Geschäftsverlauf und Ausblick

Die starke Abschwächung des Immobilienmarktes in Wien im Geschäftsjahr 2023 setzte sich insbesondere im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2024 unverändert fort. Durch das weiterhin relativ hohe Zinsniveau (verglichen mit dem Zeitraum vor 2022) sowie dem damit einhergehenden, starken Rückgang des Transaktionsvolumens kamen zahlreiche Marktteilnehmer zunehmend unter Druck und konnten am Markt nicht mehr aktiv agieren. Dies führte zu einer teilweise deutlichen Reduktion der Preise für Liegenschaften, insbesondere im Bereich der 1/1-Zinshäuser in den mittleren bis schwächeren Lagen sowie bestimmter unzureichend sanierter oder unbefristet vermieteter Wohnungseigentumsobjekte. Gegen Ende des 2. Halbjahres 2024 wurde eine Konsolidierung der Preise in den besseren Lagen sowie bei freien, sanierten Wohnungseigentumsobjekten spürbar.

Durch den schnellen und starken Zinsanstieg konnten - wie im Geschäftsjahr 2023 - bei einem überwiegenden Teil der durch die ALRAG sowie die Beteiligungsgesellschaften der ALRAG (ALRAG-Gruppe) gehaltenen Liegenschaften die Zinszahlungen durch die Mieteinnahmen nicht mehr gedeckt werden. Diese Unterdeckung der Zinszahlungen verbesserte sich im Geschäftsjahr 2024 aus folgenden Gründen wesentlich: Zum einen wurden durch die EZB beginnend mit Juni 2024 mehrere Senkungen des Leitzinses beschlossen, wodurch sich auch der 3M-EURIBOR (sowie die längerfristigen SWAP-Sätze) deutlich reduzierte; zum anderen wurde das Zinsrisiko durch die Fixzinsvereinbarungen mit Banken (zwischen 2 und 5 Jahren), Reduktion der Aufschläge sowie den Kauf von SWAPs (Laufzeit zwischen 3 und 5 Jahren) mitigiert. Die Fixzinsvereinbarungen sowie die Zinsabsicherungsmaßnahmen betreffen ca. 58% der von der ALRAG-Gruppe gehaltenen 1/1-Zinshäuser. Letztlich konnten im Geschäftsjahr 2024 die Mieterträge bei einer gleichbleibenden Leerstandsquote von ca. 13,75% um ca. 19,1% gesteigert werden. Diese Maßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2025 fortgesetzt, sodass sich (insbesondere aufgrund des weiteren Rückgangs des 3M-EURIBOR) die Zinsunterdeckung erheblich reduziert.

Trotz all dieser Maßnahmen überstiegen auch im Geschäftsjahr 2024 die Zinszahlungen die Mietzinseinnahmen. Diese Differenz wurde im Geschäftsjahr 2024 (wie auch im Geschäftsjahr 2023) durch Verkäufe von 1/1 Zinshäusern sowie Wohnungseigentumsobjekten ausgeglichen. Der verbleibende Free-Cash-Flow wurde in die Entwicklung bestehender Liegenschaften sowie Neueinkäufe investiert.

Da im Geschäftsjahr 2024 (und mehr noch im Geschäftsjahr 2023) erhebliche Teile der freien Liquidität der ALRAG-Gruppe für den Ausgleich der Zinsunterdeckung verwendet wurden, verlangsamte sich das Wachstum der ALRAG-Gruppe und insbesondere die Anzahl der neu erworbenen Liegenschaften auch im Geschäftsjahr 2024 (Ankauf von 21 Liegenschaften mit einem Volumen von ca. EUR 102 Mio.

Auch bei den Verkäufen konnte im Geschäftsjahr 2024 eine Steigerung gegenüber dem Geschäftsjahr 2023 sowohl betreffend die Anzahl der 1/1-Objekte und Eigentumswohnungen als auch hinsichtlich des Transaktionsvolumes erzielt werden. Dementsprechend konnte die ALRAG-Gruppe im Geschäftsjahr 2024 aufgrund ihres umfassenden und gut strukturierten Liegenschaftsportfolios 15 1/1 Zinshäuser verkaufen. Zudem setzte die ALRAG-Gruppe die verstärkte Entwicklung und Vermarktung jener Projekte, bei denen der Einzelabverkauf der Wohnungen (Parifizierung) möglich war, fort. Dadurch konnte bei zahlreichen Projekten, welche als 1/1-Objekte aufgrund der Marktgegebenheiten in den kommenden Jahren voraussichtlich nicht mehr gewinnbringend verkauft hätten werden können, der Abverkauf erfolgreich gestartet werden. Aufgrund dieser Bemühungen konnten 2024 mehr als 130 Wohneinheiten (und somit fast doppelt soviele wie im Vorjahr) durch die ALRAG-Gruppe verkauft werden. Durch diese Verkaufserlöse konnte ausreichend Liquidität für die Abdeckung des negativen Zinsdeltas sowie der Neuinvestitionen geschaffen werden.

