

GESCHÄFTSBERICHT 2023



# WIR SCHAFFEN PERSPEKTIVEN

Wir gehen sorgsam mit Ressourcen um, legen Wert auf vielseitige Mobilitätsangebote und nutzen intelligentes Energiemanagement für die Bewirtschaftung unserer Immobilien. Wir schaffen Arbeits- und Lebensräume, die über Generationen hinweg Bestand haben.

VILLAGE IM DRITTEN  
Wien



# IMMOBILIEN MIT PERSPEKTIVEN

- 597 attraktive Liegenschaften\*
- 1,90 Mio. m<sup>2</sup> vermietbare Fläche
- EUR 4.559 Mio. IFRS Fair Value\*\*

## Wien\*\*\*

158 Liegenschaften  
937.927 m<sup>2</sup>  
EUR 2.759,4 Mio.

## Tirol\*\*\*

50 Liegenschaften  
105.676 m<sup>2</sup>  
EUR 307,8 Mio.

## Niederösterreich\*\*\*

81 Liegenschaften  
160.096 m<sup>2</sup>  
EUR 295,2 Mio.

## Vorarlberg\*\*\*

34 Liegenschaften  
42.302 m<sup>2</sup>  
EUR 68,5 Mio.

## Burgenland\*\*\*

24 Liegenschaften  
46.099 m<sup>2</sup>  
EUR 58,9 Mio.

## Kärnten\*\*\*

53 Liegenschaften  
103.392 m<sup>2</sup>  
EUR 157,0 Mio.

## Salzburg\*\*\*

47 Liegenschaften  
103.205 m<sup>2</sup>  
EUR 240,3 Mio.

## Oberösterreich\*\*\*

69 Liegenschaften  
169.448 m<sup>2</sup>  
EUR 258,0 Mio.

## Steiermark\*\*\*

81 Liegenschaften  
234.813 m<sup>2</sup>  
EUR 413,8 Mio.

\* Eine Liegenschaft bildet laut interner Definition eine in sich geschlossene Einheit und entspricht einer Einlagezahl gemäß Grundbuch. Folglich kann eine Liegenschaft mehrere Grundstücke sowie mehrere Gebäude umfassen. (eine Liegenschaft = eine EZ)

\*\* ARE inklusive ARE Bestandsgesellschaften

\*\*\* Die Werte entsprechen der Anzahl der Liegenschaften, der vermietbaren Flächen und dem IFRS Fair Value.

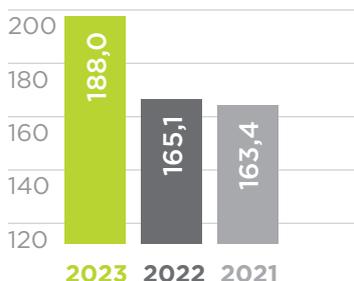


# WIR ÜBERNEHMEN VERANTWORTUNG

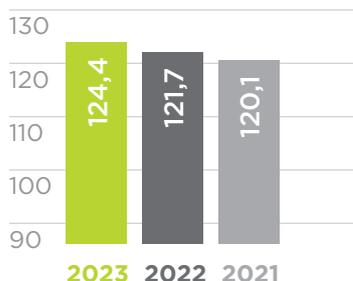
Wir schaffen Erholungsräume für die Gesellschaft, erhalten den Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt und fördern klimawirksame Freiräume und Biodiversität im urbanen Gebiet. Im Herzen des neuen Stadtquartiers VILLAGE IM DRITTEN errichten wir einen rund zwei Hektar großen Park, der sich durch Zwischenbegrünung bereits in der Bauphase positiv auf das Mikroklima in der Umgebung auswirkt.

# ENTWICKLUNG DES UNTERNEHMENS

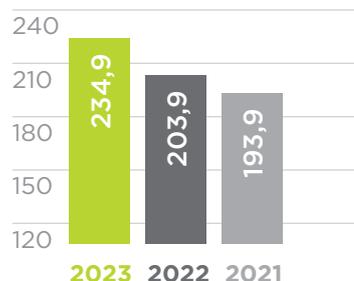
## EBITDA IN EUR MIO.



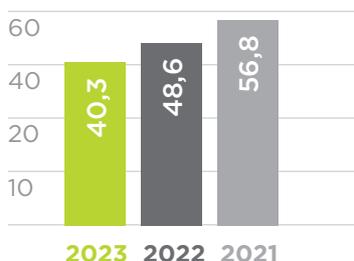
## FFO IN EUR MIO.\*



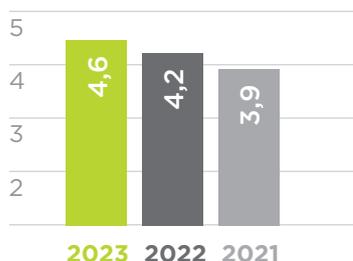
## MIETERLÖSE IN EUR MIO.



## MANAGEMENT- UMSATZ IN %



## IFRS FAIR VALUE IN EUR MRD.



## LOAN TO VALUE RATIO IN %



# KENNZAHLEN

in EUR Mio. außer anders angegeben	2023	2022	Veränderung
Umsatzerlöse	354,1	331,7	+6,8%
davon Mieterlöse	234,9	203,9	+15,2%
EBITDA	188,0	165,1	+13,9%
EBITDA-Marge in %	53,1%	49,8%	+3,3 PP
EBIT	301,8	361,2	-16,4%
Gewinn der Periode	194,7	303,4	-35,8%
Mitarbeiter*innen	100	85	+15 MA
Bilanzsumme	5.148,8	4.807,6	+7,1%
Eigenkapital	2.823,1	2.683,6	+5,2%
Eigenkapitalquote in %	54,8%	55,8%	-1,0 PP
Loan to Value Ratio (LTV) in %	35,2%	33,7%	+1,5 PP
Funds from Operations (FFO) vor Steuern ohne Verkäufe	124,4	121,7	+2,2%
Cashflow aus dem operativen Bereich	65,2	94,1	-30,7%
Cashflow aus Investitionsaktivitäten	-148,4	-214,7	+30,9%
Cashflow aus Finanzierungsaktivitäten	81,4	160,8	-49,4%
Veränderung der liquiden Mittel	-1,8	40,2	-104,5%

\* Beginnend mit dem Geschäftsjahr 2021 wurde die Berechnung des FFO auf vor Steuern umgestellt. Ebenso erfolgte eine Präzisierung und Anpassung der FFO-Berechnung hinsichtlich Eliminierung des Finanzergebnisses sowie des Ergebniseffektes (vor Steuern) von Projektentwicklungen. Der Vorjahreswert wurde dahingehend angepasst.

# WIR SCHAFFEN PERSPEKTIVEN FÜR SOZIALE, ÖKOLOGISCHE UND ÖKONOMISCHE NACHHALTIGKEIT

Die drei großen Verantwortungsbereiche Umwelt, Gesellschaft und gute Unternehmensführung stehen für die ARE im Fokus bei der Bewirtschaftung und Entwicklung hochqualitativer Arbeits- und Wohnräume. Im Bestand investieren wir konzernweit bis 2040 EUR 2 Mrd. für die Dekarbonisierung unserer Liegenschaften, wovon ein großer Teil in der ARE realisiert wird. Unsere neuen Bauprojekte stehen ganz im Zeichen des nachhaltigen Mindeststandards und überzeugen durch umweltfreundliche Konzepte wie Flusswasserkühlung, großzügige Grünflächen oder Holzbauweise aus nachhaltiger Waldbewirtschaftung.



Die PV Anlage auf dem Dach der LLZ Linz wird die geplante Gesamtleistung des Areals auf rund

## 250 kWp

erhöhen.

Im WILDGARTEN in Wien wurde mit dem Bau der letzten der insgesamt rund

## 1.100

ökologisch und sozial nachhaltigen Wohnungen begonnen.





**24**

geförderte  
Mietwohnungen in  
Passivhausbauweise  
entstanden  
AM ZEUGHHAUS  
in Innsbruck.



Ein Optigrün-

## Regenwasser- management

versorgt das Wohnquartier DERFFLINGERSTRASSE in Linz.

**500**

Tiefensonden für Geothermie sind Teil  
des baufeldübergreifenden Energiekonzeptes  
im VILLAGE IM DRITTEN in Wien.



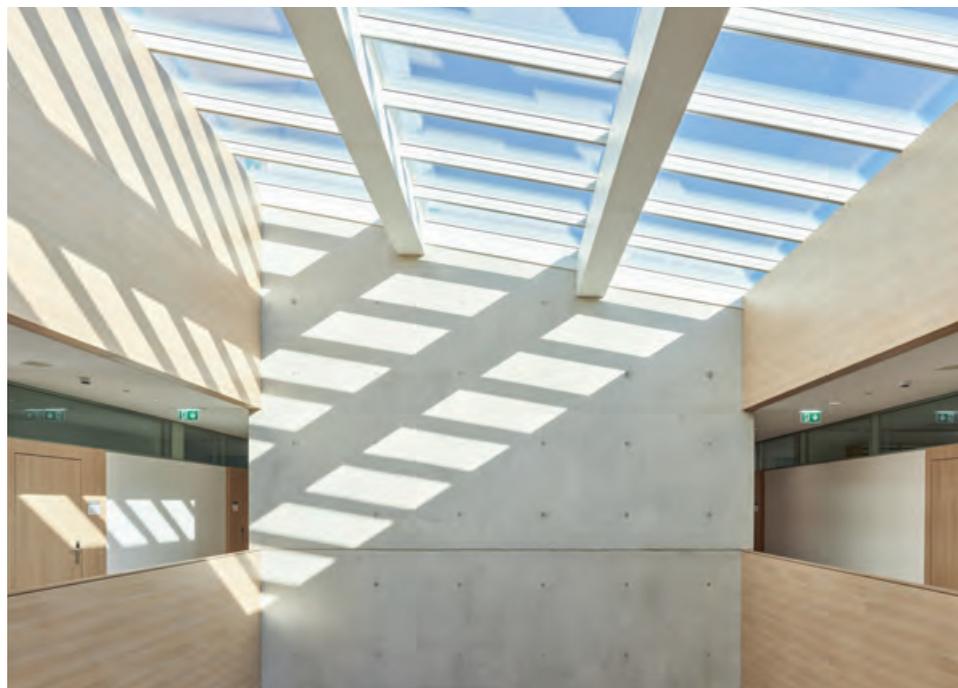
Der rund

**2 Hektar**

große Park im VILLAGE IM DRITTEN  
dient den zukünftigen Bewohner\*innen  
als Frischluftquelle und Erholungsraum.

Das Bezirksgericht Seekirchen  
wurde mit dem Qualitätsstandard

**klimaaktiv  
Gold**  
ausgezeichnet.



# WIR SCHAFFEN PERSPEKTIVEN FÜR EINE LEBENSWERTE ZUKUNFT



**Wolfgang Gleissner**  
Geschäftsführer (COO)

**Hans-Peter Weiss**  
Geschäftsführer (CEO)

Die ARE Austrian Real Estate ist ein auf Büro-, Wohn- und Entwicklungsliegenschaften spezialisiertes Immobilienunternehmen.

Basierend auf den Vorgaben der Eigentümerin ÖBAG hat die ARE folgende vier strategische Schwerpunkte bis 2027 definiert: Wachstum, Internationalisierung, Dekarbonisierung und zukunftsorientierte Weiterentwicklung.

Das Kerngeschäft der ARE ist die Bewirtschaftung eines breit gefächerten Portfolios an erstklassigen Bestandsobjekten mit herausragender Bedeutung für die österreichische Baukultur. Dabei setzt sie auf kontinuierliche Optimierung und individuelle Nutzungskonzepte mit bestmöglichem Service für ihre Kund\*innen. Das Portfolio der ARE umfasst rund 597 Bestandsliegenschaften, wovon rund 75 % Büroimmobilien sind. Als Vermieterin von rund 1,9 Mio. m<sup>2</sup> Gebäudefläche mit einem IFRS Fair Value von EUR 4,6 Mrd. steht die ARE für ein Höchstmaß an Stabilität, Sicherheit und Qualität.

Neben der Portfoliopflege ist die ARE führend bei der Entwicklung attraktiver Stadtteile mit durchdachter Infrastruktur. Derzeit befinden sich rund 40 Projekte in Planung und Bau. Ziel ist es, Stadtquartiere zu realisieren, die den Ansprüchen der Zukunft gerecht werden.

---

## Sehr geehrte Damen und Herren!

Unsere Branche ist 2023 in Turbulenzen geraten, und es wird noch einige Zeit bis zu einer deutlichen Erholung dauern. Faktoren wie hohe Bau- und Finanzierungskosten sowie steigende Grundstückspreise betreffen naturgemäß auch den BIG Konzern und insbesondere unsere Konzerntochter ARE. Durch vorausschauendes Denken und verantwortungsvolles Handeln sind wir auch für diese erschwerten Rahmenbedingungen gut gerüstet. Unsere Planwerte wurden für 2023 wieder deutlich überschritten, ein neues Rekordergebnis konnte erreicht werden und unser Portfolio hat – trotz gegenläufiger Tendenzen in der Branche – sogar eine moderate Wertsteigerung verzeichnet.

Unsere Tätigkeit wirkt in die gesamte Branche. Konzernweit konnten wir mit unseren Investitionen im vergangenen Jahr rund 10.000 Arbeitsplätze sichern und 735 Mio. Euro an Wertschöpfung im Land generieren. Auf die Investitionen der ARE heruntergebrochen bedeutet das fast 4.000 Arbeitsplätze und eine Wertschöpfung von rund 300 Mio. Euro.

Mit der Übernahme aller Anteile am VIENNA TWENTYTWO Anfang des Jahres 2024 konnten wir einen Baustopp verhindern, den ausführenden Firmen Planungssicherheit geben und die Arbeitsplätze auf der Baustelle sichern. Kommendes Jahr soll das städtebaulich bedeutende Großbauprojekt in Wien Donaustadt fertiggestellt werden.

Unser aktuell größtes Stadtentwicklungsprojekt ist das VILLAGE IM DRITTEN, das wir in den nächsten Jahren gemeinsam mit verschiedenen Partnern umsetzen. Auf rund elf Hektar Fläche entstehen rund 2.000 Wohnungen, Büro- und Gewerbeflächen, Kindergärten, eine Schule und ein etwa zwei Hektar großer Park. Mit dem VILLAGE IM DRITTEN entsteht auch Österreichs größtes Erdsondenfeld mit der beeindruckenden Anzahl von 500 Tiefensonden. Auch abseits davon ist das einzigartige, ausgeklügelte Energiesystem des Stadtquartiers auf lokale, erneuerbare und klimafreundliche Ressourcen ausgerichtet. Auf dem Cover des vorliegenden Geschäftsberichts erkennen Sie die Dimension des VILLAGE IM DRITTEN und welchen großen Anteil die Park- und Grünflächen bei diesem innerstädtischen Stadtentwicklungsgebiet einnehmen werden.

Unseren Schwerpunkt setzen wir aktuell aber auf Investitionen in unsere Bestandsgebäude. Konzernweit investieren wir sukzessive 2 Mrd. Euro, davon knapp ein Drittel im ARE Teilkonzern, in die gezielte Dekarbonisierung unseres Bestandsportfolios und sind damit eines der ersten Unternehmen in der Branche mit einem konkreten Klimaschutzpfad. Damit arbeiten wir an einer klimaresilienten Zukunft, verbessern die Qualität und Energieeffizienz unserer Häuser und steigern den Wert unseres Portfolios. Wir modernisieren unsere Bestandsgebäude oder nutzen sie nach Bedarf völlig neu, erschließen nicht genutzte Flächen oder verdichten. Investitionen in den Bestand sind gelebter Klimaschutz, schonen Ressourcen und erhalten die Baukultur für die Generationen von morgen.

Die ARE ist im vergangenen Jahr auf über 100 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter angewachsen. Damit haben wir das nötige Personal und die Expertise aufgebaut, um künftig auch großvolumige Projekte eigenverantwortlich umzusetzen, und dürfen zuversichtlich in die Zukunft blicken.

**Hans-Peter Weiss (CEO)    Wolfgang Gleissner (COO)**

# ORGANE DER GESELLSCHAFT 2023

## Hans-Peter Weiss

Geschäftsführer (CEO)  
ARE Austrian Real Estate GmbH

In der ARE steuert Hans-Peter Weiss die Bereiche Corporate Management, Asset Management, Project Development und Internationales. Im BIG Konzern verantwortet er zusätzlich die Aufgabenbereiche Unternehmensstrategie & Kommunikation, IT, Business Development und Real Estate Investment Management sowie gemeinsam mit Wolfgang Gleissner die jährliche Budgetierung/Mehrjahresplanung und Revision.

## Wolfgang Gleissner

Geschäftsführer (COO)  
ARE Austrian Real Estate GmbH

Wolfgang Gleissner verantwortet die Bereiche Recht, Personal & Organisation, Objekt und Facility Management, Energie und Nachhaltigkeit sowie Risikomanagement und Qualitätssicherung. Diese Bereiche werden in der BIG konzernweit ausgeübt. Gemeinsam mit Hans-Peter Weiss steuert er die Aufgabenbereiche jährliche Budgetierung/Mehrjahresplanung und Revision.

---

## Aufsichtsrat:

### Markus Neurauder

Vorsitzender  
Erstbestellung 27.04.2022

Funktionsperiode bis zum Gesellschafterbeschluss, der über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2025 beschließt

### Christina Haslauer

Stv. des Vorsitzenden  
Erstbestellung 12.09.2017

Funktionsperiode bis zum Gesellschafterbeschluss, der über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2025 beschließt

### Christian Domany

Mitglied  
Erstbestellung 12.09.2017

Funktionsperiode bis zum Gesellschafterbeschluss, der über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2024 beschließt

### Elisabeth Gruber

Mitglied  
Erstbestellung 06.02.2018

Funktionsperiode bis zum Gesellschafterbeschluss, der über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2026 beschließt

### Martin Holzinger

Mitglied  
Erstbestellung 20.05.2020

Funktionsperiode bis zum Gesellschafterbeschluss, der über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2025 beschließt

### Susanne Eickermann-Riepe

Mitglied  
Erstbestellung 26.09.2022

Funktionsperiode bis zum Gesellschafterbeschluss, der über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2024 beschließt

## Belegschaftsvertreter:

### Thomas Rasch

Mitglied  
Erstbestellung 14.09.2017

### Daniela Böckl

Mitglied  
Erstbestellung 14.09.2017

### Jürgen Krausler

Mitglied  
Erstbestellung 23.10.2023

### Maximilian Kucharsch

Mitglied  
Erstbestellung 23.05.2019  
bis 23.10.2023

## Prüfungsausschuss:

### Martin Holzinger

Vorsitzender des Ausschusses

### Christian Domany

Stv. des Vorsitzenden

### Christina Haslauer

Mitglied

### Thomas Rasch

Mitglied

---

# INHALT

---

<b>Ausgewählte ARE Objekte</b>	<b>10</b>
--------------------------------	-----------

---

<b>Lagebericht</b>	<b>20</b>
--------------------	-----------

---

1. Konzernstruktur	22
2. Wirtschaftliches Umfeld	26
3. Geschäfts- und Ergebnisentwicklung	28
4. Risikobericht	32
5. Corporate Governance	37
6. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren einschließlich Umweltbelange	38
7. Innovation, Forschung und Entwicklung	38
8. Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens	39
9. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	40
10. Sonstiges	40

---

Konzernabschluss 2023	42
Anhang zum Konzernabschluss 2023	48

---

Bestätigungsvermerk	86
Impressum und Disclaimer	88
Die ARE kompakt	89

---

**GENDERHINWEIS:** Gendersensible Kommunikation ist uns wichtig, genauso wie die Lesefreundlichkeit unserer Texte. Da wir unsere Leserinnen und Leser gleichermaßen ansprechen wollen, gendern wir mit Gendersternchen (z.B. Kund\*innen) bzw. verwenden wir geschlechtsneutrale Begriffe. Mit dem Begriff Mitarbeitende sind unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die in einem Beschäftigungsverhältnis stehen, gemeint.

**RUNDUNGSHINWEIS:** Rundungsdifferenzen und/oder Differenzen in Zwischensummen durch Darstellung (Mio. EUR, TEUR) möglich.





## LEBEN MIT GRÜNRAUM

### WIR SCHAFFEN PERSPEKTIVEN

Bewohner\*innen des WILDGARTEN profitieren von einer gelungenen Mischung aus naturnahem Wohnen und Stadtleben. In nachhaltiger Bauweise errichtete Gebäude, beispielsweise aus Holz oder Ziegel, bilden eine bunte Nachbarschaft. Eine Vielzahl qualitativ gestalteteter Grünflächen im Quartier wie beispielsweise die Wieseninsel dienen als Erholungsraum.

# VILLAGE IM DRITTEN

## EUROPAWEIT EINZIGARTIGE ENERGIEVERSORGUNG

# VILLAGE IM DRITTEN

Rund 500 Erdwärmesonden und großflächige Photovoltaik-Anlagen werden das etwa 11,5 ha große VILLAGE IM DRITTEN künftig mit lokaler Energie versorgen. Um die Versorgungssicherheit zu gewährleisten kommt zusätzlich klimafreundliche Fernwärme für die rund 2.000 Wohnungen, Büros, Gewerbeflächen und Bildungseinrichtungen zum Einsatz.

Während der Bauphase beleben Zwischennutzungen den entstehenden Stadtteil: Urban Gardening, der Lerngarten Bienenzentrum, die Hummelburg und die Nutzung von Bestandsgebäuden als Eventhalle oder Baubüro. Das bereits mit ÖGNI Gold vorzertifizierte Quartier ist nicht nur hinsichtlich Energie ein Leuchtturmprojekt. Die Zwischenbegrünung des späteren rund zwei Hektar großen Parks reduziert die Staubbelastung während des Baubetriebs. Zusätzlich tragen in der blühenden Wiese zahlreiche Insekten wie Bienen, Hummeln und Schmetterlinge zur Biodiversität bei.

Den Startschuss für die Hochbauarbeiten gaben im Berichtsjahr allen voran die DOCKS. Dort entstehen 9.000 m<sup>2</sup> multifunktionale und nachhaltige Flächen, die zukünftig mit rund 300 Metern Länge – und genauso langer Photovoltaikanlage auf dem Dach – das „Tor zum VILLAGE IM DRITTEN“ bilden.

### DATEN

Projektgebiet: rd. 11,5 ha

Park: rd. 2 ha

22 Bauplätze

Bruttogeschoßfläche: rd. 250.000 m<sup>2</sup>, davon:

- rd. 190.000 m<sup>2</sup> für Wohnen (Miete/Eigentum, freifinanziert/gefördert)
- rd. 60.000 m<sup>2</sup> für Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen und Errichtung einer AHS

Städtebaulicher Masterplan:

SUPERBLOCK ZT GmbH

Städtebau und Architektur,

YEWOLANDSCAPES GmbH

Landschafts- & Freiraumplanung

Beschluss Flächenwidmungs- und

Bebauungsplan: 2020

Baubeginn Baufelder: 2022

Geplante Gesamtfertigstellung: 2027

Landstraßer Gürtel/Adolf-Blamauer-Gasse

1030 Wien

[www.villageimdritten.at](http://www.villageimdritten.at)



Das gesamte Quartier wurde mit

# ÖGNI Gold

vorzertifiziert.



# 500

Tiefensonden für Geothermie sind Teil des baufeldübergreifenden Energiekonzeptes.



Zwischenbegrünung im rund

# 2 Hektar

großen Park während der Bauphase fördert Biodiversität.

## NACHHALTIGKEIT

ÖGNI-Gold-Vorzertifikat für das gesamte Quartier, klimafreundliches Gesamtkonzept für Wärme & Temperierung sowie Stromversorgung des Quartiers (unter anderem 500 Tiefensonden für Geothermie, Anergienetz, Photovoltaik-Anlage und klimafreundliche Fernwärme), Holzhybridbau, Park als Frischluftquelle, Gründächer, im Inneren komplett autofrei, Social Urban Mining



#### DATEN

Bruttogeschoßfläche: rd. 3.000 m<sup>2</sup>  
Architektur: Franz&Sue Architekten  
Baubeginn: Q2 2020  
Fertigstellung: Q4 2022

Gruberstraße 35  
4020 Linz



# LANDESLEITZENTRALE LINZ

## EMISSIONSFREIER STROM

## FÜR MEHR SICHERHEIT

Im Auftrag des Innenministeriums wurden in Linz eine neue Landesleitzentrale sowie Räume für die Landespolizeidirektion Oberösterreich errichtet. Der etwa 3.000 m<sup>2</sup> große Neubau der Landesleitzentrale befindet sich direkt neben der Landespolizeidirektion.

Beim Projekt: Auf den Dächern des Gebäudekomplexes kann Strom über eine PV-Anlage mit einer geplanten Gesamtleistung von bis zu 250 kWp lokal und emissionsfrei produziert werden; bis zu 40 kWp davon soll die neu errichtete Anlage der LLZ beitragen.

Von außen nicht einsehbar liegt in der Mitte des Gebäudes ein geschützter, begrünter Innenhof. Dieser dient als Freiraum für Erholungspausen und sozialen Austausch. Die Räume rund um den Hof werden so natürlich belichtet. Seit 2023 ist die neue Landesleitzentrale in Linz in Betrieb.

In der Mitte des Gebäudes  
liegt ein begrünter Innenhof als

## Freiraum

für Erholungspausen und sozialen Austausch.



Die Planung der Photovoltaik-Anlagen  
auf den Dächern der LPD  
ist auf eine Leistung von rund

**250 kWp**  
ausgerichtet.

### NACHHALTIGKEIT

Photovoltaik-Anlage,  
begrünter Innenhof

# AM ZEUGHAUS

## BUNT DURCHMISCHTES WOHNQUARTIER

Am Zeughausareal in der Nähe des Innsbrucker Stadtzentrums hat die ARE in Kooperation mit Neue Heimat Tirol (NHT) ein Wohnquartier entwickelt. Teil davon ist ein fünfgeschoßiges Gebäude mit 24 geförderten Mietwohnungen, die von der ARE realisiert wurden. Nebenan befindet sich das zwölfgeschoßige Gebäude mit 58 Eigentumswohnungen und einem Büro. Insgesamt besteht das Ensemble aus drei Bauten mit 118 Wohnungen. Diese sind mit zwei bis vier Zimmern zwischen 45 und 110 m<sup>2</sup> groß.

Die Einbindung des Areals rund um das Zeughaus bietet eine gelungene Nachverdichtung mit großzügigen Grünflächen im Zentrum der Stadt Innsbruck. Die Nähe zur Sill wertet den naturnahen Standort weiter auf.

### NACHHALTIGKEIT

Fernwärme, Passivhausbauweise bei geförderten Mietwohnungen, Niedrigenergiebauweise bei Eigentumswohnungen

### DATEN

Nutzfläche: rd. 7.900 m<sup>2</sup>

Bauteil A: 58 Eigentumswohnungen, 1 Büroeinheit

Bauteil B: 24 geförderte Mietwohnungen

Bauteil C: 36 geförderte Mietwohnungen (NHT)

81 Tiefgaragenstellplätze

Architektur: ARGE reitter\_architekten und hertl.architekten

Baubeginn: Q3 2021

Fertigstellung: Q3 2023

Kapuzinergasse 36-40  
6020 Innsbruck



# 58

Eigentumswohnungen  
in Niedrigenergiebauweise



24

geförderte Mietwohnungen  
in Passivhausbauweise





## NACHHALTIGKEIT

Photovoltaik, Ziegelmassivbauweise, Biomasse-Nahwärme, natürliche Kühlung durch das Atriumdach, klimaaktiv-Gold-Zertifizierung

## DATEN

Nutzfläche: rd. 2.600 m<sup>2</sup>

65 Arbeitsplätze

45 Stellplätze

25 Fahrradstellplätze

Architektur: g.o.y.a. ZT GmbH

Baubeginn: Q2 2021

Fertigstellung: Q4 2022

Amanda-Hübsch-Straße 1  
5201 Seekirchen



## BEZIRKSGERICHT SEEKIRCHEN NACHHALTIG UND ENERGIEEFFIZIENT

Ein Paradebeispiel für grüne Baukultur ist das von der ARE realisierte Bezirksgericht in Seekirchen am Wallersee. Von Beginn an standen Nachhaltigkeit und Energieeffizienz im Fokus der Planungen für das hochmoderne und klimafreundliche Verwaltungszentrum. Das Gebäude wurde großteils in nachhaltiger Ziegelmassivbauweise errichtet und schont die Umwelt auch im Betrieb: Es ist an die Biomasse-Nahwärme angeschlossen und produziert einen Teil des Strombedarfs mit einer 38-kWp-Photovoltaik-Anlage auf dem Dach selbst. In den Sommermonaten kann das Gebäude über Öffnungen im Atriumdach und den Gängen nachts natürlich gekühlt werden. Bis auf das Untergeschoß und Teile des Erdgeschoßes kamen für die Außenwände 50 cm starke Ziegel zum Einsatz. Dadurch wurde eine außerordentlich gute Dämmung erreicht, wodurch ein zusätzlicher Vollwärmeschutz nicht erforderlich ist. Im Berichtsjahr konnte das neue Bezirksgericht feierlich eröffnet werden.

Das Bezirksgericht Seekirchen wurde mit dem Qualitätsstandard

# klimaaktiv Gold

ausgezeichnet.



# DERFFLINGER STRASSE

## ÖKOLOGISCHE BAUSTOFFE UND NACHHALTIGE BAUWEISE

Die Wohnhausanlage in der Derfflingerstraße 2 im Linzer Kaplanhofviertel wurde größtenteils in Ziegelbauweise realisiert. Erstmals in Österreich kommt bei der intensiv begrünten Tiefgarage ein Optigrün-Retensionsdach für das Regenwassermanagement zum Einsatz. Durch das gesammelte Regenwasser auf der Tiefgaragendecke werden alle Pflanzen in der Anlage mit Wasser versorgt. Gemeinschaftsräume, eine Dachterrasse und der begrünte Innenhof dienen als Begegnungs- und Erholungsraum. Im Rahmen des Abbruchs der Bestandsgebäude konnten Teile der elektrischen Anlagen für eine Wiederverwertung aufbereitet werden.

Auf dem rund 5.900 m<sup>2</sup> großen Grundstück wurden die drei neuen Gebäude mit insgesamt 127 Mietwohnungen im Jahr 2023 fertiggestellt. Alle Wohnungen verfügen entweder über einen kleinen Garten im Erdgeschoß, einen Balkon beziehungsweise eine Loggia oder Dachterrasse. Die Baukörper sind unterirdisch miteinander verbunden, womit auch die Tiefgarage bequem erreichbar ist.

### NACHHALTIGKEIT

Ziegel-Hybridbauweise, Optigrün-Regenwassermanagement über Tiefgaragen-Retensionsdach, Wiederverwertung elektrischer Anlagen aus ehemaligem Bestandsgebäude

### DATEN

Grundstücksfläche: 5.900 m<sup>2</sup>  
Bruttogeschoßfläche: rd. 10.600 m<sup>2</sup>  
127 Mietwohnungen  
Architektur: Atelier Frühwirth  
Baubeginn: Q4 2020  
Fertigstellung: Q3 2023

Derfflingerstraße 2  
4020 Linz  
[derfflingerstrasse2.at](http://derfflingerstrasse2.at)







---

## LAGEBERICHT

---

# WOHNBAU MIT VERANTWORTUNG

## WIR SCHAFFEN PERSPEKTIVEN

Die Kombination aus geförderten Mietwohnungen und Eigentumswohnungen lässt das Projekt Am Zeughaus eine soziale Durchmischung erfahren. Direkt an der Innsbrucker Sill gelegen, zeigt es, wie Nachverdichtung im städtischen Bereich gelingen kann.



# 1 | KONZERNSTRUKTUR

Die ARE Austrian Real Estate GmbH (ARE GmbH) ist die Muttergesellschaft des ARE Konzerns (ARE) und steht im Eigentum der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (BIG). Sie ist die wesentlichste Beteiligung des BIG Konzerns und auf die Vermietung und Errichtung von Immobilien spezialisiert.

Der BIG Konzern befindet sich zu 100 % im Eigentum der Österreichischen Beteiligungs AG (ÖBAG), der Beteiligungsholding der Republik Österreich. Dadurch steht auch die ARE mittelbar zu 100 % im Eigentum der ÖBAG. Ziel der ÖBAG ist es, langfristiges Wachstum und Innovation zu fördern und den Wirtschaftsstandort Österreich zu stärken. Für die ARE bedeutet das eine konsequente Fortführung und Ausweitung des eingeschlagenen Wachstumspfad der vergangenen Jahre.

Der Immobilienbestand der ARE gliedert sich in Büroobjekte, Wohn- und Gewerbeimmobilien. Die ARE ist Eigentümerin eines der größten österreichischen Immobilienportfolios und steht in direktem Wettbewerb mit privaten Unternehmen. Sie ist klar auf die Mechanismen der Marktwirtschaft ausgerichtet.

Mit der ARE Austrian Real Estate Development GmbH (ARE DEVELOPMENT), einer auf Projektentwicklung spezialisierten Tochtergesellschaft der ARE Austrian Real Estate GmbH, werden österreichweit Projektentwicklungen realisiert und vermarktet. Ausgewählte Projekte werden in Kooperationen mit privaten Projektentwicklern umgesetzt. Die ARE DEVELOPMENT ist in den vergangenen Jahren insbesondere in der Quartiers- und Stadtteilentwicklung zu einer festen Größe geworden und hat die dafür nötigen Strukturen aufgebaut. Gemeinsam mit seinen Stakeholdern entwickelt der ARE Konzern optimale Lösungen für aufstrebende Standorte. Mit der Konzernmutter BIG werden darüber hinaus Synergien im Bereich Schul- und Universitätsbau geschaffen.

ARE URBANIQ GmbH (ARE URBANIQ), eine 100%ige Tochtergesellschaft der ARE, wurde 2023 gegründet und ergänzt das breit gefächerte Angebot um den Bereich Stadtraumaktivierung. ARE URBANIQ konzentriert sich auf die Entwicklung von Erdgeschoßzonen in urbanen Lagen. Sie tritt als Vermieterin auf und bietet strategische Beratung für Stadträume.

## 1.1. ZIELE UND STRATEGIE

Die ARE ist überwiegend am österreichischen Immobilienmarkt aktiv. Die geografischen Schwerpunkte ihrer Tätigkeit liegen vor allem in Wien und den österreichischen Landeshauptstädten. Im Sinne ihrer Wachstumsstrategie hat die ARE zur Diversifikation des Portfolios erste Schritte über die Grenzen Österreichs hinaus gesetzt: Deutschland, wo es zahlreiche Forschungsstandorte gibt, ist für Pilotprojekte von Interesse. Gemeinsam mit Partner\*innen wurden Projekte in München sowie in Berlin in den Bereichen Büro und gewerbliche Nutzung sowie Labornutzung initiiert. Der Bildungsbereich birgt ebenfalls großes Potenzial, das unter Nutzung von Synergien mit der Konzernmutter BIG schrittweise er-

schlossen werden soll. Die weitere Expansion erfolgt selektiv, wobei entsprechende Projekte eine sinnvolle Ergänzung zum Entwicklungsportfolio darstellen müssen oder dem Aufbau eines Bestandsportfolios dienen sollen.

Das Kerngeschäft unternehmerischen Handelns der ARE liegt in den Assetklassen Büro und – mit deutlichem Abstand – Wohnen. Wesentliche operative Ziele sind die Schaffung und die langfristige Vermietung von modernem Büroraum sowie von innovativem, zeitgemäßem Wohnraum. Die aktive Bewirtschaftung, die nachhaltige Erhöhung des Wertes des Immobilienvermögens und damit die Steigerung des Unternehmenswertes stehen im Zentrum der strategischen Ausrichtung. Die strategische Planung folgt einer konsequenten Ausrichtung nach ESG-Kriterien. ESG vereint die Begriffe „Environment“ (Umwelt), „Social“ (Soziales) und „Governance“ (Unternehmensführung). Dabei steht die energetische Verbesserung des Bestandsportfolios mit dem Ziel der CO<sub>2</sub>-Reduktion im Fokus. Zudem wird das Augenmerk auf die kontinuierliche Diversifizierung der Mieter\*innenstruktur sowie die laufende Optimierung des Portfolios gelegt.

Die laufende Verbesserung der Ertragskennzahlen hat einen hohen Stellenwert für die ARE. Ein Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt in der Projektentwicklung. Dazu bezieht die ARE, neben freiwerdenden Assets des BIG Konzerns, Entwicklungsflächen aus selektivem Zukauf am Markt. Die solide Eigenkapitalausstattung bildet die Basis für künftige Investitionstätigkeiten der ARE und den geplanten Wachstumskurs.

