

GESCHÄFTSBERICHT 2022





WIR SCHAFFEN PERSPEKTIVEN

IMMOBILIEN MIT PERSPEKTIVEN

- 582 attraktive Liegenschaften*
- 1,88 Mio. m² vermietbare Fläche
- EUR 4.237 Mio. IFRS Fair Value**

Wien***

144 Liegenschaften
931.282 m²
EUR 2.586,3 Mio.

Niederösterreich***

80 Liegenschaften
162.412 m²
EUR 284,0 Mio.

Burgenland***

24 Liegenschaften
43.527 m²
EUR 51,9 Mio.

Salzburg***

47 Liegenschaften
100.389 m²
EUR 222,4 Mio.

Oberösterreich***

69 Liegenschaften
157.836 m²
EUR 239,1 Mio.

Steiermark***

81 Liegenschaften
233.768 m²
EUR 397,5 Mio.

Tirol***

50 Liegenschaften
100.992 m²
EUR 236,6 Mio.

Vorarlberg***

34 Liegenschaften
43.191 m²
EUR 64,3 Mio.

Kärnten***

53 Liegenschaften
103.369 m²
EUR 154,7 Mio.

* Eine Liegenschaft bildet per 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)

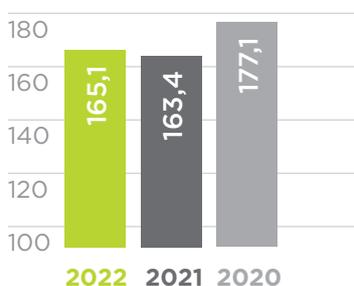
** ARE inklusive ARE Bestandsgesellschaften

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

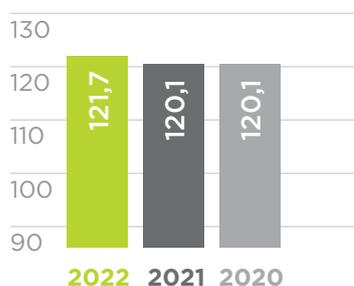


ENTWICKLUNG DES UNTERNEHMENS

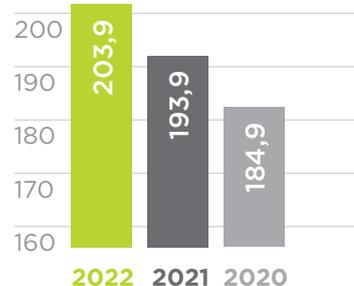
EBITDA
IN EUR MIO.



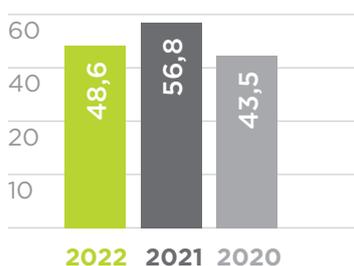
FFO
IN EUR MIO.*



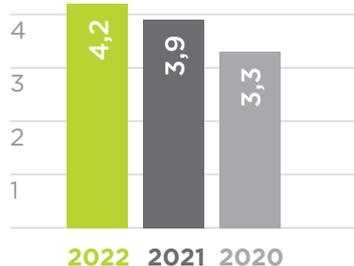
MIETERLÖSE
IN EUR MIO.



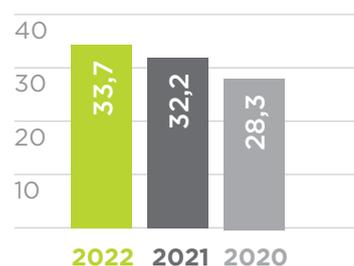
**MANAGEMENT-
UMSATZ** IN %



IFRS FAIR VALUE
IN EUR MRD.



**LOAN TO VALUE
RATIO** IN %



KENNZAHLEN

| in EUR Mio. außer anders angegeben | 2022 | 2021 | Veränderung |
|---|---------|---------|-------------|
| Umsatzerlöse | 331,7 | 334,7 | -0,9% |
| davon Mieterlöse | 203,9 | 193,9 | +5,2% |
| EBITDA | 165,1 | 163,4 | +1,0% |
| EBITDA-Marge in % | 49,8% | 48,8% | +1,9 PP |
| EBIT | 361,2 | 349,4 | +3,4% |
| Gewinn der Periode | 303,4 | 260,6 | +16,4% |
| Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter | 85 | 80 | +5 MA |
| Bilanzsumme | 4.807,6 | 4.248,9 | +13,1% |
| Eigenkapital | 2.683,6 | 2.432,6 | +10,3% |
| Eigenkapitalquote in % | 55,8% | 57,3% | -2,5 PP |
| Loan to Value Ratio (LTV) in % | 33,7% | 32,2% | +4,8 PP |
| Funds from Operations (FFO) vor Steuern ohne Verkäufe | 121,7 | 120,1 | +1,3% |
| Cashflow aus dem operativen Bereich | 94,1 | 149,6 | -37,1% |
| Cashflow aus Investitionsaktivitäten | -214,7 | -263,6 | -18,6% |
| Cashflow aus Finanzierungsaktivitäten | 160,8 | 177,7 | 9,5% |
| Veränderung der liquiden Mittel | 40,2 | 63,6 | -36,8% |

* 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 EINE LEBENSWERTE ZUKUNFT

Die drei großen Verantwortungsbereiche Umwelt, Gesellschaft und gute Unternehmensführung stehen für die ARE im Fokus bei der Bewirtschaftung und Entwicklung hochqualitativer Arbeits- und Wohnräume. Die neuen Bauprojekte stehen ganz im Zeichen des nachhaltigen Mindeststandards und überzeugen durch umweltfreundliche Konzepte wie Flusswasserkühlung, großzügige Grünflächen oder Holzbauweise aus nachhaltiger Waldbewirtschaftung.



500

Erdwärmesonden sind Teil des
baufeldübergreifenden Energiekonzeptes
im VILLAGE IM DRITTEN, einem der
nachhaltigsten Immobilienprojekte Europas.

Bis zu **100%**
erneuerbare Energie zeichnen
das VIENNA TWENTYTWO
als Green Building mit
ÖGNI-Vorzertifikat aus.





CO₂-freie

Energieversorgung
für Wohnen und Gewerbe
in der Seestadt Aspern



LEED-Platin-

Zertifizierung für das Green Worx

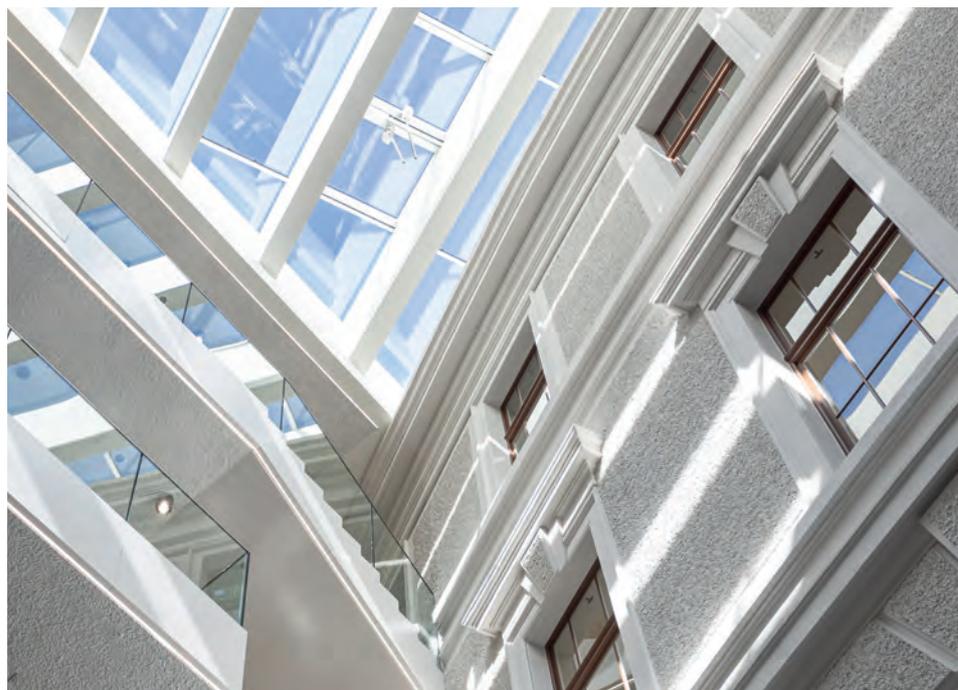
Das Bezirksgericht Seekirchen wurde an die Biomasse-Nahwärme angeschlossen und produziert einen Teil des benötigten Stroms mit einer Photovoltaik-Anlage auf dem Dach.



Das TRIIIPLE wird mit Flusswasser geheizt und gekühlt.

Rund **2.000**
Tonnen CO₂
werden jährlich eingespart.

Das Justizgebäude Salzburg ist mit klimaaktiv-Gold-Zertifizierung für das denkmalgeschützte Bestandsgebäude und klimaaktiv-Silber-Zertifizierung für den Zubau ein klimaschonendes Vorzeigeprojekt.



WIR SCHAFFEN PERSPEKTIVEN FÜR EINE LEBENSWERTE ZUKUNFT



DI Wolfgang Gleissner
Geschäftsführer (COO)

DI 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 582 Bestandsliegenschaften, wovon rund 76 % Büroimmobilien sind. Als Vermieterin von rund 1,9 Mio. m² Gebäudefläche mit einem IFRS Fair Value von EUR 4,2 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 35 Projekte in Planung und Bau. Ziel ist es, Stadtquartiere zu realisieren, die den Ansprüchen der Zukunft gerecht werden.

**Sehr geehrte Geschäftspartnerinnen
und Geschäftspartner,
sehr geehrte Leserinnen und Leser,**

Es ist Zeit für neue Ideen und mehr Idealismus. Auf Kosten externer Effekte den Planeten übernutzen und die kommenden Generationen zu belasten, ist kein zukunftstaugliches Konzept. Als ARE stellen wir uns diesen drängenden Fragen und versuchen Antworten darauf zu finden.

Da wären die offensichtlichen Lösungen: Der größte Hebel, um der Klimakrise entgegenzuwirken und um CO₂ im Gebäudesektor einzusparen, liegt in der Bestandssanierung. Wo das nicht möglich ist, soll künftig kein Boden, oder so wenig wie möglich, neu versiegelt werden. Fast alle Projektentwicklungen der ARE befinden sich auf zuvor bereits genutzten Liegenschaften. Dann gibt es mutige Ideen, die man einfach umsetzen muss – wie das VILLAGE IM DRITTEN. Bei dieser Quartiersentwicklung arbeiten Energieexpert*innen, Stadtentwickler*innen, Start-ups, frei finanzierte und geförderte Bauträger*innen und Baugruppen in unterschiedlichen Konstellationen zusammen und finden neue Lösungen für das Zusammenleben. Das Innere des Quartiers ist an der Oberfläche komplett autofrei, es gibt zwei Hektar Parkfläche, Klimaresilienz-Maßnahmen und ein europaweit einzigartiges Energiekonzept mit 500 Geothermie-Tiefensonden und PV-Anlagen, die 1 MWp Strom liefern werden.

Wer neue Wege finden will, muss ambitionierte Ziele haben: kreislauffähige Stadtquartiere, nachhaltig agierende Unternehmen, grünes Kapital, qualitätsorientierte Innen- und Außenräume und multimodale Mobilität gehören zu den Ergebnissen, die aus einem Perspektivenwechsel entstehen. Als Unternehmen treten wir an, um innerhalb der Immobilienbranche und auch darüber hinaus zu zeigen, dass ein klimaverträgliches, nachhaltiges und sicheres Wachstum möglich ist. Indem sie international aktiv ist, bringt die ARE ihr Know-how auch in deutsche Märkte ein.

Neben globalen, geopolitischen und volkswirtschaftlichen Herausforderungen sind es auch branchenspezifische Themen wie Lieferengpässe, Baupreise oder Grundstücksknappheit, die uns einiges abverlangen. Aber wenn wir nicht konsequent versuchen, diese Aufgaben zu lösen – mit großen und mit kleinen Initiativen und Ideen, mit denen vielfach auch unerprobtes Neuland betreten wird –, dann verspielen wir unsere Zukunft. Als ARE arbeiten wir an diesen Lösungen. Weil wir überzeugt sind: Dieser Idealismus zahlt sich aus.

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

ORGANE DER GESELLSCHAFT 2022

Hans-Peter Weiss

Geschäftsführer (CEO)
ARE Austrian Real Estate GmbH

In der ARE steuert Hans-Peter Weiss die Bereiche Financial 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 Neurauter

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

Christine Catasta

Vorsitzende bis 27.04.2022

Gerlinde Layr-Gizyicki

Mitglied bis 27.04.2022

Sandra Bauernfeind

Mitglied bis 29.08.2022

Belegschaftsvertreter:

Thomas Rasch

Mitglied
Erstbestellung 14.09.2017

Daniela Böckl

Mitglied
Erstbestellung 14.09.2017

Maximilian Kucharsch

Mitglied
Erstbestellung 23.05.2019

Prüfungsausschuss:

Martin Holzinger

Vorsitzender des Ausschusses

Christian Domany

Stv. des Vorsitzenden

Christina Haslauer

Mitglied

Thomas Rasch

Mitglied

INHALT

| | |
|--------------------------------|-----------|
| Ausgewählte ARE Objekte | 10 |
|--------------------------------|-----------|

| | |
|--------------------|-----------|
| Lagebericht | 20 |
|--------------------|-----------|

| | |
|---|----|
| 1. Konzernstruktur | 22 |
| 2. Wirtschaftliches Umfeld | 26 |
| 3. Geschäfts- und Ergebnisentwicklung | 28 |
| 4. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter | 32 |
| 5. Risikobericht | 34 |
| 6. Corporate Governance | 39 |
| 7. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren einschließlich Umweltbelange | 40 |
| 8. Innovation, Forschung und Entwicklung | 44 |
| 9. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag | 44 |
| 10. Sonstiges | 44 |
| 11. Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens | 45 |

| | |
|----------------------------------|----|
| Konzernabschluss 2022 | 46 |
| Anhang zum Konzernabschluss 2022 | 52 |

| | |
|--------------------------|----|
| Bestätigungsvermerk | 92 |
| Impressum und Disclaimer | 96 |
| Die ARE kompakt | 97 |

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 (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) möglich



**NATÜRLICHE RESSOURCEN:
WIR SCHAFFEN PERSPEKTIVEN**



Beim Energiekonzept des VILLAGE IM DRITTEN steht die Nutzung von lokal vorhandenen, erneuerbaren und klimafreundlichen Ressourcen im Fokus. Rund 500 Erdwärmesonden in Verbindung mit einem Anergienetz*, Wärmepumpen, klimafreundlicher Fernwärme und Photovoltaik-Anlagen bilden die Eckpfeiler des innovativen Energiekonzepts. Zusätzlich wird eine optimierte Anlagensteuerung eingesetzt. Damit entsteht auf dem rund 11,5 ha großen Areal eines der klimafreundlichsten Immobilienprojekte Europas.

Das Energiekonzept wird in Kooperation mit Wien Energie und AMPEERS ENERGY realisiert.

* Ein Anergienetz ist ein Nahwärmenetz auf geringem Temperaturniveau, welches im konkreten Fall eine bauplatzübergreifende Wärmequelle bzw. -senke darstellt.



DATEN

Grundstücksfläche: rd. 15.000 m²
Freiflächen: rd. 7.400 m²
Bruttogeschossfläche: rd. 148.000 m²
6 Gebäudeteile mit bis zu 153 m Höhe
Architektur: Delugan Meissl
Associated Architects
Baubeginn: Februar 2019
Geplante Gesamtfertigstellung: 2025

Dr.-Adolf-Schärf-Platz
1220 Wien
www.vienna-twentytwo.at



VIENNA TWENTYTWO

EFFIZIENTES ENERGIESYSTEM FÜR DIE DONAUSTADT

VIENNA
TWENTY
TWO

Klimafreundliches Highlight des VIENNA TWENTYTWO ist das Energiesystem. Die effiziente Energieversorgung wird durch Wärmerückgewinnung, Geothermie, Grundwassernutzung und Bauteilaktivierung sichergestellt und die CO₂-Emission wird so gering wie möglich gehalten. Das Wärme- und Kälteliefercontracting stellt eine effiziente und kostenoptimierte Energieversorgung sicher.

Für die Realisierung des Projekts wurde ein ehemaliger, asphaltierter Parkplatz zu einem Stadtquartier entwickelt und keine zusätzliche Fläche versiegelt. Auf rund 15.000 m² Gesamtfläche wurde von Delugan Meissl Associated Architects ein Mix aus Wohnen, Büro, Retail und Gastronomie nach konsequent nachhaltigen Kriterien gestaltet. Im Berichtsjahr wurden bereits zwei Gebäudeteile der Bauphase I übergeben und in Betrieb genommen. Für die Bauphase II startete der Hochbau. Ein Kooperationsprojekt mit SIGNA.



Bis zu **100%**
erneuerbare Energie
für die Wärme- und
Kälteversorgung im
VIENNA TWENTYTWO.

NACHHALTIGKEIT

Wärme- und Kälteliefercontracting, Wärmerückgewinnung, Geothermie, Grundwassernutzung und Bauteilkühlung; Vorzertifikate: ÖGNI Gold für das gesamte Quartier und Bauteil 5 (Hotel); LEED in Gold für die Bauteile 1, 2, 3 und 4

BEZIRKSGERICHT SEEKIRCHEN

KOMPAKTER ZIEGELBAU

Die ARE hat gemeinsam mit dem Unternehmensbereich Spezialimmobilien der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. im Auftrag des Bundesministeriums für Justiz (BMJ) ein neues Bezirksgericht in Seekirchen errichtet. Aus statischen Gründen sind Untergeschoß und Teile des Erdgeschoßes in Stahlbetonbauweise gefertigt. Für die Außenwände der Obergeschoße wurden 50 Zentimeter starke Ziegel verwendet, die einen erstklassigen Dämmschutz bieten. Das Gebäude ist an die Biomasse-Nahwärme angeschlossen und produziert einen Teil des benötigten Stroms mit einer 40-kWp-Photovoltaik-Anlage auf dem Dach selbst. In den Sommermonaten wird das Bezirksgericht durch die Öffnung des Atriums über Nacht natürlich gekühlt. Nach Plänen des Wiener Architekturbüros g.o.y.a ZT GmbH entstand ein viergeschoßiges Bürogebäude mit einer Fläche von rund 2.600 Quadratmetern. Das neue Bezirksgericht Seekirchen wurde Ende 2022 an die Nutzer*innen übergeben.

NACHHALTIGKEIT

Ziegelbau, Biomasse-Nahwärme, PV-Anlage, natürliche Kühlung durch das Atrium, klimaaktiv-Gold-Zertifizierung

DATEN

Nutzfläche: rd. 2.600 m²

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





Das Bezirksgericht Seekirchen ist an die Biomasse-Nahwärme angeschlossen und produziert einen Teil des Stroms mit einer Photovoltaik-Anlage auf dem Dach selbst.



NACHHALTIGKEIT

Photovoltaik, Geothermie, Luftwärmetauscher, Anergienetz, intensives Begrünungskonzept, U-Bahn-Anbindung in unmittelbarer Nähe, (E-)PKW-Stellplätze in Sammelgarage

DATEN

Grundstücksfläche: rd. 11.710 m²,
davon: rd. 2.777 m² für ARE

Bruttogeschoßfläche: rd. 6.260 m²

Nutzfläche:

- Wohnen: rd. 3.800 m²
- Gewerbe: rd. 970 m²

71 Mietwohnungen

2 Gewerbeeinheiten

Architektur: HNP architects ZT GmbH

Baubeginn: Winter 2020

Fertigstellung: Herbst 2022

Mela-Köhler-Straße 6

1220 Wien

www.wohnen-gewerbehof.at



WOHNEN & GEWERBEHOF

CO₂-FREIE ENERGIEVERSORGUNG

92 Erdwärmesonden und ein Luftwärmetauscher generieren die benötigte Wärme und Kühle für das Baufeld H6 „Wohnen & Gewerbehof“ in der Seestadt Aspern. Die einzelnen Bauteile sind über ein Anergienetz miteinander verbunden. Damit erfolgt die Energieversorgung autark und vollkommen frei von CO₂-Emissionen. Photovoltaik-Anlagen auf den begrünten Dächern liefern zudem einen Teil des benötigten Stromes.

„Wohnen & Gewerbehof“ besteht aus 270 Wohnungen, Geschäften und Büros sowie einem Gewerbehof der Wirtschaftsagentur Wien. Bis 2022 errichtete ARE als einer von fünf Bauträgern 71 Mietwohnungen. Die fünf Gebäudekomplexe bilden ein kleines „Grätzl“ rund um einen etwa 4.800 Quadratmeter großen, begrünten Innenhof.



CO₂-freie

Energieversorgung
des Wohnen & Gewerbehof
in der Seestadt Aspern.

92

Erdsonden unter dem Areal werden
zum Kühlen und Heizen genutzt.

GREEN WORX

PLATIN-ZERTIFIZIERTER BÜROSTANDORT

Beim Bürokomplex GREEN WORX ist der Name Programm. Das Objekt wurde mit „Platinum“, der höchsten LEED-for-Core-and-Shell-Zertifizierung, ausgezeichnet.

Die Heizung und Kühlung in den Bürobereichen erfolgt über Bauteilaktivierung, die Temperaturregulierung über Wärmerückgewinnung. Das Gebäude wird mit Fernwärme versorgt.

Durch das Regenwassermanagement wird Niederschlag vom Flachdach in Nutzwassertanks geleitet und zur Kühlung durch Verdunstung eingesetzt. Zusätzlich wird das Regenwasser für die Sanitäreinrichtungen verwendet. Inmitten des durch gläserne Gänge verbundenen Ensembles ist der begrünte Innenhof Begegnungsraum. In der zweigeschoßigen Tiefgarage stehen E-Ladestationen zur Verfügung.

Der aus vier Gebäuden bestehende Komplex wurde im Oktober 2022 von der ARE angekauft. GREEN WORX verfügt über 17.000 Quadratmeter Nutzfläche und ist zu 99,7 % vermietet. Es wurde 2013 errichtet und punktet mit seiner Lage zwischen Praterstern und Vorgartenstraße sowie seiner Nähe zur Innenstadt.

NACHHALTIGKEIT

LEED-Platinum-Zertifizierung,
Betonkernaktivierung, Wärmerückgewinnung,
Regenwassermanagement, Fernwärme,
E-Mobilität & alternative Verkehrsmöglichkeiten

DATEN

Gesamtnutzfläche: 17.000 m², davon:

- Office/Gewerbe 97 %
- Lager 2 %
- Gastronomie 1 %

Vermietungsgrad: 99,7 %

179 Stellplätze

Architektur: Bmst. Ing. Michael Ebner
Planungs-GmbH

Walcherstraße 6
1020 Wien





**LEED-
Platin-**
zertifiziert



DATEN

Projektgebiet: rd. 11,5 ha

Park: rd. 2 ha

22 Bauplätze

Bruttogeschossfläche: rd. 250.000 m², davon:

- rd. 190.000 m² für Wohnen (Miete/Eigentum, freifinanziert/gefördert)
- rd. 60.000 m² für Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen und Errichtung einer AHS

Städtebaulicher Masterplan:

SUPERBLOCK ZT GmbH

Städtebau und Architektur,

YEWO Landscapes e.U.

Landschafts- & Freiraumplanung

Beschluss Flächenwidmungs- und

Bebauungsplan: Q2/2020

Baubeginn Baufelder: 2022

Geplante Gesamtfertigstellung: 2027

Landstraßer Gürtel/Adolf-Blamauer-Gasse

1030 Wien

www.villageimdritten.at



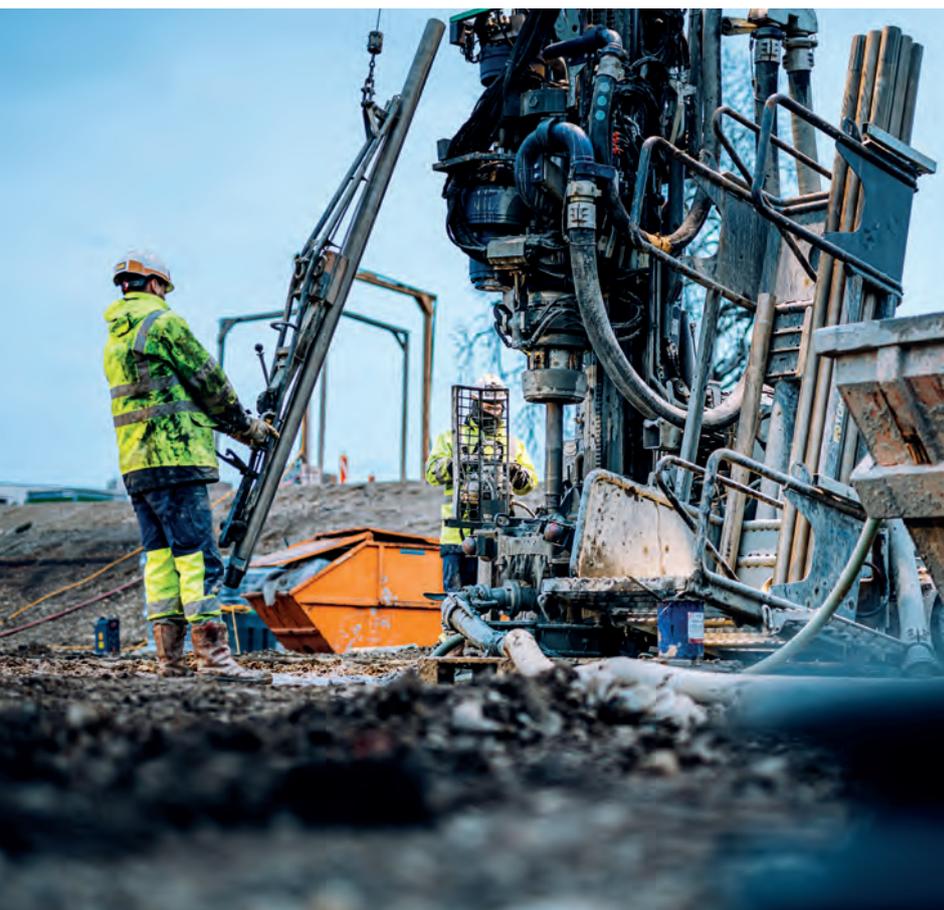
VILLAGE IM DRITTEN

EUROPAWEIT EINZIGARTIGE ENERGIEVERSORGUNG

VILLAGE IM DRITTEN

Rund 500 Erdwärmesonden sowie klimafreundliche Fernwärme werden das etwa 11,5 ha große VILLAGE IM DRITTEN künftig mit Energie versorgen. Zusätzlich erzeugen großflächige Photovoltaik-Anlagen lokalen Strom.

