Lagebericht der WINEGG Realitäten GmbH für das Geschäftsjahr 2025

1. Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage

1.1. Allgemeines

Der österreichische Immobilienmarkt zeigte im Jahr 2025 eine deutliche Erholung nach den rückläufigen bzw. gedämpften Vorjahren. Laut RE/MAX-ImmoSpiegel wurden österreichweit 117.782 Immobilientransaktionen verbüchert; dies entspricht einem Mengenzuwachs von 16,8 % gegenüber 2024. Der Verbücherungswert stieg um EUR 5,84 Mrd. auf EUR 34,61 Mrd. und lag damit um 20,3 % über dem Vorjahreswert. Auch Wien verzeichnete eine klare Trendwende: Die Zahl der Verbücherungen erhöhte sich auf 19.328 Eintragungen (+24,4 %), der Wiener Immobilienumsatz stieg auf EUR 9,25 Mrd. (+22,1 %).[1]

Die Preisentwicklung war 2025 wieder moderat positiv. Statistik Austria berichtet für das Gesamtjahr 2025 einen Anstieg der Kaufpreise für Wohnimmobilien um durchschnittlich 2,6 % gegenüber 2024. Neuer Wohnraum verteuerte sich um 2,9 %, bestehender Wohnraum um 2,5 %. Nach vorläufigen Transaktionszahlen erhöhte sich die Anzahl der Wohnimmobilienkäufe um 18,3 %; dabei nahm der Erwerb von neuem Wohnraum um 29,6 % und jener von bestehendem Wohnraum um 16,2 % zu. In Wien entwickelte sich die Preisbewegung differenziert: Bestehende Wohnungen wurden um 1,5 % teurer, neue Eigentumswohnungen um 4,9 %, während bestehende Häuser preislich um 1,5 % zurückgingen.[2]

Die veröffentlichten Immobilien-Durchschnittspreise 2025 von Statistik Austria zeigen, dass die Medianpreise gegenüber 2024 erneut gestiegen sind, jedoch weiterhin unter dem Rekordniveau von 2022 lagen. Österreichweit betrug der Medianpreis 2025 EUR 2.836/m² für Wohnhäuser und EUR 4.162/m² für Eigentumswohnungen. Wien zählte weiterhin zu den teuersten Regionen Österreichs: Für Wohnhäuser wurde 2025 ein Medianpreis von EUR 5.376/m² ausgewiesen, bei Eigentumswohnungen lag der Medianpreis bei EUR 5.212/m².[3]

Ein wesentlicher Treiber der Wohnraumnachfrage bleibt das Bevölkerungswachstum im Großraum Wien. Zu Jahresbeginn 2026 lebten laut vorläufigen Ergebnissen von Statistik Austria 2.042.036 Menschen in Wien, um 13.747 mehr als ein Jahr zuvor. Mit +0,7 % verzeichnete Wien im Jahr 2025 das stärkste Bevölkerungswachstum aller Bundesländer; knapp zwei Drittel des gesamtösterreichischen Bevölkerungsanstiegs entfielen auf die Bundeshauptstadt.[4]

Auf der Angebotsseite blieb die Neubautätigkeit angespannt. Der Erste Österreichische Neubaubericht der WKO prognostiziert für 2025 österreichweit nur rund 26.800 fertiggestellte Wohneinheiten, was einem Rückgang von rund 25 % gegenüber dem Vorjahr entspricht; für 2026 wird mit rund 24.400 Einheiten ein weiterer Rückgang um rund 9 % erwartet.[5] Gleichzeitig erhöhten sich die Kosten für den Wohnhaus- und Siedlungsbau 2025 laut Statistik Austria um 2,3 % gegenüber 2024; der Baukostenindex lag im Jahresdurchschnitt 2025 bei 130,2 Punkten.[6]