Auch die räumliche Diversifizierung wurde im Geschäftsjahr 2024 beibehalten. In Deutschland steht – mit wenigen Ausnahmen in Berlin sowie dem gewinnbringenden Verkauf eines Hauses in Leipzig – weiterhin die langfristige Entwicklung und nachhaltige Bewirtschaftung der Immobilen, insbesondere durch

Modernisierungsmaßnahmen zur Steigerung des Mietertrags im Vordergrund. Vor diesem Hintergrund wurden in Deutschland zahlreiche Liegenschaften langfristig und meist mit Fixzinsvereinbarungen finanziert, um aufgrund dieser Haltestrategie von Zinsschwankungen unabhängiger zu sein. Trotz dieser Haltestrategie hat sich die ALRAG-Gruppe dazu entschlossen, Projekte in Einzelfällen zu verkaufen, wenn das Entwicklungspotential ausgeschöpft ist.

Wirtschaftsbericht

Die Verbindlichkeiten der ALRAG sind im Wesentlichen aufgrund der Übernahme einer Beteiligungsgesellschaft (Übernahme einer Liegenschaft im Share-Deal) sowie der Ergebniszuweisung von Verlusten aus einer Transaktion, welche im Zuge eines Paketdeals durch Gewinne aus einer anderen Transaktion ausgeglichen wurden, auf ca. EUR 48 Mio. gestiegen. Diesem Anstieg stehen entsprechende Beteiligungswerte bzw. Gewinne aus Verkäufen nach dem Stichtag (im Falle des Paketdeals) gegenüber. Die Eventualverbindlichkeiten, Haftungsverhältnisse und Bürgschaften betreffend den Kapitaldienst von Immobilienfinanzierungen durch Beteiligungsgesellschaften der ALRAG erhöhten sich 2024 nicht zuletzt aufgrund der zahlreichen Zukäufe in der ALRAG Invest Fünf GmbH auf EUR 63,6 Mio.. All diesen Eventualverbindlichkeiten und Haftungen steht jedoch entsprechendes Immobilienvermögen auf Ebene der Beteiligungsgesellschaften gegenüber und es ist vom heutigen Standpunkt aus (abhängig von der weiteren Entwicklung des 3M-EURIBOR und damit zusammenhängend des Immobilienmarktes) mit einer geringen Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass die Verbindlichkeiten durch die Beteiligungsgesellschaften der ALRAG nicht bedient werden und die Haftungen somit in einer relevanten Höhe schlagend werden könnten. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass alle 2024 erfolgten Verkäufe von 1/1-Zinshäusern über dem ausstehenden Fremdkapital sowie den Gesamtinvestitionskosten für diese Objekte gelegen sind, wobei bei Paketdeals die Berechnung über alle im Zuge des jeweiligen Paketdeals verkauften Liegenschaften in Betracht zu ziehen ist.

Im Jahr 2024 wurden in der ALRAG Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen in Höhe von EUR 135k erzielt, während sich die sonstigen betrieblichen Erträge, insbesondere aus Verkäufen von Liegenschaften auf EUR 1,7 Mio. beliefen.

Das Betriebsergebnis war mit EUR 114k im Gegensatz zum Vorjahr leicht positiv, während das Finanzergebnis trotz der Erträge aus Beteiligungen bzw. der erfolgreichen Verkäufe insbesondere wegen der Kosten bzw. Rückstellungen für die Zinsabsicherungsmaßnahmen sowie der aufgrund der Marktlage aus kaufmännischer Vorsicht vorgenommenen Wertberichtigungen hinsichtlich einiger Beteiligungsgesellschaften mit EUR -305k negativ war. Das Ergebnis nach Steuern belief sich letztendlich auf -EUR 2,2 Mio., wobei mehr als die Hälfte davon auf die für die Zinsabsicherung zu bildenden Rückstellungen entfällt. Durch diesen kleinen Bilanzverlust wurde das Eigenkapital der ALRAG von EUR 60,3 Mio. auf EUR 56,9 Mio. reduziert. Die Eigenkapitalquote liegt dabei nach wie vor über 50%.

