Deshalb hat es sich das Unternehmen zur Aufgabe gemacht, all jenen, die eine Wohnung suchen oder vermieten bzw. verkaufen wollen, ein persönliches Service mit umfassender Betreuung anzubieten. Denn wer bei der Wohnungsvermittlung genau zielt, findet das passende Match - und das schnell.

Seit dem siebenjährigen Bestehen des Unternehmens wurden Jahr für Jahr nicht nur neue Rekorde aufgestellt, sondern vor allem die hinter den Immobilien stehenden Personen zufriedengestellt.

Mit diesen Leitlinien agieren Geschäftsführer Florian Prammer und sein Team konsequent im Interesse von Mieter:innen und Eigentümer:innen genauso wie bei der Begleitung von institutionellen Anleger:innen bei herausfordernden Transaktionen im Investmentbereich. Persönliche Betreuung, rasche Vermarktung zu den besten Konditionen und ein weitreichendes Netzwerk zeichnen das Unternehmen aus. Dadurch ist eines klar: Das kommende Bestellerprinzip bereitet hier niemandem schlaflose Nächte, denn Qualität setzt sich immer durch.

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



Unsere Eingliederung in die ViennaEstate Gruppe als Konzerntochter brachte zahlreiche administrative und inhaltliche Vorteile mit sich, die unmittelbar spürbar waren. Zudem haben wir nun attraktive Möglichkeiten, Serviceleistungen wie Asset Management oder Hausverwaltung auf kurzem Wege anzubieten.

Florian Prammer

Geschäftsführer ViennaEstate Makler GmbH

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 weiß über die Erwartungen am Markt Bescheid. Dabei ist ihm allen genau bewusst worauf es ankommt. Weil Wohnen eben wertvoll ist.

dynamisch
persönlich
seriös

...WEIL WOHNEN

WERT IST...
VOLL

Wir sind für Sie da!

www.viennaestate-makler.com



VIENNA
ESTATE
MAKLER GMBH

KONZERNABSCHLUSS

Die ViennaEstate Immobilien AG 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. Das Konzept ist erfolgreich: Das Ergebnis 2021 der ViennaEstate Immobilien AG ist das beste der über 15-jährigen Unternehmensgeschichte!

Die ViennaEstate Immobilien AG ist stabil aufgestellt und langfristig erfolgreich orientiert. Gleichsam konnte mit über 1,1 Milliarden Euro an Assets under Management ein neuer Rekord erzielt werden. Anfang 2022 erarbeitete die ViennaEstate ihren freiwillig geprüften Konzernabschluss 2021, welcher einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erhielt.

Die Gesellschaft erzielte Umsätze von rund 46 Millionen Euro, welche neben dem Handel mit Immobilien; aus Mieteinnahmen und Dienstleistungserlösen der Aktivitäten aus dem Asset Management, der Hausverwaltung und dem Maklerwesen stammen.

Aufwandseitig wurde seitens der ViennaEstate effizient gewirtschaftet und so in Summe ein EBIT von knapp 10 Millionen Euro erzielt. Die Finanzierungskosten konnten dank aktivem Finanzierungsmanagement auch in Zeiten steigender Inflation und weltweiter Unsicherheit niedrig gehalten werden. Dazu betont Bernhard Hundskarl, Prokurist und Spezialist für Finanzierung & Controlling: „Bereits im vergangenen Jahr haben wir uns auf erste Zinsschritte der EZB im Jahr 2022 eingestellt und unsere Finanzierungspolitik entsprechend adaptiert. Diese Voraussicht gereicht uns, genauso wie unseren Kund:innen und Aktionär:innen, jetzt zum Vorteil.“

Das Ergebnis von 5,2 Millionen Euro ergibt eine Eigenkapitalrentabilität von über 20%. Damit hat die Gesellschaft ein weiteres Jahr ihre Attraktivität unter Beweis gestellt. Das gilt ebenso für die Kapitalstruktur der Gesellschaft.



Es war ein dynamisches Jahr, in dem es besonders darauf ankam, die richtige Balance zwischen langfristigen Investment in den Bestand und proaktiver Handelsstrategie zu finden. Das ist uns bestens gelungen.

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 das Markt-, Finanz- und Risikoexposure der Gruppe bestmöglich gesteuert. Eine ungetrübte Aussicht ist dabei nicht nur im Immobilienankauf, sondern auch bei der strategischen Steuerung der Gesellschaft ein gern gesehenes Asset.

Die Bilanzsumme wuchs von 165 Millionen Euro auf rund 189 Millionen Euro. Die Konzerneigenkapitalquote inklusive stiller Reserven liegt bei rund 36% und damit in einem langfristig stabilen Bereich. Dieser Erfolg ermöglicht für das Jahr 2021 eine Dividende von EUR 0,85 je Aktie vorzuschlagen, das entspricht einer Dividendenrendite von 3,5% auf den Letztjahreswert je Aktie. Dieser Wert ist nicht nur ein attraktives Payout für alle Aktionär:innen, sondern unterstützt durch die teilweise Gewinnthesaurierung auch den weiteren Wachstumskurs.