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 VILLAGE IM DRITTEN wurde 2022 mit dem ÖGNI-Gold-Vorzertifikat für das gesamte Quartier ausgezeichnet. Neben der Erstellung der Baustelleninfrastruktur und der erforderlichen Erschließungsstraßen samt technischer Einbauten wurde im Berichtsjahr mit den Bohrungen für die Erdwärmesonden begonnen. Zukünftig werden etwa 4.000 Menschen im VILLAGE IM DRITTEN leben und arbeiten.



500

Tiefensonden für Geothermie sind Teil des baufeldübergreifenden Energiekonzeptes.

NACHHALTIGKEIT

ÖGNI-Gold-Vorzertifikat für das gesamte Quartier, klimafreundliches Gesamtkonzept für Wärme-, Kälte- und Stromversorgung des Quartiers (u.a. 500 Tiefensonden für Geothermie, Anergienetz, Photovoltaik mit rund 1.000 kWp-Leistung, klimafreundliche Fernwärme und Anergienetz), Holzhybridbau, Park als Frisch- und Kaltluftquelle, Gründächer, im Inneren komplett autofrei, Social Urban Mining



**INNOVATIVE ENERGIEKONZEPTE:
WIR SCHAFFEN PERSPEKTIVEN**

LAGEBERICHT



Die Lage des Trillple direkt am Wiener Donaukanal dient nicht nur als Erholungsraum: Trillple nutzt für die Heizung und Kühlung die Energie des Wassers aus dem Donaukanal mittels Wärmepumpen, die mit Ökostrom aus Windkraftproduktion betrieben werden. Mit dieser nachhaltigen Energielösung werden CO₂-Emissionen eingespart, die dem jährlichen Verbrauch einer durchschnittlichen österreichischen Gemeinde mit rund 10.000 Einwohner*innen entsprechen.

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 Immobilienbestand der ARE gliedert sich in Büroobjekte, Wohn- und Gewerbeimmobilien. Als Eigentümerin eines der größten österreichischen Immobilienportfolios steht die ARE in direktem Wettbewerb mit privaten Unternehmen und 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 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.

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 des vergangenen Jahre.

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 erste Schritte über die Grenzen Österreichs hinaus gesetzt. Insbesondere Deutschland, wo es einen funktionierenden Büromarkt und eine große Zahl vitaler Forschungsstandorte gibt, ist für die ARE von Interesse. Das Kerngeschäft ihres unternehmerischen Handelns liegt in den Asset-Klassen 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 Aus-

richtung. 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 CO₂-Reduktion im Fokus. Zudem wird das Augenmerk auf die kontinuierliche Diversifizierung der Mieterstruktur 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 frei werdenden 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.

Zur Ausweitung der Geschäftstätigkeit ist die ARE auch international tätig. Gemeinsam mit dem börsennotierten österreichischen Immobilienunternehmen UBM Development AG entwickelt die ARE seit 2020 ein Projekt in München mit Fokus auf Büro- und gewerbliche Nutzung. Im Berichtsjahr konnte gemeinsam mit einem lokalen Partner ein Projekt in Berlin akquiriert werden. Dieses sieht die Sanierung und Erweiterung einer ehemaligen und zum Teil denkmalgeschützten Industrieliegenschaft zu einem gewerblich genutzten Objekt vor, welches größtes Augenmerk auf erneuerbare Energien, Biodiversität und Naturverträglichkeit legt. Die weitere Expansion erfolgt selektiv, wobei entsprechende Projekte eine sinnvolle Ergänzung zum Entwicklungsportfolio darstellen müssen oder dem Aufbau eines Bestandsportfolios dienen sollen.

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 frei werdende Flächen werden optimale Nachnutzungskonzepte gesucht bzw. geschaffen. Die Quartiere der ARE zeichnen sich durch einen vielfältigen Nutzungsmix von Wohnen, Arbeiten, Gewerbe, Nahversorgung und Bildung aus. Für freiwerdende Flächen werden optimale Nachnutzungskonzepte gesucht bzw. geschaffen.

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 2022 582 Liegenschaften (inkl. 14 Liegenschaften der ARE DEVELOPMENT) und bestand hauptsächlich aus den Nutzungsarten Büro und Wohnen, wobei der Anteil der Büroimmobilien mit 76,0 % der Fläche des Gesamtportfolios deutlich dominierte. Die Büro-

98

**Prozent
Vermietungsgrad**

liegenschaften 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 freiwerdender Objekte, die der Wertsteigerung bzw. der Optimierung des Kernportfolios dienen. Wohnimmobilien nehmen derzeit einen Anteil von rund 12,1 % der Fläche des Gesamtportfolios ein. Die restlichen 11,8 % 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 2022 1,9 Mio. m² (Vorjahr: 1,8 Mio. m²). Der Vermietungsgrad belief sich auf 98,0 % (Vorjahr 98,1 %). Der Portfoliowert (IFRS Buchwert) belief sich zum Stichtag auf rund EUR 4,2 Mrd. (Vorjahr: EUR 3,9 Mrd.).

| IFRS Buchwert nach Bundesländern | |
|---|--------------|
| in Mio. EUR | 2022 |
| Wien | 2.549 |
| Steiermark | 398 |
| Niederösterreich | 285 |
| Tirol | 237 |
| Oberösterreich | 238 |
| Kärnten | 155 |
| Salzburg | 223 |
| Vorarlberg | 64 |
| Burgenland | 52 |
| Bestand ARE Konzern | 4.200 |

| IFRS Buchwert nach Segmenten/Nutzung | |
|---|-------------|
| in % | 2022 |
| Büro | 78,5% |
| Wohnen | 15,5% |
| Sonstige* | 6,0% |

* z.B. Bildungs- und Produktionsnutzung

| Vermietbare Gesamtnutzfläche nach Segmenten/Nutzung | |
|--|-------------|
| in %, inkl. ARE Bestandsgesellschaften | 2022 |
| Büro | 76,0% |
| Wohnen | 12,1% |
| Sonstige | 11,8% |

AKTIVITÄTEN AUSGEWÄHLTER LIEGENSCHAFTEN DER ARE AUSTRIAN REAL ESTATE GMBH

ZOONOSE-LABOR AGES MÖDLING **Robert-Koch-Gasse 17, 2340 Mödling**

Die Agentur für Gesundheit und Ernährungssicherheit (AGES) erhält ein Zoonose-Labor. Auf der Liegenschaft in Mödling gibt es bereits 14 Bestandsgebäude - vom Bürogebäude über eine historische Ausstellungshalle der Weltausstellung bis hin zum L3+Labor. Auf einer bisher ungenutzten Fläche wird in Verbindung mit dem L3+Labor ein weiteres Labor zur Erforschung und zum Nachweis von zoonotischen Erregern errichtet. Im Berichtsjahr konnte bereits der Mietvertrag mit den zukünftigen Nutzer*innen unterfertigt werden. Ebenso ist 2022 der Baustart für das Zoonose-Labor der AGES Mödling erfolgt.

AMS KORNEUBURG **Laaer Straße 11, 2100 Korneuburg**

Die ARE hat die Geschäftsstelle des Arbeitsmarktservice (AMS) in der Korneuburger Laaer Straße bis Mitte 2022 saniert und erweitert. In gut einem Jahr Bauzeit wurde das 1980 errichtete Gebäude modernisiert und rund 160 m² zusätzliche Fläche mit einem Zubau und einer Aufstockung geschaffen. Im Rahmen der Sanierung wurden der Eingangsbereich erneuert, Räume wurden neu angeordnet und Oberflächen - wie die Böden - oder die Sanitäreanlagen getauscht.

LANDESPOLIZEIDIREKTION KLAGENFURT **Buchengasse 3, 9020 Klagenfurt**

Das Bestandsgebäude der Landespolizeidirektion in Klagenfurt wurde 2022 aufgewertet und mit einer Aufstockung in Holzbauweise neuer Raum geschaffen. In 14 Monaten Bauzeit hat die ARE das Gebäude in der Buchengasse statisch ertüchtigt und ein Stockwerk funktionssaniert. Der bestehende Hubschrauberlandeplatz auf der Dachfläche wurde rückgebaut und ein zusätzliches Geschoß in Holzbauweise für die neue Landesleitzentrale errichtet. Das Bauvorhaben wurde von HERTL.ARCHITEKTEN geplant. Der gesamte Neubau wurde mit vorgefertigten Holzfertigteilen errichtet. Lediglich die Stiegenhäuser und Aufzugsschächte sind in Stahlbetonbauweise ausgeführt. Seit Mai 2022 ist die Landesleitzentrale Kärnten in Vollbetrieb.

SICHERHEITSCENTRUM TIROL **Kaiserjägerstraße 8, 6020 Innsbruck**

Die ARE errichtet im Auftrag des Bundesministeriums für Inneres das neue Sicherheitszentrum Tirol. In der Innsbrucker Kaiserjägerstraße entsteht ein innovatives Dienstleistungszentrum mit rund 24.300 m², das beste Arbeitsbedingungen für rund 1.000 Bedienstete bieten wird. Nach den Plänen des Wiener Architekturbüros Geiswinkler & Geiswinkler und HD Architekten wird das neue Sicherheitszentrum ein Ensemble aus insgesamt sieben Baukörpern. Dabei werden zwei Bestandsgebäude erhalten und einer umfassenden Sanierung unterzogen. Nach etwa eineinhalb Jahren Bauzeit haben im Berichtsjahr alle fünf Neubauten die Dachgleiche erreicht.

FELDKIRCHNER STRASSE **Magazingasse 11 A-F, 9020 Klagenfurt**

Die ARE hat zwischen der Feldkirchner Straße und der Magazingasse in Klagenfurt eine neue Wohnhausanlage mit Gewerbeflächen im Erdgeschoß nach den Plänen von Arkan Zeytinoglu Architects errichtet. Die 112 Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen sind zwischen 40 und 114 m² groß. Alle Wohneinheiten verfügen über eine eigene Freifläche in Form von Balkonen, Loggien oder Dachterrassen. Die von Winkler Landschaftsarchitektur geplante Grünraumgestaltung dient zur Wasserspeicherung und Kühlung durch Verdunstung sowie zur Regenwassersammlung. Anfang 2022 wurden die Wohnungen fertiggestellt und den Mieter*innen übergeben.

AKTIVITÄTEN AUSGEWÄHLTER PROJEKTGESELLSCHAFTEN DER ARE DEVELOPMENT

POLDINE UND SELMA AM PARK

Leopoldine Padaurek Straße 17/ Selma-Steinmetz-Gasse 4-8, 1210 Wien

Auf den ehemaligen Siemensäckern im 21. Wiener Gemeindebezirk errichtete die ARE DEVELOPMENT gemeinsam mit der SOZIALBAU AG, EGW und Schwarzatal das Wohnquartier AM PARK. Als Teil des Stadtentwicklungsprojekts wurden von der ARE DEVELOPMENT 231 Mietwohnungen errichtet, die bereits 2020 bezogen wurden. Ebenso wurden zwei Wohnprojekte mit Eigentumswohnungen realisiert. Das Wohnprojekt „Poldine“ besteht aus einem dreigeschoßigen und einem achtgeschoßigen Bauteil mit 73 Eigentumswohnungen zwischen 35 m² und 105 m². Bei dem Wohnprojekt „Selma“ verteilen sich die 65 Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen auf drei unterschiedlich große Gebäude. Alle Apartments besitzen Freiflächen wie Gärten, Terrassen oder Balkone. Herzstück des Quartiers ist eine rund 15.000 m² große Parklandschaft. Das gesamte Quartier ist autofrei. Die 138 freifinanzierten Eigentumswohnungen in den Projekten Selma und Poldine wurden im Jänner und Februar 2022 an die Eigentümer übergeben und bezogen.

JAKOMINI VERDE

Kaserndstraße 24, 8010 Graz

Auf dem ehemaligen Areal der Kattunfabrik und späteren Kirchner Kaserne in Graz entsteht ein autofreies Wohnquartier. Auf 5,7 ha werden von der ARE DEVELOPMENT 10 Wohnhäuser gemeinsam mit IMMOVATE nach den Plänen von Schwarz-Platzer & Pentaplan realisiert. Die insgesamt 570 Einheiten sind zwischen 30 und 90 m² 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 Kaserndstraße bilden der Park und ein inneres Freiraumband die Grundstruktur für die neue Bebauung. Der Baubeginn fand 2022 statt. Die Fertigstellung ist für 2024 geplant. www.jakomini-verde.at

AM ZEUGHAUS

Kapuzinergasse 36-40, 6020 Innsbruck

Am sogenannten Zeughausareal in der Nähe des Innsbrucker Stadtzentrums entwickelt die ARE DEVELOPMENT gemeinsam mit der NEUEN HEIMAT TIROL (NHT) ein Wohnquartier mit einem Kleinkinderspielplatz und großzügigen Grünflächen. Auf einer Grundstücksfläche von rund 6.800 m² entstehen drei Gebäude mit insgesamt 118 Wohnungen. Die Einheiten sind 45 bis 110 m² groß und haben zwei bis vier Zimmer. Die ARE DEVELOPMENT errichtet neben dem Bauteil A ebenso ein zwölfgeschoßiges Gebäude mit 58 Eigentumswohnungen und einem Büro im Erdgeschoß. Die Architektur stammt aus der Feder von ARGE reitter_architekten und HERTL.ARCHITEKTEN. Der Baubeginn mit den ersten Infrastrukturmaßnahmen fand 2021 statt. Im Berichtsjahr wurde die Dachgleiche für das Projekt gefeiert. Die Fertigstellung ist für 2023 geplant. www.amzeughaus.at

FROSCHBERGFLATS

Kudlichstraße 27, 4020 Linz

Das Areal in der Kudlichstraße 27 in 4020 Linz ist eine ehemalige ARE Liegenschaft und wurde vormals von der ARGES genutzt. Auf dem rund 1.800 m² großen Grundstück wird ein Wohnbau mit 16 freifinanzierten Eigentumswohnungen sowie einer Tiefgarage mit 20 Stellplätzen errichtet. Der Baubeginn fand im Februar 2022 statt. Bereits im Oktober 2022 konnten der Rohbau fertiggestellt und die Dachgleiche gefeiert werden. Ebenso wurde der Retentionstank mit 35 m³ für das Regenwassermanagement verbaut. Das Gebäude wird an die städtische Fernwärmeversorgung angeschlossen. Rund die Hälfte der Wohnungen ist bereits verkauft. www.froschbergflats.at

HIRSCHFELD

Gerasdorfer Straße 105, 107, 109 und 111, 1210 Wien

In der Gerasdorfer Straße 105-117, in direkter Nachbarschaft zum Marchfeldkanal, werden gemeinsam mit dem 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 einer Photovoltaik-Anlage sichergestellt. Das neue Quartier wird an der Oberfläche autofrei sein. Die Einrichtung von E-Ladestationen in der Tiefgarage ist möglich. Die öffentlichen Freiräume werden als Habitate für Flora und Fauna angelegt und dienen als Begegnungsräume für die Bewohner*innen. Der Baubeginn erfolgte im Herbst 2022. www.hirschfeld.wien

2 | WIRTSCHAFTLICHES UMFELD^{1,2,3}

Trotz Rekordpreisen für Energie, der höchsten Inflation seit 70 Jahren und Streiks konnte in Österreich lt. dem Institut für Höhere Studien (IHS) noch ein kräftiges Wirtschaftswachstum von 4,8 % für das Gesamtjahr erzielt werden. Dafür verantwortlich war in erster Linie die gute wirtschaftliche Entwicklung in der ersten Jahreshälfte, die von einem starken Corona-bedingten Aufholprozess geprägt war. In der zweiten Jahreshälfte wurde die Wirtschaftsentwicklung von einer Energiekrise als Auswirkung des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine, der hohen Inflation sowie der strikten Null-Covid-Politik Chinas und den damit verbundenen weltweiten Lieferkettenproblemen belastet.

Als Reaktion auf den russischen Angriffskrieg verabschiedeten die Mitglieder der Europäischen Union mehrere Sanktionspakete gegen Russland. Russland setzte wiederum Gaslieferungen als Druckmittel gegen Europa ein. Stark steigende Gas- und Strompreise für Haushalte und Produzenten waren die Folge und lösten einen massiven Anstieg der Inflation aus. Zweistellige Inflationswerte wurden sowohl im Euroraum (rund 10 %) als auch in Österreich (Dezemberwert 10,2 %) verzeichnet.

Die Wirtschaftsentwicklung der Europäischen Union wurde durch den massiven Anstieg der Energiepreise und die große politische Unsicherheit belastet. Das Bruttoinlandsprodukt-Wachstum belief sich für das Kalenderjahr 2022 nur mehr auf 3,6 %, nach 5,5 % im Vorjahr.

Im Einklang mit der konjunkturellen Abschwächung im Euroraum im 2. Halbjahr 2022 wurde auch Österreich von einem Konjunkturabschwung erfasst. Aufgrund der Störungen der Wertschöpfungskette in der Energiewirtschaft stiegen die Preise in nahezu allen Bereichen und verteuerten unter anderem die Lebenserhaltungskosten spürbar. Dies hatte auch Auswirkungen auf die Kollektivvertragsverhandlungen und in manchen Bereichen kam es auch zu Streiks. Der Arbeitsmarkt war zusätzlich von einem anhaltenden Arbeitskräftemangel gekennzeichnet. Aufgrund der Corona-bedingten konjunkturellen Erholung im 1. Halbjahr 2022 und der damit verbundenen hohen Steuereinnahmen verbesserte sich der Budgetsaldo 2022 deutlich auf -2,9 % des BIP.

Der private Bausektor wurde gleich von mehreren Faktoren negativ belastet. Während sich die Produktionsseite aufgrund einer starken Teuerung der Baukosten und weiterhin bestehender Lieferkettenprobleme verzögerte und verteuerte, wurde auch die Absatzseite aufgrund strenger Vergabekriterien für Immobilienkredite in Österreich belastet. Damit ging ein langer, ausgeprägter Zyklus der steigenden Immobilienpreise mit zuletzt hohen Zuwachsraten zu Ende.

Der rasante Anstieg der Inflation rief die Notenbanken auf den Plan und es kam weltweit zu Zinserhöhungszyklen. Die Europäische Zentralbank erhöhte den Leitzins bis zum Jahresende in vier Schritten von Null auf 2,5 %. In den USA hob die Federal Reserve den Leitzins auf mehr als 4 %. In Folge der Zinserhöhungen mussten die Wirtschaftsforscher laufend die Wachstumsprognosen reduzieren und es kam zu einem deutlichen Einbruch der Aktienbörsen. Der heimische Leitindex ATX hat im Jahresvergleich rund 20 % verloren, der Deutsche DAX und der Euro Stoxx 50 mehr als 10 %.

Im Vergleich zu 2021 kam es 2022 zu einem deutlichen Renditeanstieg bei den Staatsanleihen. Gegen Jahresende lag die Rendite für zehnjährige österreichische Staatsanleihen bei rund 3,15 % pro Jahr.

Der Jahreswechsel 2022/2023 in Europa wurde von Rezessionsängsten begleitet, die auf die schwache Entwicklung der Industrie, einen Rückgang der Produktion und Exporte, ein schwächeres internationales Umfeld und hohe Energiepreise zurückzuführen war.

Für das Jahr 2023 wird international nur eine zögerliche konjunkturelle Erholung erwartet und die Inflation bleibt vergleichsweise hoch.

Wegen der hohen Inflation dürfte die Federal Reserve in den USA bis zum Jahresende 2023 weitere Zinserhöhungen durchführen. Aufgrund der starken Zinserhöhungen droht eine Rezession, was zu Zinssenkungen gegen Ende 2023 / Anfang 2024 führen könnte, sofern es bis dahin zu einer deutlichen Reduktion der Inflation gekommen ist.

Stark gestiegene Energiepreise und Zinserhöhungen könnten auch im Euroraum zu einer rezessiven Phase führen. Für das erste Halbjahr 2023 erwarten Analysten weitere Zinserhöhungen bis zu einem Niveau von rund 3,75 %, welche möglicherweise von rezessionsbedingten Zinssenkungen zum Jahresbeginn 2024 gefolgt sein könnten. Das Wirtschaftswachstum wird in der Eurozone leicht negativ mit minus 0,1 % erwartet.

Für Österreich prognostizieren Expert*innen für das kommende Jahr ein Wirtschaftswachstum von 0,2 % bis 0,4 % und einen geringen Anstieg der Arbeitslosenquote von derzeit 6,3 % auf 6,6 %. Es wird erwartet, dass der inflationäre Druck aufgrund rückläufiger Rohstoff- und Energiepreise abnimmt und sich der VPI (y-o-y) auf rund 6,5 % (Vorjahr 8,5 %) abschwächt. Weitere Preissteigerungen werden allerdings bei der Haushaltsenergie in den nächsten Monaten erwartet, die durch das mit Dezember 2022 in Kraft getretene Stromkostenzuschussgesetz abgefedert werden. Für den Budgetsaldo wird 2023 vor allem aufgrund des weiteren Rückgangs der COVID-19-Maßnahmen eine weitere Verbesserung erwartet.

1 <https://www.oenb.at/Presse/20221216.html>

2 Quelle: „Herbst-Prognose der österreichischen Wirtschaft 2022 – 2023“, IHS, Oktober 2022

3 Quelle: „Prognose für 2022 und 2023: Stagflation in Österreich“, WIFO, Oktober 2022

2.1. AUSWIRKUNGEN AUF DEN IMMOBILIENMARKT

Die hohe Inflation, die Energiekrise, der Krieg in der Ukraine und weiterhin gestörten Lieferketten, das Ganze gepaart mit starken Zinserhöhungen in noch nie dagewesenem Tempo, hinterließen im Jahr 2022 am Immobilieninvestmentmarkt ihre Spuren. Das Transaktionsvolumen am österreichischen Immobilienmarkt belief sich im Jahr 2022 auf ca. EUR 4,1 Mrd., was einem Rückgang von 13 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht, wobei speziell das zweite Halbjahr mit Beginn der Zinserhöhungen von einem starken Rückgang geprägt war. Der Fokus lag erneut auf den Assetklassen Wohnen, Büro und Logistik. In diese Segmente sind fast drei Viertel des investierten Kapitals geflossen. Die von der EZB eingeläutete Zinswende hat zu steigenden Renditen in allen Assetklassen geführt. Infolge dessen ist der Druck auf die Kaufpreise angesichts der höheren Finanzierungskosten deutlich gestiegen, was das Transaktionsgeschehen am Markt aufgrund eines Repricing-Prozesses erlahmen ließ. Mit Beginn des zweiten Halbjahres 2022 wurden die Renditen nach Jahren flächendeckend angehoben. Laut CBRE wurden in Österreich die Spitzenrenditen im Schnitt um 70 Basispunkte nach oben angepasst. Am stärksten davon betroffen waren der Büro- und Wohnsektor. Einzelhandelsimmobilien wie beispielsweise Einkaufszentren haben einen geringeren Aufschlag verzeichnet, was auch der Tatsache geschuldet ist, dass diese Segmente bereits durch die Corona-Pandemie massiven Auswirkungen ausgesetzt waren.⁴ Zum Jahresende 2022 liegen die Spitzen-Renditen bei Einkaufszentren bei 5,25 %, gefolgt von Fachmarktzentren mit 5 %. In den Assetklassen Logistik, Büro und Wohnen liegen die Spitzrenditen bei 4,4 % bzw. 3,9 % bzw. 3,45 %.⁵

2.1.1. Büromarkt

Mit einer Vermietungsleistung von etwas mehr als 170.000 m² lag das Jahr 2022 laut CBRE in etwa auf Vorjahresniveau, jedoch immer noch weit unter dem 5-Jahres-Schnitt. Zugute gekommen sind hier vor allem einige Vorvermietungen, die in Projekten unterzeichnet wurden, die erst 2023 bzw. 2024 fertiggestellt werden. Ohne diese Vermietungstransaktionen wäre das Vermietungsvolumen wohl noch schwächer ausgefallen als 2021. Für das Jahr 2023 wird ein deutlich schwächeres Vermietungsvolumen prognostiziert. Bedingt wird dies zum einen durch den niedrigen Leerstand von 3,9 % und die historisch niedrige Fertigstellungs-Pipeline von nur etwas mehr als 40.000 m², zum anderen aber auch durch die schwächeren Wirtschaftsaussichten. Viele Unternehmen agieren in Bezug auf ihre Expansionsmöglichkeiten verhaltener und beobachten zunächst die Marktentwicklungen.

Die Durchschnittsmieten in Wien stiegen 2022 laut EHL von EUR 14,90 auf EUR 15,10/m², die Spitzenmieten stiegen auf EUR 27,00/m². Für 2023 ist aufgrund des niedrigen Leerstandes und der geringen Anzahl von verfügbaren Flächen, die im Laufe des Jahres auf den Markt kommen, ein weiteres Mietwachstumspotenzial vorhanden.⁶ Nachhaltigkeit ist auch im Büromarkt weiterhin das große Thema der nächsten Jahre. Eine Studie von CBRE hat ergeben, dass Gebäude mit Nachhaltigkeitszertifikaten signifikant höhere Mieten erzielen als nicht-zertifizierte Gebäude.

