

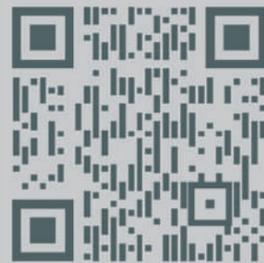
Geschäftsbericht 2024

**VIENNA
ESTATE**
IMMOBILIEN AG



Geschäfts
Bericht





www.viennaestate.com

Key Facts

	Key Facts Konzernergebnis in TEUR	2024
Geschäftsergebnis	Umsatzerlöse	18.612
	davon aus Immobilienhandel, Bauträgerwesen & Mieten	8.983
	davon aus Dienstleistungen	7.769
	davon weiterverrechnete Betriebskosten & Sonstige	1.860
	Erlöse Abgang Anlagevermögen & sonstiger Ertrag	8.512
	Wareneinsatz Immobilien & Veränderungen des Bestands	-3.828
	Personal, Abschreibungen und sonstiger betrieblicher Aufwand	-13.210
	Finanzergebnis	-5.143
	Ergebnis vor Steuern	4.943
	Konzernjahresüberschuss nach Steuern und Fremdanteile	3.551
Finanzlage	Anlagevermögen	20.973
	Umlaufvermögen	124.528
	Aktive Rechnungsabgrenzungen & latente Steuern	1.713
	Eigenkapital & Investitionszuschüsse	55.356
	Rückstellungen	2.668
	Verbindlichkeiten & Passive Rechnungsabgrenzungen	89.189
	Bilanzsumme	147.214
Kennzahlen	Gesamtkapitalrentabilität – ROI	6,35 %
	Eigenkapitalrentabilität – ROE	8,92 %
	Gearing	1,46
	Wert je Aktie per 31.12.2024 (interne Bewertung) in EUR	25,27

— € 1.200.000.000 —
Assets under Management

— € 18.612.000 —
erzielte Umsätze 2024

— 72.500 m² —
Fläche

— 1.162 —
Einheiten im Eigenbestand

— 72 % —
Wohnanteil nach Flächen

— € 25,27 —
Wert je Aktie

— 53 —
Mitarbeiter*innen

Inhalt

Key Facts	Seite 03
Kennzahlen	Seite 04
Unser Team	Seite 06
Vorwort	Seite 07
Wir über uns	Seite 08
Marktentwicklung	Seite 12
Portfoliobericht	Seite 16
Ankaufsprofil	Seite 18
Geschäftsfelder	Seite 19
Kompetenzen	Seite 20
Management Referenzen	Seite 22
Asset Management	Seite 24
Hausverwaltung	Seite 28
Immobilienmakler	Seite 30
APHELION Baumanagement	Seite 32
Wiener Gold	Seite 36
ESG	Seite 40
Finanzbericht Konzernabschluss	Seite 42
Finanzbericht Einzelabschluss	Seite 50
Risikobericht	Seite 54
Ausblick 2025	Seite 56
Impressum	Seite 57

UNSER TEAM



Vorwort



Mag. Peter Lazar



Helmut Dietler

Sehr geehrte Damen und Herren, geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre!

Als wir im letzten Jahr an dieser Stelle an Sie herantraten, lag der Einlagenzins der Europäischen Zentralbank (EZB) bei 4%, nachdem die EZB die Leitzinsen im Jahr 2023 sehr zum Leidwesen der Immobilienwirtschaft abrupt auf dieses hohe Niveau angehoben hatte. Erst spät und zögerlich, als das Inflationsziel der EZB zum Greifen nah war, senkte sie, beginnend mit Juni 2024, in mehreren Schritten die Zinsen.

Für viele unserer Mitbewerber*innen aus der Immobilienwirtschaft kam diese Entlastung zu spät und sie gerieten in Schieflage. Die praktisch unveränderte KIM-Verordnung in Kombination mit der sich zum Jahresende hin deutlich eintrübenden Konjunktur trugen zusätzlich dazu bei. Ein weiterer deutlicher Rückgang der Immobilientransaktionen, in der Vergabe von neuen Krediten zur Immobilienfinanzierung und eine Insolvenzwelle sondergleichen waren die Folgen.

Mit Weitsicht legten wir bereits bei der Budgetierung für dieses Geschäftsjahr großen Wert auf eine solide Finanzstruktur. Über allem stand für uns das Motto, ein weiteres – sich abzeichnendes – Krisenjahr zu überstehen und dennoch für unsere Aktionäre eine ordentliche Rendite zu erwirtschaften. Auf große Zukäufe haben wir im Berichtsjahr verzichtet, vielmehr wurde die generierte Liquidität zum Abbau unseres verzinslichen Fremdkapitals verwendet. Nach 21% im Vorjahr konnten wir auch in diesem Geschäftsjahr unser verzinsliches Fremdkapital um weitere 9% reduzieren und können daher heute unter Berücksichtigung der stillen Reserven eine Eigenkapitalquote von 49,5% zeigen.

Die Kreditklemme, verursacht durch die KIM-Verordnung, wirkte weiter. So gestaltete sich der Verkauf auch in diesem Jahr äußerst schwierig. Wir haben daher weiter in unseren Vertrieb investiert und Kapazitäten zur Verfügung gestellt. Die Mittel dazu schichten wir durch konsequente Kostenoptimierung in der Verwaltung um. Unser „Wiener Gold“ haben wir weiter in die Breite getragen. Auch der Besuch des Fonds Professionell Kongress 2024 brachte positive Resonanz. Anleger*innen können mit diesem Immobilienvorsorgeprodukt bereits ab einer Wohnung in einem Wiener Stilzinshaus ein historisch stabiles Sachwertinvestment tätigen.

Durch nachhaltiges Umsetzen der eingeschlagenen Strategie konnte sich die ViennaEstate erneut beweisen. An das Ergebnis des Vorjahrs konnten wir nicht anschließen, dennoch haben wir mit einem Konzernergebnis von 3,5 Mio. EUR in diesen schwierigen Zeiten einen beachtlichen Erfolg erzielt. Es war richtig, den Fokus des vergangenen Jahres auf eine solide Kapitalstruktur zu legen.

Die genannten Aspekte sind nur ein kleiner Teil unserer Aktivitäten im vergangenen Geschäftsjahr. Wir laden Sie ein, auf den kommenden Seiten mehr über das absolvierte Geschäftsjahr zu erfahren und bedanken uns schon jetzt im Namen des gesamten Teams für Ihr Interesse und Ihr Vertrauen in die Erfolgsgeschichte der ViennaEstate Immobilien AG.

Mag. Peter Lazar (e.h.)
Vorstandsvorsitzender

Helmut Dietler (e.h.)
Vorstand

Wir über uns



Die ViennaEstate Immobilien AG mit Sitz in Wien steht seit über 18 Jahren für ganzheitliche Immobilienlösungen.

Mit rd. 50 Expert*innen und einem verwalteten Vermögen von 1,2 Milliarden Euro bietet die Unternehmensgruppe ein breites Spektrum an Immobiliendienstleistungen – von der klassischen Hausverwaltung über Maklerwesen bis hin zur Wertsteigerung und Entwicklung von komplexen Immobilienportfolios durch strategisches Asset Management und Baumanagement.

Als Konzernmutter und Holdinggesellschaft steuert die ViennaEstate Immobilien AG sämtliche strategischen und administrativen Prozesse, agiert als Immobilien Asset Manager und Investor und deckt mit ihren Tochtergesellschaften den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie ab – vom Investment, von der Entwicklung und vom Handel bis zur Finanzierung und laufenden Bewirtschaftung. Dabei liegt der Fokus traditionell auf attraktiven Wiener Lagen.



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

Ein verlässlicher Partner für wertsteigerndes Immobilienmanagement

Das Unternehmen verfolgt einen strategischen Asset-Management-Ansatz, der weit über die klassische Bewirtschaftung hinausgeht. Durch gezielte Maßnahmen wird der Wert der Immobilien gesteigert, Erträge werden optimiert und langfristige Lösungen entwickelt – individuell auf die jeweiligen Herausforderungen zugeschnitten.

Herausforderungen werden in Chancen verwandelt

Mit langjähriger Erfahrung und umfassender Expertise in der Steuerung komplexer Immobilienstrukturen gelingt es der ViennaEstate, nicht nur bestehende Werte zu erhalten, sondern aktiv weiterzuentwickeln. Potenziale werden identifiziert und wirtschaftliche Strategien umgesetzt, um einen langfristigen Mehrwert für Eigentümer*innen und Investor*innen zu schaffen.

Durch die enge Zusammenarbeit mit institutionellen und privaten Investor*innen kann das Unternehmen nicht nur als Dienstleister, sondern auch als Co-Investor auftreten.

Wiener Stilzinshäuser als historisch wertbeständige Kapitalanlage

Für Anleger*innen bietet die ViennaEstate exklusiv Eigentumswohnungen aus dem eigenen Portfolio in Wiener Stilzinshäusern an. Diese sind unbefristet vermietet und bieten neben dem hohen Wertsteigerungspotenzial und möglichen steuerlichen Auswirkungen eine attraktive Beimischung zu jedem bestehenden Portfolio.

Auch am Kapitalmarkt ist die ViennaEstate aktiv: Die erfolgreich platzierten Unternehmensanleihen sowie das Management der Wiener Stadthäuser Gesellschaften und deren Anleihen unterstreichen die Kompetenz des Unternehmens in der Kapitalmarktsteuerung.



Hinter dem Erfolg steht ein erfahrenes Führungsteam

Mag. Peter Lazar, Vorstandsvorsitzender seit 2020, bringt umfassendes Know-how aus dem Bank- und Kapitalmarktsektor mit. In seinen früheren Führungspositionen – unter anderem als Vorstand der Swiss Life Österreich AG, als Teil des Restrukturierungsteams der Hypo Alpe Adria Bank AG sowie als Vorstandsmitglied der Austrian Anadi Bank AG – verantwortete er komplexe Finanz- und Unternehmensstrategien. Seine fundierte Erfahrung in der Kapitalmarktsteuerung und Finanzstrukturierung trägt maßgeblich zur Weiterentwicklung und strategischen Ausrichtung der ViennaEstate bei.

Helmut Dietler, seit 2014 als Vorstand tätig, verfügt über mehr als zwei Jahrzehnte Erfahrung im Immobilien-, Treuhand- und Bankenbereich. Vor seinem Engagement bei der ViennaEstate war er für den erfolgreichen Aufbau der Abteilung „Immobilien Produkte und Dienstleistungen“ der Wiener Privatbank SE verantwortlich. Seine Kernkompetenzen liegen in der Strukturierung und dem Management von Eigen- und Fremdportfolios sowie in der strategischen Steuerung komplexer Immobilienprojekte.

Gemeinsam verfolgen Mag. Peter Lazar und Helmut Dietler einen ganzheitlichen Managementansatz, der alle Aspekte des Immobiliengeschäfts umfasst – von der Identifikation und Umsetzung innovativer Investmentstrategien bis hin zur langfristigen Portfolioentwicklung.

Erfahrung und Weitblick im Aufsichtsrat sorgen für eine stabile Führung

An der Spitze des Aufsichtsrats der ViennaEstate Immobilien AG steht Dr. Gottwald Kranebitter, ein renommierter Finanzexperte mit langjähriger Erfahrung im Bankensektor und in der Unternehmensführung.

Dr. Kranebitter war unter anderem als Vorstandsvorsitzender der Hypo Alpe Adria Bank AG maßgeblich an der Restrukturierung des Instituts beteiligt und verfügt über tiefgehendes Wissen in den Bereichen Bank- und Kapitalmarktrecht, Risikomanagement und Unternehmenssanierung. Seine umfassende Expertise im Finanzwesen und seine strategische Weitsicht sind von zentraler Bedeutung für die nachhaltige Entwicklung der ViennaEstate.