Neben dem erfolgreichen Handel mit Immobilien ist das Dienstleistungsangebot der Gruppe der wesentliche Ertragstreiber. Das angebotene Asset Management erfreute sich dabei im volatilen wirtschaftlichen Umfeld des vergangenen Jahres bei Immobilieneigentümer:innen, welche ihr Vermögen langfristig optimieren möchten, besonderer Beliebtheit. Als außergewöhnliches Alleinstellungsmerkmal der ViennaEstate gilt dabei die eigene Finanzkraft des Unternehmens, die es ermöglicht, mit Partner:innen in bestehende oder neue Projekte zu investieren. Ob als Junior Partner oder im ausgeglichenen Joint-Venture, wir übernehmen ebenfalls Projektrisiko, was einen klaren Mehrwert gegenüber Mitbewerber:innen darstellt.



BILANZ

	31.12.2021 inkl. stille Reserven
Anlagevermögen	74 360
Umlaufvermögen & ARA	193 650
Summe Aktiva	268 010
Eigenkapital	96 167
Fremdkapital	171 843
Summe Passiva	268 010
Eigenkapitalquote	36%

Die ausgewiesenen Daten bilden auf Grund der Bestimmungen des UGB keine stillen Reserven im Immobilienvermögen der Gesellschaft ab. Diese betragen mit 31.12.2021 rund 65 Millionen Euro und sind wesentlich für eine korrekte Erfassung der wirtschaftlichen Situation der Gesellschaft.

Das Ergebnis 2021 der ViennaEstate Immobilien AG ist das beste der über 15-jährigen Unternehmensgeschichte! Der Konzernabschluss weist ein Ergebnis von rund 5,2 Millionen Euro auf. Das Eigenportfolio der ViennaEstate bestand zum 31.12.2021 aus Immobilien im Wert von rund 244 Millionen Euro und beim Asset under Management wurde die magische Milliarde auf 1,1 Milliarden geknackt.

Anfang 2022 erarbeitete die ViennaEstate ihren freiwillig geprüften Konzernabschluss 2021, welcher einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erhielt. Im Jahr 2020 wurde erstmals ein geprüfter, konsolidierter Konzernabschluss

erstellt. Die Jahre zuvor gab es keine extern geprüften Konzerndaten, es wurden jedoch für interne Zwecke Berechnungen angestellt.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2021

	ALLE WERTE IN TEUR	2021	2020
1.	Umsatzerlöse	45 982	37 311
2.	Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Immobilienprojekten	-923	-4 227
3.	sonstige betriebliche Erträge	542	846
4.	Aufwendungen für Material und bezogene Herstellungsleistungen	23 336	13 806
5.	Personalaufwand	5 111	4 045
6.	Abschreibungen	1 522	1 402
7.	sonstige betriebliche Aufwendungen	5 637	5 755
8.	BETRIEBSERGEBNIS (Zwischensumme aus Z 1 bis 7)	9 995	8 924
9.	Erträge aus anderen Wertpapieren		14
10.	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	34	5
11.	Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagen		2
12.	Aufwendungen aus Finanzanlagen	4	
13.	Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	232	-4
14.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3 004	3 552
15.	FINANZERGEBNIS (Zwischensumme aus Z 9 bis 14)	-2 742	-3 534
16.	ERGEBNIS VOR STEUERN	7 252	5 390
17.	Steuern vor Einkommen	1 907	1 326
18.	Ergebnis nach Steuern	5 345	4 063
19.	Anteile anderer Gesellschafter am Jahresergebnis	-114	-246
20.	KONZERNJAHRESÜBERSCHUSS	5 231	3 817

Ertragsseitig ist von einem vollen Erfolg zu sprechen. Die Gesellschaft erzielte Umsätze von rund 46 Millionen Euro, welche überwiegend aus dem Handel mit Immobilien stammen. Die Erträge aus Dienstleistungserlösen; wie etwa Asset Management, sowie Miet- und Betriebskosteneinnahmen runden das erfreuliche Ergebnis ab.

Aufwandseitig konnte effizient gewirtschaftet werden und sodann ein Betriebsergebnis von knapp 10 Millionen Euro erzielt werden. Das Finanzergebnis konnte dank des aktiven Finanzierungsmanagements auch in Zeiten steigender Inflation und weltweiter Unsicherheit niedrig gehalten werden. Das EBT von rund 7,2 Millionen Euro spricht dabei für sich.

BILANZ 2021 KURZVERSION

AKTIVA	ALLE WERTE IN TEUR	31.12.2021	31.12.2020	PASSIVA	ALLE WERTE IN TEUR	31.12.2021	31.12.2020
A.	Anlagevermögen	43 747	27 896	A.	Eigenkapital	36 431	34 982
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände	2 079	2 382	I.	Eingefordertes Grundkapital	3 591	3 591
II.	Sachanlagen	39 359	23 425	II.	Kapitalrücklagen	21 272	21 272
III.	Finanzanlagen	2 308	2 089	III.	kumuliertes Ergebnis	11 448	9 809
B.	Umlaufvermögen	143 439	136 449	IV.	nicht beherrschende Anteile am Eigenkapital	120	310
I.	Immobilienvorräte	135 224	131 428	B.	Investitionszuschüsse	5	0
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2 675	3 952	C.	Rückstellungen	5 154	3 225
III.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5 539	1 069	D.	Verbindlichkeiten	144 695	124 999
C.	Rechnungsabgrenzungsposten	31	36	E.	Rechnungsabgrenzungsposten	2 010	2 003
D.	Aktive latente Steuern	1 078	827				
	SUMME AKTIVA	188 295	165 209		SUMME PASSIVA	188 295	165 209

Die Bilanzsumme wuchs von 165 Millionen Euro auf rund 189 Millionen Euro.