2.1.2. Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt steht im aktuellen Umfeld vor dem Problem der Inflation, steigenden Zinsen und der erschwerten Finanzierungssituation. Auch strategische Herausforderungen wie ESG und Baukosten beeinflussen das Markt geschehen.⁷

Die neuen Kreditvergabekriterien, die im August 2022 in Kraft getreten sind, erschweren die Finanzierung von Wohnraumbeschaffung und Bauvorhaben von Privaten. Die Hürde für die Gewährung eines Kredits hat besonders in Kombination mit stark steigenden Zinsen zur Folge, dass viele Kaufinteressenten eine abwartende Haltung einnehmen und zwischenzeitlich eine Wohnung anmieten. Infolgedessen werden investorensseitig Mietwohnungen verstärkt wieder als Investmentprodukt gesehen. Entwickler bevorzugen vermehrt statt eines Einzelabverkaufs einen Globalverkauf an institutionelle Investoren, um das finanzielle Risiko zu minimieren. Generell ist jedoch laut CBRE seit dem 2. Halbjahr 2022 zu beobachten, dass es schwieriger geworden ist, Transaktionen abzuschließen. Insbesondere Forward-Transaktionen werden aufgrund der fehlenden Sicherheiten (Finanzierung, Zinsen, Baukosten), der langen Vorlaufzeiten und der damit verbundenen Risiken erschwert. Im Sinne einer Risikominimierung zeigen institutionelle Investoren daher ein verstärktes Interesse an Bestandsimmobilien.⁸

Aufgrund der Entwicklungen im vergangenen Jahr ist das Bewusstsein für Energiekosten gestiegen. Eine energieeffiziente Bauweise ist wichtiger denn je und führt zu einem Umdenken bei Eigentümern und Mietern. Für Eigentümer würde eine energieeffiziente Immobilie unter anderem mit einer Wertsteigerung einhergehen. Eine gesteigerte Energieeffizienz des Wohnraums würde für den Mieter niedrigere Betriebs- bzw. Energiekosten bedeuten. Dadurch könnten sich für den Mieter die Wohnkosten verringern oder bei gleichbleibendem Budget eine größere Wohnung leistbar werden.⁹

4 CBRE Real Estate Market Outlook 2023 Österreich

5 <https://www.cbre.at/de-at/ueber-cbre/media-center/2022-solides-immobilien-investment-jahr-in-oesterreich>

6 <https://www.ehl.at/blog/ehl-jahrespressekonferenz-immobilienmarkt-2023>

7 CBRE Real Estate Market Outlook 2023 Österreich

8 CBRE Real Estate Market Outlook 2023 Österreich

9 CBRE Real Estate Market Outlook 2023 Österreich

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 Bauträgertätigkeiten 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 2022 lagen mit EUR 203,9 Mio. um EUR 10,0 Mio. über dem Vorjahreswert (EUR 193,9 Mio.). Dieser Anstieg ist insbesondere auf Neumieten aus Projektfertigstellungen (EUR +4,5 Mio.), Ankäufe (EUR +2,9 Mio.), Neuvermietungen (EUR +2,0 Mio.), Indexierungen (EUR +2,1 Mio.) sowie diverse Kleineffekte (EUR +1,0 Mio.) zurückzuführen. Dieser positiven Entwicklung standen im Geschäftsjahr Kündigungen (EUR -2,5 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 104,0 Mio. mit Abstand die stärkste Region.

Besondere Vermietungserfolge im abgelaufenen Geschäftsjahr waren vor allem Vermietungen von Wohnungen in der Landstraßer Hauptstraße im dritten Wiener Gemeindebezirk, in der Feldkirchnerstraße in Klagenfurt und beim Projekt Felmayerpark in Schwechat. Im Bereich Gewerbeimmobilien konnten durch zwei großvolumige Ankäufe von Bürokomplexen in Wien Erfolge verbucht werden.

Im Berichtsjahr 2022 stammen 21,8 % der Mieteinnahmen von nicht-öffentlichen Mietern (Vorjahr: 19,2 %). Diese Steigerung erklärt sich hauptsächlich durch Neuvermietungen und Ankäufe.

| Bundesland in Mio. EUR | 2022 |
|---------------------------|--------------|
| Wien | 104,0 |
| Steiermark | 27,1 |
| Niederösterreich | 17,2 |
| Oberösterreich | 15,6 |
| Salzburg | 11,8 |
| Tirol | 11,2 |
| Kärnten | 9,2 |
| Vorarlberg | 4,4 |
| Burgenland | 3,5 |
| | 203,9 |

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 durchgeführt. Schwerpunkte der Instandhaltung werden derzeit im Bereich der Gebäudesicherheit (hauptsächlich Brandschutz) und – vor allem in öffentlich genutzten Gebäuden – auch in der Herstellung von Barrierefreiheit gesetzt. Ein weiterer Fokus liegt auf der Sanierung von leer stehenden Einheiten zur raschen Neuvermietung.

3.4. INVESTITIONEN, AN- UND VERKÄUFE

Im Geschäftsjahr 2022 investierte der ARE Konzern EUR 339,8 Mio. (Vorjahr: EUR 363,0 Mio.) in das Anlage- und Umlaufvermögen. Davon entfielen EUR 210,3 Mio. (Vorjahr: EUR 193,1 Mio.) auf Neubau- und Sanierungsprojekte bei Bestands- und Entwicklungsimpobilien und EUR 127,1 Mio. (Vorjahr: EUR 169,8 Mio.) auf Ankäufe.

210,3

Mio. EUR
Investitionen in
Neubau- und
Sanierungsprojekte

3.4.1. Investitionen

Das Berichtsjahr 2022 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 und Wildgarten in Wien.

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, der Neubau der Landesleitzentrale inklusive Sanierung der Landespolizeidirektion in Linz sowie der Neubau des Bezirksgerichts in Seckirchen hervorzuheben.

Im Bereich Wohnbau konnten die Projekte Landstraßer Hauptstraße in Wien, die Feldkirchnerstraße in Klagenfurt und der Felmayerpark in Schwechat fertiggestellt und den Mietern übergeben werden.

3.4.2. Ankäufe

Das Hauptaugenmerk der ARE liegt vorrangig auf großvolumigen Büro- und Wohnobjekten in Ballungszentren. Als Beispiele für eine erfolgreiche Umsetzung dieser Strategie war der Ankauf eines Bürokomples in der Walcherstraße im zweiten und der Sonnwendgasse im zehnten Wiener Gemeindebezirk.

Wie im Vorjahr wurden auch im Geschäftsjahr 2022 Liegenschaften für die Projektentwicklung angekauft, die den vorgegebenen Wachstumspfad im Entwicklungsbereich sicherstellen sollen.

3.4.3. Verkäufe

Der Berichtszeitraum war geprägt von Fertigstellungen und Übergaben an die neuen Eigentümer bei den Projekten Siemensäcker in Floridsdorf/Wien und Wildgarten am Rosenhügel im 12. Wiener Gemeindebezirk. Auch das Projekt Zeughaus Kapuzinergasse in Innsbruck konnte Verkäufe in Höhe von EUR 21,4 Mio. verzeichnen. Im ARE Bestand wurden Liegenschaften mit einem Gesamtvolumen von EUR 15,6 Mio. veräußert.

3.5. ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

3.5.1. Entwicklung der Ertragslage

| in Mio. EUR | 2022 | 2021 |
|--|-------|-------|
| Umsatzerlöse | 331,7 | 334,7 |
| davon Mieterlöse | 203,9 | 193,9 |
| EBITDA | 165,1 | 163,4 |
| EBIT | 361,2 | 349,4 |
| Gewinn der Periode | 303,4 | 260,6 |
| EBITDA-Marge (=EBITDA/Umsatzerlöse) | 49,8% | 48,8% |

Im Geschäftsjahr 2022 wurden zahlreiche Projektfertigstellungen und Ankäufe umgesetzt. Trotz niedrigerer Umsatzerlöse konnte das EBITDA durch höhere Mieterlöse sowie durch höhere Buchgewinne aus dem Verkauf von Immobilienvermögen leicht gesteigert werden. Der deutliche Anstieg des Gewinnes der Periode ist im Vergleich zur Vorperiode im Wesentlichen auf den Anstieg des Ergebnisses von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen, die aufgrund der Ökosozialen Steuerreform 2022 (ÖkoStRefG) deutlich niedrigeren Ertragssteuern und das höhere Bewertungsergebnis zurückzuführen.

Im Geschäftsjahr 2022 liegen die Umsatzerlöse mit EUR 331,7 Mio. um EUR -3,0 Mio. unter dem Vorjahr (Vorjahr: EUR 334,7 Mio.).

Dies ist insbesondere auf den Rückgang um EUR -20,4 Mio. der Verkaufserlöse auf EUR 69,4 Mio. (Vorjahr: EUR 90,0 Mio.) im Entwicklungsgeschäft zurückzuführen. Der Anstieg der Mieterlöse um EUR +10,0 Mio. auf EUR 203,9 Mio. (Vorjahr: EUR 193,9 Mio.) sowie der Anstieg der Betriebs- und Heizkostenerlöse um EUR +7,2 Mio. mindern diesen Effekt.

165,1

Mio. EUR
EBITDA

Der Anstieg des EBITDA im Geschäftsjahr auf EUR 165,1 Mio. (Vorjahr: EUR 163,4 Mio.) ist trotz niedrigerer Umsatzerlöse im Wesentlichen auf höhere Buchgewinne aus der Veräußerung von Immobilienvermögen zurückzuführen.

Aufgrund der genannten Effekte bei den Umsatzerlösen und dem gestiegenen EBITDA stieg auch die EBITDA-Marge von 48,8 % auf 49,8 %.

Der Grund für den Anstieg des EBIT auf EUR 361,2 Mio. (Vorjahr: EUR 349,4 Mio.) liegt primär im Neubewertungsergebnis. Dieses schlug sich auch auf den Gewinn der Periode in Höhe von EUR 303,4 Mio. (Vorjahr: EUR 260,6 Mio.) nieder.

Die genannten positiven Effekte werden durch das aufgrund der verschlechterten Finanzlage in 2022 niedrigere Finanzergebnis gemindert.

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 -14,4 % auf 48,6 % im Vergleich zum Vorjahr (Vorjahr: 56,8 %) 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 | 2022 | 2021 |
|---|---------|---------|
| Eigenkapital | 2.683,6 | 2.432,6 |
| Eigenkapitalquote (=Eigenkapital/Gesamtkapital) | 55,8% | 57,3% |
| Loan To Value Ratio (LTV) (=verzinsliches Fremdkapital/Fair Value) | 33,7% | 32,2% |

Aufgrund von thesaurierten Gewinnen stieg das Eigenkapital des ARE Konzerns 2022 um EUR 251,0 Mio. auf EUR 2.683,6 Mio. (Vorjahr: EUR 2.432,6 Mio.). Da sich das Gesamtkapital gegenüber dem Vorjahr verhältnismäßig stärker erhöhte als das Eigenkapital, reduzierte sich die Eigenkapitalquote leicht von 57,3 % auf 55,8 %.

Die Loan To Value Ratio (LTV) erhöhte sich im abgeschlossenen Geschäftsjahr von 32,2 % auf 33,7 %.

Im Berichtsjahr 2022 wurde eine Dividende in Höhe von EUR 67,8 Mio. an die Muttergesellschaft BIG ausgeschüttet (Vorjahr: EUR 60,6 Mio.).

3.5.3. Cashflow

| in Mio. EUR | 2022 | 2021 |
|---------------------------------------|--------|--------|
| Cashflow aus dem operativen Bereich | 94,1 | 149,6 |
| Cashflow aus Investitionsaktivitäten | -214,7 | -263,6 |
| Cashflow aus Finanzierungsaktivitäten | 160,8 | 177,7 |
| Veränderung der liquiden Mittel | 40,2 | 63,6 |

Aus dem operativen Bereich ergab sich in der Berichtsperiode ein Cashflow von EUR 94,1 Mio. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies einen Rückgang um EUR -55,5 Mio. (Vorjahr: EUR 149,6 Mio.).

Der Rückgang im operativen Bereich ist im Wesentlichen auf die negative Entwicklung des Working Capital zurückzuführen. Der im Berichtsjahr geringere Cashflow aus dem Ergebnis, sowie höhere gezahlte Steuern verstärkten diese Entwicklung.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit sank in der Berichtsperiode um EUR +48,9 Mio. auf EUR -214,7 Mio. (Vorjahr: EUR -263,6 Mio.).

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

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von EUR 160,8 Mio. ist einerseits auf die Aufnahme von Darlehen für im Bestand befindliche Wohnobjekte, gezahlte Zinsen, sowie auf die Auszahlung der Dividende im Geschäftsjahr zurückzuführen.

3.5.4. Funds from Operations (FFO)

| in Mio. EUR | 2022 | 2021 |
|---|-------|-------|
| Funds from Operations (FFO) vor Steuern, exkl. Verkäufe | 121,7 | 120,1 |

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 2022 spiegelt sich auch im FFO wider. So konnte der FFO im Geschäftsjahr nicht nur auf Vorjahresniveau gehalten, sondern auf EUR 121,7 Mio. gesteigert werden. (Vorjahr: EUR 120,1 Mio.). Als wesentliche 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 langfristige Finanzierungsvolumen des ARE Teilkonzerns belief sich zum Stichtag 31. Dezember 2022 auf EUR 1.601,4 Mio. (Vorjahr EUR 1.344,8 Mio.). Davon entfallen EUR 351,8 Mio. (Vorjahr: EUR 326,6 Mio.) auf externe Projektfinanzierungen, EUR 0 (Vorjahr: EUR 18,2 Mio.) auf Schuldscheindarlehen und der Rest in Höhe von EUR 1.000,0 Mio. (Vorjahr: EUR 1.000,0 Mio.) auf interne Darlehen. Noch im Dezember 2022 konnte eine weitere externe Finanzierungsrahmenvereinbarung zur Finanzierung von zusätzlichen EUR 100 Mio. abgeschlossen werden, die voraussichtlich im ersten Quartal 2023 gezogen werden wird.

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 Geldmarktlinien vereinbart bzw. abgeschlossen. Zum Stichtag 31.12.2022 hat die ARE insgesamt EUR 0 (Vorjahr: EUR 73,0 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 neun 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 7,0 Mio. (Vorjahr: EUR -49,3 Mio.) aus.

Das gesamte Finanzierungsvolumen beläuft sich zum Stichtag auf insgesamt EUR 1.250,0 Mio. (Vorjahr: EUR 1.073,0 Mio.) und entfällt ausschließlich auf langfristige Kapitalmarktfinanzierungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Vom gesamten Finanzierungsvolumen sind derzeit rund 16,5 Prozent variabel verzinst, was somit zu einer abgedeckten negativen Auswirkung des massiven Zinsanstieges auf den Zinsaufwand beitrug.

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 kommitierten Geldmarktklinien, vorgenommen.

4 | MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER

Mit Stichtag 31. Dezember 2022 beschäftigte die ARE 85 Mitarbeiter*innen (Vorjahr: 80 Mitarbeiter*innen). Das Durchschnittsalter lag bei 42 Jahren, der Frauenanteil bei 45 % bzw. auf Leitungsebene bei 60 %. Die Personalkosten der ARE betragen im Berichtszeitraum rund

EUR 7,7 Mio. (Vorjahr: EUR 7,3 Mio.).

85

Mitarbeiter*innen

Für die Erreichung der ambitionierten Ziele der ARE braucht es überzeugte und motivierte Mitarbeiter*innen. Sie sind für uns

die wichtigsten Partner*innen und führen unser Unternehmen zum Erfolg. Ein wertschätzendes Klima im Unternehmen, die Förderung der Vielfalt, Chancengleichheit und eine gute Work-Life-Balance geben unseren Mitarbeiter*innen Halt.

Mit einem umfassenden Bildungsprogramm sorgt die ARE für individuelle Weiterentwicklung. So konnte im Jahr 2022 das Schulungsangebot weiter ausgebaut werden. Mittels des neuen Talente-Programms „ARE you a talent? Let's grow BIG!“ will die BIG Mitarbeiter*innen als Projektverantwortliche oder als Mentor*innen gewinnen bzw. potenzielle Führungskräfte fördern und fordern. Dieses Programm soll neben der Bildung eines Pools für künftige Führungskräfte auf allen Ebenen und in allen Bereichen auch der Bindung von High Potentials an die BIG und ARE dienen.

Im Mai 2022 startete die ARE abermals eine allgemeine Mitarbeiter*innen-Umfrage über die Plattform Robin Mood, um die Stimmung im Unternehmen zu erheben. Demnach entwickelte sich die Stimmung in der ARE weiterhin positiv – trotz der enormen Herausforderungen, die an die Mitarbeiter*innen und Führungskräfte im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2022 gestellt wurden. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass beinahe alle Mitarbeiter*innen ihren Job in der ARE als sinnvoll erachten.

Die massiv auftretenden Wünsche nach einer Work-Life-Balance bzw. stark hervortretende individuelle Ansprüche an das Arbeitsumfeld haben eine Bewegung hin zu einem Arbeitnehmer*innenmarkt hervorgerufen. Die ARE setzt in diesem Zusammenhang u.a. auf ein modernisiertes Empfehlungsmanagement, um so auf sich als moderner Arbeitgeber aufmerksam zu machen und um die passenden Mitarbeiter*innen zu erreichen. Für die ARE Karriereseite sowie die ARE Firmenprofile auf Social Media wurden neue Videos in Zusammenarbeit mit www.karriere.at gedreht und online gestellt. Es erfolgte zudem ein Relaunch der ARE Website www.are.at, welche nun über ein frisches Design, überarbeitete Seitenstrukturen sowie ein Mehr an User-Freundlichkeit verfügt.

Das Thema Mobilität nimmt in der ARE ebenfalls eine wichtige Stellung ein. Neben der Nutzung von E-Scootern und E-Bikes sowie der Inanspruchnahme des Jobtickets (Jahresnetzkarte für Wien) wird seit dem Jahr 2022 ein Zuschuss beim Kauf eines Klimatickets (bundesweit, landesweit oder regional) zur Verfügung gestellt.

4.1. AUS- UND WEITERBILDUNG

Vor dem Hintergrund eines dynamischen Umfelds setzt die ARE auf die kontinuierliche Weiterentwicklung der Kompetenzen und Fähigkeiten ihrer Mitarbeiter*innen.

Um gezielte Weiterbildung zu ermöglichen, wird der Bildungsplan jährlich an den Bedarf des Unternehmens sowie der Mitarbeiter*innen angepasst. Die Mitarbeiter*innen können, nach Abstimmung mit ihrer Führungskraft, aus dem Bildungsplan zwischen fachspezifischen, effizienzsteigernden und persönlichkeitsfördernden Schulungen auswählen. Auch externe Schulungen, welche auf Initiative der Führungskräfte bzw. der Mitarbeiter*innen angestoßen wurden, konnten im Geschäftsjahr 2022 realisiert werden.

Individuelle Coachings sollen sie dabei unterstützen, in herausfordernden beruflichen Situationen einen ziel- und leistungsorientierten Fokus zu erhalten oder wiederzugewinnen. Zukunftsorientierte bzw. innovative Impulsvorträge ergänzen die Angebote.

Im Jahr 2022 lag der Schwerpunkt bei den Schulungen auf der Durchführung von Teamentwicklungsmaßnahmen.

4.2. FAMILIEN- UND GESUNDHEITSFÖRDERUNG

Der BIG Konzern – und damit auch die Tochtergesellschaft ARE – ist seit 2010 Träger des Gütesiegels „berufundfamilie“ mit dem Ziel, familienbewusste Personalpolitik nachhaltig umzusetzen und die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens langfristig zu steigern. 2022 wurde der BIG die Weiterführung des Zertifikats – das bis zum Jahr 2025 Gültigkeit hat – erneut bestätigt.

Arbeitszeitorientierte Maßnahmen zur Familien- und Gesundheitsförderung sind vielfältig und reichen von verschiedenen Modellen der Teilzeitarbeit über flexible Arbeitszeitmodelle bei plötzlich auftretenden Betreuungssituationen (z.B. bei Pflege eines Familienangehörigen) bis hin zur Altersteilzeit und Maßnahmen, um ARE Mitarbeiter*innen die Vereinbarkeit von Beruf und Familie zu erleichtern sowie um als Arbeitgeberin attraktiv zu bleiben. So wurde mit Mai 2022 die Betriebsvereinbarung Flexible Arbeitszeitmodelle aktiv gesetzt. Die damit zusammenhängende Homeoffice-Rahmenvereinbarung sieht für die Mitarbeiter*innen der ARE die Möglichkeit

von 75 Homeoffice-Tage pro Jahr vor. Ebenfalls seit Mai 2022 bestimmt die neue Betriebsvereinbarung zur Gleitenden Arbeitszeit keine Kernzeit, jedoch eine Mindestarbeitszeit pro Tag von drei Stunden. Der Gleitzeitrahmen wurde mit Beginn auf 6:30 Uhr und mit Ende auf 19:30 Uhr festgelegt. Generell besteht ein flexibles Jahres-Gleitzeitmodell (Möglichkeit der Inanspruchnahme von bis zu zehn Gleittagen), das einer individuellen Zeiteinteilung entgegenkommt.

Das Pflege- und Karenzmanagement – die RoadMap Neues Arbeiten – bietet den Mitarbeiter*innen einen Leitfaden rund um die Themen Mutterschutz, Schwangerschaft, Karenz, Elternteilzeit, Wiedereinstieg und Pflegekarenz.

Um die Mitarbeiter*innen fit zu halten, wurden Aktionen und Initiativen fortgesetzt, die gleichermaßen Entspannung, Bewegung und gesunde Ernährung fördern. So unterstützt die ARE ihre Mitarbeiter*innen mit einem täglichen Essenszuschuss in der Höhe von EUR 4. Das ARE Gesundheitsprogramm bietet unter anderem Frührückentrainings sowie die Teilnahme an freiwilligen Impfaktionen. Darüber hinaus werden im Rahmen des Gesundheitsprogramms auch Schulungen zur ergonomischen Nutzung des Arbeitsplatzes sowie Vorsorgeuntersuchungen (die präventiv vorsorgen) angeboten.

4.3. VERGÜTUNGSSYSTEM

Für die Mitarbeiter*innen der ARE besteht neben dem einzel- bzw. kollektivvertraglich geregelten Vergütungssystem (BIG Kollektivvertrag) ein Erfolgsbeteiligungs- und Performancebeurteilungssystem. Im Rahmen der tatsächlich gelebten Performancebeurteilung werden einerseits das fachliche Know-how sowie die Einsatzbereitschaft und andererseits das soziale Verhalten der Mitarbeiter*innen von den Führungskräften beurteilt. Die Bewertung der Performance erfordert ein gut vorbereitetes und wohldurchdachtes Feedback der Führungskräfte an ihre Mitarbeiter*innen.

Die Erfolgsbeurteilung resultiert aus der Erreichung des Unternehmensziels, des Bereichsziels und der Performancebeurteilung. Darüber hinaus werden neben der Erfolgsbeteiligung und der Performancebeurteilung vielschichtige Karrieremöglichkeiten durch die Einstufung in Fach- und Expertengruppen geboten.

Als zusätzliche Leistungen für Mitarbeiter*innen sind unter anderem ein Kinder- bzw. Geburtzuschuss, ein Fahrtkostenzuschuss, eine erweiterte Entgeltfortzahlung im Krankheitsfall, eine klare Regelung über gerechtfertigte Dienstverhinderungen im Kollektivvertrag, Betriebsschließtage am 24. und 31. Dezember sowie am Karfreitag und eine Jubiläums(entgelt)regelung zu nennen. Darüber hinaus werden seitens der ARE Austrian Real Estate GmbH Beiträge (1,25 % ab dem ersten Jahr bzw. 1,5 % des kollektivvertraglichen Gehalts ab dem vierten Dienstjahr) für alle Mitarbeiter*innen in die Bundespensionskasse geleistet.

5 | RISIKOBERICHT

Der ARE Konzern agiert als Immobilienunternehmen in einem dynamischen, wirtschaftlichen, aktuell durch multiple Krisen (Ukraine-Russland-Krieg, Energiekrise, Inflationskrise, COVID-19 Pandemie) 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 berichten an die Geschäftsführung sowie den Prüfungsausschuss und den gesamten Aufsichtsrat.

5.1. WESENTLICHE RISIKEN

5.1.1. 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, immobiliespezifische 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 ist die Inflation, bedingt durch kräftig gestiegene Energiepreise und Engpässe in Lieferketten, stark gestiegen. Die Europäische Zentralbank (EZB) hat mit Zinserhöhungen reagiert und den Leitzins auf 2,5 % erhöht. Mittelfristig rechnet die EZB damit, dass die aktuellen Zinserhöhungen den angestrebten Zinsnormalisierungsprozess vorantreiben und die Inflation wieder zurückgehen wird.

Vor dem Hintergrund, dass die Immobilienwirtschaft einen wesentlichen Beitrag zur Senkung des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen leisten muss, wird auch in der Liegenschaftsbewertung zunehmend ein Augenmerk auf die Befundung und Einwertung von Nachhaltigkeitsrisiken gelegt. Dieser Prozess steht zwar noch am Anfang und der Markt beginnt 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 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 und 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 sowie interne Reviews von externen Bewertungsgutachten wird sichergestellt, dass wertrelevante Parameter in den Gutachten und somit im Verkehrswert zum Bewertungsstichtag korrekt abgebildet werden

5.1.2. Risiken aus der Projektentwicklung

Die ARE verfügt mit der ARE DEVELOPMENT über eine auf Projektentwicklungen 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 aktuell hohen Nachfrage nach Grundstücken und deren eingeschränkter Verfügbarkeit in adäquaten Lagen weisen gehandelte Grundstücke teilweise sehr hohe Preise auf. Hier gilt es, im Rahmen der Grundstücks- / Projektakquisition besonders auf die langfristige Wirtschaftlichkeit von Projektentwicklungen zu achten. Ein aktives Risikomanagement gewährleistet eine adäquate Prüfung diverser Verwertungs- und Marktentwicklungsszenarien. Ein weiteres beschaffungsseitiges Risiko ergibt sich im Bereich der Baukostenentwicklung. In den letzten zwei Jahren war ein starker Anstieg der Baustoffpreise zu beobachten. Grund dafür waren zum Teil die sehr hohe Nachfrage nach Baustoffen, stark steigende Energiepreise, Produktions- und Lieferausfälle sowie Logistikprobleme in den Lieferketten. 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 Wohnbaumarkt 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 zudem 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 steigende Zinsen negativ auf das Preisniveau am Wohnungsmarkt wirken. Weitere Absatzrisiken können sich durch etwaige Gesetzesänderungen ergeben, die die Rahmenbedingungen für die Verwertung von Wohnbauten verändern.

