LAGEBERICHT 2025

1. Wirtschaftsbericht

1.1 Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

Die ARWAG Objektvermietungsgesellschaft m.b.H. als direkte Tochtergesellschaft der ARWAG Holding-AG gehört mittelbar dem Konzern der Wien Holding GmbH an.

Das Geschäftsjahr 2025 war in Bezug auf das Ergebnis – bedingt durch geringe Verkäufe und Einmaleffekte – verhalten. Die Tätigkeit der ARWAG Objektvermietungsgesellschaft m.b.H. lag auch in diesem Jahr in der Schaffung und dem Verkauf von Wohnungseigentumsobjekten sowie in der Errichtung und gewerblichen Vermietung von Wirtschaftsgütern.

Im 22. Wiener Gemeindebezirk wurde eine Liegenschaft für künftige Wohnbebauungen übernommen.

Das Bauvolumen betrug im Geschäftsjahr 2025 rd. € 10,1 Mio.

Im Jahr 2025 wird ein Bilanzgewinn in der Höhe von rd. € 32,6 Mio. ausgewiesen.

Der Jahresabschluss der ARWAG Objektvermietungsgesellschaft m.b.H. wurde nach den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften erstellt.

1.2 Finanzielle Leistungsindikatoren

a) Eckdaten der Gewinn- und Verlustrechnung

Die Ertragslage lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Ertragslage in € Mio.	2025	2024	+/- %
Umsatzerlöse	12,29	12,96	-5,17%
Materialaufwand	0	-1,89	k.A.
Sonstige betriebliche Erträge	0,11	1,29	-91,47%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6,29	-4,98	-26,31%
EBITDA	6,11	7,38	-17,21%
Abschreibungen	-4,57	-2,50	-82,80%
Finanzerträge	1,19	1,22	-2,46%
EBIT	2,73	6,10	-55,25%
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2,52	-2,44	-3,28%
EBT	0,21	3,66	-94,26%
Steuern vom Einkommen	-0,07	-0,84	91,67%
Auflösung von Rücklagen	0,13	0,00	k.A.
Jahresgewinn	0,27	2,82	-90,43%
Bilanzgewinn (inkl. Gewinnvortrag)	32,64	32,37	0,83%

Die Umsatzerlöse sind 2025 aufgrund eines Einmaleffekts im Vorjahr um € 1,90 Mio. gesunken, dem einhergehend gibt es einen niedrigeren Materialaufwand um € 1,89 Mio. Im Jahresverlauf wurde zudem ein neues Mietprojekt im Betrieb genommen, welches einen positiven Beitrag zu den Umsatzerlösen erbringt.

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) stellt sich mit € 2,73 Mio. positiv dar.

Im Berichtsjahr wird ein Jahresgewinn von € 0,27 Mio. erzielt. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages in Höhe von € 32,37 Mio. errechnet sich somit ein Bilanzgewinn von € 32,64 Mio.

b) Eckdaten der Aktiva und Passiva

Die Bilanzsumme hat sich zum 31.12.2025 mit € 243,05 Mio. gegenüber dem Vorjahr (€ 229,34 Mio.) um 5,98% erhöht.

Zusammengefasst stellt sich die Bilanz wie folgt dar:

Aktiva und Passiva in € Mio.	2025	2024	+/- %
Anlagevermögen	175,86	169,42	3,80%
Umlaufvermögen	67,18	59,91	12,13%
Rechnungsabgrenzungsposten	0,01	0,01	0,00%
Summe **Aktiva**	243,05	229,34	5,98%
Eigenkapital (inkl. Investitionszuschüsse)	44,89	43,34	3,58%
Fremdkapital	198,16	186,00	6,54%
Summe **Passiva**	243,05	229,34	5,98%

c) Cash flow-Rechnung

Cash flow in € Mio.	2025	2024
Cash flow aus dem operativen Bereich OCF	-0,05	-0,27
Cash flow aus dem Investitionsbereich ICF	-10,05	-21,55
Cash flow aus dem Finanzierungsbereich FCF	18,20	21,40
Gesamt Cash flow	8,10	-0,42
Veränderung liquide Mittel	**8,10**	**-0,42**

d) Kennzahlen gemäß Unternehmensreorganisationsgesetz (URG)

Eigenmittelquote nach §23 URG: 14,16% (2024: 14,84%)
fiktive Schuldentilgungsdauer nach §24 URG: 42,7 Jahre (2024: 40,0 Jahre)

Aufgrund der absoluten Darstellung in € Mio. können ev. Rundungsdifferenzen auftreten.