Die Eigenkapitalquote nach UGB, also ohne stille Reserven, liegt bei 19,3% - inklusive stiller Reserven jedoch bei rund 36% und damit in einem langfristig stabilen Bereich.

In keiner anderen europäischen Großstadt wurden die Wohnhäuser in der Gründerzeit so prächtig geschmückt wie in Wien. Das von der ViennaEstate gemanagte Zinshaus in 1050 Wien besticht mit vielen Elementen der Antike. Zudem mit einem besonders stilvollen und detailverliebten Eingangs- sowie Stiegenhausbereich, mit zahlreichen Ornamenten, Plastiken und verzierten Figuren. Der Erhalt dieser charmanten baulichen Details und historischen Andenken liegt uns besonders am Herzen.



BILANZ 2021

LANGVERSION

Bilanz
2021

AKTIVA	ALLE WERTE IN TEUR	31. 12. 2021	31. 12. 2020
A. Anlagevermögen		43 747	27 896
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		2 079	2 382
1.	gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	621	363
2.	Geschäfts-(Firmen-)wert	1 459	2 019
II. Sachanlagen		39 359	23 425
1.	Grundstücke und Bauten sowie Einbauten in fremd. Gebäuden	38 732	22 694
2.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	627	731
III. Finanzanlagen		2 308	2 089
1.	Anteile an assoziierten Unternehmen	2 307	2 088
2.	Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	1	1
B. Umlaufvermögen		143 439	136 449
I. Immobilienvorräte		135 224	131 428
1.	unfertige Immobilienprojekte	4 035	3 988
2.	Immobilienvorräte	132 525	127 441
3.	Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	-1 337	0
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		2 675	3 952
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2 209	3 353
2.	Forderungen gegenüber Beteiligungsunternehmen	10	46
3.	sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	456	552
	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	2 675	3 952
	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0	0
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		5 539	1 069
C. Rechnungsabgrenzungsposten		31	36
D. Aktive latente Steuern		1 078	827
SUMME AKTIVA		188 295	165 209

PASSIVA	ALLE WERTE IN TEUR	31. 12. 2021	31. 12. 2020
A. Eigenkapital		36 431	34 982
I. Eingefordertes Grundkapital		3 591	3 591
II. Kapitalrücklage		21 272	21 272
III. kumuliertes Ergebnis		11 448	9 809
IV. nicht beherrschende Anteile am Eigenkapital		120	310
B. Investitionszuschüsse		5	0
C. Rückstellungen		5 154	3 225
1.	Steuerrückstellung	3 455	1 997
2.	Sonstige Rückstellungen	1 699	1 228
D. Verbindlichkeiten		144 695	124 999
1.	Anleihen	9 500	10 000
	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	0	0
	davon mit einer Restlaufzeit v. mehr als einem Jahr	9 500	10 000
2.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	128 513	110 549
	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	5 312	7 475
	davon mit einer Restlaufzeit v. mehr als einem Jahr	123 201	103 074
3.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	832	3 615
	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	264	3 285
	davon mit einer Restlaufzeit vo.mehr als einem Jahr	568	329
4.	Sonstige Verbindlichkeiten	5 850	835
	davon aus Steuern	172	298
	davon ihm Rahmen der sozialen Sicherheit	73	73
	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	5 850	835
E. Rechnungsabgrenzungsposten		2 010	2 003
SUMME PASSIVA		188 295	165 209

KONZERNERGEBNIS IM DETAIL

Die Konzernbilanz zum 31.12.2021 hat sich im Vergleich zum Vorjahr mit 188 Millionen Euro Bilanzsumme um rund 23 Millionen Euro erhöht. An dieser Stelle ist kurz auf den Konsolidierungskreis und seine Veränderungen im vergangenen Jahr einzugehen.

zur ViennaEstate Immobilien AG kamen zwei Immobilienprojektgesellschaften dazu sowie weitere 50% der ViennaEstate Makler GmbH, welche auf Grund einheitlicher Leitung bereits zuvor von uns voll konsolidiert wurden. Ausgeschlossen sind zwei Projektgesellschaften, wobei die Liquidation einer GmbH abgeschlossen wurde und die Löschung einer Personengesellschaft erfolgte. Unsere Beteiligungen an der Wiener Stadthäuser One Immobilien GmbH (20%) sowie der EXIT One Immobilien GmbH (50%) werden nicht voll konsolidiert, sondern im Rahmender at equity Konsolidierung als Ergebnisse aus assoziierten Unternehmen dargestellt.