Im Bürobereich könnte eine Aufwertung des sich in der Krise etablierten Homeoffice künftig zu einem geänderten Büroflächenbedarf führen. So ist es möglich, dass durch die geänderten Anforderungen an Grundrisse aufgrund der COVID-19-bedingten 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 zu erkennen und antizipieren zu können, findet im ARE Konzern eine laufende aktive Marktbeobachtung und -analyse, zum Teil in Zusammenarbeit mit wissenschaftlichen Experten, statt

Umsetzungsrisiken

Mangelnde Ausführungs- und Ausstattungsqualität sowie zeitliche Verzögerungen könnten ein Risiko für die erfolgreiche Umsetzung eines Projektes 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 Liegenschaften – die aufgrund ihrer Lage, ihrer Eigenschaft 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 im Zusammenhang mit Neuaquisitionen, 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, durch Bildung angemessener Budgetreserven und die Zusammenarbeit mit erfahrenen Projektpartnern zur Risikodiversifizierung. Ein laufendes Controlling und ein Vieraugenprinzip minimieren die Risiken zusätzlich. Die Auswahl von Konsulenten und Projektpartnern erfolgt mit höchster Sorgfalt.

5.1.3. 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 Ankaufsprozess unterliegt strikten Vorgaben bzw. Prozessen und soll eine Minimierung der Risiken gewährleisten. Vor Beginn des eigentlichen Ankaufsprozesses 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 z.B. 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 transaktions-spezifische 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. In den letzten zwei Jahren war ein starker Anstieg der Baustoffpreise zu beobachten. Grund dafür waren zum Teil die sehr hohe Nachfrage nach Baustoffen, stark steigende Energiepreise, Produktions- und Lieferausfälle sowie Logistikprobleme in den Lieferketten. 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 Projekt-Managern abgestimmt und terminiert, gegensteuernde Maßnahmen definiert und überwacht.

5.1.4. 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 %. Ausfalls- und Leerstandsrisiken werden vor allem durch ein aktives Asset Management reduziert. Der aktuell vermietbare Leerstand liegt bei 2,0 %.

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 ein 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.

5.1.5. 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 Bundesmietern, die ein potenzielles „Klumpen-Risiko“ implizieren. Die hohe Bonität der Mieter und eine Diversifizierung der Mieterstruktur wirken dem Konzentrationsrisiko entgegen.

5.1.6. 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 und Security-Maßnahmen zur Risikoreduktion umgesetzt sowie die IT-Systeme durch regelmäßige externe Audits geprüft.

5.1.7. Partnerrisiken

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

5.1.8. 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 (Umfinanzierung zu ungünstigeren Konditionen oder vorzeitiger Verkauf) mit sich bringen kann.

5.1.9. 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.

Sämtliche Finanzierungstätigkeiten werden durch das Treasury des BIG Konzerns wahrgenommen. Die Risikopolitik, die Risikostrategie sowie der Handlungsrahmen sind durch eine Treasury-Richtlinie, welche jährlich aktualisiert wird, klar geregelt.

Die Analyse und das Management der finanziellen Risiken der ARE werden zentral gesteuert. 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 über eine drittvergleichsfähige Intercompany-Finanzierung, kurzfristige Refinanzierungen erfolgen über den Geldmarkt in Form von Barvorlagen. Im Sinne einer Aktiv-Passiv-Steuerung bringt die langfristige Struktur der Aktivseite eine ebenso entsprechende Gestaltung der Passivseite mit sich.

Krisensituationen wie die derzeitigen Energie-, Kriegs-, Klima- und Pandemie-Krisen können auch im Finanzbereich zu Verwerfungen führen und sich in Form von erhöhten Margen, steigenden Sicherheitsanforderungen, Liquiditätsempässen 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 im Geschäftsjahr 2022 führte zu einer geänderten Risikoeinstufung des Zinsänderungsrisikos. Derzeit werden Effekte aus dem Zinsänderungsrisiko als wesentlich substantielles Risiko eingestuft und der Anteil der variablen Finanzierungen reduziert. Das Zinsänderungsrisiko wird laufend überwacht.

Zusätzliche neue Anforderungen aufgrund der kürzlich in Kraft getretenen EU-Taxonomie-Verordnung können zu einem Anstieg der Bonitätsaufschläge führen, welche sich in weiterer Folge in höheren Finanzierungskosten niederschlagen könnten.

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.

Durch die seitens der Banken im Rahmen der Negativzinspolitik eingeführte Verwahrgebühren bei Haben-Salden entstanden zusätzliche Kosten, die trotz sorgfältiger konzernweiter Liquiditätssteuerung nicht immer vermieden werden konnten.

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.

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 Mietern 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 Steuerberatern) 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.

5.2. 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 Vieraugenprinzips und
- der Funktionstrennung

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

5.2.1. Kontrollumfeld und Maßnahmen

Der grundlegende Aspekt des Kontrollumfelds ist die Unternehmenskultur, in deren Rahmen das Management und die Mitarbeitenden 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 Mitarbeitenden und alle Geschäftsprozesse. Der BIG Kodex regelt ebenfalls Compliance-relevante Themen (Verhaltenskodex, Antikorruption etc.), zu denen die Mitarbeitenden verpflichtende Schulungen erhalten.

Kontrollen sollen einen möglichst fehlerfreien Ablauf der Geschäftsprozesse gewährleisten. Dazu zählen unter anderem die Funktionstrennung, das Vieraugenprinzip, 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 beziehungsweise 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.

5.2.2. Monitoring

Die Verantwortung für die fortlaufende Überwachung obliegt sowohl der Geschäftsführung als auch den jeweiligen Abteilungsleitern, 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.

6 | CORPORATE GOVERNANCE

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

6.2. 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 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 orts-unabhängige Schulungswiederholung für Mitarbeiter*innen zu ermöglichen. Als Homeoffice-taugliches Werkzeug ermöglichte dieses E-Learning-Tool die Schulung von neuen Mitarbeiter*innen trotz COVID-19-bedingter Kontaktbeschränkungen. Darüber hinaus können sich Mitarbeiter*innen bei Fragen jederzeit direkt an den Compliance-Officer wenden. In Vorbereitung auf die nationale Umsetzung der EU-Hinweisgeberrichtlinie wurde 2021 ein elektronisches Hinweisgebersystem eingerichtet. Die Mitarbeiter*innen sind zudem den grundlegenden Wertvorstellungen des BIG Konzerns verpflichtet, die nachhaltig kommuniziert und gelebt werden.

Fairer Wettbewerb und ethisch korrekte Geschäftsgebahrungen 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.

6.3. KORRUPTIONSPRÄVENTION UND UMGANG MIT INTERESSEN-KONFLIKTEN

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 Anti-korruption 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.

6.4. 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 Informationsaustausch 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.

7 | NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN EINSCHLIESSLICH UMWELTBELANGE

ESG vereint die Begriffe „Environment“ (Umwelt), „Social“ (Soziales) und „Governance“ (Unternehmensführung). Der Fokus der ARE liegt auf der Implementierung branchenspezifischer ESG-Leistungsindikatoren sowie der Darstellung von Treibhausgas-Emissionen gemäß Greenhouse Gas Protocol (GHG) in den kommenden Jahren. Damit wird ein integrativer, strategischer Rahmen für die Nachhaltigkeitsstrategie gebildet – eine wesentliche Voraussetzung, um ein erfolgreiches ESG-orientiertes Unternehmen zu gestalten. Diese Herangehensweise leistet einen aktiven Beitrag zur Erreichung der nationalen und europäischen Klimaziele, wirkt intern und extern wertschaffend und unterstützt den wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens.

Die nichtfinanziellen Kennzahlen werden jährlich im NFI-Bericht des Mutterkonzerns BIG veröffentlicht. Sie zeigen die Entwicklung über die letzten Jahre und unterstützen bei der Steuerung der damit verbundenen Prozesse. Um einen Beitrag zur Reduzierung des weltweiten Temperaturanstiegs zu leisten und den CO₂-Ausstoß zu reduzieren, bekennt sich die ARE ausdrücklich zu den Zielen des Pariser Klimaabkommens.

7.1. NUTZER IM FOKUS

Mit ihren 85 Mitarbeiter*innen betreut die ARE in ihrem Immobilienportfolio unterschiedliche Nutzergruppen. Mit Kund*innen und Mieter*innen pflegt die ARE langfristige Partnerschaften und realisiert Projekte in enger Abstimmung. Mit der Verwaltung und Bewirtschaftung der Objekte wird zumeist das Objekt & Facility Management (OFM) der BIG beauftragt, welches Kundennähe ebenfalls großschreibt.

Kundenorientierte Mietwohnungen

Beim Erstbezug von Mietwohnungen wurden schon vor Jahren finanzielle Eintrittsbarrieren unter anderem durch den Entfall von Maklerprovisionen für die Mieter*innen abgebaut. Zusätzlich legt die ARE besonderes Augenmerk auf die Nachhaltigkeit der Gebäude und Energieeffizienz, hochwertige Ausstattungskomponenten, gute Lage und Infrastruktur, effiziente Grundrisse, wohnungszugeordnete und allgemeine Freiflächen sowie eine serviceorientierte Hausverwaltung.

Energieeinspar-Contracting

Einen weiteren Beitrag zur Optimierung des Betriebs und der Nutzerberatung in Hinblick auf das Energiemanagement des Gebäudes lieferte im abgeschlossenen Geschäftsjahr auch das Energieeinspar-Contracting. Der Gebäudeeigentümer (ARE) sowie die Mieter*innen beauftragten nach einem strukturierten Ausschreibungsprozess ein externes Dienstleistungsunternehmen (Contractor), um Energieeinsparmaßnahmen in den Gebäuden zu realisieren und für die Betriebsführung ausgewählter energietechnischer Anlagen zu sorgen.

7.1.1. Barrierefreiheit und Sicherheit in Gebäuden

Sicherheit wird sowohl bei der Benützung der Gebäude als auch auf den Baustellen großgeschrieben: Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben wird auf die Minimierung des Risikos von Unfällen oder Brandereignissen geachtet. Regelmäßige Sicherheitsbegehungen und daraus abgeleitete Maßnahmen dienen dazu, die Gebrauchsfähigkeit und sichere Benutzung der Gebäude zu gewährleisten. Beim Brandschutz liegt besonderes Augenmerk auf dem Personenschutz und der Gewährleistung der Fluchtmöglichkeiten im Brandfall. Hohe Aufmerksamkeit wird in der ARE auch dem subjektiven Sicherheitsgefühl ihrer Wohnungsmieter*innen durch entsprechende architektonische Überlegungen gewidmet.

7.2. NACHHALTIGES BAUEN, SANIEREN & BEWIRTSCHAFTEN

Kontinuierliches, stabiles Wachstum und eine nachhaltige Wertsteigerung des Immobilienportfolios sind wesentliche Ziele des Mutterkonzerns BIG. Die Ausrichtung auf die Langlebigkeit und Nachhaltigkeit der Gebäude ist in der strategischen Konzernausrichtung fest verankert. Die damit verbundene Umsetzung von Maßnahmen wird über einen Steuerungsprozess, in den die ARE eingebunden ist, gewährleistet. Um die Auswirkungen seiner Geschäftstätigkeit auf Klima und Umwelt möglichst gering zu halten, setzte sich der Mutterkonzern BIG mit den 10 BIG Points für Nachhaltiges Bauen und Bewirtschaften ambitionierte Ziele. Darunter fällt unter anderem der mit 1. Jänner 2020 konzernweit eingeführte Nachhaltige Mindeststandard (NHM) für alle Neubauten und Generalsanierungen, an welchem sich auch die ARE stark orientiert.

7.2.1. Nachhaltiger Mindeststandard

In Anlehnung an den Nachhaltigen Mindeststandard des Mutterkonzerns setzt die ARE insbesondere Maßnahmen in folgenden Bereichen um:

- Ausstieg aus fossilen Brennstoffen (Öl und Gas)
- Energieeffizienz liegt über den Anforderungen der Bauordnungen: klimaaktiv Silber
- Ökologische Gesamtbewertung von Gebäuden (OI3-Bewertung)
- Limitierung der CO₂-Emissionen kg/(m²a) für den Betrieb
- Verpflichtende Lebenszykluskostenanalysen
- Vermeidung von klimaschädlichen Baustoffen wie HFKW oder PVC

Der Standard der ARE DEVELOPMENT baut auf jenem der BIG auf. Dementsprechend ist klimaaktiv Silber oder analog dazu die zweitbeste Kategorie einer anderen Zertifizierung als Mindestanforderung zu erreichen, wobei grundsätzlich im Rahmen der Möglichkeiten die höchste Stufe anzustreben ist.

Eine Unterschreitung des ARE DEVELOPMENT Nachhaltigkeitsstandards (klimaaktiv Silber bzw. zweitbeste Kategorie bei anderen Zertifizierungen) darf nur in begründeten Ausnahmefällen erfolgen. Jeder konkrete Fall ist zu dokumentieren und muss von den Heads of ARE DEVELOPMENT freigegeben werden. Der ARE DEVELOPMENT Nachhaltigkeitsstandard wird laufend evaluiert und angepasst und gegebenenfalls erweitert (bspw. für den Fall, dass Projekte in für die ARE DEVELOPMENT neuen Asset-Klassen umgesetzt werden).

7.2.2. Klimaresilientes Bauen & Planen

Sowohl Bestandsgebäude als auch Neubauprojekte müssen an die Klimaveränderungen und zu erwartenden Extremwetterereignisse angepasst werden. Eine Verschlechterung des Mikroklimas ist durch ökologisch sinnvolle Bauweisen möglichst zu verhindern. Um die Auswirkung der Bauvorhaben auf die unmittelbare Umwelt bereits in der Planungsphase sichtbar zu machen und Maßnahmen kosten- und ressourceneffizient umsetzen zu können, wird mit Mikroklimasimulationen gearbeitet. Um der Hitzentwicklung entgegenzuwirken und Feinstaub sowie Treibhausgase zu binden, werden zudem Ausgleichsmaßnahmen gesetzt, wie beim Projekt Euro Plaza, bei dem die Außenbereiche begrünt wurden. Durch die Anwendung des Nachhaltigen Mindeststandards werden bei jedem Projekt der Grün- und Freiflächenfaktor ermittelt und Bewusstsein für etwaige Ausgleichsflächen, besonders in innerstädtischen Bereichen, geschaffen. So entstehen zusätzliche Grünflächen auf Dächern, an Fassaden oder auch im Gebäudeinneren. Im Besonderen werden Mikroklimasimulationen bei größeren städtebaulichen Projekten wie jenen der ARE DEVELOPMENT angewendet. Ziel ist, eine optimale Platzierung der Baukörper zu finden, sie in Freiflächen einzubinden und damit (bei gleichzeitig langfristiger Kostenoptimierung) einen Temperaturanstieg zu vermeiden. Das Projekt Reininghaus Bauplatz Süd der ARE DEVELOPMENT erhielt ein Greenpass-Vorzertifikat; hier sind ein Retentionsdach und eine intensive Dachbegrünung geplant. Greenpass-Analysen werden bei ARE DEVELOPMENT standardisiert umgesetzt.

7.2.3. Energieeffizienz

Den strategischen Schwerpunkten folgend und zur Unterstützung der nationalen Klimaziele kommt die ARE den Zielen des BIG Konzerns nach, indem sie die Energieeffizienz ihrer Gebäude erhöht und gezielt in Maßnahmen investiert, die zu einer Verbesserung des energetischen Zustands der Gebäude und zu einer Wertsteigerung des gesamten Portfolios beitragen. Auch bei Neubauprojekten werden diese Gesichtspunkte berücksichtigt. Ein gutes Beispiel hierfür ist das Neubauprojekt Bezirksgericht Seekirchen am Wallersee. Das Projekt wurde in Konzeption, Planung und Bau auf die Erreichung des klimaaktiv Gold-Standards hin entwickelt.

Energiemanagement und -monitoring

Im Jahr 2022 fand ein Pilotprojekt im Bundesamtsgebäude Radetzkystraße statt, bei dem durch die Implementierung einer innovativen Analytics-Software Potenziale aus der bestehenden Gebäudeleittechnik lokalisiert, analysiert und optimiert wurden. Neben den daraus erzielten Einsparungen aus einer energieoptimierten Anlagensteuerung im Ausmaß von 9 % für Wärme und 15 % für Strom wurden Maßnahmen zur Optimierung des Nutzerverhaltens aufgezeigt, die weitere Einsparungen

in Höhe von 5 % für Wärme und 9 % für Strom identifizierten. Die gewonnenen Erkenntnisse konnten umgehend mit sämtlichen Mieter*innen und Nutzer*innen in Form von individuellen Nutzerhandbüchern geteilt werden – ein klarer Vorteil in dem aktuell vorherrschend energiepolitischen Umfeld. Die aus diesem Pilotprojekt gewonnenen Erkenntnisse werden im Monitoring-Konzept des Mutterkonzerns BIG aufgegriffen und sollen in weiterer Folge sukzessive bundesweit auf Objektebene umgesetzt werden.

7.2.4. PV-Initiative 2023

Ziel des BIG Konzerns ist es, die in seinem Eigentum stehenden Liegenschaften zur Verwirklichung der Klimaziele für die Stromerzeugung zu nutzen. Konkret möchte die ARE insbesondere die Dachflächen ihrer Gebäude dazu verwenden, um Photovoltaik-Anlagen zu errichten und damit die eigenen Gebäude mit elektrischer Energie zu versorgen. Dies soll überall dort Schritt für Schritt umgesetzt werden, wo es rechtlich, wirtschaftlich und technisch möglich ist. Im Berichtsjahr 2022 konnten 167 kWp auf ARE Objekten realisiert werden.

167

kWp PV-Leistung auf ARE Objekten realisiert

7.2.5. Ausstieg aus fossilen Brennstoffen

Technologien für Wärme- und Stromerzeugung

22,3 % der Mietflächen im ARE Portfolio werden noch mit Öl oder Erdgas beheizt. Zur Reduktion der Treibhausgasemissionen (THG) soll bis 2025 der komplette Ausstieg aus fossilen Brennstoffen gelingen. Nach Erreichen der wirtschaftlichen oder technischen Lebensdauer (jedoch spätestens bis 2025) sollen die auf Öl und Erdgas basierenden Wärmeerzeugungssysteme gegen erneuerbare Systeme ausgetauscht oder an Fern- bzw. Nahwärmenetze angeschlossen werden. Jedes Projekt wird im Hinblick auf den Einsatz alternativer Energien geprüft sowie bei rechtlicher und wirtschaftlicher Eignung umgesetzt. Für Objekte, wo dies in Ausnahmefällen nicht unmittelbar umsetzbar ist, werden bis 2025 Umstiegskonzepte erarbeitet. In Bezug auf die Bestandsfläche wurden per 31. Dezember 2022 72,1 % der Gebäude der ARE mit Fernwärme beheizt, 4,2 % mit erneuerbaren Energien inklusive Wärmepumpen und 1,4 % mit Strom. Der Anteil fossiler Brennstoffe soll im Rahmen von künftigen Sanierungen weiter reduziert werden.

Bei allen Neubauten, Modernisierungen, aber auch bei der Umstellung in Bestandsgebäuden auf erneuerbare Energie wird – als Ergebnis einer Analyse zur Dekarbonisierung und der Steigerung der Energieeffizienz – häufig auf eine Kombination von Wärmepumpen mit Fernwärmeversorgung oder Heizkesseln mittels biogener Brennstoffe (z.B. Pellets) gesetzt. Durch den Einsatz dieser Technologien können die Treibhausgas-Emissionen der Scopes 1 bis 2 um bis zu 95 % reduziert werden.

Ein Leuchtturmprojekt für erneuerbare Energien ist das VILLAGE IM DRITTEN. Es zählt zu den derzeit größten Stadtentwicklungsprojekten in Wien und wird hinsichtlich der Energieversorgung europaweit neue Maßstäbe setzen. In Zusammenarbeit mit Wien Energie entwickelt

die ARE DEVELOPMENT das Energiekonzept für das VILLAGE IM DRITTEN. Durch den Einsatz dezentraler erneuerbarer Energien soll der Bedarf des Quartiers möglichst lokal gedeckt werden und so ein nahezu energieautarker Stadtteil entstehen. Geplant ist ein Gesamtkonzept für die Wärme-, Kälte- und Stromversorgung der Gebäude aus einer Kombination von Erdwärmesonden und Wärmepumpen, Fernwärme und Photovoltaik sowie einer entsprechenden Anlagensteuerung, die einen größtmöglich ökologischen Betrieb ermöglicht. Das Start-up AMPEERS ENERGY, an dem die BIG beteiligt ist, unterstützt mit seiner Software zur Abrechnung und zum Lastmanagement der Anlagen die optimale Nutzung und Verteilung der Energie vor Ort.

7.2.6. Lebenszyklusbetrachtung

Teil des Nachhaltigen Mindeststandards sind Lebenszykluskostenanalysen, die bei allen Neubau- und Generalsanierungsprojekten in wirtschaftliche Entscheidungen mit einzubeziehen sind. Für jeden Projektstart wird daher im Rahmen des Nachhaltigen Mindeststandards eine Übersicht der zu erwartenden Nutzungskosten im Lebenszyklus nach vordefinierten Benchmarks bereitgestellt. Die Analyse zeigt frühzeitig, wo in einem Projekt die großen Hebel bei den Nutzungskosten zu erwarten sind. Die Betrachtung der Lebenszykluskosten stellt einen wichtigen Schlüssel für die Rentabilität nachhaltiger Investitionen in Gebäude dar.

7.2.7. Ökologische Baustoffe und Kreislaufwirtschaft

Durch den optimalen Einsatz von Materialien soll ein möglichst geringer Eintrag auf die Umwelt durch das Gebäude – gemessen am Beitrag zur globalen Erwärmung, am Versauerungspotenzial und am Bedarf an nicht erneuerbarer Energie – bewirkt werden. Für den Neubau werden nachwachsende Rohstoffe, allen voran Holz, aber auch mineralische Baustoffe, die sich durch nachhaltige Rohstoffgewinnung auszeichnen, zunehmend interessanter. Ein großer Hebel, um Ressourcen einzusparen, ist die Substanzerhaltung und das Nützen vorhandener Potenziale. Für den Fall des Gebäudeabbruchs werden aktuell anhand von Pilotprojekten die Möglichkeiten des Ausbaus und der Wiederverwendbarkeit bzw. -verwertbarkeit von Sekundärmaterialien umgesetzt, um Erfahrungen für künftige Projekte zu sammeln. Ein Beispiel hierfür sind die „Stadtvillen“ in Zone V in Mödling in der Grutschgasse. In Planung ist hier ein Wohnbauprojekt in Holzbauweise. Die Stadtvillen werden in Holzhybridelementbauweise mit massivem Kern errichtet. Auch im Inneren der Wohnungen wird der gewählte Baustoff teilweise sichtbar sein. Die Objekte werden sowohl über Dachbegrünung als auch Regenwassermanagement verfügen, die Beheizung erfolgt mit Geothermie und Photovoltaik.

7.2.8. Bodenschutz und Biodiversität

Bodeninanspruchnahme

In der Bebauung von Flächen geht die ARE verantwortungsvoll mit ihren Ressourcen um. Ziel ist es, den Flächenverbrauch durch Substanzerhalt, Funktionssanierungen und Verdichtungen wie zum Beispiel Aufstockungen oder Erweiterungen auf bereits bebauten Flächen („Brownfields“) zu reduzieren. Beim Erwerb von Liegenschaften für Projektentwicklungen werden „Brownfields“ vorrangig behandelt. Bei jedem Neubau und jeder Generalsanierung müssen zumindest 20 % der Fläche unversiegelt und frei von baulichen Gewerken bleiben.

Die Fähigkeit, bei Böden nach Möglichkeit die Wasserdurchlässigkeit zu erhalten und im besten Fall auch durch Begrünung einen Beitrag zum Erhalt der Biodiversität zu leisten, spielt bei Planungen eine wichtige Rolle. Dies ist auch als Maßnahme zur Klimawandelanpassung zu sehen. Die EU-Taxonomie-Verordnung fordert in diesem Zusammenhang bei Neubauten den Nachweis, dass diese nicht auf hochwertigen Ackerböden, sonstigen wertvollen Biodiversitätsflächen oder solchen zum Schutz gefährdeter Arten errichtet werden dürfen, um eine taxonomiekonforme Bewertung zu erhalten. Dies wird künftig eine Rolle beim Kauf von Grundstücken spielen.

Biodiversität

Der Erhalt und die Schaffung von biodiversen Flächen bedeutet, sowohl Lebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt als auch Erholungsraum für den Menschen zu erhalten bzw. zu schaffen. Auch für bebaute Flächen und Quartiere gewinnen freiraumplanerische Maßnahmen und die Erhaltung eines naturnahen Lebensraums in Hinblick auf den zunehmenden Flächenverbrauch und die Bodenversiegelung an Bedeutung. Eine Stärke der ARE liegt in der Berücksichtigung dieser Planungsfaktoren im Rahmen der Freiraumplanung von Quartiersentwicklungen. Die EU-Taxonomie-Verordnung fordert zur Erlangung der Konformität die Erfüllung des sechsten Umweltziels, welches sich gezielt an den Schutz, den Erhalt und die Förderung der Biodiversität richtet. Ziel ist die Schaffung und Gestaltung von Erholungs- und Lebensräumen für die Gesellschaft, Flora und Fauna. Dabei sollen klimawirksame Freiräume im urbanen Gebiet unterstützt werden. Das gelingt u.a. durch das Vorantreiben der Dach- und Fassadenbegrünung zum Erhalt bzw. zur Steigerung der Biodiversitätsflächen oder durch das aktive Einbeziehen von Imkerei bei Projekten. Als Beispiel kann hier wieder das VILLAGE IM DRITTEN genannt werden. Bei der Freiraumplanung des Parks wird ein besonderes Augenmerk auf die heimische Flora und Fauna gelegt.