Das Finanzierungsklima wurde im Geschäftsjahr 2025 von sinkenden Leitzinsen und einem auslaufenden regulatorischen Sonderregime geprägt. Die Europäische Zentralbank senkte die drei Leitzinssätze im ersten Halbjahr 2025 mehrfach.[7] Der 3-Monats-Euribor ging im Jahresverlauf zurück und lag am 1. Dezember 2025 bei 2,060%.[8] Die Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-V) galt von Juli 2022 bis Juni 2025; für die Kreditvergabe blieben nachhaltige Vergabestandards und bankinterne Bonitätsprüfungen aber weiterhin wesentlich.[9], [10]

Die WINEGG Realitäten GmbH ist seit mehr als 25 Jahren im Geschäftszweig An- und Verkauf von Liegenschaften tätig. Das Unternehmen ist als Investor, Projektentwickler und Bauträger auf hochwertige Immobilien in sehr guten Mikrolagen ausgerichtet. Das Kerngeschäft umfasst weiterhin Zinshäuser, Bestandsentwicklung, Revitalisierung und Bauträgerprojekte am Wiener Wohnimmobilienmarkt.

1.2. Wesentliche Ereignisse des Geschäftsjahres

Im Geschäftsjahr 2025 wurden 5 WE-Einheiten verkauft. Zudem wurde die Liegenschaft Grawatschgasse 6 / Schönwiesergasse 3, 1230 Wien, veräußert.

Im laufenden Bauprojekt Arndtstraße wurden im Geschäftsjahr 2025 16 Wohnungen sowie 3 Stellplätze verkauft.

Im Geschäftsjahr 2025 gab es keine weiteren Zukäufe bei der WINEGG Realitäten GmbH.

1.3. Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Kennzahlen zur Ertragslage:

			31.12.2025 TEUR/%	**31.12.2024** TEUR/%
Gesamtkapitalrentabilität (ROI):	EBIT	-	7 633	- 28 891
	Gesamtkapital		312 682	312 874
	Gesamtkapitalrentabilität in %		**-2,44%**	**-9,23%**

Die Gesamtkapitalrentabilität zeigt die Verzinsung des insgesamt eingesetzten Kapitals. Sie zeigt die Rentabilität unabhängig von der Finanzierungssituation.

			31.12.2025 TEUR/%	**31.12.2024** TEUR/%
Eigenkapitalrentabilität (ROE):	Ergebnis vor Steuern	-	774	- 14 686
	Eigenkapital		182 977	183 570
	Eigenkapitalrentabilität in %		**-0,42%**	**-8,00%**

Die Eigenkapitalrentabilität zeigt die Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals an.

			31.12.2025 TEUR/%	**31.12.2024** TEUR/%
Umsatzrentabilität (ROS):	Ergebnis vor Steuern	-	774	- 14 686
	Umsatz		10 402	26 666
	Umsatzrentabilität in %		**-7,44%**	**-55,07%**

Die Umsatzrentabilität misst die Ertragskraft des Unternehmens und entspricht dem Verhältnis aus Ergebnis vor Steuern und den Umsatzerlösen.

Kennzahlen zur Vermögens- und Finanzlage:

		31.12.2025 TEUR/%	31.12.2024 TEUR/%
Nettoverschuldung (Net Debt):	Verzinsliches Fremdkapital	122 245	115 778
	- flüssige Mittel	6 903	6 453
	Nettoverschuldung in TEUR	**115 342**	**109 325**

Die Nettoverschuldung ergibt sich als Saldo des verzinsten Fremdkapitals und der flüssigen Mittel.

		31.12.2025 TEUR/%	31.12.2024 TEUR/%
Nettoumlaufvermögen (Working capital):	kurzfristiges Vermögen	120 308	69 794
	- kurzfristiges Fremdkapital	31 632	47 140
	kurzfristige Überdeckung in TEUR	**88 676**	**22 654**

Das Working capital zeigt an, inwieweit die kurzfristig fälligen Schulden auch durch die kurzfristig gebundenen Vermögensgegenstände gedeckt werden. Dies bietet einen Anhaltspunkt für die kurzfristige Liquiditätslage des Unternehmens.