Die Aktivseite der Bilanz zeigt die Mittelverwendung der Gruppe. Wesentliche Positionen in den immateriellen Vermögensgegenständen umfassen den Baukostenzuschuss zum HoHo Wien sowie die Firmenwerte der erworbenen Dienstleistungstöchter. Die Sachanlagen sind um rund 16 Millionen Euro angewachsen, was durch den 2021 erfolgten Ankauf von Hold-Immobilien passierte. Abgeschlossen wird das Anlagevermögen durch die in den Finanzanlagen enthaltenen bereits oben erwähnten Beteiligungen.

Das Umlaufvermögen besteht neben unseren Development- und Trade-Immobilien im Wesentlichen aus Kaufpreisforderungen über den Stichtag sowie der Liquidität der Gruppe zum 31.12.2021. Ebenfalls im Konzernabschluss enthalten sind aktive latente Steuern, also Steueransprüche aus Buchwertdifferenzen zwischen Unternehmensrecht und Steuerrecht. In toto stieg die Bilanzsumme um 14%, was auch ein Effekt aus der erfolgten Ankaufsoffensive und dem stetigen Wachstumskurs ist.

Personalaufwand und Abschreibungen entwickelten sich wie erwartet. In den sonstigen betrieblichen Aufwänden unterschieden man in Immobilien- und Verwaltungsaufwand, wobei in Summe keine wesentliche Veränderung eingetreten ist. Hier sind neben Betriebskosten, Instandhaltungen, Vertriebsaufwänden und mehr auch die Aufwände für Bürostandort, Rechts- und Steuerberatung, EDV, Werbung, Weiterbildung und Ähnliches enthalten.

Die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2021 zeigt ein erfreuliches Bild: Die Umsatzerlöse des Konzerns erreichten rund 46bMillionen Euro und bestehen zum überwiegenden Teil aus Verkaufserlösen von Immobilien, Mieteinnahmen und Dienstleis-

tungserlösen. Die Steigerung gegenüber dem Vorjahr ergibt sich im Wesentlichen aus den gestiegenen Immobilienverkäufen

Auf der Passivseite ist die Mittelherkunft des Unternehmens zu sehen. Das Eigenkapital stieg nominell um rund 1,5 Millionen Euro, die EK-Quote sank jedoch trotzdem um zwei Prozentpunkte auf rund 19%. Ebenfalls im Eigenkapital enthalten sind Fremddanteile aus der Meine Hausverwaltung GmbH, welche zwischenzeitlich zu 100% im Eigentum der ViennaEstate steht.

Erstmals wird eine staatliche Investitionsprämie auf Betriebs- und Geschäftsausstattung ausgewiesen, welche wir im Ausmaß von rund 5.000 Euro erhalten haben.

Die Rückstellungen umfassen wie in den Vorjahren unter anderem solche für Körperschaftsteuern, Rechtsberatung, Soziales, Aufsichtsratsantien, Wirtschaftsprüfung, Immobiliengutachten und allgemeine Risikovorsorge.

Als wesentliche Herkunft unserer Mittel spiegeln auch die Verbindlichkeiten die fortgesetzte Ankaufsoffensive wider. Es bot sich bei der letzten verbliebenen Anleihe die Möglichkeit, 500.000 Euro zu tilgen, was auf Grund der vergleichsweise hohen Verzinsung gerne wahrgenommen wurde. Die Nettoverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stiegen um 18 Millionen Euro auf rund 129 Millionen Euro.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen enthalten vor allem die Gegenposition zu den im HoHo Wien vereinbarten Baukostenzuschüssen, welche pro rata durch die laufenden Mietzahlungen abgebaut werden. Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten unter anderem Anzahlungen auf den Abgang von Anlagevermögen nach dem Stichtag.

Die Passiven Rechnungsabgrenzungen enthalten fast ausschließlich Finanzierungsbeiträge von Mietern aus Wohnungen, welche dem WGG unterliegen. Diese Beträge sinken zwar grundsätzlich von Jahr zu Jahr, doch wurden im Jahr 2021 weitere Immobilien dieser Art erworben, was den Wert etwas anhob.

Die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2021 zeigt ein erfreuliches Bild: Die Umsatzerlöse des Konzerns erreichten rund 46

Millionen Euro und bestand zum überwiegenden Teil aus Verkaufserlösen von Immobilien, Mieteinnahmen und Dienstleistungserlösen. Die Steigerung gegenüber dem Vorjahr ergibt sich im Wesentlichen aus den gestiegenen Immobilienverkäufen.

Den Umsätzen aus Immobilienhandel von rund 34 Millionen Euro stehen rund 23 Millionen Euro an „Wareneinsatz“ gegenüber. In Summe lag die Marge aus Verkäufen im vergangenen Jahr bei rund 45%, gegenüber noch 52% im Vorjahr. Wir gehen davon aus, dass sich dieser Margendruck in den kommenden Jahren fortsetzen wird.

Personalaufwand und Abschreibungen entwickelten sich wie erwartet. In den sonstigen betrieblichen Aufwänden unterschied man Immobilien- und Verwaltungsaufwand, wobei in Summe keine wesentliche Veränderung eingetreten ist. Hier sind neben Betriebskosten, Instandhaltungen, Vertriebsaufwänden und mehr auch die Aufwände für Bürostandort, Rechts- und Steuerberatung, EDV, Werbung, Weiterbildung und Ähnliches enthalten.