7.2.9. Nachhaltige Mobilität

Die gute Erreichbarkeit eines Gebäudes ist essenziell für dessen Nutzung und Wert. Gleichzeitig ist der motorisierte Straßenverkehr ein Mitverursacher von Feinstaubemissionen und Treibhausgasen. Deshalb wird im Rahmen von Projektentwicklungen auf die infrastrukturellen Rahmenbedingungen vor Ort geachtet und gegebenenfalls werden Verkehrskonzepte in die Planung integriert.

7.2.10. Stadt- & Quartiersentwicklung

Die ARE versteht unter einem Quartier ein durch Nutzungsmischung und vergleichsweise höhere Dichte gekennzeichnetes, intuitiv abgrenzbares städtisches Gebiet mit funktionierender Nahversorgungsinfrastruktur und einem ablesbaren öffentlichen Raum. Ein Quartier ist ein durch (Selbst- und Fremd-) Identität bestimmter Raum und von sozialer Durchmischung geprägt. Neben den typischen Nutzungen Wohnen, Büro und Gewerbe sind auch soziale Infrastruktur und attraktive unterschiedliche Freiflächen (Bildung, Sport, Erholung, Erschließung etc.) vorhanden. Bei der Konzeption von Quartiersentwicklungen wird der Mensch ins Zentrum der Überlegungen gestellt. Dies ist für die ARE von ganz besonderer Bedeutung, da die entwickelten Immobilien langfristig im Bestand gehalten werden und großer Wert auf hohe Nutzerzufriedenheit gelegt wird.

Sozialer Mehrwert von Quartieren

Quartiere schaffen im sozialen Bereich in vielerlei Hinsicht Mehrwerte. Daher ist es wesentlich, dass schon von Anfang an im Planungsprozess auch die soziale Komponente und die daraus resultierenden Anforderungen an das Quartier ausreichend berücksichtigt werden. Dies passiert in der ARE insbesondere durch:

- die Sicherstellung einer vertraglichen Nutzungsmischung
- die Gewährleistung eines ausreichenden Angebots verschiedener Wohnformen (bspw. Freifinanziert / gefördert, Wohnungen für Familien, Starter, Senior*innen, Alleinerziehende, etc.)
- die Schaffung von begleitenden Infrastrukturangeboten (insbesondere Kinderbetreuung, Bildung, Kultur, medizinische Versorgung etc.)
- und von Angeboten des fußläufig erreichbaren täglichen Bedarfs (im Sinne der „15-Minuten-Stadt“)
- ein ausreichendes Angebot an Sport- und Freiflächen

- eine umfassende Umsetzung klimawandelresilienter (Freiraum-) Planung
- eine frühzeitige Einbeziehung von potenziellen Nutzer*innen und Expert*innen für soziale Aspekte
- unterschiedliche und niederschwellig nutzbare Mobilitätsangebote für verschiedene Nutzergruppen
- die Bereitstellung eines Quartiersmanagements
- bauplatzübergreifend abgestimmte Ansiedlung von gewerblichen, kulturellen und sonstigen Nutzungen zur Aktivierung und Attraktivierung der Erdgeschoßzonen

Detaillierte Informationen zu den Zielen und auch den erzielten Ergebnissen in der Quartiersentwicklung sind im BIG NFI-Bericht 2022 nachzulesen.

7.3. DIGITALISIERUNG

Hinsichtlich der weiteren Digitalisierung des Gebäudebestands setzt die ARE eine App ein, die die BIG nach Durchführung eines innovativen Vergabeverfahrens von einem strategischen Partner entwickeln ließ. Das Produkt vernetzt sämtliche Stakeholder miteinander. In der App können verschiedene Use Cases wie bspw. Raumbuchungs- und Raumöffnungssysteme, Ticketsystem mit Schadensmeldungsinformationen, ein Schwarzes Brett oder Leitsysteme in Gebäuden abgebildet werden.

Um eine optimale Steuerung der laufenden Projekte zu gewährleisten, wurde in der ARE DEVELOPMENT zudem ein Projektplanungs- und Steuerungssystem eingeführt. Dabei handelt es sich um ein neues Tool, das eine möglichst praxisgetreue Darstellung der Projekte sowie einen einfachen Upload der Planung in die bereits bestehende Systemlandschaft (SAP BW) gewährleisten wird.

Im Rahmen der strategischen Überlegungen zur maximalen Dekarbonisierung des BIG inkl. ARE Portfolios hat sich der Mutterkonzern BIG 2021 am deutschen Digitalisierungs-Start-up Ampeers Energy (AE) beteiligt und diese Beteiligung 2022 auf 26,2 % erhöht. 2019 als Spin-off der Fraunhofer Gesellschaft gegründet, hat AE sich darauf spezialisiert, Lösungen für die Energieoptimierung im Immobilienbereich zu schaffen. Konkret hilft die Software-Lösung dem Konzern dabei, die Umsetzung einer nachhaltigen Energiestrategie (Wärme und Strom) in Richtung einer vor Ort in den Immobilien dezentral erzeugten und CO₂-minimierten Energiebereitstellung im Portfolio zu ermöglichen. Zum Einsatz kommt diese Software-Lösung u.a. im VILLAGE IM DRITTEN.

8| INNOVATION, FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

In der ARE selbst findet keine Forschung und Entwicklung statt. Das Unternehmen engagiert sich jedoch kontinuierlich für innovative Ansätze des Wohnens von morgen.

9| EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Am 28. Februar 2023 wurde der Vertrag zum Ankauf einer Immobilienbestandsgesellschaft unterschrieben (Signing und Closing). Die vermietbare Fläche der in dieser Gesellschaft enthaltenen Immobile umfasst 16.248 m².

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.

11 | VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES UNTERNEHMENS

Das Kerngeschäft der ARE entwickelt sich konstant. Die kontinuierliche Vermietung und die partnerschaftliche Betreuung ihrer Bestandskund*innen sind wesentliche Ziele der ARE, um ein gesundes und langfristiges Wachstum sowie eine kontinuierliche Wertsteigerung sicherzustellen. Die ARE nutzte das Geschäftsjahr 2022 daher auch konsequent, um die kontinuierlich positive Entwicklung im Bestandsgeschäft fortzusetzen.

Zu den Herausforderungen der nächsten Jahre werden voraussichtlich die weiterhin steigenden Leitzinsen sowie die Inflation zählen. Darüber hinaus sind geeignete Grundstücke für Projektentwicklungen in den österreichischen Ballungsräumen zunehmend schwerer zu finden. Diese Unwägbarkeiten hinsichtlich Zinsentwicklung und Inflation wirken sich wie bei allen Bauträgern auch auf die Projektkalkulation und -planung der ARE aus und werden laufend evaluiert.

Die Entwicklungs- und Bautätigkeit wird 2023 weiterhin auf hohem Niveau gehalten. So sind beispielsweise Baustarts von städtebaulichen Großprojekten wie Reininghaus Q12 und den letzten Bauplätzen im Wildgarten

geplant. Ebenso erfolgen die Baustarts der Wohnprojekte Juwel im Grünen in Mödling sowie an der Linken Wienzeile 216. Die Bestandswohnungen in der Linzer Derfflingerstraße und Am Zeughaus in Innsbruck sollen 2023 fertiggestellt werden.

Die ARE plant weiterhin, ihren Entwicklungspfad und die Wertsteigerung ihres Immobilienportfolios fortzusetzen. Ganz nach dem Motto „Wir schaffen Perspektiven“ will sich die ARE zukünftig auch Märkten außerhalb der Grenzen Österreichs öffnen. Aus diesem Grund setzt die ARE gemeinsam mit dem Partner UBM Development AG ihre erste Projektentwicklung, eine großvolumige Quartiersentwicklung im benachbarten Deutschland, um. Darüber hinaus konnte im Berichtsjahr gemeinsam mit einem Partner ein Projekt in Berlin mit gewerblicher Nutzung akquiriert werden. Nach weiteren Investitions- und Wachstumsmöglichkeiten in Deutschland wird gesucht und diese werden von Fall zu Fall entschieden.

Wien, am 9. März 2023

Die Geschäftsführung

DI Hans-Peter Weiss

DI Wolfgang Gleissner

A high-angle, close-up photograph of a large array of solar panels installed on a flat roof. The panels are dark blue with a grid of silver lines. The perspective is from a low angle, looking across the rows of panels towards the horizon. In the background, a residential town with various houses is visible, followed by a range of mountains under a clear sky. The lighting suggests a bright, sunny day.

**ENERGIEEFFIZIENTE GEBÄUDE:
WIR SCHAFFEN PERSPEKTIVEN**

KONZERNABSCHLUSS



Im Rahmen der PV-Initiative des Mutterkonzerns Bundesimmobiliengesellschaft hat die ARE bis zum Berichtsjahr 2022 Photovoltaik-Anlagen mit rund 731 kWp auf ihren Objekten errichtet. Die größten PV-Anlagen der ARE befinden sich auf der AGES in der Spargelfeldgasse 191 in Wien sowie dem Landespolizeikommando in Graz und der Landespolizeidirektion in Linz.

KONZERNABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2022

Konzerngesamtergebnisrechnung

| in TEUR | Anhangsangabe | 2022 | 2021 |
|--|-----------------|------------------|------------------|
| Umsatzerlöse | 6.1.1 | 331.658,7 | 334.651,0 |
| Bestandsveränderung | 6.1.2 | 49.317,1 | 18.928,9 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 6.1.3 | 3.309,0 | 2.773,3 |
| Ergebnis aus dem Abgang von Immobilien | 6.1.4 | 2.135,5 | 15,5 |
| Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften | 6.1.5 | 11,3 | 987,1 |
| Materialaufwand | 6.1.6 | -195.644,9 | -170.487,8 |
| Personalaufwand | 6.1.7 | -7.712,4 | -7.318,7 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | 6.1.8 | -17.977,7 | -16.110,6 |
| Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA) | | 165.096,5 | 163.438,6 |
| Abschreibungen | | -118,9 | -115,0 |
| Abwertung Vorratsvermögen | 6.1.9 | -144,0 | 0,0 |
| Neubewertungsergebnis | 6.1.10 | 196.348,0 | 186.090,0 |
| Betriebsergebnis (EBIT) | | 361.181,6 | 349.413,6 |
| Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen | 7.3 | 31.211,2 | 18.685,2 |
| Veräußerungsergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen | 5.6, 7.3 | 0,0 | 0,0 |
| Finanzaufwendungen | 6.1.11 | -34.353,8 | -27.164,8 |
| Sonstiges Finanzergebnis | 6.1.12 | 1.958,4 | 4.744,4 |
| Finanzergebnis | | -32.395,4 | -22.420,4 |
| Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) | | 359.997,5 | 345.678,4 |
| Ertragsteuern | 7.13 | -56.595,7 | -85.067,6 |
| I. Gewinn der Periode | | 303.401,7 | 260.610,8 |
| <i>Davon Muttergesellschaft zuzurechnen</i> | | <i>303.401,7</i> | <i>260.610,8</i> |
| Posten, die nie in den Gewinn oder Verlust umgliedert werden | | | |
| Neubewertung des Anlagevermögens | | 0,0 | 0,0 |
| Neubewertung der Schuld aus leistungsorientierten Versorgungsplänen | 7.9 | 33,0 | 2,2 |
| Steuereffekt | 7.13 | 22,9 | -0,5 |
| II. Sonstiges Ergebnis | | 55,8 | 1,6 |
| III. Gesamtergebnis | | 303.457,6 | 260.612,5 |
| <i>Davon Muttergesellschaft zuzurechnen</i> | | <i>303.457,6</i> | <i>260.612,5</i> |

Konzernbilanz

| AKTIVA in TEUR | Anhangsangabe | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|---------------|--------------------|--------------------|
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 7.1 | 4.256.514,8 | 3.850.183,6 |
| Sonstige Sachanlagen | 7.2 | 2.964,0 | 1.711,5 |
| Immaterielle Vermögenswerte | 7.2 | 43,7 | 39,3 |
| Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen | 7.3 | 129.561,4 | 99.034,8 |
| Sonstige Vermögenswerte | 7.4 | 21.423,9 | 14.193,4 |
| Langfristiges Vermögen | | 4.410.507,7 | 3.965.162,5 |
| Vorräte | 7.5 | 232.148,4 | 178.743,7 |
| Forderungen und sonstige Vermögenswerte | 7.6 | 63.116,3 | 43.346,7 |
| Liquide Mittel | 7.7 | 101.845,4 | 61.683,7 |
| Kurzfristiges Vermögen | | 397.110,0 | 283.774,0 |
| Aktiva gesamt | | 4.807.617,8 | 4.248.936,6 |
| | | | |
| PASSIVA in TEUR | Anhangsangabe | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
| Nennkapital | 7.8 | 50.000,0 | 50.000,0 |
| Sonstige Rücklagen | 7.8 | -36,8 | -60,6 |
| Neubewertungsrücklage | 7.8 | 1.235,2 | 1.203,1 |
| Gewinnrücklagen | 7.8 | 2.632.381,8 | 2.381.485,2 |
| Eigenkapital | | 2.683.580,2 | 2.432.627,7 |
| Finanzverbindlichkeiten | 7.12 | 1.562.184,9 | 1.234.321,8 |
| Personalarückstellungen | 7.9 | 461,4 | 547,6 |
| Sonstige Rückstellungen | 7.10 | 305,9 | 164,8 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 7.14 | 8.358,4 | 11.703,6 |
| Passive latente Steuern | 7.13 | 334.215,1 | 301.799,4 |
| Langfristige Verbindlichkeiten | | 1.905.525,6 | 1.548.537,3 |
| Finanzverbindlichkeiten | 7.12 | 52.522,2 | 122.940,3 |
| Personalarückstellungen | 7.9 | 1.092,7 | 1.104,7 |
| Sonstige Rückstellungen | 7.10 | 60.019,2 | 43.939,6 |
| Rückstellung für tatsächliche Ertragsteuern | 7.11 | 2.835,8 | 1.492,0 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 7.14 | 102.042,1 | 98.294,9 |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten | | 218.512,0 | 267.771,5 |
| Passiva gesamt | | 4.807.617,8 | 4.248.936,6 |

Konzern-Geldflussrechnung

| in TEUR | Anhangsangabe | 2022 | 2021 |
|---|----------------|-------------------|-------------------|
| in TEUR | Anhangsangabe | 2022 | 2021 |
| Geldflüsse aus Geschäftstätigkeit | | | |
| Ergebnis vor Ertragsteuern | | 359.997,5 | 345.678,4 |
| Zinsergebnis | 6.1.11, 6.1.12 | 25.751,9 | 21.155,0 |
| Abschreibungen | 6.1.9 | 118,9 | 115,0 |
| Abwertung Vorratsvermögen | 6.1.9 | 144,0 | 0,0 |
| Neubewertungsergebnis | 6.1.10 | -196.348,0 | -186.090,0 |
| Ergebnisanteile von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen | 7.3 | -31.211,2 | -18.685,2 |
| Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und sonstigen Vermögenswerten | 6.1.4 | -2.135,5 | -15,5 |
| Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften | 6.1.5 | -11,3 | -987,1 |
| Sonstige unbare Transaktion | | 5.453,4 | 2.562,9 |
| Cashflow aus dem Ergebnis | | 161.759,7 | 163.733,5 |
| Veränderung von Forderungen aus Finanzierungsleasing | 7.4, 7.6 | 629,9 | 622,7 |
| Veränderung Vorräte, Forderungen und sonstige Vermögenswerte | 7.4, 7.5, 7.6 | -52.561,3 | -9.884,5 |
| Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 7.14 | -2.416,8 | 6.426,4 |
| Veränderung Personalrückstellungen | 7.9 | -69,4 | 108,4 |
| Veränderung sonstige Rückstellungen, sonstige Verbindlichkeiten und Abgrenzungen | 7.10, 7.14 | 12.804,1 | 11.886,5 |
| Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen | | -41.613,5 | 9.159,4 |
| Gezahlte Ertragsteuern | 7.13 | -26.089,8 | -23.325,6 |
| Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit | | 94.056,4 | 149.567,4 |
| Geldflüsse aus Investitionstätigkeit | | | |
| Erwerb von Immobilien, Sachanlagevermögen und sonstigen Vermögenswerten | 7.1, 7.2 | -160.251,8 | -282.615,6 |
| Erwerb von Tochterunternehmen abzüglich erworbener liquider Mittel | 5.4 | -51.662,7 | -2.350,3 |
| Einzahlungen aus dem Abgang von Tochterunternehmen | 5.6 | 11,3 | 987,1 |
| Auszahlungen im Zusammenhang mit nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen | 7.3 | -8.481,9 | -21,5 |
| Erhaltene Dividenden | 7.3 | 13.479,4 | 5.298,3 |
| Vergabe von Ausleihungen | 7.4 | -16.901,4 | -19.039,6 |
| Rückzahlungen von Ausleihungen | 7.4 | 4.015,1 | 30.340,4 |
| Erhaltene Zinsen | 6.1.12 | 1.948,2 | 2.802,8 |
| Veräußerung von Immobilien, Sachanlagevermögen und sonstigen Vermögenswerten | 6.1.4 | 3.170,5 | 1.013,9 |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit | | -214.673,3 | -263.584,4 |
| Geldflüsse aus Finanzierungstätigkeit | | | |
| Rückzahlung von Bankverbindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen | 7.12 | -1.063.329,7 | -1.342.576,2 |
| Aufnahme von Bankverbindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen | 7.12 | 1.320.113,0 | 1.606.280,8 |
| Gezahlte Zinsen | 6.1.11 | -27.227,3 | -23.959,1 |
| Einzahlung Gesellschafter | | 521,9 | 0,0 |
| Gezahlte Dividende | 7.8 | -67.770,0 | -60.580,0 |
| Auszahlungen für Leasingverbindlichkeiten | 8.1.4 | -1.529,3 | -1.514,1 |
| Cashflow aus Finanzierungstätigkeit | | 160.778,6 | 177.651,4 |
| Gesamt Cashflow (= Veränderung der liquiden Mittel) | | 40.161,7 | 63.634,4 |
| Liquide Mittel 01.01. | 7.7 | 61.683,7 | -1.950,7 |
| Liquide Mittel 31.12. | 7.7 | 101.845,4 | 61.683,7 |
| Nettoveränderung der liquiden Mittel | | 40.161,7 | 63.634,4 |

Entwicklung des Konzerneigenkapitals

| in TEUR | Stammkapital | Neubewertung IAS 19 | Neubewertung IAS 16 | Gewinnrücklage | Eigenkapital gesamt |
|--|-----------------|---------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| Stand am 01.01.2022 | 50.000,0 | -60,6 | 1.203,1 | 2.381.485,2 | 2.432.627,7 |
| Gewinn | | | | 303.401,7 | 303.401,7 |
| Sonstiges Ergebnis | | 23,8 | 32,1 | | 55,8 |
| Gesamtergebnis | 0,0 | 23,8 | 32,1 | 303.401,7 | 303.457,6 |
| Transaktionen mit Eigentümern | | | | | |
| Einlagen des Gesellschafters | | | | 15.264,9 | 15.264,9 |
| Ausschüttung | | | | -67.770,0 | -67.770,0 |
| Gesamte Transaktion mit Eigentümern | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -52.505,2 | -52.505,2 |
| Stand am 31.12.2022 | 50.000,0 | -36,8 | 1.235,2 | 2.632.381,8 | 2.683.580,2 |
| Anhangsangabe | 7,8 | 7,8 | 7,8 | 7,8 | 7,8 |

| in TEUR | Stammkapital | Neubewertung IAS 19 | Neubewertung IAS 16 | Gewinnrücklage | Eigenkapital gesamt |
|--|-----------------|---------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| Stand am 01.01.2021 | 50.000,0 | -62,2 | 1.203,1 | 2.181.454,4 | 2.232.595,3 |
| Gewinn | | | | 260.610,8 | 260.610,8 |
| Sonstiges Ergebnis | | 1,6 | | | 1,6 |
| Gesamtergebnis | 0,0 | 1,6 | 0,0 | 260.610,8 | 260.612,5 |
| Transaktionen mit Eigentümern | | | | | |
| Ausschüttung | | | | -60.580,0 | -60.580,0 |
| Gesamte Transaktion mit Eigentümern | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -60.580,0 | -60.580,0 |
| Stand am 31.12.2021 | 50.000,0 | -60,6 | 1.203,1 | 2.381.485,2 | 2.432.627,7 |
| Anhangsangabe | 7,8 | 7,8 | 7,8 | 7,8 | 7,8 |

ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS

1. 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 9. März 2023 zur Veröffentlichung genehmigt. Abschlussstichtag ist der 31. Dezember 2022. 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 2022 keine 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 4.256.514,8 (Vorjahr: TEUR 3.850.183,6) 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 6.779,8 (Vorjahr: TEUR 6.153,4) 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 60.325,1 (Vorjahr: TEUR 44.104,4) erfolgt aufgrund bestmöglicher Schätzungen, die zum Teil durch Sachverständige durchgeführt werden. Bei der Rückstellungsbeurteilung 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 461,4 (Vorjahr: TEUR 547,6) werden Annahmen für Zinssatz, Pensionsantrittsalter, Lebenserwartung, Fluktuation und künftige Bezugssteigerungen verwendet.
- Für die Bewertung der Wertberichtigung mit einem Buchwert von insgesamt TEUR 1.290,6 (Vorjahr: TEUR 990,1) 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 Anhangsangaben 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 sowie zum Verkauf 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 204.616,4 (Vorjahr: TEUR 197.000,9), somit 61,7 % (Vorjahr: 58,9 %) 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 2022 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 |
|----------|--|------------------------------|
| IFRS 3 | Verweis auf das Rahmenkonzept | 01.01.2022 |
| IAS 16 | Erträge vor Erreichen des betriebsbereiten Zustands | 01.01.2022 |
| IAS 37 | Umfang der Erfüllungskosten bei belastenden Verträgen | 01.01.2022 |
| Diverse | Jährliche Verbesserungen an den IFRS, Zyklus 2018-2020 | 01.01.2022 |

IFRS 3-Verweis auf das Rahmenkonzept

IFRS 3 verwies in der Vergangenheit unter RZ 11 noch explizit auf die Leitlinien des 2001 vom IASB übernommenen IASC-Rahmenkonzepts für die Aufstellung und Darstellung von Abschlüssen und nicht auf das 2018 veröffentlichte (und seit 1. Jänner 2020 anzuwendende) Rahmenkonzept für die Finanzberichterstattung.

In Extremfällen hätte das dazu führen können, dass Vermögenswerte und Schulden im Zeitpunkt des Unternehmenserwerbes zu einem anderen Wert bewertet worden wären, als einen Tag später unter Anwendung des aktualisierten Rahmenkonzepts. Dies würde zu sogenannten Tag 2-Gewinnen/-Verlusten führen und damit die Auswirkungen des Unternehmenszusammenschlusses nicht adäquat darstellen.

Ab 1. Jänner 2022 verweist der IFRS 3 (so wie bereits andere Standards) auf das aktualisierte Rahmenkonzept.

Die Änderung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der ARE.

IAS 16-Erträge vor Erreichen des betriebsbereiten Zustands

Die Änderung stellt klar, dass Einnahmen, die ein Unternehmen durch den Verkauf von Gegenständen erhält, die hergestellt werden, während es den Vermögenswert für seinen beabsichtigten Gebrauch vorbereitet hat (z.B. Produktmuster), und die damit verbundenen Kosten im Gewinn und Verlust zu erfassen sind. Eine Berücksichtigung derartiger Beträge bei der Ermittlung der Anschaffungskosten ist nicht zulässig.

Bisher (bis 31. Dezember 2021) sind gemäß IAS 16.17(e) bei der Ermittlung der Kosten für Testläufe Erträge von Verkäufen abzuziehen. Dies wird ab 1. Jänner 2022 explizit nicht mehr möglich sein.

Auf die ARE ergeben sich durch die Änderung keine wesentlichen Auswirkungen

IAS 37-Umfang der Erfüllungskosten bei belastenden Verträgen

Die Änderung betrifft eine Klarstellung, dass bei der Berechnung der Rückstellungen für belastende Verträge neben den direkt durch den Vertrag entstehenden Kosten auch weitere der Vertragserfüllung direkt zurechenbare Kosten zu berücksichtigen sind.

Die Änderung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der ARE.

Jährliche Verbesserungen an den IFRS (Zyklus 2018-2020)

Der IASB hat jährliche Verbesserungen an den IFRS 2018-2020 am 14. Mai 2020 herausgegeben und folgende Standards geändert:

IFRS 1-Tochterunternehmen als Erstanwender: Mit der Änderung wird einem Tochterunternehmen, das Textziffer D16(a) von IFRS 1 anwendet, gestattet, kumulierte Umrechnungsdifferenzen mit den von seinem Mutterunternehmen ausgewiesenen Beträgen zu bewerten, basierend auf dem Zeitpunkt des Übergangs des Mutterunternehmens auf IFRS.

IFRS 9-Gebühren im „10%-Test“ in Bezug auf die Ausbuchung von finanziellen Verbindlichkeiten: Die Änderung stellt klar, welche Gebühren ein Unternehmen einbezieht, wenn es den „10%-Test“ in Textziffer B3.3.6 von IFRS 9 bei der Beurteilung, ob eine finanzielle Verbindlichkeit ausgebucht werden soll, anwendet. Ein Unternehmen berücksichtigt nur Gebühren, die zwischen dem Unternehmen (dem Kreditnehmer) und dem Kreditgeber gezahlt oder erhalten wurden, einschließlich Gebühren, die entweder von dem Unternehmen oder dem Kreditgeber im Namen des anderen gezahlt oder erhalten wurden.

IFRS 16-Leasinganreize: Mit der Änderung des erläuterten Beispiels 13 zu IFRS 16 wird die Darstellung der Erstattung von Mietereinbauten durch den Leasinggeber aus dem Beispiel entfernt, um jede potenzielle Verwirrung in Bezug auf die Behandlung von Leasinganreizen zu beseitigen, die sich aus der Darstellung von Leasinganreizen in diesem Beispiel ergeben könnten.

IAS 41-Besteuerung bei Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert: Mit der Änderung wird die Vorschrift in Textziffer 22 von IAS 41 beseitigt, dass Unternehmen steuerliche Cashflows bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts eines biologischen Vermögenswertes unter Verwendung der Barwertmethode ausschließen. Die Änderung stellt die Übereinstimmung mit den Vorschriften in IFRS 13 sicher.

