1. Lagebericht

1.1. Grundlagen des Unternehmens und Geschichte

Aufgrund der starken Expansion entschied man sich 2019 im Bereich der Kapitalisierung neue Wege zu beschreiten und es wurde die AVENTA AG gegründet. Dies mit der Absicht, die damalige Holding (AVENTA Immobilien GmbH) einzubringen, und mit dieser Umstrukturierung eine kapitalmarktfähige Unternehmensgruppe zu schaffen. Nach der Umstrukturierung und umfangreicher Vorbereitungsarbeiten erfolgte im Oktober 2020 der Listing-Antrag im Marktsegment „direct market plus“ des Vienna MTF und ist die AVENTA AG somit seit November 2020 börsengelistet.

Mit dem Einstieg der Alta Investment GmbH als Großaktionärin der AVENTA AG und der in diesem Zuge durchgeführten Kapitalerhöhung, konnte nicht nur ein starker Partner für die Zukunft gewonnen werden, sondern auch das Grundkapital auf insgesamt € 44.800.000,00 erhöht werden. Beabsichtigt war mit diesen Mitteln, das Inlandsgeschäft weiter aus- und das Auslandsgeschäft aufzubauen.

Aufgrund globaler Marktentwicklungen, welche die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für Immobilien-Entwicklungsprojekte beginnend mit dem 3. Quartal 2023 beträchtlich zum Negativen verändert haben, entschied sich die AVENTA Gruppe im 1. Quartal zu einem „Independent Business Review“ durch die BDO Austria GmbH, wobei dieser einen kurzfristigen Liquiditäts- und Restrukturierungsbedarf der AVENTA Gruppe ergab. Beginnend mit dem 2. Quartal 2024 hat die AVENTA Gruppe gemeinsam mit rechtlichen und betriebswirtschaftlichen Beratern einen finanziellen Restrukturierungsprozess gestartet, dessen Ziel war, den Wert der vorhandenen Immobilienprojekte im Hinblick auf eine sich bessernde Marktlage zu erhalten und für die AVENTA Gruppe eine wirtschaftlich solide Basis für die Zukunft zu schaffen. Durch den Restrukturierungsprozess soll den einzelnen Projektgesellschaften der AVENTA Gruppe entsprechend Zeit gegeben werden, um eine Verbesserung des Marktumfelds abzuwarten und auf sich bietende Verwertungschancen bestmöglich reagieren zu können.

Das restliche Jahr 2024 wurde von der AVENTA Gruppe genutzt, um die umfangreichen Verhandlungen mit den teilnehmenden Banken und Investoren zu führen, sodass sich zum 31.12.2024 nunmehr abzeichnet, dass die sich aus dem Restrukturierungsprozess ergebende Restrukturierungsvereinbarung unmittelbar vor dem rechtswirksamen Abschluss steht.

Im Zuge des Restrukturierungsprozesses kam es auch zu einem De-Listing der AVENTA AG vom „direct market plus“ auf den „direct market“.

1.2. Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage

1.2.1. Wirtschaftliches Umfeld

Die Österreichische Nationalbank (OeNB) prognostiziert für das Jahr 2025 ein BIP-Wachstum von 0,8 %, was eine leichte Erholung im Vergleich zum Rezessionsjahr 2023 darstellt, aber immer noch ein schwaches Wachstum bedeutet. Die Arbeitslosenquote wird voraussichtlich auf 7,4 % steigen, womit sich der Arbeitsmarkt weiter eintrübt. Die hohen Energiepreise, die massiv gestiegenen Zinsen und die Zurückhaltung der Investoren bremsen die wirtschaftliche Erholung Österreichs weiterhin aus. Auch die Inflation bleibt ein großes Thema:

Nachdem die HVPI-Inflation im Jahr 2023 noch bei 7,7 % lag, sank sie im Jahr 2024 deutlich auf 2,9 %. Für 2025 wird erwartet, dass sie sich weiter in Richtung von 3,5 % bewegt. Die österreichische Wirtschaft leidet weiterhin unter der schwachen Industriekonjunktur, insbesondere im Exportsektor. Durch die erheblichen

Anstiege der Energiepreise sowie die hohen Lohnzuwächse, kombiniert mit gestiegenen Finanzierungskosten und einer schwachen Nachfrage aus dem Ausland, haben die Unternehmen ihre Investitionstätigkeit 2024 deutlich reduziert.

1.2.2. Entwicklung auf den Immobilienmärkten

Im Jahr 2024 stand der österreichische Immobilienmarkt vor erheblichen Herausforderungen, die durch wirtschaftliche Unsicherheiten, steigende Zinsen und regulatorische Veränderungen geprägt waren. Diese Faktoren führten zu einer spürbaren Zurückhaltung bei Investoren und beeinflussten sowohl das Transaktionsvolumen als auch die Preisentwicklung in verschiedenen Immobiliensegmenten.