Das Finanzergebnis zeigt die Fremdkapitalintensität des Geschäftsmodells. Im Vergleich zu 2021 ist hervorzuheben, dass die assoziierten Unternehmen Wiener Stadthäuser One und EXIT One mit rund 230.000 Euro Ergebnisbeitrag unter dem Management der ViennaEstate gute Erfolge erzielten. Die Position Zinsen und sonstige Aufwände ist dominant, jedoch trotz Zukauf von rund 40 Millionen Euro um 14% geringer als im Vorjahr. Dies gelang durch geschicktes Verhandeln von neuen als auch bestehenden Finanzierungen sowie der Nutzung von Ankaufsräumen als auch Schuldübernahmen und damit Vermeidung von Eintragungsgebühren wo irgendwie möglich.

Am Ende steht ein Konzernjahresüberschuss von rund 5,2 Millionen Euro, was einem Gewinn je Aktie von EUR 1,46 entspricht. Dieser Wert liegt um 37% über jenem des Vorjahres. Zusammengefasst ist das Ergebnis 2021 als voller Erfolg zu sehen.

Dieser Erfolg zeigt sich auch in der Kapitalflussrechnung des Konzerns. Insgesamt ist der Cashflow des Jahres 2021 positiv. Die zahlungswirksamen Veränderungen des Finanzmittelbestands machen ein Plus von rund 4,5 Millionen Euro aus und sind ein stabiles Fundament für die geplante Dividende.

KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2021	2020
Ergebnis vor Steuern	7.252	5.390
Netto-Geldfluss aus der betrieblichen Tätigkeit	10.056	-295
Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit	-15.217	-330
Einzahlungen von Eigenkapital	0	0
Rückzahlungen von Eigenkapital	0	0
ausbezahlte Ausschüttungen an Gesellschafter:innen des Mutterunternehmens	-3.591	0
ausbezahlte Ausschüttungen an nicht beherrschende Gesellschafter:innen	-237	-279
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Finanzkrediten	50.153	37.157
Auszahlung für die Tilgung von Anleihen und Finanzkrediten	-33.689	-34.478
Auszahlung für Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-3.004	-3.766
Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	9.631	-1.365
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestand	4.470	-1.990

RENTABILITÄT

Rentabilitätskennzahlen	31.12.2021	31.12.2020	01.01.2020
Eigenkapital Jahresanfang	34 982	30 480	29 311
Gesamtkapital Jahresanfang	165 209	152 342	183 700
Umsatzerlöse	45 982	37 311	21 939
Zinsen & ähnliche Aufwände	3 004	3 552	3 532
EBT	7 252	5 390	4 708
EBIT	10 256	8 941	8 240
Jahresüberschuss	5 231	3 817	3 605
Gesamtkapitalrentabilität - ROI	6,21%	5,87%	4,49%
Eigenkapitalrentabilität - ROE	20,73%	17,68%	16,06%

Tabelle:
An der Entwicklung der Rentabilitätskennzahlen lässt sich der klare Vorwärtstrend der Gesellschaft ablesen.

An der Entwicklung der Rentabilitätskennzahlen lässt sich der klare Vorwärtstrend der Gesellschaft ablesen. Im dritten Jahr in Folge wurde erneut eine spürbare Steigerung aller wesentlichen Indikatoren erzielt. Mit einer Eigenkapitalrentabilität von über 20% hat die Gesellschaft ein weiteres Jahr ihre Attraktivität unter Beweis gestellt und ist mit einer Eigenkapitalquote von rund 20% auch für die kommenden Jahre gut gerüstet.

Für das Jahr 2021 wird vorbehaltlich aller nötigen Voraussetzungen eine Dividende von EUR 0,85 je Aktie, das entspricht einer Dividendenrendite von 3,5% auf den Letztjahreswert von EUR 24,12, anvisiert. Dieser Wert ist nicht nur ein attraktives Payout für alle Aktionär*innen, sondern ermöglicht durch teilweise Gewinnthesaurierung auch eine nachhaltige Stärkung der Eigenkapitalausstattung.



Die ViennaEstate ist auch Immobilien-Entwickler. In 1160 Wien herrscht rege Bautätigkeit. Die Bestandswohnungen werden komplett saniert, der ruhige Innenhof mit rund 836m² wird neu gestaltet und im Dachgeschoß entstehen zwölf neue Wohnungen in der Größe von 42 bis 73m² plus hauseigener Garage mit 22 Stellplätzen. Besonderes Augenmerk wird auf die Fassade gelegt, die stilgerecht erneuert wird.
Visualisierung April 2022
(c) Proptexx Staging

Die ViennaEstate ermittelt in rollierender Mehrjahresplanung ihre Zielsetzungen für die kommenden Perioden.

MEHRJAHRESPLANUNG 2022 - 2025

Für die Jahre 2022 bis 2025 gibt es dabei vier klare Ziele:

- + Wachstum & Stärkung der Eigenkapitalsituation
- + Stabilisierung der Aufwands- und Ertragssituation
- + Erhöhung der Fixkostendeckung
- + Beibehaltung einer jährlichen Ausschüttung

Kapitalseitig ist es das Ziel, die Eigenkapitalquote der Gesellschaft bei rund 29% (UGB) zu stabilisieren und gleichzeitig eine Bilanzsumme von rund 200 Millionen Euro zu erreichen. Damit soll nachhaltig das Fundament für eine resiliente Kapitalstruktur geschaffen werden.

