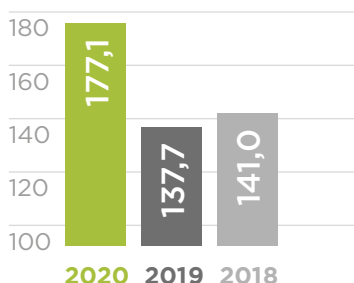


GESCHÄFTSBERICHT 2020

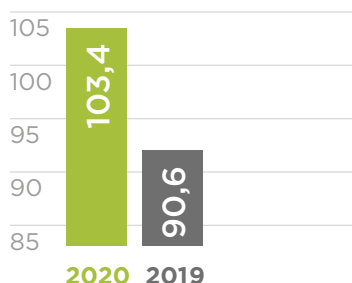


ENTWICKLUNG DES UNTERNEHMENS

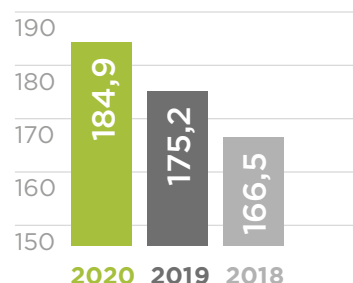
EBITDA
IN EUR MIO.



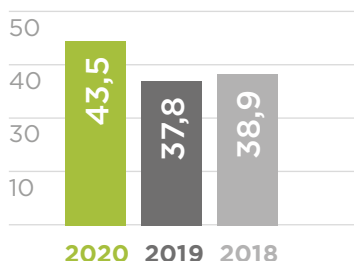
FFO
IN EUR MIO.



MIETERLÖSE
IN EUR MIO.



**MANAGEMENT-
UMSATZ** IN %



VERKEHRSWERT
IN EUR MRD.



**LOAN TO VALUE
RATIO** IN %



KENNZAHLEN

in EUR Mio.	2020	2019	Veränderung
Umsatzerlöse	266,0	252,2	+5,5%
davon Mieterlöse	184,9	175,2	+5,5%
EBITDA	177,1	137,7	+28,6%
EBITDA-Marge	66,6%	54,6%	+12,0 PP
EBIT	266,9	328,2	-18,7%
Gewinn der Periode	185,1	233,7	-20,8%
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	71	65	+6
Bilanzsumme	3.710,6	3.337,8	+11,2%
Eigenkapital	2.232,6	2.032,7	+9,8%
Eigenkapitalquote	60,2%	60,9%	-0,7 PP
Loan to Value Ratio (LTV)	28,3%	30,9%	-2,6 PP
Funds from Operations (FFO) ohne Verkäufe	103,4	90,6	+14,1%
Cashflow aus dem operativen Bereich	93,5*	84,5*	+10,7%
Cashflow aus Investitionsaktivitäten	-151,4*	-74,4*	-103,5%
Cashflow aus Finanzierungsaktivitäten	-41,9*	53,6*	-178,2%
Veränderung der liquiden Mittel	-99,8*	63,7*	-256,7%

*Aufgrund der AFRAC-Stellungnahme 36: "Geldflussrechnung (UGB)" (Juni 2020) wurde die Cashflow Gliederung analog zu UGB auch in IFRS entsprechend angepasst. Die Adaptierung wurde auch rückwirkend für 2019 vorgenommen. Grundlegende Änderungen waren dabei vor allem folgende Punkte: Darstellung der Cash Pool Konten im Fonds der Liquiden Mittel, Einzahlungen betreffend Zinsen (und Ähnliches) werden im Investitions-Cashflow, Auszahlungen für Zinsen (und Ähnliches) im Finanzierungs-Cashflow und Einzahlungen aus Dividenden im Investitions-Cashflow geführt.



DI Wolfgang Gleissner
Geschäftsführer (COO)

DI Hans-Peter Weiss
Geschäftsführer (CEO)

NEUE PERSPEKTIVEN ENTDECKEN.

Die ARE Austrian Real Estate ist ein auf Büro-, Wohn- und Entwicklungsliegenschaften spezialisierter Immobilienkonzern.