Mit seiner Erfahrung als Aufsichtsratsmitglied in verschiedenen Finanz- und Immobilienunternehmen trägt Dr. Kranebitter dazu bei, die langfristige Wachstumsstrategie der ViennaEstate zu begleiten und sicherzustellen, dass das Unternehmen auch in einem sich wandelnden Marktumfeld stabil, innovativ und zukunftsorientiert agiert.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft bestand zum Jahresende 2024 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
- Zdenko Šipoš

FLÄCHEN
ab **150 m²**
AUSBAU INDIVIDUELL GESTALTBAR

Wo Büros den Himmel berühren!

Entdecke unsere Büroflächen und werde Teil davon.

HIGHLIGHTS

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



ALLE INFOS



hoho-wien.at

Aktie Kenndaten

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

Die ViennaEstate Immobilien AG ist eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht. Die Aktie notiert gegenwärtig an keinem geregelten Markt. Aus diesem Grund ist eine Kursfindung im klassischen Sinn nicht möglich. Es gibt jedoch laufend Transaktionen, aus welchen ein Wert festzumachen ist. Ebenso wurden häufig externe Bewertungen der Gesellschaft aus dem Anlass von Kapitalmaßnahmen (etwa Sacheinlagen, Kapitalerhöhungen) durchgeführt.

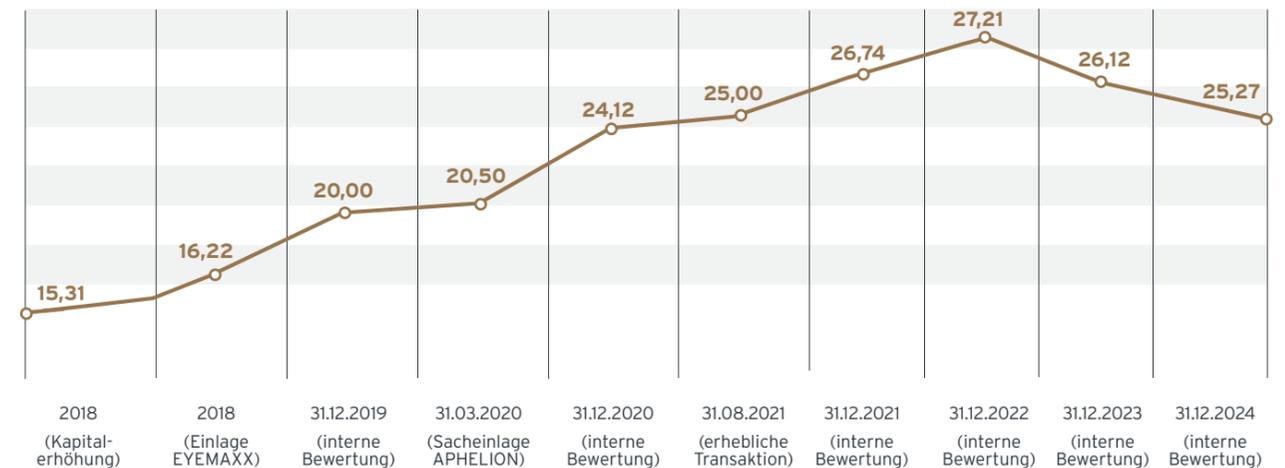
Da keine externe Bewertung stattgefunden hat, wurde eine interne vorgenommen. Diese interne Bewertung basiert auf dem zuvor genannten Konzernabschluss zuzüglich stiller Reserven abzüglich Verbindlichkeiten („Net Asset Value“). Das Aktionariat der ViennaEstate besteht aus einem Kernaktionär, verschiedenen 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 5%

WERT JE AKTIE in EUR



Marktentwicklung

Die letzten zwei Jahre waren auf dem Immobilienmarkt von herausfordernden Rahmenbedingungen geprägt: Schwache Konjunktorentwicklung, verschärfte Kreditvergaberichtlinien, hohe Kreditzinsen, hohe Baukosten und hartnäckige Inflation führten zu großer Unsicherheit. Die Folge war ein deutlicher Rückgang von Immobilientransaktionen und ein Einbruch der Neukreditvergabe.

Geldmarkt und Inflation

Das Jahr 2024 startete mit der Hoffnung auf baldige Zinssenkungen. Bis in den Herbst davor hob die Europäische Zentralbank die Leitzinsen deutlich an. Mit einem Einlagezins von 4% wurde im September 2023 der Höchstwert erreicht. Mit dieser geldpolitischen Maßnahme sollte die ab 2022 deutlich gestiegene Inflation im Euroraum bekämpft werden und das 2%-Inflationsziel erreicht werden.

Erst zögerlich zu Mitte des Jahres 2024, als das Inflationsziel wieder greifbar wurde, leitete die EZB die Zinswende nach unten ein. Im Jahresdurchschnitt 2024 ist die mit dem Verbraucherpreisindex gemessene Inflation auf 2,9% gefallen, wobei die Inflationsrate seit September sogar unter dem Zielwert der EZB lag, bevor sie zum Jahresende hin wieder anstieg. Vergeblich wartete der Markt auf schnelle und hohe Zinssenkungen. In mehreren kleinen Zinsschritten senkte die Europäische Zentralbank den Einlagenzins auf 3% per Ende des Jahres 2024. Auch der 3-Monats-EURIBOR kam zu Jahresende 2024 auf einen Wert von 2,74%. Das Zinsniveau ist 2024 zwar zurückgegangen, aber liegt noch immer über dem langjährigen Durchschnitt und vor allem weit über dem gewohnten Niveau der Nullzinsära, welches laut den Experten auch nicht so schnell wieder kommen wird. Eine weitere Senkung um 25 Basispunkte erfolgte im März 2025.



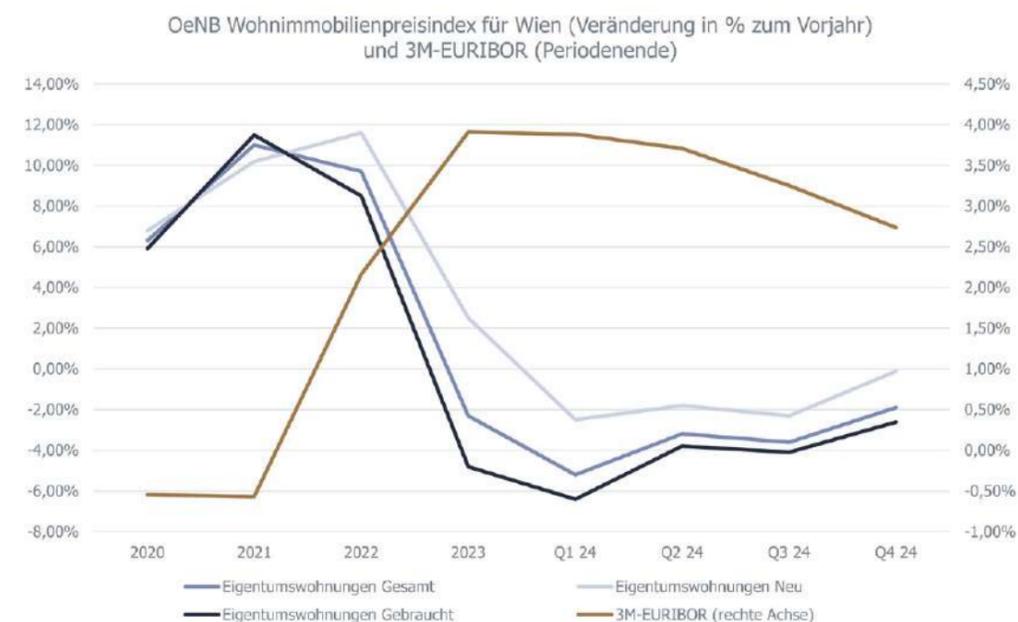
Karl Eichberger
Leitung Konzernbuchhaltung und Prokurist
ViennaEstate Immobilien AG

Immobilienwirtschaft

Für viele Unternehmen kam diese Entlastung zu spät und sie gerieten in wirtschaftliche Turbulenzen. Neben anhaltend hohen Zinsen trugen auch die gestiegenen Energie- und Personalkosten dazu bei. Speziell die Personalkosten stiegen aufgrund der hohen Inflation der Jahre 2022 und 2023 deutlich an. In der Immobilienwirtschaft trugen die einschränkenden regulatorischen Vorschriften, wie z.B. die Mietpreisbremse oder die KIM-Verordnung, das Ihre dazu bei. Die Auswirkungen der wirtschaftlichen Unsicherheiten

Die Stabsstelle Controlling und Finanzierung nimmt es genau. Nicht nur was die Zahlen des Unternehmens betrifft, sondern auch in der Beobachtung und Analyse des Umfeldes. So werden alle relevanten Entscheidungsparameter bestmöglich evaluiert und aufbereitet.

Grafik:
In Wien sind die Preise im Vergleich zu den Vorjahren nur noch leicht gesunken bzw. haben sich die Preise stabilisiert. Diese Entwicklung lässt sich gegensätzlich auch am 3M-EURIBOR, dem für Immobilienfinanzierungen wesentlichen Zinsindikator, ablesen. Die wieder sinkenden Zinsen unterstützen die Stabilisierung der Wohnungspreise.



Die Wohnungspreise haben sich im Jahr 2024 stabilisiert. Die Zeit sinkender Immobilienpreise dürfte 2025 womöglich vorbei sein. Gesunkene Zinsen, Bevölkerungswachstum in den Ballungszentren, fehlender Neubau und gestiegene Einkommen sprechen dafür.

waren 2024 deutlich spürbar. Die Immobilienwirtschaft ist 2024 weiter eingebrochen. So gab es einen dramatischen Rückgang der Kreditabschlüsse, die um bis zu 80% zurückgingen. Auch die Transaktionszahlen gingen weiter zurück. Die Prognosen für den Neubau wurden zunehmend verhaltener.

Die Insolvenz der SIGNA-Gruppe blieb kein isoliertes Ereignis. Die Immobilienwirtschaft schlitterte in eine Insolvenzwelle sondergleichen. Fast täglich kamen neue Meldungen von insolventen Immobilienunternehmen. Waren anfangs überwiegend Unternehmen aus der Immobilienwirtschaft betroffen, so weitete sich diese Insolvenzwelle ab Mitte des Jahres auch auf andere Sektoren aus. Darunter auch bekannte Unternehmen wie „Kika-Leiner“ oder auch „KTM“. Auch die Statistik zeigt ein besorgniserregendes Bild. Waren die Insolvenzen 2023 bereits deutlich angestiegen, so erreichten diese mit 6.587 Insolvenzen im Jahr 2024 einen Wert so hoch wie zuletzt nach der Finanzkrise 2008.

Konjunktorentwicklung

Getragen wurde diese Entwicklung auch von der schlechten wirtschaftlichen Lage. Ging man Anfang des Jahres für Österreich noch von einem Wachstum in 2024 aus, so wurde man schnell eines Besseren belehrt. Im abgelaufenen Jahr hat sich die Rezession fortgesetzt. Die Wirtschaftsleistung ist im Jahresdurchschnitt um 1,2% gesunken. Besonders betroffen ist nach wie vor die Bauwirtschaft und die

Industrie. Der Verlust der preislichen Wettbewerbsfähigkeit aufgrund der vergleichsweise hohen Lohn- und Energiekosten belasten die heimischen Unternehmen zunehmend. Die anhaltende Rezession strahlte auch auf den Arbeitsmarkt aus. Die Beschäftigung hat geringfügig zugelegt (0,2%), zugleich ist die Arbeitslosenquote (nationale Definition) auf 7% gestiegen.

Auch für das Jahr 2025 sind die Konjunkturprognosen für Österreich, aber auch für einen unserer wichtigsten Handelspartner – Deutschland – verhalten. Die Prognosen sind mit weiteren erheblichen Abwärtsrisiken behaftet. Mit der Wahl von Donald Trump zum US-Präsidenten hat sich die Gefahr der Eskalation der handelspolitischen Spannungen deutlich erhöht bzw. teilweise bereits manifestiert. Weiterhin besteht das Risiko einer geopolitischen Eskalation, etwa im Nahen Osten oder in der Ukraine. Ebenso eine auf das Wachstum bremsende Wirkung wird wohl die geforderte Konsolidierung des österreichischen Staatshaushaltes haben, wodurch ein weiteres, drittes Rezessionsjahr nicht auszuschließen ist.

