

3. Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses

3.1. Feststellungen zur Gesetzmäßigkeit von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht

Hinsichtlich der Gesetzmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichtes verweisen wir auf unsere Ausführungen im Bestätigungsvermerk.

Bei unseren Prüfungshandlungen haben wir grundsätzlich die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung festgestellt. Im Rahmen unseres risiko- und kontrollorientierten Prüfungsansatzes haben wir – soweit wir dies für unsere Prüfungsaussage für notwendig erachteten – die internen Kontrollen in Teilbereichen des Rechnungslegungsprozesses in die Prüfung einbezogen. Hinsichtlich der Gesetzmäßigkeit der Buchführung im Zusammenhang mit der Annahme der Fortführung des Unternehmens wird auf die Ausführungen zur Gesetzmäßigkeit des Jahresabschlusses im Bestätigungsvermerk verwiesen.

3.2. Erteilte Auskünfte

Die gesetzlichen Vertreter haben die von uns verlangten Aufklärungen und Nachweise erteilt und eine Vollständigkeitserklärung unterfertigt.

3.3. Nachteilige Veränderungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und wesentliche Verluste

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft hat sich im Geschäftsjahr 2022 und danach signifikant verschlechtert. So kam es beispielsweise beim größten Projekt der 6B47-Gruppe, dem Althan Quartier, zu einer erheblichen Bauzeitverlängerung und Baukostenüberschreitungen, die sich darüber hinaus wegen des deutlich gestiegenen Zinsniveaus negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirkten.

Damit einhergehend hat sich das Liquiditäts- und Finanzierungsrisiko für die Gesellschaft erheblich erhöht.

3.4. Stellungnahme zu Tatsachen nach § 273 Abs 2 und Abs 3 UGB (Ausübung der Redepflicht) und sonstige erfolgte Berichterstattung

Während der pflichtgemäßen Durchführung unserer Prüfung haben wir Tatsachen festgestellt, die den Bestand des geprüften Unternehmens gefährden oder seine Entwicklung wesentlich beeinträchtigen können. Gemäß § 273 Abs 2 UGB haben wir mit Schreiben vom 16. Mai 2023 den Vorstand und die Mitglieder des Aufsichtsrates über die berichtspflichtigen Tatsachen informiert.

Am 28. Juli 2023 haben wir den uns vom Vorstand vorgelegten und mit gleichem Datum unterfertigten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 mit einem Bestätigungsvermerk versehen, in dem wir auf wesentliche Unsicherheiten in Bezug auf die Unternehmensfortführung hingewiesen haben.

In weiterer Folge sind uns Tatsachen über wesentliche Fehleinschätzungen bei der Erstellung des Jahres- und Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2022 mit negativen Auswirkungen auf die Einschätzung des Fortbestandes der Gesellschaft bzw. der 6B47-Gruppe zur Kenntnis gelangt. In diesem Zusammenhang haben wir am 3. November 2023 die am 28. Juli 2023 erteilten Bestätigungsvermerke auf den Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 der Gesellschaft widerrufen. Darüber haben wir die Organe mit gesondertem Schreiben informiert. Pflichtgemäß haben wir das Firmenbuchgericht von der Tatsache des Widerrufs verständigt.

Gemäß § 273 Abs 2 UGB haben wir mit Schreiben vom 3. November 2023 den Vorstand und die Mitglieder des Aufsichtsrates über Tatsachen, die den Bestand des geprüften Unternehmens gefährden können und wesentliche Schwächen bei der internen Kontrolle des Rechnungslegungsprozesses informiert.

Die gesetzlichen Vertreter haben den mit 28. Juli 2023 unterfertigten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 nicht geändert oder neu aufgestellt.

Die sachgerechte Ermittlung der nach dem Unternehmensreorganisationsgesetz (URG) vorgesehenen Kennzahlen (Eigenmittelquote gem. § 23 URG; fiktive Schuldentilgungsdauer gem. § 24 URG) war uns aufgrund der nach unserer Beurteilung nicht angemessenen Anwendung des Grundsatzes der Unternehmensfortführung auf den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 nicht möglich. Für die nicht angemessene Anwendung des Grundsatzes der Unternehmensfortführung wird auf die Ausführungen im Bestätigungsvermerk verwiesen.

4. Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Negatives Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der 6B47 Real Estate Investors AG, Wien, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr sowie dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresabschluss auf Grund der Bedeutung des im Abschnitt „Grundlage für das negative Prüfungsurteil“ beschriebenen Sachverhalts nicht den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt kein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2022 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Grundlage für das negative Prüfungsurteil

Die Liquiditäts- und Finanzlage der Gesellschaft ist seit geraumer Zeit angespannt. Die Unternehmensfortführung ist von Mittelzuflüssen aus Tochtergesellschaften abhängig, welche ihrerseits von Zuflüssen aus Verkaufstransaktionen sowie der Verlängerung und Neuaufnahme von Projektfinanzierungen abhängen. Aufgrund geänderter Marktbedingungen am relevanten Immobilienmarkt sowie signifikant gestiegener Bau- und Finanzierungskosten ist die Sicherung von Liquidität und Finanzierung für die Gesellschaft als kritisch einzustufen. Die Gesellschaft verfügt nicht über ausreichende Finanzierungszusagen, welche die Liquidität auch für den Fall, dass keine Verkäufe realisiert werden können, über einen kurzfristigen Zeithorizont hinaus sicherstellt. Die gesetzlichen Vertreter sind überzeugt entsprechende Verkäufe umsetzen zu können. Auf Basis der uns vorgelegten Unterlagen und Informationen kommen wir zu dem Schluss, dass diese zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht geeignet sind, die Annahme der Unternehmensfortführung mit hinreichender Sicherheit zu unterstützen. Im beigefügten Jahresabschluss ist dieser Umstand nicht angemessen reflektiert.

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weiter

Deloitte.

gehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns bis zum Datum des Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser negatives Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses bzw. des Aufsichtsrates für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Prüfungsausschuss bzw. der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Deloitte.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.

Deloitte.

- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

Wir tauschen uns mit dem Prüfungsausschuss bzw. dem Aufsichtsrat unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.

Bericht zum Lagebericht

Der Lagebericht ist aufgrund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Lageberichts durchgeführt.

Urteil

Im Abschnitt „Bericht über die wirtschaftliche Lage“ des Lageberichtes wird die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft so erläutert, wie diese im Jahresabschluss dargestellt ist.

Auf Grund der Bedeutung des im Abschnitt „Grundlage für das negative Prüfungsurteil“ beschriebenen Sachverhalts ist diese Darstellung nicht geeignet das gesetzlich geforderte möglichst getreue Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu vermitteln. Darüber hinaus sind einzelne Ausführungen in den Abschnitten „Entwicklung bestehender Projekte im Jahr 2022“ und „Zukünftige Finanzlage“ hinsichtlich erwarteter Entwicklungen bereits überholt bzw. sind die erwarteten Entwicklungen bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht eingetreten .

Nach unserer Beurteilung ist der Lagebericht in den vorstehend angeführten Punkten nicht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden.

Deloitte.

Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Jahresabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über die Gesellschaft und ihr Umfeld wurden folgende wesentliche fehlerhafte Angaben im Lagebericht festgestellt:

Die im Abschnitt „Bericht über die wirtschaftliche Lage“ des Lageberichtes erläuterte Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft basiert auf dem im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 enthaltenen Zahlenwerk, welches unter der Annahme der Unternehmensfortführung erstellt wurde. Wie im Abschnitt „Grundlage für das negative Prüfungsurteil“ beschrieben ist diese Annahme nach unserer Beurteilung zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht angemessen.

Einzelne der in den Abschnitten „Entwicklung bestehender Projekte im Jahr 2022“ und „Zukünftige Finanzlage“ angeführten, seitens der gesetzlichen Vertreter erwarteter Entwicklungen sind bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht eingetreten bzw. bereits überholt.

Wien

16. Juli 2024

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH

Mag. Marieluise Krimmel

Wirtschaftsprüferin

Qualifiziert elektronisch signiert:	DocuSigned by: Marieluise Krimmel 849005D870A0491...
Datum:	

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Jahresabschluss samt Lagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten.

Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVA	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Software sowie Lizenzen	236.717,85	199.379,51
II. Sachanlagen		
1. Bauten	28.853,16	38.894,59
<i>davon Investitionen in fremde Gebäude</i>	28.853,16	38.894,59
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	303.894,52	395.957,48
	332.747,68	434.852,07
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	29.040.560,14	27.665.053,61
2. Beteiligungen	750.184,20	423.698,70
	29.790.744,34	28.088.752,31
	30.360.209,87	28.722.983,89
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	6.220,62
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	93.805.226,67	83.439.338,42
<i>davon aus Lieferungen und Leistungen</i>	6.357.826,76	6.122.666,75
<i>davon sonstige</i>	87.447.399,91	77.316.671,67
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	58.748.791,87	43.822.893,68
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.346.290,48	3.415.054,87
<i>davon aus Lieferungen und Leistungen</i>	7.500,00	17.300,00
<i>davon sonstige</i>	2.338.790,48	3.397.754,87
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	1.967.625,00	2.002.794,80
4. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	272.093,62	88.490,54
	96.423.610,77	86.949.104,45
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.670.060,98	2.156.542,93
	99.093.671,75	89.105.647,38
C. Rechnungsabgrenzungsposten	273.905,23	100.501,15
D. Aktive latente Steuern	122.581,35	829.539,73
SUMME AKTIVA	129.850.368,20	118.758.672,15

PASSIVA	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
A. Eigenkapital		
I. eingefordertes Grundkapital	175.175,00	175.175,00
<i>übernommenes Grundkapital</i>	175.175,00	175.175,00
<i>einbezahltes Grundkapital</i>	175.175,00	175.175,00
II. Kapitalrücklagen		
1. gebundene	43.615.003,68	43.615.003,68
2. nicht gebundene	1.618.820,84	1.618.820,84
	45.233.824,52	45.233.824,52
III. Bilanzgewinn	12.705.183,13	16.238.103,33
<i>davon Gewinnvortrag</i>	14.178.241,18	12.118.379,03
	58.114.182,65	61.647.102,85
B. Investitionszuschüsse		
1. Investitionszuschüsse	15.850,11	18.288,59
	15.850,11	18.288,59
C. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	0,00	0,00
2. sonstige Rückstellungen	635.248,02	843.684,68
	635.248,02	843.684,68
D. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	17.611.041,13	15.148.088,18
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	12.390.817,57	15.148.088,18
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	5.220.223,56	0,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	35.727.694,30	30.149.789,64
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	13.304.946,38	3.758.826,60
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	22.422.747,92	26.390.963,04
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	374.048,84	122.060,72
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	374.048,84	122.060,72
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	7.143.587,55	5.450.577,23
<i>davon aus Lieferungen und Leistungen</i>	117.568,43	218.222,45
<i>davon sonstige</i>	7.026.019,12	5.232.354,78
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	7.143.587,55	5.450.577,23
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	180.565,64
<i>davon sonstige</i>	0,00	180.565,64
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	0,00	180.565,64
6. sonstige Verbindlichkeiten	10.228.715,60	5.198.514,62
<i>davon aus Steuern</i>	266.323,18	157.308,18
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>	56.803,70	54.070,09
<i>davon gegenüber Gesellschaftern</i>	2.059.862,15	1.339.245,48
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	10.228.715,60	3.654.487,18
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	0,00	1.544.027,44
	71.085.087,42	56.249.596,03
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	43.442.115,94	28.314.605,55
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	27.642.971,48	27.934.990,48
SUMME PASSIVA	129.850.368,20	118.758.672,15

Gewinn- und Verlustrechnung

1. Jänner 2022 bis 31. Dezember 2022

	2022 EUR	2021 EUR
1. Umsatzerlöse	4.646.229,61	4.145.128,18
2. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	17.175,69	0,00
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	2.869,78	9.803,00
c) übrige	89.417,80	28.263,34
	109.463,27	38.066,34
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen		
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	638.509,64	482.907,58
	638.509,64	482.907,58
4. Personalaufwand		
a) Gehälter	3.146.536,72	2.729.546,10
b) soziale Aufwendungen	775.941,30	676.944,83
aa) Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	50.326,72	39.531,81
bb) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	603.060,64	553.176,61
	3.922.478,02	3.406.490,93
5. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	272.834,20	319.138,38
	272.834,20	319.138,38
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		
b) übrige	2.934.685,85	2.619.836,34
	2.934.685,85	2.619.836,34
7. ZWISCHENSUMME AUS Z 1 BIS 6 (BETRIEBSERGEBNIS)	- 3.012.814,83	- 2.645.178,71

	2022 EUR	2021 EUR
7. Zwischensumme aus Z 1 bis 6 (Betriebsergebnis)	- 3.012.814,83	- 2.645.178,71
8. Erträge aus Beteiligungen	7.230.000,00	4.071.583,65
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	7.230.000,00	4.065.100,00
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.007.753,10	5.182.868,10
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	6.879.183,29	5.003.120,11
10. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens	0,00	0,00
11. Aufwendungen aus Finanzanlagen	8.647.783,92	1.418.770,22
<i>davon Abschreibungen auf Finanzanlagen</i>	7.289.499,00	779.701,96
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	8.595.753,03	1.283.372,62
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.365.555,40	2.831.261,85
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	167.798,70	17.183,55
13. Zwischensumme aus Z 8 bis 12 (Finanzergebnis)	2.224.413,78	5.004.419,68
14. Ergebnis vor Steuern (Summe aus Z 7 und Z 13)	- 788.401,05	2.359.240,97
15. Steuern vom Einkommen	- 684.657,00	1.786.635,33
<i>davon latente Steuern</i>	- 706.958,38	27.670,90
<i>davon Körperschaftssteuer aus Gruppenbesteuerung</i>	33.996,89	1.416.220,76
16. Ergebnis nach Steuern	- 1.473.058,05	4.145.876,30
17. Anwachsungsergebnis	0,00	- 26.152,00
18. JAHRESFEHLBETRAG/JAHRESÜBERSCHUSS	- 1.473.058,05	4.119.724,30
19. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	14.178.241,18	12.118.379,03
20. BILANZGEWINN	12.705.183,13	16.238.103,33

Anhang

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften der §§ 189 ff des Unternehmensgesetzbuchs (UGB) unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung, sowie unter Beachtung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.

Die Prinzipien des Going Concerns (diesbezüglich wird auf die nachstehenden Erläuterungen zum Liquiditäts- und Finanzierungsrisiko sowie auf den Lagebericht, Abschnitt Risikobericht „Liquiditäts- und Finanzierungsrisiko“ und die dort getätigten Ausführungen verwiesen), der Vorsicht, der imparitätischen Realisation, der Einzelbewertung und der Vollständigkeit wurden angewandt.

Sofern es aufgrund von Anteilsveränderungen zwischen "Beteiligungen" und "Anteile an verbundenen Unternehmen" zu Verschiebungen gekommen ist, wurden sowohl bei Finanzanlagen als auch bei Forderungen und Verbindlichkeiten aus systemtechnischen Gründen bei unwesentlichen Beträgen die Vorjahreszahlen angepasst.

Dem Vorsichtsprinzip wurde dadurch Rechnung getragen, dass nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste wurden - soweit gesetzlich geboten - berücksichtigt.

Liquiditäts- und Finanzierungsrisiko

Die 6B47 Real Estate Investors AG (6B47 AG) erstellt als Holdinggesellschaft ihre Liquiditätsplanung auf Basis von Zahlungsflüssen, die unmittelbar die Gesellschaft als Mutterunternehmen betreffen. Zahlungsflüsse an bzw. von Beteiligungen (sowohl Management- wie auch Projektgesellschaften, einschließlich Anteile an verbundenen Unternehmen) werden auf Basis der jeweils auf Ebene der Beteiligungen erstellten Liquiditätspläne bei der Liquiditätsplanung der 6B47 AG berücksichtigt. Aufgrund der geplanten Bindung von liquiden Mitteln in von Beteiligungen erworbenen Immobilien und in anderem, nicht liquidem Vermögen besteht für die 6B47 AG das Risiko eines zukünftigen Liquiditätsengpasses. Diesem Risiko wird durch stetige Beobachtung der liquiden Mittel und durch Planung der jeweiligen Zahlungsflüsse wie auch zeitgerechter Aufnahme von neuen liquiden Mitteln entgegengewirkt.

Finanzierungsverhandlungen werden zentral durch die Holding 6B47 AG gesteuert. In Anbetracht der Änderung der Markt- und insbesondere der Zinsbedingungen ist im Akquiseprozess erkennbar, dass sich seit Mitte 2022 der Prüfungszeitraum der Bank- wie auch Mezzaninkapitalgeber der 6B47 AG bzw. der Beteiligungen im Vergleich zu den Vorjahren verlängert hat und der geforderte Eigenkapitalanteil bei neuen Projekten erhöht wurde. Dem wirkt die 6B47 AG entgegen, indem beispielsweise

- grundsätzlich die finanzierenden Parteien früher in den Prüfungsprozess miteingebunden werden,
- die Fälligkeit des Kaufpreises gegenüber dem Verkäufer zu einem, teilweise bis zu einem Jahr, späteren Zeitpunkt vereinbart werden und
- der Erwerb eines Baurechts mit jährlicher Baurechtszinszahlung anstatt dem Ankauf mit vollständiger Kaufpreiserlegung geprüft wird.

Die 6B47 AG hält unmittelbar keine Immobilien, die Immobilienprojekte werden ausschließlich von Beteiligungen entwickelt. Da die Eigenmittel jedoch immer über die 6B47 AG zur Verfügung gestellt werden, haben die unten angeführten Risiken auch eine mittelbare Auswirkung auf die 6B47 AG. Neben den zur Verfügung gestellten Eigenmitteln übernimmt die 6B47 AG teilweise auch Haftungen gegenüber Kreditgebern von Beteiligungen.

Oftmals beginnt die Umsetzung der Projektentwicklung im Sinne der Bautätigkeit nicht direkt nach dem Ankauf, sondern startet aufgrund von benötigten Bewilligungen ein bis mehrere Jahre nach dem Erwerb. Um innerhalb dieser Phase des Projektes die durch Zinsen anfallenden Aufwendungen zu verringern, hat die 6B47 Gruppe in den letzten Jahren vermehrt bereits vermietete Immobilien erworben. Somit stehen den Zinszahlungen laufende Mieteinnahmen entgegen.

Die Hochbauphase birgt liquiditätsmäßig im Wesentlichen Risiken aufgrund von Baukostenüberschreitungen und Laufzeitverlängerungen. Beiden Risiken wird durch entsprechende Kalkulation von Reservepositionen entgegengewirkt. Aufgrund der laufenden Überwachung der Kosten wie auch der Aktualisierung der projektspezifischen Liquiditätsplanung, werden Risiken rechtzeitig erkannt und entgegengewirkt. So kann bei Kostenüberschreitungen durch Erhöhung des Kreditvolumens, Aufnahme von weiteren nachrangigen Darlehen oder Gesellschafterzuschüssen entgegengewirkt werden.

Im Falle des Globalverkaufes stellt die Einschätzung des Zeitpunktes der Kaufpreisfälligkeit wie auch die Höhe des Kaufpreises einen zentralen und wesentlichen Planungsbestandteil für die Überwachung des Liquiditätsrisikos dar. Die Prognosen beider basiert auf den Erfahrungswerten der 6B47 Gruppe. Insbesondere aufgrund der derzeitigen Marktlage ist bei Projekten, welche in den nächsten zwei Jahren fertiggestellt und verkauft werden sollen, eine regelmäßige Aktualisierung der Szenarien, die die Auswirkung einer Verschiebung der Kaufpreisfälligkeit und Reduktion des Kaufpreises vorsehen, wesentlich. Derzeit befinden sich im Besonderen das österreichische Projekt Althan Quartier und das deutsche Projekt NewH in diesem Stadium.

Im Projekt Althan Quartier (Gesamtprojektvolumen rd EUR 570 Mio.), mit vier verschiedenen Bauteilen (Büro- und Gewerbeimmobilie, Hotel und Garage wie auch Wohnen), wird die bauliche Fertigstellung vom vierten Quartal 2023 bis zum dritten Quartal 2024 erwartet. Erste Rückführungen von eingesetzter eigener Liquidität werden im ersten Halbjahr 2024 eingeplant. Die Büro- und Gewerbeimmobilie im vorderen Teil des Stadtquartiers birgt gegenüber den anderen Bauteilen aufgrund des längeren Zeitraums bis zur baulichen Fertigstellung ein höheres Risiko der Baukostenüberschreitung wie auch Bauzeitverlängerung. Aufgrund des Volumens könnten aus dem Eintreten der vorgenannten Risiken Kostenerhöhungen im Millionenbereich entstehen. Kostenerhöhungen könnten zu einem zusätzlichen Finanzierungsbedarf innerhalb des Projektes führen. Derzeit gibt es aus Kenntnis des Vorstandes aber keine Hinweise auf signifikante Bauzeitüberschreitungen. Bei Verzögerungen des Verkaufszeitpunktes würde dies zusätzliche Zinsbelastungen von bis zu rund EUR 10 Mio. bis EUR 20 Mio. bewirken.

Bei Projekten im Einzelwohnungsverkauf reduziert sich das Liquiditätsrisiko, da aufgrund der verschiedenen Wohnungsgrößen und Lagen verschiedene Käufergruppen angesprochen werden können, ein Kaufanbot nur bei bestätigter Bankfinanzierung getätigt werden darf und ein laufender Zahlungszufluss bereits während der Hochbauphase lukriert wird.

Für einzelne Finanzverbindlichkeiten sind „Financial Covenants“ vereinbart, welche zum Bilanzstichtag eingehalten werden.

Kurzfristiges Mezzaninkapital, welches nachrangig zu Bankfinanzierungen ist, weist jeweils eine qualifizierte Nachrangigkeit auf, wodurch dieses in Krisenzeiten nicht unmittelbar fällig gestellt werden kann.

Im Februar 2022 wurde das Projekt „Althan Quartier“ in die Hochbaufinanzierung überführt.

Im Juni 2022 wurde durch die 6B47 AG eine neue Anleihe mit einer Laufzeit von drei Jahren platziert, welche nur für Aktionäre sowie aktionärsnahe Personen und Unternehmen aufgelegt wurde. Somit konnte zusätzliches Kapital aufgenommen und für neue Projekte den Beteiligungsgesellschaften zur Verfügung gestellt werden. Die Anleihe stellt eine nachrangige Anleihe dar, darüber hinaus sind Zinszahlungen während einer Krisenzeit ausgeschlossen, wenn die Zinszahlungen nicht durch ausschüttungsfähige Posten gedeckt werden. Zudem liegt es im Ermessen der 6B47 AG, Zinszahlungen ganz oder teilweise entfallen zu lassen, sofern dies nach der Einschätzung der 6B47 AG erforderlich ist. Die ausgefallene Auszahlung kann von der 6B47 AG uneingeschränkt zur Erfüllung der eigenen Verpflichtungen genutzt werden. Bei den von Aktionären oder Aktionärsnahen gehaltenen Anleihen wurden die im Juni 2023 fälligen Zinsen in Höhe von EUR 1,2 Mio. um ein Jahr gestundet um die Kapitalkraft der 6B47 AG zu stärken.

Im Juni 2023 haben die Aktionäre beschlossen, die 6B47 AG durch Liquiditätszuschüsse in eine Beteiligung in Höhe von EUR 7 Mio. zu unterstützen. Zudem wurde eine Zusage über EUR 7 Mio. erteilt, damit die 6B47 AG mit einer kurzen Vorlaufzeit diese in liquiden Mitteln für das Unternehmen oder als Haftung für Bankkredite abrufen kann.

Im zweiten Halbjahr 2023 bzw. ersten Halbjahr 2024 werden Unternehmensfinanzierungen auf Ebene der 6B47 AG von EUR 8,5 Mio. sowie Projektfinanzierungen in Beteiligungen, für die seitens der 6B47 AG Haftungen von insgesamt EUR 19,7 Mio. abgegeben wurden, fällig. Das Management der 6B47 AG führt frühzeitig Verhandlungen mit den finanzierenden Kreditinstituten und Mezzaninkapitalgebern, um die Refinanzierung sicherzustellen. Für eine zum 30. Juni 2023 fällige Projektfinanzierung einer Beteiligung mit einer Haftung der 6B47 AG in Höhe von EUR 6,5 Mio. wurde, um die Konditionen für eine Verlängerung endzuverhandeln, eine Stillhaltevereinbarung bis 15. August 2023 abgeschlossen. Die Beteiligungsgesellschaft hat sich am 19. Juli 2023 – vorbehaltlich der Gremialzustimmung – mit dem finanzierenden Kreditinstitut über die wesentlichen Eckpunkte für eine Verlängerung bis 31. Dezember 2024 geeinigt, so dass das Management der Gesellschaft zuversichtlich ist, die Verlängerung der Projektfinanzierung bis zum Auslaufen der Stillhaltevereinbarung abschließen zu können.

Im zweiten Halbjahr 2023 sind im Liquiditätsplan aus Sicht der 6B47 Gruppe derzeit fünf Projektverkäufe in Beteiligungen mit einem Transaktionsvolumen von rund EUR 47 Mio. eingeplant. Aus diesen Verkaufstransaktionen sind Zuflüsse von rund EUR 10 Mio. im Liquiditätsplan der 6B47 AG berücksichtigt. Bei einem Projekt wurde der Kaufvertrag am 30. Juni 2023 unterzeichnet, bei einem zweiten Projekt befindet sich die 6B47 Gruppe bereits bei der Verhandlung der Kaufverträge. Der Zahlungseingang wird im dritten Quartal 2023 erwartet. Bei den verbleibenden Projekten werden bereits Gespräche mit Kaufinteressenten geführt bzw. auch Refinanzierungen des Eigenkapitals mittels Mezzaninkapital geprüft. Sollte sich der Zahlungsmittelzufluss einzelner Projekte verzögern, so kann dieser aufgrund der Liquiditätszusagen der Aktionäre ausgeglichen werden.