Das Portfolio umfasst 565 Büro-, Wohn- und Gewerbeliegenschaften mit rund 1,7 Millionen Quadratmetern vermietbarer Fläche. Der Fair Value (IFRS) des Bestands beträgt rund EUR 3,3 Mrd. Die ARE kauft, entwickelt und vermietet Top-Standorte in ganz Österreich. Die Entwicklung attraktiver Stadtteile mit durchdachter Infrastruktur zählt zu den Kernkompetenzen der ARE.

Was waren die wichtigsten Meilensteine der ARE Austrian Real Estate im Geschäftsjahr 2020?

Hans-Peter Weiss: Die ARE hat sich im Zuge ihrer Wohnbauinitiative vorgenommen, bis Ende 2020 zwei Milliarden Euro in den Bau von neuen Wohnungen zu investieren. Dieses Ziel haben wir innerhalb von fünf Jahren erreicht. Außerdem ist uns im abgelaufenen Geschäftsjahr ein erster Schritt in Richtung Internationalisierung gelungen. Im Rahmen einer Partnerschaft entwickeln wir ein Projekt in München. Und: Wir haben im vergangenen Jahr erstmals ein Investitionsvolumen von rund einer halben Milliarde Euro bewegt.

Die ARE ist eine 100 %-Tochter der staatsnahen Bundesimmobiliengesellschaft – inwieweit profitieren die österreichischen Steuerzahlerinnen vom Erfolg des Unternehmens?

Wolfgang Gleissner: Die ARE agiert am Markt, wir entwickeln unsere Büro- und Wohnliegenschaften zu Marktbedingungen. Ziel ist, Kapital gut verzinst anzulegen. Also geht es auch darum, Immobilien zu entwickeln und mit Gewinn weiterzuverkaufen. Was hat der Steuerzahler davon? Im vergangenen Jahr haben wir eine Dividende von fast EUR 65 Mio. ausgeschüttet. Im Vergleich: Unmittelbar nach der Gründung 2013 waren wir bei EUR 20 Mio.

Wo liegen die Schwerpunkte dieser Investitionen?

Hans-Peter Weiss: Die ARE hat sich seit ihrer Gründung als erfahrener Player in der Entwicklung großer Quartiere und Stadtteile etabliert. Dazu zählen aktuell etwa das TRIPLE, das VIENNA TWENTYTWO, das Wohnquartier im Wildgarten und das VILLAGE IM DRITTEN. Hier entsteht ein Mix aus Wohnen, Büro, Gewerbe, aber auch Bildungseinrichtungen und Grünanlagen sind Teil des Konzepts. Auf solchen Flächen entwickelt die ARE übrigens auch Baufelder für sozialen und geförderten Wohnbau, der dann von gemeinnützigen Partnern wie etwa dem Wohnfonds der Stadt Wien errichtet wird.

Ein Großteil Ihrer Einnahmen kommt aus Mieten. 2020 war aufgrund der COVID-19-Pandemie insbesondere im Mietsektor ein schwieriges Jahr – wie sind Sie damit umgegangen?

Wolfgang Gleissner: Die ARE vermietet rund 1,7 Mio. m² an Flächen. Einen großen Teil davon an bundesnahe Nutzer, aber auch an Privatkunden. Es gab Mieter, die aufgrund von Geschäftsraumschließungen um Stundung oder Erlass angesucht haben. Stundungen haben wir sofort und ganz unbürokratisch gewährt. Den Erlass von Mieten haben wir im Einzelfall geprüft.

Bisher sind 211 Einheiten betroffen. Die meisten Fälle gehen auf den ersten Lockdown im Frühjahr 2020 zurück, aber nicht ausschließlich. Deshalb ist es noch zu früh, finale Zahlen zu nennen.

Ändert sich eigentlich durch COVID-19 etwas am Platzbedarf im Bürobau?

Hans-Peter Weiss: Die Digitalisierung verlangt nach neuen und flexiblen Lösungen, wie Räume genutzt, eingeteilt und gewidmet werden. Die einzelnen Arbeitsplätze werden bei entsprechendem Home Office-Anteil vielleicht kleiner, dafür brauchen wir aus Hygienegründen mehr Abstand. In Summe wird sich an der Menge der benötigten Quadratmeter wenig ändern.

Wir beobachten die mittel- bis langfristigen Entwicklungen am Büromarkt sehr genau – nach wie vor hat diese Asset-Klasse einen Anteil von über 80 % an unserem Gesamtportfolio.