Die Gesamtwirtschaft hat auch maßgeblichen Einfluss auf unsere Geschäftsentwicklung. Bisher konnte die Vienna Estate die hinter ihr liegenden Krisenjahre gut durchstehen. Wir sind überzeugt, mit unserem auf attraktive Substanz ausgerichteten Portfolio auch im kommenden Jahr das richtige Material für erfolgreiches Wirtschaften zur Verfügung zu haben.

Im Jahr 2024 ist es den Zentralbanken gelungen, mit ihrer Politik der hohen Zinsen die Inflation weiter einzudämmen. Ab Mitte des Jahres leitete die Europäische Zentralbank zögerlich, aber doch die Zinswende ein und senkte in mehreren Schritten die Leitzinsen. Für viele zu spät oder nicht im erhofften Ausmaß. Eine Insolvenzwelle rollte durchs Land.

Immobilienpreise

Bereits unter der alten türkis-grünen Bundesregierung wurde regulierend in den Wohnungsmarkt eingegriffen. Nunmehr hat auch die neue Dreierkoalition weitere Einschränkungen in der Vermietung vorgenommen. Demnach werden die Mieten in Altbau-, Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen eingefroren. Im Jahr 2025 dürfen diese Mieten nicht valorisiert werden bzw. sind Valorisierungen in den Jahren danach gedeckelt. Fraglich ist, wie derartige gesetzliche Eingriffe die Schaffung neuen Wohnraums attraktiver machen sollen. Dies auch deshalb, da die wiederholt regulierten Mieten sowieso bereits gesetzlich gedeckelt waren.

Wohnungseigentum ist in Österreich auch 2024 billiger geworden. Der Preisrückgang hat sich im Jahr 2024 zwar fortgesetzt, aber mit verminderter Geschwindigkeit. Generell fiel die Preiskorrektur bescheiden aus. Immerhin war Mitte 2022 durch steigende Zinsen und strengere Kreditvergabestandards scheinbar alles aufgelegt für spürbarere Preisrückgänge. Das gilt nicht zuletzt vor dem Hintergrund der langen Phase steigender Immobilienpreise, die mit einer Dauer von 18 Jahren nicht nur europaweit, sondern auch global ihresgleichen gesucht hat. Frei nach dem Motto: Was hoch ge-

stiegen ist, muss doch auch wieder tief fallen. Statt tiefem Fall hat es bisher nur einen leichten Höhenverlust gegeben, der befürchtete preisliche Sturzflug ist ausgeblieben.

Die Zeit sinkender Immobilienpreise dürfte 2025 womöglich vorbei sein. Ein Blick auf den Preisverlauf (siehe dazu auch die Grafik auf S. 13) zeigt, dass sich die Immobilienpreise bereits in Teilen des Jahres 2024 in einer Seitwärtsbewegung befunden haben. Die Hoffnung auf eine Trendwende am Immobilienmarkt ist gegeben. Sinkende Zinsen, Bevölkerungswachstum in den Ballungszentren, fehlender Neubau und gestiegene Einkommen sprechen dafür. Der 3M-EURIBOR als Indikator für variabel verzinste Kredite dürfte bis Mitte des Jahres auf rd. 2% sinken. Auch sind die Haushaltseinkommen in den letzten Jahren teilweise deutlicher gestiegen als die Inflation. Das Auslaufen der KIM-Verordnung mit Juni 2025 ist positiv zu sehen, jedoch kritisch zu hinterfragen. Die Verordnung läuft zwar aus, die Banken sollen jedoch laut FMSG (Finanzmarktstabilitätsgremium) weiterhin strenge Richtlinien befolgen, die wiederum in weiten Teilen den Kriterien der auslaufenden Verordnung entsprechen. Diese Richtlinien sind zwar nicht so wie die auslaufende Verordnung rechtlich bindend, aber der Umgang der Banken damit bleibt abzuwarten. Es ist also zu befürchten, dass die KIM-Verordnung faktisch weitergelebt wird.

Gegenüber 2023 hat sich die Zahl der Baubewilligungen weiter reduziert. Im Vergleich zum Jahr 2019 sind diese gar um fast die Hälfte eingebrochen. Dass sich dadurch auch die Anzahl der aktuellen Fertigstellungen reduziert, liegt auf der Hand. Nach Analysen des Datenanbieters EXPLOREAL werden die Fertigstellungen im Wohnbau einbrechen. Laut Analyse ist in Wien im Jahr 2025 mit einem dramatischen Rückgang der Fertigstellungszahlen zu rechnen (-42% gegenüber 2023). Nach erwarteten rd. 12.900 Fertigstellungen im Jahr 2024 werden ab dem Jahr 2026 nur noch 8.200 Fertigstellungen erwartet.

Ausblick

Zusammenfassend sollten sich die Immobilienpreise 2025 weiter stabilisieren. Ab dem Jahr 2026 dürfte Wohneigentum österreichweit wieder ansteigen. Wien steuert auf eine Verknappung des Wohnraums zu. Befeuert wird dies durch das rasante Bevölkerungswachstum in der Bundeshauptstadt. Mit dem Erreichen der 2-Millionen-Marke im Jahr 2023 zählt Wien schneller als erwartet zu den fünf größten Städten in Europa. Der fehlende Neubau in Kombination mit dem prognostizierten Bevölkerungswachstum lässt für Wien steigende Preise erwarten. Auch die ViennaEstate sollte schlussendlich mittelfristig davon profitieren, befindet sich das aktuelle Portfolio an Wohnimmobilien ja überwiegend in Wien.



„
Sie können den Immobilienmarkt nicht kontrollieren, aber Sie können Ihre Herangehensweise an ihn kontrollieren.“

Portfolio Bericht

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

Zum 31.12.2024 erstreckte sich das Portfolio der ViennaEstate-Gruppe über weite Teile Wiens, Wien-Umgebung und Graz. Diese Diversifikation in der Mikrolage zeugt von nachhaltiger Orientierung und angemessener Risikostreuung – ohne dabei wichtige Trends im Rahmen der Stadtentwicklung unberücksichtigt zu lassen. Der Bestand der ViennaEstate-Gruppe zum 31.12.2024 betrug rd. 72.500 m² (VJ: 74.842 m²) und ging damit nach Flächen leicht zurück. Nach Verkehrswerten, welche die Gesellschaft jährlich von allgemein beeidet und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen feststellen lässt, umfasst das Portfolio einen Wert von 191 Millionen Euro (VJ: 214 Mio. Euro).

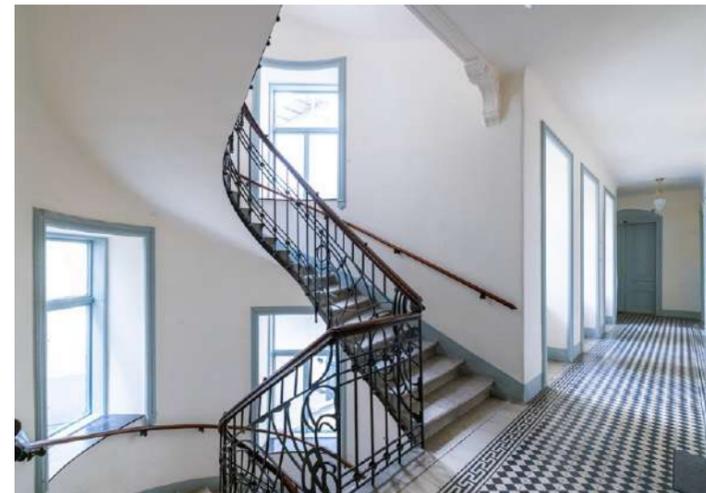
Fokus strategische Immobilienakquisitionen

Im Jahr 2024 konzentrierte sich die Geschäftstätigkeit hauptsächlich darauf, die Kapitalstruktur der bestehenden Immobilien zu stärken. Der Erwerb neuer Immobilien erfolgte sehr selektiv, um vor allem die Reduzierung variabel verzinsten Fremdkapitals zu maximieren. Wohnimmobilien blieben der Hauptfokus der Gruppe, da sie während der jüngsten Herausforderungen ihre Stabilität unter Beweis gestellt haben. Gewerbeimmobilien wurden hauptsächlich im Rahmen von Pakettransaktionen erworben, während andere Assetklassen wie Hotellerie und Logistik vorwiegend opportunistisch erworben werden. Geografisch liegt der Schwerpunkt weiterhin auf Wien, aber die Gesellschaft verfügt auch über eine Liegenschaft in Graz.



Helmut Dietler
Vorstand
ViennaEstate Immobilien AG

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



Nach den Jahren der Zurückhaltung im Ankauf will die ViennaEstate 2025 wieder verstärkt ihr Portfolio erweitern. Die dafür entwickelte Einkaufsmatrix unterstützt dabei in der selektiven Auswahl der zu erwerbenden Immobilien.

Portfolio Entwicklung

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2024 Flächen von rd. 3.527 m² (VJ: 6.865 m²) gewinnbringend verkauft. Der durchschnittliche Verkaufspreis belief sich auf EUR 5.892 je Quadratmeter (VJ: EUR 5.231). Bereinigt man diesen Wert um den Verkauf im Hold-Portfolio, liegt der Wert bei EUR 3.465 je Quadratmeter und damit unter dem Wert des Vorjahres. Teil dieses Verkaufserfolgs waren 61 Einzelobjekte mit einem Gesamtvolumen von rd. 20,8 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.

Aufgrund der anhaltenden Trübungen auf den Geld- und Kapitalmärkten ging die Gesellschaft im Ankauf sehr selektiv vor. Mit einem Zukauf von rd. 1,8 Millionen Euro (VJ: 3,0 Mio. Euro) wurde das Ankaufsbudget nicht ausgenutzt. Angekauft wurden überwiegend Wohnimmobilien im Großraum Wien. Der Fokus lag dabei klar auf gut bewerteten Lagen mit attraktiven Liegenschaften.

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

Das Immobilienportfolio der ViennaEstate-Gruppe bleibt mit rd. 72.500 m² und rd. 191 Millionen Euro an Verkehrswerten auch weiterhin attraktiv.

Ankaufsprofil

Immobilienankauf, Joint Ventures und M&A

Die ViennaEstate Immobilien AG wurde 2006 gegründet und verfügt über rd. 1,2 Milliarden Euro an Assets under Management. Unser Geschäftsmodell umfasst sämtliche Aktivitäten des Immobilienmanagements – vom Investment über die Entwicklung und den Handel bis hin zur Strukturierung, Finanzierung und laufenden Bewirtschaftung.

Objektcharakteristika

Neubauprojekte
mit oder ohne Baubewilligung
ab rd. 1.000 m² Nett Nutzfläche

Wohnimmobilien, Zinshäuser und Wohnungspakete
Core und Value Add-Segment
Leerstands- und Befristungsquote von zumindest
50% bevorzugt aus Privatbesitz

Büro- und Hotelimmobilien
mit Wertsteigerungspotenzial



Volumen

> EUR 1 Mio.

Lage

Großraum Wien – bevorzugt Bezirke innerhalb des Gürtels sowie 18. und 19. Bezirk

Landes- und Bezirkshauptstädte in Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark und Kärnten
– v. a. Universitätsstädte
benachbartes Ausland

Joint Venture und M&A

Gerne treten wir etwa in gemeinsamen Immobilienprojekten als Kapital- und Know-how-Geber auf oder besprechen die Übernahme interessanter Mitbewerber*innen mit einzigartigen Marktpositionen.



ankauf@viennaestate.com
+ 43 1 236 01 55-0
www.viennaestate.com
Wir freuen uns auf Ihre Angebote!