Die ARE versteht sich auch als proaktive Partnerin und Beraterin ihrer Kund\*innen für langfristige Standortstrategien und Raumbedürfnisse. Gemeinsam mit ihren Stakeholdern – z.B. Städten und Gemeinden – entwickelt die ARE individuelle Lösungen für aufstrebende Standorte im urbanen Raum.

Für freiwerdende Flächen werden optimale Nachnutzungskonzepte gesucht bzw. geschaffen. Die Quartiersentwicklungen der ARE zeichnen sich durch einen vielfältigen Nutzungsmix von Wohnen, Arbeiten, Gewerbe, Nahversorgung und Bildung aus. Die Quartiersentwicklung wird seit dem Berichtsjahr durch die 100%ige Tochtergesellschaft ARE URBANIQ im Bereich der Stadtraumaktivierung und Sockelzonenbewirtschaftung unterstützt. Die ARE URBANIQ soll langfristige und nachhaltige Standortstrategien im B2B-Bereich initiieren und umsetzen.

Den Rahmen für die jährliche, fortlaufende Strategieentwicklung bildet der interne Strategieprozess. Er ist auch die Basis für den Budgetierungsprozess inklusive Mittelfristplanung, die Festlegung der operativen Meilensteine, das Controlling (Maßnahmen- und Finanzcontrolling) und den Zielvereinbarungsprozess.

## 1.2. PORTFOLIO

Das Immobilienportfolio der ARE umfasste zum 31. Dezember 2023 597 Liegenschaften (inkl. 28 Liegenschaften der ARE DEVELOPMENT) und bestand hauptsächlich aus den Nutzungsarten Büro und Wohnen, wobei der Anteil der Büroimmobilien mit 75,3 % der Fläche des Gesamtportfolios deutlich dominierte. Die Büroliegenschaften befinden sich überwiegend in Ballungszentren mit einer hohen Anzahl an Standorten und einem breiten Spektrum an Zuschnitten und Größen. Das Hauptaugenmerk bei den Büroimmobilien liegt auf der Sanierung und Nachverwertung freierwerdender Objekte, die der Wertsteigerung bzw. der Optimierung des Kernportfolios dienen. Wohnimmobilien nehmen derzeit einen Anteil von rund 11,5 % der Fläche des Gesamtportfolios ein. Die restlichen 13,2 % entfallen auf sonstige Nutzungsarten, wie z.B. Bildungs- oder Produktionsnutzung.

Aktives Portfoliomanagement bedeutet eine konsequente Optimierung des Portfolios durch Adaptierung, Umnutzung und Neuvermietung von Objekten sowie durch An- und Verkauf von Liegenschaften bzw. die Entwicklung von Projekten. Dies eröffnet der ARE die Möglichkeit zum Ausbau ihres Wohnportfolios als wesentliche zweite Asset-Klasse, die auch zur Risikodiversifizierung beiträgt. Ergänzend beschäftigt sich die ARE mit Sonderformen des Wohnens, wobei betreutes und gewerbliches Wohnen im Fokus stehen. Die ARE legt beim Liegenschaftsankauf besonderes Augenmerk auf ein ausgewogenes Rendite-/Risikoprofil.

Die vermietbare Fläche betrug per 31. Dezember 2023 1,9 Mio. m<sup>2</sup> (Vorjahr: 1,9 Mio. m<sup>2</sup>). Der Vermietungsgrad belief sich auf 97,5 % (Vorjahr 98,0 %). Der Portfoliowert (IFRS Buchwert) belief sich zum Stichtag auf rund EUR 4,6 Mrd. (Vorjahr: EUR 4,2 Mrd.).

IFRS Buchwert nach Bundesländern	
in Mio. EUR	2023
Wien	2.772
Steiermark	415
Niederösterreich	299
Tirol	308
Oberösterreich	258
Kärnten	157
Salzburg	241
Vorarlberg	68
Burgenland	59
<b>Bestand ARE Konzern</b>	<b>4.577</b>

IFRS Buchwert nach Segmenten/Nutzung	
in %	2023
Büro	78,7%
Wohnen	15,3%
Sonstige*	6,0%

\* z.B. Bildungs- und Produktionsnutzung

Vermietbare Gesamtnutzfläche nach Segmenten/Nutzung	
in %, inkl. ARE Bestandsgesellschaften	2023
Büro	75,3%
Wohnen	11,5%
Sonstige	13,2%

## 1.3. MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER

Mit Stichtag 31. Dezember 2023 beschäftigte die ARE 100 Mitarbeiter\*innen (Vorjahr: 85 Mitarbeiter\*innen). Das Durchschnittsalter lag bei 43 Jahren, der Frauenanteil bei 45 % bzw. auf Leitungsebene bei 50 %. Die Personalkosten der ARE betragen im Berichtszeitraum rund EUR 9,9 Mio. (Vorjahr: EUR 7,7 Mio.). Weiterführende Informationen dazu sind im NFI-Bericht des BIG Konzerns angeführt.

# AUSGEWÄHLTE LIEGENSCHAFTEN DER ARE AUSTRIAN REAL ESTATE GMBH (STATUS)

## **INNOPLAZA**

### **Lehrbachgasse 18, 1120 Wien**

Die ARE Austrian Real Estate hat 2023 ihr Portfolio um eine Liegenschaft in der Lehrbachgasse 18 in Wien-Meidling erweitert. Das InnoPlaza verfügt über sechs Ober- und vier Untergeschoße mit insgesamt rund 14.300 m<sup>2</sup> vermietbarer Bürofläche. Das Gebäude liegt in unmittelbarer Nähe des bereits im Portfolio befindlichen Euro Plaza 1 und damit in einem etablierten Bürocluster mit attraktiver Infrastruktur und bester Anbindung. Das InnoPlaza wurde im Jahr 2018 errichtet und punktet mit einer energiesparenden Bauteilaktivierung, moderner Haustechnik, flexiblen Grundrissen und einer Photovoltaik-Anlage auf dem Dach sowie einer LEED-Platinum-Zertifizierung.

---

## **EINSATZTRAININGSZENTRUM EISENSTADT**

### **Neusiedler Straße 84, 7000 Eisenstadt**

Die ARE hat im Auftrag des Bundesministeriums für Inneres ein neues Einsatztrainingszentrum in Eisenstadt errichtet und die Landespolizeidirektion um Räume für die Einsatzabteilung erweitert. Die extensiv begrünten Dächer der Neubauten tragen zur Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück bei. Die Landespolizeidirektion sowie die Neubauten werden über Fernwärme beheizt. Eine Luftwärmepumpe wurde zur zusätzlichen Unterstützung und Kühlung errichtet. Die Photovoltaik-Anlage auf Dachbereichen des Bestands erzeugt einen Teil des benötigten Stroms.

In rund eineinhalb Jahren Bauzeit ist ein zweistöckiger Neubau entstanden, in dem sich Polizist\*innen perfekt auf ihre Einsätze vorbereiten können. Auf etwa 2.000 m<sup>2</sup> sind neben Büros unter anderem moderne Räume für das Einsatztraining sowie eine Raumschießanlage untergebracht. Neben dem Neubau des ETZ wurde auch die bestehende Landespolizeidirektion um rund 550 m<sup>2</sup> erweitert. Für die Planung zeichnete die Arbeitsgemeinschaft der Architekturbüros Hufnagl und Heyszl verantwortlich.

## **SICHERHEITSCENTRUM TIROL**

### **Kaiserjägerstraße 8, 6020 Innsbruck**

Im Auftrag des Bundesministeriums für Inneres errichtet die ARE das neue Sicherheitszentrum Tirol. In der Innsbrucker Kaiserjägerstraße entsteht ein innovatives Dienstleistungszentrum, das beste Arbeitsbedingungen für rund 1.000 Bedienstete bieten wird. Das Sicherheitszentrum ist ein Ensemble mit rund 56.900 m<sup>2</sup> Nettoraumfläche, bestehend aus insgesamt sieben Baukörpern – fünf Neubauten und zwei Bestandsgebäuden. Die Dächer des Großprojekts werden extensiv begrünt. Durch Grundwassernutzung in Kombination mit Wärmepumpen sowie Fernwärme kann aus dem fossilen Heizsystem mit Gas ausgestiegen werden. Für alle Neubauten wurde bereits 2022 die Dachgleiche gefeiert. Im Berichtsjahr wurden die Arbeiten planmäßig fortgesetzt. Nach deren Fertigstellung werden ab 2024 die Bestandsgebäude nach den Plänen des Architekturbüros Geiswinkler & Geiswinkler und HD Architekten einer umfassenden Sanierung unterzogen.

---

## **EHEMALIGES HAUPTZOLLAMT**

### **Vordere Zollamtsstraße 3, 1030 Wien**

Seit 2023 adaptiert die ARE Austrian Real Estate das Gebäude des ehemaligen Zollamts in der Vorderen Zollamtsstraße 3 zu einem funktionalen Bürogebäude. Nach den Plänen von Wehofer Architekten werden die historische Fassade des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes konserviert, die Innenräume revitalisiert und der ursprüngliche Zustand dabei teilweise wiederhergestellt. Mit der Sanierung wird dem neuen Mieter ein funktionales und nachhaltiges Gebäude mit modernster Gebäudetechnik – eingebettet in die historische Bausubstanz – zur Verfügung stehen, das neben klassischen Büros auch Flächen für Weiterbildung und Beratung vorsieht. Nach der geplanten Fertigstellung 2026 wird das Gebäude dem Österreichischen Integrationsfonds (ÖIF) als Zentrale und Integrationszentrum dienen.

## AUSGEWÄHLTE PROJEKTGESELLSCHAFTEN DER ARE DEVELOPMENT (STATUS)

### ASPERN J6

#### Wangari-Maathai-Platz, 1220 Wien

Auf Baufeld J6 realisiert die ARE in der aspern Seestadt ein neues Mixed-Use-Ensemble mit einem prägnanten Bürohochhaus und klimafreundlicher Energieversorgung. Im Rahmen des EU-weiten zweistufigen Realisierungswettbewerbs wurde im zweiten Quartal 2023 aus insgesamt 20 Einreichungen das Architekturbüro Klammer Zeleny ZT GmbH mit den Landschaftsplanern Lindle Bukor ausgewählt, um das von ihnen liebevoll als „Seestadtrokodill“ bezeichnete Ensemble zu planen. Der Siegerentwurf, der drei Bauteile mit rund 1.000 Arbeitsplätzen, 100 Wohnungen und die multifunktionale Hochgarage optimal verbindet, wird als Grundlage für die Erlangung von Bebauungsbestimmungen für das Baufeld J6 dienen.

### JAKOMINI VERDE

#### Kasernstraße 24, 8010 Graz

Auf dem ehemaligen Areal der Kattunfabrik und späteren Kirchner Kaserne in Graz entsteht ein autofreies Wohnquartier. Auf 5,7 Hektar werden von der ARE DEVELOPMENT gemeinsam mit IMMOVATE\* zehn Wohnhäuser nach den Plänen von schwarz.platzer.architekten & PENTAPLAN realisiert. Die insgesamt 570 Einheiten sind zwischen 30 und 90 m<sup>2</sup> groß. Zukünftig wird das Areal nicht nur den neuen Nutzer\*innen dienen, sondern auch dem Bezirk vielfältigen Mehrwert bieten. Geplant sind unter anderem ein öffentlicher Sportplatz sowie eine Parkanlage. Ausgehend von einem neu gestalteten, öffentlichen Entree an der Kasernstraße bilden der Park und ein inneres Freiraumband die Grundstruktur für die neue Bebauung. Der Baubeginn fand 2022 statt. Im Berichtsjahr konnte die Dachgleiche für die ersten Gebäude erreicht werden. Die bauliche Gesamtfertigstellung ist für Ende 2024 geplant.

[www.jakomini-verde.at](http://www.jakomini-verde.at)

### FROSCHBERGFLATS

#### Kudlichstraße 27, 4020 Linz

Das Areal in der Linzer Kudlichstraße 27 ist eine ehemalige Liegenschaft der ARE und wurde vormals von der Agentur für Gesundheit und Ernährungssicherheit (AGES) genutzt. Auf dem rund 1.800 m<sup>2</sup> großen Grundstück wurde ein Wohnbau mit 16 freifinanzierten Eigentumswohnungen in Ziegelmassivbauweise sowie einer Tiefgarage mit 20 Stellplätzen errichtet. Der Wohnbau wird mit Fernwärme beheizt. Dank eines gut durchdachten Regenwassermanagements wird Oberflächenwasser am Grundstück in einem Retentionstank mit 35 m<sup>3</sup> gesammelt und zur Bewässerung genutzt. Der Baubeginn fand im Februar 2022 statt. 2023 wurden der Neubau fertiggestellt und die Wohnungen an die Eigentümer\*innen übergeben.

[www.froschbergflats.at](http://www.froschbergflats.at)

### HIRSCHFELD

#### Gerasdorfer Straße 105-117, 1210 Wien

In der Gerasdorfer Straße 105-117, in direkter Nachbarschaft zum Marchfeldkanal, werden gemeinsam mit dem Österreichischen Siedlungswerk (ÖSW) auf drei Bauplätzen rund 440 moderne Wohnungen errichtet. Eine klimaschonende Energieversorgung wird über ein Heiz- und Temperierungssystem mittels Wärmepumpen, Geothermie mit Erdsonden und Brunnen sowie Photovoltaik-Anlagen sichergestellt. Das neue Quartier wird an der Oberfläche autofrei sein. Die öffentlichen Freiräume werden als Habitate für Flora und Fauna angelegt und dienen als Begegnungsräume für die Bewohner\*innen. Die Grundsteinlegung erfolgte im Frühjahr 2023, wobei auch die klimaaktiv-Vorzertifizierung in Silber überreicht wurde. Anfang 2024 soll die Dachgleiche erreicht werden. Die Gesamtfertigstellung ist für 2025 geplant.

[www.hirschfeld.wien](http://www.hirschfeld.wien)

### VIENNA TWENTYTWO

#### Dr.-Adolf-Schärf-Platz 1, 1220 Wien

Das Projekt VIENNA TWENTYTWO wird gemeinsam mit dem Projektpartner SIGNA\* im 22. Wiener Gemeindebezirk auf einer Grundstücksfläche von rund 15.000 m<sup>2</sup> entwickelt. Es entsteht ein zukunftsweisendes, gemischt genutztes Quartier mit sechs Gebäuden und einer verbindenden Erdgeschoßzone an einem zentralen Knotenpunkt im Norden Wiens direkt an der U-Bahn-Station Kagran. Im multifunktionalen Stadtteil findet sich ein breiter Nutzungsmix aus Wohnen, Büro, Hotel, Gastronomie und Nahversorgung. Freiflächen und grüne Ruheoasen sorgen für eine Belebung des Areals. Neben dem Voranschreiten der Bauphase II mit dem gemischt genutzten, 155 m hohen Turm (350 Mietwohnungen und Büroflächen) sowie einem „kleineren“ Bürogebäude wurde im Berichtsjahr die Bauphase I abgeschlossen. So wurden der Wohnturm mit 298 Eigentumswohnungen sowie das Aparthotel den Nutzer\*innen übergeben.

[www.vienna-twentytwo.at](http://www.vienna-twentytwo.at)

\* Siehe Kapitel „Ereignisse nach dem Bilanzstichtag“

## 2 | WIRTSCHAFTLICHES UMFELD<sup>1,2,3</sup>

Global betrachtet befand sich die Industriekonjunktur 2023 in einer Schwächephase. Obwohl sich im Sommer die Industrieproduktion und der weltweite Warenhandel stabilisierte und weniger Einbußen erkennbar waren, konnte eine deutliche Erholung nicht verzeichnet werden. Die privaten Haushalte kehrten nach der Pandemie wieder zu einer breiteren Konsumstruktur zurück und fragten auch wieder vermehrt Dienstleistungen nach. Die Unternehmen konnten ihre teils hohen Lagerbestände abbauen.

Gestützt durch die Konsumausgaben kam es in den Vereinigten Staaten zu einer robusten konjunkturellen Entwicklung. Trotz restriktiver Geldpolitik blieb das Verbrauchervertrauen stabil und es kam zu keinem dämpfenden Effekt auf den privaten Konsum. Die positive konjunkturelle Entwicklung schlug sich positiv auf die Inflationsrate nieder, die mit rund 4 % letztendlich einen stabilen Wert aufwies.

Im Gegensatz zu den Vereinigten Staaten kam es im Euroraum zu einer ungünstigen Reallohnentwicklung und somit zu einer Abschwächung der Konsumnachfrage der privaten Haushalte. Aufgrund der schwachen Entwicklung der Industrie kam es im Vergleich zu 2022 zu keinem nennenswerten Anstieg des Bruttoinlandsprodukts. Die Arbeitsmärkte präsentierten sich trotzdem robust und der Fachkräftemangel besteht weiterhin quer durch die Branchen. Dank der Reduktion der Kosten für Energie sank auch die Inflationsrate in Europa zuletzt deutlich und lag im November 2023 bei 2,4 %.

Der Zinserhöhungszyklus, den die EZB bereits Mitte 2022 eingeläutet hatte, wurde 2023 fortgesetzt. Nach bereits vier erfolgten Zinsschritten im 2. Halbjahr 2022 erhöhte die Europäische Zentralbank bis September 2023 den Leitzins weiter, indem sie diesen im Februar auf 3,00 %, im März auf 3,50 %, im Mai auf 3,75 %, im Juni auf 4,00 %, im Juli auf 4,25 % und schließlich im September auf 4,50 % anhob.

Die starke Erhöhung der Zinsen bewirkte im Euroraum einen deutlichen Rückgang der Inflation war aber auch die Ursache für ein schwaches Wirtschaftswachstum. Industrieländer, wie beispielsweise Österreich und Deutschland, die von Energieimporten abhängig sind, schlitterten aufgrund der hohen Energiepreise in eine Rezession. Nach einem realen BIP von 4,9 % in 2022 beläuft sich der Wert für 2023 auf minus 0,6 %.

Für viele Branchen war 2023 ein schwieriges Jahr und auch die österreichische Wirtschaft war von Turbulenzen ausgelöst durch hohe Energiepreise, Fachkräftemangel, hohe Inflation und Streiks geprägt.

In Österreich reduzierte sich die Inflationsrate auf 7,9 %, nach der Rekord-Inflationsrate von 8,5 % im Geschäftsjahr 2022. Vor allem die heimische Inflationsrate sank langsamer als von vielen Analysten noch zu Jahresbeginn prognostiziert. Ein Vergleich mit der Entwicklung in

der Eurozone zeigt, dass sich diese von 8,4 % in 2022 deutlich auf 5,5 % in 2023 reduzierte.

Der starke Anstieg der Energiepreise im Jahr 2022 war eine der Hauptursachen für den starken inflationären Auftrieb im Euroraum. Diese sanken 2023 zwar deutlich, unterstehen aber weiterhin einer größeren Schwankungsbreite. Im Vergleich zum Vorjahr sanken in Österreich beispielsweise die Haushaltsstrompreise 2023 um fast ein Viertel hingegen blieb Gas um fast 40 % teurer. Die Fernwärme hat sich um 20 % verteuert während der Heizölpreis deutlich gesunken ist.

Die hohen Lebensmittelpreise riefen auch die österreichische Regierung und die Bundeswettbehörde auf den Plan. Weitreichende Maßnahmen wurden seitens der Regierung nicht beschlossen und die Bundeswettbehörde kam nach einer Analyse der Preisentwicklung zum Ergebnis, dass es keine Auffälligkeiten bei den Gewinnmargen der Supermärkte zu erkennen gibt.

Einen weiteren Rückgang wurde in Österreich bei der Auftragslage verzeichnet, was sich in Produktionseinschränkungen und Beschäftigungsabbau niederschlug. Immerhin ein Drittel der Industrieunternehmen rechnen auch in den kommenden Monaten mit Produktionseinschränkungen.

Das schwierige wirtschaftliche Umfeld führte zu einem deutlichen Anstieg der Insolvenzen, vor allem in der Bauwirtschaft und dem Handel. Dennoch entwickelte sich der österreichische Arbeitsmarkt insgesamt positiv. Im Vergleich zum Vorjahr stieg die Arbeitslosigkeit an. Vor allem im Bau- und Industriesektor sowie in manchen Bundesländern kam es zu einer deutlichen Erhöhung, während bei der Langzeitarbeitslosigkeit eine Reduktion verzeichnet werden konnte. Diese bleibt allerdings mit einem Anteil von 28 % aller Arbeitslosen sehr hoch. Trotz des Anstiegs der Arbeitslosigkeit gab es keine Veränderungen am Mangel von qualifizierten Fachkräften.

Die Kollektivvertragsverhandlungen brachten 2023 durchschnittlich 9 % und Streiks. Im Rahmen der Herbstlohnrunde kam es bei den Metallern zu zähen Verhandlungen und langen Streiks und letztendlich zu einem sozial gestaffelten Lohnplus. Gestreikt wurde auch im Handel, nachdem die Verhandlungen im Vorfeld nach mehreren Runden gescheitert waren.

Für 2024 wird für Österreich wieder ein leichter wirtschaftlicher Aufschwung erwartet. Die heimische Wirtschaft soll mit rund 1 % wachsen, während der Euroraum im globalen Vergleich mit einer prognostizierten Wachstumsrate von 0,5 % hinterherhinken wird. Die Auftragslage wird in Österreich, ebenso wie in einigen anderen Ländern, weiterhin schwächeln. Die Gründe liegen in einer starken Exportorientierung und den Herausforderungen im Zusammenhang mit der Dekarbonisierung für energieimportierende Länder.

<sup>1</sup> Quelle: „Wirtschaftsprognose für Österreich“, OenB Reports Dezember 2023

<sup>2</sup> Quelle: „Österreichs Wirtschaft: ein turbulentes Jahr“; Industriemagazin, 20.12.2023

<sup>3</sup> Quelle: „Konjunkturerholung verzögert sich“; WIFO Konjunkturprognose 4/2023

Für 2024 und 2025 wird mit einem weiteren Absinken der Inflationsrate gerechnet, rund 4 % für 2024 und rund 3 % für 2025. Damit wird für Österreich auch für 2024 und 2025 im Vergleich zum Euroraum eine höhere Inflationsrate erwartet. Im Euroraum soll sich die Inflation weiter auf 2,3 % (2024) und 2,1 % (2025) reduzieren.

Ein rascher Rückgang der Inflation im Euro-Raum könnte die Europäische Zentralbank veranlassen, die Leitzinsen rascher zu senken als in den Prognosen unterstellt. Dies hätte einen positiven Effekt auf die Finanzierungskosten der Unternehmen und privaten Haushalte und würde in weiterer Folge zu einer positiven Unterstützung der Konjunktur führen.

Zusätzliche Risiken für die Weltwirtschaft gehen von einer Ausweitung des Konflikts im Gaza-Streifen aus, sowie weiterhin aus dem Ukraine-Krieg und aus Chinas Konjunkturschwäche.

## 2.1. AUSWIRKUNGEN AUF DEN IMMOBILIENMARKT

Der österreichische Immobilienmarkt durchlebte aufgrund signifikant gestiegener Finanzierungskosten, der hohen Inflation, Unsicherheiten in Bezug auf geopolitische Spannungen und der konjunkturellen Entwicklung ein schwieriges Jahr 2023. Das veränderte Marktumfeld hatte zur Folge, dass der Kapitalfluss in Immobilien am heimischen Investmentmarkt den niedrigsten Wert seit 10 Jahren verzeichnete. Das Transaktionsvolumen belief sich im Jahr 2023 auf rund EUR 2,8 Mrd., was einem Rückgang von ungefähr 36 % im Vergleich zum ohnehin bereits schwachen Vorjahr entspricht. Der Investmentfokus lag überwiegend auf Büro- und Einzelhandelsimmobilien, wobei bei Letzteren speziell der Verkauf des Kika/Leiner Portfolios einen wesentlichen Einfluss hatte. Im Gegensatz zu den letzten Jahren nahm die Assetklasse Wohnen mit einem Volumen von ca. EUR 200 Mio. im Jahr 2023 eine untergeordnete Rolle ein. Zudem ließ sich der Trend erkennen, dass internationale Investoren ihre Investmentaktivität am österreichischen Immobilienmarkt zunehmend einschränkten und der Großteil des Transaktionsvolumens durch nationale eigenkapitalstarke Privatinvestoren bzw. Family Offices herbeigeführt wurde. Die Renditen haben sich seit Beginn der Zinswende im Schnitt um 150 Basispunkte erhöht; ungefähr die Hälfte des Anstiegs kann auf das Jahr 2023 zurückgeführt werden. Zum Jahresende 2023 wiesen die Assetklassen Büro und Logistik eine Spitzenrendite von 5 % auf bzw. lag die Spitzenrendite im Segment Wohnen bei 4,7 %.<sup>4</sup>

### 2.1.1. Büromarkt

Mit einer Vermietungsleistung von 175.000 m<sup>2</sup> wurde am Wiener Büromarkt ungefähr wieder das Vorjahresniveau erreicht, jedoch liegt der Wert weiterhin doch beachtlich unter dem 5-Jahres-Durchschnitt. Ursächlich dafür war unter anderem die geringe Fertigstellungszahl mit rund 50.000 m<sup>2</sup>. Dies führte in Kombination mit einer historisch niedrigen Leerstandsquote von 3,5 % dazu, dass sich die Suche von Unternehmen nach modernen, großflächigen und zusammenhängenden Büroräumlichkeiten zunehmend erschwerte. Speziell Flächen, welche den Anforderungen des Trends New Work entsprechen, sind dadurch eher schwierig am Markt zu finden. Die Ausstattung, der Standort und die Flexibilität des Objekts sind weiterhin Qualitätsansprüche, die bei der Gebäudesuche eine zentrale Rolle spielen. Zum Großteil erfolgten Anmietungen im Jahr 2023 durch Dienstleistungsbetriebe und Unternehmen des öffentlichen Sektors.<sup>5</sup>

### 2.1.2. Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt erreichte österreichweit im Jahr 2023 den Höhepunkt an fertiggestellten Wohneinheiten und die Auswirkungen des strauchelnden Wohnbaus bzw. die rückläufigen Baugenehmigungen der letzten Jahre werden sich erst zukünftig in dieser Zahl widerspiegeln. In den ersten drei Quartalen des Jahres 2023 lag die Zahl der genehmigten Bauprojekte erstmalig wieder unter dem Niveau von 2005. Als Ursachen hierfür können die erschwerte Finanzierungssituation und die weiterhin auf hohem Niveau stagnierenden Baukosten erwähnt werden. Dies führte zu Unsicherheiten bei Projektentwicklern und die Umsetzung bereits geplanter Objekte wurde vermehrt aufgeschoben. Hinzu kommt die gedämpfte Nachfrage seitens Privatkäufern, da das hohe Zinsniveau und die restriktiven Kreditvergaberichtlinien den Erwerb von Immobilieneigentum für viele Personen unmöglich machen. Zwar werden oftmals diverse Anreize wie beispielsweise die Übernahme von Ankaufnebenkosten oder eine größere Verhandlungsbereitschaft geboten, jedoch stellt die Leistbarkeit dennoch ein Problem dar und Personen weichen zunehmend auf den Mietmarkt aus.<sup>6</sup>

Die schwierige Situation am Immobilienmarkt hat Wohnobjekte besonders stark getroffen, was sich anhand des Transaktionsvolumens im Jahr 2023 erkennen lässt. Die in der Regel stärkste Assetklasse verzeichnete im abgelaufenen Jahr die größten Einbußen. Da mittlerweile viele Immobilienfonds mit Kapitalabflüssen konfrontiert sind, wird sich die Anzahl an angebotenen Bestandsimmobilien am Markt potenziell erhöhen. Zudem werden ebenso seitens Investoren zunehmend nicht ESG-konforme Bestandsobjekte im Zuge der Portfoliobereinigung offeriert. Dadurch wird ein Ansteigen der Investmentaktivität erwartet.<sup>7</sup>

<sup>4</sup> CBRE Österreich Real Estate Market Outlook 2024

<sup>5</sup> CBRE Österreich Real Estate Market Outlook 2024

<sup>6</sup> CBRE Österreich Real Estate Market Outlook 2024

<sup>7</sup> CBRE Österreich Real Estate Market Outlook 2024

## 3 | GESCHÄFTS- UND ERGEBNISENTWICKLUNG

### 3.1. GESCHÄFTSBEREICHE

Das Bestandsportfolio der ARE wird nach Regionen bewirtschaftet. Das Asset Management trägt die Verantwortung für die bestmögliche wirtschaftliche Entwicklung der ihm zugeteilten Liegenschaften unter Berücksichtigung der strategischen Vorgaben und Rahmenbedingungen. Das Leistungsspektrum der ARE DEVELOPMENT umfasst Projektentwicklungs- und Bau-trägertätigkeiten mit Schwerpunktsetzung auf Quartiere, Wohnen sowie Büro und Gewerbe. Dabei können von der Standortentwicklung über das Projektmanagement bis zum Baumanagement sämtliche Entwicklungs- und Managementleistungen im Haus abgedeckt werden.

Objekt und Facility Management sowie andere Dienstleistungen wie beispielsweise Baumanagement, Human Resources oder Marketing werden auf Basis des bestehenden Dienstleistungsvertrages mit der BIG von dieser bezogen.

### 3.2. ENTWICKLUNG DER MIETERLÖSE

Die Mieterlöse im Geschäftsjahr 2023 lagen mit EUR 234,9 Mio. um EUR 31,0 Mio. über dem Vorjahreswert (EUR 203,9 Mio.). Dieser Anstieg ist auf Indexierungen (EUR +15,8 Mio.), Ankäufe (EUR +8,3 Mio.), Neuvermietungen (EUR +4,9 Mio.), das Auslaufen von Mietminderungen (EUR +0,6 Mio.) und diverse Kleineffekte (EUR +2,5 Mio.) zurückzuführen. Dieser positiven Entwicklung standen im Geschäftsjahr Kündigungen (EUR -1,1 Mio.) gegenüber.

Größte Mieter waren das Bundesministerium für Inneres (BMI), das Bundesministerium für Justiz (BMJ), das Bundesministerium für Finanzen (BMF), die Österreichische Agentur für Gesundheit und Ernährungssicherheit (AGES) sowie das Bundeskanzleramt. Geografisch gesehen war Wien mit Mieterträgen in Höhe von EUR 123,2 Mio. mit Abstand die stärkste Region.

Besondere Vermietungserfolge im abgelaufenen Geschäftsjahr waren vor allem Vermietungen von Wohnungen in der Mela-Köhler-Straße im 22. Wiener Gemeindebezirk und in der Derfflingerstraße in Linz. Im Bereich Gewerbeimmobilien konnten durch den großvolumigen Ankauf eines Bürokomplexes in Wien Erfolge verbucht werden.

Im Berichtsjahr 2023 stammen 23,8 % der Mieteinnahmen von nicht-öffentlichen Mietern (Vorjahr: 21,8 %). Diese Steigerung erklärt sich hauptsächlich durch Ankäufe und Neuvermietungen.

Bundesland in Mio. EUR	2023
Wien	123,2
Steiermark	29,8
Niederösterreich	19,5
Oberösterreich	17,5
Salzburg	13,2
Tirol	12,5
Kärnten	10,3
Vorarlberg	4,8
Burgenland	4,1
	<b>234,9</b>

### 3.3. INSTANDHALTUNG

Generelles Ziel der ARE ist es, das Kernportfolio laufend und werterhaltend instand zu halten und damit einen Instandhaltungsrückstau zu verhindern sowie die Zufriedenheit der Mieter zu gewährleisten. Bei Objekten, die vor einem Verkauf stehen oder in naher Zukunft grundlegend saniert werden sollen (erwartete Mieterwechsel, Leerstände etc.), werden nur unbedingt erforderliche Maßnahmen gesetzt. Schwerpunkte der Instandhaltung werden derzeit im Bereich der Dekarbonisierung von Immobilien und der Gebäudesicherheit (hauptsächlich Brandschutz) gesetzt. Ein weiterer Fokus liegt auch auf der Sanierung von leerstehenden Einheiten zur raschen Neuvermietung.

### 3.4. INVESTITIONEN, AN- UND VERKÄUFE

Im Geschäftsjahr 2023 investierte der ARE Konzern EUR 326,8 Mio. (Vorjahr: EUR 339,8 Mio.) in das Anlage- und Umlaufvermögen. Davon entfielen EUR 229,3 Mio. (Vorjahr: EUR 210,3 Mio.) auf Neubau- und Sanierungsprojekte bei Bestands- und Entwicklungsimmobilien und EUR 94,2 Mio. (Vorjahr: EUR 127,1 Mio.) auf Ankäufe.

#### 3.4.1. Investitionen

Das Berichtsjahr 2023 war geprägt von intensiver Bautätigkeit. So konnten sowohl bei den großen Stadtteilentwicklungsprojekten als auch bei Kleinprojekten deutliche Baufortschritte erzielt werden. Die größten Bauvolumina im Entwicklungsportfolio entfielen auf die Projekte VIENNA TWENTYTWO, VILLAGE IM DRITTEN, Hirschfeld und Wildgarten in Wien sowie JAKOMINI VERDE in Graz.

Der Investitionsfokus im Bestandsportfolio lag auf Neubau- und Generalsanierungsprojekten insbesondere im Bereich der Büroimmobilien. Als Beispiele dafür sind vor allem die Sanierung und Erweiterung des Sicherheitszentrums Tirol, der Neubau des Einsatztrainingszentrums (ETZ) in Eisenstadt, die Sanierung und Erweiterung des Bürogebäudes in der Vorderen Zollamtsstraße in Wien sowie der Neubau des Zoonosenlabors in Mödling herzuheben.

Im Bereich Wohnbau konnte das Projekt Derfflingerstraße in Linz fertiggestellt und den Mietern übergeben werden.

**3.4.2. Ankäufe**

Das Hauptaugenmerk der ARE liegt vorrangig auf großvolumigen Büro- und Wohnobjekten in Ballungszentren. Als Beispiel für eine erfolgreiche Umsetzung dieser Strategie war der Ankauf eines Bürokomplexes im zwölften Wiener Gemeindebezirk. Weiters wurde eine Liegenschaft in Wiener Neustadt im Rahmen eines Asset Deals angekauft.

Wie im Vorjahr wurden auch im Geschäftsjahr 2023 Liegenschaften für die Projektentwicklung angekauft, die den vorgegebenen Wachstumspfad im Entwicklungsbereich sicherstellen sollen.

**3.4.3. Verkäufe**

Der Berichtszeitraum war geprägt von intensiver Bautätigkeit und Fertigstellungen insbesondere bei den Projekten Wildgarten (Wien), Kleine Sperlgasse (Wien) und Zeughaus (Innsbruck). Auch im Projekt Kasernstraße in Krems konnten wesentliche Verkäufe verzeichnet werden. Im ARE Bestand wurde eine kleine Liegenschaft in der Steiermark verkauft.

**3.5. ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE**

**3.5.1. Entwicklung der Ertragslage**

in Mio. EUR	2023	2022
Umsatzerlöse	354,1	331,7
davon Mieterlöse	234,9	203,9
EBITDA	188,0	165,1
EBIT	301,8	361,2
Gewinn der Periode	194,7	303,4
EBITDA-Marge (=EBITDA/Umsatzerlöse)	53,1%	49,8%

Im Geschäftsjahr 2023 konnte das EBITDA insbesondere durch höhere Mieterlöse gesteigert werden. Der Gewinn der Periode sinkt im Vergleich zur Vorperiode. Dieser Rückgang ist im Wesentlichen auf ein niedrigeres Neubewertungsergebnis sowie ein geringeres Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen zurückzuführen.

Die Umsatzerlöse liegen im Geschäftsjahr 2023 mit EUR 354,1 Mio. um EUR +22,4 Mio. deutlich über dem Vorjahr (Vorjahr: EUR 331,7 Mio.). Dies ist insbesondere auf einen Anstieg der Mieterlöse um EUR 31,0 Mio. auf EUR 234,9 Mio. (Vorjahr: EUR 203,9 Mio.), auf höhere Betriebs- und Heizkostenerlöse (EUR +10,9 Mio.) sowie auf höhere Sonstige Erlöse (EUR +6,8 Mio.) zurückzuführen. Der Rückgang der Verkaufserlöse um EUR -28,5 Mio. auf EUR 41,0 Mio. im Entwicklungsgeschäft (Vorjahr: EUR 69,5 Mio.) mindert diesen Effekt.

Der Anstieg des EBITDA im Geschäftsjahr auf EUR 188,0 Mio. (Vorjahr: EUR 165,1 Mio.) ist im Wesentlichen auf höhere Mieterlöse resultierend aus dem Bestandsgeschäft zurückzuführen.

Aufgrund der genannten Effekte bei den Umsatzerlösen und dem gestiegenen EBITDA stieg auch die EBITDA-Marge von 49,8 % auf 53,1 %.

Der Grund für den Rückgang des EBIT auf EUR 301,8 Mio. (Vorjahr: EUR 361,2 Mio.) liegt primär im niedrigeren Neubewertungsergebnis. Dieses schlug sich u.a. auch auf den Gewinn der Periode in Höhe von EUR 194,7 Mio. (Vorjahr: EUR 303,4 Mio.) nieder.