Sämtliche dieser Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der ARE.

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 / Leitliniendokument 2 | Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden | 01.01.2023 | 01.01.2023 |
| IAS 8 | Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen | 01.01.2023 | 01.01.2023 |
| IAS 12 | Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einer einzigen Transaktion entstehen | 01.01.2023 | 01.01.2023 |
| IFRS 17 | Versicherungsverträge | 01.01.2023 | 01.01.2023 |
| IFRS 17 | Versicherungsverträge - Änderungen | 01.01.2023 | offen |
| IAS 1 | Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig | 01.01.2023 | offen |
| IFRS 16 | Leasingverbindlichkeiten aus einer Sale-and-Leaseback-Transaktion | 01.01.2024 | offen |
| IAS 1 | Langfristige Schulden mit Nebenbedingungen (Covenants) | 01.01.2024 | 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 Bundesimmobilien-gesetz (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 marktkonformen 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 Neubauprojekte 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 7.9 Personalarückstellungen.

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

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 wurden bei der Ermittlung der Steuerabgrenzung die zukünftig in Österreich gültigen Steuersätze von 23 % bzw. 24 % 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 Biedermansdorf Projektentwicklungsges.m.b.H.
- Aspanggründe Quartierentwicklung GmbH
- Hilnteichstraße 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 8.6 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 2022 wurden, wie im Vorjahr, keine wesentlichen Abweichungen der Marktwerte vom Nennwert der Forderungen, die bilanziert werden, festgestellt.

5. KONSOLIDIERUNGSKREIS

5.1 Entwicklung des Konsolidierungskreises

Der Konsolidierungskreis hat sich im Geschäftsjahr 2022 folgendermaßen entwickelt:

| | Vollkonsolidierung | Equity-Bewertung |
|--|--------------------|------------------|
| Stand am 01.01.2022 | 108 | 50 |
| 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 |
| Stand am 31.12.2022 | 111 | 61 |

Der Konsolidierungskreis hat sich im Geschäftsjahr 2021 folgendermaßen entwickelt:

| | Vollkonsolidierung | Equity-Bewertung |
|--|--------------------|------------------|
| Stand am 01.01.2021 | 101 | 56 |
| Zugänge aus Konsolidierungskreisänderungen | 3 | 0 |
| Abgänge aus Konsolidierungskreisänderungen | 0 | -3 |
| Im Berichtsjahr veräußert | 0 | -3 |
| Im Berichtsjahr gegründet | 4 | 1 |
| Im Berichtsjahr liquidiert | 0 | -1 |
| Stand am 31.12.2021 | 108 | 50 |

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 110 (Vorjahr: 107) 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 |
| Rosenberggürtel Graz GmbH in Liqu. | 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 |
| Anzenberggasse 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 |

| Gesellschaft | Sitz | Währung | Direkte Quote in % | Direkte Quote in % Vorjahr |
|---|------|---------|--------------------|----------------------------|
| Linke Wienzeile 216 GmbH | Wien | EUR | 100,00 | 100,00 |
| Bahnhofgürtel 55 GmbH in Liqu. | Wien | EUR | 100,00 | 100,00 |
| 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 |
| N13 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 |
| 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 |
| ARE Wunderburgstraße 1 Immobilien GmbH | Wien | EUR | 100,00 | 100,00 |
| ARE DEV VG SIEBEN Beteiligungsverwaltungs GmbH | Wien | EUR | 100,00 | 100,00 |
| Baumgartner Straße 3-5 Projektentwicklungs GmbH (vormals: FLJ Projektentwicklungs GmbH) | Wien | EUR | 100,00 | 100,00 |
| Korn Projektentwicklung eins GmbH (vormals: ARE DEV VG ZEHN Beteiligungsverwaltungs GmbH) | Wien | EUR | 100,00 | 100,00 |
| Korn Projektentwicklung zwei GmbH (vormals: ARE DEV VG ELF Beteiligungsverwaltungs 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 |
| Hilmteichstraße 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 Kribeau 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 (vormals: ARE DEV VG ZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH) | Wien | EUR | 100,00 | 100,00 |
| ARE DEV VG DREIUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH | Wien | EUR | 100,00 | 100,00 |
| 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 | 0,00 |
| Kirchner Kaserne 30g Immobilien GmbH | Wien | EUR | 100,00 | 0,00 |
| ARE SWG Holding GmbH | Wien | EUR | 100,00 | 0,00 |
| FFDTV Immobilien Verwaltung SW 13 GmbH | München | EUR | 100,00 | 0,00 |
| FPS Immobilien Verwaltung SW 13 GmbH | München | EUR | 100,00 | 0,00 |
| FLI Immobilien Verwaltung SW 13 GmbH | München | EUR | 100,00 | 0,00 |
| Sonnwendgasse 13 Errichtungsgesellschaft m.b.H. | Wien | EUR | 100,00 | 0,00 |

5.3 Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen

Zum Stichtag wurden im Rahmen der Equity-Bewertung 61 (Vorjahr: 50) 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 Entwicklungs 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 |
| FoDo Center Beteiligung GmbH & Co KG*** | Wien | EUR | 49,00 | 49,00 |

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.

| Gesellschaft | Sitz | Währ-ung | Direkte Quote in % | Direkte Quote in % Vorjahr |
|--|---------|----------|--------------------|----------------------------|
| 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 |
| SCHÖPF15A GmbH in Liqu. | Wien | EUR | 50,00 | 50,00 |
| Engerthstraße 187 Errichtungsges.m.b.H. | Wien | EUR | 50,00 | 50,00 |
| 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 (vormals: ARE BET VG DREI Beteiligungsverwaltungs GmbH) | Wien | EUR | 50,00 | 100,00 |
| VID Energie Infrastruktur GmbH & Co KG | Wien | EUR | 50,00 | 0,00 |
| WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H. | Wien | EUR | 40,00 | 20,00 |
| ARE DEV VG EINUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH**** | Wien | EUR | 40,00 | 100,00 |
| ARE DEV VG ZWEIUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH**** | Wien | EUR | 40,00 | 100,00 |
| BAI 2020 Zwei GmbH**** | Wien | EUR | 40,00 | 0,00 |
| BAI 2022 Eins GmbH & Co KG**** | Wien | EUR | 40,00 | 0,00 |
| BAI 2022 Zwei GmbH & Co KG**** | Wien | EUR | 40,00 | 0,00 |
| BAI 2020 Fünf GmbH & Co KG**** | Wien | EUR | 40,00 | 0,00 |
| BAI 2020 Sechs GmbH & Co KG**** | Wien | EUR | 40,00 | 0,00 |
| BAI 2020 Sieben GmbH & Co KG**** | Wien | EUR | 40,00 | 0,00 |
| BAI 2020 Acht GmbH & Co KG**** | Wien | EUR | 40,00 | 0,00 |
| Baubergerstrasse GmbH & Co. KG | München | EUR | 40,00 | 40,00 |
| Baubergerstrasse Verwaltung GmbH | München | EUR | 40,00 | 40,00 |
| Berlin Zitadellenweg UG | Berlin | EUR | 70,00 | 0,00 |

* 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.

Bei den Gesellschaften BIG Liegenschaften Strasshof Verwertung und Entwicklung GmbH, NOE Central St. Pölten Verwertungs 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 2022 getätigt:

| Gesellschaft | Sitz | Währung | Direkte Quote in % | Konsolidierungsart* | Gründungs-/ Erwerbszeitpunkt |
|---|---------|---------|--------------------|---------------------|------------------------------|
| Berlin Zitadellenweg UG | Berlin | EUR | 70,00 | EK | 07.04.2022 |
| VID Energie Infrastruktur GmbH & Co KG | Wien | EUR | 50,00 | EK | 11.05.2022 |
| Kirchner Kaserne 30f Immobilien GmbH | Wien | EUR | 49,00 | EK | 14.05.2022 |
| Kirchner Kaserne 30g Immobilien GmbH | Wien | EUR | 49,00 | EK | 14.05.2022 |
| BAI 2020 Zwei GmbH** | Wien | EUR | 40,00 | EK | 28.10.2022 |
| BAI 2022 Eins GmbH & Co KG** | Wien | EUR | 40,00 | EK | 28.10.2022 |
| BAI 2022 Zwei GmbH & Co KG** | Wien | EUR | 40,00 | EK | 28.10.2022 |
| BAI 2020 Fünf GmbH & Co KG** | Wien | EUR | 40,00 | EK | 28.10.2022 |
| BAI 2020 Sechs GmbH & Co KG** | Wien | EUR | 40,00 | EK | 28.10.2022 |
| BAI 2020 Sieben GmbH & Co KG** | Wien | EUR | 40,00 | EK | 28.10.2022 |
| BAI 2020 Acht GmbH & Co KG** | Wien | EUR | 40,00 | EK | 28.10.2022 |
| ARE SWG Holding GmbH | Wien | EUR | 100,00 | VK | 04.11.2022 |
| FFDTV Immobilien Verwaltung SW 13 GmbH | München | EUR | 100,00 | VK | 30.11.2022 |
| FPS Immobilien Verwaltung SW 13 GmbH | München | EUR | 100,00 | VK | 30.11.2022 |
| FLI Immobilien Verwaltung SW 13 GmbH | München | EUR | 100,00 | VK | 30.11.2022 |
| Sonnwendgasse 13 Errichtungsgesellschaft m.b.H. | Wien | EUR | 100,00 | VK | 30.11.2022 |

* VK = Vollkonsolidierung, EK = Equity-Konsolidierung

** 100% Tochtergesellschaften der WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H. Die Ergebnisse sind Bestandteil dieser Gesellschaft.

5.5 Konsolidierungskreisänderungen

Im Geschäftsjahr 2022 erfolgten folgende Änderungen:

| Gesellschaft | Sitz | Währung | Vorher | | Nachher | | Konsolidierungs-kreisänderung |
|--|------|---------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------|-------------------------------|
| | | | Direkte Quote in % | Konsolidierungsart* | Direkte Quote in % | Konsolidierungsart* | |
| VID Energie Infrastruktur GmbH (vormals: ARE BET VG DREI Beteiligungsverwaltungs GmbH) | Wien | EUR | 100,00 | VK | 50,00 | EK | 06.04.2022 |
| ARE DEV VG EINUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH** | Wien | EUR | 100,00 | VK | 40,00 | EK | 27.10.2022 |
| ARE DEV VG ZWEIUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH** | Wien | EUR | 100,00 | VK | 40,00 | EK | 27.10.2022 |
| Kirchner Kaserne 30f Immobilien GmbH | Wien | EUR | 49,00 | EK | 100,00 | VK | 30.11.2022 |
| Kirchner Kaserne 30g Immobilien GmbH | Wien | EUR | 49,00 | EK | 100,00 | VK | 30.11.2022 |

* VK = Vollkonsolidierung, EK = Equity-Konsolidierung

** 100% Tochtergesellschaften der WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H. Die Ergebnisse sind Bestandteil dieser Gesellschaft.

Mit 6. April 2022 wurden 50 % an der VID Energie Infrastruktur GmbH verkauft und die BIG hat die Beherrschung über die Gesellschaft verloren. Der Gewinn aus dem Verkauf der Anteile und der Ertrag aus der Neubewertung der zurückbehaltenen Anteile betragen TEUR 0,0.

Mit 27. Oktober 2022 wurden 100 % der Anteile an der ARE DEV VG EINUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH und an der ARE DEV VG ZWEIUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH an die WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H. verkauft. Die ARE hält 40 % an dieser Gesellschaft. Der Gewinn aus dem Verkauf der Anteile beträgt TEUR 11,3 und ist in der Gesamtergebnisrechnung in der Position Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften ausgewiesen.

Mit 30. November 2022 wurden 100 % der Anteile an der Kirchner Kaserne 30f Immobilien GmbH und Kirchner Kaserne 30g Immobilien GmbH von der Kirchner Kaserne Projektentwicklungsgesellschaft GmbH gekauft. Die ARE hält 49 % an dieser Gesellschaft. Durch den Kauf wurden Vorräte in Höhe von TEUR 3.964,4 erworben.

5.6 Endkonsolidierungen

Im Geschäftsjahr 2022 erfolgten folgende Endkonsolidierungen:

| Gesellschaft | Sitz | Währung | Direkte Quote in % | Konsolidierungsart* | Endkonsolidierungszeitpunkt |
|-----------------------------|------|---------|--------------------|---------------------|-----------------------------|
| Seidengasse 20 GmbH in Liq. | Wien | EUR | 100,00 | VK | 02.02.2022 |
| FDO Hotel GmbH & Co KG ** | Wien | EUR | 49,00 | EK | 20.12.2022 |

* VK = Vollkonsolidierung, EK = Equity-Konsolidierung

** 100% Tochtergesellschaft der FoDo Holding GmbH & Co KG. Die Ergebnisse sind Bestandteil dieser Gesellschaft.

Die Seidengasse 20 GmbH in Liq. wurde im Geschäftsjahr liquidiert.

Der Verkauf der Anteile der FDO Hotel GmbH & Co KG führte zu einem anteiligen Endkonsolidierungsergebnis in Höhe von TEUR 4.872,2, das im Ergebnis der nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen enthalten ist.

6. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

6.1 Konzerngesamtergebnisrechnung

6.1.1 Umsatzerlöse

| in TEUR | 2022 | 2021 |
|---|------------------|------------------|
| Erlöse aus Vermietung | 203.905,4 | 193.904,6 |
| Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten | 44.772,4 | 37.577,6 |
| Erlöse aus Mieterinvestitionen | 75,8 | 256,3 |
| Erlöse aus Hausverwaltung | 7.317,2 | 6.583,7 |
| Erlöse aus Facility Services | 3.096,8 | 3.035,5 |
| Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens | 69.546,6 | 89.978,6 |
| Erlöse sonstige | 2.944,5 | 3.314,7 |
| | 331.658,7 | 334.651,0 |

In den Umsatzerlösen sind Erlöse nach IFRS 16 in Höhe von TEUR 203.905,4 (Vorjahr: TEUR 193.904,6) und Erlöse nach IFRS 15 in Höhe von TEUR 127.753,3 (Vorjahr: TEUR 140.746,5) enthalten. Der offene Auftragsbestand für Bauprojekte beträgt zum 31. Dezember 2022 TEUR 47.090,8 (Vorjahr: TEUR 69.175,6).

6.1.2 Bestandsveränderung

| in TEUR | 2022 | 2021 |
|--|-----------------|-----------------|
| Mieterinvestitionen | -539,6 | -158,4 |
| Investitionen in kurzfristiges Immobilienvermögen | 107.020,3 | 90.587,7 |
| Immobilienbestand kurzfristiges Immobilienvermögen | -57.163,6 | -71.500,5 |
| | 49.317,1 | 18.928,9 |

6.1.3 Sonstige betriebliche Erträge

| in TEUR | 2022 | 2021 |
|--|----------------|----------------|
| Erträge aus Aufwandszuschüssen | 55,2 | 42,4 |
| sonstige Erträge aus der Immokontierung | 118,0 | 190,1 |
| Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigung | 235,0 | 119,0 |
| Erträge aus Weiterverrechnung Dritte Immokontierung | 381,3 | 355,2 |
| Erträge aus Schadensfällen Immobilien | 694,2 | 763,7 |
| Übrige Erträge | 1.825,3 | 1.302,9 |
| | 3.309,0 | 2.773,3 |

6.1.4 Ergebnis aus dem Abgang von Immobilienvermögen

| in TEUR | 2022 | 2021 |
|---------------------------|----------------|-------------|
| Erträge aus Anlagenabgang | 2.348,6 | 51,0 |
| Verlust aus Anlagenabgang | -213,2 | -35,6 |
| | 2.135,5 | 15,5 |

6.1.5 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften

| in TEUR | 2022 | 2021 |
|--|-------------|--------------|
| Erträge aus Verkauf von Immobiliengesellschaften | 11,3 | 987,1 |
| | 11,3 | 987,1 |

6.1.6 *Materialaufwand*

| in TEUR | 2022 | 2021 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Instandhaltung | -33.667,4 | -32.142,3 |
| Mieterinvestitionen | -8,8 | -15,5 |
| Betriebs- und Heizkosten | -61.404,8 | -51.666,7 |
| Herstellkosten Umlaufvermögen | -98.720,2 | -85.048,6 |
| Übrige sonstige bezogene Leistungen | -1.895,7 | -1.665,0 |
| Skontoerträge | 52,1 | 50,4 |
| | -195.644,9 | -170.487,8 |

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 | 2022 | 2021 |
|--|-----------------|-----------------|
| Gehälter | -5.985,0 | -5.742,0 |
| Aufwand für Abfertigung und Altersversorgung | -148,8 | -122,5 |
| Lohnnebenkosten | -1.510,5 | -1.408,6 |
| Sonstiger Sozialaufwand | -68,1 | -45,6 |
| | -7.712,4 | -7.318,7 |

Die Personalstruktur der ARE setzt sich wie folgt zusammen:

| Mitarbeitende (im Jahresdurchschnitt) | 2022 | 2021 |
|---------------------------------------|-----------|-----------|
| Angestellte | 83 | 76 |
| Als Personalaufwand erfasst | 83 | 76 |

Die Zahlungen in die gesetzliche Mitarbeitervorsorgekasse betragen im Jahr 2022 TEUR 87,7 (Vorjahr: TEUR 82,2) und wurden sofort aufwandswirksam erfasst.

Die Zahlungen an die Pensionskasse betragen im Jahr 2022 TEUR 40,0 (Vorjahr: TEUR 34,4).

6.1.8 *Sonstige betriebliche Aufwendungen*

| in TEUR | 2022 | 2021 |
|---|------------------|------------------|
| Weiterverrechnung Verwaltungsdienstleistungen BIG | -8.514,9 | -8.358,2 |
| Vermietungskosten | -365,2 | -735,3 |
| Auflösung/Dotierung Drohverlustrückstellung | -141,1 | -27,8 |
| Dienstleistungen | -3.025,8 | -1.903,4 |
| Office Management | -278,8 | -392,0 |
| Werbung und Kommunikation | -1.134,5 | -968,2 |
| Schulungs- und Reisekosten | -280,4 | -96,0 |
| Steuern nicht vom Einkommen und Ertrag | -80,2 | -508,7 |
| Verkaufskosten | -1.174,9 | -1.472,6 |
| Sonstige Aufwände | -2.981,9 | -1.648,3 |
| | -17.977,7 | -16.110,6 |

6.1.9 Abschreibungen und Abwertung Vorratsvermögen

| in TEUR | 2022 | 2021 |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Abschreibungen | -118,9 | -115,0 |
| Abwertung Vorratsvermögen | -144,0 | 0,0 |
| | -262,9 | -115,0 |

6.1.10 Neubewertungsergebnis

| in TEUR | 2022 | 2021 |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Gewinn aus Neubewertung | 241.227,7 | 235.079,2 |
| Verlust aus Neubewertung | -44.879,7 | -48.989,2 |
| | 196.348,0 | 186.090,0 |

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

6.1.11 Finanzaufwendungen

| in TEUR | 2022 | 2021 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Zinsaufwendungen | -27.700,1 | -23.957,8 |
| Sonstige Finanzaufwendungen | -6.653,7 | -3.207,0 |
| | -34.353,8 | -27.164,8 |

6.1.12 Sonstiges Finanzergebnis

| in TEUR | 2022 | 2021 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Zinserträge | 1.948,2 | 2.802,8 |
| Sonstige Finanzerträge | 10,2 | 1.941,6 |
| | 1.958,4 | 4.744,4 |

Im Vorjahr waren in den sonstigen Finanzerträgen Erträge aus der Kaufpreisanpassung eines Gemeinschaftsunternehmens in Höhe von TEUR 1.937,8 enthalten.

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 2022 und 2021 wie folgt zusammen:

| 2022 | | Aus Folgebewertung | |
|---|----------------|---|---------------|
| in TEUR | Zinsen | Sonstige Wertänderungen | Nettoergebnis |
| Vermögenswerte und Schulden IFRS 9 | | | |
| 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 |
| Gesamt | -25.752 | 0 | 0 |
| 2021 | | | |
| in TEUR | Zinsen | Aus Folgebewertung Sonstige Wertänderungen | Nettoergebnis |
| Vermögenswerte und Schulden IFRS 9 | | | |
| Ausleihungen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet | 491 | 0 | 0 |
| Liquide Mittel sowie Forderungen und sonstige Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet | 2.312 | 0 | 0 |
| Finanzverbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet | -23.958 | 0 | 0 |
| Gesamt | -21.155 | 0 | 0 |

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 | 2022 | 2021 |
|---|--------------------|--------------------|
| Stand am 01.01. | 3.850.183,6 | 3.343.128,3 |
| Zugänge | 179.953,0 | 272.689,4 |
| Investitionszuschüsse | -4.516,6 | -3.343,7 |
| Zuschlagsmieten | 174,9 | -244,3 |
| Zugänge aus Erwerb Immobiliengesellschaften | 48.130,0 | 0,0 |
| Abgänge | -13.301,5 | -998,4 |
| Umgliederung zwischen IAS 40 und IAS 2 | -267,2 | 9.558,3 |
| Sonstige Umgliederung | -189,6 | -21,4 |
| Veränderung Konsolidierungskreis | 0,0 | 43.325,3 |
| Wertschwankung (Auf-/Abwertung) | 196.348,0 | 186.090,0 |
| Stand am 31.12. | 4.256.514,8 | 3.850.183,6 |

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 2022 waren keine als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien als Sicherheiten für Verbindlichkeiten verpfändet.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien teilen sich in Bestandsimmobilien in Höhe von TEUR 4.138.227,9 (Vorjahr: TEUR 3.682.905,8) und Immobilien in Entwicklung in Höhe von TEUR 118.286,9 (Vorjahr: TEUR 167.277,9) auf.

Bei den Zugängen in Höhe von TEUR 179.953,0 (Vorjahr: TEUR 272.689,4) beziehen sich Zugänge in Höhe von TEUR 121.303,9 (Vorjahr: TEUR 185.953,1) auf Bestandsimmobilien und Zugänge in Höhe von TEUR 58.649,1 (Vorjahr: TEUR 86.736,3) auf Immobilien in Entwicklung.

Der ARE Konzern vermietet seine Liegenschaften überwiegend langfristig an Institutionen des Bundes, wobei der vermietbare Leerstand im Berichtsjahr bei rund 2,0 % lag.

Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte

Die beizulegenden Zeitwerte werden in der Regel von externen, unabhängigen Gutachtern unter Anwendung von wissenschaftlich anerkannten Bewertungsmethoden ermittelt.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden 96,6 % des ARE Portfolios gemessen am Fair Value mindestens einmal durch einen externen Gutachter bewertet.

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 die ÖNORM B 1802 über die Liegenschaftsbewertung 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 sind die aktuell vorherrschenden Marktbedingungen in die Parameter der Wertermittlung zu integrieren.

Bei den Liegenschaften des BIG Konzerns 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 Bodenwert der Barwert aller künftig zu erwarteten Zahlungsflüsse, der durch Kapitalisierung der Reinerträge 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 Wertermittlungsstichtag basiert auf den im Ertragswertverfahren ermittelten Fair Value nach Fertigstellung. Hier von werden die zu erwarteten 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 im BIG Konzern andere, anerkannte Bewertungsmethoden zur Anwendung, wie z.B. das Discounted-Cashflow- oder das Sachwertverfahren. Der Sachverständige hat dabei jeweils das Wertermittlungsverfahren auszuwählen, dass den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten abbildet.

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

Für 2021 waren die Werte wie folgt:

| ARE Bundesland | Buchwert zum 31.12.2021 in TEUR | Inputfaktoren | MIN | MAX |
|---|---------------------------------|--|-----|----------|
| Burgenland | 22.929 | Liegenschaftszinssatz in % | 5,1 | bis 7,2 |
| | | Restnutzungsdauer in Jahren | 15 | bis 50 |
| | | IST-Miete in EUR/m ² p.m. | 1,7 | bis 7,8 |
| | | Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m. | 1,8 | bis 7,8 |
| | | Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a. | 5,6 | bis 15,9 |
| Kärnten | 87.165 | Liegenschaftszinssatz in % | 4,5 | bis 7,0 |
| | | Restnutzungsdauer in Jahren | 19 | bis 50 |
| | | IST-Miete in EUR/m ² p.m. | 1,2 | bis 7,9 |
| | | Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m. | 1,5 | bis 7,9 |
| | | Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a. | 2,5 | bis 20,0 |
| Niederösterreich | 152.976 | Liegenschaftszinssatz in % | 4,3 | bis 7,3 |
| | | Restnutzungsdauer in Jahren | 15 | bis 45 |
| | | IST-Miete in EUR/m ² p.m. | 1,6 | bis 9,5 |
| | | Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m. | 1,5 | bis 8,6 |
| | | Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a. | 3,1 | bis 20,1 |
| Oberösterreich | 124.037 | Liegenschaftszinssatz in % | 4,6 | bis 6,8 |
| | | Restnutzungsdauer in Jahren | 10 | bis 51 |
| | | IST-Miete in EUR/m ² p.m. | 0,9 | bis 8,0 |
| | | Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m. | 1,4 | bis 7,9 |
| | | Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a. | 6,0 | bis 19,0 |
| Salzburg | 192.429 | Liegenschaftszinssatz in % | 4,8 | bis 6,4 |
| | | Restnutzungsdauer in Jahren | 12 | bis 50 |
| | | IST-Miete in EUR/m ² p.m. | 1,2 | bis 10,7 |
| | | Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m. | 1,3 | bis 10,6 |
| | | Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a. | 4,9 | bis 20,7 |
| Steiermark | 303.711 | Liegenschaftszinssatz in % | 4,1 | bis 7,3 |
| | | Restnutzungsdauer in Jahren | 11 | bis 73 |
| | | IST-Miete in EUR/m ² p.m. | 0,8 | bis 10,9 |
| | | Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m. | 1,5 | bis 9,9 |
| | | Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a. | 2,9 | bis 21,7 |
| Tirol | 146.581 | Liegenschaftszinssatz in % | 4,1 | bis 7,4 |
| | | Restnutzungsdauer in Jahren | 17 | bis 45 |
| | | IST-Miete in EUR/m ² p.m. | 0,5 | bis 8,9 |
| | | Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m. | 2,0 | bis 8,3 |
| | | Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a. | 3,7 | bis 20,8 |
| Vorarlberg | 60.674 | Liegenschaftszinssatz in % | 3,9 | bis 7,6 |
| | | Restnutzungsdauer in Jahren | 15 | bis 35 |
| | | IST-Miete in EUR/m ² p.m. | 1,2 | bis 8,8 |
| | | Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m. | 1,7 | bis 7,8 |
| | | Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a. | 3,7 | bis 20,6 |
| Wien | 1.786.987 | Liegenschaftszinssatz in % | 2,4 | bis 6,9 |
| | | Restnutzungsdauer in Jahren | 20 | bis 60 |
| | | IST-Miete in EUR/m ² p.m. | 1,9 | bis 13,0 |
| | | Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m. | 2,6 | bis 13,7 |
| | | Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a. | 6,6 | bis 22,1 |
| Residualwertverfahren | | | | |
| ARE | 275.203 | Liegenschaftszinssatz in % | 2,7 | bis 5,7 |
| | | Restnutzungsdauer in Jahren | 40 | bis 60 |
| | | Nachhaltige Miete EUR/m ² p.m. | 8,2 | bis 61,8 |
| ARE Gesamt | 3.152.693 | | | |
| Konzern Projektgesellschaften Gesamt | 697.490 | | | |
| Konzern Gesamt | 3.850.183 | | | |

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 2022 in der ARE TEUR 3.374.984,9.