Kontakt

ViennaEstate Immobilien AG
z. Hd. Immobilienankauf
Janis-Joplin-Promenade 26 / OG 7
1220 Wien | Im HoHo Wien

Geschäftsfelder

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.

Kategorie Hold (Langfristige Haltedauer)

Die Kategorie „Hold“ verfolgt die langfristige Haltedauer ausgewählter Immobilien verschiedenster Assetklassen und bietet eine Ergänzung zum Kerngeschäft des Immobilienhandels. Durch diese Kategorie werden laufende Erträge lukriert, welche helfen, den administrativen Overhead der Gesellschaft zu tragen. So wird die Gesellschaft unabhängiger vom Erfolg des gelegentlich volatilen Tradebereichs. Da in Zeiten wieder höherer Zinsen und strengerer

Kreditvergabebestimmungen 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.

Kategorie Development (Bauträgerwesen und Projektentwicklung)

Das Geschäftsfeld „Development“ umfasst Bauträger- und Projektentwicklungstätigkeiten. Im Gegensatz zu früheren Perioden wird dieses Segment angesichts der aktuellen Baupreise weniger aktiv verfolgt.

Die ViennaEstate verfügt derzeit noch über Projekte im 13. Wiener Gemeindebezirk und in der Liebenauer Haupt-

straße in Graz. Dort entsteht ein modernes Wohnbauprojekt mit drei Reihenhäusern und zwölf Wohnungen auf zwei zusammengelegten Grundstücken. Alle geplanten Einheiten verfügen über private Freiflächen wie Gärten, Terrassen oder Balkone. Das Projekt befindet sich derzeit in der Einreichphase.

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.

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

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.

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 und 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 mit dem renommierten IMMY Award in GOLD ausgezeichnet, einer der höchsten Auszeichnungen der Branche. Diese Ehrung unterstreicht die hohe Qualität und Zuverlässigkeit, die das Unternehmen seinen Kund*innen bietet.

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 ist nun Senior Partner von FindMyHome.at und profitiert von dieser strategischen Partnerschaft, die eine noch bessere Positionierung am Markt ermöglicht.

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



Börsennotierte Immobilienanleihen

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 und Liquiditätsmanagement, Reporting, Objekt- und Mieterbetreuung sowie die Verwertung und laufende Gebäudeverwaltung.

Betreuung renommierter Family Offices

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



Office-Landmark-Projekte

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 rd. 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.



Wertschöpfung langfristig steigern!

Unter Berücksichtigung der strategischen Ziele der Eigentümer*innen sowie einer gründlichen Analyse der betreffenden Immobilie(n) werden Asset Management Dienstleistungen erbracht.

Das Hauptziel besteht darin, den Wert des Vermögens zu erhalten und durch professionelles Immobilienmanagement zu einer nachhaltigen Wertsteigerung beizutragen.

Alle Managementleistungen werden sorgfältig und gewissenhaft ausgeführt, wobei stets die Interessen der Eigentümer*innen im Vordergrund stehen.

Allfällige Maßnahmen zur Modernisierung und Sanierung sowie zur Optimierung verfügbarer Flächen bis hin zum Vermietungsmanagement behalten die Mitarbeiter*innen stets im Blick.

Asset Management

Über Jahrzehnte erlangtes Wissen im Bereich Real Estate Asset Management stellt eine herausragende Kompetenz der ViennaEstate-Gruppe dar. Immobilieneigentümer*innen vertrauen auf das vielseitige Know-how der erfahrenen Expert*innen.



Sebastian Koch, MA
Geschäftsführung
ViennaEstate Asset Management GmbH

Die Entwicklungen der letzten Jahre am Immobilienmarkt haben eines klar gezeigt: Vorausschauendes und faktenbasiertes Handeln in sämtlichen Asset-Management-Phasen, vom Investment bis zum Exit, entscheidet über wirtschaftlichen Erfolg oder Misserfolg. Diese sachliche und unaufgeregte Herangehensweise hat es uns ermöglicht, sowohl in einer Hochphase der Branche als auch in herausfordernden Zeiten ansehnliche Erfolge für unsere Kund*innen und uns selbst zu erzielen.

„Die Rückbesinnung auf die langfristige Investition in das Wiener Zinshaus als wertstabiles Kulturgut“, titelte unlängst ein renommierter Immobilienberater in seinem Marktbericht 2024. Und wir schließen uns dieser Aussage vollinhaltlich an. Denn Immobilien – insbesondere im Ballungsraum Wien – sind ein krisensicherer Vermögenswert für Generationen. Bewirtschaftet mit Bedacht und Blick auf sämtliche Einflussfaktoren, wie z.B. Finanzierungsstruktur, Mietermanagement, rechtliche Rahmenbedingungen oder Nachhaltigkeitsaspekte, überzeugen Realitäten seit jeher als lohnendes Investment. Gerne steht die ViennaEstate dabei als Single Point of Contact und Partner mit Weitblick an Ihrer Seite.



Stephan Hochleitner, MSc.
Geschäftsführung
ViennaEstate Asset Management GmbH

Die umfassende Expertise der ViennaEstate Asset Management GmbH wurde über viele Jahre aufgebaut. Ihr Fokus liegt auf der Wertsteigerung und ganzheitlichen Optimierung von Liegenschaften.

Kontakt

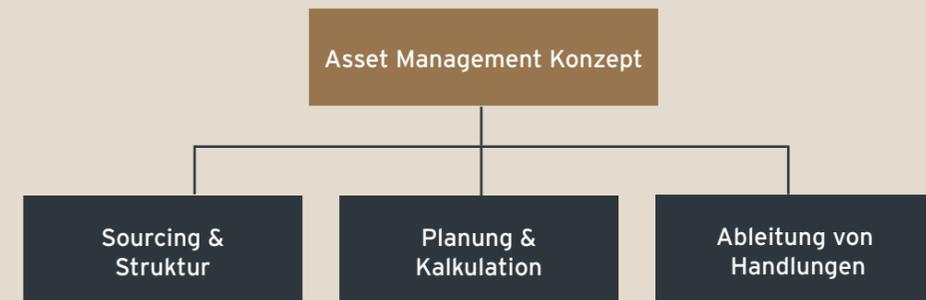
+43 1 236 01 55-0
info@viennaestate.com
www.viennaestate.com

Phasen Asset Management

1. Erhebung



2. Konzeption



3. Bewirtschaftung



Highlight 2024

Kohlgrasse 51, 1050 Wien

Die ViennaEstate Asset Management GmbH wurde mit der umfassenden Entwicklung der Liegenschaft Kohlgrasse 51 im 5. Wiener Gemeindebezirk betraut. Durch den Ausbau des Dachgeschosses entstand zusätzlicher, hochwertiger Wohnraum mit attraktiven Freiflächen. Zudem wurde ein Lift eingebaut und bestehende Wohnflächen durch die Anbringung neuer Balkone aufgewertet.

Das Projekt wurde im Sommer 2024 erfolgreich abgeschlossen, und die neuen Dachgeschosswohnungen konnten bereits Mitte Juni an die Mieter*innen übergeben werden. Dank der optimalen Grundrissplanung und hochwertiger Ausführung waren alle zehn Wohneinheiten bereits vor Fertigstellung vollständig vermietet. Dies unterstreicht die Attraktivität des Projekts sowie die gelungene Umsetzung der baulichen Maßnahmen.

Vor Entwicklung:

Fläche: 2.312,42 m²
Einheiten: 26
Monatlicher Ertrag: rd. EUR 12.000,-

Nach Entwicklung:

Fläche: 2.951,20 m²
Einheiten: 35
Monatlicher Ertrag: rd. EUR 32.000,-

Projekt Highlights

- 10 neue Dachgeschosswohnungen mit insgesamt 790 m²
- Großzügige Terrassen mit Blick über Wien
- Wohnungen in den Regelgeschossen wurden saniert und mit Balkonen ausgestattet
- Alle Dachgeschosswohnungen waren bereits vor Fertigstellung zu einem durchschnittlichen Mietzins von rd. € 19,-/m² vermietet
- Eine erfolgreiche Steigerung der Mieteinnahmen wurde durch die Vollvermietung der Liegenschaft erreicht



Vorher



Nachher



Hausverwaltung

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



Jutta Rudolf, BA
Geschäftsführung
ViennaEstate Hausverwaltung GmbH

Wohnungseigentümer*innen wünschen sich von ihrer Hausverwaltung mehr als nur gewöhnliche Dienstleistung. Sie möchten informiert, gehört und eingebunden werden. Mit der ViennaEstate HV App bringen wir Licht ins Dunkel des Immobilienverwaltungsalltags. Registrierte Eigentümer*innen werden via Push-Benachrichtigung über aktuelle Themen zu ihrer Immobilie informiert. Zudem können Anliegen rund um die Uhr und von überall gemeldet bzw. nachverfolgt werden. Unsere hohen Ansprüche an ein exzellentes Kundenservice können dabei gerade in Spitzenzeiten, wie beispielsweise bei Starkregenereignissen, mitunter sehr herausfordernd sein. Mein aufrichtiger Dank für die großartige Arbeit sowie das tagtägliche Engagement gilt dem gesamten Team!

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



Mag. (FH) Phillip Ramach
Geschäftsführung
ViennaEstate Hausverwaltung GmbH

Die ViennaEstate Hausverwaltung GmbH ist die Partnerin für Eigentümer*innen, welche sich mehr erwarten. Mehr Dienstleistung, mehr Betreuung, mehr Verständnis, mehr Kommunikation auf Augenhöhe. Eben mehr als eine Hausverwaltung.

Kontakt

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

Highlights

Unsere Branche befindet sich im Wandel. Da wir davon überzeugt sind, dass der Erfolg einer modernen Hausverwaltung nur Hand in Hand mit digitaler Weiterentwicklung gelingt, erweitern wir unser Service kontinuierlich. Der Einsatz von Künstlicher Intelligenz wird uns künftig bei administrativen Aufgaben entlasten. Die dadurch gewonnene Zeit steht für die persönliche Betreuung unserer Kund*innen zur Verfügung.



iDwell

Als gelungenes Beispiel für die erfolgreiche Implementierung digitaler Technologien verweisen wir auf die Vienna Estate HV App, powered by iDwell.

Die verbesserte Kommunikation zwischen Nutzer*innen und der Hausverwaltung bringt zahlreiche Vorteile für Kund*innen und Mitarbeiter*innen:

- Echtzeit-Zugang zu relevanten Informationen
- Einheitliche digitale Prozesse für wiederkehrende Aufgaben
- Zentrale Datenverwaltung für schnellen Zugriff auf relevante Informationen
- Standardisierte Kommunikationskanäle für effiziente Interaktion mit Kund*innen und Dienstleister*innen

Die damit gesteigerte Transparenz führt zu einer höheren Kund*innenzufriedenheit, stärkt das Vertrauen in unsere Dienstleistungen und sichert attraktive, zukunftsorientierte Arbeitsplätze in der Hausverwaltung.

Aktuelles: Bauwerksbücher

Flächendeckendes Erfordernis der Erstellung und Führung von Bauwerksbüchern gemäß §128a der Wiener Bauordnung (WrBO). Ab dem 01.07.2024 erfolgt die Registrierung gemäß §128c WrBO in der neu geschaffenen Bauwerksbuchdatenbank.

Hintergrund:

- Die Bauwerksbücher-Pflicht für Neu-, Zu- und Umbauten gilt bereits seit 2014.
- Die Wiener Bauordnungsnovelle 2023 weitet diese Pflicht auf sämtliche Altbauten aus.

Fristen:

- Eigentümer*innen von Gebäuden, die vor dem 01.01.1919 errichtet wurden, müssen bis zum 31.12.2027 ein Bauwerksbuch vorweisen.
- Für Gebäude, die zwischen dem 01.01.1919 und dem 01.01.1945 errichtet wurden, gilt eine Frist bis zum 31.12.2030.