Die verschlechterte Finanzlage in 2023 spiegelt sich in einem niedrigeren Finanzergebnis als im Vorjahr wider.

Der konsolidierte Managementumsatz – eine interne Kennzahl der ARE, die sich aus Umsatzerlösen mit nicht-öffentlichen Geschäftspartnern errechnet – spiegelt ebenfalls die oben beschriebenen Effekte wider. Die Steigerung der Mieterlöse sowie die geringeren Verkaufserlöse gegenüber Dritten waren dafür verantwortlich, dass sich der konsolidierte Managementumsatz um -8,3 % auf 40,3 % im Vergleich zum Vorjahr (Vorjahr: 48,6 %) verringerte. Zur Errechnung des konsolidierten Managementumsatzes werden fünf Bereiche der Umsatzgenerierung unterschieden: Neben den Mieterlösen des ARE Konzerns werden Umsätze aus den Verkäufen von Bestandsliegenschaften sowie von Anteilen an Beteiligungen, Erlöse aus dem operativen Geschäft der ARE DEVELOPMENT sowie Umsatzerlöse aus den Beteiligungen der ARE DEVELOPMENT berücksichtigt. Die Definition nicht-öffentlicher Geschäftspartner orientiert sich an der von der Statistik Austria veröffentlichten Liste der Einheiten des öffentlichen Sektors gemäß ESVG.

**3.5.2. Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage**

in Mio. EUR	2023	2022
Eigenkapital	2.823,1	2.683,6
Eigenkapitalquote (=Eigenkapital/Gesamtkapital)	54,8%	55,8%
Loan To Value Ratio (LTV) (=verzinsliches Fremdkapital/Fair Value)	35,2%	33,7%

Das Eigenkapital des ARE Konzerns erhöht sich 2023 um EUR 139,6 Mio. auf EUR 2.823,1 Mio. (Vorjahr: EUR 2.683,6 Mio.) aufgrund des Gewinns der Periode. Als gegenläufiger Effekt kann die an die Muttergesellschaft BIG ausgeschüttete Dividende in Höhe von EUR 64,0 Mio. genannt werden. Da sich das Gesamtkapital gegenüber dem Vorjahr verhältnismäßig stärker erhöhte als das Eigenkapital, reduzierte sich die Eigenkapitalquote leicht von 55,8 % auf 54,8 %.

Die Loan To Value Ratio (LTV) erhöhte sich im abgeschlossenen Geschäftsjahr von 33,7 % auf 35,2 %.

Im Berichtsjahr 2023 wurde eine Dividende in Höhe von EUR 64,0 Mio. an die Muttergesellschaft BIG ausgeschüttet (Vorjahr: EUR 67,8 Mio.).

### 3.5.3. Cashflow

in Mio. EUR	2023	2022
Cashflow aus dem operativen Bereich	65,2	94,1
Cashflow aus Investitionsaktivitäten	-148,4	-214,7
Cashflow aus Finanzierungsaktivitäten	81,4	160,8
Veränderung der liquiden Mittel	-1,8	40,2

Aus dem operativen Bereich ergab sich in der Berichtsperiode ein Cashflow von EUR 65,2 Mio. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies einen Rückgang um EUR -28,9 Mio. (Vorjahr: EUR 94,1 Mio.).

Der Rückgang im operativen Bereich ist im Wesentlichen auf die negative Entwicklung des Working Capital zurückzuführen. Der im Berichtsjahr höhere Cashflow aus dem Ergebnis kompensiert diese Entwicklung zum Teil.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit sank in der Berichtsperiode um EUR +66,3 Mio. auf EUR -148,4 Mio. (Vorjahr: EUR -214,7 Mio.).

Der Rückgang im Investitionsbereich im Vergleich zum Vorjahr resultierte im Wesentlichen aus geringeren Investitionen in bestehende und zukünftige Bestandsimmobilien. Als gegenläufiger Effekt sind geringere Ankäufe sowie höhere Rückführungen von Ausleihungen im Zusammenhang mit nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen zu nennen.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von EUR 81,4 Mio. ist einerseits auf die Aufnahme und Rückführung von Darlehen für Bestands- und Entwicklungsprojekte, gezahlte Zinsen, sowie auf die Auszahlung der Dividende im Geschäftsjahr zurückzuführen.

### 3.5.4. Funds from Operations (FFO)

in Mio. EUR	2023	2022
Funds from Operations (FFO) vor Steuern, exkl. Verkäufe	124,4	121,7

Ergebnis vor Zinsen, Abschreibungen und Ertragsteuern (EBITDA)  
+/- Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen des Bestands  
- Finanzergebnis  
- Ergebnis vor Ertragssteuern Entwicklungsgeschäft (exkl. Bewertungsergebnis)  
- Veränderung langfristiger Rückstellungen  
- Gewinn aus Beteiligungsveräußerungen  
- Frustrierte Ankaufskosten  
- Nettoergebnis aus Verkäufen (inkl. Beteiligungsveräußerung)  
- IFRS 16 Effekte  
= FFO ohne Verkäufe vor Steuern

Der FFO vor Steuern exkl. Verkäufe zeigt die nachhaltige Ertragskraft der Bestandsimmobilien des Teilkonzerns. Daher sind in dieser Kennzahl nur cash-wirksame Positionen des Bestandsgeschäfts enthalten.

Der Geschäftsverlauf in 2023 spiegelt sich auch im FFO wider. So konnte der FFO im Geschäftsjahr nicht nur auf Vorjahresniveau gehalten, sondern auf EUR 124,4 Mio. gesteigert werden. (Vorjahr: EUR 121,7 Mio.). Als wesentlicher Treiber für diese Entwicklung wurden vorrangig die höheren Mieterlöse identifiziert. Höhere Aufwendungen in der Bewirtschaftung des Bestandsportfolios sowie höhere Finanzierungskosten reduzieren diese positive Entwicklung.

### 3.5.5. Finanzierungen

Die Portfoliofinanzierung des ARE Teilkonzerns umfasst externe und interne Kreditverbindlichkeiten sowie eine Cash-Pooling Struktur. Die Finanzierung der Projektgesellschaften der ARE DEVELOPMENT findet in erster Linie über externe Bankfinanzierungen statt. Dies betrifft im Wesentlichen nach der At-Equity Methode bilanzierte Unternehmen.

Das gesamte Finanzierungsvolumen beläuft sich zum Stichtag auf insgesamt EUR 1.798,7 Mio. (Vorjahr: EUR 1.601,4 Mio.). Davon entfallen EUR 1.798,7 Mio. (Vorjahr: EUR 1.601,4 Mio.) auf langfristige Kapitalmarktfinanzierungen, EUR 0 Mio. (Vorjahr: EUR 73,0 Mio.) auf kurzfristige Geldmarktfinanzierungen, die innerhalb der nächsten zwölf Monate fällig werden.

Von dem langfristigen Finanzierungsvolumen des ARE Teilkonzerns in Höhe von EUR 1.798,7 Mio. (Vorjahr EUR 1.601,4 Mio.) entfallen EUR 449,0 Mio. (Vorjahr: EUR 351,8 Mio.) auf externe Projektfinanzierungen, EUR 349,7 Mio. (Vorjahr: EUR 249,6 Mio.) auf externe Kreditfinanzierungen und der Rest in Höhe von EUR 1.000,0 Mio. (Vorjahr: EUR 1.000,0 Mio.) auf interne Darlehen.

Vom gesamten Finanzierungsvolumen sind derzeit rund 11,8 % variabel verzinst. Durch den hohen Fixzinsanteil wurden die Auswirkungen des starken Zinsanstiegs teilweise ausgeglichen. Der deutliche Anstieg des Zinsaufwands ist vor allem auf das gestiegene Refinanzierungsvolumen zurückzuführen, welches Ende 2022 / Anfang 2023 durch neue Darlehen finanziert wurde.

Seit dem 2. Halbjahr 2021 tritt die ARE als eigenständige Kreditnehmerin für Kurzfristfinanzierungen am Geldmarkt auf und finanziert sich somit losgelöst von der Muttergesellschaft BIG. Dafür wurden mit österreichischen Banken kommittierte sowie nicht kommittierte Geldmarktklinien vereinbart bzw. abgeschlossen. Zum Stichtag 31. Dezember 2023 hat die ARE insgesamt EUR 0,0 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.) Kurzfristfinanzierung aufgenommen.

Neben externen Bankfinanzierungen kommen folgende Finanzierungsinstrumente zur Anwendung:

#### *Intercompany-Darlehen*

2021 wurde in Folge der Endfälligkeit einer internen Verrechnungsverbindlichkeit eine neue langfristige Intercompany-Finanzierung abgeschlossen. Diese umfasst eine Restlaufzeit von acht Jahren und einen Finanzierungsrahmen von insgesamt EUR 1.100 Mio., welcher in mehreren Tranchen und zu unterschiedlichen Zinsbasen (fix oder variabel) gezogen werden kann. Die Verzinsung basiert auf dem zum Zeitpunkt der Ziehung einer Tranche existierenden aktuellen Marktzinssatz zuzüglich eines bonitätsabhängigen Aufschlages. Zum Stichtag hat die ARE insgesamt EUR 1.000 Mio. gezogen, davon 90 % zu fixen Zinskonditionen.

### *Cash-Pooling*

Der ARE Teilkonzern verfügt über einen Cash-Pool, in den insgesamt sechs Projektgesellschaften eingebunden sind. Der ARE Cash-Pool-Stand weist gegenüber den eingebundenen Projektgesellschaften zum Stichtag einen positiven Saldo von insgesamt EUR 67,5 Mio. (Vorjahr: EUR 7,0 Mio.) aus.

Im Rahmen der Finanzierungsstrategie des ARE Teilkonzerns wird auf eine klare Abgrenzung des Entwicklungsgeschäftes zum Bestandsgeschäft geachtet. Die Projektgesellschaften werden nahezu zur Gänze über externe Bankdarlehen finanziert, wobei Ankaufs- und Anlaufkosten intern finanziert werden können. Sämtliche Finanzierungen und Anlauffinanzierungen von Entwicklungsprojekten der ARE DEVELOPMENT konnten im Berichtszeitraum plangemäß umgesetzt werden.

Als Immobilienunternehmen ist die ARE in einer kapitalintensiven Branche tätig und somit von der Verfügbarkeit von Fremdkapital abhängig. Aus diesem Grund wird zur jederzeitigen Liquiditätssicherung auf die Diversifikation bei den Bankpartnern geachtet sowie Liquiditätssicherungsmaßnahmen, wie Vereinbarung von kommittierten Geldmarktklinien, vorgenommen.

Sämtliche benötigte Finanzierungen und Anlauffinanzierungen für Development-Projekte mit und ohne externe Projektpartner konnten trotz deutlich gestiegener Anforderungen und Voraussetzungen der finanzierenden Institute im Berichtszeitraum umgesetzt werden.

## 4 | RISIKOBERICHT

Der ARE Konzern agiert als Immobilienunternehmen in einem dynamischen wirtschaftlichen, aktuell durch multiple Krisen (Ukraine-Russland-Krieg, Energiekrise, Inflationskrise, Klimakrise) geprägten Umfeld und ist daher mit verschiedenen Chancen und Risiken konfrontiert, die Einfluss auf die operative Geschäftstätigkeit und die strategische Unternehmensführung haben können. Daher zählt es für die Geschäftsführung zu den grundlegenden unternehmerischen Aufgaben, ein aktives Chancen- und Risikomanagement zu betreiben und dieses kontinuierlich weiterzuentwickeln.

Das konzernweite Risikomanagement hat zum Ziel, sowohl Chancen als auch Risiken frühzeitig zu erkennen, diese zu bewerten, zu analysieren und geeignete Maßnahmen zur Chancensteigerung bzw. Risikoreduktion abzuleiten, um eine Gefährdung der operativen und strategischen Ziele zu vermeiden. Im Rahmen regelmäßig tagender Risikomanagement-Committees mit den maßgeblich risikotragenden Unternehmenseinheiten werden Risiken und Chancen gesteuert sowie Risikotransparenz und Risikoverständnis in der Unternehmenskultur gestärkt.

Durch eine regelmäßige sowie in kritischen Fällen über eine Ad-hoc-Berichterstattung an die Geschäftsführung und den Aufsichtsrat wird sichergestellt, dass mögliche Unsicherheiten in den wesentlichen Entscheidungsprozessen mitberücksichtigt werden. Das Top-Management ist somit in risikorelevante Entscheidungen eingebunden.

Die Risikopolitik der ARE resultiert aus der Geschäftsstrategie und konkretisiert sich in einer Reihe von Regelungen, deren praktische Umsetzung durch unternehmensinterne Prozesse laufend überwacht wird. Ausgehend von der bei der Geschäftsführung liegenden Gesamtverantwortung ist das Risikomanagementsystem der ARE dezentral organisiert. Das Risikomanagement wird auf allen Unternehmensebenen gelebt und ist für sämtliche Organisationseinheiten bindend.

Chancen und Risiken werden in regelmäßigen Abständen von den jeweiligen Organisationseinheiten evaluiert. Dabei werden die identifizierten potenziellen Risiken und Chancen strukturiert und nach Eintrittswahrscheinlichkeit und Auswirkung bewertet. Gemeinsam mit entsprechenden Maßnahmen zur Risikovermeidung oder -reduzierung erfolgt die Berichterstattung an das Konzernrisikomanagement.

Auch klima- und umweltbezogene Risiken werden in diesem Zusammenhang gemeinsam mit dem Nachhaltigkeitsmanagement im Rahmen des unternehmensweiten Risikomanagementprozesses berücksichtigt und ausführlich behandelt.

Die interne Revision prüft regelmäßig die operative Effektivität der Funktionsfähigkeit des Risikomanagements. Sowohl der externe als auch die internen Prüfer\*innen berichten an die Geschäftsführung sowie den Prüfungsausschuss und den gesamten Aufsichtsrat.

### 4.1. WESENTLICHE RISIKEN

#### 4.1.1. Immobilienbewertungsrisiko

Das Immobilienbewertungsrisiko umfasst das Risiko sich ändernder Liegenschaftswerte im Immobilienportfolio. Diese positiven wie auch negativen Wertschwankungen werden durch Faktoren wie makroökonomische Rahmenbedingungen (z.B. der Zinslandschaft), lokale Immobilienmarktentwicklungen, immobilienpezifische Parameter, aber auch durch gesetzliche Bestimmungen, die sich auf die Verlässlichkeit des Cashflows von Immobilien auswirken können, beeinflusst.

Das wesentlichste Risiko im makroökonomischen Bereich ist eine sich ändernde Zinslandschaft in Form von steigenden Zinsen, da dies steigende Renditen am Anleihenmarkt und höhere Kapitalisierungszinssätze zur Folge hätte. Investoren würden sich infolgedessen höhere Renditen durch Immobilieninvestments erwarten sowie gegebenenfalls Kapital aus dem Immobilienmarkt abziehen und anders veranlagen. Eine Abschwächung der Konjunktur kann auch aus Immobilienmarktsicht als Risiko in Bezug auf die Mietpreisentwicklung, speziell für Büroflächen, genannt werden. Ein Zinsanstieg wiederum könnte sich negativ auf die Preisentwicklung – speziell von Wohnbauflächen – auswirken, da dann davon auszugehen ist, dass sich Kapitalanleger aus dem Wohnungsmarkt zunehmend zurückziehen und die Preise fallen könnten.

Aktuell sind am Immobilienmarkt aufgrund der stark gestiegenen Renditen relativ hohe Abwertungen zu beobachten. Das Bestandsportfolio der ARE ist von drohenden Abwertungen weniger betroffen, Gründe hierfür sind vor allem der konservative Bewertungsansatz der vergangenen Jahre und die aufgrund der Indexierung der Bestandsverträge gestiegenen Mieterlöse.

Nachhaltigkeit: Vor dem Hintergrund, dass die Immobilienwirtschaft einen wesentlichen Beitrag zur Senkung des Energieverbrauchs und der CO<sub>2</sub>-Emissionen leisten muss, wird auch in der Liegenschaftsbewertung zunehmend Augenmerk auf die Befundung und Einwertung von Nachhaltigkeitsrisiken gelegt. Dieser Prozess steht zwar noch am Anfang und der Markt beginnt gerade mit der Festlegung und dem Einpreisen solcher Kriterien, jedoch ist davon auszugehen, dass vollumfängliche Auswirkungen auf die Fair Values in absehbarer Zukunft sichtbar werden. Frühzeitige Investitionen zur Verbesserung der Nachhaltigkeit der Liegenschaften können nicht nur drohende Wertverluste vermeiden, sondern eine Steigerung der Attraktivität der Objekte für Mieter\*innen erreichen.

Langfristige negative Entwicklungen aufgrund des Klimawandels wie ein deutlicher Anstieg der Temperaturen sowie die Häufigkeit von Wetterextremen können Auswirkungen auf die zukünftige Preisentwicklung haben. Besonders Objekte in Regionen, die direkt die Folgen des Klimawandels zu spüren bekommen, könnten in

ihrem Wert beeinflusst werden. Durch Maßnahmen wie klimaresilientes und ressourcenschonendes Bauen sowie die Umsetzung von Nachhaltigkeitskonzepten in der Instandhaltungsplanung wird diesem Risiko aktiv begegnet.

Im Rahmen des Portfoliomanagements wird versucht, mögliche negative wertbeeinflussende Umstände im Vorfeld zu identifizieren und durch aktives Asset Management sowie eine nachhaltige Portfoliosteuerung zu minimieren bzw. auszuschließen.

Die Ermittlung der Verkehrswerte erfolgt jährlich durch externe, unabhängige und qualifizierte Sachverständige, welche 2018 nach einer EU-weiten öffentlichen Ausschreibung neu bestellt wurden. Durch standardisierte Informationspakete für die externen Gutachter\*innen sowie interne Reviews von externen Bewertungsgutachten wird sichergestellt, dass wertrelevante Parameter in den Gutachten und somit im Verkehrswert zum Bewertungsstichtag korrekt abgebildet werden.

#### 4.1.2. Risiken aus der Projektentwicklung

Die ARE verfügt mit der ARE DEVELOPMENT über eine auf Projektentwicklung spezialisierte Tochtergesellschaft. Die größten Risiken bestehen in zeitlichen Verzögerungen, Kostenerhöhungen oder in der Veränderung der Marktsituation und in sich ändernden rechtlichen Rahmenbedingungen. Konkret ergeben sich hierbei vier wesentliche Risikobereiche:

##### Beschaffungsmarkt

Aufgrund der aktuellen Marktentwicklung – hohe Finanzierungskosten und steigende Renditen – sind am Immobilienmarkt Preisabschlüsse zu beobachten. Die Preisfindung ist jedoch noch im Gange, weshalb an den Investmentmärkten immer noch wenig Aktivität stattfindet. Im Rahmen der Grundstücks-/Projektakquisition wird besonders auf die langfristige Wirtschaftlichkeit von Projektentwicklungen geachtet. Ein aktives Risikomanagement gewährleistet eine adäquate Prüfung diverser Verwertungs- und Marktentwicklungsszenarien. Ein weiteres beschaffungsseitiges Risiko ergibt sich im Bereich der Baukostenentwicklung. In den letzten Jahren war ein starker Anstieg der Baustoffpreise zu beobachten. Diese Entwicklung hat sich mittlerweile gedreht: Aufgrund der rückläufigen Baukonjunktur ist beim Baupreisindex eine Entspannung zu beobachten. Die Entwicklung der Baupreise wird laufend verfolgt und Kostensteigerungen werden in den Planungen berücksichtigt.

##### Absatzmarkt

Bei Wohnbauprojekten könnte eine wesentliche Änderung der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung in den Ballungszentren ein Überangebot an Wohnraum nach sich ziehen. Das würde in weiterer Folge negativen Einfluss auf die erzielbaren Verkaufs- oder Mietpreise haben. Hier könnte vor allem am Wiener und am Grazer Wohnbauprodukt aufgrund der hohen Anzahl an Fertigstellungen in Kombination mit einem geringeren Bevölkerungswachstum in manchen Segmenten (schwerpunktmäßig im freifinanzierten und im höherpreisigen Bereich) eine gewisse Marktsättigung eintreten. Beeinflusst durch die COVID-19-Pandemie könnten sich zu-

dem Änderungen bei den Anforderungen an die Grundrisse (steigende Relevanz von Freiflächen) bis hin zu demografischen Verschiebungen (Wohnen am Land) ergeben. All diese Auswirkungen sind allerdings mit einer hohen Unsicherheit behaftet, weshalb viele Entwicklungen erst in den kommenden Jahren zu erkennen sein werden.

Weiterhin muss die Entwicklung der Zinsdynamik genau beobachtet werden, da die gestiegenen Zinsen negativ auf das Preisniveau am Wohnungsmarkt wirken. Weitere Absatzrisiken können sich durch etwaige Gesetzesänderungen ergeben, welche die Rahmenbedingungen für die Verwertung von Wohnbauten verändern.

Im Bürobereich könnte eine Aufwertung des sich in der COVID-19-Krise etablierten Homeoffice künftig zu einem geänderten Büroflächenbedarf führen. So ist es möglich, dass durch die geänderten Anforderungen an Grundrisse aufgrund der krisenbedingten Erfahrungen beispielsweise die Relevanz von Großraumbüros sinkt und es zu negativen Auswirkungen auf Bestandsobjekte bzw. laufende Projekte kommt. Zudem etablieren sich im Zuge der Digitalisierung verstärkt neue Formen des Arbeitens und Wohnens wie beispielsweise Co-Working- und Shared-Spaces-Konzepte, die am Markt immer mehr an Bedeutung gewinnen. Im Zuge der Büroflächenkonzeption ist auf diese Entwicklungen Bedacht zu nehmen.

Um derartige Marktentwicklungen und -trends möglichst frühzeitig erkennen und antizipieren zu können, findet im ARE Konzern eine laufende aktive Marktbeobachtung und -analyse, zum Teil in Zusammenarbeit mit wissenschaftlichen Expert\*innen, statt.

##### Umsetzungsrisiken

Mangelnde Ausführungs- und Ausstattungsqualität sowie zeitliche Verzögerungen könnten ein Risiko für die erfolgreiche Umsetzung eines Projekts bedeuten. Der Fokus des Konzerns liegt daher auf dem Verhältnis von geplanten Projekten zu vorhandenen Grundstücken sowie auf ausreichenden und qualitativ geeigneten internen Ressourcen für geplante Projekte.

##### Rechtliche Rahmenbedingungen

Sich ändernde rechtliche Rahmenbedingungen im Laufe einer Projektentwicklung können potenziell negative Auswirkungen auf den Projekterfolg haben. In diesem Zusammenhang ergeben sich beispielsweise bei der Entwicklung von Bauerwartungsland oder generell bei Liegenschaften, die aufgrund ihrer Lage, ihrer Eigenschaften oder sonstigen Beschaffenheit eine neue Nutzung erwarten lassen, spezifische Widmungsrisiken. Zunehmend ökologisch orientierte Raumordnungsprogramme, als Reaktion auf die Klimakrise, haben sinnvollerweise vermehrt die Vermeidung von neuer Bodenversiegelung zum Ziel und forcieren stattdessen eine Nachverdichtung von bereits versiegelten Flächen. Im Zuge von Projektentwicklungen, vor allem aber in Zusammenhang mit Neuakquisitionen wird auf diese Entwicklungen geachtet.

Die starken Preisanstiege für freifinanzierte Wohnflächen rückten das Thema Leistbarkeit vermehrt in den öffentlichen Diskurs. Mit der Entwicklung von Flächen für den geförderten Wohnbau zur Veräußerung im Quartiersmix

wird versucht, dem entgegenzuwirken. Bei Mietwohnobjekten und -projekten könnten weitere regulatorische Eingriffe negative Einflüsse auf die Wirtschaftlichkeit haben.

Die ARE DEVELOPMENT begegnet diesen Risiken mit vorausschauender Projektplanung durch erfahrene Mitarbeiter\*innen, durch Bildung angemessener Budgetreserven und die Zusammenarbeit mit erfahrenen Projektpartner\*innen zur Risikodiversifizierung. Ein laufendes Controlling und ein Vieraugenprinzip minimieren die Risiken zusätzlich. Die Auswahl von Konsulent\*innen und Projektpartner\*innen erfolgt mit höchster Sorgfalt.

#### **4.1.3. Investitionsrisiko**

Zur Optimierung und Diversifizierung sowie zur Absicherung bestehender Standorte im Falle notwendiger Wachstumsszenarien des Portfolios (Risiko-/Ertragsprofil, Lage, durchschnittliche Liegenschaftsgröße) werden im Unternehmen verstärkt Ankäufe von Immobilien oder Projektentwicklungen mittels Asset oder Share Deal getätigt. Zu diesem Zweck wurde ein Investmentmanagement mit allen dazugehörigen Prozessen geschaffen, um potenzielle Investitionsrisiken zu beschränken. Der Ankaufprozess unterliegt strikten Vorgaben bzw. Prozessen und soll eine Minimierung der Risiken gewährleisten. Vor Beginn des eigentlichen Ankaufprozesses werden neue Objekte durch das Real Estate Investment Management unter Einbeziehung der Asset Manager evaluiert. Dabei wird geprüft, ob ein Objekt in die aktuelle Portfoliostrategie passt. Entsprechende (Vor-)Verwertungsmöglichkeiten werden in jedem Fall im Vorfeld eines Ankaufs geprüft. Ausschlaggebend hierfür sind Faktoren wie die Qualität des Standorts, die Nachhaltigkeit des Objekts und der Mieten, die Bonität der Mieter\*innen, die Bewirtschaftungskosten, die Drittverwertungsmöglichkeiten, das Risiko-/Ertragsprofil, die Nutzungsart und weitere transaktionsspezifische Parameter.

Vor Ankauf einer neuen Immobilie führt die ARE zudem eine umfangreiche Due-Diligence-Prüfung unter Einbindung interner und externer Expert\*innen durch, um wirtschaftliche, technische, rechtliche und auch steuerliche Risiken auszuschließen bzw. zu minimieren.

Neben markt- und immobilien-spezifischen Risiken bildet die zugrunde gelegte Renditeerwartung im Ankauf ein wesentliches Risikomerkmahl. Hier gilt es, Marktentwicklungen laufend zu analysieren.

In Bezug auf Investitionen in das Anlagevermögen in Form von Sanierungen, Erweiterungen und Neubauten besteht das wesentliche Risiko in den steigenden Baukosten bzw. in daraus resultierenden Kostenüberschreitungen. Die ARE verfolgt die Entwicklung der Baupreise laufend und berücksichtigt Kostensteigerungen in den Planungen. Um das Risiko von Baukostenüberschreitungen zu minimieren und gegensteuernde Maßnahmen ergreifen zu können, werden im Investitions-Controlling sämtliche Projekte der ARE nach einem standardisierten Schema in regelmäßigen Intervallen abgefragt und ausgewertet. Projekte mit Anzeichen einer Planabweichung werden mit den Controllern und Projektmanagern abgestimmt und terminiert, gegensteuernde Maßnahmen definiert und überwacht.

#### **4.1.4. Vermietungsrisiko**

Die ARE vermietet ihre Liegenschaften überwiegend langfristig an Institutionen des Bundes. Der steigende Anteil der an Private vermieteten Flächen (Wohnbau und Büro) beträgt rund 21,2 %. Ausfalls- und Leerstandsrisiken werden vor allem durch ein aktives Asset Management reduziert. Der aktuell vermietbare Leerstand liegt bei 2,5 %.

Aufgrund des Klimawandels kann es langfristig zu veränderten Hitze- und Kältephasen kommen, was zu hohen Schwankungen des Energiebedarfs und der damit einhergehenden Kosten für die Mieter\*innen führen kann. Es gilt daher einer Verbesserung der Klimaresilienz im Altbestand besonderes Augenmerk zu widmen, um ein Abwandern in andere Objekte zu vermeiden. Durch eine nachhaltige Bewirtschaftung über den gesamten Lebenszyklus hinweg, einen forcierten Umstieg auf nachhaltige Energiequellen sowie klimaresilientes und ressourcenschonendes Bauen wird versucht, dem entgegenzuwirken.

#### **4.1.5. Konzentrationsrisiko**

Grundsätzlich ist eine sehr breite österreichweite Streuung des Immobilienportfolios nach verschiedenen Nutzungsarten gegeben, wobei es zu einer Konzentration von Liegenschaften in Ballungszentren kommt. Die Gesellschaft hat einen hohen Anteil an Bundesmieter\*innen, die ein potenzielles „Klumpen-Risiko“ implizieren. Die hohe Bonität der Mieter\*innen und eine Diversifizierung der Mieter\*innenstruktur wirken dem Konzentrationsrisiko entgegen.

#### **4.1.6. Cyber-Risiken**

Cyber-Attacken nehmen nicht zuletzt aufgrund der aktuellen geopolitischen Situation weltweit stetig zu und werden immer professioneller in der Durchführung.

Um die IT-Infrastruktur zu schützen, den Verlust von Daten sowie den unbefugten Zugriff auf vertrauliche Informationen zu verhindern und Imageschäden vorzubeugen, ist der Anspruch des BIG Konzerns an das Sicherheitsniveau der IT-Security ein hoher. Laufend werden IT-Risiken bewertet, Security-Maßnahmen zur Risikoreduktion umgesetzt sowie die IT-Systeme durch regelmäßige externe Audits geprüft.

#### **4.1.7. Partnerrisiken**

Die ARE realisiert einige Projektentwicklungen in Joint Ventures und ist dabei von der Bonität sowie Zahlungs- und Leistungsfähigkeit der Projektpartner\*innen abhängig, die deshalb jeweils überprüft werden. Bei einem Ausfall der Partner\*innen kann es bei vereinbarten Auftragsrechten der Partneranteile zu einem erhöhten Kapitalbedarf, verbunden mit einer Erhöhung des Projektrisikos, kommen.

#### **4.1.8. Nachschussverpflichtungen**

Vertraglich vereinbarte Nachschussverpflichtungen bei Projektfinanzierungen stellen ein weiteres Risiko dar. Im Falle von Kostenüberschreitungen oder bei unvorhersehbaren und nicht qualifizierbaren Covenant-Verletzungen könnte es zu Eigenmittelnachschussforderungen oder zu vorzeitigen Rückführungen kommen, was in weiterer

Folge ungeplante Maßnahmen (wie eine Umfinanzierung zu ungünstigeren Konditionen oder einen vorzeitigen Verkauf) mit sich bringen kann.

#### 4.1.9. Finanzielle Risiken

Seit Ende 2021 finanziert sich die ARE im Rahmen der Kurzfristfinanzierung am Geldmarkt unabhängig von der Muttergesellschaft. Das langfristig finanzierte Volumen besteht zu einem wesentlichen Anteil aus einem internen Darlehen. Daher gelten die Finanzierungsrisiken des BIG Konzerns auch mittelbar für die ARE.

Die Analyse, die Steuerung der finanziellen Risiken sowie sämtliche Finanzierungstätigkeiten der ARE und des ARE Teilkonzerns werden zentral durch das Finanzmanagement / Treasury des BIG Konzerns wahrgenommen. Die Risikopolitik, die Risikostrategie sowie der Handlungsrahmen sind durch eine Treasury-Richtlinie, welche jährlich aktualisiert wird, klar geregelt. Die Geschäftsführung wird im Rahmen eines regelmäßigen Reportings über die Entwicklung und Struktur der finanziellen Situation sowie über die finanziellen Risiken informiert.

Fremdkapital wird insbesondere zur Finanzierung von Projektentwicklungen und Akquisitionen benötigt. Die langfristige Finanzierung erfolgt großteils über eine drittvergleichsfähige Intercompany-Finanzierung, kurzfristige Refinanzierungen erfolgen über den Geldmarkt in Form von Barvorlagen. Im Sinne einer Aktiv-Passiv-Steuerung bringt die mittel- bis langfristige Struktur der Aktivseite eine ebenso entsprechende Gestaltung der Passivseite mit sich.

Krisensituationen wie die derzeitigen Energie-, Kriegs-, Klima- und Inflationskrisen können auch im Finanzbereich zu Verwerfungen führen und sich in Form von erhöhten Margen, steigenden Sicherheitsanforderungen, Liquiditätsempfängen oder zurückhaltender Kreditvergabe niederschlagen und stellen somit vor allem für die Projektgesellschaften, welche über externe Darlehen finanziert werden, ein Risiko dar.

#### Zinsrisiken

Die Risiken aus der Veränderung von Zinssätzen entstehen im Wesentlichen aus den Fremdfinanzierungen und liegen vor allem im Risiko steigender Aufwandszinsen im kurzfristigen Bereich oder in variablen Verzinsungen begründet. Zur Ausbalancierung des Zinsportfolios des Konzerns können im Rahmen definierter Regelungen Finanzierungen von fixer auf variable Zinsbindung und vice versa umgestellt werden.

Die fix verzinslichen Finanzierungen unterliegen grundsätzlich in Abhängigkeit vom Zinsniveau einem Barwertänderungsrisiko, das den beizulegenden Zeitwert des Finanzinstruments betrifft. Zinsänderungsrisiken treten sowohl im festverzinslichen als auch im variablen Bereich auf und werden durch einen Mix aus fixen und variablen Zinsbindungen reduziert. Weiters wird der Einfluss von Zinsänderungen auf das Zinsergebnis aus variablen Verzinsungen regelmäßig analysiert.

Der überraschend starke Anstieg des Zinsniveaus in den Geschäftsjahren 2022/2023 führte zu einer geänderten Risikoeinstufung des Zinsänderungsrisikos. Derzeit werden Effekte aus dem Zinsänderungsrisiko als wesentlich

substanzielles Risiko eingestuft und der Anteil der variablen Finanzierungen reduziert. Das Zinsänderungsrisiko wird laufend überwacht.

Zusätzliche neue Anforderungen aufgrund der EU-Taxonomie-Verordnung können zu einem Anstieg der Bonitätsaufschläge führen, was sich in weiterer Folge in höheren Finanzierungskosten niederschlagen könnte.

#### Liquiditätsrisiko / Kreditlinienrisiko

Zur Steuerung der uneingeschränkten und fristgerechten Zahlungsverpflichtungen erfolgt die Erhebung des Finanzierungsbedarfs über eine aggregierte, rollierende Liquiditätsplanung auf Teilkonzernebene. Diese nimmt ihren Ausgang auf operativer Ebene und umfasst alle liquiditätswirksamen Themen. Der sich daraus ergebende Liquiditätsbedarf wird im Rahmen der Finanzierungsstrategie laufend refinanziert.

Die ARE verfügt über ein Cash-Pooling, in welches operativ tätige Tochtergesellschaften eingebunden sind. Sie verfolgt eine klare Bankenpolitik und arbeitet mit nationalen sowie internationalen Banken zusammen. Durch diese diversifizierte Strategie sowie vereinbarte kommitierte Barvorlagenlinien wird das Liquiditätsrisiko des Teilkonzerns deutlich limitiert. Aus heutiger Sicht verfügt der Konzern über ausreichend hohe Liquidität und Liquiditätsvorsorgen.

Für Projektgesellschaften des Konzerns, die extern finanziert werden, besteht ein Kreditlinienrisiko, welches im Falle eines Liquiditätsbedarfs (beispielsweise bei Ausfalls- oder Anschlussfinanzierung) schlagend werden könnte. Hier kann es aufgrund von bankinternen Risikovorgaben zu ungünstigeren Konditionen bis hin zur Ablehnung der Finanzierung kommen.

Durch drohende Insolvenzen im Immobiliensektor kommt es zu Belastungen der Banken und zu einer erhöhten Risikoaversität dieser, was das Entstehen von Finanzierungs-klemmen am Markt begünstigt.

#### Ausfallsrisiko

Die Bonität der Institute wird regelmäßig überwacht. Im operativen Geschäft werden die Außenstände ebenso regelmäßig geprüft und es erfolgen entsprechende Einzelwertberichtigungen. Dabei entstammt der Großteil der Forderungen aus Geschäften mit Mieter\*innen des Bundes.

#### Steuerrisiko

Wie bereits in der Vergangenheit können mögliche künftige Änderungen in der österreichischen Steuergesetzgebung, die Auswirkungen auf die Ertrags-, Umsatz- und Grunderwerbsbesteuerung für die Immobilienwirtschaft haben können, nicht ausgeschlossen werden. Der Konzern versucht daher, allfällige Konsequenzen von Gesetzesänderungen durch die kontinuierliche Zusammenarbeit mit Expert\*innen (vor allem mit externen Steuerberater\*innen) sowie durch ein laufendes Monitoring aller wesentlichen Gesetzesänderungen im steuerlichen Bereich frühzeitig zu erkennen, bei der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen und für bekannte Risiken ausreichende bilanzielle Vorsorgen zu treffen.

