Wien Mitte Immobilien GmbH

LAGEBERICHT

zum Jahresabschluss per 31.12.2025

1. Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

Gemäß Anteilskauf- und Abtretungsvertrag vom 21.10.2015 wurden 90,0% der Wien Mitte Immobilien GmbH durch die Bannister Investors Coöperatief U.A. und 10,0% durch die Speedy Immobilien GmbH erworben.

Die überwiegenden Einnahmen der Wien Mitte Immobilien GmbH bestehen aus den Mieteinnahmen, die durch Vermietung und Verpachtung von Flächen der Objekte Überbauung Bahnhof Wien Mitte und Objekt Invalidenstraße 2, 1030 Wien, erzielt werden.

Der Vermietungsgrad Office beträgt 98,8% (VJ 98,1%) und Retail 99,6% (VJ 99,8%). Umbau- und Ausstattungsarbeiten betreffend neu vermietete Büroflächen werden laufend fertiggestellt und die Flächen den Bestandnehmern übergeben.

Cash Flow (in EUR)	**2025**	**2024**
Zahlungsmittel Jahresanfang	**3.430.785,20**	**4.322.297,06**
Cash Flow aus laufender Tätigkeit	15.655.842,52	4.885.155,43
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-165.608,19	-415.019,82
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-14.944.552,25	-5.361.647,47
Zahlungsmittel Jahresende	**3.976.467,28**	**3.430.785,20**

Anlagendeckungsgrad III

$$\frac{(\text{Eigenkapital} + \text{langfristiges Fremdkapital})^{1}}{\text{Anlagevermögen}}$$

$$\frac{(23.814.220,83 + 320.000.000,00)}{343.345.067,54} = 1,00$$

[1] *Langfristiges Fremdkapital: Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, langfristig passive Rechnungsabgrenzungen.*

Interest Coverage Ratio

$$\frac{(Betriebserfolg + Abschreibungen)}{Zinsen}$$

$$\frac{(16.627.081{,}73 + 11.502.355{,}36)}{14.175.403{,}56} = 1{,}98$$

Der Jahresabschluss zum 31.12.2025 weist ein positives Eigenkapital in Höhe von EUR 23.814.220,83 aus.

2. Zweigniederlassungen

Die Gesellschaft hat keine Zweigniederlassungen.

3. Risikoberichterstattung und Finanzinstrumente

Als national tätiges Unternehmen ist die Wien Mitte Immobilien GmbH allgemeinen unternehmerischen und branchenspezifischen Risiken ausgesetzt. Der Schwerpunkt liegt dabei im Bereich Leerstandsrisiko, sowie bedingt durch die allgemeine Teuerung und die gestiegenen Energiekosten auf ein erhöhtes Ausfallsrisiko der Mieter.

Es bestehen keine Finanz- oder Treasury-Risiken, die financial covenants werden eingehalten.

Dem Liquiditäts- u. Cashflow-Risiko wird durch eine regelmäßigen Cashflow-Vorschau und aktives Liquiditätsmanagement begegnet.

Zur Absicherung des Zinsrisikos aus dem Kreditvertrag mit der Erste Group Bank AG wurden ein Zinsswap und ein ein Zinscap abgeschlossen.

Sowohl auf der Kunden- als auch auf der Lieferantenseite wird überwiegend im Euro-Raum gearbeitet, somit besteht kein bedeutendes Währungsrisiko.

Das Ausfallsrisiko wird durch laufendes Monitoring der Forderungen und der Einforderung von Sicherheiten (Kautionen) vor Vertragsabschluss minimiert.

Sämtliche Forderungen werden einer regelmäßigen Analyse unterzogen und sofern notwendig Einzelwertberichtigungen durchgeführt.

Im Rahmen des standardisierten Reportings an die Eigentümervertreter werden umfangreiche Analysen über den laufenden Geschäftsbetrieb erstellt (wie z.B. Überfälligkeiten der Mieter, Messung der Besucherzahlen, monatliche Umsatzanalysen der Mieter, Vermietungsgrad). Darüber hinaus gibt es ein umfangreiches quartalsweises Financial Reporting.

Die Gesellschaft verwendet eine auf dem österreichischen Markt etablierte Standardsoftware mit der sowohl das Immobilienmanagement als auch die Finanzbuchhaltung und das Controlling abgewickelt werden.

4. Personal

Die Gesellschaft beschäftigte im Berichtszeitraum keine Arbeitnehmer.

5. Umweltschutz

Im Geschäftsjahr 2025 wurden u.a. folgende Modernisierungs- bzw. Energieoptimierungsmaßnahmen umgesetzt:

- Umrüstung der Beleuchtung auf diversen Allgemeinflächen auf LED-Technik
- Erarbeitung von Optimierungsvarianten der Kälteversorung für das Gesamtobjekt

6. Forschungs- und Entwicklungstätigkeiten

Es werden keine Forschungs- und Entwicklungstätigkeiten in der Gesellschaft durchgeführt.

7. Ausblick auf das Geschäftsjahr 2026

Aufgrund der aktiven und vorrausschauenden Vermietungsmaßnahmen von Büro- und Einkaufsflächen mit mehrjährigen Miet- und Pachtverträgen, ist auch weiterhin mit einer stabilen und nachhaltigen Einnahmensituation zu rechnen.

Im Geschäftsjahr 2026 wird weiterhin auf eine nachhaltige Vermietung mit aktiver Anpassung des Angebotes für die Konsumenten gesetzt, um einen attraktiven und wirtschaftlichen Einkaufs- und Gastronomiestandort zu gewährleisten und das Jahresergebniss im Vergleich zu den Vorjahren zu verbessern.

Wien, am 4. März 2026

Abdelilah Nahari

Fabian Kaufmann

Mag. Jakob Hirschbäck

Mag. Julianna Neumayer