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 2022 als Anlage in Bau identifiziert oder als unbebautes Grundstück bewertet wurden. Das Zeitwertvolumen dieser ausgewählten Immobilien beträgt per 31. Dezember 2022 in der ARE TEUR 874.333,0 (rd. 26 % 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 | 3.119.701,7 | 3.374.984,9 | 3.630.268,1 |
| | -7,56% | 100% | 7,56% |
| Änderung des Liegenschaftszinssatzes in TEUR | +50 Basispunkte | Ausgangswert | -50 Basispunkte |
| ARE | 3.108.281,6 | 3.374.984,9 | 3.684.827,5 |
| | -7,90% | 100% | 9,18% |
| Änderung der Restnutzungsdauer in TEUR | -5 Jahre | Ausgangswert | +5 Jahre |
| ARE | 3.313.633,9 | 3.374.984,9 | 3.427.279,5 |
| | -1,82% | 100% | 1,55% |

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 -7,90 % bis +9,18 %.

7.2 Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte

Zum 31. Dezember 2022 waren keine Sachanlagen sowie immateriellen Vermögenswerte als Sicherheiten für Verbindlichkeiten verpfändet.

| Sonstige Sachanlagen in TEUR | 2022 | 2021 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Stand am 01.01. | 1.711,5 | 563,6 |
| Zugänge | 1.171,1 | 1.245,5 |
| Sonstige Umgliederungen | 189,6 | 21,4 |
| Abgänge | 0,0 | -35,2 |
| Abschreibung | -108,3 | -83,8 |
| Stand am 31.12. | 2.964,0 | 1.711,5 |
| Anschaffungs- und Herstellungskosten | 4.394,9 | 3.052,6 |
| Kumulierte Abschreibung | -1.430,9 | -1.341,1 |
| Stand am 31.12. | 2.964,0 | 1.711,5 |

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

| Immaterielle Vermögenswerte in TEUR | 2022 | 2021 |
|--------------------------------------|-------------|-------------|
| Stand am 01.01. | 39,3 | 68,0 |
| Zugänge | 15,1 | 2,5 |
| Abschreibung | -10,7 | -31,2 |
| Stand am 31.12. | 43,7 | 39,3 |
| Anschaffungs- und Herstellungskosten | 151,9 | 174,4 |
| Kumulierte Abschreibung | -108,3 | -135,2 |
| Stand am 31.12. | 43,7 | 39,3 |

7.3 Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen

| in TEUR | 2022 | 2021 |
|---|-----------------|----------|
| FoDo Holding GmbH & Co KG | 18.045,3 | 10.426,6 |
| FJK 51 Projektentwicklungs GmbH & Co KG | 14.613,2 | 7.909,1 |
| Wien 3420 Aspern Development AG | 16.947,9 | 3.525,1 |
| SCHÖPF15A GmbH in Liqu. | 247,0 | 250,7 |
| BIG Liegenschaften Strasshof Verwertung und Entwicklungs GmbH | 938,9 | 1.073,0 |
| ERD38 TU GmbH | 191,7 | 444,4 |
| Kirchner Kaserne Projektentwicklungs GmbH | 2.909,5 | 1.524,8 |
| Wohnbau Eschenpark 1 GmbH | 211,9 | 3.376,1 |
| Perfekt A Wohnbau GmbH | 39,2 | 2.177,7 |
| NOE Central St. Pölten Verwertungs GmbH | 71,2 | 126,2 |
| Nuss Errichtung GmbH | 34,2 | 30,3 |
| SYMBIO B52 GmbH | 248,9 | 209,5 |
| Engerthstraße 187 Errichtungsges.m.b.H. | 87,7 | 103,0 |
| SYMBIOCITY GmbH | 182,8 | 159,8 |
| Trilliple Management GmbH | 107,9 | 103,4 |
| SYMBIO I GmbH | 66,7 | 59,3 |
| FoDo Management GmbH | 32,6 | 29,4 |
| WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H | 1.938,7 | 522,6 |
| FJK 51 Projektentwicklungs GmbH | 2,1 | 4,1 |
| Schnirchgasse 9-9A GmbH & CoKG | 4.940,4 | 10.838,4 |
| VID Energie Infrastruktur GmbH | 15,5 | 0,0 |
| Aspanggründe Beteiligungs GmbH | 29,8 | 25,8 |
| WSB BF fünf Projektentwicklungs GmbH & Co KG | 5.341,8 | 5.200,1 |
| WSB BF neun-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG | 2.631,2 | 2.636,4 |
| WSB BF neun-Beta Projektentwicklungs GmbH & Co KG | 2.904,5 | 2.909,1 |
| WSB BF elf-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG | 3.016,7 | 3.020,6 |
| WSB BF zwei Projektentwicklungs GmbH & Co KG | 6.562,1 | 6.568,0 |
| Bauburgerstrasse GmbH & Co. KG | 35.963,3 | 35.754,7 |
| Bauburgerstrasse Verwaltung GmbH | 10,2 | 9,7 |
| Erdberger Lände 36-38 Projektentwicklung GmbH | 0,0 | 0,0 |
| Toscana Verpachtungs GmbH | 4.082,5 | 16,8 |
| VID Energie Infrastruktur GmbH & Co KG | 1.491,5 | 0,0 |
| Berlin Zitadellenweg UG | 5.654,5 | 0,0 |
| 129.561,4 | 99.034,8 | |

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

| in TEUR | 2022 | 2021 |
|--|------------------|-----------------|
| Stand am 01.01. | 99.034,8 | 86.443,1 |
| Zugang | 12.531,5 | 4.659,2 |
| Konsolidierungskreisänderung | 15,2 | -5.458,4 |
| Direkte Anteilsverkäufe/Abschichtung | 0,0 | 4,0 |
| Veränderungen Kapital durch Dividenden | -13.479,4 | -5.298,3 |
| Veränderung Kapital durch Zuzahlungen | 248,2 | 0,0 |
| Anteil am Jahresergebnis | 31.211,2 | 18.685,2 |
| Stand am 31.12. | 129.561,5 | 99.034,8 |

7.4 Sonstige Vermögenswerte

Die langfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerte in Höhe von TEUR 21.423,9 (Vorjahr: TEUR 14.193,4) betreffen im Wesentlichen TEUR 20.728,1 (Vorjahr: TEUR 12.827,8) Darlehen an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen.

Von den kurz- und langfristigen Forderungen gegenüber nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen sind TEUR 34.693,3 (Vorjahr: TEUR 18.137,0) nachrangig.

Weiters bestehen langfristige Forderungen in Höhe von TEUR 655,6 (Vorjahr: TEUR 1.249,4) aus einem Finanzierungsleasing nach IFRS 16.

7.5 Vorräte

Die Vorräte betreffen vor allem Immobilien, die zu Handelszwecken gehalten werden. Weiters waren im Vorjahr in diesem Posten Mieterinvestitionen ausgewiesen, welche im Geschäftsjahr endgültig an den Mieter weiterverrechnet wurden. Dies waren Leistungen, die von Dritten (= Mietern) bei der ARE bis in das Geschäftsjahr 2018 in Auftrag gegeben und nach Baufortschritt, Zahlungsplan oder Fertigstellung an den Mieter weiterverrechnet wurden. Diese wurden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet.

| Vorräte Immobilien in TEUR | 2022 | 2021 |
|---|------------------|------------------|
| Stand am 01.01. | 178.204,1 | 168.675,2 |
| Abgang/Zugang aus Änderung des Konsolidierungskreises | 3.964,4 | 0,0 |
| Umgliederung von IAS 40 zu IAS 2 | 267,2 | -9.558,3 |
| Abwertung | -144,0 | 0,0 |
| Bestandsveränderung | 49.856,7 | 19.087,2 |
| Stand am 31.12. | 232.148,4 | 178.204,1 |

| Vorräte Mieterinvestitionen in TEUR | 2022 | 2021 |
|--|------------|--------------|
| Stand am 01.01. | 539,6 | 698,0 |
| Bestandsveränderung | -539,6 | -158,4 |
| Stand am 31.12. | 0,0 | 539,6 |

Für TEUR 216.506,0 (Vorjahr: TEUR 149.101,7) der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien wird eine Realisierung nach mehr als 12 Monaten erwartet.

Es wurden TEUR 3.263,7 (Vorjahr: TEUR 2.481,3) an Fremdkapitalkosten mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 2,11 % (Vorjahr: 2,28 %) bei zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien auf die Herstellungskosten aktiviert.

7.6 Forderungen und sonstige Vermögenswerte

| in TEUR | 2022 | 2021 |
|---|-----------------|-----------------|
| Forderungen aus Finanzierungsleasing, kurzfristig | 657,4 | 627,3 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 15.942,3 | 6.339,6 |
| Vertragsvermögenswerte | 21.617,9 | 16.299,5 |
| Sonstige Forderungen und Vermögenswerte | 24.898,7 | 20.080,3 |
| | 63.116,3 | 43.346,7 |

Die Vertragsvermögenswerte betreffen im Wesentlichen die Ansprüche des Konzerns auf Gegenleistung für unterschriebene, aber zum Stichtag noch nicht übergebene Wohnimmobilien sowie aus Ansprüchen aus Mieterinvestitionen.

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 | 2022 | 2021 |
|--|----------------|----------------|
| Stand am 01.01. | 1.787,6 | 1.445,5 |
| Zuführungen | 663,8 | 514,2 |
| Verbrauch | -13,8 | -5,8 |
| Auflösungen | -222,7 | -113,5 |
| Nettoneubewertung der Wertberichtigungen | 300,4 | -52,8 |
| Stand am 31.12. | 2.515,4 | 1.787,6 |

Die Aufwendungen für die vollständige Ausbuchung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betragen im Geschäftsjahr 2022 TEUR 25,2 (Vorjahr: TEUR 38,2).

Die Einzelwertberichtigungen in Höhe von TEUR 1.224,8 (Vorjahr: TEUR 797,4) 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 2022 und 2021.

| Republik Österreich | Bruttobuchwert | Ausfallwahrscheinlichkeit | Verlustquote | Wertberichtigung | Beeinträchtigte Bonität |
|----------------------------|-----------------------|----------------------------------|---------------------|-------------------------|--------------------------------|
| in TEUR | 31.12.2022 | | | 31.12.2022 | |
| Aktuell nicht fällig | 13.000,2 | 0% | 100% | 0,0 | Nein |
| 1-30 Tage überfällig | 5,0 | 0% | 100% | 0,0 | Nein |
| 31-60 Tage überfällig | 0,0 | 0% | 100% | 0,0 | Nein |
| 61-90 Tage überfällig | 5,5 | 0% | 100% | 0,0 | Nein |
| über 90 Tage überfällig | 1,7 | 0% | 100% | 0,0 | Nein |
| über 180 Tage überfällig | 137,7 | 0% | 100% | 0,0 | Nein |

| Mietforderungen Dritte | Bruttobuchwert | Ausfallwahrscheinlichkeit | Verlustquote | Wertberichtigung | Beeinträchtigte Bonität |
|-------------------------------|-----------------------|----------------------------------|---------------------|-------------------------|--------------------------------|
| in TEUR | 31.12.2022 | | | 31.12.2022 | |
| 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 |

| Verkaufsforderungen Dritte | Bruttobuchwert | Ausfallwahrscheinlichkeit | Verlustquote | Wertberichtigung | Beeinträchtigte Bonität |
|-----------------------------------|-----------------------|----------------------------------|---------------------|-------------------------|--------------------------------|
| in TEUR | 31.12.2022 | | | 31.12.2022 | |
| 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 |

| Sonstige Forderungen Dritte | Bruttobuchwert | Ausfallwahrscheinlichkeit | Verlustquote | Wertberichtigung | Beeinträchtigte Bonität |
|------------------------------------|-----------------------|----------------------------------|---------------------|-------------------------|--------------------------------|
| in TEUR | 31.12.2022 | | | 31.12.2022 | |
| 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 |

| Republik Österreich | Bruttobuchwert | Ausfallwahrscheinlichkeit | Verlustquote | Wertberichtigung | Beeinträchtigte Bonität |
|----------------------------|-----------------------|----------------------------------|---------------------|-------------------------|--------------------------------|
| in TEUR | 31.12.2021 | | | 31.12.2021 | |
| Aktuell nicht fällig | 2.219,9 | 0% | 100% | 0,0 | Nein |
| 1-30 Tage überfällig | 2,5 | 0% | 100% | 0,0 | Nein |
| 31-60 Tage überfällig | 0,0 | 0% | 100% | 0,0 | Nein |
| 61-90 Tage überfällig | 96,5 | 0% | 100% | 0,0 | Nein |
| über 90 Tage überfällig | 0,0 | 0% | 100% | 0,0 | Nein |
| über 180 Tage überfällig | 35,6 | 0% | 100% | 0,0 | Nein |

| Mietforderungen Dritte | Bruttobuchwert | Ausfallwahrscheinlichkeit | Verlustquote | Wertberichtigung | Beeinträchtigte Bonität |
|-------------------------------|-----------------------|----------------------------------|---------------------|-------------------------|--------------------------------|
| in TEUR | 31.12.2021 | | | 31.12.2021 | |
| Aktuell nicht fällig | 169,0 | 3,7% | 100% | 6,3 | Nein |
| 1-30 Tage überfällig | 150,4 | 3,7% | 100% | 5,6 | Nein |
| 31-60 Tage überfällig | 134,7 | 3,7% | 100% | 5,0 | Nein |
| 61-90 Tage überfällig | 130,1 | 3,7% | 100% | 4,8 | Nein |
| über 90 Tage überfällig | 291,6 | 3,7% | 100% | 10,8 | Nein |
| über 180 Tage überfällig | 909,8 | 100,0% | 100% | 909,8 | Nein |

| Verkaufsforderungen Dritte | Bruttobuchwert | Ausfallwahrscheinlichkeit | Verlustquote | Wertberichtigung | Beeinträchtigte Bonität |
|-----------------------------------|-----------------------|----------------------------------|---------------------|-------------------------|--------------------------------|
| in TEUR | 31.12.2021 | | | 31.12.2021 | |
| Aktuell nicht fällig | 20.804,1 | 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 |

| Sonstige Forderungen Dritte | Bruttobuchwert | Ausfallwahrscheinlichkeit | Verlustquote | Wertberichtigung | Beeinträchtigte Bonität |
|------------------------------------|-----------------------|----------------------------------|---------------------|-------------------------|--------------------------------|
| in TEUR | 31.12.2021 | | | 31.12.2021 | |
| Aktuell nicht fällig | 1.000,6 | 3,7% | 100% | 37,0 | Nein |
| 1-30 Tage überfällig | 0,0 | 3,7% | 100% | 0,0 | Nein |
| 31-60 Tage überfällig | 0,0 | 3,7% | 100% | 0,0 | Nein |
| 61-90 Tage überfällig | 0,0 | 3,7% | 100% | 0,0 | Nein |
| über 90 Tage überfällig | 0,0 | 3,7% | 100% | 0,0 | Nein |

7.7 Liquide Mittel

| in TEUR | 2022 | 2021 |
|-------------------------------|------------------|-----------------|
| Guthaben bei Kreditinstituten | 101.843,3 | 61.682,2 |
| Kassenbestand | 2,1 | 1,5 |
| | 101.845,4 | 61.683,7 |

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

7.8 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 2022 eine Dividende in Höhe von EUR 64,03 Mio. auszuschütten. 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 größtenteils 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 55,8 % aus (Vorjahr: 57,3 %).

7.9 Personalarückstellungen

Die langfristigen Personalarückstellungen betreffen den Barwert der Verpflichtungen für:

| in TEUR | 2022 | 2021 |
|------------------------------|--------------|--------------|
| Abfertigungsverpflichtungen | 322,3 | 370,7 |
| Jubiläumsgeldverpflichtungen | 139,0 | 176,9 |
| | 461,4 | 547,6 |

Noch nicht konsumierte Urlaube per 31. Dezember 2022 in Höhe von TEUR 589,2 (Vorjahr: TEUR 638,7) 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 3,51 % (Vorjahr: 0,93 %), künftig erwarteter Bezugserhöhungen von 3,75 % (Vorjahr: 3,25 %) und eines Pensionsalters von 62 Jahren bei Frauen und Männern. Die Fluktuationsrate ist altersabhängig gestaffelt und beträgt zwischen 1,0 % und 7,5 % (Vorjahr: 1,0 % und 7,5 %). Hinsichtlich der Sterbewahrscheinlichkeit kommen die Berechnungstabellen AVÖ 2018-P zur Anwendung.

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

| in TEUR | 2022 | 2021 |
|--|--------------|--------------|
| Barwert der Abfertigungsverpflichtungen am 01.01. | 370,7 | 399,8 |
| Zinsaufwand | 2,9 | 2,3 |
| Dienstzeitaufwand | 4,8 | 6,5 |
| Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste | -33,0 | -2,2 |
| Abfertigungszahlungen | -23,1 | -35,8 |
| Barwert der Abfertigungsverpflichtungen am 31.12. | 322,3 | 370,7 |

Am 31. Dezember 2022 lag die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Verpflichtung bei 3,8 Jahren (Vorjahr: 4,7 Jahre).

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 3,51 % (Vorjahr: 0,93 %), künftig erwarteter Bezugserhöhungen von 3,75 % (Vorjahr: 3,25 %) und eines Pensionsalters von 62 Jahren bei Frauen und Männern. Die Fluktuationsrate ist vorrangig altersabhängig 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 | 2022 | 2021 |
|---|--------------|--------------|
| Barwert der Jubiläumsgeldverpflichtungen am 01.01. | 176,9 | 159,6 |
| Zinsaufwand | 1,5 | 1,1 |
| Dienstzeitaufwand | 27,2 | 27,5 |
| Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste | -54,6 | -5,7 |
| Abgeltung übernommener Jubiläumsgeldverpflichtungen der BIG | 0,0 | -0,4 |
| Jubiläumsgeldzahlungen | -12,1 | -5,2 |
| Barwert der Jubiläumsgeldverpflichtungen am 31.12. | 139,0 | 176,9 |

Sensitivitätsanalyse

Bei Konstanzhaltung 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 | 2022 | | 2021 | |
|--|----------|-----------|----------|-----------|
| | Erhöhung | Minderung | Erhöhung | Minderung |
| in TEUR | | | | |
| Abzinsungssatz (1% Veränderung) | -15 | 16 | -20 | 22 |
| Zukünftige Lohn- oder Gehaltssteigerungen (1% Veränderung) | 16 | -15 | 21 | -21 |

Personalarückstellungen (kurzfristig)

| in TEUR | Buchwert 01.01.2022 | Verwendung | Auflösung | Dotierung | Buchwert 31.12.2022 |
|---------------------------|------------------------|---------------|---------------|--------------|------------------------|
| Nicht konsumierte Urlaube | 638,7 | -70,5 | -43,1 | 64,1 | 589,2 |
| Prämien | 419,8 | -316,9 | -102,9 | 443,8 | 443,8 |
| Gutstunden | 46,2 | 0,0 | -4,8 | 18,3 | 59,7 |
| | 1.104,7 | -387,4 | -150,8 | 526,2 | 1.092,7 |

7.10 Sonstige Rückstellungen

| in TEUR | Buchwert 01.01.2022 | Erst-/Ent- konsoli- dierung | Verwen- dung | Auflösung erfolgs- wirksam | Auflösung erfolgs- neutral | Dotierung | Buchwert 31.12.2022 | Davon | |
|------------------------------|------------------------|-----------------------------------|------------------|----------------------------------|----------------------------------|-----------------|------------------------|-----------------|--------------|
| | | | | | | | | Kurzfristig | Langfristig |
| Ausstehende Rechnungen | 41.738,2 | 0,0 | -29.529,8 | -1.105,3 | -4.922,4 | 50.661,5 | 56.842,3 | 56.705,3 | 137,0 |
| Drohverluste | 27,8 | 0,0 | -1,8 | 0,0 | 0,0 | 142,8 | 168,9 | 0,0 | 168,9 |
| Bilanz- und Prüfungskosten | 52,4 | 0,0 | -29,0 | -23,4 | 0,0 | 45,0 | 45,0 | 45,0 | 0,0 |
| Rechts- und Beratungsaufwand | 34,0 | 13,0 | -191,3 | -21,3 | 0,0 | 266,5 | 100,9 | 100,9 | 0,0 |
| Dekontaminierung | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 1.048,5 | 1.048,5 | 1.048,5 | 0,0 |
| Aufschließungskosten | 1.539,9 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 1.539,9 | 1.539,9 | 0,0 |
| Sonstige | 712,0 | 21,1 | -311,1 | -191,9 | 0,0 | 349,3 | 579,5 | 579,5 | 0,0 |
| | 44.104,4 | 34,1 | -30.062,9 | -1.341,8 | -4.922,4 | 52.513,7 | 60.325,1 | 60.019,2 | 305,9 |

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.

7.11 Rückstellungen für tatsächliche Ertragsteuern

Die Rückstellungen für tatsächliche Ertragsteuern in Höhe von TEUR 2.835,8 (Vorjahr: TEUR 1.492,0) betreffen die Ertragsteuern der laufenden Periode für Nicht-Gruppenmitglieder.

7.12 Finanzverbindlichkeiten

| 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 |
| | 52.522,2 | 310.894,2 | 1.251.290,7 | 1.614.707,1 |

| in TEUR 31.12.2021 | Laufzeit | | | Summe Buchwert |
|--|------------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| | Bis 1 Jahr | 1 bis 5 Jahre | Über 5 Jahre | |
| Bankverbindlichkeiten und ähnliche Finanzierungen | 103.191,1 | 41.691,7 | 180.927,0 | 325.809,8 |
| Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten | 18.240,0 | 0,0 | 0,0 | 18.240,0 |
| Finanzverbindlichkeiten geg. verbundenen Unternehmen | 0,0 | 0,0 | 1.000.000,0 | 1.000.000,0 |
| Leasingverbindlichkeiten | 1.509,2 | 3.571,1 | 8.132,0 | 13.212,4 |
| | 122.940,3 | 45.262,8 | 1.189.059,1 | 1.357.262,1 |

Im Vorjahr waren in den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten zwei Schuldscheindarlehen enthalten.