Obwohl Unternehmen derzeit gesetzlich noch nicht verpflichtet sind, ein internes Steuerkontrollsystem (SKS) einzuführen, ist bei der ARE aufgrund der stetig wachsenden steuerlichen Anforderungen und Herausforderungen im Geschäftsjahr 2020 ein internes Steuerkontrollsystem etabliert worden, welches im Geschäftsjahr 2021 zertifiziert wurde. Der Zielsetzung des SKS folgend liegt der Schwerpunkt auf der Beurteilung der steuerrelevanten Risiken und der Steuerungs- und Kontrollmaßnahmen. Dadurch soll gewährleistet sein, dass alle Konzerneinheiten die Steuern termingerecht und betragsrichtig abführen. Das Risiko von etwaigen Regelverstößen soll rechtzeitig erkannt und verhindert werden. Das zertifizierte Steuerkontrollsystem trägt so dazu bei, finanzielle Risiken, finanzstrafrechtliche Risiken, Reputationsrisiken und Geschäftsrisiken des Unternehmens zu reduzieren.

### **Kapitalrisikomanagement**

Das Kapitalrisikomanagement zielt auf eine ausgewogene Eigenkapitalausstattung und Verschuldungsquote ab, sodass das Finanzprofil des Konzerns nachhaltig gestärkt ist. Im Rahmen der Planung werden diese Kennzahlen ermittelt und analysiert, um – falls erforderlich – rechtzeitig geeignete Maßnahmen ergreifen zu können.

## **4.2. INTERNES KONTROLLSYSTEM**

Die Geschäftsführung ist aufgrund § 22 GmbHG verpflichtet, ein internes Kontrollsystem (IKS) zu führen, das den Anforderungen des Gesetzes genügt. Die grundsätzliche Wirksamkeit des IKS ist durch den Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats zu überwachen.

Das IKS des Konzerns verfolgt folgende grundlegende Ziele:

- Effektivität und Effizienz der Geschäftsprozesse,
- Verlässlichkeit der finanziellen Berichterstattung und
- Einhaltung der gültigen Gesetze und Vorschriften.

Darüber hinaus ist es auf die Einhaltung

- der internen Regelungen,
- des Vier-Augen-Prinzips und
- der Funktionstrennung

sowie auf die Schaffung von vorteilhaften Bedingungen für Kontrollmaßnahmen in den Schlüsselprozessen, im Speziellen des Rechnungslegungsprozesses, ausgerichtet.

### **4.2.1. Kontrollumfeld und Maßnahmen**

Der grundlegende Aspekt des Kontrollumfelds ist die Unternehmenskultur, in deren Rahmen das Management und die Mitarbeiter\*innen operieren. Die ARE arbeitet laufend an der Verbesserung der Kommunikation sowie der Vermittlung der unternehmenseigenen Grundwerte und Verhaltensgrundsätze, um die Durchsetzung von Moral, Ethik und Integrität im Unternehmen und im Umgang mit anderen sicherzustellen.

Die Verantwortlichkeiten in Bezug auf das interne Kontrollsystem sind an die Unternehmensorganisation angepasst, um ein den Anforderungen entsprechendes und zufriedenstellendes Kontrollumfeld zu gewährleisten. Hierbei ist insbesondere eine enge Zusammenarbeit wesentlicher Unternehmensfunktionen im Bereich der Finanzberichterstattung vorgesehen. Neben der Geschäftsführung umfasst das allgemeine Kontrollumfeld auch die mittlere Managementebene wie insbesondere Abteilungsleitungen.

Mit dem BIG Kodex besteht ein unternehmensweites Regelwerk für alle Mitarbeiter\*innen und alle wesentlichen Geschäftsprozesse. Der BIG Kodex regelt ebenfalls Compliance-relevante Themen (Verhaltenskodex, Antikorruption etc.), zu denen die Mitarbeiter\*innen verpflichtende Schulungen erhalten.

Kontrollen sollen einen möglichst fehlerfreien Ablauf der Geschäftsprozesse gewährleisten. Dazu zählen unter anderem die Funktionstrennung, das Vier-Augen-Prinzip, die Zugriffsbeschränkungen (Berechtigungen) sowie die Übereinstimmung von Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortung. Im Rahmen des Grundsatzes der Funktionstrennung wird sichergestellt, dass Tätigkeiten wie Genehmigung, Durchführung, Verbuchung und Kontrolle nicht bei einem Mitarbeitenden bzw. einer Führungskraft vereint sind. Sämtliche Kontrollmaßnahmen werden im laufenden Geschäftsprozess durchgeführt, um sicherzustellen, dass potenziellen Fehlern oder Abweichungen in der Finanzberichterstattung vorgebeugt wird bzw. diese gegebenenfalls entdeckt und korrigiert werden.

### **4.2.2. Monitoring**

Die Verantwortung für die fortlaufende Überwachung obliegt sowohl der Geschäftsführung als auch den jeweiligen Abteilungsleiter\*innen, welche für ihre Bereiche zuständig sind. So werden regelmäßige Kontrollen und Plausibilisierungen (Stichproben) vorgenommen. Darüber hinaus ist die interne Revision mit unabhängigen und regelmäßigen Überprüfungen des IKS sowie des Rechnungswesens in den Überwachungsprozess involviert.

Die Ergebnisse der Überwachungstätigkeiten werden der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat (und hier dem Prüfungsausschuss) berichtet. Die Geschäftsführung erhält zudem laufend Berichte aus den Bereichen Controlling, Finanzmanagement und Risikomanagement. Zu veröffentlichende Abschlüsse werden von der Leitung Finanzmanagement und der Geschäftsführung vor Weiterleitung an den Aufsichtsrat einer abschließenden Würdigung unterzogen. Hierbei wird das Ziel einer ständigen Weiterentwicklung und Verbesserung des internen Kontrollsystems verfolgt.

## 5 | CORPORATE GOVERNANCE

### 5.1. FREIWILLIGES BEKENNTNIS ZUM ÖSTERREICHISCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Seit der Neuausrichtung der BIG durch das Bundesimmobiliengesetz im Jahr 2001 verfolgt die Geschäftsführung in enger Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat das Prinzip höchster Transparenz im Unternehmen. Um diese Transparenz auch nach außen sichtbar zu machen, bekannte sich die BIG bereits am 17. Dezember 2008 zum Österreichischen Corporate Governance Kodex.

Aufgrund der mittelbaren Eigentümerinnenstellung der Republik Österreich werden in der ARE zudem die Regeln des Bundes-Public Corporate Governance Kodex befolgt (<https://www.are.at/unternehmen/facts-figures/>).

### 5.2. COMPLIANCE UND UNTERNEHMENSWERTE

Im Rahmen der konzernweiten Compliance-Struktur sind der Verhaltens- und Ethik-Kodex sowie die Compliance-relevanten Regelungen des BIG Konzerns für Mitarbeiter\*innen der ARE bzw. ihrer Gesellschaften verbindlich einzuhalten. Um die Compliance-Struktur übersichtlich zu gestalten, wurde im Intranet ein vom Compliance Officer betreuter Compliance-Bereich eingerichtet. Hier können sich Mitarbeiter\*innen zu Compliance-relevanten Themen und Regelungen informieren. Im Geschäftsjahr 2019 wurde zudem ein E-Learning-Tool zum Thema Antikorruption installiert, um eine zeit- und ortsunabhängige Schulungswiederholung für Mitarbeiter\*innen zu ermöglichen. Auch neue Mitarbeiter\*innen haben damit die Möglichkeit, kurzfristig die Antikorruptionsschulung sowie den dazugehörigen Wissenscheck zu absolvieren. Darüber hinaus können sich Mitarbeiter\*innen bei Fragen jederzeit direkt an den Compliance Officer wenden. Im Rahmen des elektronischen Hinweisgebersystems können allfällige Missstände auch anonym aufgezeigt werden. Die Mitarbeiter\*innen sind zudem den grundlegenden Wertvorstellungen des BIG Konzerns verpflichtet, die nachhaltig kommuniziert und gelebt werden.

Fairer Wettbewerb und ethisch korrektes Geschäftsgebaren sind zentrale Eckpfeiler der Unternehmensphilosophie. Da der BIG Konzern im Wettbewerb mit anderen Immobilienunternehmen steht, werden Verhaltensweisen und Vereinbarungen, die auf eine unzulässige Verhinderung, Einschränkung oder Verfälschung des Wettbewerbs abzielen, nicht geduldet.

### 5.3. KORRUPTIONSPRÄVENTION UND UMGANG MIT INTERESSENKONFLIKTEN

Als staatsnahes Unternehmen verfolgt die ARE eine strenge Antikorruptionspolitik. Mitarbeiter\*innen unterliegen daher besonders strengen Regelungen im Umgang mit der Annahme von Geschenken, Einladungen und sonstigen Vorteilen. Neben der verpflichtenden Einhaltung der konzerninternen Regelungen zum Thema Antikorruption werden sämtliche Mitarbeiter\*innen zudem in Schulungen über mögliche Korruptionsrisiken informiert.

Im Rahmen des internen Transparenzgebots bestehen Meldepflichten für Beteiligungen an Unternehmen, um Interessenkonflikte zu vermeiden. Da Interessenkonflikte auch in Zusammenhang mit Nebenbeschäftigungen auftreten können, müssen Nebenbeschäftigungen vor deren Ausübung gemeldet bzw. genehmigt werden.

### 5.4. ARBEITSWEISE DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Die Geschäftsführung der ARE besteht aus zwei Mitgliedern, DI Hans-Peter Weiss (CEO) und DI Wolfgang Gleisner (COO), deren Kompetenzen klar zugeordnet sind. Die Geschäftsführer stehen in regelmäßigem Austausch miteinander sowie im laufenden Dialog und Informationaustausch mit den Führungskräften.

Im Sinne des Stellenbesetzungsgesetzes besteht ein Anstellungsverhältnis der Geschäftsführung mit der BIG. Dieses legt die Abgeltung der Übernahme von Organfunktionen in Tochterunternehmen im Rahmen des Anstellungsvertrages fest.

## 6| NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN EINSCHLIESSLICH UMWELTBELANGE

Das Nachhaltigkeitsmanagement des gesamten BIG Konzerns sowie seiner nichtfinanziellen Leistungsindikatoren zu den Themen Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange (Aus- und Weiterbildung, Familien- und Gesundheitsförderung) werden gesondert im Nichtfinanziellen Bericht 2023 des Mutterkonzerns gemäß NaDiVeG beschrieben. Weiterführende Informationen finden sich auch unter [nachhaltigkeit.big.at](https://nachhaltigkeit.big.at).

## 7| INNOVATION, FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

### 7.1. FORSCHUNGSPROJEKT ZUR NUTZUNG VON LIEGENSCHAFTEN WÄHREND DES NS-REGIMES

Die Bundesimmobiliengesellschaft startete im Jahr 2023 ein Forschungsprojekt zu ausgewählten Gebäuden und Liegenschaften, die derzeit in ihrer Verantwortung stehen und in den Jahren 1938 bis 1945 möglicherweise vom NS-Regime in verbrecherischer Art und Weise genutzt wurden. Ebenso werden Eigentümerwechsel dieser Liegenschaften im selben Zeitraum untersucht.

Bedingt durch das umfangreiche Portfolio des BIG Konzerns wird dem gesamten Projekt eine Pilotstudie vorangestellt: In diesem ersten Schritt sollen zunächst ein Teil der Amtsgebäude und Entwicklungsliegenschaften der ARE Austrian Real Estate, einer Tochtergesellschaft der BIG, untersucht werden.

Um die bestmögliche Herangehensweise an ein solch umfangreiches Projekt zu gewährleisten, wurde im Herbst 2023 ein Wettbewerb ausgelobt. Wissenschaftler\*innen aus den geistes-, sozial- und kulturwissenschaftlichen Bereichen österreichischer Forschungseinrichtungen waren eingeladen, ein Konzept für die Untersuchung der Gebäude abzugeben. Eine unabhängige Expert\*innen-Kommission wird Anfang 2024 über die Einreichungen beraten und das am besten geeignete Forschungskonzept empfehlen.

2024 werden der Forschungsauftrag an die ausgewählte Einrichtung vergeben und der Zeitplan finalisiert. Nach Vorliegen der Ergebnisse aus der Pilotstudie ist geplant, weitere Gebäude und Liegenschaften im Eigentum des BIG Konzerns zu beforschen. Diese Untersuchungen werden sich über mehrere Jahre erstrecken.

## 8 | VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES UNTERNEHMENS

Das Kerngeschäft der ARE entwickelt sich konstant. Die langfristige Vermietung und die partnerschaftliche Betreuung ihrer Bestandskund\*innen sind wesentliche Ziele der ARE, um ein gesundes und nachhaltiges Wachstum sowie eine kontinuierliche Wertsteigerung sicherzustellen. Die ARE nutzte das Geschäftsjahr 2023 daher auch konsequent, um die kontinuierlich positive Entwicklung im Bestandsgeschäft fortzusetzen.

Die weiterhin hohen Leitzinsen und eine nur langsam fallende Inflation zählen zu den Herausforderungen des nächsten Jahres und werden sich voraussichtlich auch darüber hinaus noch auf das Marktumfeld auswirken. Nach wie vor sind geeignete Grundstücke für Projektentwicklungen in den österreichischen Ballungsräumen zunehmend schwerer zu finden. Diese Unwägbarkeiten beeinflussen nach wie vor wie bei allen Bauträgern auch die Projektkalkulation und -planung der ARE und werden laufend evaluiert.

Für das Jahr 2024 sind trotz der herausfordernden wirtschaftlichen Lage zahlreiche Fertigstellungen und Baustarts geplant. So werden beispielsweise in Wien die Bauarbeiten im Wildgarten mit den letzten Mietwohnungen in monolithischer Ziegelbauweise finalisiert. Auch für den multifunktionalen Neubau der DOCKS im

VILLAGE IM DRITTEN sowie für das Grazer Wohnquartier Jakomini Verde ist die Fertigstellung geplant. Beim Sicherheitszentrum Tirol in Innsbruck werden die Neubauten bezogen, womit die Bestandsgebäude für die Sanierung frei werden. Im Rahmen der Entwicklung in der Linzer Sonnensteinstraße wird ab 2024 ein denkmalgeschütztes Bestandsgebäude saniert. Der Baustart für die Neubauten ist für 2025 geplant. Ebenso laufen die Sanierungsarbeiten in der Vorderen Zollamtsstraße 3. Außerdem starten 2024 die Bauarbeiten für weitere Baufelder im VILLAGE IM DRITTEN sowie für die Zonen IV und V des Projekts JUWEL im grünen Mödling.

Die ARE plant, ihren Entwicklungspfad und die Wertsteigerung ihres Immobilienportfolios weiter fortzusetzen. Dies soll durch intensivierete Instandhaltungsmaßnahmen mit Fokus auf energetische Optimierung sowie durch die Errichtung und gegebenenfalls Ankäufe von Bestandsliegenschaften gewährleistet werden.

Nach dem Motto „Wir schaffen Perspektiven“ will sich die ARE zukünftig auch Märkten außerhalb der Grenzen Österreichs öffnen. Neben den laufenden Projektentwicklungen in München und Berlin wird nach weiteren Investitions- und Wachstumsmöglichkeiten in Deutschland gesucht und diese werden von Fall zu Fall entschieden.

## 9 | EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Am 10. Jänner 2024 wurde ein Kauf- und Abtretungsvertrag zum Ankauf von 51 % der Anteile an der Kirchner Kaserne Projektentwicklungs GmbH geschlossen (Signing und Closing). Bisher war die ARE mit 49 % an der Gesellschaft beteiligt und der Anteil ist im Abschluss in den Anteilen an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen enthalten. Die Übernahme der Beherrschung erfolgt im Geschäftsjahr 2024 und die Gesellschaft wird dann zu einem vollkonsolidierten Unternehmen. Der Ankauf hat keine wesentliche Auswirkung auf den Konzernabschluss 2023.

Am 29. Jänner 2024 wurde ein Kauf- und Abtretungsvertrag zum Ankauf von 51 % der Anteile an der FoDo Management GmbH und an der FoDo Holding GmbH & Co KG geschlossen (Signing und Closing). Bisher war die ARE mit 49 % an den Gesellschaften beteiligt und die Anteile sind im Abschluss in den Anteilen an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen enthalten. Die Übernahme der Beherrschung erfolgt im Geschäftsjahr 2024 und die Gesellschaften und ihre Töchter werden dann zu vollkonsolidierten Unternehmen. Die Ankäufe haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss 2023.

Am 29. Februar 2024 wurde ein Anteilskauf- und Abtretungsvertrag zum Ankauf von 100 % der Anteile an der ARE DEV VG EINUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH und an der ARE DEV VG ZWEIUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH geschlossen (Signing und Closing). Bisher war die BIG indirekt über die WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H. mit 40 % an den Gesellschaften beteiligt. Im Anschluss wurde am 29. Februar 2024 ein Anteilskauf- und Abtretungsvertrag zum Verkauf von 40 % der Anteile an der WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H. geschlossen (Signing und Closing). Die Anteile wurden zum Stichtag von der Position Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen in die Position „Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen“ umgegliedert.

Darüber hinaus sind nach dem Bilanzstichtag keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, die entweder in der Gesamtergebnisrechnung oder in der Bilanz berücksichtigt hätten werden müssen oder die zu einer Angabepflicht im Anhang führen.

## 10 | SONSTIGES

Die Gesellschaft verfügt über keine Zweigniederlassungen.

Wien, am 1. März 2024

Die Geschäftsführung

DI Hans-Peter Weiss

DI Wolfgang Gleissner





---

## KONZERNABSCHLUSS

---

### ARBEITEN MIT WEITBLICK

### WIR SCHAFFEN PERSPEKTIVEN

Mit der Errichtung des Bezirksgerichts Seekirchen wurden die drei Standorte Thalgau, Neumarkt und Oberndorf im Salzburger Flachgau vereint. Das moderne und klimafreundlich errichtete Gebäude ist optimal auf die Bedürfnisse der Nutzer\*innen zugeschnitten und wurde mit klimaaktiv Gold zertifiziert.

# KONZERNABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2023

## Konzerngesamtergebnisrechnung

in TEUR	Anhangsangabe	2023	2022
Umsatzerlöse	6.1.1	354.070,9	331.658,7
Bestandsveränderung	6.1.2	70.653,4	49.317,1
Sonstige betriebliche Erträge	6.1.3	3.169,6	3.309,0
Ergebnis aus dem Abgang von Immobilien	6.1.4	-123,2	2.135,5
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	6.1.5	354,7	11,3
Materialaufwand	6.1.6	-210.857,3	-195.644,9
Personalaufwand	6.1.7	-9.904,6	-7.712,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.1.8	-19.401,6	-17.977,7
<b>Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)</b>		<b>187.961,7</b>	<b>165.096,5</b>
Abschreibungen	6.1.9	-134,8	-118,9
Abwertung Vorratsvermögen	6.1.9	0,0	-144,0
Neubewertungsergebnis	6.1.10	113.926,1	196.348,0
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<b>301.753,0</b>	<b>361.181,6</b>
<b>Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen</b>	<b>7.3</b>	<b>1.278,3</b>	<b>31.211,2</b>
<b>Veräußerungsergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen</b>	<b>5.6, 7.3</b>	<b>-135,3</b>	<b>0,0</b>
Finanzaufwendungen	6.1.11	-53.380,8	-34.353,8
Sonstiges Finanzergebnis	6.1.12	3.468,5	1.958,4
<b>Finanzergebnis</b>		<b>-49.912,4</b>	<b>-32.395,4</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>		<b>252.983,6</b>	<b>359.997,5</b>
Ertragsteuern	7.14	-58.241,4	-56.595,7
<b>I. Gewinn der Periode</b>		<b>194.742,2</b>	<b>303.401,7</b>
<i>Davon Muttergesellschaft zuzurechnen</i>		<i>194.742,2</i>	<i>303.401,7</i>
<b>Posten, die nie in den Gewinn oder Verlust umgliedert werden</b>			
Neubewertung des Anlagevermögens		0,0	0,0
Neubewertung der Schuld aus leistungsorientierten Versorgungsplänen	7.10	-16,1	33,0
Steuereffekt	7.14	3,7	22,9
<b>II. Sonstiges Ergebnis</b>		<b>-12,4</b>	<b>55,8</b>
<b>III. Gesamtergebnis</b>		<b>194.729,8</b>	<b>303.457,6</b>
<i>Davon Muttergesellschaft zuzurechnen</i>		<i>194.729,8</i>	<i>303.457,6</i>

## Konzernbilanz

AKTIVA	Anhangsangabe	31.12.2023	31.12.2022
<b>in TEUR</b>			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.1	4.577.110,8	4.256.514,8
Sonstige Sachanlagen	7.2	5.141,1	2.964,0
Immaterielle Vermögenswerte	7.2	36,3	43,7
Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	7.3	115.261,2	129.561,4
Sonstige Vermögenswerte	7.4	23.106,4	21.423,9
<b>Langfristiges Vermögen</b>		<b>4.720.655,8</b>	<b>4.410.507,7</b>
Vorräte	7.5	287.131,1	232.148,4
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	7.6	39.055,8	63.116,3
Liquide Mittel	7.7	100.075,2	101.845,4
Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	7.8	1.855,9	0,0
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>		<b>428.117,9</b>	<b>397.110,0</b>
<b>Aktiva gesamt</b>		<b>5.148.773,7</b>	<b>4.807.617,8</b>
<hr/>			
PASSIVA	Anhangsangabe	31.12.2023	31.12.2022
<b>in TEUR</b>			
Nennkapital	7.9	50.000,0	50.000,0
Sonstige Rücklagen	7.9	-49,2	-36,8
Neubewertungsrücklage	7.9	1.235,2	1.235,2
Gewinnrücklagen	7.9	2.771.957,8	2.632.381,8
<b>Eigenkapital</b>		<b>2.823.143,8</b>	<b>2.683.580,2</b>
Finanzverbindlichkeiten	7.13	1.770.276,1	1.562.184,9
Personalarückstellungen	7.10	508,4	461,4
Sonstige Rückstellungen	7.11	0,0	305,9
Sonstige Verbindlichkeiten	7.15	6.033,1	8.358,4
Passive latente Steuern	7.14	371.164,6	334.215,1
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>2.147.982,2</b>	<b>1.905.525,6</b>
Finanzverbindlichkeiten	7.13	41.522,8	52.522,2
Personalarückstellungen	7.10	1.361,8	1.092,7
Sonstige Rückstellungen	7.11	70.279,4	60.019,2
Rückstellung für tatsächliche Ertragsteuern	7.12	787,2	2.835,8
Sonstige Verbindlichkeiten	7.15	63.696,5	102.042,1
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>177.647,7</b>	<b>218.512,0</b>
<b>Passiva gesamt</b>		<b>5.148.773,7</b>	<b>4.807.617,8</b>

## Konzern-Geldflussrechnung

in TEUR	Anhangsangabe	2023	2022
<b>Geldflüsse aus Geschäftstätigkeit</b>			
Ergebnis vor Ertragsteuern		252.983,6	359.997,5
Zinsergebnis	6.1.11, 6.1.12	47.401,5	25.751,9
Abschreibungen	6.1.9	134,8	118,9
Abwertung Vorratsvermögen	6.1.9	0,0	144,0
Neubewertungsergebnis	6.1.10	-113.926,1	-196.348,0
Ergebnisanteile von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	7.3	-1.278,3	-31.211,2
Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	7.3	135,3	0,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und sonstigen Vermögenswerten	6.1.4	123,2	-2.135,5
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	6.1.5	-354,7	-11,3
Sonstige unbare Transaktion		796,8	5.453,4
<b>Cashflow aus dem Ergebnis</b>		<b>186.016,2</b>	<b>161.759,7</b>
Veränderung von Forderungen aus Finanzierungsleasing	7.4, 7.6	675,5	629,9
Veränderung Vorräte, Forderungen und sonstige Vermögenswerte	7.4, 7.5, 7.6	-64.891,4	-52.561,3
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.14	5.706,6	-2.416,8
Veränderung Personalrückstellungen	7.10	285,6	-69,4
Veränderung sonstige Rückstellungen, sonstige Verbindlichkeiten und Abgrenzungen	7.11, 7.15	-38.014,1	12.804,1
<b>Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen</b>		<b>-96.237,9</b>	<b>-41.613,5</b>
Gezahlte Ertragsteuern	7.14	-24.597,7	-26.089,8
<b>Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>		<b>65.180,6</b>	<b>94.056,4</b>
<b>Geldflüsse aus Investitionstätigkeit</b>			
Erwerb von Immobilien, Sachanlagevermögen und sonstigen Vermögenswerten	7.1, 7.2	-104.670,9	-160.251,8
Erwerb von Tochterunternehmen abzüglich erworbener liquider Mittel	5.4	-90.410,3	-51.662,7
Einzahlungen aus dem Abgang von Tochterunternehmen	5.6	523,1	11,3
Auszahlungen im Zusammenhang mit nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	7.3	-8.350,4	-8.481,9
Einzahlungen aus dem Abgang von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	5.6, 7.3	97,5	0,0
Erhaltene Dividenden	7.3	18.576,9	13.479,4
Vergabe von Ausleihungen	7.4	-7.236,1	-16.901,4
Rückzahlungen von Ausleihungen	7.4	27.423,5	4.015,1
Erhaltene Zinsen	6.1.12	3.400,0	1.948,2
Veräußerung von Immobilien, Sachanlagevermögen und sonstigen Vermögenswerten	6.1.4	12.285,5	3.170,5
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-148.361,2</b>	<b>-214.673,3</b>
<b>Geldflüsse aus Finanzierungstätigkeit</b>			
Rückzahlung von Bankverbindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen	7.13	-344.779,1	-1.063.329,7
Aufnahme von Bankverbindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen	7.13	538.197,8	1.320.113,0
Gezahlte Zinsen	6.1.11	-46.339,8	-27.227,3
Einzahlung Gesellschafter		0,0	521,9
Gezahlte Dividende	7.9	-64.030,0	-67.770,0
Auszahlungen für Leasingverbindlichkeiten	8.1.4	-1.638,6	-1.529,3
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>81.410,3</b>	<b>160.778,6</b>
<b>Gesamt Cashflow (= Veränderung der liquiden Mittel)</b>		<b>-1.770,2</b>	<b>40.161,7</b>
Liquide Mittel 01.01.	7.7	101.845,4	61.683,7
Liquide Mittel 31.12.	7.7	100.075,2	101.845,4
<b>Nettoveränderung der liquiden Mittel</b>		<b>-1.770,2</b>	<b>40.161,7</b>

### Entwicklung des Konzerneigenkapitals

in TEUR	Stammkapital	Neubewertung IAS 19	Neubewertung IAS 16	Gewinnrücklage	Eigenkapital gesamt
<b>Stand am 01.01.2023</b>	<b>50.000,0</b>	<b>-36,8</b>	<b>1.235,2</b>	<b>2.632.381,8</b>	<b>2.683.580,2</b>
Gewinn				194.742,2	194.742,2
Sonstiges Ergebnis		-12,4			-12,4
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0,0</b>	<b>-12,4</b>	<b>0,0</b>	<b>194.742,2</b>	<b>194.729,8</b>
<b>Transaktionen mit Eigentümern</b>					
Einlagen des Gesellschafters				8.863,8	8.863,8
Ausschüttung				-64.030,0	-64.030,0
<b>Gesamte Transaktion mit Eigentümern</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-55.166,2</b>	<b>-55.166,2</b>
<b>Stand am 31.12.2023</b>	<b>50.000,0</b>	<b>-49,2</b>	<b>1.235,2</b>	<b>2.771.957,8</b>	<b>2.823.143,8</b>
Anhangsangabe	7,9	7,9	7,9	7,9	7,9
<b>in TEUR</b>	<b>Stammkapital</b>	<b>Neubewertung IAS 19</b>	<b>Neubewertung IAS 16</b>	<b>Gewinnrücklage</b>	<b>Eigenkapital gesamt</b>
<b>Stand am 01.01.2022</b>	<b>50.000,0</b>	<b>-60,6</b>	<b>1.203,1</b>	<b>2.381.485,2</b>	<b>2.432.627,7</b>
Gewinn				303.401,7	303.401,7
Sonstiges Ergebnis		23,8	32,1		55,8
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0,0</b>	<b>23,8</b>	<b>32,1</b>	<b>303.401,7</b>	<b>303.457,6</b>
<b>Transaktionen mit Eigentümern</b>					
Einlagen des Gesellschafters				15.264,9	15.264,9
Ausschüttung				-67.770,0	-67.770,0
<b>Gesamte Transaktion mit Eigentümern</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-52.505,2</b>	<b>-52.505,2</b>
<b>Stand am 31.12.2022</b>	<b>50.000,0</b>	<b>-36,8</b>	<b>1.235,2</b>	<b>2.632.381,8</b>	<b>2.683.580,2</b>
Anhangsangabe	7,9	7,9	7,9	7,9	7,9

# ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS

## 1. BERICHTENDES UNTERNEHMEN UND GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

Die ARE Austrian Real Estate GmbH, 1020 Wien, Trabrennstraße 2b, Österreich, ist oberste Konzerngesellschaft des ARE Konzerns (im Folgenden ARE bzw. ARE Konzern). Dieser wird in den Konzernabschluss der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (im Folgenden BIG), die als oberstes Mutterunternehmen den BIG Konzernabschluss aufstellt, einbezogen.

Der Konzernabschluss wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, erstellt. Er wurde von der Geschäftsführung am 1. März 2024 zur Veröffentlichung genehmigt. Abschlussstichtag ist der 31. Dezember 2023. Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgte unter der Going-Concern-Prämisse.

### 1.1 Funktionale und Darstellungswährung

Dieser Konzernabschluss wird in Euro, der funktionalen Währung des Unternehmens, dargestellt. Alle dargestellten Finanzinformationen wurden, soweit nicht anders angegeben, auf die nächste Tausenderstelle gerundet. Bei der Summierung von Beträgen können durch Verwendung automatischer Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

### 1.2 Verwendung von Ermessensentscheidungen und Schätzungen

Die Erstellung des Konzernabschlusses in Übereinstimmung mit den IFRS erfordert Ermessensbeurteilungen, Schätzungen und die Festlegung von Annahmen über künftige Entwicklungen durch das Management des ARE Konzerns, die den Ansatz und den Wert von Vermögenswerten und Schulden, die Angabe von sonstigen Verpflichtungen am Bilanzstichtag und den Ausweis von Erträgen und Aufwendungen während des Berichtsjahres wesentlich beeinflussen.

Der ARE Konzern ist mit klima- und umweltbezogenen Risiken konfrontiert. Diese können Auswirkungen auf Schätzungsunsicherheiten und Ermessensentscheidungen haben und betreffen aus derzeitiger Sicht im Wesentlichen die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, Rückstellungen sowie latenter Steuern. Die klima- und umweltbezogenen Risiken haben im Geschäftsjahr 2023 keine wesentlichen Auswirkungen auf die für die Erstellung des Konzernabschlusses verwendeten Annahmen und Schätzungsparameter und es wurden keine neuen Verpflichtungen oder Sachverhalte, welche zu einer Rückstellungsbildung führen, identifiziert.

Bei den folgenden Annahmen besteht ein nicht unerhebliches Risiko, das zu einer wesentlichen Anpassung von Vermögenswerten und Schulden im nächsten Berichtsjahr führen kann:

- Im Rahmen der Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit einem Buchwert von insgesamt TEUR 4.577.110,8 (Vorjahr: TEUR 4.256.514,8) ergeben sich eine Reihe von Schätzungen, die im Zeitablauf wesentlichen Schwankungen unterliegen können.
- Dem Ansatz von aktiven latenten Steuern mit einem Buchwert von insgesamt TEUR 7.926,7 (Vorjahr: TEUR 6.779,8) liegen Erwartungshaltungen des Managements in Bezug auf die hinreichende Verfügbarkeit zukünftig zu versteuernder Einkünfte zugrunde. Die Bilanzierungsentscheidung über Ansatz bzw. Werthaltigkeit der Steuerabgrenzungen beruht auf Annahmen über den Zeitpunkt der Auflösung von latenten Steuerschulden.
- Die Bewertung der sonstigen Rückstellungen mit einem Buchwert von insgesamt TEUR 70.279,4 (Vorjahr: TEUR 60.325,1) erfolgt aufgrund bestmöglicher Schätzungen, die zum Teil durch Sachverständige durchgeführt werden. Bei der Rückstellungsbewertung werden insbesondere Erfahrungswerte aus der Vergangenheit, Wahrscheinlichkeiten über den Ausgang von Rechtsstreitigkeiten oder von abgabenrechtlichen Verfahren, zukünftige Kostenentwicklungen, Zinssatzannahmen usw. berücksichtigt.
- Für die Bewertung der bestehenden Abfertigungs- und Jubiläumsgeldverpflichtungen mit einem Buchwert von insgesamt TEUR 508,4 (Vorjahr: TEUR 461,4) werden Annahmen für Zinssatz, Pensionsantrittsalter, Lebenserwartung, Fluktuation und künftige Bezugserhöhungen verwendet.
- Für die Bewertung der Wertberichtigung mit einem Buchwert von insgesamt TEUR 1.796,0 (Vorjahr: TEUR 1.290,6) aufgrund der erwarteten Kreditverluste bei Forderungen aus Lieferung und Leistungen und Vermögenswerten wird auf die Vorgehensweise zur Ermittlung und Höhe der Bewertungseffekte in Punkt 7.6 verwiesen.

Informationen über weitere Ermessensentscheidungen bei der Anwendung der Rechnungslegungsmethoden, die die im Konzernabschluss erfassten Beträge am wesentlichsten beeinflussen, sind in den nachstehenden Anhangangaben enthalten:

Anhangsangabe: 4.1 Konsolidierungsgrundsätze – Beurteilung, ob ein Beherrschungsverhältnis besteht

Anhangsangabe: 4.6 Leasingverhältnisse – Bestimmung der Laufzeit der Leasingverträge

Anhangsangabe: 4.11 Umsatzrealisierung – Realisierung des Umsatzes bei der Entwicklung von Eigentumswohnungen bzw. Mieterinvestitionen über einen Zeitraum.

## **2. GESCHÄFTSSEGMENTE**

### **2.1 Grundlagen der Segmentierung**

Das Portfolio der ARE umfasst Büro-, Gewerbe-, Entwicklungs- und Wohnungsliegenschaften, mit dem mittelfristigen Diversifikationsziel, den Mietanteil von nicht öffentlichen Kunden deutlich zu steigern. Die ARE nützt im Sinne ihrer Strategie sich ergebende Marktchancen zum Erwerb von Immobilien. Da der IFRS 8 Geschäftssegmente für die ARE nicht verpflichtend anwendbar ist, erfolgt keine Segmentierung. Der ARE Konzern wird von der Geschäftsführung nach IFRS gesteuert.

### **2.2 Wichtiger Kunde**

Die Umsatzerlöse mit der Republik Österreich betragen TEUR 237.138,6 (Vorjahr: TEUR 204.616,4), somit 67,0 % (Vorjahr: 61,7 %) der Gesamterlöse des Konzerns (siehe Punkt 6.1.1).

### 3. ÄNDERUNGEN VON RECHNUNGSLEGUNGSMETHODEN

#### 3.1 Neue bzw. geänderte Standards und Interpretationen, erstmalig verpflichtend anwendbar bzw. freiwillig angewendet

Erstmalig zum 1. Jänner 2023 sind folgende neue bzw. geänderte Standards anwendbar, wobei sich für die ARE keine wesentlichen Auswirkungen ergeben:

Standard	Titel des Standards bzw. der Änderung	Verpflichtende Erstanwendung
IAS 1 / Leitlinien-dokument 2	Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	01.01.2023
IAS 8	Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen	01.01.2023
IAS 12	Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einer einzigen Transaktion entstehen	01.01.2023
IFRS 17	Versicherungsverträge	01.01.2023
IAS 12	Reform des internationalen Steuersystems - Pillar 2	23.05.2023

#### IFRS 17-Versicherungsverträge

Der neue Standard legt die Grundsätze für den Ansatz, die Bewertung, die Darstellung und den Ausweis von Versicherungsverträgen fest und ersetzt IFRS 4 Versicherungsverträge.

IFRS 17 beschreibt ein allgemeines Modell, das für Versicherungsverträge mit direkter Überschussbeteiligung modifiziert wird (sog. „variable fee approach“). Bei Erfüllung bestimmter Kriterien wird das allgemeine Modell vereinfacht, indem die Verbindlichkeit für den verbleibenden Versicherungsschutz nach dem Sog. Premium Allocation Approach bewertet wird.

Das allgemeine Modell verwendet aktuelle Annahmen, um die Höhe, den Zeitpunkt und die Unsicherheit künftiger Cashflows zu schätzen, und nimmt eine explizite Bewertung der Kosten dieser Unsicherheit vor. Dabei berücksichtigt es Marktzinssätze und die Auswirkungen von Optionen und Garantien der Versicherungsnehmer.

Die erstmalige Anwendung des Standards hatte keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss, da keine entsprechenden Versicherungsverträge gehalten werden.