Ein Blick auf 2021 – wo liegen da die Schwerpunkte der ARE?

Wolfgang Gleissner: Nicht zuletzt aufgrund unserer Größe und unserer Eigentümerstruktur tragen wir auch eine große gesellschaftliche Verantwortung. So wollen wir zum Beispiel Maßstäbe in Sachen Klimaschutz setzen – für unser Unternehmen und die gesamte Branche.

Hans-Peter Weiss: Wir werden den Wachstumskurs weiter fortsetzen und zwar über unsere Wohnbauaktivitäten, durch den Zukauf ausgewählter Liegenschaften, aber auch über mögliche neue Geschäftsfelder für die ARE.

ORGANE DER GESELLSCHAFT 2020

DI Hans-Peter Weiss

Geschäftsführer (CEO)

ARE Austrian Real Estate GmbH

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

DI Wolfgang Gleissner

Geschäftsführer (COO)

ARE Austrian Real Estate GmbH

Wolfgang Gleissner verantwortet die Bereiche Recht, Personal, Infrastruktur, Architektur & Bauvertragswesen, Baumanagement, kaufmännische und technische Objektverwaltung sowie Facility Services. Diese Bereiche werden in der BIG konzernweit ausgeübt. Gemeinsam mit Hans-Peter Weiss steuert er die Aufgabenbereiche Organisation & Qualitätssicherung, jährliche Budgetierung/Mehrjahresplanung und Revision.

Aufsichtsrat:

Mitglieder:

MMag. Thomas Schmid

Vorsitzender

Erstbestellung 30.04.2019

Dr. Christina Haslauer, LL.M.

Stellv. des Vorsitzenden

Erstbestellung 12.09.2017

Mag. Christian Domany

Mitglied

Erstbestellung 12.09.2017

Mag. Gerlinde Layr-Gizycki

Mitglied

Erstbestellung 12.09.2017

MMag. Elisabeth Gruber

Mitglied

Erstbestellung 06.02.2018

DI Bernhard Perner

Mitglied

Erstbestellung 30.04.2019 bis 27.03.2020

Mag. Martin Holzinger, MBA

Mitglied

Erstbestellung 20.05.2020

Belegschaftsvertreter:

Thomas Rasch

Mitglied, Erstbestellung 14.09.2017

Daniela Böckl

Mitglied, Erstbestellung 14.09.2017

Maximilian Kucharsch

Mitglied, Erstbestellung 23.05.2019

Prüfungsausschuss:

Dr. Christina Haslauer, LL.M.

Vorsitzende des Ausschusses

Mag. Christian Domany

Stv. der Vorsitzenden

MMag. Thomas Schmid

Thomas Rasch

INHALT

Die ARE Objekte	6
------------------------	----------

Lagebericht	20
--------------------	-----------

1. Konzernstruktur	22
2. Wirtschaftliches Umfeld	25
3. Geschäfts- und Ergebnisentwicklung	27
4. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	31
5. Risikobericht	33
6. Corporate Governance	37
7. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren einschließlich Umweltbelangen	38
8. Innovation, Forschung und Entwicklung	42
9. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	42
10. Sonstiges	42
11. Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens	43

Konzernabschluss 2020	44
Anhang zum Konzernabschluss 2020	50

Bestätigungsvermerk	86
Impressum und Disclaimer	88
Lagenkarte	89

GENDERHINWEIS: Gendersensible Kommunikation ist uns wichtig, genauso wie die Lesefreundlichkeit unserer Texte. Da wir unsere Leserinnen und Leser gleichermaßen ansprechen wollen, nehmen wir bei der Wortwahl abwechselnd auf sie Bezug bzw. verwenden wir geschlechtsneutrale Begriffe. Mit dem Begriff Mitarbeitende sind die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des ARE Konzerns gemeint.

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

NACHHALTIGE PERSPEKTIVEN ENTWICKELN.



Unsere Vision:
Auf dem Rosenhügel, einem Ausläufer des Wienerwaldes
im 12. Wiener Gemeindebezirk, wird ein Wohnquartier
in einem Wildgarten im Einklang mit der Natur geschaffen.
Auf etwa 11 Hektar werden voraussichtlich 2.300 Menschen mit der Natur
nachbarschaftlich und doch städtisch leben.