		2024	2023
Eigenmittelquote in %:			
Berechnung:	Eigenkapital x 100 / Gesamtkapital	**54,28 %**	**69,99 %**
Eigenkapitalrentabilität in %:		**-2,13 %**	**7,65 %**
Berechnung:	EGT x 100 / ∅ Eigenkapital	-1.268 x 100 / 59.411	4.437 x 100 / 58.025
Gesamtkapitalrentabilität in %:		**1,45 %**	**5,74 %**
Berechnung:	(EGT + FK-Zinsen) x 100 / ∅ Gesamtkapital	1.408 x 100 / 96.965	5.316 x 100 / 92.663

Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

Die Immobilienankäufe und Verkäufe wurden im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit unter Berücksichtigung der angespannten Marktlage fortgesetzt und vor dem Ende des Geschäftsjahres unterfertigte Transaktionen entsprechend der Verträge umgesetzt.

Im ersten Halbjahr 2025 setzte sich die leichte Erholung am Immobilienmarkt insbesondere im Bereich der guten und sehr guten Lagen sowie am Wohnungseigentumsmarkt fort, wobei das Preisniveau sowie das Handelsvolumen weiterhin (teilweise erheblich) unter den Vergleichswerten für 2021 geblieben ist. Trotz dieses schwierigen Marktumfeldes konnte die ALRAG-Gruppe aufgrund des diversifizierten Immobilen-Portfolios im ersten Halbjahr 2025 bereits das gleiche Transaktionsvolumen wie im gesamten Geschäftsjahr 2024 erzielen (siebzehn 1/1 Zinshäuser und mehr als 100 Eigentumswohnungen).

Zudem ist aufgrund des fallenden 3M-EURIBORs die Unterdeckung der Zinszahlungen durch die Mieteinnahmen auf Ebene der ALRAG-Gruppe stark gesunken. Durch die erfolgreichen Verkäufe von Liegenschaften konnte ausreichend Cash-Flow generiert werden, um diese Unterdeckung bereist zum Halbjahr für das gesamte Geschäftsjahr auszugleichen und gleichzeitig bestehende Projekte voranzutreiben bzw. neue Projekte anzukaufen.

Um das Wachstum der ALRAG-Gruppe weiter voran zu treiben und die sich am Markt bietenden Chancen bestmöglich nutzen zu können, wurde eine Tochtergesellschaft der ALRAG, die ALRAG GER 2 Invest GmbH & CoKG gegründet. Die ALRAG GER 2 Invest GmbH & Co KG soll sich auf Opportunitäten am deutschen Immobilienmarkt fokussieren und konnte im ersten Halbjahr bereits einige Transaktionserfolge verwirklichen.

Die ALRAG sieht die Prognose für das Jahr 2025 in Hinblick auf die leichte Erholung am Immobilienmarkt positiv, da das Portfolio ALRAG-Gruppe zu einem großen Teil aus werthaltigen Wohnliegenschaften in guten und sehr guten Lagen besteht. Die ALRAG-Gruppe verfügt mit ihren Beteiligungsunternehmen, insbesondere der ATINU Immobilien GmbH, der ALRAG Invest GmbHs und der ALRAG Beta Immobilien GmbH über ein breit gefächertes Immobilienportfolio (Schwerpunkt Wohnen), welches sowohl das klassische Wiener Zinshaus in Prime Locations als auch Parifizierungs- und Abverkaufsprojekte sowie WE-Pakete in allen Lagen umfasst und somit mannigfaltige Entwicklungsmöglichkeiten und Ertragschancen bietet, um der obenstehenden Entwicklung entgegenzuwirken. Dadurch können verschiedene Marktsegmente bedient und auf die Marktgegebenheiten bestmöglich reagiert werden. Der Anteil an WE-Objekten bzw. Parifizierungsliegenschaften ist dementsprechend in den letzten Jahren konstant gestiegen. Gleichzeitig können durch die neu gegründeten Investgesellschaften Marktopportunitäten sowohl in Österreich als auch Deutschland genutzt werden. Zudem konnte durch den Ausbau des Portfolios in Deutschland, welches zum überwiegenden Teil langfristig mit Fixzinsvereinbarungen abgesichert wurde, der Cash-Flow der ALRAG-Gruppe unabhängig von der Zinsentwicklung gestärkt werden. Weiters wurden auch für zahlreiche Liegenschaften in Österreich längerfristige Fixzinsvereinbarungen getroffen bzw. neben den 2023 und 2024 angekauften Zinscaps zahlreiche SWAPs zur Absicherung des 3M-EURIBORS mit einer Laufzeit zwischen 3 und 5 Jahren angekauft.