		31.12.2025 TEUR/%	31.12.2024 TEUR/%
Eigenkapitalquote (Equity Ratio):	Eigenkapital	182 977	183 570
	Gesamtkapital	312 682	312 874
	Eigenkapitalquote in %	**58,52%**	**58,67%**

Die Eigenkapitalquote zeigt an, in welchem Ausmaß sich der Eigentümer selbst am Risiko und der Finanzierung des Unternehmens beteiligt.

		31.12.2025 TEUR/%	31.12.2024 TEUR/%
Nettoverschuldungsgrad (Gearing):	Nettoverschuldung	115 342	109 325
	Eigenkapital	182 977	183 570
	Nettoverschuldungsgrad (Gearing) in %	**63,04%**	**59,55%**

Der Nettoverschuldungsgrad setzt die Nettoverschuldung ins Verhältnis zum Eigenkapital.

1.4. Umwelt und Arbeitnehmerbelange

Die Gesellschaft verfügt wie im Vorjahr über eigenes Personal.

Die Einhaltung der umweltrechtlichen Bestimmungen und Auflagen betreffend die Liegenschaften wird laufend durch das Asset Management überwacht. Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und eine ressourcenschonende Umsetzung von Neubau- und Revitalisierungsprojekten bleiben wesentliche Bestandteile der Projektentwicklung und Bestandsbewirtschaftung.

1.5. Zweigniederlassungen

Zweigniederlassungen bestehen nicht.

2. Forschung und Entwicklung

Die Gesellschaft betreibt keine Grundlagenforschung und Entwicklung.

3. Risikomanagement

Die kontinuierliche Identifikation, Analyse und Steuerung potenzieller Risiken ist ein zentraler Bestandteil der Unternehmensstrategie im Immobilienbereich. Zur Sicherstellung einer vorausschauenden und fundierten Entscheidungsfindung erfolgt eine fortlaufende Beobachtung und Bewertung des gesamtwirtschaftlichen Umfelds sowie relevanter politischer, regulatorischer und marktbezogener Rahmenbedingungen. Die Risikolandschaft umfasst insbesondere finanzielle Risiken (z. B. Zinsänderungs-, Liquiditäts- oder Refinanzierungsrisiken), rechtliche Risiken (z. B. regulatorische Änderungen oder Vertragsrisiken), wirtschaftliche Risiken (z. B. konjunkturelle Abschwächungen, Nachfragerückgänge) sowie operationelle Risiken (z. B. Leerstände, Instandhaltungsrückstände oder Mietausfälle).

Trotz sorgfältiger Analyse relevanter Marktdaten und der Anwendung strukturierter Ankaufs- und Bewirtschaftungsstrategien bleibt der Immobiliensektor aufgrund seines Zyklus sowie externer Einflussfaktoren inhärent risikobehaftet. Diesen Unsicherheiten begegnet das Unternehmen durch ein ganzheitliches Risikomanagement, basierend auf bewährten Verfahren sowie klar definierten Entscheidungsprozessen. Dazu zählen insbesondere standardisierte Due-Diligence-Prüfungen bei Transaktionen, der Einsatz etablierte Bewertungsverfahren, die Einhaltung von Investitionsrichtlinien sowie die konsequente Anwendung des Vier-Augen-Prinzips bei allen strategischen Entscheidungen.

Ein wesentlicher Bestandteil der Risiko- und Wertsteuerung ist das professionelle Asset Management. Dieses gewährleistet eine systematische und kontinuierliche Betreuung des Immobilienportfolios über den gesamten Lebenszyklus der Objekte hinweg - von der Akquisition über die operative Bewirtschaftung bis hin zum möglichen Verkauf. Durch aktives Management, marktgerechte Vermietungsstrategien und frühzeitige Maßnahmen zur Mieterbindung können Leerstände reduziert, Cashflows stabilisiert und die Performance einzelner Assets gezielt gesteigert werden. Strategisch geplante Investitionen in Instandhaltung sowie Modernisierung leisten zudem einen Beitrag zur nachhaltigen Wertentwicklung der Immobilien und zur langfristigen Ertragskraft.