#### Änderungen an IAS1 und am IFRS-Leitliniendokument 2 Angaben von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Durch die Änderungen werden die Anforderungen in IAS 1 in Bezug auf die Offenlegung von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geändert. Die Änderungen ersetzen alle Stellen, an denen der Begriff „maßgebliche (significant) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ verwendet wurde, durch „wesentliche (Material) Informationen über die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“. Informationen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind wesentlich, wenn sie zusammen mit anderen, im Abschluss eines Unternehmens enthaltenen Informationen nach vernünftigem Ermessen Entscheidungen beeinflussen können, die die Primären Adressaten von IFRS-Abschlüssen auf der Grundlage dieser Abschlüsse treffen.

Weiterhin wird klargestellt, dass Informationen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden in Bezug auf unwesentliche Geschäftsvorfälle, andere Ereignisse oder Bedingungen unwesentlich und damit nicht angabepflichtig sind. Informationen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden können aufgrund der Art der damit verbundenen Geschäftsvorfälle, andere Ereignisse oder Bedingungen wesentlich sein, selbst wenn die Beträge unwesentlich sind. Allerdings sind nicht alle Informationen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die sich auf wesentliche Geschäftsvorfälle, sonstige Ereignisse oder Bedingungen beziehen, selbst wesentlich.

Der IASB hat außerdem Leitlinien und Beispiele entwickelt, um die Anwendung des vierstufigen Prozessmodells, das im IFRS-Leitliniendokument 2 enthalten ist, zu erläutern.

Die Änderungen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

#### Änderungen an IAS 12 Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einer einzigen Transaktion entstehen

Die Änderung schränken den Anwendungsbereich der Ausnahmeregelung zum erstmaligen Ansatz von latenten Steuern („initial recognition exemption“) weiter ein. Danach wendet ein Unternehmen die Ausnahmeregelung nicht auf Geschäftsvorfälle an, die gleichzeitig zu steuerpflichtigen und abzugsfähigen temporären Differenzen in gleicher Höhe führen.

Je nach geltendem Steuerrecht können gleiche zu versteuernde und abzugsfähige temporäre Differenzen beim erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts und einer Schuld in einer Transaktion entstehen, die kein Unternehmenszusammenschluss ist und weder das bilanzielle noch das zu versteuernde Ergebnis berührt. Dies kann beispielsweise bei der Erfassung einer Leasingverbindlichkeit und des korrespondierenden Nutzungsrechts bei Anwendung von IFRS 16 Leasingverhältnisse zu Beginn des Leasingverhältnisses der Fall sein.

Nach den Änderungen ist ein Unternehmen nunmehr verpflichtet, die entsprechenden latenten Steueransprüche und -verbindlichkeiten zu bilanzieren, wobei der Ansatz eines latenten Steueranspruchs den Werthaltigkeitskriterien in IAS 12 Ertragsteuern unterliegt.

Die Änderungen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

#### Änderungen an IAS 12 Reform des internationalen Steuersystems – Pillar 2

Mit den Änderungen wird eine vorübergehende Ausnahme von Bilanzierung latenter Steuern in den IAS 12 eingeführt, so dass der Ansatz von latenten Steuern aufgrund der Ausgestaltung von Ergänzungssteuern im Rahmen des Säule-2-Mindestbesteuerungsregimes vom Anwendungsbereich des Standards ausgenommen ist. Daneben sind zusätzliche Anhangangaben erforderlich, die vom Stand der Umsetzung der Mindestbesteuerungsvorschriften in das jeweilige nationale Steuerrecht abhängig sind.

Die Änderungen haben bisher keine Auswirkung auf den Konzernabschluss. Eine allfällige Mindeststeuer wäre erstmalig für das Geschäftsjahr 2024 zu ermitteln. Siehe dazu weitere Erläuterungen in Anhangsangabe 4.12 Ertragssteuern.

**Änderungen an IAS 8 Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen**

Bislang war in IAS 8 nur eine Definition einer Änderung von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen enthalten, nicht aber eine Definition einer rechnungslegungsbezogenen Schätzung selbst. Nach der neuen Definition handelt es sich bei rechnungslegungsbezogenen Schätzungen um monetäre Beträge im Abschluss, die mit Bewertungsunsicherheiten behaftet sind.

Die bisherige Definition einer Änderung von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen wurden gestrichen. Der IASB hat jedoch das Konzept der Änderungen von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen im Standard mit den folgenden Klarstellungen beibehalten:

- Eine Änderung einer rechnungslegungsbezogenen Schätzung, die sich aus neuen Informationen oder neuen Entwicklungen ergibt, ist keine Fehlerkorrektur.
- Die Auswirkungen aus einer rechnungslegungsbezogenen Schätzung aufgrund einer Änderung eines Inputs oder eines Bewertungsverfahrens stellen eine Änderung einer rechnungslegungsbezogenen Schätzung dar, soweit sie nicht aus der Korrektur von Fehlern aus früheren Perioden resultieren.

Die Änderungen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

**3.2 Neue Standards und Interpretationen, die noch nicht angewendet wurden**

Standard/Interpretation	Titel des Standards/der Interpretation	Verpflichtende Erstanwendung lt. IASB	EU-Übernahme
IAS 1	Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig	01.01.2024	01.01.2024
IAS 1	Langfristige Schulden mit Nebenbedingungen (Covenants)	01.01.2024	01.01.2024
IFRS 16	Leasingverbindlichkeiten aus einer Sale-and-Leaseback-Transaktion	01.01.2024	01.01.2024
Änderungen an IAS 7 und IFRS 7	Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen	01.01.2024	offen
IAS 21	Fehlende Umtauschbarkeit	01.01.2025	offen
Änderungen an IFRS 10 und IAS 28	Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture	offen	offen

Der Konzern geht derzeit davon aus, dass sich aus den in der Tabelle angeführten Standards und Interpretationen keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss ergeben werden.

## 4. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

### 4.1 Konsolidierungsgrundsätze

#### *Unternehmenszusammenschlüsse*

Der Konzern bilanziert Unternehmenszusammenschlüsse nach der Erwerbsmethode, wenn der Konzern Beherrschung erlangt hat. Die beim Erwerb übertragene Gegenleistung sowie das erworbene identifizierbare Nettovermögen werden grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Jeder entstandene Geschäfts- oder Firmenwert wird jährlich auf Wertminderung überprüft. Zum Bilanzstichtag bestehen keine Firmenwerte. Konzerninterne Umgründungen werden unter Fortführung der Buchwerte erfasst.

Üblicherweise werden von der ARE nur Immobilienzweckgesellschaften erworben, die mangels entsprechender Prozesse keinen Geschäftsbetrieb (Business) aufweisen, sondern nur eine Immobilie, die aus der bisherigen Vermietung resultierende Forderungen und Verbindlichkeiten sowie die Refinanzierungsverbindlichkeit beinhaltet.

#### *Tochterunternehmen*

Tochterunternehmen sind vom Konzern beherrschte Unternehmen. Der Konzern beherrscht ein Unternehmen, wenn er schwankenden Renditen aus seinem Engagement bei dem Unternehmen ausgesetzt ist bzw. Anrechte auf diese besitzt und die Fähigkeit hat, diese Renditen mittels seiner Verfügungsgewalt über das Unternehmen zu beeinflussen. Die Abschlüsse von Tochterunternehmen sind im Konzernabschluss ab dem Zeitpunkt enthalten, an dem die Beherrschung beginnt, und bis zu dem Zeitpunkt, an dem die Beherrschung endet.

#### *Verlust der Beherrschung*

Verliert der Konzern die Beherrschung über ein Tochterunternehmen, bucht er die Vermögenswerte und Schulden des Tochterunternehmens und alle zugehörigen nicht beherrschenden Anteile und anderen Bestandteile am Eigenkapital aus. Jeder entstehende Gewinn oder Verlust wird im Gewinn oder Verlust erfasst. Jeder zurückbehaltene Anteil an dem ehemaligen Tochterunternehmen wird zum beizulegenden Zeitwert zum Zeitpunkt des Verlustes der Beherrschung bewertet.

#### *Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen*

Die Anteile des Konzerns an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen umfassen Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und an assoziierten Unternehmen. Voraussetzung für die Klassifikation als assoziiertes Unternehmen ist das Vorliegen eines maßgeblichen Einflusses, jedoch liegt keine Beherrschung oder gemeinschaftliche Führung in Bezug auf die Finanz- und Geschäftspolitik vor. Dieser kann in der Regel durch das Vorliegen einer oder mehrerer Indikatoren festgestellt werden, die in IAS 28.6. definiert sind. Potenzielle Stimmrechte sind bei der Bestimmung, ob maßgeblicher Einfluss vorliegt, zu berücksichtigen. Die tatsächliche Ausübung des maßgeblichen Einflusses ist hingegen nicht erforderlich. Bei Vorliegen eines 20 % oder mehr erreichenden Stimmengewichts an einem Unternehmen wird maßgeblicher Einfluss vermutet.

Ein Gemeinschaftsunternehmen ist eine Vereinbarung, über die der Konzern die gemeinschaftliche Führung ausübt (wobei er Rechte am Nettovermögen der Vereinbarung besitzt), anstatt Rechte an deren Vermögenswerten und Verpflichtungen für deren Schulden zu haben.

Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen werden nach der Equity-Methode bilanziert. Sie werden zunächst mit den Anschaffungskosten angesetzt, wozu auch Transaktionskosten zählen. Nach dem erstmaligen Ansatz enthält der Konzernabschluss den Anteil des Konzerns am Gesamtergebnis der nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen bis zu dem Zeitpunkt, an dem der maßgebliche Einfluss oder die gemeinschaftliche Führung endet.

#### *Bei der Konsolidierung eliminierte Geschäftsvorfälle*

Konzerninterne Salden und Geschäftsvorfälle und alle nicht realisierten Erträge und Aufwendungen aus konzerninternen Geschäftsvorfällen werden bei der Erstellung des Konzernabschlusses eliminiert. Nicht realisierte Gewinne aus Transaktionen mit Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, werden in Höhe des Anteils des Konzerns an dem Beteiligungsunternehmen gegen die Beteiligung ausgebucht.

### 4.2 Fremdwährung

Die einzelnen Konzerngesellschaften erfassen Geschäftsvorfälle in ausländischer Währung mit dem Devisenmittelkurs am Tag der jeweiligen Transaktion. Die Umrechnung der am Bilanzstichtag in Fremdwährung bestehenden monetären Vermögenswerte und Verbindlichkeiten in die Konzernwährung Euro erfolgt mit dem an diesem Tag gültigen Devisenkurs. Daraus resultierende Fremdwährungsgewinne und -verluste werden im Berichtsjahr erfolgswirksam erfasst.

In den Konzernabschluss sind keine Gesellschaften, die eine von der ARE als oberster Konzerngesellschaft abweichende funktionale Währung verwenden, einbezogen.

### 4.3 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Der Konzern wendet für die Bewertung das Modell des beizulegenden Zeitwertes für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien gemäß IAS 40 an.

In den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind einerseits Bestandsimmobilien und andererseits Immobilien in Entwicklung enthalten. Diese werden zunächst zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten unter Abzug von Investitions- und Baukostenzuschüssen erfasst und in der Folge zu den jeweiligen Stichtagen – unter Berücksichtigung von Abgrenzungen für alineare Mieten („Zuschlagsmieten“) – zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Etwaige diesbezügliche Änderungen werden im Gewinn oder Verlust als Neubewertungsergebnis erfasst. Die Investitions- und Baukostenzuschüsse betreffen Beiträge der Mieter an den Kosten von Investitions- und Sanierungsmaßnahmen für Bestandsimmobilien und unterliegen keinen speziellen Rückzahlungsbedingungen.

Jeder Gewinn oder Verlust beim Abgang einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie (berechnet als Differenz zwischen dem Nettoveräußerungserlös und dem Buchwert des Gegenstands) wird im Gewinn oder Verlust erfasst.

Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung der Immobilien zugerechnet werden können, werden im Rahmen der Anschaffungs- oder Herstellungskosten entsprechend dem Wahlrecht für zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte gemäß IAS 23 nicht aktiviert.

**4.4 Sachanlagen und selbst genutzte Immobilien**

Sachanlagen und selbst genutzte Immobilien werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen bewertet.

Die planmäßige Abschreibung der Gebäude und Sachanlagen erfolgt linear über die erwartete Nutzungsdauer. Einzelne Teile von Sachanlagen werden nicht getrennt abgeschrieben, da diese keinen bedeutsamen Anteil an den gesamten Anschaffungskosten erreichen. Die geschätzten Nutzungsdauern für das laufende Jahr und Vergleichsjahre wurden wie folgt angenommen:

Nutzungsdauer in Jahren	von	bis
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3	10
Übrige Sachanlagen	10	33
Nutzungsrechte	2	5

Abschreibungsmethoden, Nutzungsdauern und Restwerte werden an jedem Abschlussstichtag überprüft und gegebenenfalls angepasst.

**4.5 Immaterielle Vermögenswerte**

Die immateriellen Vermögenswerte haben eine begrenzte Nutzungsdauer und werden in der Bilanz zu Anschaffungskosten abzüglich linearer planmäßiger Abschreibungen sowie Wertminderungen angesetzt. Bei der Ermittlung der Abschreibungssätze wurden folgende Nutzungsdauern festgelegt:

Nutzungsdauer in Jahren	von	bis
Software	5	5
Rechte	4	4

**4.6 Leasingverhältnisse**

*Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis enthält*

Die ARE tritt als Leasinggeber für die von ihr gehaltenen Immobilien am Markt auf.

Die Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis beinhaltet, wird auf Basis des wirtschaftlichen Gehalts der Vereinbarung zum Zeitpunkt der Bereitstellung getroffen und erfordert eine Einschätzung, ob die Erfüllung der vertraglichen Vereinbarung von der Nutzung eines bestimmten Vermögenswerts oder bestimmter Vermögenswerte abhängig ist und ob die Vereinbarung ein Recht auf die Nutzung des Vermögenswerts einräumt.

Eine erneute Beurteilung findet bei Änderungen von wesentlichen Teilen der Vereinbarungen statt, die Auswirkungen auf die Beurteilung nach IFRS 16 haben.

Bei Abschluss oder Neubeurteilung einer Vereinbarung, die ein Leasingverhältnis enthält, trennt der Konzern die von einer solchen Vereinbarung geforderten Zahlungen und andere Entgelte in diejenigen für das Leasingverhältnis und diejenigen für andere Posten auf der Grundlage ihrer relativen beizulegenden Zeitwerte.

*Operating Leasing als Leasinggeber*

Leasingverhältnisse, bei denen nicht im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken vom Konzern auf den Leasingnehmer übertragen werden, werden als Operating Leases klassifiziert und entsprechend bilanziert.

Die ARE vermietet den überwiegenden Teil ihrer Investment Properties im Rahmen von Operating-Leasingverträgen.

Der Großteil der Liegenschaften der ARE wurde ursprünglich in die BIG mit dem Bundesimmobiliengesetz (BGBl 141/2000 vom 29. Dezember 2000) von der Republik Österreich ins Eigentum übertragen und im Jahr 2012 von der BIG in die ARE ausgegliedert. Gemäß § 4 Abs. 2 Bundesimmobiliengesetz hat auch die ARE „zu marktconformen Bedingungen und wenn es für sie wirtschaftlich vertretbar ist Raumbedarf des Bundes zu befriedigen“, insbesondere die ihr übertragenen Objekte bereitzustellen, bei Bedarf zu adaptieren und für Neubauprojekten des Bundes erforderliche Liegenschaften zu erwerben. Mit dem auch auf die ARE anwendbaren Generalmietvertrag vom 6. Dezember 2000/2. Jänner 2001, abgeschlossen zwischen der Republik Österreich und der BIG, mietet der Bund folglich die übertragenen Objekte zurück. Die Hauptmietverhältnisse begannen mit 1. Jänner 2001 und sind auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Der Generalmietvertrag beinhaltet eine beiderseitige Kündigungsfrist von einem Jahr. Die Hauptmietzinse sind auf Basis des Verbraucherpreisindex 1996 wertgesichert, wobei sie jeweils nach einer Änderung von zumindest 5,0 % zum 1. Jänner eines Kalenderjahres angepasst werden können. Betriebskosten werden grundsätzlich auf den Mieter umgelegt. Die ARE ist verpflichtet, die Bestandsobjekte zu erhalten und die vertragsgemäße Nutzbarkeit der Bestandsobjekte sicherzustellen.

Neben dem Generalmietvertrag existieren Ergänzungen zum Generalmietvertrag. Die Ergänzungen zum Generalmietvertrag betreffen im Wesentlichen Generalsanierungen der Objekte und Zubauten. Im Rahmen dieser Nebenvereinbarungen verzichtet die Mieterin (Republik Österreich) auf die Ausübung des Kündigungsrechtes in der Regel für die Dauer von 25 Jahren ab Fertigstellung der Generalsanierung. Die ARE hat unbeschadet das Recht, die Mietverhältnisse – im Rahmen der Einschränkung des § 30 MRG – unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist zu kündigen. Neben dem monatlich zu entrichtenden Hauptmietzins sind in der Regel Zuschlagsmieten für einen begrenzten Zeitraum und/oder Baukostenzuschüsse zu entrichten.

Neben dem Generalmietvertrag und den Nachträgen bzw. den individuellen Ergänzungen zum Generalmietvertrag bestehen Mietverträge auf Grundlage des § 5 BIG Gesetz 1992 in Verbindung mit dem Fruchtgenussrahmenvertrag sowie Fruchtgenusseinzelnverträgen.

Weiters bestehen Mietverträge zu Gebäuden, die die BIG seit den 1990er-Jahren im eigenen Namen angeschafft oder hergestellt hat. Den genannten Bestandsverträgen ist gemein, dass sie in der Regel eine Wertsicherung und einen mittel- bis langfristigen Kündigungsverzicht beinhalten.

Beinhaltet eine Vereinbarung Leasing- sowie Nichtleasingkomponenten, wendet die ARE IFRS 15 zur Aufteilung der vereinbarten Entgelte an. Die Vorschriften des IFRS 9 hinsichtlich der Ausbuchungs- und Wertminderungsvorschriften werden auch auf die Forderung aus dem Leasingverhältnis angewendet.

#### *Finanzierungsleasing als Leasinggeber*

Mietverträge, bei denen die wesentlichen Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum verbunden sind, an den Leasingnehmer übertragen werden, werden als Forderung in Höhe des Nettoinvestitionswertes aus dem Leasingverhältnis angesetzt. Forderungen aus Finanzierungsleasingverhältnissen sind grundsätzlich mit dem Barwert der zukünftigen Leasingzahlungen aktiviert.

Haupt- und Unterleasingverhältnisse werden separat bilanziert, sofern es sich in beiden Leasingverhältnissen um unterschiedliche Vertragspartner handelt. Handelt es sich sowohl im Haupt- als auch im Unterleasingverhältnis um denselben Vertragspartner, werden beide Verträge als ein zusammengefasster, einzelner Vertrag bilanziert. Unterleasingverhältnisse werden auf Grundlage des Hauptleasingvertrages und nicht des zugrunde liegenden Vermögenswertes beurteilt.

Beinhaltet eine Vereinbarung Leasing- sowie Nichtleasingkomponenten, wendet der ARE Konzern IFRS 15 zur Aufteilung der vereinbarten Entgelte an. Die Vorschriften des IFRS 9 hinsichtlich der Ausbuchungs- und Wertminderungsvorschriften werden auch auf die Nettoinvestition in das Leasingverhältnis angewendet.

#### *Leasingverhältnisse als Leasingnehmer*

Am Bereitstellungsdatum oder bei Änderung wesentlicher, für die Beurteilung nach IFRS 16 relevanter Teile von Leasingvereinbarungen wird das Leasingentgelt in eine Leasing- und Nichtleasingkomponenten, auf Basis der Einzelveräußerungspreise, getrennt.

Für das gewährte Nutzungsrecht werden am Bereitstellungsdatum ein Vermögenswert sowie eine Leasingverbindlichkeit bilanziert. Der Vermögenswert wird im Bereitstellungszeitpunkt zu Anschaffungskosten, die der Leasingverbindlichkeit entsprechen, adaptiert um im Voraus geleisteter Zahlungen, direkter, anfänglicher Kosten sowie erhaltener Leasinganreize angesetzt. Bei Unterleasingverhältnissen wird anstelle eines Nutzungsrechtes eine Leasingforderung bilanziert.

Sofern es sich bei dem Nutzungsrecht um einen als Finanzinvestition gehaltene Immobilie zu klassifizierenden Vermögenswert handelt, wird dieses nachfolgend zum aktuellen beizulegenden Zeitwert bewertet. In allen übrigen

Fällen wird das Nutzungsrecht vom Bereitstellungsdatum bis zum Ende des Leasingzeitraumes linear abgeschrieben und bei Vorliegen von Wertminderungen der Buchwert entsprechend berichtigt. Neubewertungen der Leasingverbindlichkeit werden als nachträgliche Anschaffungskosten zum bilanzierten Vermögenswert betrachtet oder erfolgswirksam verbucht, sofern der Vermögenswert vollständig abgeschrieben ist. Leasingforderungen aus Unterleasingverhältnissen werden nach den Vorschriften des IFRS 9 bewertet und um die jeweilige Tilgungskomponente reduziert.

Die Leasingverbindlichkeit wird am Bereitstellungsdatum mit dem Barwert der noch nicht geleisteten Leasingzahlungen, abgezinst mit dem Leasingverhältnis zugrundeliegenden Zinssatz oder, wenn sich dieser nicht bestimmen lässt, mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz des Konzerns, erfasst. In der Regel zieht der ARE Konzern seinen Grenzfremdkapitalzinssatz heran.

Die für die Bewertung der Leasingverbindlichkeit umfassten Zahlungen beinhalten

- (de facto) feste Zahlungen,
- variable Zahlungen, die an einen Index oder Zinssatz gekoppelt sind, wobei die Erstbewertung mit dem zum Bereitstellungsdatum gültigen Index bzw. Zinssatz erfolgt,
- aufgrund von Restwertgarantien erwartete Zahlungen,
- Zahlungen für Kauf- und Verlängerungsoptionen, sofern sich der Konzern hinreichend sicher ist, diese auszuüben und
- Strafzahlungen für vorzeitige Kündigungen, wenn sich der Konzern hinreichend sicher ist, dass diese schlagend werden.

Die Folgebewertung der Leasingverbindlichkeit erfolgt zum Buchwert unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Eine Neubewertung erfolgt bei einer Änderung der künftigen Leasingzahlungen aufgrund von Index- oder Zinssatzänderungen und sofern sich die Einschätzung des Konzerns über die Ausübung von Kauf- und Verlängerungsoptionen sowie Strafzahlungen ändert.

Kurzfristige Leasingverhältnisse mit einer Laufzeit von weniger als 12 Monaten zum Bereitstellungszeitpunkt sowie Leasingverhältnisse über Vermögenswerte von geringem Wert werden auf Basis des IFRS 16.5 nicht bilanziert, sondern als linearer Aufwand erfasst.

#### **4.7 Wertminderung von nicht finanziellen Vermögenswerten**

Wertminderungen gemäß IAS 36 können sich bei der ARE nur für jene Bereiche ergeben, die nicht nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes bewertet werden. Bei der ARE betrifft dies die sonstigen Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerte. Bei Vorliegen von Anzeichen einer Wertminderung führt die ARE bei diesen nicht finanziellen Vermögenswerten einen Wertminderungstest durch. Dabei ermittelt sie den erzielbaren Betrag.

Der erzielbare Betrag ist der höhere Wert von Nutzungswert und dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten (Nettozeitwert). Liegt dieser Wert unter dem für diesen Vermögenswert angesetzten Buchwert,

erfolgt eine Wertminderung auf diesen Wert. Die errechnete Wertminderung wird erfolgswirksam erfasst. Die Wertminderungsaufwendungen werden in der Gesamtergebnisrechnung als eigener Posten erfasst.

Ein späterer Wegfall der Wertminderung führt zu einer erfolgswirksamen Wertaufholung bis maximal zur Höhe der fortgeschriebenen ursprünglichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten und wird in der Gesamtergebnisrechnung als eigener Posten erfasst.

#### 4.8 Vorräte

Die unter Vorräte ausgewiesenen Vermögenswerte betreffen Vorratsimmobilien sowie noch nicht abrechenbare Leistungen aus Mieterinvestitionen.

Vorratsimmobilien betreffen Immobilien, die zur Veräußerung im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden oder sich in der Herstellungsphase mit geplanter Veräußerungsabsicht befinden. Diese werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet.

Noch nicht abrechenbare Leistungen aus Mieterinvestitionen sind Leistungen, die von Dritten (= Mietern) bei der ARE bis in das Geschäftsjahr 2018 in Auftrag gegeben und nach Fertigstellung an den Mieter weiterverrechnet wurden. Diese werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet.

#### 4.9 Leistungen an Arbeitnehmer

Verpflichtungen aus kurzfristig fälligen Leistungen an Arbeitnehmer werden als Aufwand erfasst, sobald die damit verbundene Arbeitsleistung erbracht wird. Eine Schuld ist für den erwartungsgemäß zu zahlenden Betrag zu erfassen, wenn der Konzern gegenwärtig eine rechtliche oder faktische Verpflichtung hat, diesen Betrag aufgrund einer vom Arbeitnehmer erbrachten Arbeitsleistung zu zahlen und die Verpflichtung verlässlich geschätzt werden kann.

##### *Beitragsorientierte Pläne*

Die ARE ist gesetzlich verpflichtet, für alle nach dem 31. Dezember 2002 eingetretenen Mitarbeiter 1,53 % des monatlichen Entgelts in eine Mitarbeitervorsorgekasse einzubezahlen. Damit liegt ein beitragsorientierter Plan vor. Darüber hinaus werden Beiträge in eine Pensionskasse geleistet, eine weitergehende Haftung für Leistungsansprüche gegenüber den Begünstigten besteht nicht. Auf Basis der Vereinbarung vom 1. Jänner 2007 zwischen der BIG und einer Pensionskasse, die gemäß Betriebsvereinbarung auch für alle 100 %-Tochtergesellschaften der BIG gilt, besteht teilweise für Angestellte mit mehr als einem Jahr Betriebszugehörigkeit eine beitragsorientierte Pensionszusage.

##### *Rückstellung für Abfertigungen*

Aufgrund gesetzlicher Vorschriften ist die ARE verpflichtet, an vor dem 1. Jänner 2003 eingetretene Mitarbeiter im Kündigungsfall oder zum Pensionsantrittszeitpunkt eine einmalige Abfertigung zu leisten („Gesetzliche Abfertigung“). Diese ist von der Anzahl der Dienstjahre und dem bei Abfertigungsanfall maßgeblichen Bezug abhängig und beträgt zwischen zwei und zwölf Monatsbezügen.

##### *Rückstellung für Jubiläumsgelder*

Im Kollektivvertrag für Mitarbeiter der obersten Konzernmutter BIG, der auch für Mitarbeiter der ARE gilt, wurde in der Fassung vom 1. Jänner 2014 erstmals ein Jubiläumsgeldanspruch eingeräumt. Der Anspruch steht dem Mitarbeiter bei ununterbrochener Dauer des Arbeitsverhältnisses nach 15, 25 und 35 Jahren zu.

Keiner der leistungsorientierten Pläne wird aus einem Fonds finanziert. Die Zinsen aus leistungsorientierten Plänen werden im Personalaufwand erfasst.

Die Berechnung der Rückstellung für Jubiläumsgelder wird jährlich von einem anerkannten Versicherungsmathematiker durchgeführt und die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Zusätzliche Erläuterungen zu den Rückstellungen für Abfertigung, Pension und Jubiläumsgelder siehe Punkt 7.10 Personalrückstellungen.

#### 4.10 Rückstellungen

Rückstellungen werden angesetzt, wenn für die ARE eine rechtliche oder faktische Verpflichtung gegenüber einem Dritten aufgrund eines vergangenen Ereignisses vorliegt und es wahrscheinlich ist, dass diese Verpflichtung zu einem Mittelabfluss führen wird.

Diese Rückstellungen werden mit jenem Wert angesetzt, der zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses nach bester Schätzung ermittelt werden kann. Unterscheidet sich der auf Basis eines marktüblichen Zinssatzes ermittelte Barwert der Rückstellung wesentlich vom Nominalwert, wird der Barwert der Verpflichtung angesetzt. Aufwendungen aus der Aufzinsung von sonstigen Rückstellungen werden im Finanzergebnis erfasst.

Ist eine zuverlässige Schätzung der Höhe der Verpflichtung nicht möglich, der Mittelabfluss aus der Verpflichtung nicht wahrscheinlich oder das Eintreten der Verpflichtung von künftigen Ereignissen abhängig, liegt eine Eventualverbindlichkeit vor. In diesen seltenen Fällen unterbleibt die Bildung einer Rückstellung und es erfolgt eine Erläuterung des Sachverhalts im Anhang.

#### 4.11 Umsatzerlöse

##### *Erlöse aus Vermietung gemäß IFRS 16*

Die Erlöse aus Vermietung werden generell linear über die Gesamtlaufzeit der Mietverträge verteilt erfasst, sofern eine andere Verteilung nicht sachgerechter ist.

Anreizvereinbarungen wie z.B. Mietfreistellungen, reduzierte Mieten für einen bestimmten Zeitraum oder Einmalzahlungen sind Bestandteile dieser Mieterlöse und werden ebenso linear verteilt. Sehen Mietverträge eine regelmäßige Anpassung über die Laufzeit vor („Staffelmieten“), werden derartige Anpassungen ebenfalls linear über die Mietlaufzeit verteilt berücksichtigt.

Bei inflationsbedingten Anpassungen erfolgt hingegen keine Verteilung. Die Gesamtlaufzeit der Mietverträge, auf welche die gesamten Erlöse linear verteilt werden, umfasst die unkündbare Zeitperiode sowie weitere Zeiträume, für die der Mieter mit oder ohne weitere Zahlungen eine Option ausüben kann, wenn zu Beginn des

Mietverhältnisses die Inanspruchnahme der Option hinreichend sicher ist.

Die Bewertung der Mieterlöse erfolgt mit dem beizulegenden Zeitwert der eingenommenen bzw. ausstehenden Gegenleistung abzüglich direkter Erlösminderungen.

#### *Erlöse gemäß IFRS 15*

Die Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten, Erlöse aus Mieterinvestitionen, Umsatzerlöse aus Betriebs- oder Dienstleistungen (Erlöse aus Hausverwaltung, Facility Services, Baubetreuung, Raummanagement) und die Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien des kurzfristigen Vermögens fallen in den Anwendungsbereich des IFRS 15. Bei den Erlösen aus Betriebs- und Heizkosten, Erlösen aus Hausverwaltung, Erlösen aus Facility Services und Erlösen aus Baubetreuung sind die vertraglichen Leistungsverpflichtungen eindeutig identifizierbar und die dazugehörige Gegenleistung kann pro Leistungsverpflichtung eindeutig bestimmt werden. Der ARE Konzern ist primär Ansprechpartner der Kunden für die Leistungserbringung und trägt das in der Immobilienbranche übliche Vorratsrisiko für die Nutzungsbereitschaft der Immobilie und auch das Risiko, dass die branchenüblich über einen Aufteilungsschlüssel verteilten Aufwendungen nicht abgerechnet werden können. Somit wird für die wesentlichen Leistungen davon ausgegangen, dass der ARE Konzern als Prinzipal fungiert.

Beim Verkauf von Immobilien werden die Umsatzerlöse nach IFRS 15 erfasst, sobald ein Kunde die Beherrschung über die Immobilie erlangt. Bei der Erstellung und Entwicklung von Eigentumswohnungsimmobilien erfolgt die Realisierung über einen bestimmten Zeitraum, wenn keine alternative Nutzungsmöglichkeit für die ARE oder die Immobilienprojektgesellschaft, an der der ARE Konzern beteiligt ist, mehr möglich ist und bereits ein Rechtsanspruch auf Bezahlung der bereits erbrachten Leistung (inkl. Marge) besteht. Dies führt dazu, dass Umsatzerlöse für diese Verträge vor Übergabe der Immobilie an den Kunden erfasst werden. Die Realisation der Projektspanne erfolgt entsprechend des Leistungsfortschritts der Errichtung der Immobilie. Die Messung des Leistungsfortschritts im Rahmen der Percentage of Completion erfolgt bei der ARE nach der Cost-to-Cost-Methode.

Erlöse aus Mieterinvestitionen werden ebenfalls nach IFRS 15 erfasst. Mieterinvestitionen sind Baumaßnahmen, die im Zusammenhang mit den Immobilien des ARE Konzerns für den Mieter bzw. Dritte durchgeführt werden. Die Maßnahmen werden von der ARE als Dienstleister erbracht, wofür die ARE ein Honorar bezieht. Das Erfordernis einer zeitanteiligen Umsatzrealisierung ergibt sich dadurch, dass eine andere Nutzung als die Übertragung an den Auftraggeber nicht mehr möglich ist. Die Realisation des Honorars erfolgt entsprechend des Leistungsfortschritts auf Basis der angefallenen Kosten der Mieterinvestition.

Entsprechend des Projektfortschritts werden Contract Costs und Umsatzerlöse erfasst. Es erfolgt eine saldierte Darstellung mit Projektanzahlungen, wobei der Ausweis des Saldos entweder als Vertragsvermögenswert (Aktivsaldo) oder Vertragsverbindlichkeit (Passivsaldo) umgesetzt wird. Ebenso werden die zuzuordnenden Baukosten als Aufwand erfasst. Sobald ein Anspruch auf Zahlung entstanden ist, wird eine Forderung ausgewiesen. Vertragskosten in Form von Vermittlungsprovisionen werden als Vertragskosten aktiviert und entsprechend der Realisation der Margen über den Errichtungszeitraum amortisiert.

#### **4.12 Ertragsteuern**

Mit 31. Dezember 2023 ist in Österreich das neue Mindestbesteuerungsgesetz in Kraft getreten. Inländische Geschäftseinheiten multinationaler und rein inländischer Unternehmensgruppen mit konsolidierten Umsatzerlösen von mindestens EUR 750 Mio in zumindest zwei der vier vorangegangenen Geschäftsjahren fallen für Wirtschaftsjahre, die ab dem 31. Dezember 2023 beginnen, in den Anwendungsbereich des MinBestG. Die Erhebung der Mindeststeuer soll sicherstellen, dass die inländischen sowie auch die ausländischen Geschäftseinheiten einer Unternehmensgruppe einer effektiven Steuerbelastung von zumindest 15 % unterliegen.

Zur Frage, ob der BIG Konzern überhaupt in den Anwendungsbereich der Pillar II Bestimmungen fällt, ist derzeit noch eine Anfrage beim BMF anhängig. Derzeit gibt es noch keine finale Aussage seitens BMF.

Am 14. Februar 2022 wurde das ÖkoStRefG 2022 (Ökosoziale Steuerreform Teil I) kundgemacht, welches unter anderem die etappenweise Herabsetzung der Körperschaftssteuer von 25 % auf 24 % im Kalenderjahr 2023 und 23 % im Kalenderjahr 2024 vorsieht.

Der für das Berichtsjahr ausgewiesene Ertragsteueraufwand umfasst die für die einzelnen Gesellschaften aus dem steuerpflichtigen Einkommen und dem anzuwendenden Steuersatz errechnete Körperschaftsteuer („tatsächliche Steuer“), Steueraufwendungen aus Vorperioden und die erfolgswirksame Veränderung der Steuerabgrenzungsposten („latente Steuern“).

Für die Abgrenzung wird jener Steuersatz verwendet, welcher im Zeitpunkt der voraussichtlichen Umkehr der Steuerlatenz gültig ist. Daher wurde bei der Ermittlung der Steuerabgrenzung der zukünftig in Österreich gültige Steuersatz von 23 % verwendet.

Die Annahme des IAS 12.51C, dass die Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien durch Verkauf realisiert werden, wird aufgrund des Geschäftsmodells und der Rahmenbedingungen des ARE Konzerns als widerlegt angesehen.

Bei Ermittlung der latenten Steuern werden die gemäß IAS 12 temporären Unterschiede zwischen Steuerbilanz und Konzernbilanz berücksichtigt. Die latenten Steuern auf Verlustvorträge werden aktiviert, soweit diese wahrscheinlich mit künftigen steuerlichen Gewinnen in absehbarer Zeit verrechnet werden können. Die Gesellschaft hat keine latenten Steuern auf Verlustvorträge aktiviert, da keine wesentlichen Verlustvorträge bestehen.