Aus der Sicht des Managements der 6B47 AG sind die getroffenen Maßnahmen geeignet den Fortbestand der 6B47 AG sicherzustellen. Das Eintreten der in der Planung getroffenen Annahmen (Höhe und Zeitpunkt von Zuflüssen) betreffend der oben dargelegten Verkaufstransaktionen, Verlängerungen von Unternehmensfinanzierungen in der 6B47 AG sowie Verlängerungen wie auch Neuaufnahmen von Projektfinanzierungen in Beteiligungen, sind wesentlich hinsichtlich der daraus resultierenden Zahlungsflüsse. Negative Abweichungen von diesen Annahmen führen zu einer wesentlichen Unsicherheit hinsichtlich des Fortbestands des Unternehmens.

Gruppenbesteuerung

Seit 1.1.2016 ist die Gesellschaft Gruppenträger einer Gruppe iSd §9 KStG. Zwischen dem Gruppenträger und den Gruppenmitgliedern besteht eine Regelung über den Steuerausgleich.

Folgende Gesellschaften sind Gruppenmitglieder dieser Steuergruppe:

- 6B47 Projektentwicklungs GmbH
- 6B47 Wohnbauträger GmbH
- 6B47 BRE 148 GmbH
- Aspernstraße 71 Gesellschaft mbH
- "Little Soho" Beteiligungs GmbH
- Jadengasse 17 Gesellschaft mbH
- 6B47 Länd Holding GmbH (ehem. 6B47 Pforzheim Holding GmbH)

Seit 1.1.2021

- 6B47 Austria GmbH
- 6B47 Althan Quartier Entwicklungs GmbH
- 6B47 Althan Quartier Beteiligungs GmbH

Des Weiteren sind der 6B47 Real Estate Investors AG auch die anteiligen Ergebnisse folgender Kommanditgesellschaften zuzurechnen:

- Alphatower GmbH & Co KG
- Eiche Holding GmbH & Co KG
- Engerthstraße 169 GmbH & Co KG
- KSG 3 GmbH & Co KG
- 6B47 Albatros Projektentwicklungs- und Beteiligungs GmbH & Co KG
- 6B47 Austria GmbH & Co KG
- 6B47 Beatrix Spa Beteiligungs GmbH & Co KG
- 6B47 City Gate Graz GmbH & Co KG
- 6B47 Corporate Finance GmbH & Co KG
- 6B47 Immo Eins Holding GmbH & Co KG
- 6B47 Immo Eins GmbH & Co KG
- 6B47 Immo Zwei GmbH & Co KG
- 6B47 Immo Drei GmbH & Co KG
- 6B47 Immo Vier GmbH & Co KG
- 6B47 Immo Fünf GmbH & Co KG
- 6B47 Immo Sechs GmbH & Co KG
- 6B47 Immo Sieben GmbH & Co KG
- 6B47 Immo Acht GmbH & Co KG
- 6B47 Immo Neun GmbH & Co KG
- 6B47 Immo Zehn GmbH & Co KG
- 6B47 Immo Elf GmbH & Co KG
- 6B47 Immo Elf Holding GmbH & Co KG
- 6B47 Immo Dreizehn GmbH & Co KG
- 6B47 Immo Zwölf GmbH & Co KG*
- SA Lambda NKK Immobilienprojektbeteiligungs und Vermietungs GmbH & Co KG*

* Verkauf der Anteile im laufenden Geschäftsjahr. Anteile werden weiterhin indirekt gehalten.

Anlagevermögen

Immaterielles Anlagevermögen

Die erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert sind.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear vorgenommen.

Folgende Nutzungsdauern wurden den planmäßigen Abschreibungen zugrunde gelegt:

	Nutzungsdauer in Jahren
Software	3 - 7
Lizenzen	10 - 15

Bei den im Jahr 2021 übernommenen Anlagegütern der operativ tätigen Gesellschaften greift die Restnutzungsdauer.

Sachanlagen

Das abnutzbare Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert werden. Die geringwertigen Vermögensgegenstände bis zu einem Wert von EUR 800,00 wurden im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend vorgenommen.

Folgende Nutzungsdauern wurden den planmäßigen Abschreibungen zugrunde gelegt:

	Nutzungsdauer in Jahren
Investitionen in fremde Gebäude	3 - 10
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 - 10

Bei den im Jahr 2021 übernommenen Anlagegütern der operativ tätigen Gesellschaften greift die Restnutzungsdauer.

Finanzanlagen

Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten bewertet. Falls ein niedrigerer Zeitwert beizulegen ist, wird dieser angesetzt, wenn die Wertminderung voraussichtlich von Dauer ist.

Eine außerplanmäßige Abschreibung erfolgt, sofern das anteilige Eigenkapital, nach Abzug der phasenkongruenten Dividende zuzüglich noch stiller Reserven (zukünftiger Projektgewinne), geringer als der Beteiligungsansatz ist. Die Ableitung der zukünftigen Projektgewinne bei Projektgesellschaften erfolgt auf Grundlage der internen Berichterstattung der Projekte, welche dem Projektpartner und den Aufsichtsräten in regelmäßigen Abständen vorgelegt wird. Im Falle von Bestandsimmobilien erfolgt die Bewertung der stillen Reserven auf Grundlage von extern erstellten Gutachten. Sofern Holdings zwischen der 6B47 Real Estate Investors AG und der Projektgesellschaft bestehen, wurde die Bewertung auf konsolidierter Ebene - Konsolidierung der Zwischenholding und Projektgesellschaft - durchgeführt.

Zuschreibungen zu Finanzanlagen werden vorgenommen, wenn die Gründe für die außerplanmäßige Abschreibung weggefallen sind. Die Zuschreibung erfolgt maximal bis zu den Anschaffungskosten.

Phasenkongruente Dividendenerträge von Kapitalgesellschaften werden gemäß den in der AFRAC Stellungnahme enthaltenen Regelungen realisiert. Bei Personengesellschaften, insbesondere bei GmbH & Co KG's, erfolgt die Dividendenzuweisung, sofern im Gesellschaftsvertrag nicht anders geregelt, wie folgt:

- bei Projektgesellschaften: Eine Zuweisung des ausschüttbaren Ergebnisses erfolgt bei Projektende, welches grundsätzlich mit dem Ausscheiden der Projektpartner definiert ist.
- bei operativen Gesellschaften: Eine Zuweisung des ausschüttbaren Ergebnisses erfolgt im Jahr der Entstehung des Jahresüberschusses bei der Tochtergesellschaft.

Rückzahlungen von Kapitalrücklagen von Tochtergesellschaften, sofern diese innerhalb eines überschaubaren Zeitraumes gegeben wurden und es sich um die Rückführung von freier Liquidität handelt, werden direkt gegen die Beteiligung und somit erfolgsneutral gebucht.

Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt. Für allfällige Ausfallrisiken wird mittels Einzelwertberichtigung vorgesorgt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten werden Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwendungen für eine bestimmte Periode nach dem Abschlussstichtag darstellen.

Aktive latente Steuern

Aktive latente Steuern werden auf Differenzen, die zwischen den unternehmensrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Rückstellungen, Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten bestehen, die sich in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen, angesetzt. Die Bewertung der latenten Steuern erfolgt mit dem Steuersatz von 23 % (Vorjahr: 25 %) ohne Berücksichtigung einer Abzinsung.

Eine Saldierung etwaiger aktiver und passiver latenter Steuerposten wird vorgenommen, sofern eine Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche mit den tatsächlichen Steuer-schulden rechtlich möglich ist.

Latente Steuern auf temporäre Differenzen zwischen dem unternehmensrechtlichen und steuerrechtlichen Ansatz der Anteile an verbundenen Unternehmen werden gemäß § 198 Abs. 10 Z 3 UGB nicht berücksichtigt, sofern die Gesellschaft in der Lage ist, den zeitlichen Verlauf der temporären Differenzen zu steuern, und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporäre Differenz in absehbarer Zeit nicht auflösen wird.

Die Aktivierung von Verlustvorträgen erfolgt in Höhe der passiven latenten Steuern unter Berücksichtigung der Verlustvortragsgrenze im Ausmaß von 75 % (§ 8 Abs. 4 Z 2a KStG 1988) bzw. von 100 % (gemäß § 8 (4) Z2 lit b KStG).

Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen wurden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle im Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe oder dem Grunde nach ungewissen Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach bestmöglicher Schätzung zur Erfüllung der Verpflichtung aufgewendet werden müssen. Sämtliche Rückstellungen haben eine Laufzeit von weniger als einem Jahr.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Die in Eigenbesitz der 6B47 Real Estate Investors AG befindliche, zum 01. Juni 2022 begebene Anleihe, wurde bei den Anleiheverbindlichkeiten saldiert.

Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden auch bei der Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses beibehalten.

Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind in folgendem Anlagenspiegel dargestellt:

	Anschaffungs- /Herstellungskosten		Abschreibungen kumuliert			Buchwert
	01.01.2022	Zugänge	01.01.2022	Abschrei- bungen Zuschrei- bungen	Abgänge	01.01.2022
	31.12.2022	Abgänge	31.12.2022			31.12.2022
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen						
Immaterielle Vermögensgegenstände						
Software sowie Lizenzen	862.186,89	152.000,39	662.807,38	112.943,99	112.596,72	199.379,51
	899.872,50	114.314,78	663.154,65	0,00		236.717,85
	862.186,89	152.000,39	662.807,38	112.943,99	112.596,72	199.379,51
	899.872,50	114.314,78	663.154,65	0,00		236.717,85
Sachanlagen						
Bauten	130.445,14	19.605,61	91.550,55	29.300,85	0,00	38.894,59
	149.704,56	346,19	120.851,40	0,00		28.853,16
<i>davon Investitionen in fremde Gebäude</i>	<i>130.445,14</i>	<i>19.605,61</i>	<i>91.550,55</i>	<i>29.300,85</i>	<i>0,00</i>	<i>38.894,59</i>
	<i>149.704,56</i>	<i>346,19</i>	<i>120.851,40</i>	<i>0,00</i>		<i>28.853,16</i>
Betriebs- und Geschäftsausstattung	765.492,68	52.219,44	369.535,20	130.589,36	151.610,21	395.957,48
	652.408,87	165.303,25	348.514,35	0,00		303.894,52
	895.937,82	71.825,05	461.085,75	159.890,21	151.610,21	434.852,07
	802.113,43	165.649,44	469.365,75	0,00		332.747,68
Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen	38.768.215,15	8.897.344,93	11.103.161,54	7.289.499,00	509.179,80	27.665.053,61
	46.924.040,88	741.519,20	17.883.480,74	0,00		29.040.560,14
Beteiligungen	1.476.839,24	330.000,00	1.053.140,54	0,00	0,00	423.698,70
	1.803.324,74	3.514,50	1.053.140,54	0,00		750.184,20
	40.245.054,39	9.227.344,93	12.156.302,08	7.289.499,00	509.179,80	28.088.752,31
	48.727.365,62	745.033,70	18.936.621,28	0,00		29.790.744,34
SUMME	42.003.179,10	9.451.170,37	13.280.195,21	7.562.333,20	773.386,73	28.722.983,89
	50.429.351,55	1.024.997,92	20.069.141,68	0,00		30.360.209,87

Die Zugänge in der Position „Anteile an verbundenen Unternehmen“ in Höhe von TEUR 8.897 resultieren aus Zugängen aus Neugründungen in Höhe von TEUR 37, Anteilserhöhungen in Höhe von TEUR 774, Umgliederungen aufgrund der Anteilsaufstockung von der Position „Beteiligungen“ in Höhe von TEUR 4 (Buchwert: TEUR 4) und Gesellschafterzuschüsse in Höhe von TEUR 8.082. Die Abgänge in Höhe von TEUR 742 betreffen zu TEUR 511 den Verkauf von Anteilen, und zu TEUR 230 eine Rückführung von Kapitalrücklagen. Die Abschreibung in Höhe von TEUR 7.289 betrifft Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen.

Die Zugänge in der Position „Beteiligung“ in Höhe von TEUR 330 betreffen Gesellschafterzuschüsse in Höhe von TEUR 330. Die Abgänge in Höhe von TEUR 4 betreffen Umgliederungen von Beteiligungen, welche seit 2022 beherrscht werden, in Höhe von TEUR 4.

Beteiligungen

Firmenname	Firmensitz	Eigenkapital in EUR	direkter Kapital- anteil in %	Ergebnis des letzten Geschäfts- jahres in EUR	Bilanz- stichtag
"Little Soho" Beteiligungs GmbH	1190 Wien	- 626.625,63	100,0	- 157.386,04	31.12.2022
6B47 Albatros Projektentwicklungs- und Beteiligungs GmbH & Co KG	1190 Wien	- 78.234,53	100,0	- 7.258,36	31.12.2022
6B47 Althan Quartier Beteiligungs GmbH	1190 Wien	- 2.697.654,86	100,0	- 134.788,26	31.12.2022
6B47 Althan Quartier Entwicklungs GmbH *	1190 Wien	- 4.329.406,86	50,0	- 2.531.693,54	31.12.2022
6B47 Althan Quartier Projektentwicklungs GmbH	1190 Wien	109.580,73	100,0	10.173,65	31.12.2022
6B47 Austria GmbH	1190 Wien	160.467,34	100,0	11.110,78	31.12.2022
6B47 Austria GmbH & Co KG	1190 Wien	995.570,11	100,0	21.587,74	31.12.2022
6B47 Beatrix Spa Beteiligungs GmbH & Co KG	1190 Wien	- 4.865,23	100,0	- 8.282,48	31.12.2022
6B47 BF 9 GmbH	1190 Wien	3.362.563,72	10,0	- 4.434,17	31.12.2022
6B47 BRE 148 GmbH	1190 Wien	8.093.389,58	100,0	7.858.513,21	31.12.2022
6B47 City Gate Graz Projektentwicklungs GmbH & Co KG	1190 Wien	10.382,42	100,0	- 4.750,14	31.12.2022
6B47 Corporate Finance GmbH	1190 Wien	18.470,97	100,0	7.397,36	31.12.2022
6B47 Corporate Finance GmbH & Co KG	1190 Wien	- 151.078,11	100,0	- 137.855,00	31.12.2022
6B47 Corporate Solutions GmbH	40213 Düsseldorf (DE)	- 270.174,00	100,0	- 2.822,00	31.12.2022
6B47 Dill GmbH	1190 Wien	32.081,88	100,0	- 2.918,12	31.12.2022
6B47 Europacity Baufeld 9 GmbH *	82031 Gründwald (DE)	1.843.140,72	11,0	- 700.986,00	31.12.2022
6B47 Germany GmbH	40213 Düsseldorf (DE)	- 9.513.908,74	94,9	- 1.987.177,37	31.12.2022
6B47 Green Gate GmbH	1190 Wien	25.558,75	26,0	- 2.780,21	31.12.2022
6B47 Heinrich-Heine-Alee GmbH *	82031 Gründwald (DE)	12.055.018,47	11,0	- 2.055.675,66	31.12.2022
6B47 HHA 20 GmbH	1190 Wien	7.082.728,09	51,4	7.491.373,18	31.12.2022
6B47 Immo Acht GmbH & Co KG	1190 Wien	- 304.604,27	100,0	- 259.092,04	31.12.2022

Firmenname	Firmensitz	Eigenkapital in EUR	direkter Kapital- anteil in %	Ergebnis des letzten Geschäfts- jahres in EUR	Bilanz- stichtag
6B47 Immo Drei GmbH & Co KG	1190 Wien	- 2.270,02	100,0	- 5.449,17	31.12.2022
6B47 Immo Dreizehn GmbH & Co KG	1190 Wien	1.000,00	100,0	0,00	31.12.2022
6B47 Immo Eins Holding GmbH & Co KG	1190 Wien	- 115.289,42	100,0	- 79.083,63	31.12.2022
6B47 Immo Fünf GmbH & Co KG	1190 Wien	- 1.338.419,17	100,0	- 404.101,45	31.12.2022
6B47 Immo Eins GmbH & Co KG	1190 Wien	- 420.049,26	100,0	- 343.459,21	31.12.2022
6B47 Immo Elf GmbH & Co KG *	1190 Wien	- 346.191,29	11,0	- 346.469,37	31.12.2022
6B47 Immo Elf Holding GmbH & Co KG	1190 Wien	- 22.490,95	100,0	- 23.490,95	31.12.2022
6B47 Immo Sechs GmbH & Co KG	1190 Wien	- 10.758,02	100,0	- 5.272,07	31.12.2022
6B47 Immo Sieben GmbH & Co KG	1190 Wien	644.210,63	100,0	751.352,07	31.12.2022
6B47 Immo Neun GmbH & Co KG	1190 Wien	- 144.535,73	100,0	- 33.607,22	31.12.2022
6B47 Immo Vier GmbH & Co KG	1190 Wien	95.066,05	100,0	131.766,21	31.12.2022
6B47 Immo Zehn GmbH & Co KG	1190 Wien	- 108.640,84	100,0	- 98.824,67	31.12.2022
6B47 Immo Zwei GmbH & Co KG	1190 Wien	444.039,34	100,0	434.416,97	31.12.2022
6B47 L No 3 GmbH*	82031 Gründwald (DE)	- 23.903,46	10,1	0,00	31.12.2022
6B47 Länd Holding GmbH (vormals: 6B47 Pforzheim Holding GmbH)	1190 Wien	- 37.447,37	100,0	- 55.331,14	31.12.2022
6B47 N No 57 GmbH*	82031 Gründwald (DE)	3.373.765,23	11,0	- 1.022,11	31.12.2022
6B47 Nibelungen GmbH	1190 Wien	3.573.671,68	48,0	- 6.055,28	31.12.2022
6B47 Poland Sp. z o.o.	00-609 Warszaw (PL)	- 60.540,00	75,0	- 14.277,00	31.12.2022
6B47 Poland Sp. z o.o.k.	00-609 Warszaw (PL)	- 6.660.652,00	74,3	- 1.572.621,00	31.12.2022
6B47 Projektentwicklungs GmbH	1190 Wien	129.321,01	100,0	58.512,37	31.12.2022
6B47 Schrankenhallen GmbH	1190 Wien	- 267.806,70	100,0	- 37.643,85	31.12.2022
6B47 Tannhof GmbH	1190 Wien	969.692,03	71,0	939.321,60	31.12.2022
6B47 Toulouser Allee GmbH	1190 Wien	- 28.900,77	100,0	- 3.233,68	31.12.2022
6B47 Will No. 16 GmbH *	82031 Gründwald (DE)	- 122.002,82	11,0	4.958.378,40	31.12.2022
6B47 Wohnbauträger GmbH	1190 Wien	718.924,47	70,0	- 220.234,59	31.12.2022
6K Holding GmbH	1190 Wien	114.426,71	100,0	1.670,73	31.12.2022
6P Holding GmbH	1190 Wien	782.441,41	100,0	- 162.282,73	31.12.2022
Alphatower GmbH & Co KG	1190 Wien	385.892,87	94,9	- 59.401,80	31.12.2022
Eiche Holding GmbH & Co KG	1190 Wien	- 23.099,35	33,3	- 10.160,37	31.12.2022
Eiche Projektentwicklung GmbH	1190 Wien	114.046,47	33,3	20.175,44	31.12.2022
EIH Immobilien GmbH	1190 Wien	29.097,48	42,8	- 3.701,95	31.12.2022
Engerthstraße 169 GmbH & CO KG	1190 Wien	- 1.509.360,92	100,0	- 130.954,20	31.12.2022
FMZ Fachmarktzentren Beteiligungs GmbH	1190 Wien	133.216,37	29,8	- 47.920,43	31.12.2022
GC GENERAL CONTRACTOR Holding und Beteiligungsmanagement GmbH	1040 Wien	4.745.952,36	100,0	4.775.516,32	31.12.2022

Firmenname	Firmensitz	Eigenkapital in EUR	direkter Kapital- anteil in %	Ergebnis des letzten Geschäfts- jahres in EUR	Bilanz- stichtag
KSG 3 GmbH & Co KG	1190 Wien	- 132.569,81	100,0	- 121.862,55	31.12.2022
PC X - Philipp's City Liegenschaftsverwertungs GmbH	1190 Wien	- 5.231,48	100,0	- 9.259,88	31.12.2022
Silesia Outlet Holding GmbH	1190 Wien	27.771,08	100,0	- 2.135,12	31.12.2022
SWG 13-15 Immobilienentwicklungs GmbH	1190 Wien	- 402.950,55	100,0	- 212.828,00	31.12.2022
Tradeland GmbH	1190 Wien	- 2.016.780,91	100,0	- 50.888,75	31.12.2022
ULI 8 Projektentwicklung GmbH (vormals: 6B47 Immo Eins Projektentwicklungs GmbH)	1190 Wien	34.200,41	50,0	- 25,74	31.12.2022

* 6B47 Real Estate Investors AG hält zudem indirekt Anteile an der Gesellschaft, wodurch die Gesellschaft als verbunden zu klassifizieren ist.

Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Aufgliederung entsprechend der in der Bilanz ausgewiesenen Forderungen (§ 226 Abs 5 UGB):

	31.12.2022 TEUR	31.12.2021 TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	6
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	93.805	83.440
<i>davon aus Lieferungen und Leistungen</i>	6.358	6.123
<i>davon sonstige</i>	87.447	77.317
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.347	3.415
<i>davon aus Lieferungen und Leistungen</i>	8	17
<i>davon sonstige</i>	2.339	3.398
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	272	88
SUMME	96.424	86.949

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind zur Gänze kurzfristig.

Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen

In den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen werden Forderungen aus Dividenden in Höhe von TEUR 8.377 (Vorjahr: TEUR 8.674) ausgewiesen, davon kurzfristig TEUR 8.377 (Vorjahr: TEUR 8.674). Die Fristigkeiten dieser Forderungen wurden gemäß Managementeinschätzung und freier Liquidität der Tochtergesellschaften eingeschätzt. Mangels Werthaltigkeit wurden Einzelwertberichtigungen in Höhe von TEUR 328 (Vorjahr: TEUR 0) für die Dividendenforderungen ausgewiesen, davon kurzfristig TEUR 328 (Vorjahr: TEUR 0)

Gegenüber verbundenen Unternehmen wurde bezüglich der Forderung ein qualifizierter Rangrücktritt in Höhe von TEUR 8.258 (Vorjahr: TEUR 6.730) abgegeben.

In der Position der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen sind außerdem Forderungen aus der Steuerumlage in Höhe von TEUR 2.219 (Vorjahr: TEUR 3.504) dargestellt.

Die gewährten Darlehen betragen zum Stichtag TEUR 84.317 (Vorjahr: TEUR 70.027), davon kurzfristig TEUR 20.024 (Vorjahr: TEUR 21.338) und langfristig TEUR 64.293 (Vorjahr: TEUR 48.688).

Mangels Werthaltigkeit wurden Einzelwertberichtigungen in Höhe von TEUR 7.141 (Vorjahr: TEUR 4.888), davon kurzfristig TEUR 1.597 (Vorjahr: TEUR 22) und langfristig TEUR 5.544 (Vorjahr: TEUR 4.865), für die ausgewiesenen Forderungen berücksichtigt.

Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

Die Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, beinhalten gewährte Darlehen in Höhe von TEUR 2.697 (Vorjahr: TEUR 4.980), davon kurzfristig TEUR 729 (Vorjahr: TEUR 1.395) und langfristig TEUR 1.968 (Vorjahr: TEUR 3.585). Mangels Werthaltigkeit wurden Einzelwertberichtigungen in Höhe von TEUR 358 (Vorjahr: TEUR 1.582) für die ausgewiesene Darlehensforderungen berücksichtigt.

Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände

Die sonstigen Forderungen und Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 272 (Vorjahr: TEUR 88) beinhalten Forderungen aus gewährten Darlehen in Höhe von TEUR 227 (Vorjahr: TEUR 11), sowie Forderungen gegenüber diversen Finanzämtern in Höhe von TEUR 7 (Vorjahr: TEUR 4)

In den sonstigen Forderungen sind im aktuellen sowie im abgelaufenen Geschäftsjahr keine Erträge enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden.

Aktive latente Steuern

Aktive und passive latente Steuern wurden auf Unterschiede zwischen dem steuerlichen und unternehmensrechtlichen Wertansatz zum Bilanzstichtag gebildet. Sofern die latenten Steuererstattungsansprüche und -schulden gegenüber der gleichen Steuerbehörde bestehen und tatsächlich verrechenbar sind, wurden sie saldiert. Daraus ergab sich ein Aktiv-Überhang von temporären steuerlichen Differenzen in Höhe von TEUR 123 (Vorjahr: TEUR 830).

Die latenten Steuern resultieren

- in Höhe von TEUR 666 (Vorjahr: TEUR 576) aus offenen Siebentelabschreibungen im Sinne des § 12 Abs. 3 Z. 2 KStG 1988,
- aus den Geldbeschaffungskosten ergeben sich aktive Latente Steuern in Höhe von TEUR 52 (Vorjahr: TEUR 39)
- aus aktiven Latenzen aus den Differenzbeträgen des steuerlichen Einlagekontos einer Beteiligung mit der Rechtsform einer Personengesellschaft (insbesondere GmbH & Co KG) und den unternehmensrechtlichen Beteiligungsansatz sowie den positiven Ergebniszusweisungen der Gruppenmitglieder in Höhe von TEUR 513 (Vorjahr: TEUR 1.089)
- aus passiven Latenzen aus den Differenzbeträgen des steuerlichen Einlagekontos einer Beteiligung mit der Rechtsform einer Personengesellschaft (insbesondere GmbH & Co KG) und den unternehmensrechtlichen Beteiligungsansatz sowie den negativen Ergebniszusweisungen der Gruppenmitglieder in Höhe von TEUR 5.974 (Vorjahr: TEUR 3.041) und
- aus aktivierten Verlustvorträgen in Höhe der passiven Latenzen unter Berücksichtigung der Verlustvortragsgrenze im Ausmaß von 75 % (§ 8 Abs. 4 Z 2a KStG 1988) bzw. von 100 % (§ 8 (4) Z2 lit b KStG) in Höhe von TEUR 4.866 (Vorjahr: TEUR 2.167).