Risiken in Verbindung mit der Zinsentwicklung

Im Jahr 2025 setzte sich die Normalisierung des Zinsumfelds fort. Die EZB senkte die Leitzinsen bis Juni 2025 auf 2,00 %.[7] Der 3-Monats-Euribor lag am 31. Dezember 2025 bei 2,026 % und damit deutlich unter den Höchstständen der Jahre 2023/2024.[8] Trotz der Entlastung bleibt das Zinsänderungsrisiko für variable Finanzierungen relevant, da geopolitische, inflationsbezogene oder geldpolitische Entwicklungen zu erneuter Volatilität führen können.

Für Unternehmen mit erheblichen variablen Finanzverbindlichkeiten können steigende Zinsen zu zusätzlichen Finanzierungskosten und Liquiditätsbelastungen führen. Um diesen Risiken entgegenzuwirken, ist ein signifikanter Teil der Kreditaushaftungen im WINEGG-Konzern gegen Zinssteigerungen abgesichert.

KIM-Verordnung und Kreditvergabestandards

Die KIM-Verordnung galt von Juli 2022 bis Juni 2025 und sah unter anderem Anforderungen an Beleihungsquote, Schuldendienstquote und Laufzeit für private Wohnimmobilienfinanzierungen vor. Mit dem Auslaufen der Verordnung entfiel die verbindliche regulatorische Beschränkung; zugleich bleibt die nachhaltige Kreditvergabe im Fokus der Aufsicht. Die OeNB verwies bereits im Vorfeld darauf, dass nicht-

nachhaltige Vergabestandards das Systemrisiko erhöhen können und nachhaltige Vergabestandards weiter abgesichert werden sollen.[10]

Durch das Auslaufen der KIM-Verordnung haben einzelne Käufergruppen wieder mehr Finanzierungsspielraum erhalten, was einen positiven Effekt auf die Nachfrage von Wohnungseigentum hat. Gleichzeitig bleiben Eigenmittelanforderungen, Leistbarkeit, Bonitätsprüfung und das allgemeine Zinsniveau maßgeblich. Für Projektentwickler und Bauträger bedeutet dies, dass Nachfrageerholung, Finanzierungszusagen und Kaufvertragsabschlüsse weiterhin sorgfältig zu monitoren sind.

Risiken in Verbindung mit globalen geopolitischen Spannungen

Anhaltende geopolitische Spannungen - insbesondere der Krieg in der Ukraine, Konflikte im Nahen Osten, handelspolitische Auseinandersetzungen zwischen großen Volkswirtschaften sowie protektionistische Tendenzen - stellen weiterhin ein Risiko für die gesamtwirtschaftliche Stabilität, Baukosten, Lieferketten, Kapitalverfügbarkeit und Investorenstimmung dar. Die Entwicklungen können sowohl direkt als auch indirekt auf Immobilienpreise, Mieten, Finanzierungskosten und die Umsetzung von Bau- und Sanierungsprojekten wirken.

Mögliche Auswirkungen umfassen Verzögerungen bei Bau- und Sanierungsprojekten, Kostensteigerungen im Bau, Energie und Betrieb, Wertänderungen einzelner Assets, verändertes Nutzer- und Käuferverhalten sowie zurückhaltendere Investorenentscheidungen.

Banken-Prüfungen durch FMA und EZB

Banken und finanzierende Institute unterliegen weiterhin einer intensiven aufsichtsrechtlichen Überwachung durch FMA und EZB. Verschärfte Kreditstandards, erhöhte Eigenkapitalanforderungen, konservativere Bewertungen oder strengere Covenant-Prüfungen können die Finanzierung von Immobilienprojekten beeinflussen. Für Projektentwicklungen ergibt sich daraus das Risiko längerer Prüfprozesse, höherer Eigenmittelanforderungen und restriktiverer Auszahlungsbedingungen.

Zur Risikobegrenzung achtet das Unternehmen auf eine frühzeitige Finanzierungsplanung, eine aktive Steuerung des Liquiditätsmanagement, transparente Projektunterlagen, realistische Kosten- und Erlösannahmen, ein laufendes Monitoring makroökonomischer Entwicklung sowie eine aktive Kommunikation mit Finanzierungspartnern.

4. Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Für die zukünftige Entwicklung des Unternehmens bleibt der Fokus auf nachhaltigen, energieeffizienten und qualitativ hochwertigen Wohnimmobilienprojekten in Wien gerichtet. Die Marktbedingungen 2026 werden voraussichtlich von einer graduellen Nachfrageerholung, einem weiterhin geringen Neubauangebot und fortbestehend hohen Anforderungen an Finanzierung, Genehmigung, Baukostensteuerung und Energieeffizienz geprägt sein.

Die Strategie für 2026 sieht Revitalisierungsprojekte, selektive Akquisition, hochwertige Neubauentwicklung sowie die nachhaltiger Bestandsoptimierung vor. Der langfristige Werterhalt und die Sicherheit der Immobilien für Investoren und Bewohner stehen dabei im Mittelpunkt. Zudem stehen in der Projektentwicklung wieder als zentrale Elemente Nachhaltigkeit, DGNB-Zertifizierungen, EU-Taxonomie-Verifizierung, energieeffiziente Gebäudetechnik und smarte Energiesysteme im Mittelpunkt. Die Qualität der Projekte soll, wie auch in den vergangenen Jahren, durch eine transparente und ebenso zuverlässige Bauabwicklung, durch die Zusammenarbeit mit renommierten Bauunternehmen, sowie die Zertifizierung durch unabhängige Institutionen im Bereich Nachhaltigkeit und Energieeffizienz sichergestellt werden.

Wien, am 16.6.2026

Christian Winkler e.h

Quellenverzeichnis

[1 RE/MAX Austria, "RE/MAX-ImmoSpiegel 2025 Gesamtmarkt", Presse-/Marktbericht 2025,
https://www.remax.at/de/ib/remax-real-experts-wien/news/re-max-immospiegel-2025-gesamtmarkt

[2] Statistik Austria, Pressemitteilung 14 142-061/26, "Wohnimmobilien 2025 um 2,6 % teurer", 26.03.2026,
https://www.statistik.at/fileadmin/announcement/2026/03/20260326HaeuserpreisindexQ42025.pdf

[3] Statistik Austria, Pressemitteilung 14 186-105/26, "Durchschnittliche Immobilienpreise 2025 erneut gestiegen"
https://www.statistik.at/fileadmin/announcement/2026/05/20260528Immobiliendurchschnittspreise2025.pdf.

[4] Statistik Austria, Pressemitteilung 14 107-026/26, "Bevölkerung Österreichs 2025 nur leicht gewachsen", 09.02.2026,
https://www.statistik.at/fileadmin/announcement/2026/02/20260209Bevoelkerung1.1.2026.pdf

[5] Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband Immobilien- und Vermögenstreuhänder, "Erster Österreichischer Neubaubericht - Quartalsupdate 04/2025"
https://www.wko.at/oe/information-consulting/immobilien-vermoegenstreuhaender/erster-oesterreichischer-neubaubericht-quartalsupdate-04-2025

[6] Statistik Austria, Pressemitteilung 14 091-010/26, "Kosten für Wohnbau 2025 um 2,3 % gestiegen"
https://www.statistik.at/fileadmin/announcement/2026/01/20260115BaukostenindexDezember2025.pdf

[7] Europäische Zentralbank, "Key ECB interest rates" und Pressemitteilung "Geldpolitische Beschlüsse"
https://www.ecb.europa.eu/stats/policy_and_exchange_rates/key_ecb_interest_rates/html/index.en.html

[8] Euribor rates.eu, 3-Monats-Euribor, Wert 02.01.2026
https://www.euribor-rates.eu/de/euribor-werte-pro-jahr/2025/

[9] Finanzmarktaufsicht Österreich (FMA), "Wohnimmobilienkredite", Informationen zur KIM-V,
https://www.fma.gv.at/banken/wohnimmobilienkredite/

[10] Oesterreichische Nationalbank (OeNB), "KIM-V war effektiv und läuft wie gesetzlich vorgesehen aus", 03.12.2024
https://www.oenb.at/Presse/oenb-blog/2024/2024-12-03-kim-v-war-effektiv.html