Die ViennaEstate Hausverwaltung GmbH kooperiert bei der Umsetzung im Rahmen der ordentlichen Verwaltung nach vorangegangener Ausschreibung mit der APHELION Bau-management GmbH. Das Rahmenangebot gewährleistet eine einheitliche und fristgerechte Vergabe.

Bundesförderung „Raus aus Gas“

Die Mittel des Bundesförderungstopfs „Raus aus Gas“ sind mit Jahresende 2024 ausgeschöpft. Ob dieser neu dotiert wird, bleibt abzuwarten. Die Wiener Landesförderung ist hiervon unberührt und besteht derzeit weiterhin.



Immobilienmakler

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



Florian Prammer
Geschäftsführung
ViennaEstate Makler GmbH

Die Aufgaben eines Immobilienmaklers sind äußerst vielfältig und umfassen alles von der ersten Besichtigung der Immobilie bis hin zum erfolgreichen Vertragsabschluss. Durch die Beauftragung der ViennaEstate Makler GmbH können sich Kund*innen auf eine kompetente Betreuung und Unterstützung verlassen, sodass ihre Immobilie mit größter Sorgfalt vermittelt oder ihre Wunschimmobilie zuverlässig gefunden wird. Dank eines starken Netzwerks, persönlichen Einsatzes und der Kompetenz, den individuellen Bedürfnissen und Zielen der Kund*innen aufmerksam zuzuhören und diese in die Praxis umzusetzen, wird langfristiger Erfolg sichergestellt.

Maßgeschneiderte Kundenbetreuung durch fundierte Branchenexpertise und Immobilien-Know-how

Die ViennaEstate Makler GmbH zeichnet sich durch ein engagiertes und versiertes Team aus, das über fundiertes Fachwissen und ausgeprägte soziale Kompetenz verfügt. Wir wissen, dass Immobilien weit mehr als nur vier Wände sind – sie bedeuten Lebensqualität und Zukunft. Deshalb legen wir großen Wert auf eine persönliche Betreuung, die genau auf die Wünsche und Anforderungen unserer Kund*innen abgestimmt ist. Mit unserer langjährigen Expertise auf dem Wiener Immobilienmarkt bieten wir maßgeschneiderte Lösungen und erstklassige Beratung.

*Der Einstieg in den Immobilienmarkt kann für Käufer*innen und Verkäufer*innen schwierig sein, aber mit dem richtigen Makler ist es machbar.*

Florian Prammer



Unter der Leitung von Florian Prammer übernimmt die ViennaEstate Makler GmbH den Gesamtvertrieb von Immobilien der ViennaEstate-Gruppe. Mit mehr als 270 begleiteten Transaktionen pro Jahr ist das Team dabei stets am Puls der Zeit und über die Erwartungen am Markt stets bestens informiert. Dabei ist allen genau bewusst, worauf es ankommt: weil Wohnen eben wertvoll ist.

Kontakt

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

Highlights



FindMyHome.at-Treuesiegel

Im Oktober 2024 verlieh das Immobilienportal „FindMyHome.at“ das renommierte „Senior Partner Siegel“ als Anerkennung für unsere wertschätzende und erfolgreiche Arbeit der vergangenen zehn Jahre. Dieses Siegel steht insbesondere für Beständigkeit auf dem heimischen Immobilienmarkt, für höchste Qualität und herausragende Kundenzufriedenheit.

Hartmannngasse 13 in 1050 Wien

Im Herzen des fünften Wiener Gemeindebezirks erhielt das Team der ViennaEstate Makler im Zuge einer umfassenden Sanierung 15 revitalisierte Regelgeschosswohnungen sowie 15 neu errichtete Dachgeschosswohnungen zur Vermarktung. Die Einheiten überzeugten mit erstklassigen Materialien, durchdachten Grundrissen und großzügigen Freiflächen.



Ausblick 2025

Im Jahr 2025 stehen die Dachgeschossausbauten in der Steingasse 36, 1030 Wien, Sobieskigasse 3, 1090 Wien, und Säulengasse 31, 1090 Wien, im Fokus der Vermarktung. Die exklusiven Dachgeschosswohnungen in der Steingasse 36 und in der Sobieskigasse 3 werden im März/April bezugsfertig sein. Die Vermarktung begann bereits im Dezember 2024. In der Säulengasse 31 entstehen sieben moderne Dachgeschosseinheiten mit großzügigen Freiflächen mit Blick über Wien. Die Fertigstellung ist für Mitte Mai 2025 geplant, die Vermarktung startet Anfang März.

Baumanagement

Um ein umfangreiches Bauprojekt erfolgreich und zur Zufriedenheit der Auftraggeberin / des Auftraggebers gemäß den festgelegten Qualitätsstandards und Zeitplänen abzuschließen, ist ein qualifiziertes Team aus Expert*innen im Bauingenieurwesen und der Immobilienwirtschaft unerlässlich. Dies erfordert sowohl ein fundiertes Verständnis aller Aspekte der Projektdurchführung als auch umfassende Erfahrung im Projektmanagement.



BM DI (FH) Markus Malina
Geschäftsführung
APHELION Baumanagement GmbH

Eine zielgerichtete Kommunikation sowie die konsequente Ausrichtung auf den Gesamterfolg eines Projekts tragen maßgeblich zur Sicherstellung der Kostentransparenz bei. Diese wiederum bildet die Grundlage für eine vertrauensvolle und erfolgreiche Zusammenarbeit mit den Bauherr*innen. Um eine verlässliche Kostenkontrolle zu gewährleisten, ist eine präzise und vorausschauende Baukostenplanung unerlässlich. Die APHELION Baumanagement stellt hierfür transparente und fundierte Informationen zu den erforderlichen Investitionen bereit und agiert stets im Rahmen des zuvor festgelegten Budgets.

Die Anforderungen an Bau- und Immobilienprojekte sind vielschichtig und umfassen wirtschaftliche, ästhetische, energetische sowie ökologische Aspekte. Dies stellt Auftraggeber*innen häufig vor die Herausforderung, alle Aufgaben umfassend zu koordinieren und zu bewältigen. Um eine reibungslose Umsetzung des Bauprojekts sicherzustellen, erfolgt eine enge Zusammenarbeit mit Architekt*innen, Fachplaner*innen, Projektmanager*innen und allen beteiligten Konsulent*innen. Dabei werden sowohl die Bedürfnisse der Bauherrin / des Bauherrn als auch die geltenden gesetzlichen Vorgaben konsequent berücksichtigt.



Stephan Hochleitner, MSc.
Geschäftsführung
APHELION Baumanagement GmbH

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

Kontakt

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

Baumanagementleistungen

	Projektmanagement
	Örtliche Bauaufsicht
	BAU KG
	Ausschreibung & Vergabeprozess
	Generalplanung & Teilplanung

Baunebenleistungen

Objektsicherheitsüberprüfungen ÖNORM B 1300	Projektmanagement
Behördenwege & Konsenserhebungen	Planung einzelner Wohnungen
Erstellung von Bauwerksbüchern	Technische Due Diligence
Erstellung von Energieausweisen	Nutzwertgutachten
Machbarkeitsstudien	Bauphysikalische Berechnungen

Baumanagement



Highlights

Projekte abgeschlossen

- ① Hartmanngasse 13 in 1050 Wien
- ② Kohlgrasse 51 in 1050 Wien

Projekte in Umsetzung

- ③ Steingasse 36 in 1030 Wien
- ④ Sobieskigasse 3 in 1090 Wien
- ⑤ Säulengasse 31 in 1090 Wien
- ⑥ Am Heumarkt 7 in 1030 Wien

Projekte in Planung

- ⑦ Schottenfeldgasse 69 in 1070 Wien

Wiener Gold

Wiener Gold ist ein Investment in Altbauwohnungen mit hohem Potenzial in historischen Wiener Stilzuhause: sowohl ein krisenfestes Investment mit potenzieller Wertsteigerung als auch ein lukratives passives Zusatzeinkommen.



Mario Kojic
Head of Sales

Die Nachfrage nach Wohnraum in Wien wird weiter steigen. Angesichts des zunehmenden Wohnungsmangels erscheinen langfristige Immobilieninvestitionen als vielversprechende Möglichkeit, von der angespannten Marktsituation zu profitieren. Durch den Erwerb von Wiener Gold Immobilien können Investor*innen nicht nur auf potenzielle Wertsteigerungen setzen, sondern auch stabile Einnahmequellen durch Vermietung generieren.

Die Auswahl der richtigen Wiener Gold Wohnung ist ein individueller Prozess, der auf den spezifischen Anforderungen und Zielen der Investor*innen basiert. Durch eine sorgfältige Analyse der Faktoren kann sichergestellt werden, dass die getroffenen Entscheidungen den Bedürfnissen der Investor*innen gerecht werden.



Dkfm. Angelo Barsuglia
Senior Sales Advisor



Warum in Wiener Gold investieren?



Sicherheit



Pensionsvorsorge



Langfristige Wertsteigerung



Inflationsschutz



Zusatzeinkommen



Diversifikation



Vermögensaufbau



Steuerliche Vorteile möglich



In einer Stadt, die für ihre hohe Lebensqualität und historische Architektur bekannt ist, bietet die ViennaEstate mit Wiener Gold eine einzigartige Gelegenheit, in exklusive Altbauwohnungen zu investieren und langfristig von Wertsteigerungen zu profitieren.

Kontakt

+ 43 1 236 01 55-0
wienergold@viennaestate.com
www.wiener-gold.com



Werterhalt durch Substanz!

Pandemien, steigende Zinsen und grassierende Inflation haben eines gezeigt: Disruptive Ereignisse kommen unerwartet und stellen unsere Welt mitunter innerhalb von wenigen Tagen auf den Kopf.

Daher ist es wichtig, sich von vorneherein krisenfest aufzustellen, um sein Vermögen langfristig zu erhalten.

Eine Wiener Gold Immobilie ist ein nicht vermehrbare Sachwert und wirkt damit allein oder als Portfoliobeimischung hoher Volatilität und anhaltender Inflation entgegen.

Verwertungsmöglichkeiten



Verkauf

Die leere Wohnung kann zum aktuellen Marktpreis verkauft werden, wobei Eigentümer*innen von der historischen Wertentwicklung auf dem Immobilienmarkt profitieren. Der Verkaufserlös kann je nach Finanzierungsstruktur vollständig oder teilweise für neue Investitionen genutzt oder anderweitig eingesetzt werden.

Neuvermietung

Durch eine Neuvermietung kann ein lukratives Zusatzeinkommen generiert werden. Dies ermöglicht eine langfristige Einnahmequelle und steigert die Rentabilität der Immobilie. Besonders in begehrten Lagen kann die Neuvermietung eine attraktive Option sein, um von einer steigenden Nachfrage zu profitieren.



Eigennutzung

Sobald die Wohnung nicht mehr vermietet ist, kann sie als persönlicher Wohnraum genutzt werden. Ob als Zweitwohnsitz, Wohnraum für die Familie oder als neuer Lebensmittelpunkt – die Immobilie bietet vielfältige Möglichkeiten. Eigentümer*innen können sich so langfristig einen Wohnsitz in einer der attraktivsten Lagen Wiens sichern.



ESG

Das Jahr 2024 sollte eigentlich den Meilenstein für das Thema ESG (Environmental – Social – Governance) setzen. Gemäß der ursprünglichen Regulatorik wären rd. 2.000 österreichische Unternehmen verpflichtet gewesen, einen Nachhaltigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2025 vorzubereiten. Zwischenzeitlich wurde von der EU-Kommission aber bereits der Entwurf für ein Vereinfachungspaket veröffentlicht, das die ursprünglichen Vorschriften deutlich lockert. Unabhängig davon, wie die ESG-Regulatorik künftig aussieht – Nachhaltigkeit bleibt trotzdem weiterhin ein zentraler Wettbewerbsfaktor in der Immobilienbranche.