Die latente Steuer wurde zu einem Körperschaftsteuersatz von 23 % (Vorjahr: 25 %) bewertet.

Eigenkapital

Grundkapital

Das Grundkapital setzt sich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 aus 175.175 Stückaktien (Vorjahr: 175.175) zusammen und beträgt TEUR 175 (Vorjahr: TEUR 175). Im Jahr 2022 wurden keine neuen Stückaktien ausgegeben.

Gebundene Kapitalrücklagen

Mit Vorstandsbeschluss vom 18. Juni 2012 hat der Vorstand der Gesellschaft, mit vorheriger Zustimmung des Aufsichtsrates, die Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft um TEUR 21 und gleichzeitig die Verpflichtung zur Bezahlung eines Agios in Höhe von TEUR 7.793 beschlossen. Dieses Agio wurde in die gebundenen Kapitalrücklagen eingestellt.

Im Geschäftsjahr 2014 erfolgte die Verschmelzung der 6B47 Real Estate Investors GmbH als übertragende Gesellschaft in die 6B47 Real Estate Investors AG als übernehmende Gesellschaft rückwirkend per 31. Dezember 2013 unter Inanspruchnahme der Begünstigungen des Art I UmgrStG. Das Stammkapital der übertragenden Gesellschaft in Höhe von TEUR 400 wurde in die gebundene Kapitalrücklage eingestellt.

Im Jahr 2015 wurden 21.828 Stück neue Aktien mit einem Nennwert von je EUR 1,00 ausgegeben. Das Agio auf diese Aktien beträgt insgesamt TEUR 10.482 und wird in der gebundenen Kapitalrücklage ausgewiesen.

Im Jahr 2020 wurden 61.913 Stück neue Aktien mit einem Nennwert von je EUR 1,00 ausgegeben. Das Agio auf diese Aktien beträgt insgesamt TEUR 24.940 und wird in der gebundenen Kapitalrücklage ausgewiesen.

Nicht gebundene Kapitalrücklagen

Unter dieser Position werden Gesellschafterzuschüsse in Höhe von TEUR 1.598 ausgewiesen. Mit Verschmelzungsvertrag vom 28. September 2015 wurde die 6B47 Beteiligungs GmbH als übertragende Gesellschaft mit der 6B47 Real Estate Investors AG als übernehmende Gesellschaft rückwirkend zum 31. Dezember 2014 verschmolzen. Im Zuge dieser Verschmelzung wurden

sämtliche von der übertragenden Gesellschaft gehaltenen 27.944 Stück Aktien der übernehmenden Gesellschaft an den Alleingesellschafter der übertragenden Gesellschaft ausgekehrt. Bar Zuzahlungen wurden im Zusammenhang mit der Verschmelzung nicht geleistet. Der Verschmelzungsmehrwert in Höhe von TEUR 2 wurde in eine nicht gebundene Kapitalrücklage eingestellt.

Rückwirkend mit 1. Jänner 2017 wurde die SALEM Beteiligungsverwaltung achtzigste GmbH mit der 6B47 Real Estate Investors AG verschmolzen. Das Verschmelzungskapital in der Höhe von TEUR 15,2 wurde in der nicht gebundenen Kapitalrücklage eingestellt.

2018 sind die 6B47 City Gate Wien GmbH & Co KG und die Karajangasse 19 GmbH & Co KG an die 6B47 Real Estate Investors AG mit einem Kapital in Höhe von TEUR 3,4 angewachsen.

Die 6B47 LAX 151 Beta GmbH & Co KG ist per Jänner 2019 in die 6B47 Real Estate Investors AG in Höhe von TEUR 0,5 angewachsen.

Bilanzgewinn

Aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres wurde im Jahr 2022 TEUR 2.060 ausgeschüttet. Das Jahresergebnis des Geschäftsjahres beträgt TEUR –1.473. Aus dem Gewinnvortrag und dem Jahresfehlbetrag errechnet sich ein Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 12.705.

Investitionszuschüsse

Der Investitionszuschuss wurde von der Austria Wirtschaftsservice GmbH (AWS) gemäß Förderungsabrechnung vom 27.01.2022 für getätigte Investition im Jahr 2021 in Bezug auf Elektroautos in der Höhe von TEUR 19 gewährt. Die Auflösung im Jahr 2022 beträgt TEUR 2 (Vorjahr: TEUR 1).

Rückstellungen

Die Zusammensetzung und Entwicklung der Rückstellungen sind wie folgt:

	Stand 01.01.2022 EUR	Verwendung EUR	Auflösung EUR	Zuweisung EUR	Stand 31.12.2022 EUR
Steuer- rückstellungen					
sonstige Rückstellungen					
für Personalkosten	601.993,68	353.773,20	12.347,48	135.075,02	370.948,02
für Rechts- und Beratungskosten	169.500,00	153.100,00	1.400,00	176.800,00	191.800,00
für Sonstiges	72.191,00	70.721,22	1.469,78	72.500,00	72.500,00
SUMME	843.684,68	577.594,42	15.217,26	384.375,02	635.248,02

In der Rückstellung für Personalkosten sind im Wesentlichen Urlaubsrückstellungen und Vorstandsprämien ausgewiesen.

Verbindlichkeiten

Anleihen

	31.12.2022	31.12.2021
	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten aus der Anleihe 2017	0	15.148
Verbindlichkeiten aus der Anleihe 2022	17.611	0
SUMME	17.611	15.148

Im Juni 2017 wurde eine nachrangige Anleihe mit einer Laufzeit bis zum 1. Juni 2022 mit einem maximalen Volumen von EUR 15 Mio. und einem Zinssatz von 8 % p.a. zuzüglich 2 % endfällig begeben. Zum Bilanzstichtag betrug die Nominale der Anleiheverbindlichkeiten 2017 gegenüber Aktionären, aktionärsnahen Gesellschaften und ehemaligen Aktionären TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 13.110).

Im Juni 2022 wurde eine nachrangige Anleihe mit einer Laufzeit bis zum 1. Juni 2025 mit einem maximalen Volumen von EUR 20 Mio. und einem Zinssatz von 8 % p.a. zuzüglich 2 % endfällig begeben. Zum Bilanzstichtag betrug die Nominale der Anleiheverbindlichkeiten 2022 gegenüber Aktionären, aktionärsnahen Gesellschaften oder ehemaligen Aktionären, sowie gegenüber Aufsichtsräten TEUR 15.790 (Vorjahr: TEUR 0). Die Nominale der Anleiheverbindlichkeit 2022 gegenüber Dritten betrug TEUR 850. Somit hielt 6B47 Real Estate Investors AG 3.360 TEUR im eigenen Bestand. 6B47 hat ab dem 1. Juni 2023 die Möglichkeit, die Anleihe ganzheitlich zurückzuerwerben. Die Anleihegläubiger haben ab dem 1. Juni 2023, unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist, die Möglichkeit, die von ihnen gehaltenen Teilschuldverschreibung zur Gänze oder teilweise zu kündigen.

Bis zum Bilanzstichtag haben keine Anleihegläubiger vom Kündigungsrecht Gebrauch gemacht. Von Anleihegläubigern mit gehaltenen Nominalen in Höhe von TEUR 5.160 liegen Erklärungen bezüglich des Verzichtes vom Kündigungsrecht bis Jänner bzw Mai 2024 vor. Im Falle einer vorzeitigen Kündigung, kommt der Tilgungszuschlag aliquot zur Anwendung.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Im Jahr 2022 hat 6B47 Real Estate Investors AG weitere Unternehmensfinanzierungen aufgenommen, die zum Großteil für Projektinvestitionen verwendet wurden.

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind wie folgt:

	31.12.2022	31.12.2021
	TEUR	TEUR
Restlaufzeit bis ein Jahr	13.305	3.759
Restlaufzeit bis fünf Jahre	18.724	20.311
Restlaufzeit von über fünf Jahren	3.699	6.080
SUMME	35.728	30.150

In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr sind Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1.500 abgebildet, welche bis zum 30. Juni 2025 fällig werden. Aufgrund der beidseitigen jederzeitigen Kündigungsmöglichkeit, welche eine Tilgung binnen sechs Monaten erwirkt, ist diese Verbindlichkeit als kurzfristig ausgewiesen.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen, Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht und sonstige Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 374 (Vorjahr: TEUR 122) sind zur Gänze kurzfristig.

In den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 7.144 (Vorjahr: TEUR 5.451) sind neben den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen im Wesentlichen Darlehen enthalten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, belaufen sich im aktuellen Geschäftsjahr auf TEUR 0 (Vorjahr TEUR 181).

Sonstige Verbindlichkeiten

In der Position „sonstige Verbindlichkeiten“ kommen vor allem Darlehen von sonstigen Investoren in Höhe von TEUR 2.668 (Vorjahr: TEUR 3.425), Verbindlichkeiten aus offenen Kaufpreiszahlungen in Höhe von TEUR 151 (Vorjahr: 0) sowie Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt in Höhe von TEUR 266 (Vorjahr: TEUR 157) zum Ausweis. Zum Stichtag sind zudem Verbindlichkeiten aus der Ausschüttung 2021 in Höhe von TEUR 2.060 sowie Darlehen von Gesellschaftern und denen zuzurechnenden Unternehmen in Höhe von TEUR 4.894 enthalten.

	31.12.2022	31.12.2021
	TEUR	TEUR
Sonstige Verbindlichkeiten aus erhaltenen Darlehen	2.668	3.425
Sonstige Verbindlichkeiten aus Kaufpreisverbindlichkeiten	151	0
Sonstige Verbindlichkeiten aus Steuern	266	157
Sonstige Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit	57	54
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	2.060	1.339
Sonstige Verbindlichkeiten aus erhaltenen Darlehen von Gesellschaftern	4.894	0
Sonstige übrige Verbindlichkeiten	133	224
SUMME	10.229	5.199

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Aufwendungen in Höhe von rund TEUR 166 (Vorjahr: TEUR 121) enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden.

Haftungsverhältnisse

Die 6B47 Real Estate Investors AG tritt gegenüber Banken in einigen Fällen als Garant und Bürge für an verbundene Unternehmen und Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, gewährte Kredite auf.

Aufgliederung der Haftungsverhältnisse:

			davon für verbundene Unternehmen	
	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
Garantien	113.011.766,67	83.496.000,00	112.345.100,00	65.288.000,00
Bürgschaften	19.137.000,00	14.317.000,00	19.137.000,00	12.017.000,00
Patronatserklärungen	2.360.000,00	0,00	2.360.000,00	0,00
SUMME	134.508.766,67	97.813.000,00	133.842.100,00	77.305.000,00

Die Summe der Haftungen gegenüber Banken beträgt TEUR 71.482 (Vorjahr: TEUR 43.093), wovon TEUR 71.482 (Vorjahr: TEUR 22.585) auf von verbundenen Unternehmen aufgenommene Kredite entfallen. Die Erhöhung resultiert überwiegend aus der Umfinanzierung des Projektes Althan Quartier.

Die Haftungen gegenüber institutionellen Mezzaninglebern oder Dritten betragen TEUR 63.027 (aushaftend TEUR 32.075), welche in Form von Zahlungs- oder Ausfallgarantien, Bürgschaften und Patronatserklärungen, wovon TEUR 62.360 für verbundene Unternehmen, ausgegeben wurden.

Neben den ausgewiesenen Haftungsverpflichtungen bestehen Patronatserklärungen gegenüber zwei verbundenen Tochtergesellschaften.

Insbesondere für das Projekt Althan Quartier wurden Haftungen in Höhe von TEUR 90.000 (Vorjahr: TEUR 60.400) übernommen, wovon TEUR 30.000 (Vorjahr: TEUR 15.000) auf Banken und TEUR 60.000 (Vorjahr: TEUR 45.400) auf Mezzaningleber entfallen. Das Gesamtprojekt Althan Quartier war bis zum 1. Quartal 2022 mittels Planungsfinanzierung in Höhe von EUR 111 Mio. durch ein deutsches Kreditinstitut finanziert. Seit der Umfinanzierung ist das Projekt durch vier Darlehen der Raiffeisenbank International AG als Konsortialführer in Höhe von gesamt EUR 360 Mio. mit einer Laufzeit bis 31. Dezember 2024 finanziert. (Weitere Konsortialpartner: Oberbank AG, Raiffeisenlandesbank Steiermark, Raiffeisenlandesbank Oberösterreich, Volksbank Wien, Sparkasse Oberösterreich, VKB Bank, Hypo Vorarlberg).

Des Weiteren wurde durch einen institutionellen Mezzaninkapitalgeber eine Finanzierung in Höhe von EUR 75 Mio. bereitgestellt. Diese Darlehen stellen die Finanzierung der gesamten Bauphase bis zum Gesamtprojekttext sicher.

Das Geschäftsmodell der 6B47 Real Estate Investors AG sieht vor, dass Immobilienprojekte gemeinsam mit Partnern in Projektgesellschaften entwickelt und verwertet werden. Im Rahmen der für diese Tätigkeit aufzunehmenden Finanzierungen tritt die 6B47 Real Estate Investors AG typischerweise als Garant und Zahler für Kostenüberschreitungen (Cost Overrun), Zinsausfälle und zum Ausgleich negativer Cash Flows auf. Zum Bilanzstichtag geht die Unternehmensführung davon aus, dass diese Haftungen in unbestimmter Höhe auch in Zukunft nicht schlagend werden.

Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen

Zusammensetzung:

	des folgenden Geschäftsjahres EUR	der folgenden fünf Geschäftsjahre EUR
Verpflichtungen aus Leasingverträgen	31.622	27.291
Miete KAY 29	443.136	332.352
SUMME	474.759	359.643

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen bzw. haben sich wie folgt entwickelt:

	2022 TEUR	2021 TEUR
Dienst- und Beratungsleistungen	3.825	3.485
Erlöse aus der Weiterverrechnung	638	470
Personal- u. Sachbereitstellung	143	183
Erlöse aus Investition-, Finanzierungs- und Projektmanagement	40	7
SUMME UMSATZERLÖSE	4.646	4.145

Seit 2016 werden Dienst- und Beratungsleistungen an Konzernunternehmen nach der Cost Plus-Methode verrechnet.

Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen

Aufwendungen, die an Töchtergesellschaften weiterverrechnet werden, in Höhe von TEUR 638 (Vorjahr 483) werden seit dem Geschäftsjahr 2020 unter der Position „Aufwendungen für bezogene Leistungen“ dargestellt.

Personalaufwand

Unter dieser Position werden unter anderem die Leistungen an die betriebliche Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von TEUR 50 (Vorjahr: TEUR 40) ausgewiesen.

Sonstige betrieblicher Aufwand

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzten sich wie folgt zusammen:

	2022	2021
	TEUR	TEUR
Marketing- und Repräsentationsaufwand, Spenden	644	564
Aufwand für EDV	526	477
Rechts- und Beratungsaufwand	636	447
Aufwand für bereitgestelltes Personal	118	236
Aufwand für Miete	181	169
Vermittlungsprovision	76	105
Aufwand für Aus- und Weiterbildung	102	99
Aufwand für Instandhaltung, Betriebskosten	82	70
KFZ-Aufwand und Leasingaufwand	52	62
Nachrichtenaufwand, Internetkosten	46	40
Reise- und Fahrtaufwendungen	77	31
übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	395	320
SUMME SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN	2.935	2.620

Erträge aus Beteiligungen

	2022	2021
	TEUR	TEUR
6B47 Germany GmbH	0	100
6B47 City Gate Graz Projektentwicklungs GmbH & Co KG	0	35
6B47 Projektentwicklungs GmbH	90	0
EIH Immobilien GmbH	0	7
6P Holding GmbH	0	80
6B47 Immo Sieben GmbH & Co KG	640	0
6B47 BRE 148 GmbH	6.500	3.850
SUMME ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN	7.230	4.072

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

In den sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge werden im Wesentlichen Zinserträge aus gewährten Darlehen ausgewiesen.

Aufwendungen aus Finanzanlagen

	2022	2021
	TEUR	TEUR
Abschreibung von Finanzanlagen - verbundene	7.289	780
Zuweisung von Einzelwertberichtigungen - verbundene	1.307	474
Zuweisung von Einzelwertberichtigungen - beteiligte	52	136
Abschreibung von Forderungen - verbundene	0	6
Verluste aus der Liquidation/Abgang von Finanzanlagevermögen - verbundene	0	23
SUMME AUFWENDUNGEN AUS FINANZANLAGEN	8.648	1.419

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

	2022	2021
	TEUR	TEUR
Zinsaufwand Anleihe 2015 / 2017 / 2022	1.470	1.413
Zinsaufwand erhaltene Darlehen	494	320
Zinsaufwand Kreditverbindlichkeiten	1.402	1.098
SUMME ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN	3.366	2.831

Steuern vom Einkommen und Ertrag

Die im Jahresabschluss ausgewiesenen Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betreffen in Höhe von TEUR 34 (Vorjahr: TEUR 1.416) den Saldo aus den Steuerumlagen der Gruppenmitglieder.

Anwachsungsergebnis

Im Jahr 2022 gab es keine Ergebnisse aus Anwachsungen (Vorjahr: TEUR 26).

Sonstige Angaben

Es gab keine wesentlichen finanziellen Ereignisse, die nach dem Abschlussstichtag aufgetreten sind und nicht in der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt waren.

Die 6B47 Real Estate Investors AG ist das oberste Mutterunternehmen der 6B47 Gruppe und stellt einen Konzernabschluss in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRSs), wie sie in der EU anzuwenden sind und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB, auf. Dieser wird beim Firmenbuch des Handelsgerichts Wien hinterlegt.

Organe und Arbeitnehmer der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Vorstand tätig:

	seit	bis
Sebastian Nitsch (seit 07.09.2020 Vorsitzender des Vorstands)	01.05.2013	
Ing. Friedrich Gruber	11.06.2014	01.04.2023
Christian Mayer	01.04.2023	
Ing. Mag. Christian Polak	01.04.2023	

Seit 7. September 2020 ist Herr Sebastian Nitsch Vorstandsvorsitzender.

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstandes belaufen sich auf TEUR 1.472 (Vorjahr: TEUR 1.203).

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Aufsichtsräte tätig:

	seit
Arwed Fischer (Vorsitzender des Aufsichtsrates)	20.06.2016
Mag. Martin Huber (Stv. Vorsitzender des Aufsichtsrates)	14.06.2018
Günter Koller	27.07.2011
DDr. Regina Prehofer	16.04.2013
Dr. Wolfgang Kristinus	25.06.2019
Mag. Benedikt Reithofer	18.02.2020
Mag. Erwin Krause	30.06.2020
Dipl. Ing. Dr. Stefan Zapotocky	13.09.2022

Nach dem Tod von Dr. Wolfgang Kristinus wurde Dipl. Ing. Dr. Stefan Zapotocky im Zuge der außerordentlichen Hauptversammlung am 13. September 2022 in den Aufsichtsrat gewählt, so dass dieser wieder aus 7 Mitgliedern besteht.

Der Gesamtbetrag der Aufsichtsratsvergütungen beträgt im Geschäftsjahr in Summe TEUR 75 (Vorjahr: TEUR 77).

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer (FTE) betrug:

	2022	2021
Angestellte	32	27
SUMME	32	27

Ergebnisverwendung

Es wird vorgeschlagen, dass der gesamte Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 12.705 auf neue Rechnung vorgetragen wird.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Folgende wesentliche Ereignisse sind nach dem Abschlussstichtag eingetreten, die weder in der Bilanz noch in der Gewinn- und Verlustrechnung zu berücksichtigen sind:

Florasdorf

Im Dezember 2022 wurde der Baurechtsvertrag zum österreichischen Projekt Florasdorf unterzeichnet. Die Übergabe und Übernahme des Baurechtsgegenstandes, wie auch die Übergabe der Nutzen und Lasten erfolgte am 1. Jänner 2023 und wurde bis einschließlich dem 31. Dezember 2102 bestellt. Der jährliche Baurechtszins beläuft sich auf EUR 1,6 Mio.

Elsa-Plainacher-Gasse

Der Kaufvertrag für das österreichische Projekt Elsa-Plainacher-Gasse wurde Ende Juni 2023 unterschrieben. Der Übergang der Nutzen und Lasten erfolgt mit Kaufpreiszahlung, welche im Juli 2023 erfolgt ist.

Lite Berlin

Beim deutschen Projekt Lite Berlin wurden im Mai 2023 von die Gewerbeeinheit wie auch eine Wohnung verkauft. Somit sind alle Einheiten, bis auf eine Wohnung, bereits veräußert.

Umstrukturierung und Kostenreduktion

Aufgrund der anhaltend schwierigen Marktlage hat 6B47 im ersten Quartal 2023 die ersten Schritte gesetzt, die Sach- wie auch Personalkosten zu reduzieren. Langfristig werden die Personal- und nicht projektbezogene Sachkosten reduziert.

Änderung im Vorstand

Ende März 2023 wurden Christian Mayer in der Position des Chief Financial Officer und Ing. Mag. Christian Polak in der Position des Chief Operating Officer in den Vorstand berufen. Friedrich Gruber legte sein Vorstandsmandat vorzeitig zurück und wird bis zu seiner Pensionierung in beratender Funktion 6B47 zur Verfügung stehen.

Stundung der Anleihezinsen

Die Aktionäre wie auch aktionärsnahe Anleihegläubiger haben die am 1. Juni 2023 fälligen Zinsen in Höhe von TEUR 1.215 zur Stärkung der Kapitalkraft von 6B47 um ein Jahr gestundet.

Liquiditätszuschüsse und Finanzierungszusagen der Aktionäre

Im Juni 2023 haben die Aktionäre beschlossen, 6B47 durch projektspezifische Liquiditätszuschüsse in Höhe von EUR 7 Mio. zu unterstützen. Zudem wurde eine Zusage über EUR 7 Mio. erteilt, dass 6B47 mit einer kurzen Vorlaufzeit diese in liquiden Mittel für das Unternehmen oder als Haftung gegenüber einem Bankkredit abrufen kann.

Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Die auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für den Abschlussprüfer werden im Konzernabschluss offengelegt.

Wien, 28. Juli 2023



Sebastian Nitsch
Vorstandsvorsitzender



Christian Mayer
Vorstandsmitglied



Ing. Mag. Christian Polak
Vorstandsmitglied

Lagebericht

Lagebericht

Berichtendes Unternehmen

Die 6B47-Gruppe (kurz: 6B47) mit Sitz in Wien startete im Jahr 2009 und wuchs bis zum 31. Dezember 2022 zu einem in drei Ländern operativ tätigen Immobilienunternehmen heran, das konzernweit Immobilienprojekte mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 2,2 Mrd. entwickelt.

Geschäftstätigkeit von 6B47

Die Investitionstätigkeit in Österreich ist auf die Metropolregion Wien fokussiert. In Deutschland liegt der Fokus auf den Metropolregionen München, Berlin, Rhein-Main und Rhein-Ruhr. Neben den regionalen Topstädten werden Projekte auch an attraktiven Sekundärstandorten entwickelt. In Polen stehen Warschau und Breslau im Mittelpunkt.

Die durchschnittlich zwei bis vier Jahre in Entwicklung befindlichen Projekte ab Baugenehmigung umfassen neben Hotels und Bürogebäuden auch Wohnbauobjekte.

Außerdem hält 6B47 eine vermietete Bestandsimmobilie in Graz und seit 2022 eine Gewerbeimmobilie in Polen wie auch eine Immobilie in Entwicklung im 23. Wiener Gemeindebezirk, welche mittel- und langfristig zur Vermietung bzw. Wertsteigerung im Unternehmen gehalten wird.

Die Dienstleistungen von 6B47 decken die gesamte Wertschöpfungskette in der Immobilienentwicklung ab. Die einzelnen Projekte werden zumeist in eigens gegründeten Gesellschaften realisiert, die gesondert auf Basis einer „Non-recourse“-Struktur finanziert werden.

Wirtschaftliches Umfeld und Immobilienmärkte

Mit dem Wegfall zahlreicher pandemiebedingter Einschränkungen wurde in der Europäischen Union zu Beginn des Jahres 2022 noch ein wirtschaftlicher Aufschwung verzeichnet. Dieser wurde allerdings durch anhaltende Lieferkettenprobleme und vor allem durch den Ausbruch des Kriegs in der Ukraine, massiv gestiegene Energiepreise und eine Rekordinflation gedämpft. Gemäß der Statistikbehörde Eurostat wurde im Oktober 2022 eine Inflationsrate von 10,6% im Euroraum und somit der höchste Wert seit Bestehen der Währungsunion gemessen. Im weiteren Jahresverlauf 2022 schwächte sich die Inflation leicht ab. Die Verbraucherpreise stiegen nach Angaben von Eurostat im Vergleich zum Vorjahresmonat im November um 10,1% und im Dezember um 9,2%.

Gegen die Verteuerungen der Preise wurden zahlreiche Gegenmaßnahmen vorgenommen. Während Regierungen wie in Österreich und Deutschland auf Entlastungspakete setzten, haben die Zentralbanken in Europa und den USA eine Abkehr von ihrer lange währenden Nullzinspolitik beschlossen. Beginnend mit einer ersten Zinsanhebung um 0,5 Prozentpunkte im Juli 2022 hat die Europäische Zentralbank (EZB) ihren Leitzins bis Februar 2023 mehrfach angehoben. So liegt der Hauptrefinanzierungszinssatz seit März 2023 bei 3,5%. Einerseits sollen Zinssteigerungen der weiterhin hohen Inflationsrate entgegenwirken, jedoch werden mit diesen auch wieder neue Herausforderungen, insbesondere im Bereich der Immobilienwirtschaft, geschaffen, da sich die Finanzierungskosten erhöhen.

