ESTRELLA Immobilieninvest Aktiengesellschaft, Wien

Lagebericht über das Geschäftsjahr 2025

1. Markt- und Geschäftsentwicklung

1.1. Marktentwicklung

Nach einer Phase rückläufiger Wirtschaftsleistung haben sich 2025 die österreichische Konjunktur erholt und die Wirtschaft im Jahresverlauf stabilisiert. Die Österreichische Nationalbank gibt das vorläufige realwirtschaftliche Wachstum mit 0,3 - 0,6 % an. Für diese Trendwende waren sowohl der private als auch der öffentliche Konsum verantwortlich.

Bei den Bauinvestitionen hat sich 2025 der Rückgang (-2,0 %) fortgesetzt. Aufgrund verbesserter Rahmenbedingungen erwartet das Institut für Höhere Studien (IHS), dass dieser Sektor in den Jahren 2026 und 2027 um 1,0 % und 1,5 % zulegen wird. Darauf deuten auch die Baubewilligungen hin, die 2025 – ausgehend von einem niedrigen Niveau – gestiegen sind.
Die Inflationsrate lag nach wie vor über dem EU-Durchschnitt und beträgt 2025 im Jahresmittel 3,6 %. Ursachen dafür waren unter anderem das Auslaufen der Energiepreisstützungen sowie eine anhaltend hohe Preisanstiege im Dienstleistungssektor.
Der österreichische Immobilienmarkt zeigt nach einigen schwierigen Jahren erste Anzeichen einer Stabilisierung, wogegen sich gleichzeitig die strukturellen Probleme verschärfen: zu wenig Neubauaktivität, steigender Druck am Mietmarkt durch politische Einflussnahme und eine damit einhergehende regulatorische Unsicherheit.
Der Immobilien-Investmentmarkt wies eine deutlich höhere Dynamik als in den Vorjahren auf. Das Transaktionsvolumen stieg an und lag 2025 bei rund EUR 4,0 Mrd. Das herausfordernde Umfeld ließ Immobilieninvestments für eigenkapitalstarke Investoren wieder attraktiv erscheinen, wenngleich die Objektauswahl selektiv erfolgte. Besonders auf dem Wiener Markt konzentrierte sich der Großteil des Investitionskapitals. Internationale Investoren wurden schrittweise wieder aktiver. Wohnimmobilien blieben die stärkste Assetklasse, gefolgt von Büroimmobilien.
Die Mietnachfrage nach Büroflächen war weiterhin qualitätsbezogen und orientierte sich vermehrt an ESG-Kriterien. Moderne, nachhaltige Bürogebäude in Toplagen blieben gefragt und trugen zur Stabilisierung der Spitzenmieten bei. Die Gesamtvermietungsleistung blieb aufgrund gedämpfter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen moderat, das Angebot neuer Flächen war begrenzt. Prägend war insbesondere der hohe Anteil von Anmietungen durch die öffentliche Hand, die mehr als die Hälfte der Vermietungsleistung ausmachten. Private Unternehmen zeigten weiterhin Zurückhaltung.
Der Zinshausmarkt erwies sich hingegen als widerstandsfähig und flexibel, auch wenn die Finanzierungsmöglichkeiten – strengere Eigenkapitalvorschriften und ein hoher Anteil notleidender Kredite – für potenzielle Investoren beschränkt waren. Nach der Zinswende hat sich der Markt stabilisiert und vor allem bei Objekten in guten Lagen mit einem angemessenen Verhältnis von Preis und Wert ist das Vertrauen der Interessenten zurückgekehrt. Neben institutionellen Investoren und professionellen Immobilien-Entwicklern sind auch private Investoren wieder vermehrt aktiv geworden.
Im Wohnungssektor blieben zum wiederholten Male die neu fertiggestellten Wohnobjekte hinter dem Bedarf zurück. Potenzielle Wohnungskäufer wichen weiterhin auf den Mietmarkt aus, was zu einer anhaltend hohen Nachfrage nach Mietwohnungen, minimalen Leerständen und kurze Vermarktungsdauer führte. Durch das begrenzte Angebot und die anhaltend starke Nachfrage sind die Mieten nicht unter Druck geraten, wenngleich die gesamten Wohnkosten infolge gestiegener Energiepreise weiter anstiegen. Aus Sicht der Immobilienwirtschaft verschärfen die aktuellen politischen Eingriffe (das Begrenzen der Wertsicherung bei Richtwert und Kategorie Mieten) die