Werttreiber Nachhaltigkeit

Neben Renditekennzahlen haben künftig auch Emissionskennzahlen einen wichtigen Stellenwert bei Transaktionen. Energieeffiziente Gebäude, optimierte Wassernutzung sowie die Förderung der Kreislaufwirtschaft sind Treiber für langfristige Wertsteigerungen und werden sich in den nächsten Jahren etablieren müssen, um das ambitionierte Ziel der EU-Klimaneutralität bis 2050 zu erreichen.

Herausforderung im Bestand

Was im Neubau bereits Standard ist, stellt sich in Bestandsgebäuden um einiges komplexer dar und ist wirtschaftlich oft kaum abzubilden. Durch gesetzlich reglementierte Mieten und fehlende rechtliche Rahmenbedingungen im Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) sind umfassende Investitionen in die Nachhaltigkeit vor allem bei Gründerzeithäusern eine zeit- und kostenintensive Angelegenheit für Eigentümer*innen.

Herausfordernd, aber nicht unmöglich! Diesen Vorsatz hat sich die ViennaEstate gesetzt und gemeinsam mit der APHELION Baumanagement GmbH erstmals eine Dekarbonisierungsstudie für ein Gründerzeithaus erarbeitet. Diese beinhaltet eine detaillierte Potenzial-, Wirtschaftlichkeits- und Förderanalyse, mit dem Ziel, optimale Maßnahmen für die Liegenschaft abzuleiten und CO₂-Emissionen einzusparen.

Auch bei zwei Dachgeschossausbauten, die 2024 für unseren Kunden realisiert wurden, standen ESG-Aspekte im Fokus. Neben der klimafreundlichen Energieversorgung spielten soziale Faktoren wie Freiflächen und thermischer Komfort eine zentrale Rolle bei der Planung und Errichtung der hochwertigen Mietwohnungen. Aspekte, die auch in Zukunft unverzichtbar sind – schließlich zeigen Studien, dass mittlerweile rd. 80% der Mieter*innen beim Thema Wohnen Wert auf Nachhaltigkeit legen. Mit diesen Projekten stellt die ViennaEstate sicher, dass die Wohnqualität von morgen bereits heute beginnt.

1050, Kohlgasse 51

- Errichtung von 10 DG-Wohnungen mit rd. 790 m² Nutzfläche
- 215 m² Freiflächen
- Heiz- und Kühlsystem mittels Luftwärmepumpe im DG

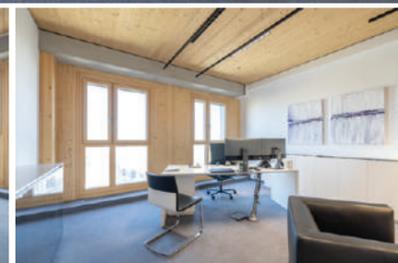
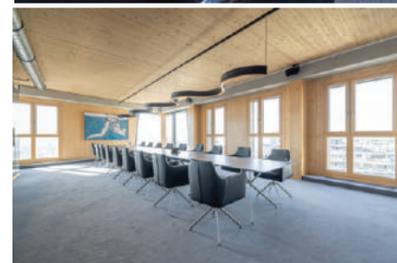


Raphaela Lorenz, MA
Asset Management

Highlights 2024

1050, Hartmannsgasse 13

- Errichtung von 15 DG-Wohnungen mit rd. 1.140 m² Nutzfläche
- 180 m² Freiflächen im DG
- Generalsanierung und Errichtung von Balkonen in den Bestandswohnungen
- Anschluss ans Fernwärmenetz



Unser Unternehmensstandort HoHo Wien

Was das HoHo Wien
so besonders macht?

Alle Infos im Video!



75% Holzbauanteil



2.800 t Einsparung an CO₂-Äquivalenten im Vergleich zur traditionellen Ausführung mit Stahlbeton



Das verarbeitete Holz ist in nur 77 Minuten in heimischen Wäldern nachgewachsen.



Zertifiziert nach klimaaktiv, ÖGNB und LEED

Finanzbericht

KONZERNABSCHLUSS

Auch für das Jahr 2024 wurde ein umfassender, geprüfter Konzernabschluss erstellt. Teil des Konzernabschlusses sind sämtliche direkte und indirekte Tochtergesellschaften der ViennaEstate Immobilien AG. Mit diesem Bericht wollen wir einen Überblick über wichtige Entwicklungen und Kennzahlen des Unternehmens geben.

Geprüfter Konzernabschluss 2024

Obwohl für die ViennaEstate noch keine rechtliche Verpflichtung zur Erstellung eines Konzernabschlusses besteht, hat sich die Geschäftsleitung wiederholt zu diesem Schritt entschieden. Diese Kommunikation auf Augenhöhe, gepaart mit klaren Strukturen wird von unseren Stakeholdern nach wie vor äußerst geschätzt. Teil des Konsolidierungskreises sind sämtliche direkte und indirekte Tochtergesellschaften der ViennaEstate Immobilien AG, wobei drei Beteiligungen ohne beherrschenden Einfluss At-Equity konsolidiert werden. Der Konsolidierungskreis hat sich im Geschäftsjahr 2024 gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

Solide Finanzstruktur und Kapitalpolitik

Unser Unternehmen legt großen Wert auf eine solide Finanzstruktur. Auch in Krisenzeiten ist die Gesellschaft im Stande, ein stabiles Bilanzbild zu zeigen. Der Fokus im abgelaufenen Geschäftsjahr stand im Zeichen des Überstehens der aktuellen Krisen, insbesondere derer in der Immobilienwirtschaft. Es galt, trotz der gestiegenen Zinsen und der eingebrochenen Nachfrage nach Immobilien ein wertbeständiges Ergebnis zu erwirtschaften. Oberste Vorgabe war dabei der weitere Abbau unserer Bankverbindlichkeiten, während nur eingeschränkt zugekauft wurde. Mit einer weiteren Steigerung der Eigenkapitalquote von 35,40% auf 37,60% ist dies auch eindrucksvoll gelungen.

Operative Performance

Während andere Marktteilnehmer aus der Branche nach wie vor mit den schwierigen Rahmenbedingungen kämpfen oder gar der Insolvenzwellen der letzten Monate zum Opfer gefallen sind, konnte die ViennaEstate-Gruppe ein attraktives Ergebnis von 3,55 Millionen Euro nach Steuern und Fremddanteilen erwirtschaften. Die Segmentberichterstattung zeigt, dass das Immobiliengeschäft, getrieben durch den Handel mit Immobilien, nach wie vor den größten Teil des Konzernergebnisses ausmacht. Bedingt durch die erschwerten Bedingungen im Verkauf ist das Betriebsergebnis daher, wie erwartet, gegenüber dem Vorjahr rückläufig.

Die in den Abschreibungen enthaltenen Wertanpassungen des Immobilienbestandes waren im Geschäftsjahr gegenüber dem Vorjahr deutlich reduziert, wodurch dieser Posten unter dem Niveau des Vorjahres ausgewiesen werden kann.

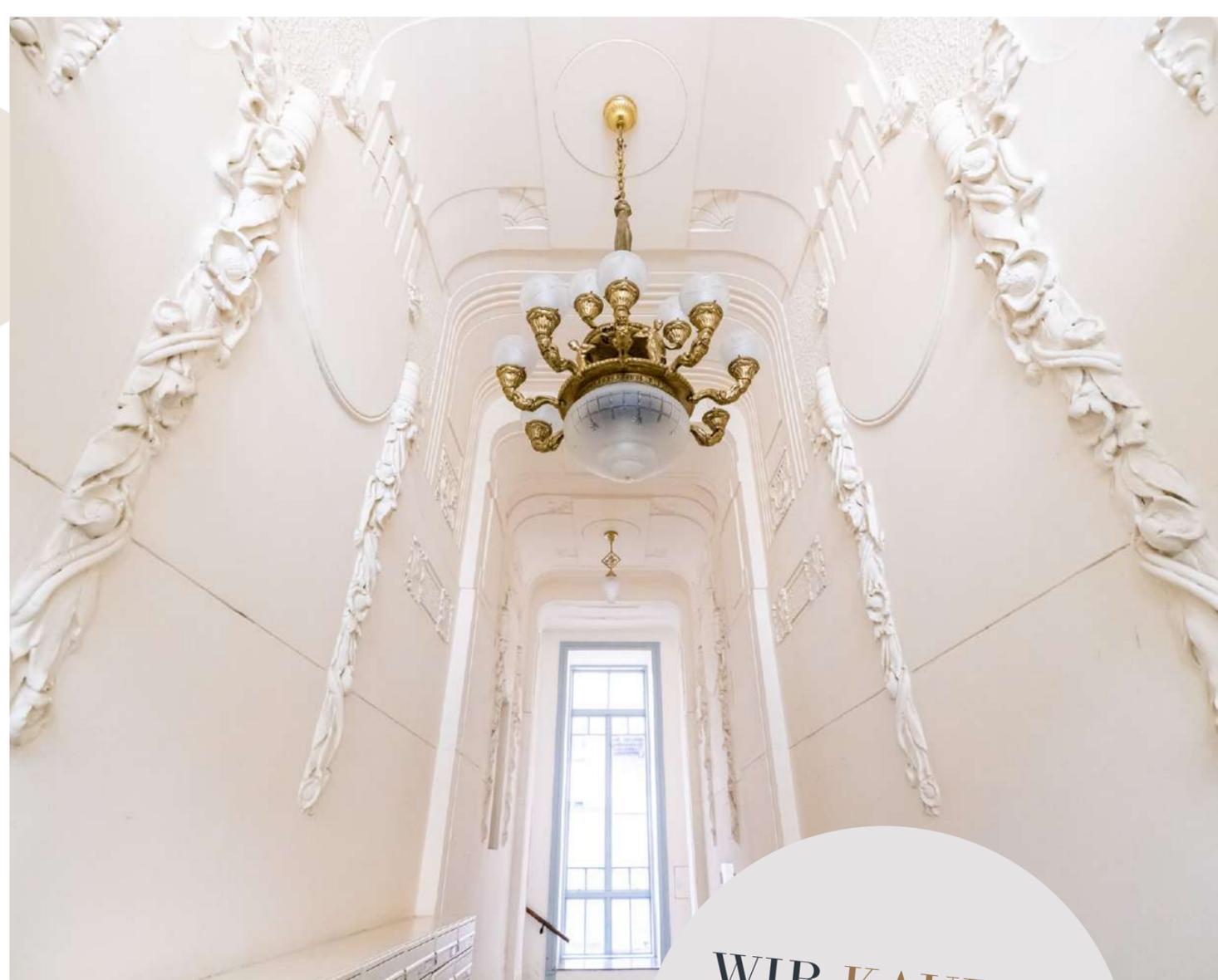
Im Personalbereich machte sich unsere vorsichtige Nachbesetzung von Planstellen bemerkbar. Der Personalaufwand



Mag. Peter Lazar
Vorstandsvorsitzender
ViennaEstate Immobilien AG

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

konnte trotz der in den letzten Jahren hohen vorzunehmenden kollektivvertraglichen Erhöhungen der Gehälter unserer Mitarbeiter*innen stabil gehalten werden. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist der Immobilien- und Verwaltungsaufwand der Gruppe enthalten. Unter Verwaltungsaufwand fallen typische operative Kosten wie Büromiete, EDV, Marketing, Rechts- und Beratungskosten, Weiterbildung und mehr. Trotz hoher Inflation konnten wir diese unter dem Vorjahreswert halten. Unter Immobilienaufwand wird der laufende Aufwand aus Instandhaltung, Betriebskosten und mehr verstanden.