Die BIG ist Gruppenträger einer steuerlichen Unternehmensgruppe, in der auch Gesellschaften aus dem ARE Konzern Mitglieder sind. Die Gruppenmitglieder aus dem ARE Konzern sind:

- ARE Austrian Real Estate GmbH
- ARE Austrian Real Estate Development GmbH
- Argentinierstraße 11 GmbH
- Beatrixgasse 11-17 GmbH
- Rosenberggürtel Graz GmbH
- ARE Holding GmbH
- Wimmergasse 17 und 21 GmbH
- Schottenfeldgasse 34 GmbH
- Wildgarten Entwicklungsgesellschaft m.b.H.
- Linke Wienzeile 216 GmbH
- Q12 Projektentwicklung eins GmbH
- Q12 Projektentwicklung zwei GmbH
- Q12 Projektentwicklung drei GmbH
- Grutschgasse 1-3 GmbH
- Hintere Zollamtsstraße 17 GmbH
- Gerasdorfer Straße 105 Immobilien GmbH
- Schloss Biedermannsdorf Projektentwicklungsges.m.b.H.
- Aspanggründe Quartierentwicklung GmbH
- Hilmteichstraße 85 Projektentwicklung GmbH
- Wunderburgstraße 1 Projektentwicklungs GmbH
- ARE Kudlichstraße 27 Projektentwicklungs GmbH
- Kapuzinergasse Projektentwicklungs GmbH
- ARE DEV VG SIEBEN Beteiligungsverwaltungs GmbH
- SHS Projektentwicklungs GmbH
- Villa Schapira Entwicklungsgesellschaft m.b.H.
- ARE DEV VG ELF Beteiligungsverwaltungs GmbH
- Kleine Sperlgasse 5 GmbH
- Aspanggründe BF dreizehn GmbH
- Aspanggründe BF vierzehn-Alpha GmbH
- Aspanggründe BF vierzehn-Beta GmbH
- Sonnensteinstraße 11-13 PE GmbH
- Aspern J6 Projektentwicklungs GmbH
- Aspern C1 Projektentwicklungs GmbH
- Aspanggründe BF zwölf-Beta GmbH

Die positive bzw. negative Steuerumlage an das Gruppenmitglied beträgt 25 % (gemäß § 22 Abs 1 KStG idF BGBI I 2004/57) des jeweils zugerechneten steuerlichen Gewinnes bzw. Verlustes.

#### 4.13 Geldflussrechnung

Die Geldflussrechnung wurde gemäß IAS 7 erstellt. Der Fonds der liquiden Mittel enthält Bargeld, jederzeit verfügbare Guthaben bei Kreditinstituten sowie Veranlagungen bei Kreditinstituten mit einer Laufzeit von bis zu drei Monaten.

#### 4.14 Finanzergebnis

Das sonstige Finanzergebnis beinhaltet die aus der Veranlagung von Finanzmitteln und der Investition in Finanzvermögen stammenden Zinsen-, Dividenden- und ähnliche Erträge sowie Gewinne und Verluste aus der Veräußerung oder Zuschreibung bzw. der außerplanmäßigen Abschreibung von Finanzvermögen. Des Weiteren sind die Zinserträge aus den Leasingforderungen enthalten.

Die Finanzaufwendungen umfassen die für die Leasingverbindlichkeiten zu berücksichtigenden Zinsen sowie für die aufgenommenen Fremdfinanzierungen angefallenen Zinsen und zinsähnliche Aufwendungen. Die Zinsen für die Fremdfinanzierungen werden nach der Effektivzinsmethode erfasst.

Die mit den Rückstellungen zusammenhängenden Zinsaufwendungen und Zinserträge werden im Finanzergebnis erfasst.

#### 4.15 Finanzinstrumente

Der Ansatz aller finanzieller Vermögenswerte und Schulden erfolgt jeweils zum Erfüllungstag. Die finanziellen Vermögenswerte und Schulden werden ausgebucht, wenn die Rechte auf Zahlungen aus dem Investment erloschen sind oder übertragen wurden und die ARE im Wesentlichen alle Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum verbunden sind, übertragen hat.

##### 4.15.1 Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Finanzinstrumente

Solche Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden bei ihrem erstmaligen Ansatz zu ihrem beizulegenden Zeitwert zuzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten bewertet. Im Rahmen der Folgebewertung werden sie zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet.

Die ARE verfügt im Wesentlichen über ein „Hold-to-Collect“-Geschäftsmodell. Dies betrifft insbesondere die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die Forderungen aus Finanzierungsleasingverträgen, die Ausleihungen, die sonstigen Forderungen und Vermögensgegenstände sowie die liquiden Mittel. Diese Finanzinstrumente werden mit Ausnahme der Finanzierung der Immobilienprojektgesellschaften zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, die in den Ausleihungen bzw. sonstigen Forderungen enthalten sind. Die SPPI-Kriterien sind erfüllt, da es sich mit Ausnahme der Anleihen im Wesentlichen um kurzfristige unverzinsliche Forderungen aus Vermietungen, Betriebskosten und Immobilientransaktionen handelt. Ausleihungen und Forderungen mit längerem Zahlungsziel werden marktüblich verzinst.

Liquide Mittel umfassen Bargeld, jederzeit verfügbare Guthaben bei Kreditinstituten sowie Veranlagungen bei Kreditinstituten mit einer Laufzeit von bis zu drei Monaten.

Bezüglich Erläuterungen zu Wertminderungen siehe Punkt 7.6 Forderungen und sonstige Vermögenswerte.

Ebenso gemäß IFRS 9 als „zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet“ klassifiziert werden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Leasingverbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten.

#### *4.15.2 Ausleihungen (Finanzierung von Immobilienprojektgesellschaften)*

Die Ausleihungen im Zusammenhang mit Immobilienprojektgesellschaften, die Gemeinschaftsunternehmen oder assoziierte Unternehmen des ARE Konzerns darstellen, werden zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderung im Gewinn oder Verlust bewertet (FVTPL), da die Rückführung der marktüblich verzinsten Finanzierungen vom Erfolg der Immobilienprojekte abhängig ist und somit die SPPI-Kriterien nicht erfüllt werden. Zum 31. Dezember 2023 wurden, wie im Vorjahr, keine wesentlichen Abweichungen der Marktwerte vom Nennwert der Forderungen, die bilanziert werden, festgestellt.

#### **4.16 Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte**

Langfristig Vermögenswerte oder Veräußerungsgruppen werden als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, wenn der zugehörige Buchwert überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert wird. Diese Bedingung wird nur dann als erfüllt angesehen, wenn der langfristige Vermögenswert oder die Veräußerungsgruppe im gegenwärtigen Zustand sofort zur Veräußerung verfügbar und die Veräußerung hochwahrscheinlich ist. Die Geschäftsführung muss sich zu einer Veräußerung verpflichtet haben. Dabei muss davon ausgegangen werden, dass der Veräußerungsvorgang innerhalb eines Jahres nach einer solchen Klassifizierung abgeschlossen wird.

## 5. KONSOLIDIERUNGSKREIS

### 5.1 Entwicklung des Konsolidierungskreises

Der Konsolidierungskreis hat sich im Geschäftsjahr 2023 folgendermaßen entwickelt:

	Vollkonsolidierung	Equity-Bewertung
<b>Stand am 01.01.2023</b>	<b>111</b>	<b>61</b>
Zugänge aus Konsolidierungskreisänderungen	0	1
Abgänge aus Konsolidierungskreisänderungen	-1	0
Im Berichtsjahr gekauft	2	0
Im Berichtsjahr gegründet	6	0
Im Berichtsjahr liquidiert	-2	-2
<b>Stand am 31.12.2023</b>	<b>116</b>	<b>60</b>

Der Konsolidierungskreis hat sich im Geschäftsjahr 2022 folgendermaßen entwickelt:

	Vollkonsolidierung	Equity-Bewertung
<b>Stand am 01.01.2022</b>	<b>108</b>	<b>50</b>
Zugänge aus Konsolidierungskreisänderungen	2	3
Abgänge aus Konsolidierungskreisänderungen	-3	-2
Im Berichtsjahr veräußert	0	-1
Im Berichtsjahr gekauft	4	8
Im Berichtsjahr gegründet	1	3
Im Berichtsjahr liquidiert	-1	0
<b>Stand am 31.12.2022</b>	<b>111</b>	<b>61</b>

Bei den Käufen und Zugängen aus Konsolidierungskreisänderungen handelt es sich um einen Erwerb von Vermögenswerten und nicht um einen Unternehmenszusammenschluss gemäß IFRS 3.

### 5.2 Vollkonsolidierte Unternehmen

Neben der ARE Austrian Real Estate GmbH gehören 115 (Vorjahr: 110) inländische Tochterunternehmen, die von der ARE beherrscht werden, zum Vollkonsolidierungskreis:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vorjahr
ARE Austrian Real Estate GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE Austrian Real Estate Development GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Kasernstraße 29 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Grutschgasse 1-3 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Technikerstraße 12 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Argentinerstraße 11 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Beatrixgasse 11-17 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Wimmergasse 17 und 21 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Schottenfeldgasse 34 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE Holding GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE Beteiligungen GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Anzengrubergasse Errichtungs- und Verwertungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Wildgarten Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
Wildgarten BP eins Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
Wildgarten BP zwei Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
Wildgarten BP fünf Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
Wildgarten BP acht Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
Linke Wienzeile 216 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vorjahr
Hintere Zollamtsstraße 17 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Geigergasse 5-9 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Engerthstraße 216 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Landstraßer Hauptstraße 148a Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Gerasdorfer Straße 105 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Enzenbergstraße Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
NI3 S3 Betreutes Wohnen Ges.m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
Wohnen am Esserweg Bauträger GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
VIOLA PARK Errichtungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Q12 Projektentwicklung eins GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Q12 Projektentwicklung zwei GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Q12 Projektentwicklung drei GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE PARS GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Siemensäcker Projektentwicklung zwei GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Siemensäcker Management eins GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Siemensäcker Management drei GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe Quartierentwicklung GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Kapuzinergasse Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE Lasallestraße 7a Immobilien GmbH (vormals: Kapuzinergasse Immobilien GmbH)	Wien	EUR	100,00	100,00
Feldkirchnerstraße 4-6 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Schloss Biedermansdorf Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00

Gesellschaft	Sitz	Währ- ung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vorjahr
Wunderburgstraße 1 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE Kudlichstraße 27 Projektentwicklung GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Lehrbachgasse 16-18 Verwaltung GmbH (vormals: ARE Wunderburgstraße 1 Immobilien GmbH)	Wien	EUR	100,00	100,00
Lehrbachgasse 16-18 Holding GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
InnoPlaza GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	0,00
ARE BET VG VIER Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
ARE BET VG FÜNF Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
ARE DEV VG SIEBEN Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Baumgartner Straße 3-5 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Korn Projektentwicklung eins GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Korn Projektentwicklung zwei GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Kleine Sperlgasse 5 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE BET VG EINS Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Derfflingerstraße 2 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Grazer Straße 1 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Hiltmeichstraße 85 Projektentwicklung GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern H6 BP2 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF eins GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF zwei GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF drei GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF vier-Alpha GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF vier-Beta GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF fünf GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF neun-Alpha GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF neun-Beta GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF elf-Alpha GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF zwölf-Beta GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF dreizehn GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF vierzehn-Alpha GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF vierzehn-Beta GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe Gürtelbögen GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Villa Schapira Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
SHS Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Artholdgasse Errichtungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Gudrunstraße Errichtungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
VIERTEL ZWEI Entwicklung GmbH & Co Westkurve ZWEI KG	Wien	EUR	100,00	100,00
CB KriEAU Deins GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
VIERTEL ZWEI Entwicklung GmbH & Co TRV ZWEI KG	Wien	EUR	100,00	100,00
Martin Luther-Kai 8 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00

Gesellschaft	Sitz	Währ- ung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vorjahr
Traungauergasse 9-13 Immobilien GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	100,00
Traungauergasse 9-13 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Felmayerpark Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
FJK Management GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
FJK ZWEI Management GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	100,00
FLORA24 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Kirchenviertel Projektentwicklung eins GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Kirchenviertel Projektentwicklung zwei GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Sonnensteinstraße 11-13 PE GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE WN Besitz GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE DEV WN Entwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern J6 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern C1 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern E16-Alpha Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern E16-Beta Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern A15 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern F7 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern E11 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern A3B Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
FBG Alpha Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE DEV Oberlaa eins PE GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE DEV Oberlaa zwei PE GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Brünner 62 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Engerthstraße 119 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Steinergasse 32 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
ARE DEV VG FÜNFUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
ARE DEV VG SECHSUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
ARE URBANIQ GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Südstadtzentrum I GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	100,00
Südstadtzentrum Immo Projektentwicklung GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Südstadt Immo Projektentwicklung GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	100,00
Kirchner Kaserne 30f Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Kirchner Kaserne 30g Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE SWG Holding GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
FFDTV Immobilien Verwaltung SW 13 GmbH	München	EUR	100,00	100,00
FPS Immobilien Verwaltung SW 13 GmbH	München	EUR	100,00	100,00
FLI Immobilien Verwaltung SW 13 GmbH	München	EUR	100,00	100,00
Sonnwendgasse 13 Errichtungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00

### 5.3 Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen

Zum Stichtag wurden im Rahmen der Equity-Bewertung 60 (Vorjahr: 61) Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen:

Gesellschaft	Sitz	Währ-ung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vorjahr
Aspanggründe Beteiligungs GmbH	Wien	EUR	49,00	49,00
WSB BF fünf Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	49,00
WSB BF neun-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	49,00
WSB BF neun-Beta Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	49,00
WSB BF elf-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	49,00
WSB BF zwei Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	49,00
Toscana Verpachtungs GmbH	Linz	EUR	50,00	50,00
FJK 51 Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	49,00
FJK 51 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	49,00	49,00
Perfekt A Wohnbau GmbH	Wien	EUR	49,00	49,00
Perfekt A Beteiligungs GmbH**	Wien	EUR	49,00	49,00
Wohnbau Eschenpark 1 GmbH	Wien	EUR	49,00	49,00
NOE Central St. Pölten Verwertungs GmbH	St. Pölten	EUR	67,58	67,58
Nuss Errichtung GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00
BIG Liegenschaften Strasshof Verwertung und Entwicklung GmbH	Wien	EUR	55,00	55,00
Kirchner Kaserne Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	49,00	49,00
Wien 3420 Aspern Development AG	Wien	EUR	26,60	26,60
Schnirchgasse 9-9A GmbH & Co KG	Wien	EUR	45,00	45,00
TRIIPLE Management GmbH	Wien	EUR	45,00	45,00
TRIIPLE BP eins GmbH & Co OG*	Wien	EUR	45,00	45,00
TRIIPLE BP zwei GmbH & Co OG*	Wien	EUR	45,00	45,00
TRIIPLE BP vier GmbH & Co OG*	Wien	EUR	45,00	45,00
TRIIPLE Beteiligung vier GmbH*	Wien	EUR	45,00	45,00
TRIIPLE Beteiligung fünf GmbH*	Wien	EUR	45,00	45,00
ERD38 TU GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00
Erdberger Lände 36-38 Projektentwicklung GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00
FoDo Management GmbH	Wien	EUR	49,00	49,00
FoDo Holding GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	49,00
FoDo Office Beteiligung GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	49,00
FoDo Hotel Beteiligung GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	49,00
FoDo Business Beteiligung GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	49,00
FoDo Services Beteiligung GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	49,00

Gesellschaft	Sitz	Währ-ung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vorjahr
FoDo Center Beteiligung GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	49,00
FDO Immobilien Invest GmbH***	Wien	EUR	49,00	49,00
FDO Living GmbH***	Wien	EUR	49,00	49,00
FDO Center GmbH & Co KG ***	Wien	EUR	49,00	49,00
FDO Services GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	49,00
FDO Office GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	49,00
FDO Business GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	49,00
V22 Apartmentbetriebs Management GmbH***	Wien	EUR	49,00	49,00
V22 Apartmentbetriebs GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	49,00
SYMBIO B52 GmbH	Wien	EUR	49,00	49,00
SYMBIORITY GmbH	Wien	EUR	49,00	49,00
SYMBIO I GmbH	Wien	EUR	49,00	49,00
VID Energie Infrastruktur GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00
VID Energie Infrastruktur GmbH & Co KG	Wien	EUR	50,00	50,00
WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	40,00	40,00
ARE DEV VG EINUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH****	Wien	EUR	40,00	40,00
ARE DEV VG ZWEIUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH****	Wien	EUR	40,00	40,00
BAI 2020 Zwei GmbH****	Wien	EUR	40,00	40,00
BAI 2022 Eins GmbH & Co KG****	Wien	EUR	40,00	40,00
BAI 2022 Zwei GmbH & Co KG****	Wien	EUR	40,00	40,00
BAI 2020 Fünf GmbH & Co KG****	Wien	EUR	40,00	40,00
BAI 2020 Sechs GmbH & Co KG****	Wien	EUR	40,00	40,00
BAI 2020 Sieben GmbH & Co KG****	Wien	EUR	40,00	40,00
BAI 2020 Acht GmbH & Co KG****	Wien	EUR	40,00	40,00
Baubergerstrasse GmbH & Co. KG	München	EUR	40,00	40,00
Baubergerstrasse Verwaltung GmbH	München	EUR	40,00	40,00
ARE DEV VG DREIUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	74,90	100,00
Berlin Zitadellenweg UG	Berlin	EUR	70,00	70,00

\* 100% Tochtergesellschaften der Schnirchgasse 9-9A GmbH&Co KG. Die Ergebnisse sind Bestandteil dieser Gesellschaft.  
 \*\* 100% Tochtergesellschaft der Perfekt A Wohnbau GmbH. Die Ergebnisse sind Bestandteil dieser Gesellschaft.  
 \*\*\* 100% Tochtergesellschaften der FoDo Holding GmbH & Co KG. Die Ergebnisse sind Bestandteil dieser Gesellschaft.  
 \*\*\*\* 100% Tochtergesellschaften der WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H. Die Ergebnisse sind Bestandteil dieser Gesellschaft.

Alle nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen mit Ausnahme der Wien 3420 Aspern Development AG sind als Gemeinschaftsunternehmen zu qualifizieren. Die Qualifikation ergibt sich, unabhängig vom jeweiligen Anteilsbesitz, aus den vertraglichen Vereinbarungen zur gemeinschaftlichen Führung des Unternehmens.

Bei den Gesellschaften BIG Liegenschaften Strasshof Verwertung und Entwicklung GmbH, NOE Central St. Pölten Verwertungs GmbH, ARE DEV VG DREIUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH und Berlin Zitadellenweg UG können alle wesentlichen Entscheidungen für die Gesellschaft nur mit dem jeweils anderen Gesellschafter gemeinsam getroffen werden. Daher sind diese Gesellschaften als Gemeinschaftsunternehmen zu klassifizieren.

## 5.4 Erstkonsolidierungen

Folgende Neugründungen bzw. Erwerbe wurden im Bereich der ARE im Geschäftsjahr 2023 getätigt:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Konsolidierungsart*	Gründungs-/ Erwerbszeitpunkt
ARE BET VG VIER Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	22.02.2023
ARE BET VG FÜNF Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	22.02.2023
Lehrbachgasse 16-18 Holding GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	28.02.2023
InnoPlaza GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	VK	28.02.2023
Steinergasse 32 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	11.10.2023
ARE DEV VG FÜNFUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	11.10.2023
ARE DEV VG SECHSUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	11.10.2023
ARE URBANIQ GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	03.11.2023

\* VK = Vollkonsolidierung, EK = Equity-Konsolidierung

Mit 28. Februar 2023 wurden 100 % an der Lehrbachgasse 16-18 Holding GmbH und 100 % an der InnoPlaza GmbH & Co KG gekauft und die BIG hat die Beherrschung über die Gesellschaften erlangt. Die InnoPlaza GmbH & Co KG beinhaltet eine Bestandsimmobilie mit einem beizulegenden Zeitwert in Höhe von TEUR 91.000,0. Für den Erwerb der Anteile an beiden Gesellschaften wurde abzüglich liquider Mittel ein Betrag in Höhe TEUR 90.410,3 gezahlt.

## 5.5 Konsolidierungskreisänderungen

Im Geschäftsjahr 2023 erfolgten folgende Änderungen:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Vorher		Nachher		Konsolidierungs-kreisänderung
			Direkte Quote in %	Konsolidierungsart*	Direkte Quote in %	Konsolidierungsart*	
ARE DEV VG DREIUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	74,90	EK	31.05.2023

\* VK = Vollkonsolidierung, EK = Equity-Konsolidierung

## 5.6 Endkonsolidierungen

Im Geschäftsjahr 2023 erfolgten folgende Endkonsolidierungen:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Konsolidierungsart*	Endkonsolidierungszeitpunkt
Bahnhofgürtel 55 GmbH in Liqu.	Wien	EUR	100,00	VK	31.05.2023
Rosenberggürtel Graz GmbH in Liqu.	Wien	EUR	100,00	VK	24.10.2023
SCHÖPF15A GmbH in Liqu.	Wien	EUR	50,00	EK	22.12.2023
Engerthstraße 187 Errichtungsges.m.b.H. in Liqu.	Wien	EUR	50,00	EK	22.12.2023

\* VK = Vollkonsolidierung, EK = Equity-Konsolidierung

Die Bahnhofgürtel 55 GmbH in Liqu., Rosenberggürtel Graz GmbH in Liqu., SCHÖPF15A GmbH in Liqu. und Engerthstraße 187 Errichtungsges.m.b.H. in Liqu. wurden im Geschäftsjahr liquidiert.

## 6. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

### 6.1 Konzerngesamtergebnisrechnung

#### 6.1.1 Umsatzerlöse

in TEUR	2023	2022
Erlöse aus Vermietung	234.939,2	203.905,4
Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten	55.684,4	44.772,4
Erlöse aus Mieterinvestitionen	0,0	75,8
Erlöse aus Hausverwaltung	9.147,5	7.317,2
Erlöse aus Facility Services	3.469,8	3.096,8
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens	41.079,0	69.546,6
Erlöse sonstige	9.750,9	2.944,5
	<b>354.070,9</b>	<b>331.658,7</b>

In den Umsatzerlösen sind Erlöse nach IFRS 16 in Höhe von TEUR 234.939,2 (Vorjahr: TEUR 203.905,4) und Erlöse nach IFRS 15 in Höhe von TEUR 119.131,7 (Vorjahr: TEUR 127.753,3) enthalten. Der offene Auftragsbestand für Bauprojekte beträgt zum 31. Dezember 2023 TEUR 87.640,6 (Vorjahr: TEUR 47.090,8).

#### 6.1.2 Bestandsveränderung

in TEUR	2023	2022
Mieterinvestitionen	0,0	-539,6
Investitionen in kurzfristiges Immobilienvermögen	118.759,8	107.020,3
Immobilienbestand kurzfristiges Immobilienvermögen	-48.106,3	-57.163,6
	<b>70.653,4</b>	<b>49.317,1</b>

#### 6.1.3 Sonstige betriebliche Erträge

	2023	2022
Aktivierete Eigenleistungen	1.308,9	1.284,0
Auflösung sonstiger Rückstellungen	216,0	0,0
Erträge aus Aufwandszuschüssen	236,5	55,2
sonstige Erträge aus der Immokontierung	6,1	118,0
Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigung	231,3	235,0
Erträge aus Weiterverrechnung Dritte Immokontierung	347,5	381,3
Erträge aus Schadensfällen Immobilien	20,0	694,2
Übrige Erträge	803,4	541,3
	<b>3.169,6</b>	<b>3.309,0</b>

#### 6.1.4 Ergebnis aus dem Abgang von Immobilienvermögen

in TEUR	2023	2022
Erträge aus Anlagenabgang	31,5	2.348,6
Verlust aus Anlagenabgang	-154,7	-213,2
	<b>-123,2</b>	<b>2.135,5</b>

#### 6.1.5 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften

in TEUR	2023	2022
Erträge aus Verkauf von Immobiliengesellschaften	354,7	11,3
	<b>354,7</b>	<b>11,3</b>

### 6.1.6 *Materialaufwand*

in TEUR	2023	2022
Instandhaltung	-38.033,7	-33.667,4
Mieterinvestitionen	0,0	-8,8
Betriebs- und Heizkosten	-75.997,2	-61.404,8
Herstellkosten Umlaufvermögen	-94.879,8	-98.720,2
Übrige sonstige bezogene Leistungen	-2.006,5	-1.895,7
Skontoerträge	59,9	52,1
	<b>-210.857,3</b>	<b>-195.644,9</b>

In den Aufwendungen für Betriebs- und Heizkosten sind Eigentümerkosten enthalten, die nach den anwendbaren Vorschriften nicht weiterverrechnet werden können. Bei den oben genannten Aufwandsarten mit Ausnahme der Herstellkosten Umlaufvermögen und übrigen sonstigen bezogenen Leistungen handelt es sich vor allem um betriebliche Aufwendungen, die den als Finanzinvestition

gehaltenen Immobilien, mit denen Mieteinnahmen erzielt wurden, direkt zurechenbar sind.

In den Herstellkosten Umlaufvermögen sind Investitionen in das kurzfristige Immobilienvermögen enthalten, die im Zusammenhang mit den Bestandsveränderungen stehen.

### 6.1.7 *Personalaufwand*

in TEUR	2023	2022
Gehälter	-7.886,7	-5.985,0
Aufwand für Abfertigung und Altersversorgung	-155,5	-148,8
Lohnnebenkosten	-1.821,0	-1.510,5
Sonstiger Sozialaufwand	-41,3	-68,1
	<b>-9.904,6</b>	<b>-7.712,4</b>

Die Personalstruktur der ARE setzt sich wie folgt zusammen:

Mitarbeitende (im Jahresdurchschnitt)	2023	2022
Angestellte	93	83
<b>Als Personalaufwand erfasst</b>	<b>93</b>	<b>83</b>

Die Zahlungen in die gesetzliche Mitarbeitervorsorgekasse betragen im Jahr 2023 TEUR 108,9 (Vorjahr: TEUR 87,7) und wurden sofort aufwandswirksam erfasst.

Die Zahlungen an die Pensionskasse betragen im Jahr 2023 TEUR 46,6 (Vorjahr: TEUR 40,0).

### 6.1.8 *Sonstige betriebliche Aufwendungen*

in TEUR	2023	2022
Weiterverrechnung Verwaltungsdienstleistungen BIG	-10.285,2	-8.514,9
Vermietungskosten	-496,1	-365,2
Auflösung/Dotierung Drohverlustrückstellung	0,0	-141,1
Dienstleistungen	-2.239,9	-3.025,8
Office Management	-358,9	-278,8
Werbung und Kommunikation	-1.171,1	-1.134,5
Schulungs- und Reisekosten	-325,2	-280,4
Steuern nicht vom Einkommen und Ertrag	-69,8	-80,2
Verkaufskosten	-1.130,9	-1.174,9
Sonstige Aufwände	-3.324,5	-2.981,9
	<b>-19.401,6</b>	<b>-17.977,7</b>

6.1.9 Abschreibungen und Abwertung Vorratsvermögen

in TEUR	2023	2022
Abschreibungen	-134,8	-118,9
Abwertung Vorratsvermögen	0,0	-144,0
	<b>-134,8</b>	<b>-262,9</b>

6.1.10 Neubewertungsergebnis

in TEUR	2023	2022
Gewinn aus Neubewertung	221.798,6	241.227,7
Verlust aus Neubewertung	-107.872,6	-44.879,7
	<b>113.926,1</b>	<b>196.348,0</b>

Die Erläuterungen zur Veränderung des Neubewertungsergebnisses sind unter Punkt 7.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien beschrieben.

6.1.11 Finanzaufwendungen

in TEUR	2023	2022
Zinsaufwendungen	-50.801,5	-27.700,1
Sonstige Finanzaufwendungen	-2.579,4	-6.653,7
	<b>-53.380,8</b>	<b>-34.353,8</b>

6.1.12 Sonstiges Finanzergebnis

in TEUR	2023	2022
Zinserträge	3.400,0	1.948,2
Sonstige Finanzerträge	68,5	10,2
	<b>3.468,5</b>	<b>1.958,4</b>

6.1.13 Nettoergebnis der Finanzinstrumente nach Bewertungskategorie gemäß IFRS 9

Das Nettoergebnis der Finanzinstrumente nach Klassen bzw. Bewertungskategorien gemäß IFRS 9 setzte sich in den Geschäftsjahren 2023 und 2022 wie folgt zusammen:

2023	Zinsen	Aus Folgebewertung Sonstige Wert- änderungen	Netto- ergebnis
<b>in TEUR</b>			
<b>Vermögenswerte und Schulden IFRS 9</b>			
Ausleihungen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	1.327	0	0
Liquide Mittel sowie Forderungen und sonstige Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	2.073	0	0
Finanzverbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	-50.801	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>-47.401</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2022</b>			
<b>in TEUR</b>			
<b>Vermögenswerte und Schulden IFRS 9</b>			
Ausleihungen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	810	0	0
Liquide Mittel sowie Forderungen und sonstige Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	1.139	0	0
Finanzverbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	-27.700	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>-25.752</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 7. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

### 7.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die Entwicklung der Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stellt sich wie folgt dar:

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in TEUR	2023	2022
<b>Stand am 01.01.</b>	<b>4.256.514,8</b>	<b>3.850.183,6</b>
Zugänge	120.426,1	179.953,0
Investitionszuschüsse	-6.486,0	-4.516,6
Zuschlagsmieten	-361,2	174,9
Zugänge aus Erwerb Immobiliengesellschaften	91.000,0	48.130,0
Abgänge	-142,2	-13.301,5
Umgliederung zwischen IAS 40 und IAS 2	2.238,3	-267,2
Sonstige Umgliederung	-5,0	-189,6
Wertschwankung (Auf-/Abwertung)	113.926,1	196.348,0
<b>Stand am 31.12.</b>	<b>4.577.110,8</b>	<b>4.256.514,8</b>

Bei den Zuschlagsmieten handelt es sich um Abgrenzungen für zeitlich befristete erhöhte Mietzahlungen („alineare Mieten“), die über die Gesamtlaufzeit verteilt werden. Diese Verteilung betrifft unter anderen unterschiedliche Laufzeiten zwischen der Dauer des Zuschlagsmietvertrages und der Dauer des Kündigungsverzichtes. Zum 31. Dezember 2023 waren keine als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien als Sicherheiten für Verbindlichkeiten verpfändet.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien teilen sich in Bestandsimmobilien in Höhe von TEUR 4.400.547,1 (Vorjahr: TEUR 4.138.227,9) und Immobilien in Entwicklung in Höhe von TEUR 176.563,8 (Vorjahr: TEUR 118.286,9) auf.

Bei den Zugängen in Höhe von TEUR 120.426,1 (Vorjahr: TEUR 179.953,0) beziehen sich Zugänge in Höhe von TEUR 16.960,8 (Vorjahr: TEUR 121.303,9) auf Bestandsimmobilien und Zugänge in Höhe von TEUR 103.465,2 (Vorjahr: TEUR 58.649,1) auf Immobilien in Entwicklung.

Der ARE Konzern vermietet seine Liegenschaften überwiegend langfristig an Institutionen des Bundes, wobei der vermietbare Leerstand im Berichtsjahr bei rund 2,5 % lag.

#### *Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte*

Im Jahr 2023 wurden 526 Struktureinheiten des ARE-Teilkonzerns durch externe Gutachter\*innen bewertet. Dies entspricht einem Fair-Value-Volumen von rund 97,7 % der IAS 40-Liegenschaften.

Eine Struktureinheit ist eine aus ein oder mehreren Grundstücken und/oder Gebäuden bestehende, zahlungsmittelgenerierende Einheit, deren Cashflows nicht abgrenzbar bzw. nicht unabhängig und deren Liegenschaftsteile nur gemeinsam sinnvoll nutzbar sind.

#### *Bewertungstechnik*

Die Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erfolgt gemäß den Vorgaben des IAS 40 in Verbindung mit dem IFRS 13 (für die Ermittlung des Fair Value in Stufe 3). Ebenso gelangen die europäischen Bewertungsstandards der European Group of Valuers Associations (TEGoVA) sowie das nationale Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) und sämtliche Teile der ÖNORM B 1802 in der jeweils geltenden Fassung zur Anwendung.

Die Heterogenität der zu bewertenden Immobilien wird durch eine sorgfältige Auswahl des jeweils passenden Bewertungsmodells, sowie eine auf die jeweilige Immobilie abgestimmte Parameterwahl (Lage der Immobilie, Nutzungsart, Marktumfeld, Zustand, etc.) berücksichtigt. Bei allen Wertermittlungsverfahren werden die aktuell vorherrschenden Marktbedingungen in die Parameter der Wertermittlung integriert.

Bei den Liegenschaften des ARE Teilkonzerns handelt es sich überwiegend um ertragsorientierte Immobilien. Die Ermittlung der Fair Values basiert daher in der Regel auf dem Ertragswertverfahren im Sinne des LBG sowie der ÖNORM B 1802-1:2022-03-01. Dabei wird zum abgezinsten Bodenwert der Barwert aller künftig zu erwarteten Zahlungsflüsse, der durch Kapitalisierung der Reinerträge (Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungsaufwand) ermittelt wird, addiert. Das Ergebnis ist um etwaige wertbeeinflussende Faktoren über Zu- und Abschläge zu korrigieren. Der dadurch ermittelte Verkehrswert bildet die Basis für den Fair Value. Das Marktgeschehen fließt über den Bodenwert, die jeweils angesetzte Markt- bzw. nachhaltige Miete sowie über den vom Sachverständigen abgeleiteten Liegenschaftszinssatz in das Bewertungsergebnis mit ein.

Bei Immobilien in der Entwicklungs- und Herstellungsphase (in Bau befindliche Anlagen) wird das Residualwertverfahren in Anlehnung an die ÖNORM B 1802-3:2014-08-01 angewendet. Der Fair Value zum Wertermittlungstichtag basiert auf den im Ertragswertverfahren ermittelten Fair Value nach Fertigstellung. Hiervon werden die zu erwartenden noch anfallenden Kosten und Aufwendungen, die bis zur Fertigstellung anfallen, in Abzug gebracht. Eventuell ausstehende Zuschüsse oder Einnahmen während der Bauzeit sind werterhöhend anzusetzen.

Bei unbebauten Grundstücken wird das Vergleichswertverfahren als vorrangiges Verfahren für die Wertermittlung herangezogen. Der Fair Value wird durch Vergleich mit im redlichen Geschäftsverkehr tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften ermittelt. Dabei ist sowohl die zeitliche als auch die örtliche Nähe der Vergleichstransaktionen zum Bewertungsgegenstand zu beachten. Abweichende Eigenschaften sind ihrem Einfluss nach werterhöhend bzw. wertmindernd zu berücksichtigen.

In Einzelfällen gelangen bei der Wertermittlung andere, anerkannte Bewertungsmethoden zur Anwendung, wie z.B. das Discounted-Cashflow- oder das Sachwertverfahren. Der Sachverständige hat jeweils das Wertermittlungsverfahren auszuwählen, das den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten abbildet.

#### *Marktumfeld und Einflussfaktoren*

Das bewertungsseitige Marktumfeld stand im Jahr 2023 unter dem Einfluss der hohen Inflation und stark gestiegenen Finanzierungskosten. Die Renditen am Markt sind in Folge dieser Umstände und Entwicklungen angestiegen, was wiederum die Kaufpreise sowie Verkehrswerte unter Druck setzte. Demgegenüber standen die Indexierung bestehender Mietverträge und deutlich gestiegene Marktmieten. Abzuwarten bleibt noch, ob die Marktmieten sich zukünftig auch weiterhin im Gleichschritt mit der Inflation entwickeln werden. Im Moment kann keine eindeutige Abschätzung hinsichtlich der weiteren Mietentwicklung getroffen werden, weshalb der Immobilienmarkt laufend aktiv beobachtet wird.