2. Allgemeiner Risikobericht

Die ARWAG Objektvermietungsgesellschaft m.b.H. ist nachstehenden Risiken und Ungewissheiten ausgesetzt:

- Lagerisiko

  Die Lage einer Immobilie zählt weiterhin zu den wesentlichsten Faktoren für die langfristige Werthaltigkeit eines Investments. Vor der Anschaffung jeder Liegenschaft wird daher eine umfassende Standortanalyse erstellt, die als Entscheidungsgrundlage für den Ankauf dient. Das bestehende Immobilienportfolio befindet sich nahezu zur Gänze in Wien und ist bestmöglich über die Bezirke diversifiziert.

  Die anhaltend starke Nachfrage sowie die begrenzte Verfügbarkeit geeigneter Liegenschaften stellen den Wohnungsmarkt derzeit und auch in den kommenden Jahren vor große Herausforderungen. Dies betrifft sowohl den freifinanzierten Wohnbau als auch – und insbesondere – den geförderten Wohnbau.

- Errichtungskostenrisiko

  Die weiterhin angespannte geopolitische Lage, geprägt durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine sowie die jüngste Eskalation im Nahen Osten, führt zu erhöhten Unsicherheiten auf den internationalen Märkten. Insbesondere Konflikte rund um den Iran und die damit verbundenen Risiken für den globalen Energiehandel tragen zu einer erhöhten Volatilität der Energiepreise und zu wirtschaftlichen Unsicherheiten bei.

  Gleichzeitig befinden sich die internationalen politischen und wirtschaftlichen Beziehungen in einer Phase struktureller Veränderungen, die von zunehmenden geopolitischen Spannungen und einer Neuordnung globaler Handels- und Wirtschaftsstrukturen geprägt ist.

  Die Verbraucherpreisinflation liegt in Österreich weiterhin über dem Durchschnitt des Euroraums. Die Zinspolitik der vergangenen Jahre führt nach wie vor zu einer gedämpften Nachfrage am Eigentumsmarkt und zu einer signifikanten Verlagerung in Richtung Mietmarkt.

  Inflationäre Entwicklungen stellen für die Bauwirtschaft weiterhin eine große Herausforderung dar. Die gegenwärtige Neubauverordnung des Landes ermöglicht trotz schwieriger wirtschaftlicher Rahmenbedingungen leistbaren Wohnraum für Wien zu schaffen.

  Die Marktsituation zeigt sich jedoch insbesondere im freifinanzierten Wohnbau weiterhin schwierig, da Projekte aufgrund mangelnder Wirtschaftlichkeit verschoben oder nicht realisiert werden. Gleichzeitig steht die Bauindustrie aufgrund der in den vergangenen Jahren aufgebauten Kapazitäten vor einem zunehmenden Auslastungsproblem. Vor diesem Hintergrund sind die Anzahl der Bieter nach wie vor hoch und die Baukosten haben sich auf hohem Niveau eingependelt.

Markt-, Leerstands- und Mietausfallsrisiko

Die wirtschaftliche Entwicklung der vergangenen Jahre war maßgeblich von einer hohen Verbraucherpreisinflation geprägt und erhöht das Vermietungsrisiko. Die mittelfristigen Auswirkungen der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung auf einzelne Branchen sind derzeit nur eingeschränkt abschätzbar. Dies gilt insbesondere für den Gewerbebereich, in dem sich konjunkturelle Schwankungen und strukturelle Veränderungen unmittelbar auf die Nachfrage nach Mietflächen auswirken können.

Zur Vermietung leerstehender Flächen arbeitet die Gesellschaft mit mehreren externen Dienstleistern zusammen. Die Ertragslage sowie die Leerstandsentwicklung des Immobilienportfolios werden laufend überwacht und quartalsweise anhand eines Soll-/Ist-Vergleichs analysiert.

- Mietausfallsrisiko

  Das Mietausfallsrisiko ist im Wohnungssegment aufgrund der großen Anzahl an Mietverhältnissen sowie des hohen Anteils an gefördertem Wohnbau aus aktueller Sicht als gering einzustufen. Darüber hinaus tragen zahlreiche Förder- und Zuschussprogramme des Bundes und der Länder dazu bei, das Risiko teilweise zu reduzieren.

  Im gewerblichen Bereich wird vor Abschluss von Mietverträgen verstärkt auf die Bonität der Mieter geachtet. Zu diesem Zweck erfolgt eine entsprechende Bonitätsprüfung der potenziellen Mieter.

  Soweit konkrete Ausfallsrisiken erkennbar sind, werden diese im Rahmen der bilanziellen Vorsorge durch entsprechende Wertberichtigungen berücksichtigt.