**WIR KAUFEN
& SANIEREN
ZINSHÄUSER**

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

Finanzergebnis und Liquiditätsmanagement

Die hohen Leitzinsen erreichten Ende 2023 ihren Höchststand. Die ab Juni 2024 von der EZB zögerlich vorgenommenen Zinssenkungen wirkten erst verzögert auf den Zinsaufwand. Im Geschäftsjahr wurde daher die konsequente Reduktion des verzinslichen Fremdkapitals fortgeführt. Insgesamt reduzierten sich die Verbindlichkeiten von rd. 97 Mio. Euro auf rd. 87 Mio. Euro. So konnten wir den weiterhin hohen Zinsen entgegenwirken und den Zinsaufwand auf dem Niveau des Vorjahres halten. Finanziert wurde der Schuldenabbau aus dem Handelsgeschäft und dem strategischen Abbau des Hold-Portfolios, bei gleichzeitiger Zurückhaltung im Ankauf. Diese strategische Kapitalpolitik zeigt sich auch in der Bilanzsumme, welche auf rd. 147 Mio. zurückgegangen ist. Korrespondierend mit der Kürzung der Passiva reduzierten sich auf der Aktivseite der Bilanz die Immobilienbestände im Vorratsvermögen und die Hold-Immobilien in den Sachanlagen. Mit dem ausgewiesenen Finanzmittelbestand verfügt das Unternehmen über ausreichende Liquidität, um allen kurzfristigen Verbindlichkeiten nachzukommen und nach Jahren der strategischen Zurückhaltung im Ankauf wieder Zukäufe zu tätigen.

Krisenresilienz und Zukunftsausblick

Die Gruppe zeigte sich resilient gegen die Krisen der vergangenen Jahre. Angefangen von der Corona-Pandemie, über die Energiekrise bis hin zur einbrechenden Immobilienwirtschaft und der aktuell vorherrschenden Insolvenzwellen. Trotz einiger Lichtblicke wie etwa weitere Zinssenkungen gehen wir für 2025 von anhaltend schwierigen Rahmenbedingungen für unser Business aus. Wir sind gut positioniert und möchten den Bedingungen zum Trotz auch in Zukunft am Markt erfolgreich agieren.

Finanzbericht

Der Konzernabschluss weist ein Ergebnis von rd. 3,55 Millionen Euro auf. Das Eigenportfolio der ViennaEstate bestand zum 31.12.2024 aus 1.162 Einheiten im Eigenbestand mit 72% Wohnanteil. Bei den Assets under Management lag der Wert bei 1,2 Milliarden.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2024

	ALLE WERTE IN TEUR	2024	2023
1.	Umsatzerlöse	18.612	36.574
2.	Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Immobilienprojekten	123	-25
3.	sonstige betriebliche Erträge	8.512	6.801
4.	Aufwendungen für Material (Einsatz Immobilienvorrat)	3.951	14.218
5.	Personalaufwand	5.160	5.028
6.	Abschreibungen	1.534	4.736
7.	sonstige betriebliche Aufwendungen	6.517	7.134
8.	BETRIEBSERGEBNIS (Zwischensumme aus Z 1 bis 7)	10.086	12.235
9.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	87	37
10.	Erträge aus assoziierten Unternehmen	-224	-169
11.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	5.006	5.376
12.	FINANZERGEBNIS (Zwischensumme aus Z 9 bis 11)	-5.143	-5.508
13.	ERGEBNIS VOR STEUERN	4.943	6.727
14.	Steuern vor Einkommen	1.323	1.373
15.	Ergebnis nach Steuern	3.620	5.354
16.	Anteile anderer Gesellschafter am Jahresergebnis	-69	-134
17.	KONZERNJAHRESÜBERSCHUSS	3.551	5.220

DIESER ERFOLG ZEIGT SICH AUCH IN DER KAPITALFLUSSRECHNUNG DES KONZERNS.

KAPITALFLUSSRECHNUNG

	ALLE WERTE IN TEUR	2024	2023
	Ergebnis vor Steuern	4.943	6.727
	Netto-Geldfluss aus der betrieblichen Tätigkeit	5.532	18.271
	Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit	14.581	12.470
	Einzahlungen von Eigenkapital	0	0
	Rückzahlungen von Eigenkapital	0	0
	ausbezahlte Ausschüttungen an Gesellschafter*innen des Mutterunternehmens	-3.584	-3.584
	ausbezahlte Ausschüttungen an nicht beherrschende Gesellschafter*innen	-113	0
	Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	5.191	8.602
	Auszahlung für die Tilgung von Anleihen und Finanzkrediten	-13.392	-33.685
	Auszahlung für Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-5.006	-5.465
	Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-16.904	-34.132
	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	3.210	-3.391

BILANZ

LANGVERSION

Bilanz 2024

AKTIVA	ALLE WERTE IN TEUR	31.12.2024	31.12.2023
A. Anlagevermögen		20.973	28.941
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		1.070	1.589
1. gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		256	532
2. Geschäfts-(Firmen-)wert		814	1.056
II. Sachanlagen		17.841	25.341
1. Grundstücke und Bauten sowie Einbauten in fremden Gebäuden		17.405	24.841
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung		417	500
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau		19	0
III. Finanzanlagen		2.063	2.012
1. Anteile an assoziierten Unternehmen		2.062	2.011
2. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens		1	1
B. Umlaufvermögen		124.528	126.091
I. Immobilienvorräte		117.291	120.967
1. unfertige Immobilienprojekte		3.422	3.611
2. Immobilienvorräte		115.569	117.906
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen		-1.700	-550
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		1.949	3.047
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		981	2.097
2. Forderungen gegenüber Beteiligungsunternehmen		616	599
3. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände		353	351
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr		1.341	2.457
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr		609	590
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		5.287	2.077
C. Rechnungsabgrenzungsposten		127	131
D. Aktive latente Steuern		1.586	1.429
SUMME AKTIVA		147.214	156.592

PASSIVA	ALLE WERTE IN TEUR	31.12.2024	31.12.2023
A. Eigenkapital		55.354	55.431
I. Eingefordertes Grundkapital		4.216	4.216
II. Kapitalrücklage		35.647	35.647
III. kumuliertes Ergebnis		15.356	15.388
IV. nicht beherrschende Anteile am Eigenkapital		135	179
B. Investitionszuschüsse		2	3
C. Rückstellungen		2.668	2.408
1. Steuerrückstellung		190	43
2. Sonstige Rückstellungen		2.478	2.365
D. Verbindlichkeiten		87.543	97.000
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		86.238	94.439
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr		9.878	24.024
davon mit einer Restlaufzeit v. mehr als einem Jahr		76.360	70.415
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		726	654
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr		491	174
davon mit einer Restlaufzeit v. mehr als einem Jahr		235	480
3. Sonstige Verbindlichkeiten		579	1.907
davon aus Steuern		358	1.550
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit		80	81
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr		579	1.907
E. Rechnungsabgrenzungsposten		1.647	1.751
SUMME PASSIVA		147.214	156.592

Ergebnis 2024

RENTABILITÄT

Rentabilitätskennzahlen	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Eigenkapital Jahresanfang	55.431	53.616	36.431	34.982	30.480
Gesamtkapital Jahresanfang	156.592	180.258	188.295	165.209	152.342
Umsatzerlöse	18.612	36.574	28.642	45.982	37.311
Zinsen & ähnliche Aufwände	5.005	5.376	3.088	3.004	3.552
EBT	4.943	6.727	7.404	7.252	5.390
EBIT	9.948	12.103	10.493	10.256	8.941
Jahresüberschuss	3.551	5.220	5.356	5.231	3.817
Gesamtkapitalrentabilität – ROI	6,35%	6,71%	5,57%	6,21%	5,87%
Eigenkapitalrentabilität – ROE	8,92%	12,55%	20,32%	20,73%	17,68%

Alle Werte in TEUR (Kennzahlen vor Steuern)



Die Rentabilitätskennzahlen zeigen eindeutig die Resilienz unseres Unternehmens gegen die Krisen der letzten Jahre. Die Eigenkapitalrentabilität ist mit rd. 9% weiter attraktiv.

Mag. Peter Lazar



	31.12.2024
Anlagevermögen	38.846
Umlaufvermögen & ARA	176.501
Summe Aktiva	215.347
Eigenkapital	106.701
Fremdkapital	108.646
Summe Passiva	215.347
Eigenkapitalquote	49,5%

Alle Werte in TEUR

BILANZ
inkl. stille Reserven

Finanzbericht

EINZELABSCHLUSS

Die ViennaEstate Immobilien AG (Holdinggesellschaft) fungiert als Holding als 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 im Zuge einer internen Strukturbereinigung ab 2021 in eine Tochtergesellschaft, die ViennaEstate Asset Management GmbH, ausgelagert.

Die ViennaEstate Immobilien AG war zudem Eigentümerin von Liegenschaftsanteilen am Objekt Parkring 12, 1010 Wien. Teile davon wurden bereits im Geschäftsjahr 2023 veräußert. Im Geschäftsjahr 2024 wurden nun auch die verbliebenen Anteile verkauft.

Umsatz und sonstige Erträge

Die Umsatzerlöse der Holdinggesellschaft bestehen somit zum überwiegenden Teil aus Managementenerlösen sowie den Mieteinnahmen (bis zum Verkauf) der genannten Liegenschaft. Weiters werden konzerninterne Umlagen für Personalleistungen, die durch die ViennaEstate Immobilien AG erbracht werden, und Umlagen für die Zurverfügungstellung von Büroflächen und Infrastruktur (EDV und Büromöbel) verrechnet. Die im Vergleich zum Vorjahr reduzierten Umsätze resultieren im Wesentlichen aus den verminderten Mieterträgen wegen des Verkaufes der Liegenschaftsanteile Parkring 12.

Unter der Leitung von Karl Eichberger bildet die Konzernbuchhaltung das kaufmännische Rückgrat der ViennaEstate Immobilien AG samt all ihren 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.



Karl Eichberger
Leitung Konzernbuchhaltung und Prokurist
ViennaEstate Immobilien AG



Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten neben Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen, der buchhalterischen Erfassung von Sachbezügen und weiterverrechneten Aufwendungen im Wesentlichen den Veräußerungsgewinn aus dem bereits angeführten Verkauf von Parkring 12.

Betriebliche Aufwendungen

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) auch alle Verwaltungskosten der Gesellschaft enthalten.

Der Personalaufwand sank gegenüber dem Vorjahr von 2.338 TEUR auf 2.181 TEUR. Dies trotz der im Geschäftsjahr deutlichen kollektivvertraglichen Erhöhung der Gehälter. Im Kontext der insgesamt schwierigen Rahmenbedingungen ist die Gesellschaft bemüht, die Personalkosten auf niedrigem Niveau zu halten. Die vorsichtige Personalpolitik bei der Nachbesetzung von ausgeschiedenen Mitarbeiter*innen zeigte erste Früchte.

Die Abschreibungen bestehen im Wesentlichen aus der Gebäudeabschreibung und der Abschreibung der Betriebs- und Geschäftsausstattung. Wegen des Anlagenabgangs im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres zeigt sich die Abschreibung gegenüber dem Vorjahr deutlich reduziert.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen 1.624 TEUR und liegen doch recht deutlich unter dem Vorjahreswert. Da weitere Teile der Asset Management Aktivitäten der Gruppe direkt in der Asset Management GmbH vorgenommen wurden, reduzierte sich zum einen die Verrechnung der Geschäftsbesorgung durch diese. Zum anderen blieben die Kosten für Instandhaltung und Betriebskosten wegen des Abgangs der Liegenschaftsanteile unter dem Vorjahr. Auch waren im Geschäftsjahr 2024 deutlich weni-

ger Aufwände enthalten, die weiterverrechnet wurden und sich als „Weiterverrechneter Aufwand“ in den „Sonstigen Betrieblichen Erträgen“ wiederfinden.

Neben den bereits erwähnten Kosten für Instandhaltung und Betriebskosten Parkring 12 sind hier unter anderem Aufwand für Miete Bürostandort, EDV, AR-Vergütung, Werbung und Rechts- und Beratungskosten enthalten.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis der Gesellschaft beinhaltet den Zinsendienst für Fremdverbindlichkeiten im Rahmen von Projekt- und Anteilsfinanzierungen und den Zinsdienst für Cashpool-Einlagen.

Aufwendungen aus Finanzanlagen ergeben sich aus Adaptierungen an Beteiligungsbuchwerten im Rahmen der regelmäßigen Impairment-Tests.