Aufgrund einer starken ersten Jahreshälfte 2022 ging die Europäische Kommission in ihrer Herbstprognose 2022 von einem Wirtschaftswachstum im EU-Raum von 3,3% für 2022 aus. Diese Erwartung wurde im Februar 2023 noch einmal leicht angehoben: Die Wachstumsrate für 2022 wird nun sowohl für die EU als auch den Euroraum auf 3,5% geschätzt. Fast ein Jahr nach Beginn des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine sei die EU-Wirtschaft zudem besser ins Jahr 2023 gestartet, als die Europäische Kommission noch im Herbst 2022 erwartet hatte. In ihrer Zwischenprognose vom Februar 2023 wurde der Wachstumsausblick für 2023 für die EU auf 0,8% und für den Euroraum auf 0,9% angehoben, demnach könne eine Rezession vermieden werden. Die Wachstumserwartungen für 2024 liegen demnach bei 1,6% für die EU und 1,5% für den Euroraum.

Der Wachstumsausblick für 2023 habe sich seit der Herbstprognose der Europäischen Kommission aufgehellt, da die Energieversorgung breiter aufgestellt wird und deutlich weniger Gas verbraucht wurde. So seien die Gasspeicher besser gefüllt als zu dieser Jahreszeit im Durchschnitt der vergangenen Jahre üblich. Auch seien die Großhandelspreise für Gas deutlich unter das Niveau von vor dem Ukraine-Krieg gesunken. Hinzu komme, dass sich der EU-Arbeitsmarkt weiterhin kräftig entwickelt und die Arbeitslosenquote bis Ende 2022 mit 6,1% so niedrig war wie nie zuvor.

Allerdings bleibe der Gegenwind rau. Die Europäische Kommission verwies dabei auf weiterhin hohe Energiekosten für Verbraucher und Unternehmen und auf eine im Januar weiter anziehende Kerninflation (d. h. die Inflation ohne Energie und unverarbeitete Nahrungsmittel). Da der Inflationsdruck anhalte, seien weitere geldpolitische Maßnahmen wahrscheinlich, was die Konjunktur dämpfen und die Investitionen bremsen dürfte.

Österreich

Die österreichische Wirtschaft zeigte vor allem in der ersten Jahreshälfte 2022 ein starkes Wachstum. Statistik Austria zufolge wurde in den ersten beiden Quartalen ein BIP-Wachstum von 10,2% bzw. 6,0% ausgewiesen. Gründe dafür seien eine kräftige Erholung des Dienstleistungssektors sowie eine positive Entwicklung der Industrieproduktion, vor allem aber auch ein deutlicher Anstieg der Konsumausgaben sowie eine starke Exporttätigkeit im ersten Halbjahr.

Die globale Konjunkturabkühlung hat aber auch Österreichs Wirtschaft im weiteren Jahresverlauf 2022 erreicht und das Wachstum verlangsamte sich seit Mitte 2022. Für das Gesamtjahr 2022 dürfte zwar gemäß Wirtschaftskammer Österreich (WKO) ein im europäischen Vergleich überdurchschnittliches BIP-Wachstum von 4,7% (WIFO-Daten) bzw. 4,8% (IHS) erzielt worden sein. Für das Jahr 2023 wird von der WKO (basierend auf Zahlen des WIFO und des IHS) allerdings nicht davon ausgegangen, wieder über das europäische Niveau zu gelangen und das BIP-Wachstum wurde auf 0,3% bzw. 0,4% geschätzt.

Die Europäische Kommission geht in ihrer Winterprognose vom Februar 2023 davon aus, dass die Wirtschaft Österreichs 2023 um 0,5% und 2024 um 1,4% wachsen dürfte. Mit Blick auf die Zukunft werde das Wachstum von steigenden real verfügbaren Einkommen profitieren, da die Energiepreise sinken dürften und die Löhne steigen. Allerdings sei der Arbeitskräftemangel derzeit sehr hoch und dürfte in Verbindung mit der sinkenden Industrieproduktion und der allgemein schlechten Wirtschaftsstimmung die Wachstumsdynamik bremsen. Die Inflationsrate dürfte Prognosen der Europäischen Kommission zufolge in Österreich von 8,6% im Jahr 2022 auf 6,6% im Jahr 2023 und 3,6% im Jahr 2024 sinken.

Immobilienmarkt

Das Transaktionsvolumen auf dem österreichischen Immobilien-Investmentmarkt ist gemäß EHL Immobilien im Jahr 2022 im Vergleich zum Vorjahr um rund 10 % auf rund 4,1 Mrd. Euro zurückgegangen. Dabei entsprach das erste Halbjahr 2022 noch den Erwartungen der Experten. Ab Mitte des Jahres 2022 kam es jedoch zu einem Einbruch des Investitionsvolumens: Während im ersten Halbjahr das Vorjahresniveau noch um 16 % übertroffen werden konnte, lag das Transaktionsvolumen im zweiten Halbjahr 2022 um rund 27 % unter dem Wert des zweiten Halbjahres 2021. Wie in den Vorjahren war auch 2022 Wohnen mit rund 31 % des Investitionsvolumens die stärkste Assetklasse, gefolgt von Büroimmobilien mit knapp 20 %. EHL Immobilien zufolge lagen die Preisvorstellungen potenzieller Käufer und Verkäufer im zweiten Halbjahr 2022 noch weit auseinander. Ab Mitte 2023 dürfte sich jedoch ein neues Marktgleichgewicht einstellen und die Transaktionstätigkeit deutlich zunehmen.

Österreichs Wohnimmobilienpreise stiegen zu Beginn des Jahres 2022 deutlich an. Nach Angaben der Oesterreichischen Nationalbank (OeNB) verteuerten sich die Immobilien im ersten Quartal um 12,3% und im zweiten Quartal sogar um 13,1%. Im weiteren Jahresverlauf 2022 verminderten sich die Preissteigerungen gemäß OeNB zunehmend. Im dritten Quartal wurde demnach noch ein Preiswachstum von 10,8% ausgewiesen, ehe es im vierten Quartal lediglich bei 5,2% lag, womit eine Serie von zweistelligen Preissteigerungen in acht Quartalen in Folge beendet wurde.

Bereits zu Beginn des Jahres 2022, welcher von Materialengpässen geprägt war, aber insbesondere seit Beginn des Kriegs in der Ukraine sieht sich die österreichische Bauwirtschaft gemäß OeNB diversen Herausforderungen ausgesetzt. Vor allem die massiven Preisanstiege bei Materialien und Energie sorgten auch bei bereits lange geplanten Bauprojekten für Probleme.

Nachdem die Rekordzahl an Wohnungsfertigstellungen der Jahre 2019 und 2020 im Jahr 2021 nochmals übertroffen wurde, ist die Fertigstellungszahl ab 2022 leicht abgeklungen, befindet sich aber noch auf einem hohen Niveau.

Nach Angaben von CBRE sind Nachverdichtungen und Quartiersentwicklungen nach wie vor wichtige Themen in der nachhaltigen Stadtentwicklung für eine Reduzierung der hohen Flächeninanspruchnahme in Österreich. Auch steige die Bedeutung der Implementierung von ESG-Kriterien. Eine energieeffiziente Bauweise sei wichtiger denn je angesichts steigender Energiekosten und führe zum Umdenken bei Eigentümern, da energieeffiziente Immobilien unter anderem mit einer Wertsteigerung einhergehen, und bei Mietern, da niedrigere Energiekosten zu erreichen sind.

Wiener Immobilienmarkt

Im Jahresvergleich seien die Preise für Eigentumswohnungen in Wien im zweiten Quartal 2022 um 14,4% für neue Objekte und um 12,3% bei Weiterverkäufen gestiegen. Damit entwickelte sich dieser Teilmarkt OeNB zufolge weitestgehend synchron mit dem Gesamtmarkt. Der Preisanstieg für frei stehende Einfamilienhäuser beschleunigte sich demnach im zweiten Quartal um 12,7% im Jahresvergleich und steigerte damit das Ergebnis von 11,6% im ersten Quartal. Auch in Wien verlangsamte sich die Dynamik der Preisanstiege gemessen als Veränderung zum Vorquartal – in allen Immobilienkategorien im Jahresverlauf 2022. Im vierten Quartal gingen gemäß OeNB die Preise neuer und gebrauchter Eigentumswohnungen in Wien im Vergleich zum Vorjahresquartal um 1,0% bzw. 3,2% zurück, was im Durchschnitt etwa den Werten am Gesamtmarkt für Eigentumswohnungen entsprach (-2,4%).

Am Wiener Wohnimmobilienmarkt besteht die Besonderheit, dass Mietverträge in der Regel Indexklauseln aufweisen und deshalb die Mieten an die Inflation angepasst werden. Die hohe Inflation treibt dementsprechend die Mieten in die Höhe. Im April 2023 erhöhen sich die Richtwerte weiter und gelten ab Mai bei bestehenden Mietverträgen. Mieten privater Altbauwohnungen werden zum Beispiel um 8,6 % angehoben. Betroffen sind davon rund 300.000 Haushalte in Österreich, rund die Hälfte davon in Wien. Richtwertmieten werden alle zwei Jahre an die Inflation angepasst. Diese gelten für Mietverträge – etwa in einem privaten Altbau, errichtet vor 1945 –, die nach dem 1. März 1994 geschlossen wurden. Die Richtwerte sind je nach Bundesland unterschiedlich hoch.

Entgegen dem österreichischen Gesamtmarkt dürfte der Wohnungsbau in Wien gemäß Angaben von EHL Immobilien auch im Jahr 2022 nochmals zugelegt und mit einer Fertigstellung von rund 19.700 Einheiten einen neuen Höchststand erreicht haben. Zum Teil sei der Anstieg aber durch Verzögerungen bei Projekten aufgrund von unterbrochenen Lieferketten, Reorganisationsbedarf auf Baustellen und Verfügbarkeit von Personal bedingt, sodass diese nicht bereits 2020/21, sondern 2022 fertiggestellt werden konnten.

Die Nachfrage nach Wohnungen in Wien ist nach wie vor stabil und wird unter anderem durch weiter steigende Bevölkerungszahlen und sinkende Haushaltsgrößen getrieben. Nach Angaben der Stadt Wien ist die Bevölkerung 2022 um 51.000 Personen auf 1,98 Mio. Personen gestiegen. Diese Entwicklung sei durch die deutlich positive Wanderungsbilanz in Zusammenhang mit dem Ukraine-Krieg geprägt. Aber auch die Geburtenbilanz fiel positiv aus.

Das Angebot an neuen Wohnungen wird in Wien dadurch beschränkt, dass nur noch sehr wenig Bauland zur Verfügung steht und die Politik weitere Schritte für den Bestandsschutz unternehmen dürfte. Somit wird der Neubau künftig immer schwieriger. Bereits mit der im Jahr 1972 beschlossenen Altstadterhaltungsnovelle kann die Stadt Wien unabhängig vom Denkmalschutz Schutzzonen festlegen und damit Immobilien etwa vor Abbruch schützen. 2018 wurde eine generelle Genehmigungspflicht bei Abbrüchen von Gebäuden, die vor 1945 errichtet wurden, eingeführt. Für diese muss bestätigt sein, dass es kein öffentliches Interesse am Erhalt des Bauwerks gibt. Auch dadurch soll das Stadtbild erhalten bleiben und Eigentümern wurde ein Anreiz zum Sanieren geschaffen – anstelle von Abriss und Neubau. Es ist davon auszugehen, dass die Politik weitere Maßnahmen zum Bestandsschutz einführt.

Büromarkt

Niedrige Leerstände und Fertigstellungsraten werden den österreichischen Büromarkt nach Angaben des Immobiliendienstleisters CBRE nach wie vor kennzeichnen und zu steigenden Mieten führen. Die Umstellung auf hybride Arbeitsformen schreite weiter voran und Gebäude mit großen sowie flexiblen Flächen würden bevorzugt. Dabei sei Nachhaltigkeit das große Thema der kommenden Jahre: Gemäß CBRE erzielen Gebäude mit Nachhaltigkeitszertifikaten höhere Mieten als nicht-zertifizierte Gebäude.

Wiener Büromarkt

Der Wiener Büromarkt hat sich auch im zweiten Halbjahr 2022 als resilient erwiesen. Die Vermietungsleistung auf dem Wiener Büromarkt betrug gemäß CBRE im zweiten Halbjahr 2022 rund 96.000 m² und lag damit nur etwa 7,0 % unter dem Vorjahresergebnis. Darüber hinaus habe die Fertigstellungsleistung in der zweiten Jahreshälfte nochmals angezogen und das erste Halbjahr 2022 übertroffen. Insgesamt seien im Gesamtjahr 2022 etwa 129.000 m² an neuen bzw. generalsanierten Flächen fertiggestellt worden.

Die Spitzenmieten auf dem Wiener Büromarkt erreichten CBRE zufolge Ende 2022 einen Höchstwert von 27,0 Euro je m² und Monat. Auch die Renditen sind demnach in der zweiten

Jahreshälfte noch weiter gestiegen: Mit einer Spitzenrendite von 3,9 % übertrafen Wiener Büroimmobilien 2022 das Vorjahresergebnis um ca. 70 Basispunkte.

Die Leerstandsrate am Wiener Büromarkt ist im Verlauf des Jahres 2022 weiter gesunken und erreichte in der zweiten Jahreshälfte gemäß CBRE einen Tiefstand von 3,9 %. Die Angebotslage auf dem Wiener Büromarkt bleibe aufgrund des niedrigen Leerstands und der geringeren Fertigstellungspipeline und der daraus folgenden geringen Anzahl verfügbarer Flächen angespannt und werde zu weiterem Mietwachstum führen. Es würden sich dabei deutliche Unterschiede zwischen den Submärkten abzeichnen. Der Fokus liege auf ESG-konformen Objekten und modernen Flächen in zentralen Lagen, welche die Umsetzung von flexiblen und hybriden Arbeitsplatzstrategien erlauben.

Fazit – Entwicklung in Österreich

- Die deutsche Wirtschaft wuchs 2022 trotz Energiekrise, Inflation und weiterer Folgen des Kriegs in der Ukraine kalenderbereinigt um 1,8 %.
- Die Europäische Kommission geht von einem leichten BIP-Plus von 0,2 % für 2023 und von 1,3 % für 2024 aus.
- Das Investitionsvolumen auf dem deutschen Immobilienmarkt lag 2022 insgesamt bei etwa 66 Mrd. Euro.
- 2022 stiegen die Preise für Wohnimmobilien um 2,1 %, jedoch gab es in der zweiten Jahreshälfte die ersten Preisrückgänge seit Jahren.
- Der deutsche Büromarkt bleibt stabil: Mit einem Flächenumsatz von gut 3,4 Mio. m² wurde das Vorjahresergebnis gehalten. Im zweiten Halbjahr 2023 dürfte es zu einer Belebung der Investmentaktivitäten kommen.

Deutschland

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland war 2022 ebenfalls geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, erheblichen Energiepreissteigerungen, Material- und Lieferengpässen, einem Fachkräftemangel und der andauernden, wenn auch im Jahresverlauf nachlassenden Corona-Pandemie. Trotz dieser schwierigen Rahmenbedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft gut behaupten. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilte, ist die Wirtschaftsleistung im vierten Quartal zwar leicht gesunken – das Bruttoinlandsprodukt (BIP) lag im Schlussquartal 2022 vor allem aufgrund geringerer privater Konsumausgaben preis-, saison- und kalenderbereinigt um 0,2 % niedriger als im Vorquartal – preisbereinigt ergab sich für das Jahr 2022 allerdings ein Wirtschaftswachstum von 1,8 %. Preis- und kalenderbereinigt betrug das Wirtschaftswachstum demnach 1,9 %.

Nach Aussagen des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz belasteten die zunehmend bei den Verbrauchern ankommenden Preissteigerungen, Unsicherheiten über die wirtschaftlichen Perspektiven und steigenden Zinsen die konjunkturelle Entwicklung auch zu Jahresbeginn 2023 und sorgten für eine Investitionszurückhaltung. Im Baugewerbe führten neben der kalten Witterung Mitte Dezember auch die steigenden Zinsen und weiterhin hohen Materialkosten zu negativen Auswirkungen.

Lieferengpässe, Materialknappheit, gestiegene Energiepreise – die Folgen der Corona-Pandemie und des Ukraine-Kriegs haben auch den Bausektor erheblich beeinflusst. Wie das Statistische Bundesamt mitteilte, waren nahezu alle Baumaterialien im Jahresdurchschnitt 2022 noch einmal deutlich teurer als im Vorjahr, als es bereits hohe Preissteigerungen gegeben hatte. Insgesamt verteuerten sich demnach die Preise für den Neubau von Wohngebäuden im Jahresdurchschnitt 2022 um 16,4 % zum Vorjahr. Das ist die höchste gemessene Veränderung gegenüber einem Vorjahr seit Beginn der Erhebung im Jahr 1958.

Die Europäische Kommission geht in ihrer Winterprognose von Februar 2023 davon aus, dass die deutsche Wirtschaft 2023 leicht wachsen dürfte, und prognostiziert eine reale BIP-Erhöhung von 0,2 %. In der Herbstprognose 2022 war noch ein Rückgang von 0,6 % erwartet worden. Die Anhebung der Prognose wurde vor allem mit sinkenden Energiepreisen und Unterstützungsmaßnahmen der Regierung für Haushalte und Unternehmen begründet. Für 2024 wird das Wirtschaftswachstum auf 1,3 % geschätzt.

Insbesondere die immensen Preiserhöhungen bei Energieprodukten und auch bei Nahrungsmitteln hatten gemäß Destatis die Inflationsrate in Deutschland im Oktober 2022 auf 10,4 % und somit auf den höchsten Stand seit der deutschen Wiedervereinigung steigen lassen. Demnach lag die deutsche Inflationsrate im Jahr 2022 durchschnittlich bei 7,9 % und damit deutlich über den Werten vorheriger Jahre.

Nach Prognosen des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz dürften im weiteren Jahresverlauf die Höchststände von 2022 mit Inflationsraten von mehr 10,0 % durch die ab Januar 2023 wirksam werdenden Gas- und Strompreisbremsen überwunden sein. Die Bundesregierung geht in ihrer Jahresprojektion vom 25. Januar für 2023 von einem Verbraucherpreisanstieg um 6,0 % aus.

Immobilienmarkt

Das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Immobilieninvestmentmarkt hat 2022 nach Angaben von JLL 66 Mrd. Euro umfasst. Das meiste Kapital wurde 2022 in Büroimmobilien investiert. Auf diese Assetklasse entfielen 33 % des gesamten Transaktionsvolumens bzw. 22 Mrd. Euro, gefolgt vom Segment Living mit einem Anteil von 22 % und 14,4 Mrd. Euro. Gemäß JLL sind die Fundamentaldaten beider Assetklassen weiterhin positiv. Es werde zu wenig gebaut, um die wachsende Nachfrage nach Wohnraum zu bedienen, und die hohe Beschäftigung im Dienstleistungssektor führe zu sehr hohen Vermietungsumsätzen im Bürobereich.

Gleichzeitig entspreche das Transaktionsvolumen 2022 einem Minus von rund 41 % im Vergleich zum Rekordjahr 2021. Dass das Ergebnis allerdings lediglich rund 8,0 % unter dem Zehnjahreschnitt lag, ist JLL zufolge auf die starke erste Jahreshälfte 2022 zurückzuführen, während die zweite Jahreshälfte 2022 zunehmend von Zurückhaltung und Marktbeobachtung der Investoren geprägt gewesen ist. Diese Entwicklung dürfte sich demnach im ersten Halbjahr 2023 fortsetzen und dann schrittweise ändern. Nach JLL-Angaben ist das Vertrauen von Investoren, auch internationaler Akteure, in den Immobilienmarkt in Deutschland nach wie vor vorhanden. Marktakteure würden aber erst sichergehen wollen, dass sich die Zinsen wieder langsamer erhöhen oder stagnieren.

Gründe für die verhaltenen Aktivitäten der Investoren: Die Europäische Zentralbank hatte den Leitzins 2022 mehrmals erhöht und keinen Zweifel daran gelassen, dass aufgrund der nach wie vor deutlich zu hohen Inflation weitere Zinserhöhungen folgen könnten.

Mit den Zinssteigerungen sind klassische Finanzanlagen wieder vermehrt in den Fokus von Anlegern gerückt und haben den Kapitalzufluss in den Immobilienmarkt besonders im zweiten Halbjahr gehemmt. Darüber hinaus wirken sich steigende Finanzierungszinsen negativ aus und führen zu einer geringeren Nachfrage nach Immobilien.

Diese Entwicklung hatte auch Auswirkungen auf die Immobilienpreise in Deutschland. Der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) verzeichnete im dritten Quartal 2022 im Vergleich zum Vorquartal den ersten Rückgang des Immobilienpreisindex seit elf Jahren in Höhe von 1,0 %. Der Wert sank im letzten Quartal des Jahres 2022 um 2,0 % gegenüber dem Vorquartal. Im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresquartal lag der vdp-Immobilienpreisindex allerdings im dritten Quartal 2022 um 4,7 % und 0,8 % im vierten Quartal im Plus.

Wohnungsmarkt

Auch der Wohninvestmentmarkt in Deutschland wurde stark von den zu Anfang des Jahres aufkommenden globalen Konflikten geprägt: Mit dem Ausbruch des Kriegs in der Ukraine, welcher rapide steigende Energiekosten sowie eine Rekordinflation zur Folge hatte, wandelten sich die Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt. Auch die gestiegenen Leitzinssätze seitens der Notenbanken führten im vergangenen Jahr zu massiv gestiegenen Finanzierungskosten. Zudem erschweren weiterhin anhaltende Lieferengpässe, hohe Materialkosten und ein steigender Fachkräftemangel die Fertigstellung von Wohnprojekten in ganz Deutschland. Gemäß der Halbjahresanalyse von BNP Paribas waren die Baukosten am Wohnungsmarkt im Mai 2022 zum Vorjahresmonat um 17,6 % gestiegen, der höchste Anstieg gegenüber einem Vorjahreswert seit 1970.

Die steigenden Preise führten zu einem Stocken des Wohnungsbaus in Deutschland. Von Januar bis November 2022 sank gemäß Destatis die Zahl der Baugenehmigungen von neuen Wohn- und Nichtwohngebäuden im Jahresvergleich um 5,7 % auf rund 322.000. In neu zu errichtenden Wohngebäuden wurden demnach rund 276.000 Wohnungen genehmigt und somit 5,8 % weniger als in der Vorjahresperiode. Die Zahl der Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser sei um 15,9 % gesunken, für Zweifamilienhäuser um 10,1 %. Bei Mehrfamilienhäusern sei es hingegen zu einer leichten Erhöhung um 1,2 % gekommen. Einen Rückgang gab es Destatis zufolge auch bei bestehenden Wohngebäuden: Es wurden Baumaßnahmen an rund 38.000 Wohnungen genehmigt und damit 1,7 % weniger als im Vorjahr. Die Zahl der Baugenehmigungen ist ein wichtiger Frühindikator zur Einschätzung der zukünftigen Bauaktivität, da Baugenehmigungen geplante Bauvorhaben darstellen.

Durch die Herausforderungen auf dem Immobilienmarkt und das geringere Angebot könnten nach Angaben des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA) bis 2025 insgesamt 700.000 Wohnungen fehlen. Das Wohnungsdefizit dürfte sogar den höchsten Stand seit zwanzig Jahren erreicht haben. Allein durch ukrainische Geflüchtete sei die Nachfrage nach Wohnungen in Deutschland um rund 200.000 gestiegen.

Gemäß dem vdp-Immobilienpreisindex hat sich allerdings im vergangenen Jahr eine Trendwende der Wohnimmobilienpreise eingestellt. Im letzten Jahresquartal habe es eine Preiskorrektur nach unten um 1,8 % gegenüber dem Vorquartal gegeben. Im Gesamtjahr 2022 seien die Preise für Wohnimmobilien allerdings um 2,1 % gestiegen.

Die Preise für selbst genutztes Wohneigentum lagen gemäß vdp-Immobilienpreisindex im Jahr 2022 um 3,9 % über dem Vorjahresniveau, doch es gab im letzten Quartal 2022 auch in diesem Marktsegment einen Preisrückgang um 1,5 %. Ein- und Zweifamilienhäuser konnten demnach im Jahresvergleich mit 4,0 % den größten Preisanstieg verzeichnen und Eigentumswohnungen legten insgesamt noch um 3,5 % zu. Bei beiden Immobilienkategorien habe es im vierten Quartal 2022 allerdings die ersten Preisrückgänge gegenüber einem Vorquartal seit dem Jahr 2010 gegeben: -1,4 % bei Ein- und Zweifamilienhäusern und -1,8 % für Eigentumswohnungen. Die Preise für Mehrfamilienhäuser legten im Vergleich zum vierten Quartal 2021 leicht um 0,4 % zu, gegenüber dem Vorquartal fielen die Preise hingegen um 2,1 %.

Zu einer Kaufzurückhaltung haben dem vdp zufolge die steigenden Kreditzinsen, die nach wie vor hohen Immobilienpreise sowie die gestiegenen Baukosten geführt. Auch die Neubautätigkeit gehe aufgrund der angestiegenen Baukosten zurück. Da die Überschussnachfrage nach Wohnraum fortbestehe, werde es aber zu keinem Preisverfall auf dem Markt für selbst genutztes Wohneigentum kommen. Gleichzeitig habe die unverändert hohe Nachfrage nach Wohnraum sowie die zu geringe Neubautätigkeit zu einem Anstieg der Neuvertragsmieten 2022 um 6,5 % im Vergleich zum Vorjahr geführt.

Im Jahr 2022 wurden gemäß BNP Paribas gut 13,1 Mrd. Euro in größere Wohnungsbestände (ab 30 Wohneinheiten) am deutschen Wohnungsmarkt investiert. Gegenüber dem Vorjahr sei das

Investitionsvolumen um etwa 74 % zurückgegangen, wobei das Investitionsgeschehen aus dem Jahr 2021 nicht vergleichbar sei, da die Übernahme der Deutschen Wohnen seitens Vonovia das Ergebnis verzerre. Darüber hinaus sorgten höhere Zinsen, eine sich abschwächende Konjunktur und die hohe Inflation zu einem verhaltenen Wohninvestmentmarkt 2022. Die Preisfindungsphase ist noch in vollem Gange und könnte sich bis zur Jahresmitte 2023 fortsetzen, so BNP Paribas. Mit dem Ende der Zinserhöhungen, das im Laufe des zweiten Quartals eintreten könnte, würde mehr Planungssicherheit für die Marktakteure bestehen und sich der Markt im zweiten Halbjahr spürbar dynamischer zeigen.