- Verkäuferrisiko

  Infolge der durch externe Faktoren geprägten Marktentwicklung der vergangenen Jahre hat sich der Eigentumsmarkt zunehmend zu einem Mietmarkt entwickelt. Der Vertrieb der ursprünglich freifinanzierten Eigentumswohnungen wurde daher um Miet- und Mietkaufmodelle erweitert, um den aktuellen Marktanforderungen gerecht zu werden und zusätzliche Zielgruppen anzusprechen.

  Die kalkulierten Verkaufspreise können weiterhin gehalten werden, was insbesondere auf die sorgfältige Standortwahl sowie die hohe Produktqualität der Projekte zurückzuführen ist.

  Der Baubeginn neuer Projekte erfolgt grundsätzlich erst nach sorgfältiger Analyse und Abwägung der aktuellen Marktsituation.

- Versicherungsrisiko

  Das Risiko des Untergangs von fertiggestellten sowie in Bau befindlichen Gebäuden wird durch den Abschluss entsprechender Versicherungen bei Versicherungsinstituten mit erstklassiger Bonität abgesichert.

- Liquiditätsrisiko

  Die Liquidität wird tagesaktuell sowie vorausschauend gemäß der Richtlinie für das Liquiditätsmanagement im ARWAG-Konzern gesteuert. Die Quartalsplanung wird regelmäßig mittels Soll-/Ist-Vergleich überprüft und bildet die Grundlage für die laufende Fortschreibung der Planung. Ergänzend bestehen Liquiditätsplanungen auf Jahresbasis sowie eine Mittelfristvorschau.

- Ausfallsrisiko

  Grundsätzlich bestehen Ausfallsrisiken in Bezug auf Forderungen sowie Guthaben bei Kreditinstituten. Ein Ausfall könnte dazu führen, dass auf vorhandene Liquidität nicht oder nur eingeschränkt zugegriffen werden kann.

  Die Forderungen betreffen überwiegend Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen und sind überwiegend kurzfristiger Natur, sodass diesbezüglich kein wesentliches Risiko gesehen wird.

  Die Guthaben bei Kreditinstituten werden bei Banken mit sehr guter Bonität sowie bei systemrelevanten Instituten gehalten, wodurch auch in diesem Bereich derzeit kein wesentliches Risiko besteht.

- Zinssatzrisiko

  Zinssatzrisiken bestehen einerseits bei Fixzinsdarlehen (Landes- und Bankdarlehen) in Form möglicher Auswirkungen von Zinssatzänderungen auf den jeweils beizulegenden Marktwert. Andererseits ergeben sich bei variabel verzinsten Finanzschulden Risiken in Bezug auf zukünftige Zahlungsflüsse. Ebenso sind die Auswirkungen von Zinssatzänderungen auf den Marktwert der derivativen Finanzinstrumente zu berücksichtigen.

  Zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos und damit zur Stabilisierung der zukünftigen Zahlungsströme hat die Gesellschaft in der Vergangenheit entsprechende Sicherungsgeschäfte (Finanzderivate) abgeschlossen (siehe Punkt 3. Spezieller Risikobericht). Für den verbleibenden variablen Anteil erfolgt ein aktives Zinsänderungsmanagement.

  Mittelfristig wird die Stabilisierung des aktuellen Zinsniveaus erwartet.

3. Spezieller Risikobericht – Finanzinstrumente

Die Finanzinstrumente umfassen sowohl originäre als auch derivative Finanzinstrumente. Zu den originären Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Finanzvermögen, sonstige Forderungen, Guthaben bei Kreditinstituten, Finanzverbindlichkeiten und sonstige Verbindlichkeiten.

Zum 31. Dezember 2025 hält die Gesellschaft ein derivatives Finanzinstrument zur Reduktion von Risiken aus Zinssatzänderungen im Zusammenhang mit bestehenden Primärfinanzierungen. Die beizulegenden Zeitwerte entsprechen den jeweiligen Marktwerten (Rückkaufswerten).

Zum 31. Dezember 2025 verfügt die Gesellschaft über folgendes derivatives Finanzinstrument, das zur Absicherung gegen Zinssatzänderungsrisiken aus Primärfinanzierungen abgeschlossen wurde:

Einen Interest Rate Cap im Nominalbetrag von € 4,6 Mio. (amortisierend) mit einer Laufzeit von 29. Juni 2018 bis 30. Juni 2028.

4. Forschung und Entwicklung

Die Gesellschaft entfaltet keine Tätigkeiten im Bereich Forschung und Entwicklung.