Dieser Weg wird einerseits organisch durch Innenfinanzierung aus Gewinnthesaurierung, als auch durch höhere Eigenmittelquoten im Immobilienankauf, andererseits im Wege einer geplanten Kapitalerhöhung erfolgen.

Ertragsseitig soll der Return on Equity bei über 10% mit einem Konzernergebnis von mehr als fünf Millionen Euro pro

Jahr und einer Fixkostendeckung von rund 79% gehalten werden. Teil dieses Ziels ist es auch, durch höhere Miet- und Dienstleistungserträge unabhängiger vom Ergebnis aus dem Immobilienhandel zu werden. Dies geht Hand in Hand mit dem Ziel einer höheren Eigenkapitalquote, da für besser rentierende Bestandsimmobilien (mit planbarem Cash-Flow) auf Grund der Marktsituation höhere Preise und eine intensivere Kapitalbindung erforderlich sind. Ein resilientes Ergebnis aus planbarem Cash-Flow bietet auch die Basis für eine jährliche Zieldividende von EUR 0,85 je Aktie.

ALLE WERTE IN TEUR	Budget 2022	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025
ViennaEstate Gruppe	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR
Anlagevermögen	46 748	46 832	46 897	46 933
Umlaufvermögen	140 586	135 832	142 663	151 388
ARA & akt. lat. Steuern	1 329	1 329	1 329	1 329
Summe Aktiva	188 662	183 993	190 888	199 649
Eigenkapital	50 629	52 703	55 127	57 701
Fremdkapital	136 049	129 306	133 778	139 963
PRA & pass. lat. Steuern	1 984	1 984	1 984	1 984
Summe Passiva	188 662	183 993	190 888	199 649
Betriebliche Erträge gesamt	54 814	57 106	57 380	57 803
Betriebliche Aufwendungen gesamt	44 333	46 272	46 511	46 764
Betriebsergebnis	10 482	10 834	10 868	11 039
Finanzergebnis	-3 478	-3 530	-3 204	-3 179
EBT	7 004	7 304	7 664	7 860
Periodenergebnis	5 228	5 551	5 901	6 052
Eigenkapitalquote	26,80%	28,60%	28,90%	28,90%
Return on Equity (EBT)	19,20%	14,40%	14,50%	14,30%

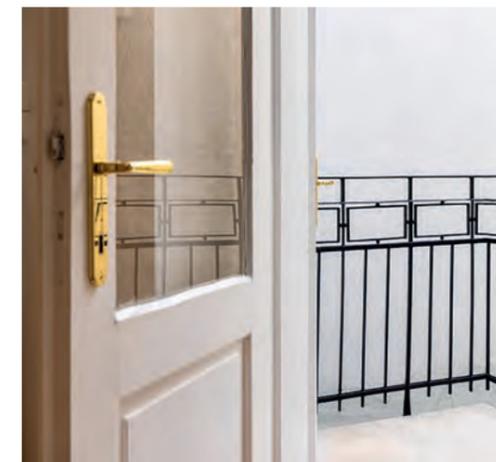


Tabelle:
Stabilisierte Erträge bei gleichbleibender Ertragslage bilden das Fundament für die dargestellte Mehrjahresplanung. Gleichsam soll der Ankaufskurs der letzten Jahre beibehalten und die Bilanzsumme bis Ende 2025 auf rund 200 Millionen Euro gesteigert werden.



Drittmanagement der ViennaEstate

Die ViennaEstate Immobilien AG hat sich über die Jahre ein beachtliches Know-how zum Thema Wiener Zinshauslagen aufgebaut. Zum gemanagten Drittbestand gehört beispielsweise dieses Prachtgebäude direkt an der Ringstraße.

Als der Bauboom im Zuge der Ringstraßenerneuerung in Wien seinen Anfang nahm, beteiligte sich der erfolgreiche k.k. Hofbaumeister Anton Ritter Ölzelt von Newin als Käufer an den Projekten und erschuf gemeinsam mit dem Architekten Franz Xaver Fröhlich zwischen der Operngasse und dem Schillerplatz eine Reihe an Bauwerken. Im Jahre 1870 realisierte Ölzelt schließlich gemeinsam mit Fröhlich den Bau des historischen Palais. Der Gebäudekomplex erstreckt sich von der Schottengasse 10, dem Schottenring 1 bis zur Maria-Theresien-Straße 2. Bei diesem Objekt blieb er seinem Stil weitestgehend treu, die Bauformen sind jedoch im Gegensatz zu seinen sonst typischen Elementen stärker an den Strenghistorismus angelehnt. 1921-1922 wurde das strenghistoristische Haus als Bankgebäude für die Wiener Lombard- und Escompte Bank von dem Architekten Alexander Neumann umgebaut, welcher sich bei seinen Werken stets auf Geldinstitute konzentrierte.