Nachhaltigkeit ist fest in unserer Unternehmensstrategie verankert.
Unsere Bestrebungen stellen wir transparent im konzernweiten
Nichtfinanziellen Bericht dar: [nachhaltigkeit.big.at](https://www.big.at/nachhaltigkeit)

Visualisierung Wildgarten



WILDGARTEN

HOLZBAU MIT CHARAKTER FÜR DIE NACHHALTIGKEIT

Auf Bauplatz 7 der Quartiersentwicklung Wildgarten wurden 2020 zehn Häuser mit 53 Wohnungen in nachhaltiger Holzbauweise errichtet. Die Zwei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen verfügen über 49 bis 125 m². Die geringe Bebauungsdichte und ausreichenden Freiflächen, wie beispielsweise Eigengärten, schaffen Offenheit und Platz für die Bewohner.

Smarte Haustechnik regelt die Frischluftzufuhr in den charakteristischen Holzhäusern. Die Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern und die erzeugte Energie aus der Wärmerückgewinnung sorgen für eine hervorragende Ökobilanz.

Damit machen die Wohnhäuser diesen Bauplatz zum derzeit nachhaltigsten Bauplatz der ARE. Für die Architektur zeichnet sps architekten zt gmbh verantwortlich.

E-Ladestationen, Fahrradabstellplätze und neue Anbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz runden das Angebot ab.

Im Wildgarten entstehen auf insgesamt 22 Bauplätzen vielfältige Wohnprojekte. Mit einer Fläche von rund elf Hektar wird das neue Stadtquartier voraussichtlich 2.300 Menschen ein Zuhause bieten. Insgesamt werden im Wildgarten ca. 1.100 Wohneinheiten – 40 % davon gefördert – errichtet. Partner der ARE sind in diesem Projekt SOZIALBAU, SCHWARZATAL, WIGEBBA, NEULAND, EBG und EGW. Gemeinschaftsgärten, Nahversorger und Kinderbetreuungseinrichtungen ermöglichen ein nachbarschaftliches Zusammenleben. Der städtebauliche Masterplan stammt von Arenas Basabe Palacios und Mascha Seethaler. LAND.IN.SICHT sind für den Masterplan Freiraum im Wildgarten verantwortlich.

Nutzung: Wohnen

Gesamtfläche: 11 ha

Ort: 1120 Wien





Im Wohnbereich punktet Holz durch seine antibakterielle Wirkung und den positiven Einfluss auf das Immunsystem. Holz reguliert die Luftfeuchtigkeit und sorgt für eine behagliche Wohnatmosphäre.



TRIPLE

STADT. LAND. FLUSS.

Nutzung: Wohnen, Büro, Gewerbe

Nutzfläche: ca. 70.000 m²

Ort: 1030 Wien



TRIIIPLE

DREI TÜRME FÜR MEHR LEBENSRAUM

Im September 2020 erreichten die TrIIiple Türme ihre endgültige Höhe. Mitte 2021 werden die ersten Wohnungen übergeben. Turm 1 und 2 verfügen insgesamt über rund 500 Wohneinheiten. Die frei-finanzierten Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen sind zwischen 33 m² und 165 m² groß. Alle Wohnungen verfügen über Balkone, Loggien oder Terrassen.

Die Rooftop-Pools und ein Salon mit Bibliothek erweitern das Angebot für die Bewohner. Turm 3 wurde 2017 an den Immobilien-Investor CORESTATE verkauft. Hier entstehen 670 Micro-Appartments für Studierende und Young Professionals.

Das Projekt liegt direkt am Donaukanal und zieht daraus einige Vorteile: Die parkähnlichen Grünflächen werden als Erholungsraum mit direktem Zugang zum Wasser gestaltet.

Eine energieeffiziente Heizung und Kühlung durch Energiegewinnung aus dem Donaukanal-Flusswasser sorgt für die Temperaturregelung der Wohnungen. So wird der Energieverbrauch für die Klimatisierung so gering wie möglich gehalten.