Situation zusätzlich und es bleibt abzuwarten, ob mit diesen Maßnahmen das Angebot an attraktiven Mietwohnungen zunehmen wird.
Am Markt für Einzelhandelsimmobilien waren zurückhaltendes Konsumverhalten und allgemeiner Kostendruck zu beobachten. Bestlagen blieben 2025 stabil, während sekundäre Innenstadtlagen unter Druck standen. Die sich verändernden Anforderungen der Kunden nach Erlebnis, Atmosphäre und Markenidentität rückten verstärkt in den Vordergrund. Shopping wird damit mehr und mehr zu einer Form der Freizeitgestaltung. Mit innovativen Konzepten, die diesen Anforderungen gerecht werden, können auch im Einzelhandel solide und stabile Erträge erwirtschaften werden.
Die Attraktivität der Assetklasse Hotel setzte sich fort, angetrieben durch starke Nachfrage und historisch hohe Übernachtungszahlen. Investoren fokussierten sich verstärkt auf Objekte mit klaren Geschäftsmodellen und langfristig abgesicherten Mieterträgen. Hoteltransaktionen im ersten Halbjahr 2025 waren vielfach auf Insolvenzen und Restrukturierungen zurückzuführen. Als Käufer traten Großteils Privatinvestoren auf. Generell waren auch internationale Investoren verstärkt am Markt präsent, insbesondere bei großen Hotelimmobilien.

1.2. Geschäftsentwicklung

Das abgelaufenen Geschäftsjahr 2025 war für unsere Gesellschaft von einem unverändert anspruchsvollen Marktumfeld – vor allem bezogen auf die rechtlichen Rahmenbedingungen - geprägt. Darüber hinaus kam es im Wohnungsbereich nach einer - unter den Vorjahren liegenden - Inflationsanpassung der freien Mieten zu einer moderaten Mieterfluktuation, die insgesamt jedoch gut bewältigt werden konnte.

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit lag unverändert auf der nachhaltigen Bewirtschaftung des Immobilienbestandes sowie auf der Sicherung der Ertragskraft und der Werthaltigkeit des Portfolios. Die Weiterentwicklung der Gebäudesubstanz in technischer Hinsicht, die auch den zunehmenden Erwartungen des Marktes entspricht, standen dabei im Fokus.
Im Berichtsjahr wurden EUR 16,0 Mio. in Instandhaltungsmaßnahmen investiert. Weitere EUR 2,9 Mio. entfielen auf laufende Bau- und Entwicklungsprojekte innerhalb des bestehenden Liegenschaftsportfolios.
Entsprechend unserer konservativen Unternehmensstrategie wurden Investitionsmöglichkeiten selektiv geprüft. Der Fokus lag auf Immobilien in guten Lagen mit stabiler Ertragsstruktur und langfristigem Entwicklungspotenzial. Zum Jahresende des Berichtsjahres haben wir dementsprechend eine Investitionschance ergriffen und eine vollvermietete Büroimmobilie in 1020 Wien, mit einem langfristigen Veranlagungshorizont erworben.

Aufgrund der neuen Größenkriterien für die Berichtsstandards der EU-Taxonomie ist unsere Gesellschaft nunmehr von der Berichtspflicht ausgenommen. Unabhängig davon betrachten wir aber die Nachhaltigkeit unserer Immobilien weiterhin als zentrales Anliegen.
Bau- und Sanierungsprojekte werden von unserer Gesellschaft unter Berücksichtigung technischer, rechtlicher und wirtschaftlicher Rahmenbedingungen umgesetzt. Die Realisierung der Nachhaltigkeitsziele stellt insbesondere bei Um- und Nachnutzungen bestehender Gebäudestrukturen, Generalsanierungen und Modernisierungen eine besondere Herausforderung dar, zumal ein erheblicher Teil des Immobilienportfolios der ESTRELLA unter Denkmalschutz steht. Ziel bleibt eine kontinuierliche Verbesserung der ökologischen Nachhaltigkeit des Immobilienportfolios.
Konkret bedeutet dies im Rahmen der Bau-/Sanierungstätigkeiten beispielsweise, dass Dachgeschosszubauten mit Luft-Wärmepumpen anstelle von gasbetriebenen Heizsystemen realisiert werden. Darüber hinaus werden Möglichkeiten zur Errichtung größerer Photovoltaikanlagen weiterhin

geprüft und in Einzelfällen realisiert. Ergänzend dazu wird untersucht, inwiefern die derzeit im Ausbau befindliche kommunale Wärme- und Kälteinfrastruktur der Stadt Wien (Fernwärme und Fernkälte) genutzt werden kann. Entsprechende Energiebedarfsprüfungen für ausgewählte Objekte werden durchgeführt, wobei eine positive wirtschaftliche Bewertung entscheidend für die Umsetzung ist.