Wichtige Kriterien stellen dabei größtmögliche Funktionalität mit modernsten Standards im Inneren sowie eindrucksvolle Repräsentation nach außen dar. Ein Merkmal seiner Bauten bildet außerdem die Verwendung massiver Materialien und klassizistischer Formen, welche Sicherheit und eine Wertbeständigkeit der Häuser widerspiegeln.

Neumann bediente sich dabei an der Bandbreite architektonischer Ausdrucksformen der Wende des 19. zum 20. Jahrhundert in Wien und spielte mit unterschiedlichen Elementen je nach Einsatzgebiet. Das Büropalais am Schottenring zeichnet sich durch steingequaderte Eckrisalite aus, die Flügel des Gebäudes treffen somit im rechten Winkel aufeinander. Eine dreiseitige Arkadenpfeilerhalle mit korinthischem Säulenportal im Foyer und neoklassizistische Dachaufbauten verleihen dem Haus besondere Eleganz. Die Beletage, das Hauptgeschoß im oberen Bereich, wird von Stuckdecken verziert und im Ecksalon befinden sich Darstellungen der Malerei, Bildhauerei und Architektur.

EINZELABSCHLUSS

Fokus auf Liquidität, Besonnenheit im Handeln und ein klares Bekenntnis zur langfristigen Stabilität der Gesellschaft. Die ViennaEstate Immobilien AG ist als Holding der gesamten Unternehmensgruppe das oberste Glied einer langen Kette wertschöpfender Unternehmen. Der Einzelabschluss der Gesellschaft bildet zugleich die Basis für die Ausschüttungsfähigkeit und stellt damit einen wesentlichen Indikator für die wirtschaftliche Gesundheit eines Unternehmens dar.

Der Einzelabschluss zeigt ein weitgehend unverändertes Anlagevermögen. Das Wachstum des Umlaufvermögens ist auf eine Steigerung der IC-Verrechnungspositionen zurückzuführen. Diese resultieren weitestgehend aus Cashpool-Forderungen aus der Nutzung von Ankaufsrahmen, welche von der Holding aufgenommen und so an die Töchter weitergegeben werden. Aktivseitig ist darauf hinzuweisen, dass größtenbedingt erstmals latente Steuern auszuweisen waren. Passivseitig werden mit einer Eigenkapitalquote von 41% alle Anleihe-Covenants erfüllt. Die gestiegenen Fremdverbindlichkeiten bilden die Gegenposition zu den erwähnten Cashpool-Forderungen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung beinhaltet vorwiegend Umsätze aus IC-Leistungen, wie etwa die Verrechnung von Konzerndienstleistungen an Tochtergesellschaften. Darüber hinaus werden am Objekt Parkring 12 Mieteinnahmen erzielt. Die Personalkosten und Abschreibungen waren wie geplant, die sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Einzelabschluss durch IC-Positionen, welche aus der Auslagerung von Agenden an Tochterunternehmen stammen, etwas aufgeblasen und höher als im Vorjahr. Das Finanzergebnis beinhaltet unter anderem Beteiligungsergebnisse sowie Anleihezinsen und Aufwände aus der Konzernfinanzierung, etwa von den erwähnten Ankaufsrahmen. Der Jahresüberschuss repräsentiert in etwa das Konzernergebnis und bildet die Basis für eine etwaige Ausschüttung.

Zusammengefasst bietet auch die ViennaEstate Immobilien AG als Konzernmutter ein hervorragendes Bild und steht stellvertretend für den Erfolg der ganzen Gruppe.



Wie unsere Immobilien benötigen auch unsere Finanzen ein stabiles Fundament. Dabei ist gerade in herausfordernden Zeiten Liquiditätssicherung die oberste Prämisse.

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.



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

	Kurzfassung in Millionen Euro	2021	2020
Geschäftsergebnis	Umsätze	3,68	2,47
	Sonstige betriebliche Erträge	0,06	0,38
	Personalaufwand	2,29	1,98
	Abschreibungen	0,53	0,60
	Sonstige betriebliche Aufwendungen	2,15	0,96
	Betriebsergebnis	-1,25	-0,69
	Finanzergebnis	5,09	4,76
Finanzlage	Ergebnis vor Steuern	3,84	4,07
	Jahresüberschuss	5,04	3,87
	Anlagevermögen	68,14	68,20
Kennzahlen	Umlaufvermögen	19,70	6,16
	ARA & Aktive latente Steuern	2,55	0,01
	Gesamtvermögen	90,39	74,37
	Eigenkapital & Investitionszuschüsse	37,14	35,69
	Fremdkapital	53,25	38,69
Kennzahlen	Gesamtkapital	90,39	74,37
	Eigenkapitalquote	41%	48%
	Gesamtkapitalrentabilität	6,06%	9,17%
Kennzahlen	Gearing	0,75	0,60

Risiko Bericht

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 hat als Holding primär die Aufgabe sämtliche Aktivitäten strategisch zu leiten und zu überwachen um stets einen Gesamtüberblick über die Geschäftstätigkeiten der Gruppe zu haben.

Streuungsrisiko

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.