Büromarkt

Der deutsche Büroimmobilienmarkt hat sich im Jahr 2022 erneut als krisenresilient behauptet und verzeichnete eine anhaltend starke Flächennachfrage. Die Preise für Büroimmobilien gingen zwar nach Angaben des vdp im vierten Quartal 2022 zurück – um 2,4 % zum dritten Quartal und um 2,6 % zum vierten Quartal 2021. Dabei hätten aber die weiter steigenden Neuvertragsmieten stabilisierend gewirkt. Diese legten dem vdp zufolge im Vergleich zum Vorjahresquartal um 5,4 % zu. Im Fokus stünden vor allem neuwertige Objekte in zentralen Lagen, die flexible Arbeitszeitkonzepte ermöglichen und wichtige Nachhaltigkeitskriterien erfüllen. Der Investmentmarkt sei daneben aber weiterhin von einer Zurückhaltung bei den Investoren geprägt, die vor dem Hintergrund der konjunkturellen Unsicherheiten und den damit verbundenen möglichen weiteren Zinsanpassungen durch die EZB den Markt sondierten.

Gemäß einer Analyse von BNP Paribas konnte an den acht größten Bürostandorten (Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Leipzig und München) 2022 ein Flächenumsatz von gut 3,4 Mio. m² erzielt werden, womit das Vorjahresergebnis gehalten wurde. Auch befinde man sich somit weiterhin auf dem Niveau des langjährigen Durchschnitts. JLL berichtet sogar von einem Büroflächenumsatz an den Top-7-Standorten von 3,5 Mio. m², womit das Vorjahresergebnis um 6,5 % übertroffen wurde.

Positiv auf die Flächennachfrage am deutschen Büromarkt wirkt sich der stabile Arbeitsmarkt aus. Die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland erreichte im vierten Quartal 2022 mit 45,9 Mio. einen historischen Höchststand, wie das Statistische Bundesamt mitteilte. Den stärksten Beschäftigungszuwachs erzielten erneut die Dienstleistungsbereiche. An allen Top-Standorten sei im vergangenen Jahr ein Wachstum der Spitzen- und Durchschnittsmieten verzeichnet worden. Dabei liege Frankfurt am Main weiter auf Rang eins mit Spitzenmieten von 48,00 Euro pro m².

Das Investitionsvolumen für Büroimmobilien belief sich 2022 gemäß BNP Paribas auf insgesamt 22,3 Mrd. Euro. Auf die A-Standorte entfielen demnach insgesamt knapp 17 Mrd. Euro. Das starke Vorjahresergebnis sei zwar um knapp 28 % und der Zehnjahresdurchschnitt um rund 10 % verfehlt worden. Die Entwicklung des Investmentvolumens über die Quartale hinweg mache aber deutlich, dass das Investorenvertrauen in den deutschen Büromarkt weiterhin sehr hoch sei. Lediglich im vierten Quartal habe die Marktdynamik noch einmal spürbar nachgelassen. Die steigenden Finanzierungskosten hätten insbesondere im großvolumigen Core-Segment zu einer deutlichen Beruhigung geführt. Im Gegensatz zu den Großstädten konnten Städte unter 250.000 Einwohnern beim Investmentvolumen zulegen, um insgesamt 16,2 %, wie BNP Paribas ermittelte. In diesem Marktbereich sei die Preisfindungsphase, in der sich Verkäufer und Käufer befinden, relativ weit fortgeschritten und Kaufpreisverhandlungen würden schneller abgeschlossen.

Die Prognose für den Verlauf des Jahres 2023 bleibt vorsichtig optimistisch. Besonders die deutschen Büromärkte haben wiederholt ihre Beständigkeit in Krisenzeiten bewiesen. Im Jahresverlauf 2023 rechnet BNP Paribas mit einer anziehenden konjunkturellen Entwicklung und erwartet eine deutliche Steigerung der Büromarktdynamik mit weiter anziehenden Mietniveaus erwartet. Auch für Investoren bleibe das Marktumfeld vorerst herausfordernd. Sobald aber mehr Sicherheit in die Märkte zurückkomme, werde sich die Findungsphase für neue und faire Preisniveaus

beschleunigen und Investmentaktivitäten zunehmen. Für das zweite Halbjahr 2023 prognostiziert BNP Paribas eine deutliche Beschleunigung der Investmentdynamik.

Fazit – Entwicklung in Deutschland

- Die deutsche Wirtschaft profitierte 2022 vom Wegfall zahlreicher Corona-Schutzmaßnahmen und konnte trotz Energiekrise, Inflation und weiterer Folgen des Kriegs in der Ukraine kalenderbereinigt um 1,8 % wachsen.
- Es deutet vieles darauf hin, dass die wirtschaftliche Abschwächung im Winter 2022/2023 nicht gravierend ausfallen dürfte. Positive Signale kamen von gestiegenen Auftragseingängen in der Industrie und optimistischeren Geschäftsaussichten deutscher Unternehmen.
- Die Europäische Kommission geht von einem Wirtschaftswachstum von 0,2 % für 2023 und von 1,3 % für 2024 aus.
- Der deutsche Immobilienmarkt zeigte sich krisenresilient, das Investitionsvolumen lag 2022 insgesamt bei etwa 66 Mrd. Euro.
- 2022 stiegen die Preise für Wohnimmobilien um 2,1 %, jedoch hat es in der zweiten Jahreshälfte die ersten Preisrückgänge seit Jahren gegeben. Das Wohnungsdefizit in Deutschland hat gemäß ZIA den höchsten Stand seit 20 Jahren erreicht und bis 2025 fehlen 700.000 Wohnungen.
- Der deutsche Büromarkt bleibt stabil: Mit einem Flächenumsatz von gut 3,4 Mio. m² wurde das Vorjahresergebnis gehalten. Im zweiten Halbjahr 2023 dürfte es zu einer Belebung der Investmentaktivitäten kommen.

Polen

Trotz eines schwierigen Marktumfelds konnte die polnische Wirtschaft im Jahr 2022 weiterhin deutlich wachsen, unterstützt durch einen expansiven finanzpolitischen Kurs, eine positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt und den starken Zustrom von Flüchtlingen aus der Ukraine.

Allerdings hat sich das Wirtschaftswachstum im vierten Quartal abgeschwächt, was nach Angaben der Europäischen Kommission zum Teil auf die erhöhte Inflation und die verschärften Finanzierungsbedingungen zurückzuführen ist. Deren Prognose für das reale BIP-Wachstum für das Jahr 2022 liegt bei 4,9 %.

Die hohe Inflation und die Zurückhaltung der Verbraucher und Unternehmen werden gemäß Europäischer Kommission das Wirtschaftswachstum in den kommenden Quartalen voraussichtlich weiterhin belasten. Die privaten Investitionen, insbesondere im Baugewerbe, werden somit wahrscheinlich weiterhin durch höhere Zinsen und eine erhöhte Unsicherheit beeinträchtigt. Dennoch dürften ein erheblicher Zufluss ausländischer Direktinvestitionen und ein erwarteter Anstieg der öffentlichen Ausgaben (insbesondere für die Verteidigung) diese Faktoren mehr als aufwiegen, sodass Gesamtinvestitionen weiter zunehmen könnten.

Die Europäische Kommission erwartet, dass sich das BIP-Wachstum zwar verlangsamt und 2023 bei 0,4 % liegen dürfte. Für 2024 wird aber ein wieder höheres BIP von 2,5 % prognostiziert, da die Inflation nachlasse und das globale Wirtschaftswachstum an Fahrt gewinne.

Allerdings liegt die Inflationsrate in Polen noch weit über dem europäischen Durchschnitt: Nach Angaben der polnischen Regierung stiegen die Verbraucherpreise im Dezember 2022 gegenüber dem Vorjahresmonat um 16,6 % und im Januar 2023 um 17,2 %. Die Europäische Kommission erwartet, dass sich die Inflation in Polen rückläufig entwickelt und schätzt die Teuerungsrate 2023 auf 11,7 % und 2024 auf 4,4 %. Sinkende Energiegroßhandelspreise und eine gewisse Entspannung am Arbeitsmarkt dürften den Inflationsdruck allmählich dämpfen.

Immobilienmarkt

Das Investitionsvolumen auf dem polnischen Immobilienmarkt erreichte JLL zufolge im Jahr 2022 fast die Sechs-Milliarden-Euro-Grenze, lag damit aber rund sechs Prozent unter dem Ergebnis von 2021. Dabei verlief die Entwicklung in den einzelnen Immobiliensektoren uneinheitlich. Der größte Anteil des Transaktionsvolumens entfiel auf Büroinvestments. Diese erreichten 2022 insgesamt 2,2 Mrd. Euro, was einem Anstieg von 26 % im Vergleich zu 2021 entspricht. Das Volumen der Wohninvestitionen belief sich 2022 auf rund 440 Mio. Euro, ein Rückgang um ein Drittel gegenüber dem Vorjahr. Unter anderem hat gemäß JLL das Hochzinsumfeld zu einer Verlangsamung der Investitionstätigkeit geführt.

Polens Wachstum der Immobilienpreise belief sich im Dezember 2022 nach Informationen der CEIC-Datenanalysten auf 9,5 % im Jahresvergleich. Das stellt einen Rückgang der Immobilienpreisentwicklung gegenüber der von CEIC ermittelten Steigerungsrate vom September 2022 von 12,7 % dar.

Wohnungsmarkt

Einem Immobilienbericht von JLL Poland zufolge wurden im letzten Quartal des Jahres 2022 an den sechs wichtigsten Märkten Polens (Warschau, Krakau, Breslau, Dreistadt, Posen und Lodz) 29 % mehr Wohnungen als im Vorquartal verkauft. Im Gesamtjahr belief sich das Gesamtvolumen auf knapp 35.000 verkaufte Einheiten. Damit lag das Jahresergebnis auf etwa dem Niveau aus dem Jahr 2013, also der Zeit vor dem Wohnungsboom. Im Vergleich zu 2021 – dem zweitbesten Jahr überhaupt im Hinblick auf Verkäufe – bedeutet das allerdings einen Rückgang um fast die Hälfte.

Ende des ersten Halbjahres 2022 trat in Polen ein neues Bauträgersgesetz in Kraft. Da Bauträger ihre Einheiten noch zu bestehenden Regelungen verkaufen wollten, wurde JLL zufolge im zweiten Quartal 2022 eine Rekordzahl neuer Einheiten auf den Markt gebracht. Zahlreiche Einheiten seien im zweiten Halbjahr 2022 allerdings wieder vom Markt genommen worden und auch Stornierungen von im Voraus bezahlten Reservierungen sorgten dafür, dass das Verkaufsvolumen niedriger war.

Die im Vergleich zum Vorjahr geringeren Ergebnisse 2022 wurden von JLL neben den rekordhohen Werten von 2021 mit einer Reihe von weiteren Ereignissen begründet: die Pandemiewelle zu Beginn des Jahres, der Ausbruch des Kriegs in der Ukraine, die Beschleunigung der Inflation und steigende Zinssätze. Polens Zentralbank (NBP) hat seit Oktober 2021 den Leitzins aufgrund der hohen Inflation kräftig angehoben, von damals noch 0,5 % auf 6,75 % im September 2022.

Die Entwicklung auf dem Finanzierungsmarkt mit einem deutlichen Rückgang der Verfügbarkeit von Hypothekendarlehen hat der NBP zufolge in der zweiten Jahreshälfte 2022 dazu geführt, dass Barkäufer zu den aktivsten Marktteilnehmern wurden. Der Verkauf von größeren Einheiten, d. h. von Drei- und Vierzimmerwohnungen, in weniger attraktiven Lagen verlangsamte sich deutlich stärker.

Gemäß JLL stiegen die durchschnittlichen Angebotspreise der verkauften Wohneinheiten im Laufe des Jahres 2022 an allen betrachteten Märkten außer Warschau um mehr als 10,0 %. In Warschau lag der Anstieg bei 8,0 % im Jahresvergleich. In den vergangenen Monaten sei es allerdings zu Preisnachlässen auf den verschiedenen Märkten gekommen.

Fazit – Entwicklung in Polen

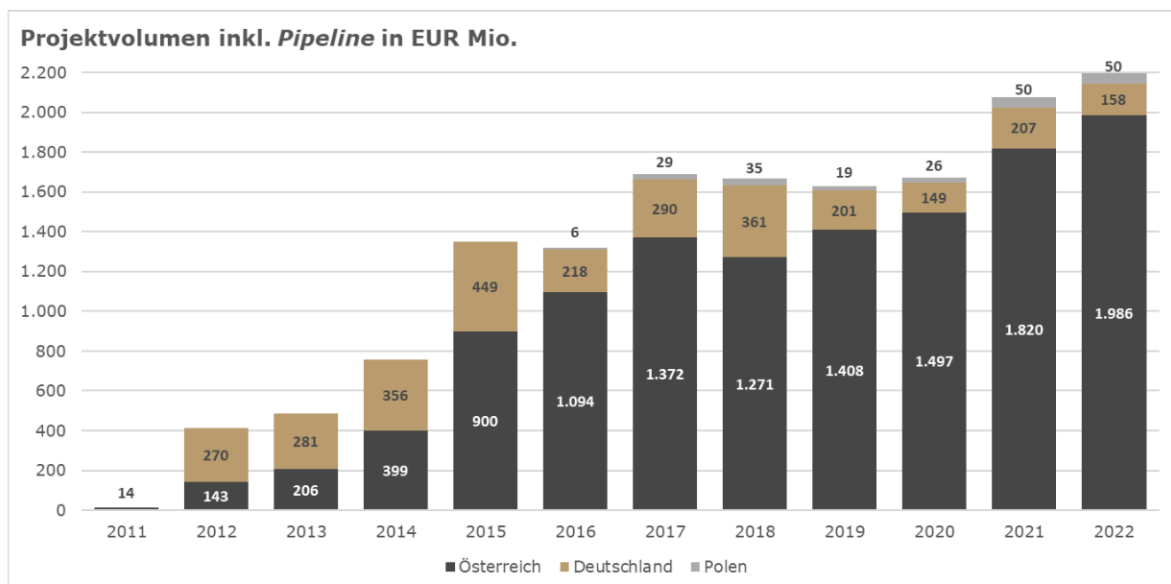
- Polens Wirtschaft konnte sich vergangenes Jahr im europäischen Vergleich bewähren: Das BIP-Wachstum wird für 2022 auf 4,9 % geschätzt. Für das Jahr 2023 erwartet die Europäische Kommission einen Zuwachs des polnischen BIPs um 0,4 % und für 2024 um 2,5 %.

- Die Inflation erreichte neue Rekordwerte. Im Dezember 2022 lagen die Verbraucherpreise um 16,6 % über dem Vorjahreswert. Sinkende Energiegroßhandelspreise und eine Entspannung am Arbeitsmarkt dürften den Inflationsdruck allmählich dämpfen und die Teuerungsrate 2023 auf 11,7 % und 2024 auf 4,4 % reduzieren.
- Der polnische Wohnungsmarkt ist 2022 mit etwa 35.000 verkauften Einheiten auf das Niveau von 2013 zurückgefallen. Die Pandemie, der Krieg in der Ukraine, die hohe Inflation und höhere Finanzierungskosten bremsten Verkäufe.
- Die Angebotspreise stiegen 2022 an den sechs wichtigsten Märkten Polens weiter.

Geschäftsverlauf 2022

Ebenso wie die Vorjahre war das Geschäftsjahr 2022 von einem kontrollierten Wachstumskurs geprägt. Bis Jahresende erreichte das Projektvolumen der Immobilienprojekte von 6B47 den Wert von ca. EUR 2,2 Mrd. Gleichzeitig mit den Investitionsaktivitäten konnte 6B47 entsprechend der Geschäftsstrategie bzw. in der Funktion als Immobilienentwickler in mehreren Projekten einen erfolgreichen Baustart setzen. Ein weiterer Fokus betraf Planungen bis hin zu Baueinreichungen und Ausschreibungen für die Vergabe von GU-Leistungen, um auch im Jahr 2023 weitere Projekte in den Bau überzuleiten.

Die nachstehende Grafik zeigt die Entwicklung des von 6B47 betreuten Projektvolumens inklusive Pipeline (unabhängig von der Beteiligungshöhe) seit Ende 2011. In den jeweiligen Jahren sind die Gesamtinvestitionskosten der einzelnen Projekte dem jeweils aktuellen Verwertungsplan entsprechend abgebildet. Die Bezeichnung *Projektvolumen* umfasst dabei alle Projekte, für die bereits die gewünschte Flächenwidmung erwirkt werden konnte, während Projekte vor Umwidmung unter der Bezeichnung *Pipeline* subsumiert in die Darstellung einfließen.



Projektfertigstellungen und Projektverkäufe im Jahr 2022

Die folgenden Projekte konnten im Geschäftsjahr 2022 fertiggestellt und/oder vollständig entwickelt sowie in weiterer Folge planmäßig an institutionelle Investoren oder Privatpersonen verkauft werden:

Österreich

Breitenfurter Straße 30–32

Im ersten Quartal 2021 konnte der Kaufvertrag bezüglich der Liegenschaften Breitenfurter Straße 30–32 in 1120 Wien unterzeichnet werden. Der Kaufgegenstand besteht aus zwei Liegenschaften mit jeweils einem Bestandsgebäude, welche Ende 2021 abgebrochen wurden. Die Liegenschaften wurden mit geringem Entwicklungsaufwand im dritten Quartal 2022 an einen Käufer veräußert.

Deutschland

Will No 16

In der Willroider Straße in München-Harlaching hatte 6B47 im Jahr 2017 ein 8.960 m² großes Grundstück angekauft. Dort sind 28 hochwertige Eigentumswohnungen mit einer Nutzfläche von rund 3.364 m² und mit 53 Pkw-Stellplätzen entstanden. Die Baufertigstellung erfolgte im zweiten Quartal 2022. Alle Einheiten sind verkauft und übergeben.

Neuinvestitionen im Jahr 2022

Folgende Projekte konnten im Geschäftsjahr 2022 akquiriert werden:

Österreich

Cumberland

Im zweiten Quartal 2022 konnte der Kaufvertrag bezüglich der Liegenschaft Cumberlandstraße 32–34 in 1140 Wien unterzeichnet werden. Der Kaufgegenstand besteht aus einem Bestandsgebäude mit rund 7.000 m² vermieteter Nutzfläche und einer zweigeschossigen Tiefgarage mit 157 Pkw-Stellplätzen.

6B47 plant, das bestehende Bürogebäude in der bestehenden Widmung (GB BG) rückzubauen bzw. aufzustocken und damit einen Flächengewinn von rund 1.200 m² zu erzielen. Parallel dazu wird das Szenario einer Umwidmung geprüft, um allenfalls Wohnraum zu schaffen. Das bestehende Objekt kann in jedem Szenario bis zum geplanten Baustart Ertrag bringend im Bestand gehalten werden. Nach Vorliegen einer Baubewilligung im dritten Quartal 2025 soll das Projekt im Wege eines Forward-Deals an einen (institutionellen) Globalinvestor verkauft und für diesen errichtet werden.

Florasdorf

Der Kaufvertrag der Liegenschaft Florasdorf konnte Ende 2022 im Baurecht von der ÖBB unterzeichnet werden. Die Übergabe der Liegenschaft fand im ersten Quartal 2023 statt. Die ausgezeichnete infrastrukturelle Lage angrenzend an den Bahnhof Jedlersdorf sowie die Anbindung an die A22 in unmittelbarer Nähe sind ideale Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines neuen, zukunftsweisenden Quartiers. 6B47 plant auf dem Grundstück mit rund 30.000 m² Fläche die Entwicklung von Wohnungen für unterschiedliche Lebenslagen und Nutzergruppen inmitten eines vielfältigen Grün- und Freiraums.

Deutschland

Im Geschäftsjahr 2022 wurden aufgrund der ungewissen Entwicklung am Immobilienmarkt keine Neuinvestitionen getätigt. 6B47 erwartet eine Beruhigung des Immobilienmarkts im Geschäftsjahr 2023 und plant in diesem Zuge Neuinvestitionen. 6B47 hat sich im Geschäftsjahr auf die Entwicklung der bestehenden Projekte fokussiert.

Entwicklung bestehender Projekte im Jahr 2022

Österreich

Althan Quartier

6B47 entwickelt eines der letzten großen Stadtentwicklungsgebiete in zentraler Lage im 9. Wiener Gemeindebezirk. Ein innovatives, gemischt genutztes Stadtquartier mit rund 78.000 m² Nettonutzfläche und 752 Stellplätzen wird realisiert.

Die Neuentwicklung der im Jahr 2015 erworbenen Liegenschaft sieht ein komplettes Refurbishment des südlichen Bürogebäudes sowie zwei Wohnungsneubauten in der Nordbergstraße vor. Die bestehende Hochgarage in der Althanstraße wird saniert und beherbergt in Zukunft ein zweigeschossiges Hotel am Dach.

Im Erdgeschossbereich der Liegenschaft befinden sich neben dem Franz-Josefs-Bahnhof, einem Kopfbahnhof der Österreichischen Bundesbahn, rund 8.000 m² vermietete Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen.

Der Projektzeitplan sieht einen gestaffelten Baubeginn ab dem vierten Quartal 2020 und eine Fertigstellung (ebenfalls in mehreren Bauabschnitten) ab dem vierten Quartal 2023 vor.

Im dritten bzw. vierten Quartal 2019 wurden alle Bauteile bei der Baubehörde eingereicht. Die rechtskräftigen Baugenehmigungen aller vier Bauteile liegen seit Dezember 2020 vor. Die Abbrucharbeiten begannen im Dezember 2020 und sind zwischenzeitlich abgeschlossen. Die Hochbauarbeiten starteten für die ersten drei der vier Bauteile (Gewerbe-/Büroimmobilie, Hotel und Garage sowie Wohnbau) im ersten Quartal 2022 und für den vierten Bauteil, ebenfalls ein Wohnbau, im zweiten Quartal 2022. Das Hotelkonzept wurde mit Abschluss des Pachtvertrags Ende 2020 finalisiert, während der Vertrag mit dem Garagenbetreiber im zweiten Quartal 2021 abgeschlossen wurde.

Breitenfurter Straße 148

6B47 hatte die bereits im Geschäftsjahr 2016 wirtschaftlich erworbene Liegenschaft mit einer Fläche von ca. 20.200 m² im 23. Wiener Gemeindebezirk (Breitenfurter Straße und Wiegelestraße) Ende 2020 angekauft. Für einen Teil der Liegenschaft war eine Umwidmung sowie eine anschließende Wohnbebauung vorgesehen. Aufgrund des langfristigen Umwidmungsverfahrens wurde dieser Teil der Liegenschaft im Dezember 2021 veräußert. Der weiterhin im Eigentum von 6B47 befindliche Teil an der Breitenfurter Straße soll in der bestehenden Widmung realisiert werden. Konkret ist die Errichtung einer maßgeschneiderten, hochmodernen, multifunktionalen sowie nachhaltigen Büro- und Laborimmobilie inklusive großzügiger Nebenflächen und Tiefgaragenstellplätzen geplant. Ein Baubeginn ist im dritten Quartal 2023 geplant.

Brünner Straße und Lundenburger Gasse

Ende 2019 wurde von 6B47 eine Liegenschaft in der Brünner Straße 85 und 85A im 21. Wiener Gemeindebezirk angekauft. Nur zwei Monate später (2020) konnten außerdem die angrenzenden Liegenschaften von den Anrainern in der Lundenburger Gasse 2 und 4 gesichert werden. Die Gesamtgröße des zukünftigen Projekts beträgt rund 18.200 m² Nutzfläche. Dort soll auf Ba-

sis der bestehenden Widmung ein neues Wohnprojekt mit ca. 318 Wohnungen und einer Geschäftsfläche entstehen. Die Baugenehmigungen wurden im Jänner 2022 ausgestellt. Es ist ein Verkauf der Liegenschaften mit Baubewilligung angedacht, daher finden aktuell Verkaufsgespräche statt.

CITY MILE / Lavaterstraße

Die Liegenschaften entlang der Wiener Lavaterstraße wurden im Baurecht erworben. Auf den derzeit landwirtschaftlich genutzten Liegenschaften im Ausmaß von 58.000 m² sollen entsprechend dem Fachkonzept „Produktive Stadt“ rund 36.000 m² Nutzfläche für ca. 600 Wohnungen sowie rund 25.000 m² Fläche für Gewerbe zuzüglich Hochgaragen in mehreren Teilabschnitten und auf mehreren Bauplätzen entlang der U-Bahn-Trasse entstehen. Das Entwicklungsgebiet erhält bis zur Fertigstellung eine eigene U-Bahn-Station. Der Antrag auf Flächenwidmungsänderung wurde eingebracht. Gemäß MA 21 wird sich nach Abschluss des Stadtteilentwicklungskonzepts (SEK) der konkrete Widmungshorizont für das Projekt CITY MILE ergeben. Das von der MA 21 beauftragte Stadtteilentwicklungskonzept sowie das städtebauliche Leitbild wurden Ende 2022 der Stadtentwicklungskommission zur Abstimmung mit der Stadtentwicklungskommission (STEK) vorgelegt. Daraus resultierten für die MA 21 erforderliche Überarbeitungen mit neuen sowie strengeren Vorgaben. Aus diesem Grund verschiebt sich der geplante STEK-Termin nun auf Sommer/Herbst 2023. Die Vorbereitungsarbeiten für ein UVP-Verfahren sind Ende 2020 gestartet. Im Oktober 2022 wurde die erfolgreiche Budgetfreigabe für die UVP-Unterlagenerstellung seitens der Stadt Wien bekannt gegeben. Der Zeitplan mit der Stadt Wien sieht eine Abgabe der UVE-Anträge (Städtebau und Straße) bis Ende 2023 vor. Der Realisierungszeitraum des Projekts erstreckt sich von 2027 bis 2031.