Um eine effiziente Organisation sowie eine strukturierte Planung und Umsetzung von Instandhaltungs- und Bauvorhaben sicherzustellen, werden interne Abläufe und Prozesse kontinuierlich überprüft und weiterentwickelt. Dabei stehen sämtliche Komponenten, die den Lebenszyklus einer Immobilie beeinflussen, im Fokus.
Zur Bewältigung all dieser komplexen Planungsaufgaben bedienen wir uns externer Planungsbüros bzw. begleiten ein 2024 initiiertes wissenschaftliches Forschungsprojekt der TU Wien. Insbesondere bei Um- und Nachrüstungen an Bestandsgebäuden sind detaillierte mehrdimensionale Planungen erforderlich, um Denkmalschutzauflagen mit ökologischen und wirtschaftlichen Zielen in Einklang zu bringen.

2. Lage des Unternehmens

Die Bilanzsumme per 31.12.2025 beträgt € 739,4 Mio. (VJ: € 695,8 Mio.), wovon auf das Anlagevermögen € 717,0 Mio. (VJ: € 683,6 Mio.) oder 97,0 % entfallen. Das Eigenkapital hat sich auf € 308,1 Mio. erhöht (VJ: € 291,1 Mio.). Die Eigenkapitalquote inklusive langfristiger Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen beläuft sich auf 92,7 % (VJ: 91,9 %).

Den gestiegenen Umsatzerlösen von € 69,6 Mio. (VJ: € 92,3 Mio.), die aus indexierten Mieterlösen und weiterverrechneten Betriebskosten resultieren, stehen höhere Instandhaltungsaufwendungen gegenüber. Das Betriebsergebnis erreicht € 21,6 Mio. (VJ: € 22,7 Mio.), das Ergebnis vor Steuern beträgt unter Berücksichtigung von Erträgen aus Beteiligungen von € 22,1 Mio. (VJ: € 22,7 Mio.).

Der Jahresüberschuss beträgt € 16,9 Mio. (VJ: € 17,4 Mio.), der ausgewiesene Bilanzgewinn nach Saldierung mit dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr beläuft sich zum 31.12.2025 auf € 100,1 Mio.

2. Finanzielle Leistungsindikatoren und wesentliche Kennzahlen

in € Mio.	2025	2024
Cash-Flow (aus dem Ergebnis) *)	38,5	39,0
Geldflussrechnung		
Mittelzufluss aus dem operativen Bereich (OCF)	30,5	26,7
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit (ICF)	-48,4	-98,9
Mittelzu- (+) bzw -abfluss(-) aus der Finanzierungstätigkeit (FCF)	28,7	73,0
Veränderung des Finanzmittelfonds (OCF + ICF + FCF)	10,8	0,8
Stand Finanzmittelfonds 1.1.	1,7	0,9
Stand Finanzmittelfonds 31.12.	12,6	1,7

*) vor Steuern

Der Cash-Flow (aus dem Ergebnis) und aus dem operativen Bereich (OCF) liegt mit rund 1,2 % knapp unter dem Vorjahresniveau. Die Investitionen wurden aus dem operativen Cash-Flow (OCF) sowie der Ankauf der neuen Objekte aus der Erhöhung von Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen finanziert.

ausgewählte Kennzahlen

	2025	2024
Eigenkapital zuzügl. lfr. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in % des Gesamtkapitals	92,7%	92,0%
Cash-Flow (aus dem Ergebnis) in % der Mieterlöse	65,4%	69,7%