Ihr markantes Aussehen verdanken die TrIIiple-Türme dem Architektenteam von Henke Schreieck. Nach seiner Fertigstellung wird Turm 1 mit 34 oberirdischen Geschossen stolze 115 Meter in die Höhe ragen. Turm 2 schafft es mit 31 Geschossen auf ca. 106 Meter. Turm 3 wird mit 35 Geschossen und 120 Meter der höchste Baukörper des Ensembles. Und schon lange ist klar, das TrIIiple ist ein Landmark der Wiener Skyline. Die Bauten zeigen aber auch über die Attraktivität der Gebäude hinaus Wirkung. Das TrIIiple macht aus dem Standort am Donaukanal eine der coolsten Adressen der Stadt.



Das beeindruckende Waterfront-Projekt am Donaukanal entsteht in Partnerschaft von ARE Austrian Real Estate und SORAVIA.

VILLAGE IM DRITTEN

EIN NEUES STADTVIERTEL ENTSTEHT

Wien wächst und der Bedarf an attraktivem aber auch leistbarem Wohnraum wird in den kommenden Jahren weiter hoch bleiben. Mit VILLAGE IM DRITTEN hat die ARE im Jahr 2020 eine gute Basis für ein sozial durchmischtes Viertel mit durchdachter Infrastruktur und viel Grünfläche geschaffen.

Im 3. Wiener Gemeindebezirk schafft die ARE in Partnerschaft mit der Stadt Wien, dem wohnfonds_wien und UBM Development rund 2.000 Wohnungen sowie Flächen für gewerbliche Nutzung. Bei rund 42 % der Wohnungen handelt es sich um geförderten Wohnbau. Das gemischt genutzte Quartier bietet zukünftig außerdem eine Schule, zwei Kindergärten sowie ein breites Nahversorgungsangebot. Die gute Verkehrsanbindung macht das neue Stadtviertel auf den ehemaligen Aspanggründen attraktiv für Familien, Singles und Senioren.

Inmitten des VILLAGE IM DRITTEN wird ein rund zwei Hektar großer Park entstehen. Der Park wirkt sich als Frischluftquelle positiv auf das Mikroklima des gesamten umliegenden Viertels aus und ist nur ein Teil des Maßnahmenpakets, das die ökologische und ökonomische Nachhaltigkeit des Quartiers für die Zukunft sichern soll. Schon in der Wettbewerbsphase wurde das VILLAGE IM DRITTEN im Rahmen des greenpass City-Pre-Assessments klimatisch geprüft und bewertet. Nicht begehbbare Dächer und geeignete Fassaden sollen begrünt werden. Ebenso ist das Innere des neuen Stadtquartiers zur Gänze autofrei geplant. Der städtebauliche Masterplan stammt von SUPERBLOCK ZT GmbH sowie YEWO Landscapes e.U. Der schrittweise Abbruch der Bestandsgebäude hat bereits begonnen. So kann der Baustart mit den ersten Infrastrukturmaßnahmen 2021 und den Hochbauprojekten 2022 erfolgen.



Nutzung: Wohnen, Büro, Gewerbe, Bildung

Gesamtfläche: 11,5 ha

Ort: 1030 Wien

VILLAGE IM DRITTEN



Als eines der größten Stadtentwicklungsgebiete Österreichs soll das VILLAGE IM DRITTEN seinen Nutzern einiges bieten: Wohnen, Lernen und Arbeiten in einem völlig neuen Stadtteil.



Nutzung: Büro

Nutzfläche: 24.300 m²

Ort: 6020 Innsbruck



SICHERHEITZENTRUM TIROL

MODERNE AUSBILDUNGSSTÄTTEN FÜR MEHR SICHERHEIT

Im Geschäftsjahr 2020 erfolgte neben der Grundsteinlegung für die Einsatztrainingszentren Süßenbrunn und Traiskirchen auch der Spatenstich für das Sicherheitszentrum Tirol.