Auch zukünftig soll - nicht zuletzt in Hinblick auf die Zins- und Marktentwicklung - bei Zukäufen ein wesentliches Augenmerk darauf gelegt werden, dass (insbesondere in schwächeren Lagen) durch die Mieteinnahmen die Zinsaufwendungen annähernd gedeckt werden oder der Befristungsstand eine kurzfristige Verwertung großer Teile der Liegenschaften erlaubt. Die Bautätigkeit soll weiterhin auf Sanierung der allgemeinen Teile des Hauses und Wohnungssanierungen beschränkt bleiben, wobei in Hinblick auf den starken Wohnungseigentumsmarkt zukünftig vermehrt Dachgeschosse ausgebaut werden sollen. Zudem beabsichtigt die ALRAG-Gruppe, das Liegenschaftsportfolio in Deutschland durch den Ankauf von renditestarken Liegenschaften und Aufteilungsobjekten weiterzuentwickeln.

Risikoberichterstattung

Möglichen Risken im Geschäftsfeld des Unternehmens wird durch aktive Marktteilnahme und Beobachtung entgegengetreten. Aufgrund des relativ hohen Zinsniveaus in den Jahren 2023 und 2024 sind in den vergangenen Jahren zahlreiche Marktteilnehmer in finanzielle Schwierigkeiten geraten bzw. mussten Insolvenz anmelden. Dadurch sind zum einen potentielle Käufer der Liegenschaften der ALRAG-Gruppe weggefallen und zum anderen vermehrt Liegenschaften auf den Markt gekommen. Durch die Zunahme der Verwertung von Liegenschaften durch diverse Kreditinstitute geht die ALRAG davon aus, dass der Preisdruck auf ganze Zinshäuser in schwächeren Lagen größer bleiben wird, als auf einzelne Wohnungen. Für Zinshäuser in besseren Lagen ist jedoch eine leichte Erholung aufgrund der gesunkenen Zinsen sowie der zeitweisen Turbulenzen an den Aktienmärkten spürbar.

Die ALRAG ist für diese Markentwicklung aufgrund ihres großen Know-Hows in der Immobilienentwicklung, der Marktkenntnis, der Eigenkapitalstärke sowie der Ausnutzung von neuen Ankaufsopportunitäten gut aufgestellt. Sie verfügt über ihre Beteiligungsgesellschaften über ein breit gefächertes Immobilienportfolio, welches durch die mannigfaltigen Entwicklungsmöglichkeiten verschiedene Verwertungsstrategien erlaubt. Dadurch kann eine Anpassung an geänderte Marktverhältnisse erfolgen, wobei bei Ankäufen verstärkt Augenmerk darauf gelegt wird, dass (i) die Mieteingänge die Zinsbelastungen zumindest annähernd decken und (ii) der Befristungsstand bzw. die Mieterstruktur eine kurzfristige oder zumindest kontinuierliche Verwertung der Liegenschaft im Einzelfall ermöglicht. Weiter wurde zur Diversifizierung das Portfolio in Deutschland aktiv bearbeitet, wobei das Augenmerk insbesondere auf Häuser mit hoher Rendite und langfristigen Entwicklungspotential gelegt wurde, um den Cash-Flow der ALRAG-Gruppe zu stärken. Zudem versucht die ALRAG-Gruppe durch zahlreiche Maßnahmen ihre Liquiditätsreserven konstant zu halten, um

einer anhaltend negativen Zinsentwicklung entgegenwirken zu können.

Dem Finanzierungsrisiko, insbesondere steigenden Finanzierungskosten, wird durch genaue Marktbeobachtung sowie den Abschluss von langfristigen Fixzinsvereinbarungen entgegengetreten.

Die ALRAG hat im Juni 2018 zur Absicherung des Zinsrisikos einen Zinsswap über EUR 5,000.000,-- mit einer Laufzeit bis zum 30.6.2025 und einem Zinssatz von 0,63% fix abgeschlossen. Zudem wurden 2023 zwei Zinsswaps über jeweils EUR 10 Mio. mit einer Laufzeit von jeweils 5 Jahren zu einem Zinssatz von 2,57% und 2,49% abgeschlossen. Im Jahr 2024 wurden weitere Zinsswaps mit einer Laufzeit von 3-5 Jahren im Ausmaß von mehr als EUR 90 Mio. abgeschlossen. Weiters wurden im Jahr 2025 weitere Zinsswaps mit einer Laufzeit von 2 Jahren im Ausmaß von EUR 25 Mio. abgeschlossen.

Forschung und Entwicklung

Die Gesellschaft betreibt keine Forschung und Entwicklung.

Bestehende Zweigniederlassungen

Die Gesellschaft hat keine Zweigniederlassungen.

Mag. Klaus Fischer (Vorstand)

Mag. Jakob Bleckmann (Vorstand)