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 | |
| Bilanz am 01.01.2022 | | 1.344.049,8 | 13.212,4 | 50.000,0 | 1.142,5 | 2.381.485,2 | 3.789.889,9 |
| Veränderung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten | | | | | | | |
| Rückzahlung von Bankverbindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen | 7.12 | -1.063.329,7 | | | | | -1.063.329,7 |
| Aufnahme von Bankverbindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen | 7.12 | 1.320.113,0 | | | | | 1.320.113,0 |
| Rückzahlung von Leasingverbindlichkeiten | 8.1 | | -1.529,3 | | | | -1.529,3 |
| Gezahlte Dividende | 7.8 | | | | | -67.770,0 | -67.770,0 |
| Einzahlungen des Gesellschafters | | | | | | 521,9 | 521,9 |
| Gesamtveränderung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten | | 256.783,4 | -1.529,3 | 0,0 | 0,0 | -67.248,2 | 188.005,9 |
| 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 |
| Bilanz am 31.12.2022 | | 1.601.757,5 | 12.949,6 | 50.000,0 | 1.198,4 | 2.632.381,8 | 4.298.287,3 |
| <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> |

| in TEUR | Anhangs- angabe | Verbindlichkeiten | | Eigenkapital | | | Gesamt |
|--|--------------------|--|------------------------------------|------------------|---------------------|---------------------|--------------------|
| | | Bankkredite und ähnliche Finanz- ierungen | Leasing- verbindlich- keiten | Nenn- kapital | Sonst. Rücklagen | Gewinn- rücklage | |
| Bilanz am 01.01. 2021 | | 1.045.795,9 | 12.807,5 | 50.000,0 | 1.140,9 | 2.181.454,4 | 3.291.198,6 |
| Veränderung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten | | | | | | | |
| Rückzahlung von Bankverbindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen | 7.12 | -1.342.576,2 | | | | | -1.342.576,2 |
| Aufnahme von Bankverbindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen | 7.12 | 1.606.280,8 | | | | | 1.606.280,8 |
| Rückzahlung von Leasingverbindlichkeiten | 8.1 | | -1.514,1 | | | | -1.514,1 |
| Gezahlte Dividende | 7.8 | | | | | -60.580,0 | -60.580,0 |
| Einzahlungen des Gesellschafters | | | | | | | 0,0 |
| Gesamtveränderung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten | | 263.704,6 | -1.514,1 | 0,0 | 0,0 | -60.580,0 | 201.610,5 |
| Veränderungen aufgrund der Übernahme oder dem Verlust der Beherrschung über Tochterunternehmen | | 34.549,3 | | | | | 34.549,3 |
| Summe sonstige Veränderungen bezogen auf Eigenkapital | | | | | 1,6 | 260.610,8 | 260.612,5 |
| Sonstige unbare Veränderungen | | | 1.919,0 | | | | 1.919,0 |
| Bilanz am 31.12.2021 | | 1.344.049,8 | 13.212,4 | 50.000,0 | 1.142,5 | 2.381.485,2 | 3.789.889,9 |
| <i>Zinsaufwendungen</i> | | <i>23.753,1</i> | <i>204,7</i> | | | | <i>23.957,8</i> |
| <i>Gezahlte Zinsen</i> | | <i>-23.754,4</i> | <i>-204,7</i> | | | | <i>-23.959,1</i> |

Analyse der vertraglich vereinbarten Zins- und Tilgungszahlungen

| Originäre finanzielle Schulden am 31.12.2022 | Buchwert | Summe Cashflows | Cashflow < 1 Jahr | Cashflow 2-5 Jahre | Cashflow > 5 Jahre |
|--|--------------------|----------------------------|---------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| in TEUR | | | | | |
| 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 |
| | 1.718.695,6 | 2.069.699,0 | 198.022,0 | 471.944,5 | 1.399.732,5 |
| Originäre finanzielle Schulden am 31.12.2021 | | | | | |
| in TEUR | | | | | |
| Bankverbindlichkeiten und ähnliche Finanzierungen | 344.049,8 | 323.162,1 | 52.179,5 | 53.560,2 | 217.422,3 |
| Leasingverbindlichkeiten | 13.212,4 | 15.466,8 | 1.704,3 | 4.268,9 | 9.493,6 |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 1.034.194,2 | 1.236.323,1 | 54.861,3 | 83.009,1 | 1.098.452,7 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (exkl. erhaltene Anzahlungen) | 8.454,8 | 8.454,8 | 8.181,0 | 273,8 | 0,0 |
| Übrige sonstige Verbindlichkeiten (exkl. PRA, Verb. Finanzamt und gesetzl. Pflichtabgaben) | 61.860,1 | 61.860,1 | 50.476,9 | 11.383,2 | 0,0 |
| | 1.461.771,3 | 1.645.266,8 | 167.403,0 | 152.495,2 | 1.325.368,6 |

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 | |
|---|--|---|-------------------|
| | | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
| AKTIVA | | | |
| Liquide Mittel | Zu fortgeführten Anschaffungskosten | | |
| Übrige sonstige Forderungen und Vermögenswerte | Zu fortgeführten Anschaffungskosten | 2.268 | 3.356 |
| Ausleihungen (Finanzierung von Projektgesellschaften) | Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert | | |
| Summe | | 2.268 | 3.356 |
| in TEUR | | | |
| Bewertungskategorie nach IFRS 9 | | Keine Finanzinstrumente Buchwert | |
| | | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
| PASSIVA | | | |
| Finanzverbindlichkeiten | Zu fortgeführten Anschaffungskosten | | |
| Leasingverbindlichkeiten | Zu fortgeführten Anschaffungskosten | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | Zu fortgeführten Anschaffungskosten | 5.736 | 5.166 |
| Übrige sonstige Verbindlichkeiten | Zu fortgeführten Anschaffungskosten | 676 | 324 |
| Summe | | 6.412 | 5.489 |

| Finanzinstrumente Buchwert | | Beizulegender Zeitwert | | Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes 31.12.2022 | | | Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes 31.12.2021 | | |
|----------------------------|----------------|------------------------|---------------|--|---------------|----------|--|---------------|----------|
| 31.12.2022 | 31.12.2021 | 31.12.2022 | 31.12.2021 | Stufe 1 | Stufe 2 | Stufe 3 | Stufe 1 | Stufe 2 | Stufe 3 |
| 101.845 | 61.684 | | | | | | | | |
| 53.994 | 31.896 | 53.994 | 31.896 | | 53.994 | | | 31.896 | |
| 28.278 | 22.289 | 28.278 | 22.289 | | 28.278 | | | 22.289 | |
| 184.118 | 115.868 | 82.273 | 54.184 | 0 | 82.273 | 0 | 0 | 54.184 | 0 |

| Finanzinstrumente Buchwert | | Beizulegender Zeitwert | | Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes 31.12.2022 | | | Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes 31.12.2021 | | |
|----------------------------|------------------|------------------------|------------------|--|------------------|----------|--|------------------|----------|
| 31.12.2022 | 31.12.2021 | 31.12.2022 | 31.12.2021 | Stufe 1 | Stufe 2 | Stufe 3 | Stufe 1 | Stufe 2 | Stufe 3 |
| 1.601.757 | 1.344.050 | 1.509.708 | 1.550.275 | | 1.509.708 | | | 1.550.275 | |
| 12.950 | 13.212 | 12.950 | 13.212 | | 12.950 | | | 13.212 | |
| 7.819 | 8.455 | | | | | | | | |
| 96.169 | 96.054 | | | | | | | | |
| 1.718.696 | 1.461.771 | 1.522.658 | 1.563.487 | 0 | 1.522.658 | 0 | 0 | 1.563.487 | 0 |

7.13 Ertragsteuern

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. Da latente Steuern mit jenem Steuersatz zu berechnen sind, welcher im Zeitpunkt der voraussichtlichen Umkehr der Steuerlatenz gültig ist, ergeben sich für die ARE Auswirkungen sowohl auf die bisher bilanzierten latenten Steuern als auch auf die laufenden Veränderungen der latenten Steuern.

Die Neuberechnung der zum 31. Dezember 2021 bilanzierten latenten Steuern mit den neu anzuwendenden Steuersätzen führte zu einer ertragswirksamen Auflösung passiver latenter Steuern in Höhe von TEUR 23.908,9 und zu einem Effekt im sonstigen Ergebnis in Höhe von TEUR -30,5. Die neu anzuwendenden Steuersätze führen bei der Veränderung der latenten Steuern des Geschäftsjahres zu einem weiteren 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 | 2022 | 2021 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Körperschaftsteuer (aktuelles Jahr) | -24.449,3 | -25.416,7 |
| Körperschaftsteuer (Vorjahre) | 292,3 | 180,0 |
| Veränderung der latenten Steuern | -32.438,6 | -59.830,9 |
| | -56.595,7 | -85.067,6 |

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

| in TEUR | 2022 | 2021 |
|---|------------------|------------------|
| Ergebnis vor Steuern | 359.997,5 | 345.678,4 |
| Erwartete Steuerbelastung (25%) | -89.999,4 | -86.419,6 |
| Änderung Steuersatz (Latente Steuern) | 29.290,4 | 0,0 |
| Überleitungseffekte aus at Equity | 4.289,8 | 1.194,2 |
| Konsolidierungseffekte | -117,9 | 621,4 |
| Nicht angesetzte/verwertete Verlustvorträge | 387,2 | -349,4 |
| Sonstige | -445,9 | -114,2 |
| Effektive Steuerbelastung | -56.595,7 | -85.067,6 |

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 | |
|---|-----------------------|-----------------|------------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 31.12.2022 | 31.12.2021 | 31.12.2022 | 31.12.2021 | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
| Sachanlagen | -1.948,9 | -2.482,0 | 337.629,0 | 304.846,0 | 335.680,1 | 302.364,0 |
| Vorräte | -1.347,2 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -1.347,2 | 0,0 |
| Finanzvermögen | -61,0 | -55,9 | 0,0 | 0,0 | -61,0 | -55,9 |
| Forderungen und sonstige Vermögenswerte | -304,2 | -247,9 | 2.868,6 | 2.294,2 | 2.564,4 | 2.046,3 |
| Personalarückstellung | -38,6 | -64,5 | 0,0 | 0,0 | -38,6 | -64,5 |
| Sonstige Rückstellungen | 0,0 | 0,0 | 497,3 | 812,5 | 497,3 | 812,5 |
| Langfristige Verbindlichkeiten | -3.079,9 | -3.303,1 | 0,0 | 0,0 | -3.079,9 | -3.303,1 |
| Aktive / Passive latente Steuer (brutto) | -6.779,8 | -6.153,4 | 340.994,9 | 307.952,7 | 334.215,1 | 301.799,4 |
| Passive latente Steuer (netto) | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 334.215,1 | 301.799,4 |

Am 31. Dezember 2022 bestanden im Wesentlichen temporäre Differenzen in Höhe von EUR 49,0 Mio. (Vorjahr: EUR 82,6 Mio.) im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen. Daraus ergibt sich eine latente Steuerschuld in Höhe von EUR 11,3 Mio. (Vorjahr: EUR 20,7 Mio.) 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 | 2022 | 2021 |
|--|------------------|------------------|
| Latente Steuern am 01.01. (netto) | 301.799,4 | 241.968,0 |
| Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung | -22,9 | 0,5 |
| Erfolgswirksam erfasste Veränderung | 32.438,6 | 59.830,9 |
| Latente Steuern am 31.12. (netto) | 334.215,1 | 301.799,4 |

In Summe wurden folgende latente Steuern im sonstigen Ergebnis erfasst:

| in TEUR | 2022 | 2021 |
|--|--------------|------------|
| Neubewertung IAS 19 | 9,2 | 0,5 |
| Neubewertungsrücklage IAS 16 | -32,1 | |
| Veränderung latente Steuern im sonstigen Ergebnis | -22,9 | 0,5 |

7.14 Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

| 31.12.2022 | Bis 1 Jahr | 1 bis 5 Jahre | Länger als 5 Jahre | Summe |
|---|-------------------|----------------------|---------------------------|------------------|
| in TEUR | | | | |
| Verbindlichkeiten | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 13.085,2 | 470,0 | 0,0 | 13.555,2 |
| 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 |
| Summe sonstige Verbindlichkeiten und PRA | 88.956,9 | 7.888,4 | 0,0 | 96.845,3 |
| Summe Verbindlichkeiten | 102.042,1 | 8.358,4 | 0,0 | 110.400,5 |
| 31.12.2021 | Bis 1 Jahr | 1 bis 5 Jahre | Länger als 5 Jahre | Summe |
| in TEUR | | | | |
| Verbindlichkeiten | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 13.346,8 | 273,8 | 0,0 | 13.620,5 |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 34.194,2 | 0,0 | 0,0 | 34.194,2 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 50.638,6 | 11.383,2 | 0,0 | 62.021,8 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 115,4 | 46,7 | 0,0 | 162,0 |
| Summe sonstige Verbindlichkeiten und PRA | 84.948,1 | 11.429,9 | 0,0 | 96.378,0 |
| Summe Verbindlichkeiten | 98.294,9 | 11.703,6 | 0,0 | 109.998,5 |

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen vor allem eine Verbindlichkeit in Zusammenhang mit dem Kauf von Gemeinschaftsunternehmen mit TEUR 38.687,9 (Vorjahr: TEUR 33.274,7) und mit TEUR 14.229,0 (Vorjahr: TEUR 15.967,0) 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

Im Geschäftsjahr 2022 gab es ein Nutzungsrecht im Zusammenhang mit gemieteten Immobilien, das nicht die Definition von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erfüllte. Dieses wurde in der Position Immaterielle Vermögenswerte erfasst.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden zwei Leasingfahrzeuge bilanziert.

| in TEUR | Nutzungsrechte sonstige Anlagen 2022 | Immaterielle Vermögens- werte 2022 | Gesamt 2022 |
|---|---|---|----------------|
| Anschaffungs- und Herstellungskosten | | | |
| Stand am 01.01. | 8,2 | 32,5 | 40,7 |
| Zugänge | 31,0 | 5,0 | 36,0 |
| Abgänge | -13,2 | -37,5 | -50,7 |
| Stand am 31.12. | 26,0 | 0,0 | 26,0 |
| Kumulierte Abschreibungen | | | |
| Stand am 01.01. | 0,2 | 30,0 | 30,2 |
| Zugänge | 13,5 | 7,5 | 21,0 |
| Abgänge | -13,2 | -37,5 | -50,7 |
| Stand am 31.12. | 0,5 | 0,0 | 0,5 |
| Buchwert | | | |
| Stand am 01.01. | 8,0 | 2,5 | 10,5 |
| Stand am 31.12. | 25,4 | 0,0 | 25,4 |
| <hr/> | | | |
| in TEUR | Nutzungsrechte sonstige Anlagen 2021 | Immaterielle Vermögens- werte 2021 | Gesamt 2021 |
| Anschaffungs- und Herstellungskosten | | | |
| Stand am 01.01. | 42,3 | 30,0 | 72,3 |
| Zugänge | 8,2 | 2,5 | 10,7 |
| Abgänge | -42,3 | 0,0 | -42,3 |
| Stand am 31.12. | 8,2 | 32,5 | 40,7 |
| Kumulierte Abschreibungen | | | |
| Stand am 01.01. | 2,6 | 0,0 | 2,6 |
| Zugänge | 4,6 | 30,0 | 34,6 |
| Abgänge | -7,0 | 0,0 | -7,0 |
| Stand am 31.12. | 0,2 | 30,0 | 30,2 |
| Buchwert | | | |
| Stand am 01.01. | 39,7 | 30,0 | 69,7 |
| Stand am 31.12. | 8,0 | 2,5 | 10,4 |

8.1.2 In der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Beträge

| in TEUR | 2022 | 2021 |
|---|-------|-------|
| Abschreibungen auf Nutzungsrechte | 21,0 | 34,6 |
| Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten | 203,0 | 204,7 |
| Leasingaufwendungen für kurzfristige Leasingverhältnisse und Vermögenswerte von geringem Wert | 11,7 | 17,1 |

8.1.3 In der Kapitalflussrechnung erfasste Beträge

| in TEUR | 2022 | 2021 |
|---|---------|---------|
| Gesamte Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse (Tilgung und Zinsen) | 1.732,3 | 1.718,8 |

8.1.4 Leasingverbindlichkeit

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

| in TEUR | 2022 | 2021 |
|--|-----------------|-----------------|
| Bis zu 1 Jahr | 1.795,9 | 1.704,3 |
| 1-2 Jahre | 1.582,8 | 1.537,9 |
| 2-3 Jahre | 768,9 | 1.325,7 |
| 3-4 Jahre | 767,8 | 702,6 |
| 4-5 Jahre | 762,5 | 702,6 |
| Länger als 5 Jahre | 9.497,5 | 9.493,6 |
| Gesamtbetrag der nicht abgezinsten Leasingverbindlichkeiten | 15.175,6 | 15.466,8 |
| Noch nicht realisierter Finanzaufwand | -2.225,9 | -2.254,4 |
| Leasingverbindlichkeit | 12.949,6 | 13.212,4 |
| <i>davon langfristig</i> | <i>11.366,4</i> | <i>11.703,2</i> |
| <i>davon kurzfristig</i> | <i>1.583,2</i> | <i>1.509,2</i> |

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 | 2022 | 2021 |
|--|----------------|----------------|
| Bis zu 1 Jahr | 654,8 | 623,1 |
| 1-2 Jahre | 654,8 | 623,1 |
| Länger als 2 Jahre | 0,0 | 623,1 |
| Gesamtbetrag der nicht abgezinsten Leasingforderungen | 1.309,5 | 1.869,2 |
| Noch nicht realisierter Finanzaufwand/-ertrag | 3,4 | 7,4 |
| Nettoinvestition in die Leasingverhältnisse | 1.312,9 | 1.876,7 |
| <i>davon langfristig</i> | <i>655,6</i> | <i>1.249,4</i> |
| <i>davon kurzfristig</i> | <i>657,4</i> | <i>627,3</i> |

8.2.2 In der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Beträge

| in TEUR | 2022 | 2021 |
|---------------------|------|------|
| Zinsaufwand/-ertrag | -4,2 | 0,4 |

Der gewichtete, durchschnittliche, den als Finanzierungsleasing klassifizierten Vermögenswerten zugrunde liegende Effektivzinssatz beträgt per 31. Dezember 2022 -0,27 % (per 31. Dezember 2021 -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 2022 Leasingerträge aus Operating Leasingverhältnissen in Höhe von EUR 203,9 Mio. (Vorjahr: EUR 193,9 Mio.) erwirtschaftet.

Die künftigen unkündbaren Mindestleasingzahlungen entwickeln sich wie folgt:

| in TEUR | 2022 | 2021 |
|--|--------------------|--------------------|
| Bis zu 1 Jahr | 214.941,5 | 182.749,6 |
| 1-2 Jahre | 127.925,5 | 104.080,6 |
| 2-3 Jahre | 112.225,6 | 91.825,5 |
| 3-4 Jahre | 100.686,6 | 87.374,9 |
| 4-5 Jahre | 89.711,4 | 78.381,3 |
| Länger als 5 Jahre | 717.297,2 | 657.022,1 |
| Gesamtbetrag der unkündbaren künftigen Leasingzahlungen | 1.362.787,8 | 1.201.434,0 |

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 7.13 (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 7.12), aus der Gruppenumlage (siehe Punkt 4.12) und aus der Vermietung einer Immobilie, welche zu fremdüblichen Bedingungen und Konditionen abgeschlossen wurden.

Die im Geschäftsjahr 2022 sowie im Vorjahr mit den Gemeinschaftsunternehmen zu fremdüblichen Bedingungen und Konditionen durchgeführten Transaktionen stellen sich wie folgt dar:

| in TEUR | 2022 | 2021 |
|---|-----------|----------|
| Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen | 112.613,6 | 94.987,0 |
| Ausleihungen und sonstige Forderungen | 40.878,4 | 26.679,0 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 14.229,0 | 15.967,0 |

| in TEUR | 2022 | 2021 |
|---|----------|----------|
| Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen | 17.788,5 | 20.075,7 |
| Sonstige Erlöse | 1.574,6 | 2.280,3 |
| Übrige Erträge | 0,5 | 1,1 |
| Zinserträge | 1.890,2 | 2.732,6 |
| Zinsaufwendungen | 7,4 | 4,8 |

Die im Geschäftsjahr 2022 sowie im Vorjahr mit assoziierten Unternehmen zu fremdüblichen Bedingungen und Konditionen durchgeführten Transaktionen stellen sich wie folgt dar:

| in TEUR | 2022 | 2021 |
|---|----------|---------|
| Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen | 16.947,9 | 4.047,7 |

| in TEUR | 2022 | 2021 |
|---|----------|----------|
| Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen | 13.422,8 | -1.390,5 |

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

Der Aufsichtsrat bestand im Geschäftsjahr 2022 aus folgenden Mitgliedern:

- Mag. Markus Neurauder (Vorsitzender) (seit 27.04.2022; FB 10.05.2022)
- Dr. Christina Haslauer, LL.M. (Stellvertretende Vorsitzende)
- Mag. Christian Domany
- MMag. Elisabeth Gruber
- Mag. Martin Holzinger, MBA
- Susanne Eickermann-Riepe, FRICS (seit 26.09.2022)
- DI Sandra Bauernfeind (von 27.04.2022 bis 29.08.2022)
- Mag. Dr. Christine Catasta (Vorsitzende) (bis 27.04.2022)
- Mag. Gerlinde Layr-Gizycki (bis 27.04.2022)
- Thomas Rasch (BR)
- Daniela Böckl (BR)
- Maximilian Kucharsch (BR)

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 79,7 (Vorjahr: TEUR 70,2).

8.4 Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Die auf das Geschäftsjahr 2022 entfallenden Aufwendungen für den Konzernabschlussprüfer betragen:

| in TEUR | 2022 | 2021 |
|---|------|------|
| Prüfung Einzelabschluss und Konzernabschlüsse | 45,2 | 41,6 |
| Sonstige Bestätigungsleistungen | 13,4 | 11,5 |
| 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 12.610,9.

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 Haftungskredit eines nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmens besteht eine Rückhaftung von bis zu TEUR 153,9. Weiters besteht für einen eingeräumten Avalkreditrahmen eines nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmens eine Bürgerschaft 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 ist drei Bürgschaften von bis zu TEUR 1.652,2 zur Sicherung der Kreditzusage des finanzierenden Kreditinstituts zugunsten für an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen eingegangen, für den Fall, dass Bankgarantien gezogen werden.

Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH ist eine Bürgschaft von TEUR 1.548,0 zur Sicherung der Kreditzusage des finanzierenden Kreditinstituts zugunsten für an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen eingegangen, für den Fall, dass Haftungserklärungen gezogen werden.

Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH hat eine Garantieverklärung in Höhe von bis zu TEUR 1.000,0 zur Besicherung der Forderungen und Ansprüche des finanzierenden Kreditinstituts aus dem Geschäft mit einem nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen abgegeben.

Im Rahmen der Abtretung der Anteile an einem nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen hat die ARE Austrian Real Estate Development GmbH gegenüber der Käuferin der Anteile zur Sicherstellung von Gewährleistungsansprüchen eine Haftung bis zu einem Höchstbetrag von TEUR 12.394,2 übernommen.

Für die Sicherstellung von Forderungen aus Ansprüchen aus einem Kreditvertrag hat die ARE Austrian Real Estate Development GmbH für ein nach der Equity-Methode bilanziertes Unternehmen eine Haftung als Bürge und Zahler in Höhe von TEUR 2.000,0 übernommen.

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.

Im Rahmen eines Kaufvertrages mit einer Equity-Gesellschaft ist die ARE Austrian Real Estate Development GmbH verpflichtet ihre Tochtergesellschaft so auszustatten, dass diese in der Lage ist, ihre aus dem Kaufvertrag resultierenden Pflichten fristgerecht zu erfüllen. Die Patronatserklärung ist nach oben mit insgesamt TEUR 11.340,0 begrenzt.

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

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

Weiters besteht für einen eingeräumten Avalkredit eines nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmens 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 eine Garantieverklärung in Höhe von bis zu TEUR 541.800,00 für von dieser übernommene Haftrücklassgarantien gegenüber Käufern von Wohnobjekten abgegeben.

Im Zusammenhang mit Projektfinanzierungen gibt es vertraglich vereinbarte Nachschussverpflichtungen, welche bei Kostenüberschreitungen oder Covenant-Verletzungen zu derzeit nicht quantifizierbaren Eigenmittelnachschusssforderungen 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 Sonstiges

Am 22. Dezember 2022 wurde ein Kauf- und Abtretungsvertrag über 25,1 % der Geschäftsanteile an der ARE DEV VG DREIUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH unterzeichnet. Die Erfüllung der Closingbedingungen wird im 1. Halbjahr 2023 erwartet.

Wien, am 9. März 2023

8.8 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 28. Februar 2023 wurde der Vertrag zum Ankauf einer Immobilienbestandsgesellschaft unterschrieben (Signing und Closing). Die vermietbare Fläche der in dieser Gesellschaft enthaltenen Immobile umfasst 16.248 m².

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.

Die Geschäftsführung

DI Wolfgang Gleissner DI Hans-Peter Weiss

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 2022, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Entwicklung des Konzerneigenkapitals und der Konzerngeldflussrechnung 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 2022 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 Wirtschaftstreuhandberufe 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 Unternehmestätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmestätigkeit – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmestätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder den Konzern zu liquidieren oder die Unternehmestätigkeit 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, 9. März 2023

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH

Mag. Nikolaus Schaffer e.h.
Wirtschaftsprüfer

ppa. Mag. Michael Horntrich e.h.
Wirtschaftsprüfer

Fotos | Architektur:

| | |
|--------------|--|
| Cover: | JUSTIZGEBÄUDE SALZBURG, Foto außen: Markus Schieder, Foto innen: Lukas Schaller |
| Seite 2-3: | VILLAGE IM DRITTEN, VIENNA TWENTYTWO, WOHNEN UND GEWERBEHOF, GREEN WORX, TRIIIPLE, JUSTIZGEBÄUDE SALZBURG, Fotos: Markus Schieder; BEZIRKSGERICHT SEEKIRCHEN, Foto: Kurt Hoerbst |
| Seite 4: | GESCHÄFTSFÜHRUNG, Foto: Peter Rigaud |
| Seite 8: | VILLAGE IM DRITTEN, Geothermiebohrungen, Foto: Markus Schieder |
| Seite 10-11: | VIENNA TWENTYTWO, Dr.-Adolf-Schärf-Platz 1, 1220 Wien Fotos: Ausblick: Markus Schieder, Pool & Energiezentrale: Stefan Seelig Architektur: Delugan Meissl Associated Architects |
| Seite 12-13: | BEZIRKSGERICHT SEEKIRCHEN, Amanda-Hübsch-Straße 1, 5201 Seekirchen Fotos: Kurt Hoerbst Architektur: g.o.y.a ZT GmbH |
| Seite 14-15: | ASPERN WOHNEN UND GEWERBEHOF, Mela-Köhler-Straße 6, 1220 Wien Fotos: Markus Schieder, Markus Marouschek Architektur: HNP architects ZT GmbH |
| Seite 16-17: | GREEN WORX, Walcherstraße 6, 1020 Wien Fotos: Markus Schieder Architektur: BEHF Ebner Hasenauer Ferenczy GmbH |
| Seite 18-19: | VILLAGE IM DRITTEN, Landstraßer Gürtel/Adolf-Blamauer-Gasse, 1030 Wien Drohnenfoto: Ntertainment, Visualisierung: SUPERBLOCK ZT GmbH, Foto Geothermiebohrungen: Markus Schieder Städtebaulicher Masterplan: SUPERBLOCK ZT GmbH (Städtebau und Architektur) und YEWO Landscapes GmbH (Landschafts- & Freiraumplanung) |
| Seite 20: | TRIIIPLE, Flusswasserkühlung und -heizung, Foto: Markus Schieder |
| Seite 46: | BEZIRKSGERICHT SEEKIRCHEN, Photovoltaik-Anlage, 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

Konzept

Lucia Malfent und Angelika Fleischl

Grafische Gestaltung

Heidmarie Schalk

Text

Ute Greutter
UKcom Finance Finanzkommunikationsberatung

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 Gendersternchen (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) möglich.

WIR SCHAFFEN PERSPEKTIVEN

291,7

Mio. Euro
Gesamtinvestitionsvolumen

582

Liegenschaften

4,2

Mrd. Euro
Buchwert

45

Prozent
Frauenanteil

85

Mitarbeitende

1,9

Mio. Quadratmeter
vermietbare Fläche

76,0

Prozent
Büroimmobilien

2,0

Prozent
Vermietbarer
Leerstand

12,1

Prozent
Wohnimmobilien