Das neue Sicherheitszentrum setzt sich aus sieben Baukörpern zusammen und verfügt über eine Nutzfläche von insgesamt 24.300 m². Das Ensemble erhält einen neuen Haupteingang, von dem aus man in alle Funktionsbereiche gelangen kann. Mit dem neuen Sicherheitszentrum Tirol errichtet die ARE ein Dienstleistungszentrum für rund 1.000 Bedienstete. Hier werden ab 2025 Dienststellen der Landespolizeidirektion Tirol, das Stadtpolizei-

kommando Innsbruck, die Direktion für Spezialeinheiten West mit dem Einsatzkommando Cobra, das Polizeianhaltezentrum sowie ein hochmodernes Einsatztrainingszentrum untergebracht sein. Auch bei diesem Projekt setzt die ARE auf Nachhaltigkeit: Die Dächer der Neubauten werden begrünt und dank Fernwärme und Grundwassernutzung wird ein Ausstieg aus dem fossilen Heizsystem erreicht. Das Projekt wird in Zusammenarbeit mit der Konzernmutter BIG umgesetzt.

Das neue Sicherheitszentrum Tirol wird nach Plänen des Architekturbüros Geiswinkler & Geiswinkler und HD Architekten realisiert.



Das Sicherheitszentrum Tirol der ARE bietet hochmoderne Arbeitsbedingungen für rund 1.000 Bedienstete.

BEZIRKSGERICHT SCHWECHAT

SANIERUNG EINES HISTORISCHEN WINTERGARTENS

Das Bezirksgericht Schwechat befindet sich im ehemaligen Schloss Altkettenhof. Das Schloss wurde im 13. Jahrhundert errichtet und im Laufe der Jahrhunderte mehrmals erweitert. Das denkmalgeschützte Gebäude in der Schloßstraße 7 wird aktuell als Bezirksgericht und Justizschule genutzt.

Das Gebäude verfügt über eine Gesamtnutzfläche von rund 3.900 m², wobei etwa 103 m² auf den historischen Wintergarten entfallen. Seit 2017 wird das unter Denkmalschutz stehende Schloss in sechs Etappen von der ARE großzügig saniert. Im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen wurde auch der Wintergarten in aufwendiger Arbeit und entsprechend den Vorgaben des Bundesdenkmalamts erneuert.

Dabei standen beispielsweise die originalgetreue Wiederherstellung der Fassade sowie der Stahlkonstruktion des Wintergartens im Vordergrund. Erst während den Demontage-Arbeiten der bestehenden Konstruktion zeigte sich, dass diese statisch nicht mehr den geltenden Anforderungen entsprach.

Ebenso komplex war die Anpassung der innenliegenden, wärme gedämmten Stahlkonstruktion samt Heizkörper an den Bestand. Seit Mai 2020 wird der Wintergarten wieder als Speise- und Veranstaltungssaal genutzt.