4. Risikomanagement

Bei der Auswahl der Mieter wurde wie bereits in der Vergangenheit auf sorgfältige Bonitätsbeurteilung, die Hereinnahme von Sicherheiten (Kautionen) sowie eine ausgewogene Mieterstruktur Bedacht genommen.
Vorschreibung und Inkasso der Mietzinse wurde durch externe Hausverwaltungen durchgeführt, welche bei einem Mietrückstand eine qualifizierte Mahnung aussprechen. Weitere Maßnahmen wie Mietzins- bzw. Räumungsklagen wurden entsprechend den Vorgaben des Managements der ESTRELLA Immobilieninvest AG zeitnah eingebracht und über die weitere Entwicklung von der Hausverwaltung laufend Bericht erstattet. Aufgrund der ausschließlichen Vermietungstätigkeit und der Finanzierungsstruktur ist die laufende Liquidität abgesichert.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

5. Personal

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2025 mit Ausnahme von Hausbesorgern keine Dienstnehmer.

6. Sonstige Angaben

Die Gesellschaft betreibt keine eigene Forschung und Entwicklung und unterhält keine Zweigniederlassungen.

7. Vorschau

Für 2026 wird in Österreich, nach einer moderaten Erholung zu Jahresbeginn, aufgrund des Irankrieges ein geringeres reales BIP-Wachstum von rund 0,5 % erwartet.
Nach einem leichten Rückgang der saisonbereinigten Arbeitslosenquote zu Jahresende stieg diese zu Jahresbeginn 2026 wieder auf 7,5 Prozent an.
Für 2026 wird nicht zuletzt aufgrund des Irankrieges zwar ein Rückgang der Inflation auf durchschnittlich 2,4% - 2,7% (2025: 3,6%) prognostiziert; dennoch ist diese Inflationsrate höher als erwartet.

Die Aussichten für den Immobilienmarkt bleiben damit auch im laufenden Jahr rechtlich, technisch und kommerziell insgesamt herausfordernd. Im Wohnungssegment wird einerseits erwartet, dass die Nachfrage das Angebot in zentralen Lagen übersteigt, was zu stabilen Mietpreisen führt. Andererseits steht der Immobilienmarkt in Österreich unter dem Einfluss des 5. mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetzes (5. MILG), das ab dem 1. Jänner 2026 Beschränkungen für die Wertsicherung von Mieten vor allem im Wohnbereich festlegt.

Zusammen mit dem Mieten-Wertsicherungsgesetz (MieWeG) sollte dies zu einer Stabilisierung und zu moderateren Anpassungen bei Wohnungsmieten zu Gunsten der Mieter - und damit zu Lasten der Vermieter - führen.

Im Bürosektor wird die weitere Entwicklung der Konjunktur dafür ausschlaggebend sein, ob die Talsohle überwunden werden kann. Durch die herausfordernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen erwarten wir insbesondere im gewerblichen Bereich weiterhin vereinzelte Mietausfälle und Leerstände teilweise auch nach Mieterinsolvenzen. Rasche Nachvermietungen könnten sich aufgrund des allgemein unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes durchaus als weiterhin herausfordernd darstellen.

Hinzu kommen indirekte Effekte aus den Folgen des Irankrieges und weiterhin des Ukrainekonflikts. Zwar sind aus heutiger Sicht keine Versorgungsengpässe zu erwarten, jedoch sind Preiserhöhungen für Energie bereits jetzt beobachtbar. Wie stark sich der Krieg im Nahen Osten und der fortgesetzte Konflikt in der Ukraine auf die globale und die heimische Wirtschaft auswirken wird, ist derzeit aber noch kaum abzuschätzen.

Durch anhaltend stringentes Monitoring unserer Bestandsmieter und verschärfte Bonitätsprüfung bei Neuvermietungen bzw. Erhöhen der Sicherheiten wird versucht die Risken von Mietausfällen zu minimieren. Durch aktives Risikomanagement und das Einleiten allfälliger gegensteuernder Maßnahmen sollten die Auswirkungen auf einem möglichst niedrigen Niveau gehalten werden können.

Auf Basis der Entwicklungen in den ersten Monaten 2026 kann erwartet werden, dass im Geschäftsjahr 2026 die Mieterlöse das Vorjahresniveau wieder erreichen. Ein konkreter Ausblick auf das Jahresergebnis 2026 ist derzeit auch aufgrund der erhöhten Unsicherheiten im Zusammenhang mit dem Irankrieg nicht möglich.

Der Vorstand schlägt der Hauptversammlung vor, den Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorzutragen.

Wien, am 30. März 2026

Der Vorstand

Dr. Martina Schmidradner

DI Friedrich Reiserhofer