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 und der Zustand des Objekts. Die ViennaEstate Immobilien AG, deren Funktion auch im Halten von Beteiligungen liegt, ist vom Bewertungsrisiko darüber hinaus im Umfang eines möglichen Bewertungsrisikos ihrer Beteiligungen betroffen.

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.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Lageberichts sind keine maßgebenden Änderungen steuer- oder wohnrechtlicher Natur absehbar, welche sich negativ auf das Kerngeschäft der ViennaEstate auswirken könnten. Entgegen den Erwartungen wurde jedoch als Konsequenz der Corona-Pandemie Anfang 2021 die Valorisierung der Richtwerte ausgesetzt. Im Vergleich zu ähnlichen Eingriffen in früheren Jahren (Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetze) wird die Erhöhung nach derzeitigem Wissensstand jedoch nachgezogen. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts ist keine neuerliche Aussetzung absehbar, auch wenn manche Interessensvertretungen bereits öffentlich dafür lobbyieren.

Der Rebenhof
Ein Eigenprojekt der
ViennaEstate Immobilien AG
in der Steiermark,
das sich derzeit in
Entwicklung befindet

Zinsänderungsrisiko

Den Investitionen der ViennaEstate-Gruppe liegt 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 Immobilie und liegt beim Erwerb von Immobilien für den Handel („Trade“) sogar deutlich darunter. Dieser Fremdkapitalanteil sinkt durch kontinuierliche Abverkäufe und Tilgungen über die prozentuelle Fremdkapitalbelastung während der Projektlaufzeit oder wird im Rahmen von „Hold“-Projekten laufend tilgend gestaltet. Darüber hinaus finanziert die ViennaEstate den Ausbau des Portfolios über die Begebung von Anleihen. Die verbliebene nachrangige Unternehmensanleihe mit einem Volumen von 9,5 Millionen Euro bei einer Verzinsung von 3,75% ist mit einer Laufzeit bis 2023 ausgestattet. Im Jahr 2021 wurde ein Volumen von EUR 500.000 vorzeitig zum Nominale zurückgekauft.

Der Großteil der Kreditfinanzierungen ist an den 3-Monats EURIBOR gebunden. In Zeiten von negativen Leitzinssätzen der Europäischen Zentralbank ist auch der 3-Monats EURIBOR und somit die Zinsbelastung für Finanzierungen der ViennaEstate auf historisch niedrigem Niveau. Im Falle von steigenden Leitzinssätzen wird der 3-Monats EURIBOR nach oben angepasst und die Zinsbelastung für Finanzierungen kann die Mieteinnahmen für vermietete Einheiten übersteigen. 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 wurde diese Möglichkeit jedoch nicht genutzt, da die erwartete durchschnittliche Projektlaufzeit bei rund fünf Jahren liegt und es weitgehender Marktkonsens ist, dass innerhalb dieses Zeitraums kein Anstieg der Referenzindikatoren zu erwarten ist. Der überwiegende Teil der Kredite bleibt somit wie auch in den Vorjahren variabel verzinst.

Politische Risiken

Die Abschaffung des Bestellerprinzips bei Mietwohnungen gilt mit Ablauf des 31.12.2022. Durch den Entfall der Mieterprovisionen bei Wohnimmobilien könnte die ViennaEstate indirekt durch ihre Beteiligung an der ViennaEstate Makler GmbH getroffen werden. Da das Kerngeschäft der ViennaEstate jedoch im Verkauf und nicht der Vermietung von Wohnimmobilien liegt, wird dieses Risiko als nicht gravierend für die weitere Entwicklung des Unternehmens eingeschätzt. Umgesetzt wurde mit Wirksamkeit im Jahr 2022 eine Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes, welche die Beschlussfassung von Wohnungseigentümer:innenversammlungen sowie eine Mindestrücklage umfasst. Genannte Änderung hat jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf das Geschäft der ViennaEstate.

WEITERE NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN Mitarbeiter:innen

Wesentlicher nichtfinanzieller Leistungsindikator ist die Kompetenz der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Sie sind das Fundament für den nachhaltigen Erfolg der ViennaEstate. Speziell in der Dienstleistungsbranche ist die Qualität der Arbeitsleistung der Mitarbeiter:innen ein entscheidender Erfolgsfaktor. 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.

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 Projektentwicklung, 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.

Notizen



...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 Spenggiebeln 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.



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. Thomas Malloth
Günter Kerbler
Ing. Peter Panholzer
Zdenko Sipos

Für den Inhalt verantwortlich/Medieninhaber

ViennaEstate Immobilien AG

Fotocredit

ViennaEstate Gruppe
Thomas Lerch
DERFRITZ
Michael Baumgartner kiTO
Visualisierung: (c) Proptexx Staging

Druck

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

Disclaimer

Diese Marketingunterlage wurde mit dem größtmöglichen Maß an Sorgfalt zusammengestellt. Es wird jedoch keinerlei Haftung für die Vollständigkeit, die Richtigkeit oder Aktualität jeglicher Daten übernommen. Irrtümer, Satz- und Druckfehler bleiben vorbehalten. Der vollständige geprüfte Konzernabschluss sowie der vollständig geprüfte Einzelabschluss sind nach Terminvereinbarung am Sitz der Gesellschaft einsehbar.





www.viennaestate.com