Eagle Wienerberg

Der Kaufvertrag zum Erwerb der Liegenschaft Gutheil-Schoder-Gasse 7a im 10. Wiener Gemeindebezirk wurde Ende 2021 unterzeichnet. Die Leistung des Kaufpreises sowie die Übernahme der Liegenschaft erfolgten im ersten Quartal 2022. Angestrebt wird eine Optimierung des bestehenden Bürogebäudes (aktuell ca. 6.200 m²) für eine zukünftige Nutzung. Bis zur Festlegung der Optimierungsmaßnahmen wird die erworbene Immobilie in Bestand gehalten.

Elsa-Plainacher-Gasse

In der Flugfeldstraße 22–24 im 22. Wiener Gemeindebezirk wurde Anfang 2019 ein 10.000 m² großes Grundstück angekauft. Die Ankaufskonditionen entsprechen den neuen Vorgaben der Wiener Bauordnung für geförderten und frei finanzierten Wohnbau. Nach erfolgter Umwidmung sollen dort frei finanzierte und geförderte Mietwohnungen mit einer Nutzfläche von rund 12.000 m² entstehen. Ende 2020 wurde die Kooperationsvereinbarung mit den angrenzenden Bauträgern zum Flächenwidmungsverfahren unterzeichnet. Im Juni 2023 wurde der Kaufvertrag, aufschiebend bedingt der Kaufpreiszahlung, unterschrieben. Der Nutzen und Lasten Übergang ist im Juli 2023 erfolgt.

Flugfeldstraße (Löffler)

Im dritten Quartal 2019 wurde in der Flugfeldstraße 9 – ebenfalls im 22. Wiener Gemeindebezirk – gemeinsam mit der Neue Heimat und dem ÖSW ein 14.833 m² großes Grundstück angekauft. Dort sollen nach erfolgter Umwidmung auf dem Bauplatz von 6B47 ca. 110 Mietwohnungen und 58 Stellplätze mit einem Nutzflächenanteil von 6.370 m² entstehen. 6B47 wird bei diesem Projekt lediglich den frei finanzierten Teil realisieren. Ende 2020 wurde die Kooperationsvereinbarung mit den Projektpartnern sowie mit den angrenzenden Bauträgern zum Flächenwidmungsverfahren unterzeichnet. Das Ziel liegt darin, dem Magistrat eine gemeinsame Entwicklungsmöglichkeit des Projektgebiets zu unterbreiten, diese mit den politischen Vertretern abzustimmen und das Widmungsverfahren einzuleiten. Ein Verkauf der Liegenschaft wird im zweiten Halbjahr 2023 angestrebt.

Gasometervorfeld

Im Oktober 2020 wurde der Kaufvertrag für die Liegenschaft Gasometervorfeld, Döblerhofstraße 16 unterzeichnet. Die Liegenschaft ging mit September 2022 ins Eigentum von 6B47 über. Das Grundstück Döblerhofstraße 16 ist Teil des Umwidmungsgebiets Gasometervorfeld im 11. Wiener Gemeindebezirk. 6B47 entwickelt einen ausgewogenen Nutzungsmix aus modernen, geförderten sowie frei finanzierten Wohnungen mit einer gewichteten Gesamtwohnnutzfläche von rund 5.660 m², welche durch einen Gewerbesockel mit ca. 700 m² ergänzt wird. Zusätzlich entsteht ein attraktives Bürogebäude mit rund 7.600 m². Die Umwidmung wird in der zweiten Jahreshälfte 2023 erwartet. Ein Verkauf der Liegenschaft wird angestrebt.

Glasfabrik Brunn

In Brunn am Gebirge entwirft 6B47 mit der Neuen Heimat und der Wiener Städtischen einen neuen Ortsteil. Aufgrund des Ergebnisses eines gemeinsamen kooperativen Verfahrens sowie intensiver Abstimmungen mit der Gemeinde plant 6B47 auf diesem Grundstück die Errichtung von rund 15.000 m² Nutzfläche mit rund 180 Wohneinheiten und ergänzendem Gewerbe sowie mit sozialen Einrichtungen und 165 Stellplätzen in mehreren Phasen. Durch eine politisch initiierte Gemeindevolksbefragung muss das Gesamtprojekt neuerlich überarbeitet werden. Derzeit laufen intensive Verhandlungen mit der Gemeinde Brunn, um eine pragmatische und kurzfristige Festlegung der Bebauungsparameter zu erwirken.

GO!19 – Garden Office 19

Im ersten Quartal 2021 wurde die Liegenschaft Muthgasse 22 im 19. Wiener Gemeindebezirk mit einer Fläche von ca. 2.740 m² akquiriert. Das darauf befindliche Gebäude wurde von einem Unternehmen aus dem Bereich der Gummitechnologie genutzt die Abbrucharbeiten haben im April 2023 bereits begonnen. Nach dem Erlangen der Baugenehmigung im dritten Quartal 2023 soll auf diesem Standort ein modernes sechsgeschossiges Bürogebäude mit einer Garage im Untergeschoss entstehen. Die den Bebauungsbestimmungen optimal angepasste, südorientierte Kammstruktur erlaubt Grundrisse, welche ein hohes Maß an bestens belichteten und flexibel zu bespielenden Büroflächen bieten, und schafft gleichzeitig drei attraktive Innenhöfe.

Hintschiggasse

Der Kaufvertrag zum Erwerb des Projekts Hintschiggasse, welches sich im 10. Wiener Gemeindebezirk befindet, wurde im Dezember 2020 durch die Kaufpreiszahlung aufschiebend bedingt unterzeichnet. Die Kaufpreiszahlung wurde vertragsgemäß im ersten Quartal 2021 durchgeführt, wodurch der Nutzen- und Lastenübergang des Projekts im Jahr 2021 erfolgte. Der Kaufgegenstand besteht aus einem verpachteten Hotel und einer eingeschossigen Tiefgarage mit 28 Pkw-Stellplätzen sowie einer eingeschossigen Tiefgarage mit rund 72 Pkw-Stellplätzen auf der Nachbarliegenschaft Hintschiggasse 3.

Die 6B47 plant nach Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung im zweiten Quartal 2024, das bestehende Hotelgebäude in der bestehenden Widmung (W III) abzubrechen und ein attraktives Wohngebäude mit rund 6.900 m² gewichteter Nutzfläche herzustellen. Das bestehende Hotelgebäude kann bis zum geplanten Abbruch Ertrag bringend im Bestand gehalten werden. Die Wohneinheiten sollen im zweiten Quartal 2026 als Eigentums- bzw. Anlegerwohnungen verkauft werden.

OAX Vienna

Gemeinsam mit zwei Projektpartnern wird in der Eichenstraße in Wien auf drei Baufeldern ein attraktiver Nutzungsmix aus Büro, Gastronomie, Verbrauchermarkt, Serviced-Apartments, Studentenheim und frei finanziertem Wohnbau entwickelt. Insgesamt entstehen ca. 43.000 m² Nutzfläche. Alle drei Baufelder wurden bereits eingereicht. Die Baubewilligungen werden bis Mitte 2023 erwartet. Alternativ werden zwei Baufelder aktuell als Standort für eine Privatuniversität geprüft. Der Beginn der Baumaßnahmen wurde entsprechend auf frühestens Anfang 2024 verschoben.

Rannersdorf – Livwing

Ende 2021 erfolgte der Ankauf der Liegenschaft in der aufstrebenden Ortschaft Rannersdorf, einer Katastralgemeinde der Stadt Schwechat. Konkret ist das akquirierte Objekt in der Brauhausstraße 67, 2320 Schwechat situiert. Geplant ist die Errichtung eines modernen Wohnbaus inklusive Freiflächen sowie einer Tiefgarage. Das Wohnobjekt soll einen Wohnungsmix, bestehend aus Zwei- bis Vierzimmerwohnungen, aufweisen. Aktuell befindet sich auf der Liegenschaft ein Bestandsgebäude, welches nach Bestandsfreimachung abgetragen wird. Zwischenzeitlich wurde seitens des Gemeinderats eine Bausperre erlassen. Seither werden mit den Zuständigen laufend Gespräche geführt, um die potenziellen Auswirkungen auf das gegenständliche Projekt zu evaluieren.

Shuttleworthstraße

Ein 18.406 m² großes Grundstück wurde Ende 2019 in der Shuttleworthstraße 31–39 im 21. Wiener Gemeindebezirk gemeinsam mit der Neue Heimat und dem ÖVW angekauft. Im Dezember 2021 wurde der Kaufvertrag zur Übernahme des Anteils des ÖVW unterzeichnet, womit 6B47 nun zu zwei Dritteln Eigentümerin ist. Die Liegenschaft mit einer aufrechten Gewerbewidmung soll im Konzept der „Produktiven Stadt“ in Wohn- und Gewerbenutzung umgewidmet werden. Ein entsprechender Umwidmungsantrag wurde 2021 eingebracht. Die Umwidmung wurde mit Ende Juni 2023 im Gemeinderat beschlossen und erlangt im Juli 2023 Rechtskraft. Nach erlangter Rechtskraft der Umwidmung sowie einer gewissen Vorverwertung der geplanten Flächen ist der Abruf der Planungsphase vorgesehen. Bis zum geplanten Baubeginn wird eine Vermietung der Bestandsgebäude angestrebt. Auf dem Teil von 6B47 sollen Gewerbeflächen mit einer Nutzfläche von rund 20.000 m² realisiert werden. Auf den verbleibenden Flächen soll geförderter Wohnbau mit rund 10.000 m² Wohnnutzfläche von dem Projektpartner realisiert werden. Der Baubeginn ist im Jahr 2025 geplant.

Steingötterhof

Ende 2018 konnte das Grundstück (ehemals Metro St. Pölten) mit einer Größe von 21.244 m² erworben werden. Das Gelände soll durch einen Wohnbau auf drei Bauplätzen und in drei Etappen zusammen mit 435 Wohneinheiten und einer Wohnnutzfläche von ca. 28.570 m² bebaut werden. Zusätzlich sollen 555 Stellplätze sowie ein Gewerbeteil im straßenseitigen Erdgeschoss mit 990 m² Nutzfläche entstehen. Die Umwidmung erfolgte im dritten Quartal 2019. Für Baufeld 1 wurde der Baubescheid im ersten Quartal 2021, für Baufeld 2 und 3 im ersten Quartal 2022 ausgestellt. Die Wohnungen des Baufelds 1 werden als Eigentumswohnungen verwertet. Der Baubeginn erfolgte im Februar 2022 und die Fertigstellung wird im ersten Quartal 2024 erwartet. Der Baustart für Baufeld 2 und Baufeld 3 wird je nach Marktentwicklung geplant.

TWO IN ONE / Aspernstraße 71

In der Aspernstraße 71 in Wien sollen auf Eigengrund ca. 270 Wohnungen mit einer Nutzfläche von rund 12.000 m², 166 Pkw-Stellplätze und rund 11.000 m² Gewerbefläche entstehen. Die Liegenschaft wurde im Eigentum erworben und bis zum dritten Quartal 2020 vom Verkäufer als Gärtnerei bewirtschaftet. 2021 wurden die Bestandsgebäude abgebrochen. Die Nachweise zur Einhaltung der Vorgaben nach dem Fachkonzept „Produktive Stadt“ wurden bei der Behörde eingereicht und akzeptiert. Die Baueinreichung in der Bausperre erfolgte plangemäß im Dezember 2020. Das von der MA 21 beauftragte Stadtteilentwicklungskonzept sowie das städtebauliche Leitbild wurden Ende 2022 der MA21 zur Abstimmung mit der Stadtentwicklungskommission (STEK) vorgelegt. Daraus resultierten für die MA 21 erforderliche Überarbeitungen mit neuen sowie strengeren Vorgaben. Aus diesem Grund verschiebt sich der geplante STEK-Termin nun auf Sommer/Herbst 2023. Die 6B47 versucht durch sachliche Nachweise sowie Überzeugungsgespräche, mit externer Unterstützung, bei Wirtschaft und Politik, eine Lösung zur wirtschaftlichen Umsetzbarkeit der strengeren Vorgaben zu finden. Gleichzeitig werden aktuell Alternativszenarien überlegt. Wird von den öffentlichen Entscheidungsträgern an der bis dato geplanten Konzeption festgehalten, könnte im Anschluss bis Ende 2023 eine Baugenehmigung in der Bausperre erfolgen.

Wohnen am Petersbach

Die Liegenschaft Ortsstraße 20 wurde im April 2021 angekauft. Sie befindet sich unmittelbar an der südlichen Stadtgrenze von Wien in einem aufstrebenden Ortsteil Vösendorfs, welcher aktuell von Gewerbegebieten geprägt ist und in den kommenden Jahren großflächige Umnutzungen zu Wohngebieten erfahren wird. Aufgrund der im Mai 2022 verhängten Bausperre befindet sich die 6B47 in regelmäßig stattfindenden Abstimmungen mit der Gemeinde, um eine gemeinsame Lösung zur Verkehrsinfrastruktur an der Ortsstraße zu erarbeiten. Derzeit wird forciert, die Liegenschaft vollumfänglich zu vermieten. Nach erfolgter Einigung mit der Gemeinde Vösendorf und nach Abbruch der bestehenden Gebäude soll eine attraktive Wohnbebauung errichtet werden. Geplant sind rund 250 Wohnungen mit einer gewichteten Gesamtnutzfläche von ungefähr 16.250 m² und einer eingeschossigen Tiefgarage.

Deutschland

Ländstraße

Das denkmalgeschützte Mehrfamilienhaus in der Ländstraße in München wurde im August 2020 erworben. Unter Aufrechterhaltung des Bestands sollte eine Kernsanierung mit einem zusätzlichen Dachausbau durchgeführt werden, um somit ein frei finanziertes Wohnbauprojekt mit zehn Wohnungen in Münchener Bestlage zu realisieren. Entgegen der bisherigen Projektplanung soll das Projekt im Rahmen eines vorzeitigen Exits im dritten Quartal 2023 verkauft werden.

Lite Berlin – Europacity

Hierbei handelt es sich um ein 1.651 m² großes Grundstück in Berlin, auf welchem 63 Wohnungen, eine rund 310 m² große Gewerbefläche sowie 23 Stellplätze entwickelt werden. Im April 2019 lag die Baugenehmigung vor. Der Baubeginn erfolgte im Herbst 2020 und die Rohbauarbeiten wurden im Jahr 2021 abgeschlossen. Die weiteren Bauarbeiten im Außen- und Innenbereich sind weit vorangeschritten. Die Baufertigstellung ist für das dritte Quartal 2023 geplant. Per 31. Dezember 2022 waren bereits über 95 % der Wohneinheiten veräußert bzw. reserviert. Zwischenzeitlich sind alle Wohn- und Gewerbeeinheiten, bis auf eine Wohnung, verkauft.

Murnau Seidlpark

Das Projektgrundstück im Seidlpark in Murnau mit 6.821 m², auf dem sich ein abzubrechendes, seit 2015 nicht mehr betriebenes Hotel befindet, wurde im Februar 2021 erworben. Es ist beabsichtigt, das im Sondergebiet Kur ausgewiesene Grundstück in ein Wohnbaugrundstück umzuwidmen und das Baurecht im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens zu erwirken. Ziel ist eine Kombination aus frei finanziertem Geschosswohnungsbau in Verbindung mit einer „sozialen Komponente“ als sogenanntes Murnauer Modell dessen Ausgestaltung jedoch noch nicht definiert ist. Aufgrund der guten Vorgespräche wird die Dauer des Verfahrens mit 1,5 Jahren angenommen. Die Fertigstellung ist abhängig von der Dauer des Verfahrens, sodass der Fertigstellungszeitpunkt noch nicht final feststeht. Derzeit wird mit der Rechtskraft bzw. Planreife des Bebauungsplans in der zweiten Jahreshälfte 2024 gerechnet, sodass ein Baubeginn Ende 2024 angestrebt wird. Während des Bebauungsplanverfahrens wird das Hotel in Übereinstimmung mit dem Markt Murnau an den Freistaat Bayern vermietet, um dort Flüchtlingen eine Unterkunft bieten zu können.

Nibelungenstraße

Das Wohnbaugrundstück in der Nibelungenstr. 57/57a in München mit 1.701 m², auf dem sich ein abzubrechender Altbestand aus den 1930er-Jahren befindet, wurde im Juni 2021 erworben. Die Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB. Nach Abbruch des Altbestands können ca. 1.600 m² Wohnfläche errichtet werden. Die Baugenehmigung wurde im April 2023 erteilt und die Ausschreibung kann starten, so dass mit einem Baubeginn im Jahr 2023 zu rechnen ist. Voraussetzung ist eine Hochbaufinanzierung und das Erreichen der noch mit der Bank zu vereinbarenden

Vorvertriebsquote. Vertriebsstart wird, abhängig der aktuellen Marktentwicklung, nach der Fixierung einer Hochbaufinanzierung ab dem dritten Quartal 2023 erwartet.

NewH

6B47 hatte im Jahr 2017 ein bestehendes Bürohaus in Düsseldorfer Bestlage neben der Oper erworben. Dort entstehen ca. 2.800 m² vermietbare Büroflächen mit einem Retail-Bereich im Erdgeschoss und 35 vollautomatischen Tiefgaragenstellplätzen. Im Dezember 2019 wurde die Bau- und Abbruchgenehmigung erteilt. Das Erdgeschoss und ein weiteres Stockwerk wurden bereits erfolgreich vermietet. Zudem sind die Verhandlungen über die Vermietung weiterer Etagen weit fortgeschritten. Die Bauarbeiten am Gebäude wurden im zweiten Quartal 2023 abgeschlossen, es sind lediglich noch Mieterausbauten umzusetzen.

Polen

Grochowska – Warschau

Im Jahr 2020 wurde das in Warschau gelegene Projekt Grochowska erworben. Auf dem 2.220 m² großen Grundstück plant 6B47 bis Anfang 2025 die Errichtung eines Studentenwohnheims mit ca. 223 Studentenwohnungen, 88 Parkplätzen sowie 44 Fahrradparkplätzen. Die finale Baugenehmigung wurde Anfang 2023 seitens der Behörden erteilt. Im zweiten Quartal 2023 wurde der Vertrag mit einem österreichischen Studentenhausbetreiber für die Projekte Grochowska und Wagonowa unterfertigt.

Family Point Glogów

Auf dem 13.893 m² großen Grundstück in Glogów befindet sich ein Retailpark mit einer vermietbaren Fläche von 4.489 m² und 150 Parkplätzen. Die sehr hohe Vermietungsquote unterstreicht die strategische Ausrichtung des Projekts sowie die ideale Lage des Standorts.

Family Point Ełk

Beim gegenständlichen Projekt handelt es sich um ein Gewerbegrundstück für Handelsnutzung in Ełk – im Nordosten von Polen – mit rund 58.000 Einwohnern. Das Projekt befindet sich 3 km vom Stadtzentrum entfernt. Wegen der Entfernung von mehr als 50 km zu anderen größeren Städten wird der Standort für Dienstleistungs- und Einzelhandelsinvestitionsprojekte für die Einwohner von Ełk und Umgebung geplant. Aufgrund der zurzeit in Umwidmung befindlichen Nachbargrundstücke forciert durch einen lokalen Wohnbauentwickler, wird eine strategische Neuausrichtung des Projekts – hin zu Wohnbau – in Erwägung gezogen und somit angedacht eine Flächenwidmungsplanänderung auf Wohnbau bei der Stadt Ełk zu beantragen.

Wagonowa – Breslau

Im Jahr 2021 wurde das in Breslau gelegene Projekt Wagonowa 9 mit einer bestehenden Baugenehmigung erworben. Auf dem 2.450 m² großen Grundstück plant 6B47 bis Mitte 2024 die Errichtung eines Studentenwohnheims mit ca. 444 Studentenwohnungen und 89 Garagenplätzen. Die finale Baugenehmigung wurde 2022 seitens der Behörden erteilt. Im zweiten Quartal 2023 wurde der Vertrag mit einem österreichischen Studentenhausbetreiber für die Projekte Grochowska und Wagonowa unterfertigt.

Bericht über die wirtschaftliche Lage

Folgend wird die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der 6B47 Real Investors AG erläutert.

Vermögenslage

Die Bilanz der 6B47 Real Estate Investors AG zum 31. Dezember 2022 in gekürzter Form:

	31.12.2022	31.12.2021
	TEUR	TEUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	237	199
Sachanlagen	333	435
Finanzanlagen	29.790	28.089
Anlagevermögen	30.360	28.723
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	6
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	93.805	83.439
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.346	3.415
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	272	88
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.670	2.157
Umlaufvermögen	99.093	89.105
Rechnungsabgrenzungsposten	274	101
Aktive latente Steuern	123	830
AKTIVA	129.850	118.759
	31.12.2022	31.12.2021
	TEUR	TEUR
Eigenkapital	58.114	61.647
Investitionszuschuss	16	18
Rückstellungen	635	844
Anleihen und Schuldscheindarlehen	17.610	15.148
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	35.728	30.150
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	374	122
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	7.144	5.451
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	181
sonstige Verbindlichkeiten	10.229	5.198
Verbindlichkeiten	71.085	56.250
PASSIVA	129.850	118.759

Die Erhöhung der immateriellen Vermögensgegenständen in Höhe von TEUR 152 ist im Wesentlichen mit aktivierten Fremdleistungen in Zusammenhang mit den Projekten „Vertriebssoftware“ sowie der „Projektdatenbank“ zu argumentieren.

Im Sachanlagevermögen gab es im aktuellen Wirtschaftsjahr keine wesentlichen Investitionen.

Die Erhöhungen im Finanzanlagevermögen resultieren im Wesentlichen aus Anteilsaufstockungen und Zukäufen in Höhe von TEUR 774, Neugründungen in Höhe von TEUR 37 sowie geleisteten Gesellschafterzuschüssen in Höhe von TEUR 8.412. Wesentliche Reduktionen ergeben sich aufgrund der Rückzahlung von Gesellschafterzuschüssen in Höhe von TEUR 230 und Abschreibungen in Höhe von TEUR 7.289.

Der Anstieg des Umlaufvermögens um TEUR 9.988 auf TEUR 99.094 resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen mit TEUR 10.366 auf TEUR 93.805. Die Erhöhung der Forderungen entsteht im Wesentlichen aus der Gewährung von Darlehen und Umgliederungen von Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, auf verbundene Unternehmen. Außerdem erhöhten sich die sonstigen Forderungen und Vermögensgegenstände um TEUR 184 auf TEUR 272, sowie der Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von TEUR 513 auf TEUR 2.670.

Reduziert haben sich hingegen die Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, um TEUR 1.069 auf TEUR 2.346.

Das Eigenkapital reduziert sich um TEUR 3.533 auf TEUR 58.114 aufgrund der Differenz zwischen der Gewinnausschüttung aus dem Geschäftsjahr 2021 und dem aktuellen Jahresgewinn.

Im Jahr 2022 werden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 35.728 ausgewiesen. Die Erhöhung dieser Position in Höhe von TEUR 5.578 ist mit weiteren Unternehmensfinanzierungen zu erklären. Die Reduktion der Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, in Höhe von TEUR 181 auf TEUR 0 zum Bilanzstichtag, resultiert aus der Veränderung der Beteiligungsverhältnisse. Die Erhöhung der sonstigen Verbindlichkeiten um TEUR 5.031 auf TEUR 10.229 zum Bilanzstichtag ergibt sich im Wesentlichen aus erhaltenen Darlehen von Gesellschaftern und denen zuzurechnenden Gesellschaften oder von nahestehenden Personen.

Ertragslage

Die verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung der 6B47 Real Estate Investors AG für die Geschäftsjahre 2021 und 2022 :

	2022	2021
	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	4.646	4.145
sonstige betriebliche Erträge	109	38
Aufwendungen für sonstige bezogene Herstellungsleistungen	- 638	- 483
Personalaufwand	- 3.922	- 3.406
Abschreibungen	- 273	- 319
sonstige betriebliche Aufwendungen	- 2.935	- 2.620
Betriebserfolg	- 3.013	- 2.645
Erträge aus Beteiligungen	7.230	4.072
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.008	5.183
Aufwendungen aus Finanzanlagen	- 8.648	- 1.419
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 3.366	- 2.832
Finanzerfolg	2.224	5.004
Ergebnis vor Steuern	- 788	2.359
Steuern vom Einkommen	- 685	1.787
Ergebnis nach Steuern	- 1.473	4.146
Anwachstumsergebnis	0	- 26
JAHRESFEHLBETRAG/JAHRESÜBERSCHUSS	- 1.473	4.120

Der Betriebserfolg hat sich im Jahr 2022 im Vergleich zum Vorjahr von TEUR - 2.645 auf TEUR - 3.013 geringfügig verschlechtert. Dies resultiert im Wesentlichen aus erhöhten Personalkosten und sonstigen betrieblichen Aufwendungen. Die 6B47 Real Estate Investors AG erzielt einen Großteil seiner Gewinne aus Projektverkäufen und somit durch „Erträge aus Beteiligungen“ (Dividenden) oder Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagen (Verkauf der Beteiligung).

Im Jahr 2022 konnten Erträge aus Beteiligungen von der 6B47 Projektentwicklungs GmbH in Höhe von TEUR 90, des Projekts Breitenfurterstraße 30-32 in Höhe von TEUR 640 und des Projekts Breitenfurterstraße 148 in Höhe von TEUR 6.500 verbucht werden.

Zusammenfassend ergibt sich ein Jahresfehlbetrag für das Geschäftsjahr 2022 von TEUR - 1.473.