Das Gesamtinvestitionsvolumen im österreichischen Immobilienmarkt sank im ersten Halbjahr 2024 um 17,8 % gegenüber der Vorjahresperiode, mit insgesamt 47.823 registrierten Verbücherungen. Besonders davon betroffen war der Wohnimmobilienmarkt.

Betreffend die AVENTA AG ist vorab anzumerken, dass die AVENTA AG im Rahmen ihrer Geschäftsentwicklung untrennbar in Verbindung mit den von ihr beherrschten Projektgesellschaften zu sehen ist und die Ausführungen in diesem Lagebericht deswegen oftmals die gesamte AVENTA Gruppe miteinbeziehen, da die Werthaltigkeit der Beteiligung an der 100%-Tochtergesellschaft AVENTA Immobilien GmbH maßgeblich von den einzelnen Projektgesellschaften bzw. den zugrundeliegenden Rahmenbedingungen in der Immobilienentwicklung, abhängig ist.

Im geographischen Bereich der von der AVENTA Gruppe bearbeiteten Projekte, nämlich Niederösterreich, Wien und Steiermark kam es im Jahr 2024 aufgrund der oben bereits erwähnten wirtschaftlichen Faktoren zu einer massiven Minimierung der Transaktionen an neu errichteten Wohnimmobilien.

1.2.3. Geschäftsverlauf und Vermögenslage der AVENTA AG

Die AVENTA AG plante vor dem bisherigen gesamtwirtschaftlichen Hintergrund bis ins Jahr 2022 mit einem geringen, gesunden und nachhaltigen Wachstum. Aufgrund ausreichender Angebotskapazitäten sowohl in der Planung als auch der Bauabwicklung seitens der Projektgesellschaften lag in den vergangenen Jahren eine sehr gute interne Auslastung vor. Im Laufe des Jahres 2022 ist es aber aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung im Allgemeinen als auch der Entwicklungen am Immobilienmarkt im Speziellen zu einem kontinuierlichen Abfall der vorhandenen Angebotskapazitäten als Säule des bisherigen Wachstums gekommen. Diese negative Entwicklung hält aufgrund der anhaltenden negativen Einflüsse auf den Immobilienmarkt auch im Jahr 2023 bis hin in das Jahr 2024 an. Unter diesen Voraussetzungen war es die Aufgabe des Vorstandes, die Lage und die Umfeldbedingungen der AVENTA neu zu beurteilen, mögliche Optionen und Reaktionen auf die veränderte Marktlage zu erwägen, einen fundierten Krisenverlauf zu planen, entsprechende Maßnahmen zu eruieren und die Durchführung des bestmöglichen Krisenplans auf den Weg zu bringen. Grundannahme bei allen Erwägungen und Planungen der AVENTA war und ist es, dass jede Krise einmal ihr Ende findet und sich der Immobilienmarkt spätestens im zweiten Halbjahr 2025 wieder erholen wird.

Trotz der erfolgreichen Kapitalerhöhung im 3. Quartal 2023 hat sich der Immobilienmarkt weiter derart negativ verändert, dass die AVENTA Gruppe beginnend mit dem 2. Quartal 2024 einen Restrukturierungsprozess einleiten musste.

Die AVENTA AG ist zu 100 Prozent an der AVENTA Immobilien GmbH beteiligt, welche als Holding-Gesellschaft des AVENTA Konzerns für die einzelnen Projektgesellschaften dient. In den Projektgesellschaften befinden sich die einzelnen Projekte bzw. Bauvorhaben der AVENTA sowie als Vermögenswert die entsprechenden Grundstücke und Vorräte in Form von bereits erbrachten und aktivierten Bauleistungen. Aufgrund des wirtschaftlichen Umfeldes auf den Märkten im Allgemeinen als auch auf dem Immobilienmarkt im Speziellen (Inflation, KIM-Verordnung, hohe Zinsen, erhöhte Baukosten, gesunkene Nachfrage) kam es zum Absinken der jeweiligen Unternehmenswerte und es war im Rahmen der jährlichen Bewertung der Beteiligungsansätze der AVENTA eine außerplanmäßige Abschreibung des Beteiligungsportfolios auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorzunehmen.

Wirtschaftliches Ergebnis und finanzielle Leistungsindikatoren

Die Umsatzerlöse betrugen im Jahr 2024 TEUR 1.835 (Vorjahr: TEUR 1.933) und resultieren überwiegend aus konzerninternen Verrechnungen. Die Personalkosten belaufen sich auf EUR 1.335 (Vorjahr: TEUR 1.179) und sind im Berichtsjahr leicht gestiegen. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der Übernahme von Mitarbeitern einer Tochtergesellschaft. Durch diese Maßnahme sollen im Konzernverbund langfristig weitere Administrationskosten eingespart werden, indem Doppelstrukturen abgebaut werden. Zudem soll die Effizienz in den Verwaltungsprozessen erhöht werden.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen konnten deutlich auf TEUR 3.024 (Vorjahr: TEUR 6.532) reduziert werden.