Im Übrigen beinhaltet das Finanzergebnis Erträge aus Beteiligungen der Gruppe sowie Zinserträge aus den kurzfristigen Cashpool-Ausleihungen an Konzerngesellschaften. Durch die vorsichtige Ausschüttungspolitik im Kontext mit den vorherrschenden schwierigen Rahmenbedingungen blieben die Beteiligungserträge und somit auch das Finanzergebnis unter den Vorjahreswerten.

Am Ende des Jahres zeigt sich somit ein Ergebnis nach Steuern von 4.438 TEUR (Vorjahr 5.245).

Bilanz

Den gestiegenen Finanzierungzinssätzen Rechnung tragend wurden die Verbindlichkeiten der Gesellschaft von 29.925 TEUR auf 23.096 TEUR reduziert. Dies erfolgt im Wesentlichen zu Lasten des Immobilienbestandes auf der Aktivseite der Bilanz.

Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft erhöhte sich daher von 65% auf 70%.

Die ViennaEstate agiert am Wiener Immobilienmarkt als kreativer, solider Asset Manager, Investor, Trader und Dienstleister.

	Kurzfassung in Millionen Euro	2024	2023
Geschäftsergebnis	Umsätze	2,64	3,83
	Sonstige betriebliche Erträge	7,03	5,94
	Personalaufwand	2,18	2,34
	Abschreibungen	0,18	0,42
	Sonstige betriebliche Aufwendungen	1,62	2,35
	Betriebsergebnis	5,69	4,67
	Finanzergebnis	0,11	0,86
	Ergebnis vor Steuern	5,8	5,53
	Jahresüberschuss	4,44	5,25
Finanzlage	Anlagevermögen	65,83	68,28
	Umlaufvermögen	13,05	16,03
	ARA & Aktive latente Steuern	2,19	2,62
	Gesamtvermögen	81,07	86,93
	Eigenkapital & Investitionszuschüsse	56,95	56,08
	Fremdkapital	24,12	30,85
Gesamtkapital	81,07	86,93	
Kennzahlen	Eigenkapitalquote	70 %	65 %
	Gesamtkapitalrentabilität	7,82 %	7,28 %

*HoHo Wien –
ein einzigartiger
Bürostandort*
Mehr Infos im Video!



Risikobericht

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

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

Streuerisiko

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

Zur Reduktion des Risikos stützt sich die ViennaEstate beim Einkauf auf die langjährige Erfahrung des Managements. Jede Akquisition wird sorgfältig geprüft.

Bewertungsrisiko

Immobilien stellen ein Investment dar und werden am freien Markt gehandelt, somit sind sie auch Konjunkturzyklen unterworfen. Es besteht das Risiko, dass Immobilien den ursprünglichen Anschaffungspreis nicht halten können und wertberichtigt werden müssen. Dieses Risiko hat sich zuletzt im Jahr 2023 und 2024 realisiert.

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

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

Zinsänderungsrisiko

Den Investitionen der ViennaEstate-Gruppe liegt ein geplanter Eigenkapitalanteil von bis zu 50% gegenüber einem Fremdkapitalanteil von rd. 50% zugrunde. 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. Zuletzt sind zwar die Leitzinssätze der Europäischen Zentralbank und somit auch der 3M-EURIBOR wieder gesunken, befindet sich jedoch immer noch deutlich über dem Niveau der Jahre bis 2022. Die Zinsbelastung für Finanzierungen übersteigt im Portfolio damit regelmäßig die Mieteinnahmen der vermieteten Einheiten. Sollten die Zinsen nicht weiter sinken bzw. wieder steigen, wächst der Druck auf die Liegenschaftsverwertung, da nur durch Verkauf von Einheiten die Lücke zwischen Zinsbelastung und Mieteinnahmen geschlossen werden kann. Dem Geschäftsmodell Handel mit Immobilien geschuldet, wirkt sich dies

entsprechend auf die Gewinnmarge aus dem Verkauf aus und erhöht den Druck, die Ware „Immobilie“ so kurz wie möglich auf Lager zu halten.

Die ViennaEstate hat die Möglichkeit, Zinssicherungsgeschäfte für Fremdkapital abzuschließen, um dem Risiko eines Zinsanstiegs entgegenzuwirken. In der Gruppe wird diese Möglichkeit nur geringfügig genutzt, da die Gesellschaft im Rahmen eines Geschäftsjahres im langjährigen Durchschnitt rd. ein Viertel ihres Kreditportfolios erneuert. Ebenso ist das auf Abverkauf ausgerichtete Geschäftsmodell, welches zwangsweise eine jederzeit mögliche, pönalefreie Tilgung benötigt, mit langfristigen Fixzinssätzen ex ante inkompatibel.

Politische und regulatorische Risiken

Der Gesetzgeber hat zuletzt wiederholt in die Höhe der gesetzlich reglementierten Mietzinse eingegriffen, und auch für 2024 einen Entfall der Indexierung verordnet. Auch das Regierungsprogramm der neuen Dreierkoalition sieht vor, die Mieten im Altbau 2025 einzufrieren und sieht für 2026 eine maximale Mieterhöhung von 1%, im Jahr 2027 von 2% vor. Bis zum 30.06.2025 unverändert aufrecht ist die Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-VO), welche durch die Finanzmarktaufsicht erlassen wurde. Diese Verordnung ließ die Nachfrage nach Eigentumswohnungen spürbar zurückgehen, was sich auf das Geschäft der ViennaEstate-Gruppe deutlich ausgewirkt hat. Eine Anschlussregelung mit ähnlichen nachteiligen Regelungen für den privaten Immobilienerwerb ist aus heutiger Sicht nicht auszuschließen. Weiter aufrecht ist das Bestellerprinzip, welches die Provisionspflicht von Mietern bei der Wohnungssuche im Regelgeschäft ausschließt. Wie zuletzt von der Bundesregierung veröffentlicht, werden in den kommenden Jahren Maßnahmen zur Budgetkonsolidierung erforderlich. Daraus können sich für das Geschäft der ViennaEstate nachteilige gesetzliche Vorgaben ergeben.

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 Ex-

Durch eine einheitliche Führung und die Ausrichtung der Berichtssysteme und Zeiträume aller Gesellschaften an die Mutter ViennaEstate können etwaige Risiken besser erkannt werden und es kann schneller auf diese reagiert werden.

pert*innentum. Dieses wird durch den Aufsichtsrat, den Vorstand sowie die Mitarbeiter*innen der ViennaEstate sichergestellt. Die bestens ausgebildeten Arbeitskräfte der ViennaEstate sind Garant für die Einhaltung aller hohen Qualitätsansprüche. Um diesem Anspruch auch weiterhin gerecht zu werden, hat die Gesellschaft eine Weiterbildungs-offensive gestartet und auch für die Folgejahre ein Sonderbudget für Bildungsmaßnahmen festgelegt. Auch wird der zunehmenden Forderung von Mitarbeiter*innen bzw. potenziellen Mitarbeiter*innen nach der Möglichkeit, einen Teil der Arbeitsleistung im Homeoffice zu absolvieren, zunehmend Rechnung getragen.

Die gesamte Immobilienbranche leidet wie der Gesamtmarkt auch 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. Insgesamt steigt jedoch der Druck, über attraktive Bruttogehälter qualifiziertes Personal zu beschaffen. Es können sich somit personalbezogene Risiken für die Geschäftstätigkeit ergeben, welche von vornherein nicht vollständig ausgeschlossen werden können.

Weitere nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Forschung und 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 und Entwicklung aufgewendet oder ausgewiesen.

Zweigniederlassungen

Die ViennaEstate hat im Geschäftsjahr keine Zweigniederlassungen unterhalten.

Ausblick

2025

Für die weitere Entwicklung der Gesellschaft sieht der Vorstand den kommenden Verlauf der Leitzinsen, den Rückgang der Neubauproduktion und die Umsetzung der von der neuen österreichischen Bundesregierung (Dreierkoalition) ins Auge gefassten Vorhaben als wesentlich an.

Nach der von der Europäischen Zentralbank (EZB) eingeleiteten Zinswende liegt der 3M-EURIBOR zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes bei rd. 2,5% und damit schon deutlich unter dem Wert des Vorjahres von rd. 4%. Aktuell bestehen weltweit erhebliche handelspolitische Spannungen. Die von der US-Regierung ins Rollen gebrachte Zollspirale schadet nicht nur der ohnehin schon angeschlagenen Konjunktur, sondern wird womöglich die Inflation wieder kräftig anheizen. Der geldpolitische Spielraum der EZB, die Zinsen auf diesem Niveau zu halten bzw. weiter zu senken, wird dadurch möglicherweise eingeschränkt.

Die Baubewilligungen haben sich gegenüber dem Vorjahr weiter reduziert. Im Vergleich zu 2019 sind diese gar um fast die Hälfte eingebrochen. Laut Branchenexperten EXPLOREAL ist in Wien im Jahr 2025 mit einem dramatischen Einbruch der Fertigstellungszahlen zu rechnen (-42% gegenüber 2023). Nach erwarteten rd. 12.900 Fertigstellungen im Jahr 2024 werden ab dem Jahr 2026 nur noch 8.200 Fertigstellungen erwartet. Gepaart mit der anhaltend wachsenden Bevölkerung rechnet der Vorstand mit einem entsprechenden Nachfrageüberhang nach Wohnungen.

Die neue österreichische Bundesregierung hat ein umfassendes Regierungsprogramm vorgestellt, das zahlreiche Maßnahmen für den Immobilien- und Wohnsektor vorsieht. Positiv zu bewerten sind etwa das geplante österreichweit einheitliche Wohnbaukreditprogramm für junge Menschen,

die eventuelle Abschaffung der Grunderwerbsteuer für den ersten Eigentumserwerb, die Zweckbindung der Wohnbauförderung oder auch die Vereinfachung der Baustandards und Bauverfahren. Leider ist zum wiederholten Mal auch ein Eingriff betreffend Mietpreisgestaltung vorgesehen. Die Indexierung der Altbau- und Genossenschaftsmieten wird 2025 ausgesetzt, 2026 dürfen maximal 1% und 2027 maximal 2% an Inflation an die Mieter*innen weitergegeben werden. Ab 2028 soll ein neuer, für alle Mietkategorien geltender Index eingeführt werden, mit dem Ziel, hohe Mietsteigerungen zu vermeiden. Der Vorstand erachtet dies als einen weiteren schwerwiegenden Eingriff in den Wohnungsmarkt.

Wir sehen das Jahr 2025 als ein weiteres herausforderndes Jahr. Neben den Lichtblicken, wie beispielsweise den wieder deutlich niedrigeren Zinsen oder dem bevorstehenden Nachfrageüberhang in Wien, besteht in den Märkten aktuell große Unsicherheit. Auch steht Österreich vor einem weiteren, dritten Rezessionsjahr. Die neue Bundesregierung bekennt sich in ihrem Programm zur Förderung des privaten Eigentumserwerbes, es bleibt jedoch abzuwarten, wie schnell und in welcher Form dies tatsächlich umgesetzt wird und ob die geplanten Maßnahmen ausreichend sind.

Die Gesellschaft ist dennoch gegen die weiter schwierigen Herausforderungen 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
Zdenko Šipoš

Für den Inhalt verantwortlich/Medieninhaber

ViennaEstate Immobilien AG

Fotocredits

ViennaEstate Gruppe, Thomas Lerch, iStock, Adobe Fotos lizenziert,
Michael Baumgartner kiTO, Canva Austria GmbH, Canva, Inc.
Visualisierung: © PropTexx Staging & Zackplan GmbH

Layout und Lektorat

echo medienhaus ges.m.b.h.
Windmühlgasse 26, 1060 Wien

Druck

Universitätsdruckerei Klampfer GmbH
Barbara-Klampfer-Straße 347, 8181 St. Ruprecht an der Raab

Erstellt im März 2025

Disclaimer

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



www.viennaestate.com