Finanzlage

Working Capital

Die Berechnung des Working Capitals der 6B47 Real Estate Investors AG:

	31.12.2022	31.12.2021
	TEUR	TEUR
kurzfristige Rückzahlung von Kapitalrücklagen	8.905	6617
kurzfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	6
kurzfristige Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	22.471	29.992
kurzfristige Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	379	18
sonstige kurzfristige Forderungen und Vermögensgegenstände	272	88
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.670	2.157
Summe kurzfristige Vermögenswerte	34.697	38.878
kurzfristige Anleiheverbindlichkeiten	12.391	15.148
kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.555	759
kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	374	122
kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6.591	5.451
kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	181
kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	10.229	3.545
kurzfristige Rückstellungen	635	844
Summe kurzfristige Schulden	39.775	26.050
WORKING CAPITAL	- 5.078	12.828

Cash Flow

Die Berechnung des Cash Flows der 6B47 Real Estate Investors AG:

	2022	2021
	TEUR	TEUR
Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	- 1.827	954
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	- 6.744	- 6.820
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	9.084	784
GESAMT VERÄNDERUNG	513	- 5.082

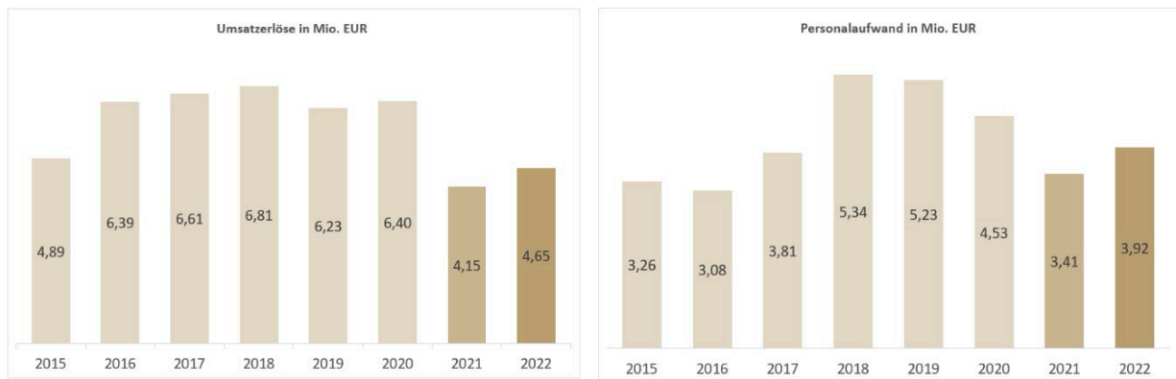
Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Eigenkapital-basierenden Kennzahlen der 6B47 Real Estate Investors AG:

		2022	2021	2020
Eigenkapital-Quote	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Gesamtkapital}}$	44,75 %	51,91 %	52,52 %
Eigenkapital-Quote gemäß Anleihebedingungen	$\frac{\text{Eigenkapital zuzüglich den Anteilseigner zuzurechnende Darlehen}}{\text{Gesamtkapital}}$	56,07 %	62,64 %	63,88 %
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital}}$	- 2,53 %	6,68 %	4,55 %
Eigenkapitalrentabilität gemäß Anleihebedingungen	$\frac{\text{Jahresüberschuss zuzüglich Zinsaufwendungen aus Darlehen von Anteilseignern}}{\text{Eigenkapital zuzüglich den Anteilseigner zuzurechnende Darlehen}}$	- 0,10 %	7,25 %	5,79 %

Die den Anteilseignern zuzurechnenden Darlehen und Anleiheverbindlichkeiten betragen zum Bilanzstichtag TEUR 14.690 (Vorjahr: TEUR 12.740). Die entsprechenden Zinsaufwendungen beliefen sich auf TEUR 1.397 (Vorjahr: TEUR 1.274).

Die für 6B47 Real Estate Investors AG wesentlichen Leistungsindikatoren sind wie folgt dargestellt:



Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Personal

Die durchschnittliche Mitarbeiteranzahl in der 6B47 Gruppe (berechnet auf Basis der Vollzeitbeschäftigung per 31. Dezember 2022) ist stabil: Österreich 76, Deutschland 22 und Polen 10. Im Durchschnitt waren somit im Jahr 2022 fünf Mitarbeiter mehr beschäftigt (auf Basis der Vollzeitbeschäftigten).

Der Fokus der Personalarbeit lag auf:

- Stabilisierung der Fluktuation
- Gewinnung von Expertinnen und Experten, vor allem im Projekt „Althan Quartier“
- Vereinheitlichung und Vereinfachung der Prozesse und Abläufe

2022 war in vielerlei Hinsicht eine Herausforderung für die gesamte Organisation. Das Ende einer Krise (Pandemie) war noch nicht wirklich absehbar, der Beginn einer neuen Krise (Ukraine-Krieg) kam für viele unerwartet. Das alles wirkt sich auf die Arbeit unserer Mitarbeiter und auch auf den Gesamtmarkt aus.

In Österreich gelang es uns dank interdisziplinärer Zusammenarbeit innerhalb der gesamten Organisation, die Finanzierung des „Althan Quartiers“, unser Leuchtturmprojekt im 9. Wiener Gemeindebezirk, möglich zu machen. Der damit verbundene Baubeginn war eine Erleichterung für alle. Alle haben lange darauf gewartet und endlich konnte es „so richtig“ losgehen. Zusätzlich musste mehr Personal dem Projekt zugeteilt, und letztlich auch eingestellt werden. Gegen Jahresende zeigte sich, dass die Strategie, erfahrene Experten zu rekrutieren, gold-richtig war.

In Polen gelang es uns bei den Projekten Wagonowa und Grochowska große Hürden zu beseitigen und letztlich die Baugenehmigungen auf den Weg zu bringen. Beide haben zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Lageberichts die Baugenehmigung erhalten. Letztlich waren es nur die unsichere Marktentwicklung und die schwer kalkulierbaren Baupreise, weshalb wir noch nicht den Baubeginn starten konnten. Ein kleiner Rückschlag für unser Team in Polen – aber wir bleiben dran!

In Deutschland ist es uns gelungen die Geschäftsführung mit einem erfahrenen Projektentwickler zu ergänzen und gleichzeitig die Projekte weiter voranzubringen. Unser Lite Berlin wird demnächst fertiggestellt sein und das Projekt in der Heinrich-Heine-Allee wird trotz des Marktumfelds in absehbarer Zeit vermietet sein.

Das und vieles mehr haben unsere Mitarbeiter in einem unsicheren gesamtpolitischen und wirtschaftlichen System zustande gebracht – wahrlich eine Meisterleistung!

Die umfangreichen Personalmaßnahmen, die vor allem auf Team-Building ausgerichtet waren, haben wesentlich dazu beigetragen, die Fluktuation niedrig zu halten und letztlich das zu erreichen, was wir geplant hatten: Know-how von Schlüsselkräften zu halten. Highlights, um nur zwei hervorzuheben, waren mit Sicherheit die gemeinsamen Ski-Tage (zu denen die gesamte Gruppe eingeladen war) und das Familienfest in Österreich.

HR und mehr

Ein weiteres wichtiges Thema war 2022 vor allem „Abläufe vereinfachen, Prozesse verbessern und die Zusammenarbeit stärken“. Insbesondere die fortschreitende LEAN-Initiative im Projektentwicklungsbereich trug erste Früchte. Wir konnten nicht nur mehr Klarheit und Effizienz in unserem Kerngeschäft herstellen, letztlich gelang es uns auch, die Durchlaufzeiten zu verkürzen. Durch Etablierung unserer Produktentwicklung sind wir überzeugt, dass wir künftig bei Projekten ab Ankauf – und genaugenommen bereits in der Due-Diligence-Phase- noch effizienter werden.

Mit Konsequenz haben wir auch unseren Digitalisierungsgrad innerhalb der Organisation gesteigert. Wir haben alle unsere Systeme in die Cloud heben können – und konnten so hohe Hardware-Investitionskosten, die notwendig gewesen wären, vermeiden. Auch in der Ausgestaltung der digitalen Zusammenarbeit haben wir große Fortschritte gemacht – ein Change-Prozess, der alle Mitarbeiter einschließt und fordert. Bereits heute werden wesentlich weniger E-Mails versendet, mehr Dateien als je zuvor geteilt und an diesen gemeinsam und gleichzeitig gearbeitet.

Risikobericht

Entwicklungs-/Developmentrisiko

Der Grund für ein höheres Developmentrisiko der 6B47 liegt darin, dass es nicht nur An- und Verkauf gibt, sondern auch Umbau-, Ausbau- und Sanierungsprojekte mit einem Eingriff in bestehende Widmungen. Einerseits müssen diese Projekte zeitgerecht und vertragskonform durchgeführt werden (Zeit- und Kostenüberschreitungsrisiko), andererseits muss 6B47 für die entwickelten Objekte einen Kaufpreis erzielen, der über die Anschaffungskosten hinaus die Entwicklungskosten deckt.

Bei der Immobilienentwicklungstätigkeit ist 6B47 wesentlich von der fristgerechten und vertragskonformen Durchführung von Bau- und Sanierungsaufträgen abhängig. Die Verfügbarkeit von Subunternehmen sowie deren Bonität und Sorgfalt bei der Vertragsausführung können Einfluss auf die unternehmerische Tätigkeit von 6B47 haben. Diesen Risiken wird entgegengewirkt, indem bereits bei der Auswahl der General- bzw. Subunternehmer auf liquiditätsstarke Partner gesetzt wird.

Neben diesen Risiken muss zudem die Vergabe zu den kalkulierten Preisen erfolgen können (Preisrisiko). Dieses Risiko wird vermindert, indem vor Auftragserteilung und somit vor Baubeginn die Kosten erneut kalkuliert werden. Sollten massive Kalkulationsadaptierungen notwendig sein, wird das Projekt ein weiteres Mal evaluiert. Hierbei kann das Resultat eine Änderung der Nutzungsart oder den Verkauf des Grundstücks nach Widmung und vor Baubeginn bedeuten.

Betreffend des Baukostenrisikos, welches mit dem Krieg in der Ukraine in Verbindung steht, wird auf den Punkt „Politisches Risiko“ verwiesen.

Für jedes Projekt gibt es einen eigenen Projektleiter, der sämtliche Agenden im Zusammenhang mit dem Projekt steuert und verantwortet. Die Grundlage dafür bildet das zuvor vom Projektleiter in Zusammenarbeit mit dem Projektcontrolling erstellte sowie vom Vorstand und vom Aufsichtsrat genehmigte Planbudget. Über alle Projektphasen hinweg erfolgt mithilfe von unterschiedlichen EDV-Programmen eine laufende Kosten- und Zeitüberwachung. Ein durch den jeweiligen Projektleiter monatlich zu erstellender Statusbericht informiert über den Fortschritt des Projekts und gibt Aufschluss darüber, ob geplante Kosten, Erträge und Zeitpläne eingehalten werden.

Die COVID-19-Pandemie hatte im laufenden Betrieb für 6B47 nur geringe negative Auswirkungen. Es kam 2022 zu keinen pandemiebedingten Unterbrechungen oder Einstellungen von Baustellen mehr. Planungsarbeiten und Bauausschreibungen konnten ohne Verzögerungen planmäßig durchgeführt werden.

Aufgrund der Marktveränderungen wurde für das Projekt O.A.X. gemeinsam mit den Joint-Venture-Partnern ein Entwicklungsstopp vereinbart. Derzeit werden andere Nutzungen geprüft. Im Jahr 2022 wurde zudem eine Bausperre über ein Projekt in Vösendorf verhängt.

Liquiditäts- und Finanzierungsrisiko

Die 6B47 Real Estate Investors AG (6B47 AG) erstellt als Holdinggesellschaft ihre Liquiditätsplanung auf Basis von Zahlungsflüssen, die unmittelbar die Gesellschaft als Mutterunternehmen betreffen. Zahlungsflüsse an bzw. von Beteiligungen (sowohl Management- wie auch Projektgesellschaften, einschließlich Anteile an verbundenen Unternehmen) werden auf Basis der jeweils auf Ebene der Beteiligungen erstellten Liquiditätspläne bei der Liquiditätsplanung der 6B47 AG berücksichtigt. Aufgrund der geplanten Bindung von liquiden Mitteln in von Beteiligungen erworbenen Immobilien und in anderem, nicht liquidem Vermögen besteht für die 6B47 AG das Risiko eines zukünftigen Liquiditätsengpasses. Diesem Risiko wird durch stetige Beobachtung der liquiden Mittel und durch Planung der jeweiligen Zahlungsflüsse wie auch zeitgerechter Aufnahme von neuen liquiden Mitteln entgegengewirkt.

Finanzierungsverhandlungen werden zentral durch die Holding 6B47 AG gesteuert. In Anbetracht der Änderung der Markt- und insbesondere der Zinsbedingungen ist im Akquiseprozess erkennbar, dass sich seit Mitte 2022 der Prüfungszeitraum der Bank- wie auch Mezzaninkapitalgeber der 6B47 AG bzw. der Beteiligungen im Vergleich zu den Vorjahren verlängert hat und der geforderte Eigenkapitalanteil bei neuen Projekten erhöht wurde. Dem wirkt die 6B47 AG entgegen, indem beispielsweise

- grundsätzlich die finanzierenden Parteien früher in den Prüfungsprozess miteingebunden werden,
- die Fälligkeit des Kaufpreises gegenüber dem Verkäufer zu einem, teilweise bis zu einem Jahr, späteren Zeitpunkt vereinbart werden und
- der Erwerb eines Baurechts mit jährlicher Baurechtszinszahlung anstatt dem Ankauf mit vollständiger Kaufpreiserlegung geprüft wird.

Die 6B47 AG hält unmittelbar keine Immobilien, die Immobilienprojekte werden ausschließlich von Beteiligungen entwickelt. Da die Eigenmittel jedoch immer über die 6B47 AG zur Verfügung gestellt werden, haben die unten angeführten Risiken auch eine mittelbare Auswirkung auf die 6B47 AG. Neben den zur Verfügung gestellten Eigenmitteln übernimmt die 6B47 AG teilweise auch Haftungen gegenüber Kreditgebern von Beteiligungen.

Oftmals beginnt die Umsetzung der Projektentwicklung im Sinne der Bautätigkeit nicht direkt nach dem Ankauf, sondern startet aufgrund von benötigten Bewilligungen ein bis mehrere Jahre nach dem Erwerb. Um innerhalb dieser Phase des Projektes die durch Zinsen anfallenden Aufwendungen zu verringern, hat die 6B47 Gruppe in den letzten Jahren vermehrt bereits vermietete Immobilien erworben. Somit stehen den Zinszahlungen laufende Mieteinnahmen entgegen.

Die Hochbauphase birgt liquiditätsmäßig im Wesentlichen Risiken aufgrund von Baukostenüberschreitungen und Laufzeitverlängerungen. Beiden Risiken wird durch entsprechende Kalkulation von Reservepositionen entgegengewirkt. Aufgrund der laufenden Überwachung der Kosten wie auch der Aktualisierung der projektspezifischen Liquiditätsplanung, werden Risiken rechtzeitig erkannt und entgegengewirkt. So kann bei Kostenüberschreitungen durch Erhöhung des Kreditvolumens, Aufnahme von weiteren nachrangigen Darlehen oder Gesellschafterzuschüssen entgegengewirkt werden.

Im Falle des Globalverkaufes stellt die Einschätzung des Zeitpunktes der Kaufpreisfälligkeit wie auch die Höhe des Kaufpreises einen zentralen und wesentlichen Planungsbestandteil für die Überwachung des Liquiditätsrisikos dar. Die Prognosen beider basiert auf den Erfahrungswerten der 6B47 Gruppe. Insbesondere aufgrund der derzeitigen Marktlage ist bei Projekten, welche in den nächsten zwei Jahren fertiggestellt und verkauft werden sollen, eine regelmäßige Aktualisierung der Szenarien, die die Auswirkung einer Verschiebung der Kaufpreisfälligkeit und Reduktion

des Kaufpreises vorsehen, wesentlich. Derzeit befinden sich im Besonderen das österreichische Projekt Althan Quartier und das deutsche Projekt NewH in diesem Stadium.

Im Projekt Althan Quartier (Gesamtprojektvolumen rd EUR 570 Mio.), mit vier verschiedenen Bauteilen (Büro- und Gewerbeimmobilie, Hotel und Garage wie auch Wohnen), wird die bauliche Fertigstellung vom vierten Quartal 2023 bis zum dritten Quartal 2024 erwartet. Erste Rückführungen von eingesetzter eigener Liquidität werden im ersten Halbjahr 2024 eingeplant. Die Büro- und Gewerbeimmobilie im vorderen Teil des Stadtquartiers birgt gegenüber den anderen Bauteilen aufgrund des längeren Zeitraums bis zur baulichen Fertigstellung ein höheres Risiko der Baukostenüberschreitung wie auch Bauzeitverlängerung. Aufgrund des Volumens könnten aus dem Eintreten der vorgenannten Risiken Kostenerhöhungen im Millionenbereich entstehen. Kostenerhöhungen könnten zu einem zusätzlichen Finanzierungsbedarf innerhalb des Projektes führen. Derzeit gibt es aus Kenntnis des Vorstandes aber keine Hinweise auf signifikante Bauzeitüberschreitungen. Bei Verzögerungen des Verkaufszeitpunktes würde dies zusätzliche Zinsbelastungen von bis zu rund EUR 10 Mio. bis EUR 20 Mio. bewirken.

Bei Projekten im Einzelwohnungsverkauf reduziert sich das Liquiditätsrisiko, da aufgrund der verschiedenen Wohnungsgrößen und Lagen verschiedene Käufergruppen angesprochen werden können, ein Kaufanbot nur bei bestätigter Bankfinanzierung getätigt werden darf und ein laufender Zahlungszufluss bereits während der Hochbauphase lukriert wird.

Für einzelne Finanzverbindlichkeiten sind „Financial Covenants“ vereinbart, welche zum Bilanzstichtag eingehalten werden.

Kurzfristiges Mezzaninkapital, welches nachrangig zu Bankfinanzierungen ist, weist jeweils eine qualifizierte Nachrangigkeit auf, wodurch dieses in Krisenzeiten nicht unmittelbar fällig gestellt werden kann.

Im Februar 2022 wurde das Projekt „Althan Quartier“ in die Hochbaufinanzierung überführt.

Im Juni 2022 wurde durch die 6B47 AG eine neue Anleihe mit einer Laufzeit von drei Jahren platziert, welche nur für Aktionäre sowie aktionärsnahe Personen und Unternehmen aufgelegt wurde. Somit konnte zusätzliches Kapital aufgenommen und für neue Projekte den Beteiligungsgesellschaften zur Verfügung gestellt werden. Die Anleihe stellt eine nachrangige Anleihe dar, darüber hinaus sind Zinszahlungen während einer Krisenzeit ausgeschlossen, wenn die Zinszahlungen nicht durch ausschüttungsfähige Posten gedeckt werden. Zudem liegt es im Ermessen der 6B47 AG, Zinszahlungen ganz oder teilweise entfallen zu lassen, sofern dies nach der Einschätzung der 6B47 AG erforderlich ist. Die ausgefallene Auszahlung kann von der 6B47 AG uneingeschränkt zur Erfüllung der eigenen Verpflichtungen genutzt werden. Bei den von Aktionären oder Aktionärsnahen gehaltenen Anleihen wurden die im Juni 2023 fälligen Zinsen in Höhe von EUR 1,2 Mio. um ein Jahr gestundet, um die Kapitalkraft der 6B47 AG zu stärken.

Im Juni 2023 haben die Aktionäre beschlossen, die 6B47 AG durch Liquiditätszuschüsse in eine Beteiligung in Höhe von EUR 7 Mio. zu unterstützen. Zudem wurde eine Zusage über EUR 7 Mio. erteilt, damit die 6B47 AG mit einer kurzen Vorlaufzeit diese in liquiden Mitteln für das Unternehmen oder als Haftung für Bankkredite abrufen kann.

Im zweiten Halbjahr 2023 bzw. ersten Halbjahr 2024 werden Unternehmensfinanzierungen auf Ebene der 6B47 AG von EUR 8,5 Mio. sowie Projektfinanzierungen in Beteiligungen, für die seitens der 6B47 AG Haftungen von insgesamt EUR 19,7 Mio. abgegeben wurden, fällig. Das Management der 6B47 AG führt frühzeitig Verhandlungen mit den finanzierenden Kreditinstituten und Mezzaninkapitalgebern, um die Refinanzierung sicherzustellen. Für eine zum 30. Juni 2023 fällige Projektfinanzierung einer Beteiligung mit einer Haftung der 6B47 AG in Höhe von EUR 6,5 Mio. wurde, um die Konditionen für eine Verlängerung endzuverhandeln, eine Stillhaltevereinba-

ung bis 15. August 2023 abgeschlossen. Die Beteiligungsgesellschaft hat sich am 19. Juli 2023 – vorbehaltlich der Gremialzustimmung – mit dem finanzierenden Kreditinstitut über die wesentlichen Eckpunkte für eine Verlängerung bis 31. Dezember 2024 geeinigt, so dass das Management der Gesellschaft zuversichtlich ist, die Verlängerung der Projektfinanzierung bis zum Auslaufen der Stillhaltevereinbarung abschließen zu können.

Im zweiten Halbjahr 2023 sind im Liquiditätsplan aus Sicht der 6B47 Gruppe derzeit fünf Projektverkäufe in Beteiligungen mit einem Transaktionsvolumen von rund EUR 47 Mio. eingeplant. Aus diesen Verkaufstransaktionen sind Zuflüsse von rund EUR 10 Mio. im Liquiditätsplan der 6B47 AG berücksichtigt. Bei einem Projekt wurde der Kaufvertrag am 30. Juni 2023 unterzeichnet, bei einem zweiten Projekt befindet sich die 6B47 Gruppe bereits bei der Verhandlung der Kaufverträge. Der Zahlungseingang wird im dritten Quartal 2023 erwartet. Bei den verbleibenden Projekten werden bereits Gespräche mit Kaufinteressenten geführt bzw. auch Refinanzierungen des Eigenkapitals mittels Mezzaninkapital geprüft. Sollte sich der Zahlungsmittelzufluss einzelner Projekte verzögern, so kann dieser aufgrund der Liquiditätszusagen der Aktionäre ausgeglichen werden.

Aus der Sicht des Managements der 6B47 AG sind die getroffenen Maßnahmen geeignet den Fortbestand der 6B47 AG sicherzustellen. Das Eintreten der in der Planung getroffenen Annahmen (Höhe und Zeitpunkt von Zuflüssen) betreffend der oben dargelegten Verkaufstransaktionen, Verlängerungen von Unternehmensfinanzierungen in der 6B47 AG sowie Verlängerungen wie auch Neuaufnahmen von Projektfinanzierungen in Beteiligungen, sind wesentlich hinsichtlich der daraus resultierenden Zahlungsflüsse. Negative Abweichungen von diesen Annahmen führen zu einer wesentlichen Unsicherheit hinsichtlich des Fortbestands des Unternehmens.

Ausfall- und Kreditrisiko

Ausfall- bzw. Kreditrisiken ergeben sich, wenn ein Vertragspartner von 6B47 seinen Verpflichtungen nicht nachkommt und infolgedessen ein finanzieller Schaden für 6B47 entsteht. Das maximale Risiko entspricht dem auf der Aktivseite ausgewiesenen Bilanzposten. Den Ausfallrisiken wird durch entsprechende Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Die Bonität der Ausleihungen gegenüber den assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen ist von der Entwicklung der Projekte abhängig, welche im Rahmen von quartalsmäßigen Projektreports überwacht wird. Sollte das erwartete Projektergebnis, welches 6B47 zuzurechnen ist, negativ sein, werden entsprechende Wertberichtigungen gebildet.

Dem Ausfallrisiko von Forderungen gegenüber Käufern von Einzelwohnungen wirkt 6B47 entgegen, indem bei Abschluss des Kaufvertrags die Finanzierung vom Käufer nachgewiesen werden muss. Zudem erfolgt die rechtliche Übergabe erst mit Bezahlung des Kaufpreises abzüglich des Einbehalts, welcher zumeist 3,0 bis 5,0 % des Kaufpreises beträgt. Bei Globalverkäufen wird die Bonität des Käufers vorab überprüft. Der Käufer hinterlegt zudem bei Abschluss des Kaufvertrags den fix vereinbarten Anteil des Kaufpreises beim Treuhänder. Mit Erfüllung der aufschiebenden oder auflösenden Bedingungen überweist der Treuhänder den Kaufpreis an 6B47.

Das Ausfallrisiko bei Forderungen gegenüber Banken wird als sehr gering eingestuft, da sämtliche Finanzgeschäfte mit Finanzinstituten guter Bonität abgeschlossen wurden. Das Kontrahentenrisiko wird durch Diversifikation der Finanzinstitute gering gehalten.

Ein Ausfallereignis wird angenommen, wenn nicht erwartet wird, dass der Schuldner seinen Verpflichtungen in voller Höhe nachkommt, und wenn eine eventuelle Verwertung von Sicherheiten, welche zumeist Immobilien darstellen, nicht ausreichend scheint, um die Schuld vollständig zu begleichen.

6B47 erwartet derzeit keine negativen Auswirkungen auf die Werthaltigkeit der Forderungen aufgrund des Ukraine-Kriegs. Die Ausleihungen sind im Wesentlichen gegenüber assoziierten Unternehmen wie Gemeinschaftsunternehmen, welche regelmäßig (monatliches Reporting) überwacht werden.

Immobilien-spezifische Risiken

Immobilien sind im Vergleich zu anderen Vermögensobjekten illiquid und kurzfristig nur schwer zu verwerten. Die Verwertbarkeit hängt von kaufwilligen Investoren ab, die über die notwendigen Eigen- und Fremdmittel verfügen.

Insbesondere können

- ungünstige Marktbedingungen,
- steigende Zinsen,
- eine sinkende Nachfrage,
- Forderungsausfall bei den Käufern,
- Leerstände durch rückläufige Vermietung,
- schwankende Investitionskosten,
- schwankende Immobilienpreise oder
- Änderungen der Rechtslage

die rasche Verwertbarkeit der entwickelten Objekte erschweren.