Das Betriebsergebnis beläuft sich auf TEUR -2.637 (Vorjahr: TEUR -5.900). Das Finanzergebnis des Jahres 2024 beträgt TEUR 405 (Vorjahr: TEUR -33.378) und zeigt eine Verbesserung gegenüber dem Vorjahr. Insgesamt ergab sich im Geschäftsjahr 2024 ein Jahresverlust von TEUR -2.236 (Vorjahr: TEUR -39.288). Die erneuten Zuführungen zu Einzelwertberichtigungen hatten dabei einen wesentlichen Einfluss auf das negative Jahresergebnis.

Die Eigenkapitalquote, die das Verhältnis von Eigenkapital zu Gesamtkapital widerspiegelt, ist im Geschäftsjahr 2024 weiterhin negativ. Dies resultiert aus dem bestehenden bilanziellen Fehlbetrag. Die Eigenkapitalrentabilität (Eigenkapitalrendite), die die Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals ausdrückt und als Verhältnis des Ergebnisses der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit zum durchschnittlichen Eigenkapital berechnet wird, ist im Geschäftsjahr 2024 ebenfalls negativ (Vorjahr: negativ).

1.2.4. Bericht über Firmenhauptsitz und Zweigniederlassungen

Die AVENTA AG verfügte über eine Zweigniederlassung mit Sitz in 8200 Gleisdorf, Mühlwaldstraße 21/2, wobei keine abweichende Firmierung besteht. Die Zweigniederlassung begründet sich historisch, da sich in den Anfangsjahren der AVENTA Gruppe die Marktbearbeitung vor allem auf den Raum Graz-Umgebung bzw. Süd-Oststeiermark fokussierte und der Standort in Gleisdorf als Verkehrsknotenpunkt infrastrukturtechnisch und logistisch wesentliche Vorteile mit sich bringt.

Die Zweigniederlassung in der Mühlwaldstraße wurde mit 23.09.2024 geschlossen, um Kosten zu reduzieren

Die Niederlassung in der Robert-Viertl-Straße 2, 8055 Graz wurde mit 15.11.2024 geschlossen, um Kosten zu reduzieren, zumal die bestehenden Mitarbeiter in den neuen Büroräumlichkeiten an der Büroanschrift in

Premstätten, Hauptstraße 159 ausreichend Arbeitsplätze zur Verfügung haben.

Der Firmenhauptsitz wurde am 19.12.2024 in die Pomisgasse 23, 8010 Graz verlegt.

1.3. Voraussichtliche Geschäftsentwicklung und Unternehmensrisiken

Die AVENTA-Gruppe ist als Immobilienprojektentwickler überwiegend hochwertiger Wohnprojekte tätig. Im Wesentlichen wird jedes Immobilienprojekt (bis auf wenige Ausnahmen) in einer eigenen Gesellschaft abgewickelt, in der jeweils eigene Bank- und Investorenfinanzierungen aufgenommen wurden. Die Unternehmensstruktur besteht aus rund 60 Gesellschaften mit rund 50 Projekten (welche im Rahmen der Restrukturierung im Jahr 2025 verkauft werden sollen).

Die Verwaltung und Entwicklung der Immobilienprojekte sowie deren Vertrieb erfolgt durch die AVENTA AG und die AVENTA Immobilien GmbH sowie durch die in der AVENTA AG angestellten Dienstnehmer. Für die von den jeweiligen Projektgesellschaften eingegangenen Finanzierungen bei Banken und Investoren gaben die AVENTA AG und die AVENTA Immobilien GmbH zahlreiche Haftungserklärungen in unterschiedlicher Ausgestaltung zur Ermöglichung der Finanzierungen ab.

Durch die am Stichtag 31.12.2024 unmittelbar vor dem rechtswirksamen Abschluss stehende Restrukturierungsvereinbarung wird vorgesehen, dass die AVENTA Projekte bis zum 15.12.2025 abverkauft werden.

