LAGEBERICHT

der CIELO Immobilieninvest AG zum 31.12.2024

1. Geschäftsverlauf, Geschäftsergebnis und Lage des Unternehmens

1.1. Geschäft und wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das Geschäftsfeld der CIELO Immobilieninvest AG umfasst den Erwerb, die Entwicklung und Vermietung von Zinshäusern in Wien. Das Geschäftsjahr vom 1.1.2024 bis zum 31.12.2024 war von planmäßigen Sanierungsmaßnahmen in freien Bestandseinheiten und Neuvermietung bis dato leerstehender Fläche sowie dem Ankauf einer Liegenschaft geprägt. Die leerstehende Fläche sank daher im Jahr 2024 (8.837,41m² bzw. 11,00% der Nutzfläche vs. 9.358,22m² bzw. 12,14% der Nutzfläche in 2023). Für 2025 wird eine weitere deutliche Reduktion von Leerständen erwartet, da viele Sanierungen fertiggestellt werden. Es wurde im Geschäftsjahr 2024 die Liegenschaft Prinz Eugen Strasse 58 angekauft. Damit wurde die strategische Konzentration auf gute Lagen konsequent weiter umgesetzt.

1.2. Geschäftsergebnis, Ertragslage

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2024 einen Jahresfehlbetrag von € -7.067.551,12 (Vorjahr Jahresfehlbetrag von € -6.261.656,30) erzielt.
Das Betriebsergebnis beträgt € -2.729.788,12 (Vorjahr € -1.949.743,36). Die Istmiete/m² vermietet stieg auf 9,97 EUR/m² (Vorjahr 9,74 EUR/m²).

Es wurde im Geschäftsjahr 2024 keine Dividende ausgeschüttet.

1.3. Finanzlage (inkl. Kennzahlen)

	2024 TEUR	2023 TEUR
Netto-Geldfluss aus der betrieblichen Tätigkeit	319	-1.642
Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit	-12.286	3.169
Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	4.359	6.496
Veränderung des Finanzmittelfonds	-7.608	8.023

Unter Berücksichtigung des derzeitigen Cashbestandes, einem (zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung bereits geflossenen) Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 2,0 Mio. sowie eines seitens einer finanzierenden Bank im ersten Halbjahr 2025 ausgereichten Kredites für Sanierungsmassnahmen in Höhe von EUR 3,5 Mio. und der für die folgenden Geschäftsjahre erwarteten Cashflows ist die Finanzlage der CIELO Immobilieninvest AG langfristig gesichert.

Trotz schwieriger Marktentwicklung in 2024 und damit einhergehender Reduktion der Marktwerte der Liegenschaften, verfügt die Gesellschaft weiterhin über substanzielle stille Reserven.

1.4. Liquiditäts- und Finanzierungsrisiko

Die aktuelle Planungsrechnung der Gesellschaft zeigt für das operative Geschäft des Geschäftsjahres 2025 keinen Liquiditätsbedarf, der über die in Absatz 1.3 beschriebenen Maßnahmen hinausginge. Der dzt. durch größere Sanierungsprojekte getragene hohe Liquiditätsbedarf wird nach Fertigstellung dieser Projekte im 2. Halbjahr 2025 deutlich sinken.

Die Finanzierung der Gesellschaft erfolgt derzeit im Wesentlichen durch die UniCredit Bank Austria AG, die Hypo Vorarlberg Bank AG sowie die Hypo-Bank Burgenland AG. Zum 31. Dezember 2024 bestehen keine nicht ausgenützten Kreditlinien oder offene Rahmen.

Seitens der hauptrefinanzierenden Bank wurde ein Financial Covenant auf Basis des Verhältnisses der Liegenschaftswerte zum Refinanzierungsvolumen (LTV) vereinbart. Auf Basis der zum Bilanzstichtag vorhandenen stillen Reserven im Anlagevermögen liegt keine Verletzung des Covenants vor.
Für zukünftige über das übliche Ausmaß hinausgehende Instandhaltungen bzw. Investitionen ist die Aufnahme von zusätzlichen Finanzierungsmitteln und/oder die Zuführung von Liquidität aus der Gesellschaftersphäre erforderlich.

2. Prognosebericht (voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens)

Im Jahr 2025 wird der eingeschlagene Weg der gezielten Weiterentwicklung der Immobilien weiter fortgesetzt. Gemäß Budget werden vor allem im ersten Halbjahr weiterhin substanzielle Mittel in wertsteigernde Investitionen fließen. Dies wird in Folge auch zu einer deutlichen Steigerung der Mieteinnahmen durch die Fertigstellung und Vermietung größerer Sanierungsprojekte führen. Das laufende Ergebnis wird daher in 2025 negativ, die Steigerung der Substanzwerte sowie des Mietertrages aber deutlich positiv erwartet.

Der Transaktionsmarkt blieb im ersten Quartal 2025 weiter schwach. Der Fokus wird daher auch in 2025 auf der weiteren Senkung des Leerstandes sowie der Steigerung der Mieteinnahmen des bestehenden Portfolios liegen. Nach Abschluss der derzeit laufenden größeren Sanierungsprojekte werden wir die laufenden Sanierungen an den operativen Cashflow anpassen. Gegebenenfalls könnte aber der Dachgeschossausbau Wallnerstrasse gestartet werden, sofern eine Baugenehmigung erwirkt und die Finanzierung gesichert werden kann.

Mittelfristig zeigt die Bevölkerungsprognose auch für die Zukunft ein weiteres Anwachsen der Einwohnerzahl unseres Marktes Wien. Im Jahr 2023 hat die Stadt die 2,0 Mio. Einwohner erreicht. Aktuelle Bevölkerungsprognosen gehen derzeit von einer weiteren Steigerung auf rd. 2,245 Mio. Einwohner bis ins Jahr 2045 aus. Verbunden mit dem Trend zu größerem und hochwertigerem Wohnraum erweist sich die strategische Ausrichtung des Unternehmens als richtig. Die Nachfrage nach hochwertigen Wohnimmobilien steigt weiterhin an.

Für 2025 rechnen wir mit sinkenden Zinsen (rund um 2,0% für den 3-Mo-EURIBOR), was das Transaktionsumfeld verbessern sollte.

3. Risikoberichterstattung

Das wesentlichste Risiko liegt im Zinsänderungsrisiko. Zur längerfristigen Absicherung des Zinsrisikos wurde das gesamte Fremdkapital mit Fixzinsvereinbarungen sowie Zins-SWAPs samt Floors langfristig (Laufzeiten von bis zu 20 Jahren, gewichteter Durchschnitt >10 Jahre) abgesichert. Die dzt. leichte Überbesicherung (103% der Kredite sind fixiert bzw. mit SWAPs abgesichert) resultiert aus der Tatsache, dass am 31.12.2025 ein SWAP über EUR 10 Mio. ausläuft.

Fremdwährungsrisiko besteht keines, da seit 2014 keine Fremdwährungskredite oder -derivate mehr aushaften.

Zur Vermeidung von Mietzinsausfällen werden sämtliche neue Mieter in Bezug auf ihre Bonität geprüft. Bei bestehenden Mietern werden die Ausfälle durch ein professionelles Mahn- und Klagsmanagement minimiert.

Die Gesellschaft betreibt keine Forschung und Entwicklung und keine Zweigniederlassungen.

Wien, am 4. Juli 2025

DI Heinrich Gröller

Mag. Wolf-Dietrich Schneeweiss