Zinsrisiko

Für die Anschaffung und Entwicklung der Immobilienobjekte benötigt 6B47 Fremdkapitalfinanzierungen mit unterschiedlicher Laufzeit. Eine schlechte Verfügbarkeit kann dazu führen, dass Fremdkapital zu ungünstigen Konditionen aufgenommen werden muss. Das beeinflusst die wirtschaftliche Kalkulation der Immobilienprojekte. Bei Finanzierungen mit variablem Zinssatz belastet ein steigender EURIBOR die Projektgewinne. Höhere Zinsen führen unmittelbar auch zu steigenden Renditeerwartungen, welche wiederum die Verkaufspreise unter Druck setzen.

Laufende Projektkosten – Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungskosten, Leerstandskosten sowie Betriebs- und Zinsaufwand – sollen aus den Mieteinnahmen sowie den Verwertungserlösen oder aus neuer Kapitaleinzahlung abgedeckt werden.

Kapitalmanagement

Das Ziel des Managements von 6B47 ist es, die kurz-, mittel- und langfristige Liquidität sicherzustellen sowie das Vertrauen von Projektpartnern, Lieferanten und Kreditgebern auf hohem Niveau zu halten. Fokus im Jahr 2023 ist durch Projektverkäufe die Liquidität von 6B47 weiter zu stärken, um dem wirtschaftlichen Umfeld Rechnung zu tragen.

Das Risiko für 6B47 besteht bei der Kapitalbeschaffung darin, dass finanziertes Vermögen aufgrund außerordentlicher Umstände wesentlich an Wert verlieren kann. Hinzu kommt ein Zinsrisiko für den nicht fix verzinsten Teil der finanziellen Verbindlichkeiten.

Bei der Aufnahme von Mitteln für die Projektfinanzierung folgt 6B47 einem den hohen Anforderungen des verwendeten internen Kontrollsystems gerecht werdenden Prozess. In diesen Prozess sind die Projektpartner, allen voran die Mitglieder des 6B47 Real Estate Clubs, von Anfang an involviert.

Das Risiko für 6B47 besteht bei der Aufstellung von Kapital darin, auf der Grundlage falscher Annahmen zu handeln und daraus Ergebnisse zu erzielen, die sich nachteilig auf den Projekterfolg auswirken könnten. Diesem Risiko wird durch eine Einbindung der Controlling-Abteilung ab dem frühestmöglichen Zeitpunkt und durch eine fortlaufende Schulung der eingebundenen Personen entgegengewirkt.

Politisches Risiko und wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Aktuell befinden sich sechs Projekte der 6B47 in der Phase der Umwidmung. Gerade in dieser Phase ist ein gewisses Maß an politischem Risiko gegeben. Im vergangenen Jahr war dieses an dem Stopp des Lobau Tunnels und an den Verzögerungen der Stadtstraße in Wien sichtbar, welche unmittelbar auf Projekte der 6B47 einen zeitlichen Einfluss haben. Es können zudem Bausperrungen auch bei bestehenden Widmungen verhängt werden, welche Projekte um zwei bis drei Jahre verzögern können.

6B47 versucht, mit ausreichenden Zeitpuffern den Risiken entgegenzuwirken. Zudem wird laufend mit den Behörden zusammengearbeitet und es werden Abstimmungen mit der Stadt vorgenommen, um eine möglichst hohe Planungssicherheit zu erlangen.

Mit dem Kriegsbeginn in der Ukraine im Februar 2022 sind die Rohstoffpreise weltweit erneut massiv gestiegen. Derzeit wird nicht davon ausgegangen, dass der Krieg in der Ukraine sich auf weitere Nachbarländer ausweitet. Dadurch wird auch für den Markt in Polen derzeit kein zusätzliches Risiko gesehen. Dieser wird sich eher im Bereich des Wohnbaus verstärken, da rund 1 Mio. geflüchtete Ukrainer 2022 in Polen am Arbeitsmarkt Fuß gefasst haben.

Die Teuerung und die hohe Inflation, ebenfalls ausgelöst durch den Ukraine Krieg, haben sich mittlerweile in den Kernmärkten der 6B47 verfestigt. Da 6B47 2022 keine weiten Baustarts gesetzt hatte, werden sich konkrete Baukosten erst im Jahr 2023 zeigen.

Durch die stark gestiegenen Zinsen werden wenige Neubauten erwartet, was mittelfristig auch Lieferanten unter Druck setzen wird. Durch signifikante Erhöhungen des Leitzinses durch die EZB und zusätzliche Verschärfungen der Richtlinien für die Kreditvergabe für Privathaushalte ging im zweiten Halbjahr 2022 in Österreich die Zahl der Immobilientransaktionen deutlich zurück. Im vierten Quartal war erstmals ein Preisrückgang gegenüber dem Vorquartal zu verzeichnen.

Internes Kontrollsystem

6B47 ist in den vergangenen Jahren stetig gewachsen. Als logische Konsequenz aus der Firmenstruktur „6B47 4.0“ wurde das bereits vorhandene interne Kontrollsystem (IKS) erweitert und konzernweit vereinheitlicht. Das IKS von 6B47 orientiert sich stark am COSO-Standard „Internal Controls – Integrated Framework“, der fünf wesentliche Bestandteile definiert und diese auf drei Ebenen in der Konzernstruktur mit den drei Bereichen Operations, Reporting und Compliance in Verbindung setzt. Diese fünf wesentlichen Bestandteile lauten: Kontrollumgebung (Control Environment), Information und Kommunikation (Information & Communication), Kontrollaktivitäten (Control Activities), Risikobeurteilung (Risk Assessment) und Monitoring.

Die Kontrollumgebung setzt sich im Wesentlichen aus der Konzern- und Personalstruktur sowie aus den Fähigkeiten und Kompetenzen der Mitarbeiter und des Managements zusammen. Ergänzend bilden die gelebte Unternehmensphilosophie und die persönliche Einstellung aller Beschäftigten wichtige Faktoren.

Die Kommunikation nach innen wie nach außen läuft über definierte Kanäle. Durch die Einhaltung der damit verbundenen Vorgaben wird dafür gesorgt, dass die richtigen Informationen zur richtigen Zeit beim richtigen Empfänger eintreffen und somit Entscheidungen auf Basis einer bestmöglichen Grundlage getroffen werden können.

Das Geschäftsmodell von 6B47 verlangt einen risikoorientierten Zugang zum Thema IKS. Risiken werden identifiziert, dokumentiert und unter Beobachtung gestellt. Das Management veranlasst die zügige Bearbeitung identifizierter Risiken und sorgt für deren Minimierung. In diesem Prozess kommen definierte Kontrollaktivitäten zum Einsatz. Wichtige Maßnahmen dahingehend sind neben anderen: die klare Trennung von Zuständigkeiten, das Vier-Augen-Prinzip, ausgewählte Zeichnungsberechtigungen und eine permanente Überwachung des IT-Systems.

Das IKS garantiert die Effektivität und Rentabilität der operativen Tätigkeiten, die Verlässlichkeit des internen Reportings sowie das Handeln im Einklang mit rechtlichen Vorschriften und Gesetzen. Konzernweit sorgen mit entsprechenden Kompetenzen ausgestattete Mitarbeiter für die Einhaltung der definierten Prozesse. Werden in einem oder in mehreren Prozessen Risiken für 6B47 erkannt, folgen umgehend adäquate Anpassungen in den innerbetrieblichen Abläufen.

Bei der Erstellung des Konzernabschlusses wird stets auf die Einhaltung der im IKS definierten Kriterien geachtet. Das wesentliche Risiko besteht in der möglicherweise falschen Darstellung der wirtschaftlichen Situation des Unternehmens. Dieser Gefahr wird durch eine fortlaufende Schulung der mit der Erstellung des Konzernabschlusses betrauten Personen und durch eine enge Abstimmung aller internen Instanzen entgegengewirkt.

Umfassende Evaluierungen nach dem Abschluss der Arbeiten zielen auf die kontinuierliche Verbesserung des Erstellungsprozesses und der zugehörigen Kontrollaktivitäten ab.

Bericht über Forschung und Entwicklung

Nachhaltigkeit ist für die 6B47 Real Estate Investors AG kein Trend, sondern ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmensstrategie und Kultur. Nachhaltige Projekte sind nicht nur für Nutzer, Investoren und die Gesellschaft vorteilhaft, sondern bilden auch die Basis für einen nachhaltigen wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens. Dabei ist es wichtig, innovative und zukunftsweisende Projekte umzusetzen, welche im Bereich Bautechnik, Energie und der sozialen Qualität neue Maßstäbe setzen und die Entwicklung eines gesamten Stadtviertels positiv beeinflussen.

ESG im „Doing“

Bei 6B47 ist ESG mehr als ein Schlagwort, sondern wird aktiv in den Unternehmensprozessen gelebt und in den Projekten umgesetzt. Die bestehende Erfahrung mit Konversionsimmobilien und der Nutzung erneuerbarer Energie für den Gebäudebetrieb bietet eine optimale Basis, um Gebäude zu errichten, welche die Umsetzung des europäischen Green Deals vorantreiben. Das „Fit for 55“-Paket, welches Teil des Green Deals ist und mit zwölf konkreten Vorschlägen das Ziel verfolgt, die Netto-Treibhausgasemissionen bereits bis 2030 um mindestens 55 % gegenüber 1990 zu senken, wird dabei unterstützt, indem energieeffiziente Gebäude errichtet werden und der Gebäudebestand im Rahmen von Konversionsprojekten wesentlich modernisiert wird.

Der Ansatz, Mehrwerte zu schaffen, bezieht sich aber auch ausdrücklich auf die soziale Komponente der Immobilienkonzepte. Im Fokus steht dabei die Frage, welche urbanen Qualitäten das jeweilige Projekt für die umliegenden Anwohner bereitstellen kann. Das ausdrückliche Ziel von 6B47 besteht darin, neue Mittelpunkte für moderne Stadtquartiere zu schaffen, indem neben Wohn- und Büroflächen auch Bereiche für Einzelhandel sowie Kultur- und Freizeitnutzungen entstehen. Zudem prüft 6B47 regelmäßig Möglichkeiten, Projekte im Bereich Kunst am Bau auf den Baustellen umzusetzen. Auch die Entwicklung von Wohneinheiten im bezahlbaren Preissegment ist für viele Projekte prägend.

Eine nachhaltige Immobilie zeichnet sich auch dadurch aus, dass sie Transparenz über ihre Nutzung bietet und sich laufend verbessert. Energiemonitoring- und Optimierungssysteme sind daher ein wichtiger Bestandteil von zukunftsfähigen Projekten. Durch das laufende Monitoring werden große Datenmengen gesammelt, welche unter Zustimmung der Nutzer anonymisiert verarbeitet werden, um die laufende Verbesserung zu ermöglichen und um (Re-)Zertifizierungen zu erlangen. Alle erhobenen Daten werden stets mit größter Sorgfalt gemäß der DSGVO-Richtlinie verarbeitet, um die Privatsphäre aller Nutzer zu sichern.

Konversionsimmobilien

Bei Konversionsimmobilien wird ein Bestandsgebäude auf sein Stahlbetonskelett zurückgebaut und anschließend neu ausgebaut und nachverdichtet. Dadurch werden jene Ressourcen und Emissionen eingespart, welche durch einen vollständigen Abriss und anschließenden Neubau anfallen würden. Bei dieser Reaktivierung der bestehenden Bausubstanz wird die ursprüngliche Nutzungsdauer des Bestandsgebäudes verlängert, ein neuer Lebenszyklus wird gestartet. Die Konversion profitiert daher von der Vermeidung von zusätzlichen grauen bzw. gebundenen Emissionen des Neubaus, während sie gleichzeitig eine optimierte und emissionsarme Betriebsphase ermöglicht.

Die 6B47 Real Estate Investors AG präsentierte im Jahr 2021 eine Nachhaltigkeitsstudie zum Thema CO₂-Einsparungen am Beispiel der Konversionsimmobilie FRANCIS, die von der Werner Sobek AG, einem weltweit agierenden Beratungsunternehmen für Technik, Design und Nachhaltigkeit, ausgearbeitet wurde. Durch den Rückbau zum Stahlbetonskelett und den Neuausbau inklusive Aufstockung konnten beim FRANCIS 18.625 Tonnen (bzw. 67 %) CO₂-Äquivalent im Vergleich zum fiktiven Neubauprojekt eingespart werden. Das entspricht der reduzierten Emissionslast von etwa 12.000 Pkw im Zeitraum von einem Jahr. Zugleich konnten etwa 10.000 innerstädtische Lkw-Schuttfahren eingespart werden.

Die Realisierung von Konversionsprojekten ist ein Fokusthema der 6B47, da Ressourcenschonung und CO₂-Reduktion im Bereich der grauen bzw. verbauten Emissionen dadurch wesentlich vorangetrieben werden können. Gepaart mit einem effizienten Gebäudebetrieb, bei dem stets versucht wird, die Nutzung regenerativer Energie zu maximieren, ist es möglich, eine ganzheitlich nachhaltige Immobilie zu schaffen.

EU-Taxonomie und Gebäudezertifizierung

Die nachhaltige Errichtung, Konversion und der Betrieb müssen sorgfältig und ganzheitlich umgesetzt werden. Um die ökonomische, ökologische und soziale Qualität unserer Gebäude von unabhängigen Dritten belegen zu können, nutzt 6B47 schon seit Längerem die renommiertesten und größten Gebäudezertifizierungssysteme wie DGNB/ÖGNI und vereinzelt bei Neuprojekten auch BREEAM und LEED. Dabei ist es immer unser Ziel, im Rahmen der etablierten und transparenten Kriterienkataloge der jeweiligen Systeme mindestens die Stufe „Gold“ bzw. „Ausgezeichnet“ zu erreichen, um mit unseren Projekten einen langfristigen Mehrwert für alle Stakeholder zu schaffen.

Der nächste sinnvolle und klare Schritt für 6B47 ist die EU-Taxonomie-konforme Errichtung bzw. Konversion von Gebäuden. Die EU-Taxonomieverordnung verfolgt das Ziel, Kapital in ökologisch nachhaltige Tätigkeiten zu lenken, um das übergeordnete Ziel einer klimaneutralen EU bis 2050 zu verwirklichen. Im Bereich „Baugewerbe und Immobilien“ werden sieben Aktivitäten vom Neubau bis hin zum Erwerb und Eigentum von Gebäuden definiert, welche die Anforderungen der sechs festgesetzten Umweltziele der EU-Taxonomie für die spezifische Aktivität erfüllen müssen. Die Ziele lauten:

1. Klimaschutz
2. Anpassung an den Klimawandel
3. Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen
4. Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft
5. Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung
6. Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme

Bei der Umsetzung eines EU-Taxonomie-konformen Projekts muss bei einem der sechs Ziele ein wesentlicher Beitrag geleistet werden, während bei den weiteren fünf Zielen keine wesentliche Beeinträchtigung entstehen darf.

6B47 hat sich in der Projektentwicklung bereits jetzt so vorbereitet, dass sich errichtete Projekte gemäß der EU-Taxonomieverordnung als nachhaltige Aktivität qualifizieren. Der Fokus liegt auf der Ressourcenschonung durch Konversionsprojekte und einem CO₂-armen Gebäudebetrieb. Dadurch sind die Gebäude nicht nur ökologisch wertvoll, sondern bieten für Investoren eine langfristig attraktive und marktfähige Anlageform.

Bericht über die voraussichtliche Entwicklung

Österreich

Der geografische Schwerpunkt der Tätigkeit liegt nach wie vor auf Wien. Zusätzlich dazu stehen gute Lagen im Wiener Umland – der Metropolregion Wien – im Umkreis von ca. 70 km rund um die Bundeshauptstadt im Fokus. Das gilt vor allem für Wohnbauprojekte. So wird dem hohen Wohnbedarf im verkehrsmäßig gut erschlossenen Umland von Wien Rechnung getragen.

Die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wie hohe Inflation, hohe und noch immer steigende Finanzierungskosten, hohe Bau- und Energiekosten sowie strenge Richtlinien für die Vergabe von Wohnbaukrediten haben zu einem generell veränderten Marktumfeld geführt. Jetzt stehen nicht mehr Wachstum und Volumen im Fokus, sondern es ist notwendig und zielführend, verstärkt wieder Qualitäten wie Lage, Flächenausnutzung und Zielgruppenorientierung in den Mittelpunkt zu stellen. Dazu kommen vor allem aufgrund der EU-Taxonomieverordnung und der allgemeinen Entwicklung unter dem Titel „ESG und Nachhaltigkeit“ Themen wie Energieeffizienz, Kreislaufwirtschaft, CO₂-Footprint, Lebenszykluskosten, Green Lease etc., denen ganz besondere Aufmerksamkeit gewidmet wird. In dieser Entwicklung zählen wir uns zu den Vorreitern in der Branche. So wurde zum Beispiel bei unserem Wohnbauprojekt „Steingötterhof“ in St. Pölten erstmals eine vollkommen CO₂-freie Energieversorgung, bestehend aus Geothermie in Kombination mit Photovoltaik und Wärmepumpen, umgesetzt, die richtungsweisend für die Branche und die weiteren Projekte der 6B47 in Österreich ist.

Diese Strategie wird, auch aus unserer Verantwortung gegenüber der Umwelt und den nachfolgenden Generationen, konsequent fortgesetzt.

Im Sinne der langfristigen Unternehmensstrategie werden die Assetklassen Wohnen, Büro, Gewerbe, Hotel sowie Stadtteilentwicklungen bearbeitet.

Im Wohnbau wird weiterhin die gesamte Bandbreite von wirtschaftlich leistbaren Objekten bis zu Immobilien in gehobener Qualität und mit entsprechendem Preis bedient. Und das sowohl im Einzelabverkauf als auch im Mietwohnungsbau, wobei dort das Mikroumfeld und die Zielgruppenorientierung wesentliche Kriterien für die Produktentwicklung und somit die konkrete Ausrichtung der Projekte sind. 2022 konnte eine große Liegenschaft in Wien akquiriert werden, wo unterschiedliche moderne Wohnformen im Rahmen eines Quartiers entwickelt werden.

Aber auch gemischt genutzte Immobilien und Stadtteilentwicklungen werden erfolgreich von 6B47 verfolgt. Erstmals kommt dazu jetzt mit unserem großvolumigen Laborgebäude in 1230 Wien ein Projekt im Life-Science-Bereich dazu. Dieses aufstrebende Segment ist von hoher Nachfrage auf der Mieterseite gekennzeichnet und rückt verstärkt in den Fokus von institutionellen Investoren.

Andererseits stehen Bestandsgebäude mit Wohnwidmung oder hoher Umwidmungswahrscheinlichkeit und einer Development-Fantasie verstärkt im Zentrum der Aktivitäten. In diesem Segment kann durch Konversion der Bestandsgebäude den wichtigen Themen Klimaschutz und Vermeidung von Bodenversiegelung besonders Rechnung getragen und das in hohem Maße vorhandene Know-how effizient eingesetzt werden. In diesem Bereich konnte auch 2022 ein weiteres Objekt erworben werden.

Das großvolumige, gemischt genutzte Projekt „Althan Quartier“, eine der größten innerstädtischen Quartiersentwicklungen in Wien, steht weiterhin im Zentrum der Aufmerksamkeit. Hierbei gilt der konsequenten Umsetzung und Verwertung unser besonderes Augenmerk.

Neben der Weiterführung der erläuterten Strategie in den einzelnen Segmenten werden die Abläufe und Strukturen von 6B47 in Österreich weiterhin gestärkt, effizienter gestaltet und an die veränderten Marktbedingungen angepasst. Diese Maßnahmen sollen die Qualität und die Profitabilität der Projektentwicklungen und des Unternehmens nachhaltig stärken.

Deutschland

Die Immobilienwirtschaft wurde aufgrund nicht vorherzusehender exogener Schocks im Jahr 2022 hart getroffen. Der Ukraine-Krieg, steigende Zinsen, verzögerte Lieferketten und erhöhte Materialkosten zwingen Akteure aus dem gesamten Sektor und insbesondere aus der Projektentwicklung dazu, umzudenken und sich von einer Niedrigzinspolitik und immer weiter steigenden Kaufpreisen zu verabschieden. Mit Blick auf Europa und die EZB könnte sich aus heutiger Sicht der stark angehobene Leitzins auf derzeit 4 % noch weiter erhöhen, da ein Rückgang der Inflation momentan nicht in Sicht ist. Ähnlich verhält es sich in den USA mit der US-Notenbank, die das Jahr 2022 mit einem Leitzins von ca. 4,5 % abgeschlossen hat. Hinzu kommen die Notwendigkeit von längeren und detaillierteren Ankaufsprüfungen sowie immer anspruchsvollere ESG-Kriterien.

Trotz der vorgenannten enormen wirtschaftlichen und politischen Auswirkungen auf den Immobiliensektor blieb die 6B47 in Deutschland ihrem Kurs treu und setzte alle laufenden Projekte im Jahr 2022 weiter um. Das Projekt „Will No 16“ in München-Harlaching wurde vollständig verkauft. Auch im „LITE Berlin“ ist es der 6B47 gelungen, bis auf eine Wohnung alles zu veräußern. Hinzu kommen die Einreichung des Bauantrags für die Nibelungenstraße, eine Einigung mit dem Markt Murnau bezüglich des weiteren Verfahrens für die Bebauung des Grundstücks und ein sich abzeichnender Verkauf der Ländstraße im begehrten Stadtteil München-Lehel.

In Anbetracht der strategisch enormen Bedeutung des deutschen Markts für 6B47 wird nicht nur der Akquisitionsbereich weiter ausgebaut, sondern es wird zudem dem kompetitiven Umfeld in der Bauvergabe durch eine Neustrukturierung des technischen Projektmanagements massiv Rechnung getragen. Aufgrund der wirtschaftlichen Herausforderungen und des sich stark wandelnden Umfelds wurde die Organisation dahingehend verändert, die sich daraus im Jahr 2023 ergebenden Opportunitäten zu erkennen und Projekte zügig zu erwerben und voranzutreiben.

Polen

Die strategische Ausrichtung basiert weiterhin auf der 2020 durchgeführten einjährigen Research-Phase. Der Fokus liegt dabei nach wie vor auf den Metropolregionen Warschau und Breslau sowie Krakau und Tri-City, letzteres bestehend aus Gdansk, Gdynia und Sopot, in den Assetklassen Residential sowie in den Ablegern (Student Living und Mikro-Apartments).

Es gibt ein hohes Investoreninteresse an den oben genannten Assetklassen. Durch die Auswirkungen des Ukraine-Kriegs wurde die Nachfrage am Wohnungsmarkt weiter erhöht, was sich auch auf ein beträchtliches Mietwachstumspotenzial auswirkt. Die genannten alternativen Bereiche des Living-Sektors haben somit ein hohes Potenzial zur Wertsteigerung.

Ziele für 2023 sind die Akquisition und Sicherung von weiteren Projekten aus diesem Sektor sowie deren Entwicklung mit einem strategischen Partner. Ein großes Quartiersprojekt befindet sich derzeit in der Due-Diligence-Phase, für weitere Projekte wurden bereits LOIs unterzeichnet.

Zukünftige Finanzlage

Die zurückliegenden Jahre waren geprägt vom Wachstum der Unternehmensgruppe.

Die veränderte Marktlage, welche vor allem durch steigende Zinsen und Zurückhaltung von Investoren und Immobilienkäufern geprägt ist, führte dazu, dass der Fokus in den Jahren 2023 und 2024 auf die Stabilisierung der Unternehmensgruppe gelegt wird und kapitalschonendere Geschäftstätigkeiten ausgebaut werden.

Seit Herbst 2022 gehen die Erwartungen zwischen Verkäufern, aufgrund der gestiegenen Kosten, und Käufern, aufgrund der veränderten Renditeerwartungen, deutlich auseinander. Das Ausbleiben von Verkaufstransaktionen führt dazu, dass sich Neuinvestitionen verschieben, wodurch sich die Geschäftstätigkeit sowohl bei 6B47 als auch in der gesamten Branche deutlich entschleunigt.

Ziel ist es, 2023 das Projekt „Althan Quartier“ in einen Fonds einzubringen, womit Eigenkapital der 6B47 in Höhe von rund EUR 20 Mio. freigesetzt werden soll. Dieses Kapital soll in den Folgejahren für Investitionen in Neuprojekte zur Verfügung stehen.

Seit 2019 verfolgt 6B47 die Strategie in der Unternehmensfinanzierung, sich vom Anleihenmarkt zurückzuziehen und mittels Kreditfinanzierung die Anleihen zu refinanzieren. Diese Strategie bleibt auch mittelfristig aufrecht und führt in der aktuellen Marktlage zu einem geringeren Risiko.

2022 wurde eine neue Anleihe mit einer Laufzeit von drei Jahren platziert, welche nur für Aktionäre aufgelegt wurde. Somit konnte auch zusätzliches Kapital für neue Projekte aufgenommen werden.

Im Juni 2023 haben die Aktionäre beschlossen, die 6B47 AG durch Liquiditätszuschüsse in eine Beteiligung in Höhe von EUR 7 Mio. zu unterstützen. Zudem wurde eine Zusage über EUR 7 Mio. erteilt, damit die 6B47 AG mit einer kurzen Vorlaufzeit diese in liquiden Mitteln für das Unternehmen oder als Haftung für Bankkredite abrufen kann.

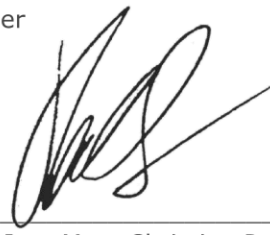
Wien, 28. Juli 2023



Sebastian Nitsch
Vorstandsvorsitzender



Christian Mayer
Vorstandsmitglied



Ing. Mag. Christian Polak
Vorstandsmitglied

Der Lagebericht wurde inhouse mit firesys (firesys GmbH) produziert.



Bildmarke des Amtssiegels gemäß §13 Absatz 2 Notariatsordnung.