Die Banken stehen mit der AVENTA-Gruppe überwiegend in einer langjährigen Geschäftsbeziehung und haben im Rahmen dieser – jeweils aufgrund bilateraler Vereinbarungen – diverse (Projekt-)Finanzierungen gewährt. Die Banken teilen die Einschätzung der AVENTA-Gruppe, dass ein geordneter Abverkauf in einem sich verbessernden Marktumfeld die Chancen auf eine bestmögliche Finanzierungsrückführung erhöht und sind daher bereit, der AVENTA-Gruppe die Möglichkeit zu geben diesen Restrukturierungsprozess auf Basis der Restrukturierungsvereinbarung umzusetzen

Neben den Banken haben in den jeweiligen Projektgesellschafen und der AVENTA Immobilien GmbH einzelne Investoren Finanzierungen platziert, die teils im Sinne von § 67 Abs 3 IO qualifiziert nachrangig („qualifiziert nachrangig“), teils einfach nachrangig hinter der jeweiligen Bank („bank-nachrangig“), teils nicht nachrangig sind. Die Investoren sind ebenfalls bereit, die AVENTA-Gruppe in diesem Restrukturierungsprozess nach Maßgabe dieser Vereinbarung zu unterstützen, in dem sie dieser Vereinbarung beigetreten sind bzw dieser noch beitreten werden.

Im Rahmen der Restrukturierungsvereinbarung gaben bzw werden alle Finanzgläubiger eine „Stand Still Erklärung“ abgeben, durch die sämtlichen Forderungen bis zum 31.12.2025 gestundet werden. In der Folge sollen alle Projektgesellschaften bis zum 15.12.2025 verwertet werden. Die sich daraus ergebenden Verwertungserlöse werden gemäß einem in der Restrukturierungsvereinbarung festgehaltenen Projektwasserfall (=Kategorisierung der Zahlungen und Festlegung einer Zahlungshierarchie) verteilt. Durch das Zurverfügungstellen von so genanntem „Fresh Money“ seitens der an der Restrukturierung teilnehmenden Banken können auch die bestehenden und bis dato gestundeten Lieferantenverbindlichkeiten bedient werden.

Bis zum 15.12.2025 sollen alle Projekte in den Projektgesellschaften verwertet werden, sodass bis zum 31.01.2026 alle Zahlungen gemäß eines etwaigen Haftungswasserfalls bedient werden können. Die AVENTA Gruppe wird im Jahr 2025 mit ihren Mitarbeitern weiterhin Leistungen für die Verwertungen der Projekte bzw. -gesellschaften bzw. -liegenschaften erbringen. Voraussichtlich wird die AVENTA Gruppe für verkaufte Projekte Auftragsentwicklungen weiter durchführen.

Sowohl beim Projektwasserfall als auch beim Haftungswasserfall wurde vereinbart, dass nach

entsprechender Bedienung alle Gläubiger bedingte Endverzichte abgeben wurden. Dadurch ist sichergestellt, dass nach Ende der Restrukturierungsphase sowohl die AVENTA Immobilien GmbH als auch die AVENTA AG keine Verbindlichkeiten mehr aufweisen.

Nach dieser Logik bzw. diesem Regime der Restrukturierung verbleiben in der AVENTA Gruppe nach Ende der Restrukturierungsphase die Konzernmuttergesellschaften AVENTA AG und AVENTA Immobilien GmbH, die danach aufgrund der Endverzichte über keinerlei Haftungen und/oder Verbindlichkeiten mehr verfügen. Aus diesem Grund besteht keine insolvenzrechtliche Überschuldung der AVENTA AG. Die notwendige Liquidität für 2025 wir durch den Abschluss der Restrukturierungsvereinbarung seitens der finanzierenden Banken den Tochtergesellschaften zur Verfügung gestellt. Durch die Bezahlung der Dienstleistungen, welche an die Tochtergesellschaften erbracht werden, verfügt auch die AVENTA AG über ausreichend Liquidität. Ein Teil der Vergütung der AVENTA AG ist abhängig vom Verkauf der Objekte. Sollten diese Objekte nicht im geplanten Zeitraum verkauft werden können oder der geplante Verkaufserlös wesentlich geringer ausfallen, kann es zu einer Liquiditätsunterdeckung kommen. Der Fortbestand der AVENTA AG ist daher von der rechtzeitigen Veräußerung der Projekte abhängig.

1.4. Bericht über die Forschung und Entwicklung

Die AVENTA AG betreibt keine Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten im klassischen Sinn, weswegen hier auf weitere Ausführungen verzichtet werden kann.

1.5. Sonstiges

Geplant ist auch in Zukunft das in der Bevölkerung stetig steigende Bewusstsein für die aktuelle Klima- und Umweltsituation in den Projekten der AVENTA nachhaltig umzusetzen.

Als börsengelistetes Unternehmen im Bereich der Projektentwicklung und -realisierung ist es das Leitmotiv der AVENTA AG, soziale Verantwortung zu übernehmen und eine nachhaltige Zukunft für viele Generationen zu sichern.

Trotz der wirtschaftlich schwierigen Zeiten sind wir positiv gestimmt, dies nicht zuletzt aufgrund des durchwegs positiven Feedbacks und das Vertrauen der Banken und Investoren, welches uns im Rahmen der Restrukturierung entgegengebracht wurde.

Graz, am 05.Novemer 2025

Der Vorstand

(Christoph Lerner) (Bernhard Schuller)