5. ESG und Nachhaltigkeitsmanagement

Mit der Besetzung der Stabstelle „ESG und Nachhaltigkeitsmanagement" im September 2024 wurde eine unternehmensweite Steuerungseinheit geschaffen, die bereichsübergreifend Nachhaltigkeits-Agenden koordiniert, weiterentwickelt und die interne Bewusstseinsbildung und den Wissensaufbau in den Fachabteilungen vorantreibt.
Die Erarbeitung einer unternehmensweiten Nachhaltigkeitsstrategie stand im Geschäftsjahr 2025 im Fokus. Parallel wurden einheitliche Prozesse und Erhebungsinstrumente zur ESG-Datenerfassung im gesamten Unternehmen eingeführt, um zukünftig eine verlässliche Berichterstattung sicherzustellen. Darüber hinaus wurden ESG-Kriterien in relevanten Entscheidungsunterlagen verankert.
Die übergeordnete Nachhaltigkeitsstrategie der ARWAG basiert auf den drei ESG-Säulen (1) Umwelt & Klima, (2) Menschen & Gemeinwohl sowie (3) Unternehmensführung & -kultur. Im Bereich Umwelt & Klima verfolgen wir das Ziel einer konsequenten Dekarbonisierung unseres Immobilienportfolios sowie die Sicherstellung hoher ökologischer Standards im Neubau. Im Geschäftsjahr 2025 wurde bereits ein Schwerpunkt im Bereich der Dekarbonisierung des Gebäudebestandes gesetzt, indem erste Sanierungsfahrpläne für den „grauen Bestand" erarbeitet wurden.
Im Handlungsfeld Menschen & Gemeinwohl stehen leistbare und gesunde Lebensräume im Mittelpunkt. Wir verfolgen das Ziel, leistbare Lebensräume zu entwickeln, die das Wohlbefinden, die Lebensqualität und Gesundheit der Nutzer/innen langfristig fördern. Als inklusiver und attraktiver Arbeitgeber bieten wir zudem unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ein Arbeitsumfeld mit Perspektive, Sinn und Wertschätzung.
Die Dimension Unternehmensführung & -kultur umfasst die Fortführung eines ganzheitlichen Nachhaltigkeitsmanagements sowie einen ressourcenschonenden, verantwortungsbewussten Bürobetrieb. Wir stehen zu einer langfristig orientierten, transparenten und vorausschauenden Unternehmensführung.

6. Zweigniederlassungen

Die Gesellschaft besitzt keine Zweigniederlassungen im Sinne des UGB.

7. Prognosebericht

Die wirtschaftliche Entwicklung befindet sich weiterhin in einer instabilen Phase. Die anhaltenden geopolitischen Spannungen, insbesondere der Krieg in der Ukraine sowie die instabile Lage im Nahen Osten, führen weiterhin zu Unsicherheiten auf den internationalen Märkten und belasten das wirtschaftliche Umfeld.

Die Verbraucherpreisinflation in Österreich liegt trotz eines zuletzt moderaten Rückgangs weiterhin deutlich über dem Durchschnitt des Euroraums. Das in den vergangenen Jahren gestiegene Zinsniveau wirkt sich dämpfend auf die Nachfrage am Eigentumsmarkt aus und führt zu einer verstärkten Verlagerung in Richtung Mietmarkt.

Gleichzeitig stellen das weiterhin erhöhte Baukostenniveau, die gestiegenen Finanzierungskosten, die Anpassung der Regelung von Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen sowie die Rezession über die letzten Jahre insbesondere die Projektentwicklung vor erhebliche Herausforderungen. Dies führt in der Bauindustrie zu einer Auslastung auf niedrigem Niveau.

Die gegenwärtige Neubauverordnung des Landes ermöglicht trotz schwieriger wirtschaftlicher Rahmenbedingungen weiterhin leistbaren Wohnraum in Wien zu schaffen.

In 2026 ist der Baubeginn für zwei Projekte mit rd. 3.900 m² Nutzfläche in der Jörgerstraße geplant, sowie der Fokus auf die weitere Entwicklung der im Portfolio befindlichen Grundstücke (Umwidmung bis Baureifmachung) gerichtet.

Aus heutiger Sicht ist trotz der weiterhin herausfordernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auf Basis des bestehenden Wohnungs- und Objektbestandes, der laufenden Bautätigkeit sowie der angekauften und in Entwicklung befindlichen Liegenschaften auch in den kommenden Jahren von positiven Jahresergebnissen auszugehen.

Wien, am 23. März 2026

Die Geschäftsführung:

Ing. Bernd Wagner, LL.B. M.A. MRICS

Mag. (FH) Christian Raab