Im Folgenden werden die im Rahmen der Bewertungen verwendeten wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren für die mittels Ertragswertverfahren bewerteten Immobilien gesondert nach Bundesland und für die weit geringere Zahl von nach Residualverfahren bewerteten Immobilien für alle Bundesländer zusammengefasst dargestellt:

Segment	IFRS-Buchwert zum 31.12.2023 in TEUR	Inputfaktoren	MIN	MAX
Burgenland	58.880	Liegenschaftszinssatz	4,5	bis 6,3
		Restnutzungsdauer in Jahren	15	bis 50
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	2,0	bis 8,8
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	2,0	bis 8,8
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	5,2	bis 18,0
Kärnten	113.815	Liegenschaftszinssatz	4,0	bis 7,0
		Restnutzungsdauer in Jahren	20	bis 46
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,1	bis 7,8
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,6	bis 8,2
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	2,5	bis 21,3
Niederösterreich	199.862	Liegenschaftszinssatz	4,3	bis 6,8
		Restnutzungsdauer in Jahren	15	bis 45
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,9	bis 12,2
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,7	bis 9,9
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	3,2	bis 20,4
Oberösterreich	226.351	Liegenschaftszinssatz	4,2	bis 6,7
		Restnutzungsdauer in Jahren	10	bis 46
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,5	bis 8,8
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,9	bis 8,8
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	4,5	bis 19,5
Salzburg	241.326	Liegenschaftszinssatz	3,8	bis 6,7
		Restnutzungsdauer in Jahren	10	bis 60
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,4	bis 12,4
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,6	bis 12,2
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	4,9	bis 22,1
Steiermark	369.117	Liegenschaftszinssatz	4,0	bis 7,5
		Restnutzungsdauer in Jahren	11	bis 71
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	0,5	bis 12,2
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,6	bis 10,8
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	2,8	bis 23,2
Tirol	163.598	Liegenschaftszinssatz	4,0	bis 7,8
		Restnutzungsdauer in Jahren	16	bis 40
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,0	bis 9,9
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	2,4	bis 9,3
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	3,9	bis 23,1
Vorarlberg	68.465	Liegenschaftszinssatz	3,7	bis 7,7
		Restnutzungsdauer in Jahren	11	bis 35
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,5	bis 9,7
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,7	bis 9,1
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	3,7	bis 22,3
Wien	1.941.745	Liegenschaftszinssatz	2,4	bis 7,0
		Restnutzungsdauer in Jahren	19,9	bis 60
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	2,1	bis 15,5
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	2,1	bis 15,5
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	6,8	bis 21,5
<b>Residualwertverfahren</b>				
ARE	204.767	Liegenschaftszinssatz in %	3,3	bis 4,9
		Restnutzungsdauer in Jahren	37	bis 50
		Nachhaltige Miete EUR/m <sup>2</sup> p.m.	14,4	bis 23,3
<b>ARE Gesamt</b>	<b>3.587.926</b>			
<b>Konzern Projektgesellschaften Gesamt</b>	<b>989.185</b>			
<b>Konzern Gesamt</b>	<b>4.577.111</b>			

Für 2022 waren die Werte wie folgt:

ARE Bundesland	IFRS-Buchwert zum 31.12.2022 in TEUR	Inputfaktoren	MIN	MAX
Burgenland	24.103	Liegenschaftszinssatz in %	4,6	bis 6,4
		Restnutzungsdauer in Jahren	15	bis 50
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,7	bis 8,1
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,8	bis 8,1
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	5,0	bis 16,7
Kärnten	111.020	Liegenschaftszinssatz in %	3,5	bis 7,0
		Restnutzungsdauer in Jahren	20	bis 50
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,1	bis 8,5
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,5	bis 8,4
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	2,5	bis 19,2
Niederösterreich	184.959	Liegenschaftszinssatz in %	4,1	bis 6,5
		Restnutzungsdauer in Jahren	15	bis 45
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,6	bis 11,0
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,5	bis 9,3
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	3,0	bis 20,3
Oberösterreich	212.626	Liegenschaftszinssatz in %	3,9	bis 6,5
		Restnutzungsdauer in Jahren	10	bis 50
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	0,9	bis 8,0
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,5	bis 7,9
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	4,5	bis 19,0
Salzburg	222.869	Liegenschaftszinssatz in %	4,0	bis 6,3
		Restnutzungsdauer in Jahren	10	bis 50
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,2	bis 10,7
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,3	bis 10,6
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	4,9	bis 20,1
Steiermark	352.628	Liegenschaftszinssatz in %	3,8	bis 7,1
		Restnutzungsdauer in Jahren	11	bis 72
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	0,8	bis 11,0
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,5	bis 9,9
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	2,8	bis 21,9
Tirol	158.023	Liegenschaftszinssatz in %	3,7	bis 7,4
		Restnutzungsdauer in Jahren	16	bis 40
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	0,9	bis 9,0
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	2,1	bis 8,6
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	3,7	bis 21,2
Vorarlberg	64.230	Liegenschaftszinssatz in %	3,7	bis 7,4
		Restnutzungsdauer in Jahren	12	bis 35
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,5	bis 8,9
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,6	bis 8,7
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	3,7	bis 20,5
Wien	1.920.916	Liegenschaftszinssatz in %	2,3	bis 6,7
		Restnutzungsdauer in Jahren	20	bis 60
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	2,7	bis 13,9
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	2,7	bis 14,6
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	6,8	bis 22,2
<b>Residualwertverfahren</b>				
ARE	123.610	Liegenschaftszinssatz in %	4,3	bis 5,7
		Restnutzungsdauer in Jahren	41	bis 50
		Nachhaltige Miete EUR/m <sup>2</sup> p.m.	8,2	bis 21,8
<b>ARE Gesamt</b>	<b>3.374.985</b>			
<b>Konzern Projektgesellschaften Gesamt</b>	<b>881.530</b>			
<b>Konzern Gesamt</b>	<b>4.256.515</b>			

Objekte, welche Denkmalschutz aufweisen, wurden bei der Darstellung der oberen Bandbreite der Restnutzungsdauer ausgeschlossen.

Angaben zur Untergrenze der Bandbreite werden als das 5 %-Quantil und Angaben zur Obergrenze der Bandbreite werden als das 95 %-Quantil dargestellt.

Aufgrund der erheblichen Heterogenität des Portfolios kommt es zu den unter anderem großen Bandbreiten bei den Inputfaktoren.

#### Sensitivitätsanalyse

Die Entwicklung des beizulegenden Zeitwertes der Immobilien hängt im Wesentlichen von der aktuellen Einschätzung der zukünftig erzielbaren Mieten und den im Rahmen des Ertragswertverfahrens verwendeten Liegenschaftszinssätzen ab. Der beizulegende Zeitwert der gehaltenen Immobilien beträgt per 31. Dezember 2023 in der ARE TEUR 3.587.926,1.

Für die Ermittlung der Sensitivitäten wurden bei der ARE die - nach Höhe ihres beizulegenden Zeitwertes - zehn größten Struktureinheiten ausgewählt, die ausschließlich Immobilien mit Alleineigentumsobjekten umfassen, auf welchen sich keine Immobilien befinden, die zum 31. Dezember 2023 als Anlage in Bau identifiziert oder als unbebautes Grundstück bewertet wurden. Das Zeitwertvolumen dieser ausgewählten Immobilien beträgt per 31. Dezember 2023 in der ARE TEUR 888.364,0 (rd. 25 % des gesamten beizulegenden Zeitwertes der gehaltenen Immobilien der ARE).

Ausgehend von den ermittelten Sensitivitäten der in der Stichprobe enthaltenen Immobilien wurde auf die Sensitivität des beizulegenden Zeitwertes aller Immobilien geschlossen. Die folgenden Tabellen zeigen die Sensitivität des beizulegenden Zeitwertes der Immobilien in Bezug auf eine Änderung der nachhaltigen Jahresroherträge, der Liegenschaftszinssätze und der Restnutzungsdauer:

Änderung des nachhaltigen Jahresrohertrages in TEUR	-10%	Ausgangswert	10%
ARE	3.321.187,2	3.587.926,1	3.854.665,1
	-7,43%	100%	7,43%

Änderung des Liegenschaftszinssatzes in TEUR	+50 Basispunkte	Ausgangswert	-50 Basispunkte
ARE	3.316.670,7	3.587.926,1	3.899.444,5
	-7,56%	100%	8,68%

Änderung der Restnutzungsdauer in TEUR	-5 Jahre	Ausgangswert	+5 Jahre
ARE	3.520.390,1	3.587.926,1	3.644.385,9
	-1,88%	100%	1,57%

Die Änderung des nachhaltigen Jahresrohertrages um jeweils +/-10,0 % bzw. des Liegenschaftszinssatzes um jeweils +/-50 Basispunkte bzw. der Restnutzungsdauer um jeweils +/-5 Jahre führt zu einer Schwankungsbreite des beizulegenden Zeitwertes der gehaltenen Immobilien von -7,56 % bis +8,68 %.

## 7.2 Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte

Zum 31. Dezember 2023 waren keine Sachanlagen sowie immateriellen Vermögenswerte als Sicherheiten für Verbindlichkeiten verpfändet.

Sonstige Sachanlagen in TEUR	2023	2022
<b>Stand am 01.01.</b>	2.964,0	1.711,5
Zugänge aus Erwerb Immobiliengesellschaften	21,3	0,0
Zugänge	2.306,1	1.171,1
Investitionszuschüsse	-23,4	0,0
Sonstige Umgliederungen	5,0	189,6
Abschreibung	-131,9	-108,3
<b>Stand am 31.12.</b>	<b>5.141,1</b>	<b>2.964,0</b>
Anschaffungs- und Herstellungskosten	6.687,4	4.394,9
Kumulierte Abschreibung	-1.546,3	-1.430,9
<b>Stand am 31.12.</b>	<b>5.141,1</b>	<b>2.964,0</b>

Die Zugänge der sonstigen Sachanlagen betreffen im Wesentlichen Investitionen in Dekarbonisierungsmaßnahmen.

Immaterielle Vermögenswerte in TEUR	2023	2022
<b>Stand am 01.01.</b>	43,7	39,3
Zugänge	0,0	15,1
Abgänge	-4,5	0,0
Abschreibung	-2,9	-10,7
<b>Stand am 31.12.</b>	<b>36,3</b>	<b>43,7</b>
Anschaffungs- und Herstellungskosten	144,5	151,9
Kumulierte Abschreibung	-108,1	-108,3
<b>Stand am 31.12.</b>	<b>36,3</b>	<b>43,7</b>

### 7.3 Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen

in TEUR	2023	2022
FoDo Holding GmbH & Co KG	14.050,0	18.045,3
FJK 51 Projektentwicklungs GmbH & Co KG	1.849,1	14.613,2
Wien 3420 Aspern Development AG	14.415,2	16.947,9
SCHÖPF15A GmbH in Liqu.	0,0	247,0
BIG Liegenschaften Strasshof Verwertung und Entwicklungs GmbH	930,5	938,9
ERD38 TU GmbH	286,3	191,7
Kirchner Kaserne Projektentwicklungs GmbH	3.412,6	2.909,5
Wohnbau Eschenpark 1 GmbH	97,0	211,9
Perfekt A Wohnbau GmbH	13,4	39,2
NOE Central St. Pölten Verwertungs GmbH	89,0	71,2
Nuss Errichtung GmbH	65,2	34,2
SYMBIO B52 GmbH	0,0	248,9
Engerthstraße 187 Errichtungsges.m.b.H. in Liqu.	0,0	87,7
SYMBIOCITY GmbH	0,0	182,8
Trillple Management GmbH	112,7	107,9
SYMBIO I GmbH	0,0	66,7
FoDo Management GmbH	36,4	32,6
WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H	0,0	1.938,7
FJK 51 Projektentwicklungs GmbH	4,2	2,1
Schnirchgasse 9-9A GmbH & CoKG	2.470,9	4.940,4
VID Energie Infrastruktur GmbH	16,9	15,5
Aspanggründe Beteiligungs GmbH	34,3	29,8
WSB BF fünf Projektentwicklungs GmbH & Co KG	5.283,3	5.341,8
WSB BF neun-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG	2.587,9	2.631,2
WSB BF neun-Beta Projektentwicklungs GmbH & Co KG	2.835,6	2.904,5
WSB BF elf-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG	2.959,4	3.016,7
WSB BF zwei Projektentwicklungs GmbH & Co KG	6.501,6	6.562,1
Bauberggerstrasse GmbH & Co. KG	44.135,1	35.963,3
Bauberggerstrasse Verwaltung GmbH	10,7	10,2
Erdberger Lände 36-38 Projektentwicklung GmbH	0,0	0,0
Toscana Verpachtungs GmbH	4.086,6	4.082,5
ARE DEV VG DREIUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH	1.848,9	0,0
VID Energie Infrastruktur GmbH & Co KG	1.418,6	1.491,5
Berlin Zitadellenweg UG	5.709,9	5.654,5
	<b>115.261,2</b>	<b>129.561,4</b>

Am 31. Dezember 2023 wurden Anteile an der WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H in die Position zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen (Punkt 8.8) umgegliedert.

Die nachstehende Tabelle zeigt die Entwicklung der Wertansätze für sämtliche Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen:

in TEUR	2023	2022
<b>Stand am 01.01.</b>	129.561,4	99.034,8
Zugang	8.193,7	12.531,5
Abgang	-232,8	0,0
Konsolidierungskreisänderung	1.765,4	15,2
Veränderungen Kapital durch Dividenden	-23.608,8	-13.479,4
Veränderung Kapital durch Zuzahlungen	159,9	248,2
Umgliederung ins kurzfristige Vermögen (IFRS 5)	-1.855,9	0,0
Anteil am Jahresergebnis	1.278,3	31.211,2
<b>Stand am 31.12.</b>	<b>115.261,2</b>	<b>129.561,4</b>

### 7.4 Sonstige Vermögenswerte

Die langfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerte in Höhe von TEUR 23.106,4 (Vorjahr: TEUR 21.423,9) betreffen im Wesentlichen TEUR 23.095,7 (Vorjahr: TEUR 20.728,1) Darlehen an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen.

Von den kurz- und langfristigen Forderungen gegenüber nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen sind TEUR 21.677,4 (Vorjahr: TEUR 34.693,3) nachrangig.

Weiters bestanden im Vorjahr langfristige Forderungen in Höhe von TEUR 655,6 aus einem Finanzierungsleasing nach IFRS 16.

### 7.5 Vorräte

Die Vorräte betreffen vor allem Immobilien, die zu Handelszwecken gehalten werden. Diese wurden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet.

Vorräte Immobilien in TEUR	2023	2022
<b>Stand am 01.01.</b>	232.148,4	178.204,1
Abgang/Zugang aus Änderung des Konsolidierungskreises	-13.432,4	3.964,4
Umgliederung von IAS 40 zu IAS 2	-2.238,3	267,2
Abwertung	0,0	-144,0
Bestandsveränderung	70.653,4	49.856,7
<b>Stand am 31.12.</b>	<b>287.131,1</b>	<b>232.148,4</b>

Für TEUR 218.965,9 (Vorjahr: TEUR 216.506,0) der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien wird eine Realisierung nach mehr als 12 Monaten erwartet.

Es wurden TEUR 7.877,0 (Vorjahr: TEUR 3.263,7) an Fremdkapitalkosten mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 2,79 % (Vorjahr: 2,11 %) bei zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien auf die Herstellungskosten aktiviert.

## 7.6 Forderungen und sonstige Vermögenswerte

in TEUR	2023	2022
Forderungen aus Finanzierungsleasing, kurzfristig	728,1	657,4
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	13.437,6	15.942,3
Vertragsvermögenswerte	3.047,5	21.617,9
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	21.842,5	24.898,7
	<b>39.055,8</b>	<b>63.116,3</b>

Die Vertragsvermögenswerte betreffen im Wesentlichen die Ansprüche des Konzerns auf Gegenleistung für unerschriebene, aber zum Stichtag noch nicht übergebene Wohnimmobilien.

Der Buchwert der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte stellt einen angemessenen Näherungswert für den beizulegenden Zeitwert dar und repräsentiert das maximale Kreditrisiko zum Bilanzstichtag.

Zum Stichtag bestehen keine wesentlichen überfälligen, nicht wertberichtigten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen oder sonstige Forderungen.

Die Entwicklungen der Wertberichtigung (Einzelwertberichtigung und Wertberichtigung aufgrund erwarteter Kreditverluste) in Bezug auf Forderungen und sonstige Vermögenswerte sowie liquide Mittel waren wie folgt:

in TEUR	2023	2022
<b>Stand am 01.01.</b>	2.515,4	1.787,6
Zuführungen	538,5	663,8
Verbrauch	-24,2	-13,8
Auflösungen	-221,9	-222,7
Nettoneubewertung der Wertberichtigungen	505,4	300,4
<b>Stand am 31.12.</b>	<b>3.313,3</b>	<b>2.515,4</b>

Die Aufwendungen für die vollständige Ausbuchung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betragen im Geschäftsjahr 2023 TEUR 58,1 (Vorjahr: TEUR 25,2).

Die Einzelwertberichtigungen in Höhe von TEUR 1.517,3 (Vorjahr: TEUR 1.224,8) resultieren vor allem aus Differenzen bei Miet- und Betriebskostenvorschreibungen.

Der Konzern verwendet eine Wertberichtigungsmatrix, um die erwarteten Kreditverluste der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber der Republik Österreich und Dritten zu messen, die eine sehr große Anzahl kleiner Salden umfassen. Die geschätzten erwarteten Kreditausfälle wurden auf Grundlage von Erfahrungen mit tatsächlichen Kreditausfällen der letzten fünf Jahre berechnet.

Das Kreditrisiko der Republik Österreich wurde anhand der von Moody's veröffentlichten Ausfallwahrscheinlichkeit festgelegt. Für die kurzfristigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und die 12-Monats-Kreditausfälle ergab dies auf Basis des Aa1-Ratings von Moody's für den Bund keine Ausfallwahrscheinlichkeit.

Das Kreditrisiko gegenüber Dritten wurde auf Basis des Durchschnitts der Kreditausfälle der vergangenen fünf Jahre ermittelt.

Die nachfolgenden Tabellen enthalten Informationen über das geschätzte Ausfallrisiko und die erwarteten Kreditverluste für Forderungen aus Finanzierungsleasing, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Vertragsvermögenswerte sowie sonstige Forderungen, getrennt nach Republik Österreich und Dritte sowie nach Mietforderungen, Verkaufsforderungen und sonstigen Forderungen zum 31. Dezember 2023 und 2022.

Republik Österreich	Bruttobuchwert	Ausfallwahrscheinlichkeit	Verlustquote	Wertberichtigung	Beeinträchtigte Bonität
in TEUR	31.12.2023			31.12.2023	
Aktuell nicht fällig	823,8	0,0%	100%	0,0	Nein
1-30 Tage überfällig	92,3	0,0%	100%	0,0	Nein
31-60 Tage überfällig	20,4	0,0%	100%	0,0	Nein
61-90 Tage überfällig	1.221,7	0,0%	100%	0,0	Nein
über 90 Tage überfällig	4,1	0,0%	100%	0,0	Nein
über 180 Tage überfällig	176,5	0,0%	100%	0,0	Nein

Mietforderungen Dritte	Bruttobuchwert	Ausfallwahrscheinlichkeit	Verlustquote	Wertberichtigung	Beeinträchtigte Bonität
in TEUR	31.12.2023			31.12.2023	
Aktuell nicht fällig	468,0	3,8%	100%	17,8	Nein
1-30 Tage überfällig	343,1	3,8%	100%	13,0	Nein
31-60 Tage überfällig	107,1	3,8%	100%	4,1	Nein
61-90 Tage überfällig	109,6	3,8%	100%	4,2	Nein
über 90 Tage überfällig	298,5	3,8%	100%	11,3	Nein
über 180 Tage überfällig	2.423,2	100,0%	100%	2.423,2	Nein

<b>Verkaufsforderungen Dritte</b>	<b>Bruttobuchwert</b>	<b>Ausfallwahrscheinlichkeit</b>	<b>Verlustquote</b>	<b>Wertberichtigung</b>	<b>Beeinträchtigte Bonität</b>
<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2023</b>			<b>31.12.2023</b>	
Aktuell nicht fällig	3.736,8	0,0%	100%	0,0	Nein
1-30 Tage überfällig	0,0	0,0%	100%	0,0	Nein
31-60 Tage überfällig	0,0	0,0%	100%	0,0	Nein
61-90 Tage überfällig	0,0	0,0%	100%	0,0	Nein
über 90 Tage überfällig	0,0	0,0%	100%	0,0	Nein
<b>Sonstige Forderungen Dritte</b>	<b>Bruttobuchwert</b>	<b>Ausfallwahrscheinlichkeit</b>	<b>Verlustquote</b>	<b>Wertberichtigung</b>	<b>Beeinträchtigte Bonität</b>
<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2023</b>			<b>31.12.2023</b>	
Aktuell nicht fällig	5.205,4	3,8%	100%	197,8	Nein
1-30 Tage überfällig	0,0	3,8%	100%	0,0	Nein
31-60 Tage überfällig	0,0	3,8%	100%	0,0	Nein
61-90 Tage überfällig	0,0	3,8%	100%	0,0	Nein
über 90 Tage überfällig	0,0	3,8%	100%	0,0	Nein
<b>Republik Österreich</b>	<b>Bruttobuchwert</b>	<b>Ausfallwahrscheinlichkeit</b>	<b>Verlustquote</b>	<b>Wertberichtigung</b>	<b>Beeinträchtigte Bonität</b>
<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2022</b>			<b>31.12.2022</b>	
Aktuell nicht fällig	13.000,2	0,0%	100%	0,0	Nein
1-30 Tage überfällig	5,0	0,0%	100%	0,0	Nein
31-60 Tage überfällig	0,0	0,0%	100%	0,0	Nein
61-90 Tage überfällig	5,5	0,0%	100%	0,0	Nein
über 90 Tage überfällig	1,7	0,0%	100%	0,0	Nein
über 180 Tage überfällig	137,7	0,0%	100%	0,0	Nein
<b>Mietforderungen Dritte</b>	<b>Bruttobuchwert</b>	<b>Ausfallwahrscheinlichkeit</b>	<b>Verlustquote</b>	<b>Wertberichtigung</b>	<b>Beeinträchtigte Bonität</b>
<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2022</b>			<b>31.12.2022</b>	
Aktuell nicht fällig	211,8	3,6%	100%	7,6	Nein
1-30 Tage überfällig	262,3	3,6%	100%	9,4	Nein
31-60 Tage überfällig	267,4	3,6%	100%	9,6	Nein
61-90 Tage überfällig	129,3	3,6%	100%	4,7	Nein
über 90 Tage überfällig	162,9	3,6%	100%	5,9	Nein
über 180 Tage überfällig	1.930,1	100,0%	100%	1.930,1	Nein
<b>Verkaufsforderungen Dritte</b>	<b>Bruttobuchwert</b>	<b>Ausfallwahrscheinlichkeit</b>	<b>Verlustquote</b>	<b>Wertberichtigung</b>	<b>Beeinträchtigte Bonität</b>
<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2022</b>			<b>31.12.2022</b>	
Aktuell nicht fällig	418,2	0,0%	100%	0,0	Nein
1-30 Tage überfällig	0,0	0,0%	100%	0,0	Nein
31-60 Tage überfällig	0,0	0,0%	100%	0,0	Nein
61-90 Tage überfällig	0,0	0,0%	100%	0,0	Nein
über 90 Tage überfällig	0,0	0,0%	100%	0,0	Nein
<b>Sonstige Forderungen Dritte</b>	<b>Bruttobuchwert</b>	<b>Ausfallwahrscheinlichkeit</b>	<b>Verlustquote</b>	<b>Wertberichtigung</b>	<b>Beeinträchtigte Bonität</b>
<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2022</b>			<b>31.12.2022</b>	
Aktuell nicht fällig	1.320,7	3,6%	100%	47,5	Nein
1-30 Tage überfällig	0,0	3,6%	100%	0,0	Nein
31-60 Tage überfällig	0,0	3,6%	100%	0,0	Nein
61-90 Tage überfällig	0,0	3,6%	100%	0,0	Nein
über 90 Tage überfällig	0,0	3,6%	100%	0,0	Nein

## 7.7 Liquide Mittel

in TEUR	2023	2022
Guthaben bei Kreditinstituten	100.074,3	101.843,3
Kassenbestand	1,0	2,1
	<b>100.075,2</b>	<b>101.845,4</b>

Im Guthaben bei Kreditinstituten sind Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 9,7 (Vorjahr: TEUR 32,0) nach IFRS 9 enthalten und die Entwicklung wird in Punkt 7.6 gezeigt.

## 7.8 Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Zum 31. Dezember 2023 werden die Anteile an WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H., welche bisher in der Position Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen enthalten waren, als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte ausgewiesen. Der Vertrag zum Verkauf der Anteile wurde am 29. Februar 2024 abgeschlossen (siehe dazu Punkt 8.7 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag).

Die Summe der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte beinhaltet den Beteiligungsansatz und beträgt zum Stichtag TEUR 1.855,9. Die im Geschäftsjahr erzielten Ergebnisse sind im Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen enthalten.

## 7.9 Eigenkapital

Die Entwicklung des bilanziellen Eigenkapitals des ARE Konzernes ist in einer gesonderten Eigenkapitalentwicklung als Bestandteil dieses Konzernabschlusses abgebildet.

Als Nennkapital wird das voll eingezahlte Stammkapital der Muttergesellschaft ausgewiesen. Die Anteile am Stammkapital besitzen keinen Nennwert.

Die Rücklage zur Neubewertung gemäß IAS 19 bezieht sich auf Effekte aus der Neubewertung von leistungsorientierten Plänen für Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses.

Die Rücklage aus der Neubewertung gemäß IAS 16 resultiert aus der Neubewertung im Zusammenhang mit der Umgliederung von selbst genutzten Immobilien zu als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Diese Rücklagen werden abzüglich der auf diese Positionen entfallenden latenten Steuern ausgewiesen.

Die Gewinnrücklagen beinhalten das aktuelle Jahresergebnis, die Änderungen aufgrund erstmaliger Anwendung von IFRS 16 sowie alle sonstigen kumulierten Gewinne und Verluste aus Vorjahren.

Die Geschäftsführung schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn des Jahresabschlusses 2023 eine Dividende in Höhe von EUR 1,8 Mio. auszuschütten. Aufgrund des erhöhten Eigenfinanzierungsbedarfs der ARE und der Dekarbonisierungsinitiative wird das Ergebnis fast zur Gänze thesauriert. Dieser Gewinnverwendungsvorschlag muss noch durch den Aufsichtsrat geprüft und von der Generalversammlung beschlossen werden, sodass der endgültige Ausschüttungsbeschluss von diesem Vorschlag abweichen kann.

### *Kapitalmanagement*

Ziele des Konzernes im Hinblick auf das Kapitalmanagement liegen in der Sicherstellung der Unternehmensfortführung sowie in der für den Fortbestand des Unternehmens notwendigen Sicherstellung der finanziellen Mittel.

Finanzielle Stärke und Flexibilität nehmen dabei eine zentrale Rolle ein. Bei der Gestaltung der Kapitalstruktur wird auf den Einsatz von mit Immobilien unbesichertem Fremdkapital geachtet. Der Einsatz von mit Immobilien besichertem Fremdkapital erfolgt nur auf der Ebene von Projektgesellschaften.

Unverändert zu den Vorjahren stellt auch eine solide Eigenkapitalquote ein wesentliches Ziel dar. Beim Management der Finanzpositionen und der finanzwirtschaftlichen Risiken wird ein strategischer Portfolio-Ansatz unter Bedachtnahme auf eine konservative Risikopolitik verfolgt. Risiken, die nicht auf ein wirtschaftlich vertretbares Maß reduziert oder nicht auf Dritte übertragen werden können, werden vermieden.

Langfristige Strategie der ARE ist organisches Wachstum, also Reinvestition der Erlöse aus Mieten und Finanzanlagen in Gebäude. Die Art des Geschäftsmodells bedingt einen verantwortungsvollen Umgang mit langfristigen Risiken und entspricht den Grundsätzen der Unternehmensführung der ARE.

Da sich die ARE großteils über die Muttergesellschaft BIG finanziert, gelten die Finanzierungsrisiken der BIG auch mittelbar für die ARE. Zu den wesentlichsten Refinanzierungsrisiken über die BIG zählen Termin-, Abruf- und Liquiditätsspreadrisiken.

Der Konzern weist eine solide Eigenkapitalquote von 54,8 % aus (Vorjahr: 55,8 %).

### 7.10 Personalarückstellungen

Die langfristigen Personalarückstellungen betreffen den Barwert der Verpflichtungen für:

in TEUR	2023	2022
Abfertigungsverpflichtungen	316,7	322,3
Jubiläumsgeldverpflichtungen	191,7	139,0
	<b>508,4</b>	<b>461,4</b>

Noch nicht konsumierte Urlaube per 31. Dezember 2023 in Höhe von TEUR 691,6 (Vorjahr: TEUR 589,2) sind unter den kurzfristigen Personalarückstellungen ausgewiesen.

#### Rückstellungen für Abfertigungen

Die Berechnung der Rückstellungen für Abfertigungen wird jährlich von einem anerkannten Versicherungsmathematiker nach der Methode der Anwartschaftsbarwertverfahren durchgeführt, unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 3,49 % (Vorjahr: 3,51 %), künftig erwarteter Bezugserhöhungen von 3,75 % (Vorjahr: 3,75 %) und eines Pensionsalters von 62 Jahren bei Frauen und Männern. Die Fluktuationsrate ist altersabhängig gestaffelt und beträgt zwischen 0,0 % und 5,0 % (Vorjahr: 0,0 % und 5,0 %). Hinsichtlich der Sterbewahrscheinlichkeit kommen die Berechnungstabellen AVÖ 2018-P zur Anwendung.

Der Barwert der Verpflichtungen für Abfertigungszahlungen hat sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	2023	2022
<b>Barwert der Abfertigungsverpflichtungen am 01.01.</b>	322,3	370,7
Zinsaufwand	9,4	2,9
Dienstzeitaufwand	1,1	4,8
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	16,1	-33,0
Abfertigungszahlungen	-32,3	-23,1
<b>Barwert der Abfertigungsverpflichtungen am 31.12.</b>	<b>316,7</b>	<b>322,3</b>

Am 31. Dezember 2023 lag die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Verpflichtung bei 3,2 Jahren (Vorjahr: 3,8 Jahre).

#### Personalarückstellungen (kurzfristig)

in TEUR	Buchwert 01.01.2023	Verwendung	Auflösung	Dotierung	Buchwert 31.12.2023
Nicht konsumierte Urlaube	589,2	-149,2	0,0	251,7	691,6
Prämien	443,8	-382,6	-69,7	596,3	587,8
Gutstunden	59,7	-6,2	0,0	28,9	82,4
	<b>1.092,7</b>	<b>-538,0</b>	<b>-69,7</b>	<b>876,9</b>	<b>1.361,8</b>

#### Rückstellungen für Jubiläumsgelder

Die Berechnung der Rückstellungen für Jubiläumsgelder wird jährlich von einem anerkannten Versicherungsmathematiker nach der Methode der Anwartschaftsbarwertverfahren durchgeführt, unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 3,49 % (Vorjahr: 3,51 %), künftig erwarteter Bezugserhöhungen von 3,75 % (Vorjahr: 3,75 %) und eines Pensionsalters von 62 Jahren bei Frauen und Männern. Die Fluktuationsrate ist dienstzeitabhängig gestaffelt und beträgt zwischen 1,0 % und 7,5 % (Vorjahr: 1,0 % und 7,5 %).

Der Barwert der Verpflichtungen für Jubiläumsgeldzahlungen hat sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	2023	2022
<b>Barwert der Jubiläumsgeldverpflichtungen am 01.01.</b>	139,0	176,9
Zinsaufwand	4,9	1,5
Dienstzeitaufwand	21,4	27,2
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	20,8	-54,6
Abgeltung übernommener Jubiläumsgeldverpflichtungen der BIG	5,6	0,0
Jubiläumsgeldzahlungen	0,0	-12,1
<b>Barwert der Jubiläumsgeldverpflichtungen am 31.12.</b>	<b>191,7</b>	<b>139,0</b>

#### Sensitivitätsanalyse

Bei Konstanthaltung der anderen Annahmen hätten die bei vernünftiger Betrachtungsweise am Abschlussstichtag möglich gewesenen Veränderungen bei einer der maßgeblichen versicherungsmathematischen Annahmen die leistungsorientierte Verpflichtung mit den nachstehenden Beträgen beeinflusst.

Obwohl die Analyse die vollständige Verteilung der nach dem Plan erwarteten Cashflows nicht berücksichtigt, liefert sie einen Näherungswert für die Sensitivität der dargestellten Annahmen.

Rückstellung für Abfertigungen in TEUR	2023		2022	
	Erhöhung	Minderung	Erhöhung	Minderung
Abzinsungssatz (1% Veränderung)	-14	15	-15	16
Zukünftige Lohn- oder Gehaltssteigerungen (1% Veränderung)	14	-14	16	-15

## 7.11 Sonstige Rückstellungen

in TEUR	Buchwert 01.01.2023	Erst-/Ent- konsoli- dierung	Verwen- dung	Auflösung erfolgs- wirksam	Auflösung erfolgs- neutral	Dotierung	Buchwert 31.12.2023	Davon	
								Kurzfristig	Langfristig
Ausstehende Rechnungen	56.842,3	-893,2	-42.234,9	-1.144,6	-3.309,2	56.251,6	65.512,0	65.512,0	0,0
Drohverluste	168,9	0,0	0,0	-168,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Bilanz- und Prüfungskosten	45,0	0,0	-48,6	0,0	0,0	75,8	72,3	72,3	0,0
Rechts- und Beratungsaufwand	100,9	0,0	-82,0	0,0	0,0	268,2	287,0	287,0	0,0
Dekontaminierung	1.048,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1.048,5	1.048,5	0,0
Aufschließungskosten	1.539,9	0,0	-30,0	0,0	0,0	0,0	1.509,9	1.509,9	0,0
Sonstige	579,5	208,6	-514,4	-63,0	0,0	1.638,9	1.849,6	1.849,6	0,0
	<b>60.325,1</b>	<b>-684,5</b>	<b>-42.909,9</b>	<b>-1.376,5</b>	<b>-3.309,2</b>	<b>58.234,5</b>	<b>70.279,4</b>	<b>70.279,4</b>	<b>0,0</b>

Bei der erfolgsneutralen Auflösung für Rückstellungen für ausstehende Rechnungen handelt es sich um niedriger als erwartete Schlussrechnungen im Baubereich, welche gegen die Anlagen aufgelöst werden.

## 7.12 Rückstellungen für tatsächliche Ertragsteuern

Die Rückstellungen für tatsächliche Ertragsteuern in Höhe von TEUR 787,2 (Vorjahr: TEUR 2.835,8) betreffen überwiegend die Ertragsteuern der laufenden Periode für Nicht-Gruppenmitglieder.

## 7.13 Finanzverbindlichkeiten

in TEUR 31.12.2023	Laufzeit			Summe Buchwert
	Bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	Über 5 Jahre	
Bankverbindlichkeiten und ähnliche Finanzierungen	39.956,4	452.786,4	306.727,9	799.470,8
Finanzverbindlichkeiten geg. verbundenen Unternehmen	0,0	0,0	1.000.000,0	1.000.000,0
Leasingverbindlichkeiten	1.566,3	2.574,5	8.187,3	12.328,1
	<b>41.522,8</b>	<b>455.360,9</b>	<b>1.314.915,2</b>	<b>1.811.798,9</b>

in TEUR 31.12.2022	Laufzeit			Summe Buchwert
	Bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	Über 5 Jahre	
Bankverbindlichkeiten und ähnliche Finanzierungen	50.939,0	307.727,9	243.090,5	601.757,5
Finanzverbindlichkeiten geg. verbundenen Unternehmen	0,0	0,0	1.000.000,0	1.000.000,0
Leasingverbindlichkeiten	1.583,2	3.166,2	8.200,2	12.949,6
	<b>52.522,2</b>	<b>310.894,2</b>	<b>1.251.290,7</b>	<b>1.614.707,1</b>

Die Bewegungen der Schulden und des Eigenkapitals auf die Cashflows aus Finanzierungstätigkeit stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	Anhangs- angabe	Verbindlichkeiten		Eigenkapital			Gesamt
		Bankkredite und ähnliche Finanz- ierungen	Leasing- verbindlich- keiten	Nenn- kapital	Sonst. Rücklagen	Gewinn- rücklage	
<b>Bilanz am 01.01.2023</b>		<b>1.601.757,5</b>	<b>12.949,6</b>	<b>50.000,0</b>	<b>1.198,4</b>	<b>2.632.381,8</b>	<b>4.298.287,3</b>
Veränderung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten							
Rückzahlung von Bankverbindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen	7.13	-344.779,1					-344.779,1
Aufnahme von Bankverbindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen	7.13	538.197,8					538.197,8
Rückzahlung von Leasingverbindlichkeiten	8.1		-1.638,6				-1.638,6
Gezahlte Dividende	7.9					-64.030,0	-64.030,0
Einzahlungen des Gesellschafters						0,0	0,0
<b>Gesamtveränderung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten</b>		<b>193.418,8</b>	<b>-1.638,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-64.030,0</b>	<b>127.750,1</b>
Veränderungen aufgrund der Übernahme oder dem Verlust der Beherrschung über Tochterunternehmen		0,0					0,0
Summe sonstige Veränderungen bezogen auf Eigenkapital					-12,4	194.742,2	194.729,8
Sonstige unbare Veränderungen		4.294,5	1.017,1			8.863,8	14.175,4
<b>Bilanz am 31.12.2023</b>		<b>1.799.470,8</b>	<b>12.328,1</b>	<b>50.000,0</b>	<b>1.186,0</b>	<b>2.771.957,8</b>	<b>4.634.942,7</b>
Zinsaufwendungen		50.561,3	225,7				50.787,0
Gezahlte Zinsen		-46.114,1	-225,7				-46.339,8

in TEUR	Anhangs- angabe	Verbindlichkeiten		Eigenkapital			Gesamt
		Bankkredite und ähnliche Finanzier- ungen	Leasing- verbindlich- keiten	Nenn- kapital	Sonst. Rücklagen	Gewinn- rücklage	
<b>Bilanz am 01.01. 2022</b>		<b>1.344.049,8</b>	<b>13.212,4</b>	<b>50.000,0</b>	<b>1.142,5</b>	<b>2.381.485,2</b>	<b>3.789.889,9</b>
Veränderung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten							
Rückzahlung von Bankverbindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen	7.13	-1.063.329,7					-1.063.329,7
Aufnahme von Bankverbindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen	7.13	1.320.113,0					1.320.113,0
Rückzahlung von Leasingverbindlichkeiten	8.1		-1.529,3				-1.529,3
Gezahlte Dividende	7.9					-67.770,0	-67.770,0
Einzahlungen des Gesellschafters						521,9	521,9
<b>Gesamtveränderung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten</b>		<b>256.783,4</b>	<b>-1.529,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-67.248,2</b>	<b>188.005,9</b>
Veränderungen aufgrund der Übernahme oder dem Verlust der Beherrschung über Tochterunternehmen		0,0					0,0
Summe sonstige Veränderungen bezogen auf Eigenkapital					55,8	303.401,7	303.457,6
Sonstige unbare Veränderungen		924,3	1.266,6			14.743,0	16.933,9
<b>Bilanz am 31.12.2022</b>		<b>1.601.757,5</b>	<b>12.949,6</b>	<b>50.000,0</b>	<b>1.198,4</b>	<b>2.632.381,8</b>	<b>4.298.287,3</b>
<i>Zinsaufwendungen</i>		<i>27.493,0</i>	<i>203,0</i>				<i>27.696,0</i>
<i>Gezahlte Zinsen</i>		<i>-27.024,3</i>	<i>-203,0</i>				<i>-27.227,3</i>

Analyse der vertraglich vereinbarten Zins- und Tilgungszahlungen

Originäre finanzielle Schulden am 31.12.2023	Buchwert	Summe Cashflows	Cashflow < 1 Jahr	Cashflow 2-5 Jahre	Cashflow > 5 Jahre
<b>in TEUR</b>					
Bankverbindlichkeiten und ähnliche Finanzierungen	799.470,8	749.075,8	69.774,5	375.366,6	303.934,7
Leasingverbindlichkeiten	12.328,1	14.494,6	1.780,1	3.297,5	9.417,0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.019.821,7	1.199.760,1	44.343,6	91.529,9	1.063.886,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (exkl. erhaltene Anzahlungen)	14.414,4	14.414,4	13.988,2	426,2	0,0
Übrige sonstige Verbindlichkeiten (exkl. PRA, Verb. Finanzamt und gesetzl. Pflichtabgaben)	25.466,0	25.466,0	25.466,0	0,0	0,0
	<b>1.871.501,0</b>	<b>2.003.210,9</b>	<b>155.352,5</b>	<b>470.620,2</b>	<b>1.377.238,2</b>
<b>Originäre finanzielle Schulden am 31.12.2022</b>	<b>Buchwert</b>	<b>Summe Cashflows</b>	<b>Cashflow &lt; 1 Jahr</b>	<b>Cashflow 2-5 Jahre</b>	<b>Cashflow &gt; 5 Jahre</b>
<b>in TEUR</b>					
Bankverbindlichkeiten und ähnliche Finanzierungen	601.757,5	749.075,8	69.774,5	375.366,6	303.934,7
Leasingverbindlichkeiten	12.949,6	15.175,6	1.795,9	3.882,1	9.497,5
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.029.861,9	1.231.321,0	52.794,9	92.225,9	1.086.300,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (exkl. erhaltene Anzahlungen)	7.819,2	7.819,2	7.349,2	470,0	0,0
Übrige sonstige Verbindlichkeiten (exkl. PRA, Verb. Finanzamt und gesetzl. Pflichtabgaben)	66.307,4	66.307,4	66.307,4	0,0	0,0
	<b>1.718.695,6</b>	<b>2.069.699,0</b>	<b>198.022,0</b>	<b>471.944,5</b>	<b>1.399.732,5</b>

### Finanzielle Vermögenswerte und Schulden

Die nachstehende Tabelle zeigt die Buchwerte von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Schulden. Diese entsprechen den beizulegenden Zeitwerten.

in TEUR	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Keine Finanzinstrumente Buchwert	
		31.12.2023	31.12.2022
<b>AKTIVA</b>			
Liquide Mittel	Zu fortgeführten Anschaffungskosten		
Übrige sonstige Forderungen und Vermögenswerte	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	4.871	2.268
Ausleihungen (Finanzierung von Projektgesellschaften)	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert		
<b>Summe</b>		<b>4.871</b>	<b>2.268</b>
<b>in TEUR</b>	<b>Bewertungskategorie nach IFRS 9</b>	<b>Keine Finanzinstrumente Buchwert</b>	
		<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>PASSIVA</b>			
Finanzverbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten		
Leasingverbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	9.094	5.736
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	934	676
<b>Summe</b>		<b>10.028</b>	<b>6.412</b>

Finanzinstrumente Buchwert		Beizulegender Zeitwert		Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes 31.12.2023			Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes 31.12.2022		
31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
100.075	101.845								
31.125	53.994	31.125	53.994		31.125			53.994	
26.166	28.278	26.166	28.278		26.166			28.278	
<b>157.366</b>	<b>184.118</b>	<b>57.291</b>	<b>82.273</b>	<b>0</b>	<b>57.291</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>82.273</b>	<b>0</b>

Finanzinstrumente Buchwert		Beizulegender Zeitwert		Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes 31.12.2023			Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes 31.12.2022		
31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
1.799.471	1.601.757	1.783.647	1.509.708		1.783.647			1.509.708	
12.328	12.950	12.328	12.950		12.328			12.950	
14.414	7.819								
45.288	96.169								
<b>1.871.501</b>	<b>1.718.696</b>	<b>1.795.975</b>	<b>1.522.658</b>	<b>0</b>	<b>1.795.975</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.522.658</b>	<b>0</b>

### 7.14 Ertragsteuern

Am 14. Februar 2022 wurde das ÖkoStRefG 2022 (Ökosoziale Steuerreform Teil I) kundgemacht, welches unter anderem die etappenweise Herabsetzung der Körperschaftsteuer von 25 % auf 24 % im Kalenderjahr 2023 und 23 % im Kalenderjahr 2024 vorsieht. Da latente Steuern mit jenem Steuersatz zu berechnen sind, welcher im Zeitpunkt der voraussichtlichen Umkehr der Steuerlatenz gültig ist, wurden die latenten Steuern zum Stichtag mit 23 % berechnet.

Die neu anzuwendenden Steuersätze führten bei der Veränderung der latenten Steuern des Vorjahres zu einem ertragswirksamen Effekt in Höhe von TEUR 5.381,5 sowie zu einem Effekt im sonstigen Ergebnis in Höhe von TEUR -0,7.

Der im Gewinn der Periode erfasste Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2023	2022
Körperschaftsteuer (aktuelles Jahr)	-21.509,2	-24.449,3
Körperschaftsteuer (Vorjahre)	220,9	292,3
Veränderung der latenten Steuern	-36.953,2	-32.438,6
	<b>-58.241,4</b>	<b>-56.595,7</b>

Die Ursachen für den Unterschied zwischen der erwarteten Steuerbelastung und dem ausgewiesenen Ertragsteueraufwand stellen sich folgendermaßen dar:

in TEUR	2023	2022
Ergebnis vor Steuern	252.983,6	359.997,5
Erwartete Steuerbelastung (24%/25%)	-60.716,1	-89.999,4
Änderung Steuersatz (Latente Steuern)	1.624,7	29.290,4
Überleitungseffekte aus at Equity	840,9	4.289,8
Konsolidierungseffekte	-89,2	-117,9
Nicht angesetzte/verwertete Verlustvorträge	-142,7	387,2
Sonstige	241,0	-445,9
<b>Effektive Steuerbelastung</b>	<b>-58.241,4</b>	<b>-56.595,7</b>

Eine Aufgliederung des Bilanzpostens für passive latente Steuer nach Art der temporären Differenzen stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	Aktive latente Steuer		Passive latente Steuer		Netto	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Sachanlagen	-3.036,2	-1.948,9	377.520,2	337.629,0	374.484,1	335.680,1
Vorräte	-1.344,2	-1.347,2	0,0	0,0	-1.344,2	-1.347,2
Finanzvermögen	-185,6	-61,0	0,0	0,0	-185,6	-61,0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	-414,2	-304,2	863,3	2.868,6	449,1	2.564,4
Personalarückstellung	-41,6	-38,6	0,0	0,0	-41,6	-38,6
Sonstige Rückstellungen	0,0	0,0	707,9	497,3	707,9	497,3
Langfristige Verbindlichkeiten	-2.905,0	-3.079,9	0,0	0,0	-2.905,0	-3.079,9
<b>Aktive / Passive latente Steuer (brutto)</b>	<b>-7.926,7</b>	<b>-6.779,8</b>	<b>379.091,3</b>	<b>340.994,9</b>	<b>371.164,6</b>	<b>334.215,1</b>
<b>Passive latente Steuer (netto)</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>371.164,6</b>	<b>334.215,1</b>

Am 31. Dezember 2023 bestanden im Wesentlichen temporäre Differenzen in Höhe von EUR 52,3 Mio. (Vorjahr: EUR 49,0 Mio EUR) im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen. Daraus ergibt sich eine latente Steuerschuld in Höhe von EUR 12,0 Mio. (Vorjahr: EUR 11,3 Mio EUR) die gemäß IAS 12.39 nicht angesetzt wurden. Die Bestimmung wurde für Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen analog angewendet, da nur die Gewinnausschüttungen nicht beeinflusst werden können, die jedoch steuerfrei sind.

Die Veränderung der Bilanzposten ist wie folgt:

in TEUR	2023	2022
<b>Latente Steuern am 01.01. (netto)</b>	<b>334.215,1</b>	<b>301.799,4</b>
Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung	-3,7	-22,9
Erfolgswirksam erfasste Veränderung	36.953,2	32.438,6
<b>Latente Steuern am 31.12. (netto)</b>	<b>371.164,6</b>	<b>334.215,1</b>

In Summe wurden folgende latente Steuern im sonstigen Ergebnis erfasst:

in TEUR	2023	2022
Neubewertung IAS 19	-3,7	9,2
Neubewertungsrücklage IAS 16	0,0	-32,1
<b>Veränderung latente Steuern im sonstigen Ergebnis</b>	<b>-3,7</b>	<b>-22,9</b>

## 7.15 Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

31.12.2023	Bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	Länger als 5 Jahre	Summe
<b>in TEUR</b>				
<b>Verbindlichkeiten</b>				
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>23.082,0</b>	<b>426,2</b>	<b>0,0</b>	<b>23.508,2</b>
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	19.821,7	0,0	0,0	19.821,7
Sonstige Verbindlichkeiten	20.335,2	5.346,4	0,0	25.681,6
Rechnungsabgrenzungsposten	457,6	260,6	0,0	718,2
<b>Summe sonstige Verbindlichkeiten und PRA</b>	<b>40.614,5</b>	<b>5.607,0</b>	<b>0,0</b>	<b>46.221,5</b>
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>63.696,5</b>	<b>6.033,1</b>	<b>0,0</b>	<b>69.729,7</b>
<b>31.12.2022</b>	<b>Bis 1 Jahr</b>	<b>1 bis 5 Jahre</b>	<b>Länger als 5 Jahre</b>	<b>Summe</b>
<b>in TEUR</b>				
<b>Verbindlichkeiten</b>				
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>13.085,2</b>	<b>470,0</b>	<b>0,0</b>	<b>13.555,2</b>
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	29.861,9	0,0	0,0	29.861,9
Sonstige Verbindlichkeiten	58.961,0	7.526,1	0,0	66.487,1
Rechnungsabgrenzungsposten	134,0	362,3	0,0	496,3
<b>Summe sonstige Verbindlichkeiten und PRA</b>	<b>88.956,9</b>	<b>7.888,4</b>	<b>0,0</b>	<b>96.845,3</b>
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>102.042,1</b>	<b>8.358,4</b>	<b>0,0</b>	<b>110.400,5</b>

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen vor allem eine Verbindlichkeit in Zusammenhang mit dem Kauf von Gemeinschaftsunternehmen mit TEUR 2.852,2 (Vorjahr: TEUR 38.687,9) und mit TEUR 8.061,7 (Vorjahr: TEUR 14.229,0) Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen.

## 8. SONSTIGE ANGABEN

### 8.1 Leasingverhältnisse als Leasingnehmer

Der Konzern hat für einige der Liegenschaften, auf denen Immobilien, die als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien gemäß IAS 40 klassifiziert sind, Baurechtsverträge mit den Eigentümern der Liegenschaften geschlossen und diese als Nutzungsrechte gemäß IFRS 16 eingestuft. Diese Baurechtsverträge weisen langfristige Laufzeiten zwischen 40 und 99 Jahren auf und haben in der Regel keine Verlängerungsoption. Die Mietzahlungen sind indexgebunden und weisen keine sonstigen variablen Bestandteile auf.

Der Konzern mietet im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen für vermietete Immobilien Ausweichquartiere mit einer Laufzeit bis zu fünf Jahren an, bei denen in der Regel weder eine Verlängerungs- noch Kaufoption vereinbart wurde. Die Mietzahlungen sind indexgebunden und weisen keine sonstigen variablen Bestandteile auf.

Der Konzern mietet Liegenschaften und vermietet diese im Rahmen von Unterleasingverhältnissen, bei denen ARE sowohl als Leasingnehmer als auch -geber auftritt. In der Regel weisen die Unterleasingverträge analoge Vertragscharakteristika wie die zugrunde liegenden Leasingverträge auf.

Der Konzern mietet ein Fahrzeug im Rahmen von langfristigen Leasingverträgen mit einer Laufzeit von vier Jahren.

Weiters mietet ARE Vermögenswerte von geringem Wert (z.B. Kopierer) und Vermögenswerte, bei denen der Lieferant das substantielle Recht besitzt, den Vermögenswert während des gesamten Verwendungszeitraums zu ersetzen (z.B. Poolparkplätze). Der Konzern setzt in diesen Fällen weder Nutzungsrechte noch Leasingverbindlichkeiten an.

#### 8.1.1 Nutzungsrechte

Die künftigen Leasingauszahlungen aus unkündbaren Leasingverhältnissen, denen ein Nutzungsrecht gegenübersteht, entwickeln sich wie folgt:

in TEUR	2023	2022
Bis zu 1 Jahr	1.780,1	1.795,9
1-2 Jahre	829,2	1.582,8
2-3 Jahre	824,4	768,9
3-4 Jahre	822,0	767,8
4-5 Jahre	822,0	762,5
Länger als 5 Jahre	9.417,0	9.497,5
<b>Gesamtbetrag der nicht abgezinsten Leasingverbindlichkeiten</b>	<b>14.494,6</b>	<b>15.175,6</b>
Noch nicht realisierter Finanzaufwand	-2.166,5	-2.225,9
<b>Leasingverbindlichkeit</b>	<b>12.328,1</b>	<b>12.949,6</b>
davon langfristig	10.761,8	11.366,4
davon kurzfristig	1.566,3	1.583,2

#### 8.1.2 In der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Beträge

in TEUR	2023	2022
Abschreibungen auf Nutzungsrechte	6,5	21,0
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	225,7	203,0
Leasingaufwendungen für kurzfristige Leasingverhältnisse und Vermögenswerte von geringem Wert	14,6	11,7

#### 8.1.3 In der Kapitalflussrechnung erfasste Beträge

in TEUR	2023	2022
Gesamte Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse (Tilgung und Zinsen)	1.864,3	1.732,3

### 8.2 Leasingverhältnisse als Leasinggeber

Der Konzern vermietet als Finanzinvestitionen gehaltene Eigen- und angemietete Immobilien. Dabei wird ein Untermietverhältnis als Unterleasingverhältnis eingestuft.

#### 8.2.1 Finanzierungsleasing als Leasinggeber

Die künftigen Leasingeinzahlungen aus Finanzierungs- und Unterleasingverhältnissen entwickeln sich wie folgt:

in TEUR	2023	2022
Bis zu 1 Jahr	727,2	654,8
1-2 Jahre	0,0	654,8
Länger als 2 Jahre	0,0	0,0
<b>Gesamtbetrag der nicht abgezinsten Leasingforderungen</b>	<b>727,2</b>	<b>1.309,5</b>
Noch nicht realisierter Finanzaufwand/-ertrag	0,9	3,4
<b>Nettoinvestition in die Leasingverhältnisse</b>	<b>728,1</b>	<b>1.312,9</b>
davon langfristig	0,0	655,6
davon kurzfristig	728,1	657,4

#### 8.2.2 In der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Beträge

in TEUR	2023	2022
Zinsaufwand/-ertrag	-2,7	-4,2

Der gewichtete, durchschnittliche, den als Finanzierungsleasing klassifizierten Vermögenswerten zugrunde liegende Effektivzinssatz beträgt per 31. Dezember 2023 -0,27 % (per 31. Dezember 2022 -0,27 %).

#### 8.2.3 Operating Leasing als Leasinggeber

Die von ARE als Operating Leasing geführten Leasingverhältnisse beziehen sich durchwegs auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.

Der Konzern hat im Jahr 2023 Leasingerträge aus Operating Leasingverhältnissen in Höhe von EUR 234,9 Mio. (Vorjahr: EUR 203,9 Mio.) erwirtschaftet.

Die künftigen unkündbaren Mindestleasingzahlungen entwickeln sich wie folgt:

in TEUR	2023	2022
Bis zu 1 Jahr	237.714,4	214.941,5
1-2 Jahre	139.051,8	127.925,5
2-3 Jahre	117.753,2	112.225,6
3-4 Jahre	106.311,2	100.686,6
4-5 Jahre	93.598,8	89.711,4
Länger als 5 Jahre	722.153,5	717.297,2
<b>Gesamtbetrag der unkündbaren künftigen Leasingzahlungen</b>	<b>1.416.582,9</b>	<b>1.362.787,8</b>

### 8.3 Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. befindet sich zu 100 % im Eigentum der Österreichischen Beteiligungs AG (ÖBAG), der Beteiligungsholding der Republik Österreich. Die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. hält wiederum 100 % der Anteile an der ARE Austrian Real Estate GmbH. Damit zählen die Republik Österreich und die unter ihrem beherrschenden oder maßgeblichen Einfluss stehenden Unternehmen und die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. zu den nahestehenden Unternehmen und Personen des ARE Konzerns.

Die Geschäftsbeziehungen mit weiteren nahestehenden Unternehmen und Personen sind für die ARE Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen.

Hinsichtlich der mit der Republik Österreich erzielten Umsätze wird auf Punkt 2.2 verwiesen. Alle diesbezüglichen Geschäfte wurden zu fremdüblichen Bedingungen und Konditionen durchgeführt.

Seitens der BIG wurden im Berichtsjahr Leistungen unter anderem in den Bereichen Immobiliendienstleistungen, Finanzierung, Kommunikation, Marketing, Revision, Konzernrechnungswesen, Konzernbilanzierung und -steuern, Strategie, Unternehmensentwicklung, Recht, Einkauf, IT-Management und Personalmanagement zu fremdüblichen Bedingungen und Konditionen erbracht, die mittels Managementvertrag oder im Umlageweg zur Verrechnung gelangt sind. Daraus finden sich wesentliche Bilanzpositionen in Punkten 7.15 (siehe „Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen“) und Positionen der Konzerngesamtergebnisrechnung in Punkt 6.1.8 („Sonstige betriebliche Aufwendungen“).

Des Weiteren bestehen Geschäftsbeziehungen mit der BIG im Zusammenhang mit einer Finanzierung (siehe Punkt 7.13), aus der Gruppenumlage (siehe Punkt 4.12) und aus der Vermietung einer Immobilie, welche zu fremdüblichen Bedingungen und Konditionen abgeschlossen wurden.

Die im Geschäftsjahr 2023 sowie im Vorjahr mit den Gemeinschaftsunternehmen zu fremdüblichen Bedingungen und Konditionen durchgeführten Transaktionen stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	2023	2022
Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	100.846,0	112.613,6
Ausleihungen und sonstige Forderungen	39.044,8	40.878,4
Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	1.855,9	0,0
Sonstige Verbindlichkeiten	8.061,7	14.229,0

in TEUR	2023	2022
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	969,5	17.788,5
Sonstige Erlöse	8.008,9	1.574,6
Übrige Erträge	0,5	0,5
Zinserträge	2.555,2	1.890,2
Zinsaufwendungen	0,0	7,4

Die im Geschäftsjahr 2023 sowie im Vorjahr mit assoziierten Unternehmen zu fremdüblichen Bedingungen und Konditionen durchgeführten Transaktionen stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	2023	2022
Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	14.415,2	16.947,9

in TEUR	2023	2022
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	308,8	13.422,8

Hinsichtlich der von der Republik Österreich direkt oder indirekt über die Österreichische Beteiligungs AG (ÖBAG) beherrschten und maßgeblich beeinflussten Unternehmen bzw. Gemeinschaftsunternehmen nimmt der Konzern die Ausnahmeregelung gemäß IAS 24.25 in Anspruch. Mit diesen Unternehmen bestehen Leistungsbeziehungen innerhalb des gewöhnlichen Leistungsspektrums der ARE auf Basis fremdüblicher Bedingungen und Konditionen.

Zu den nahestehenden Personen der ARE zählen die Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates und deren nahe Angehörigen. Es sind keine Geschäfte mit diesem Personenkreis durchgeführt worden.

#### Organe der ARE

Die Geschäftsführung besteht aus folgenden Mitgliedern:

- DI Hans-Peter Weiss, CEO
- DI Wolfgang Gleissner, COO

Der Aufsichtsrat bestand im Geschäftsjahr 2023 aus folgenden Mitgliedern:

- Mag. Markus Neurauter (Vorsitzender)
- Dr. Christina Haslauer, LL.M. (Stellvertretende Vorsitzende)
- Mag. Christian Domany
- MMag. Elisabeth Gruber
- Mag. Martin Holzinger, MBA
- Susanne Eickermann-Riepe, FRICS
- Thomas Rasch (BR)
- Daniela Böckl (BR)
- Maximilian Kucharsch (BR) (bis 23.10.2023)
- Jürgen Krausler (BR) (seit 23.10.2023)

*Vergütung der Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats*

Im Sinne des Stellenbesetzungsgesetzes in Verbindung mit der Vertragsschablonenverordnung besteht ein Anstellungsverhältnis der Geschäftsführung nur mit der BIG als oberster Gesellschaft des BIG Konzerns. Im Rahmen dieses Anstellungsverhältnisses wurde vereinbart, dass auch die Übernahme von Organfunktionen in Tochterunternehmen durch die Geschäftsführung der BIG durch den Anstellungsvertrag abgegolten ist.

Die im Aufwand erfassten Bezüge der Aufsichtsratsvergütungen betragen im Berichtszeitraum TEUR 72,3 (Vorjahr: TEUR 79,7).

**8.4 Aufwendungen für den Abschlussprüfer**

Die auf das Geschäftsjahr 2023 entfallenden Aufwendungen für den Konzernabschlussprüfer betragen:

in TEUR	2023	2022
Prüfung Einzelabschluss und Konzernabschlüsse	72,7	45,2
Sonstige Bestätigungsleistungen	2,5	13,4
Beratungsleistungen und sonstige Leistungen	0,0	0,0

**8.5 Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten**

*Eventualschulden bzw. Haftungen*

Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH und der Projektpartner haben sich jeweils einzeln und unwiderruflich dazu verpflichtet, sechs Projektgesellschaften finanziell so auszustatten und ihren Einfluss insoweit auszuüben, dass diese stets in der Lage sind, ihre Verpflichtungen zur Leistung von weiteren Kaufpreiszahlungen entsprechend den Bestimmungen des Kaufvertrages zu erfüllen.

Die Patronatserklärungen umfassen insgesamt einen Betrag von TEUR 5.578,7.

Weiters hat die ARE Austrian Real Estate Development GmbH Garantien im Zusammenhang mit von Projektgesellschaften geschlossenen Kreditverträgen bis zu einem Betrag von TEUR 14.100,0 übernommen.

Für Ansprüche aus Kauf- und Abtretungsverträgen von Projektgesellschaften hat die ARE Austrian Real Estate Development GmbH eine Garantie in Höhe von bis zu TEUR 3.675,0 gegeben.

Für einen eingeräumten Avalkreditrahmen eines nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmens besteht eine Bürgschaft in Höhe von TEUR 1.125,0.

Im Rahmen der Abtretung der Anteile (Forward Sale) an einem nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmens hat die ARE Austrian Real Estate Development GmbH gegenüber der Käuferin zur Sicherstellung von Zahlungs- und Gewährleistungsansprüchen eine Haftung bis zu einem Höchstbetrag von TEUR 20.000,0 übernommen.

Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH hat eine Garantieerklärung in Höhe von bis zu TEUR 13.507,0 zur Besicherung der Forderungen und Ansprüche des finanzierenden Kreditinstituts aus dem Geschäft mit einem nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen abgegeben.

Weiters hat die ARE Austrian Real Estate Development GmbH für ein nach der Equity-Methode bilanziertes Unternehmen eine Haftung zur Sicherstellung von Forderungen und Ansprüchen aus einem Kreditvertrag bis zu einem Höchstbetrag von TEUR 9.800,0 übernommen.

Für die Sicherstellung von Ansprüchen aus einer allfälligen Kaufpreinsnachbesserung aus einem Liegenschaftsverkauf hat die ARE Austrian Real Estate Development GmbH eine Haftung bis zu einem Betrag von TEUR 900,0 übernommen.

Für einen eingeräumten Avalkreditrahmen eines nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmens besteht eine Rückhaftung von bis zu TEUR 490,0.

Weiters besteht für einen eingeräumten Avalkredit einer Projektgesellschaft eine Garantie in Höhe von TEUR 280,0.

Für im Rahmen des Verkaufs einer Equity-Gesellschaft übernommene Verpflichtungen besteht eine Garantie von bis zu TEUR 490.

Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH hat für einen eingeräumten Avalkreditrahmen eine Garantieerklärung in Höhe von bis zu TEUR 541,8 abgegeben.

Weiters besteht für einen eingeräumten Avalkredit eines nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmens eine Bürgschaft in Höhe von TEUR 1.500,0 seitens der ARE Austrian Real Estate Development GmbH.

Für Projektgesellschaften eingeräumte Avalkredite bestehen Garantien von bis zu TEUR 8.454,2.

Im Zusammenhang mit Projektfinanzierungen gibt es vertraglich vereinbarte Nachschussverpflichtungen, welche bei Kostenüberschreitungen oder Covenant-Verletzungen zu derzeit nicht quantifizierbaren Eigenmittelnachschussforderungen führen können.

Darüber hinaus bestehen keine weiteren Haftungen.

#### *Covenants*

Es bestehen keine gebrochenen Covenants.

#### *Offene Rechtsstreitigkeiten*

Es bestehen keine über den Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit hinausgehenden nennenswerten offenen Rechtsstreitigkeiten.

### **8.6 Verpflichtungen für den Erwerb von langfristigem Vermögen**

Es bestehen am Bilanzstichtag keine Verpflichtungen für den Erwerb von Sachanlagevermögen und Immobilienvermögen.

### **8.7 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Am 10. Jänner 2024 wurde ein Kauf- und Abtretungsvertrag zum Ankauf von 51 % der Anteile an der Kirchner Kaserne Projektentwicklungs GmbH geschlossen (Signing und Closing). Bisher war die ARE mit 49 % an der Gesellschaft beteiligt und der Anteil ist im Abschluss in den Anteilen an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen enthalten. Die Übernahme der Beherrschung erfolgt im Geschäftsjahr 2024 und die Gesellschaft wird dann zu einem vollkonsolidierten Unternehmen. Der Ankauf hat keine wesentliche Auswirkung auf den Konzernabschluss 2023.

Am 29. Jänner 2024 wurde ein Kauf- und Abtretungsvertrag zum Ankauf von 51 % der Anteile an der FoDo Management GmbH und an der FoDo Holding GmbH & Co KG geschlossen (Signing und Closing). Bisher war die ARE mit 49 % an den Gesellschaften beteiligt und die Anteile sind im Abschluss in den Anteilen an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen enthalten. Die Übernahme der Beherrschung erfolgt im Geschäftsjahr 2024 und die Gesellschaften und ihre Töchter werden dann zu vollkonsolidierten Unternehmen. Die Ankäufe haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss 2023.

Am 29. Februar 2024 wurde ein Anteilskauf- und Abtretungsvertrag zum Ankauf von 100 % der Anteile an der ARE DEV VG EINUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH und an der ARE DEV VG ZWEIUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH geschlossen (Signing und Closing). Bisher war die BIG indirekt über die WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H. mit 40 % an den Gesellschaften beteiligt. Im Anschluss wurde am 29. Februar 2024 ein Anteilskauf- und Abtretungsvertrag zum Verkauf von 40 % der Anteile an der WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H. geschlossen (Signing und Closing). Die Anteile wurden zum Stichtag von der Position Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen in die Position „Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen“ umgegliedert.

Darüber hinaus sind nach dem Bilanzstichtag keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, die entweder in der Gesamtergebnisrechnung oder in der Bilanz berücksichtigt hätten werden müssen oder die zu einer Angabepflicht im Anhang führen.

Wien, am 1. März 2024

Die Geschäftsführung

DI Hans-Peter Weiss

DI Wolfgang Gleissner



# BESTÄTIGUNGSVERMERK

## BERICHT ZUM KONZERNABSCHLUSS

### Prüfungsurteil

Wir haben den Konzernabschluss der ARE Austrian Real Estate GmbH, Wien, und ihrer Tochterunternehmen (der Konzern), bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2023, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Entwicklung des Konzerneigenkapitals und der Konzern-Geldflussrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr sowie dem Konzernanhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2023 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme des Konzerns für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind (IFRS) und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB.

### Grundlage für das Prüfungsurteil

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 Konzernabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind vom Konzern 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 Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

Für die Durchführung dieses Auftrages und unsere Verantwortung, auch gegenüber Dritten, gelten durch Unterfertigung des Prüfungsvertrages die in der Anlage zum Prüfungsbericht beigefügten und von der Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer herausgegebenen Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhänderberufe als vereinbart. Unsere Haftung gilt demnach für leichte Fahrlässigkeit als ausgeschlossen. Unter Bezugnahme auf § 275 Abs 2 UGB wurde für grobe Fahrlässigkeit eine Haftungshöchstgrenze von EUR 12 Mio. gegenüber der Gesellschaft und auch gegenüber Dritten vereinbart.

### Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Konzernabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns 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 den Konzern zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns.

### Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss 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 Konzernabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

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 des Konzerns 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 des Konzerns 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 Konzernabschluss 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 des Konzerns von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.
- Wir erlangen ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns, um ein Prüfungsurteil zum Konzernabschluss abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.

Wir tauschen uns mit dem Prüfungsausschuss 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 KONZERNLAGEBERICHT

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

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

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

### Urteil

Nach unserer Beurteilung ist der beigefügte Konzernlagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden und steht in Einklang mit dem Konzernabschluss.

### Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Konzernabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über den Konzern und sein Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Konzernlagebericht nicht festgestellt.

Wien, 1. März 2024

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH

Mag. Nikolaus Schaffer  
Wirtschaftsprüfer

## Fotos | Architektur:

Cover:	VILLAGE IM DRITTEN, Landstraßer Gürtel/Adolf-Blamauer-Gasse, 1030 Wien Foto außen: SQUAREBYTES GmbH, Foto innen: ARE
Seite 2-3:	AM ZEUGHAUS, Foto: Kurt Hoerbst; BEZIRKSGERICHT SEEKIRCHEN, Foto Kurt Hoerbst; DERFFLINGER STRASSE, Foto: ARE/STRABAG; LANDESLEITZENTRALE LINZ, Foto: David Schreyer; VILLAGE IM DRITTEN, Fotos: SQUAREBYTES GmbH, Markus Schieder; WILDGARTEN, Foto: Markus Schieder
Seite 4:	GESCHÄFTSFÜHRUNG, Foto: Peter Rigaud
Seite 8-9:	WILDGARTEN, Emil-Behring-Weg 9, 1120 Wien, Holzbauplatz 7, Foto: Markus Schieder
Seite 10-11:	VILLAGE IM DRITTEN, Landstraßer Gürtel/Adolf-Blamauer-Gasse, 1030 Wien Visualisierung: SQUAREBYTES GmbH, Fotos: Stefan Seelig, ARE Städtebaulicher Masterplan: SUPERBLOCK ZT GmbH (Städtebau und Architektur) und YEWO Landscapes GmbH (Landschafts- & Freiraumplanung)
Seite 12-13:	LANDESLEITZENTRALE LINZ, Gruberstraße 35, 4020 Linz Fotos: Kurt Hoerbst Architektur: Franz&Sue Architekten
Seite 14-15:	AM ZEUGHAUS, Kapuzinergasse 36-40, 6020 Innsbruck Fotos: Kurt Hoerbst Architektur: ARGE reitter_architekten und hertl.architekten
Seite 16-17:	BEZIRKSGERICHT SEEKIRCHEN, Amanda-Hübsch-Straße 1, 5201 Seekirchen Fotos: Kurt Hoerbst Architektur: g.o.y.a. ZT GmbH
Seite 18-19:	DERFFLINGER STRASSE, Derfflingerstraße 2, 4020 Linz Fotos: David Schreyer Architektur: Atelier Frühwirth
Seite 20-21:	AM ZEUGHAUS, Kapuzinergasse 36-40, 6020 Innsbruck, bunt durchmisches Wohnquartier, Foto: Kurt Hoerbst
Seite 42-43:	BEZIRKSGERICHT SEEKIRCHEN, natürliche Kühlung durch das Atrium, Foto: Kurt Hoerbst

## Herausgeber

### ARE Austrian Real Estate GmbH

1020 Wien, Trabrennstraße 2b  
T +43 1 715 02 08-7714  
F +43 1 715 02 08-7120  
E office@are.at  
www.are.at  
Firmenbuch-Nr. FN 293512k  
Handelsgericht Wien  
Umsatzsteuer-ID-Nr. ATU63598958

## Projektmanagement

Angelika Fleischl, Martina Wendelin

## Grafische Gestaltung

Heidemarie Schalk

## Lektorat

Selma Peschek

## Druck

gugler\* print  
3390 Melk/Donau, Auf der Schön 2  
Cradle to Cradle Certified™ Pureprint  
innovated by gugler\*  
Gesund. Rückstandsfrei. Klimapositiv.  
© www.gugler.at



Gedruckt nach der Richtlinie  
„Druckerzeugnisse“ des Österreichischen  
Umweltzeichens. gugler\*print, Melk,  
UWZ-Nr. 609, www.gugler.at



Cradle to Cradle Certified™ Pureprint  
innovated by gugler\*  
Gesund. Rückstandsfrei. Klimapositiv.  
www.gugler.at

## DISCLAIMER

Dieser Geschäftsbericht enthält auch zukunftsbezogene Aussagen, die auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und Annahmen des Managements beruhen. Angaben unter Verwendung der Worte „Erwartung“ oder „Ziel“ oder ähnliche Formulierungen deuten auf solche zukunftsbezogene Aussagen hin. Die Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung des Unternehmens beziehen, sind Einschätzungen, die auf Basis der zur Drucklegung des Geschäftsberichtes vorhandenen Informationen gemacht wurden. Sollten die den Prognosen zugrunde liegenden Annahmen nicht eintreffen oder Risiken in nicht kalkulierbarer Höhe eintreten, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den Prognosen abweichen.

Der Geschäftsbericht wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt, um die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben in allen Teilen sicherzustellen. Die Kennzahlen wurden kaufmännisch gerundet. Rundungs-, Satz- und Druckfehler können dennoch nicht ganz ausgeschlossen werden.

## GENDERHINWEIS

Gendersensible Kommunikation ist uns wichtig, genauso wie die Lesefreundlichkeit unserer Texte. Da wir unsere Leserinnen und Leser gleichermaßen ansprechen wollen, gendern wir mit Gendersternenchen (bspw. Kund\*innen) bzw. verwenden wir geschlechtsneutrale Begriffe. Mit dem Begriff Mitarbeitende sind unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die in einem Beschäftigungsverhältnis stehen, gemeint.

## RUNDUNGSHINWEIS

Rundungsdifferenzen und/oder Differenzen in Zwischensummen durch Darstellung (Mio. EUR, TEUR) sind möglich.

# WIR SCHAFFEN PERSPEKTIVEN

---

326,8

Mio. Euro  
Gesamtinvestitionsvolumen

597

Liegenschaften

4,6

Mrd. Euro  
Buchwert

100

Mitarbeiter\*innen

45

Prozent  
Frauenanteil

1,9

Mio. Quadratmeter  
vermietbare Fläche

75,3

Prozent  
Büroimmobilien

2,5

Prozent  
vermietbarer  
Leerstand

11,5

Prozent  
Wohnimmobilien