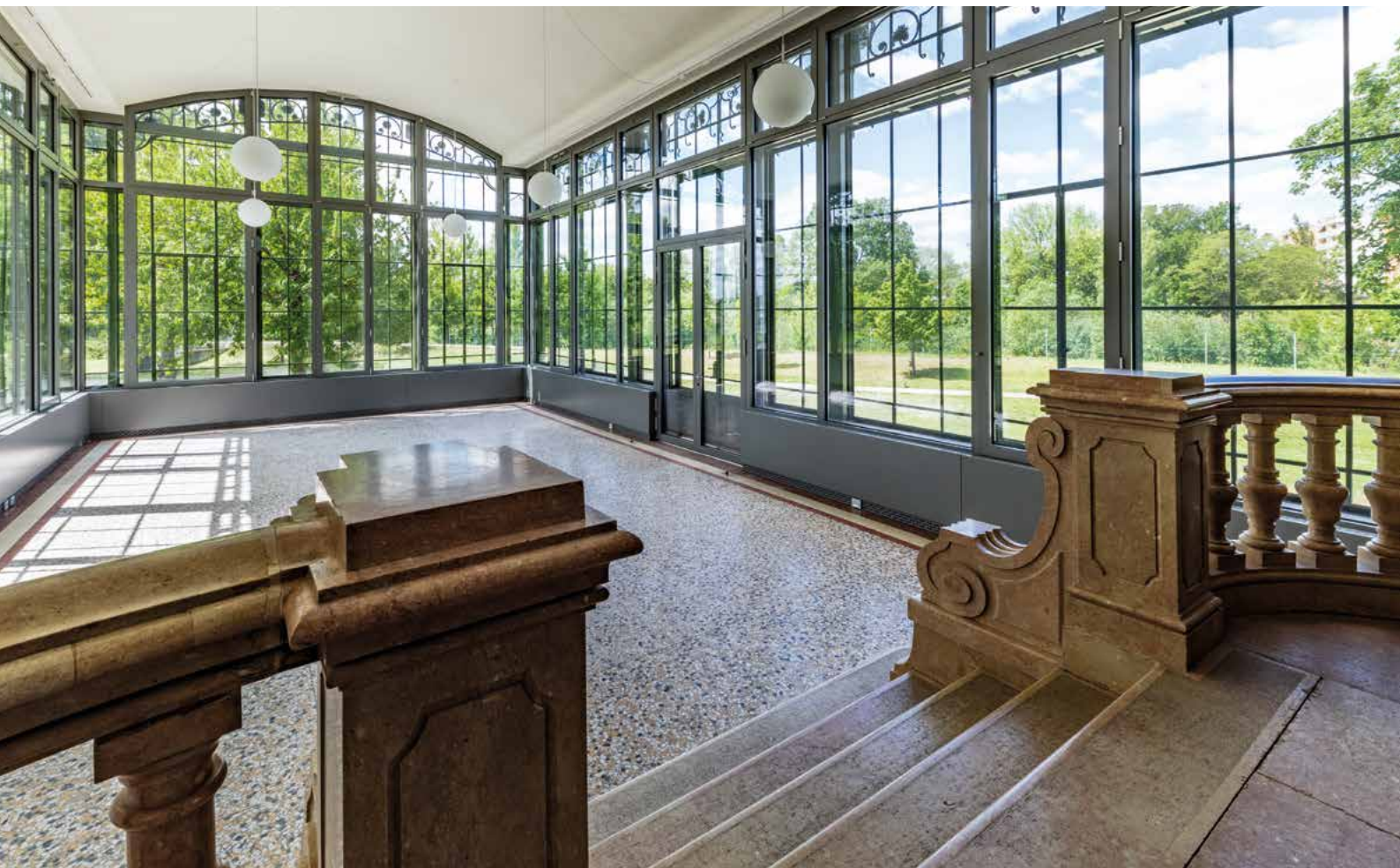
Im Jahr 2022 erfolgt die letzte Sanierungsetappe. Dann wird die Fassade des Bezirksgerichts Schwechat erneuert.

Nutzung:	Büro
Nutzfläche:	3.900 m ²
Ort:	2320 Schwechat





Die Erneuerung des historischen Wintergartens stellte einen wichtigen Baustein im Zuge der Gesamtanierung des Bezirksgerichts Schwechat dar.



SICHERHEITSAKADEMIE SALZBURG IN EINER EHEMALIGEN SCHUHFABRIK

Beim Bestandsgebäude in der Weiserstraße 22 hinter dem Hauptbahnhof in Salzburg handelt es sich um ein viergeschoßiges Haus mit Teilunterkellerung. Der nördliche Teil des Gebäudes war einst die Schuhfabrik „Mirabell“. In den 1990er Jahren wurde der südliche Gebäudeteil um ein Geschöß aufgestockt und dem Gebäude wurde eine einheitliche Fassade verliehen.

Viele Jahre war hier die juristische Fakultät der Universität Salzburg untergebracht. Später diente das Gebäude als Ausweichquartier für die Justiz, bevor es von Februar 2019 bis März 2020 für die Nutzung durch das Bildungszentrum der Sicherheitsakademie umgebaut wurde. Dabei blieb die Außenhülle weitgehend unverändert, während im Inneren ein modernes Bildungszentrum entstand.

Im Außenbereich wurden die Montage eines Lüftungsgeräts auf dem Dach sowie eine Einfriedung umgesetzt. Bei den Baumaßnahmen im Inneren wurden zeitgemäße Verwaltungsräume, Lehrsäle, Sport-, Trainings- und Ausbildungsräume sowie eine Küche und ein Speisesaal geschaffen. Für die Unterbringung der Polizeischüler wurden Zimmer mit insgesamt 55 Betten, vier Teeküchen, ein Waschraum sowie Lager- und Abstellräume realisiert.

Ebenso stehen Aufenthaltsräume für die rund 220 Personen, die sich täglich im Gebäude bewegen, zur Verfügung. Die Haft- und Vernehmungsräume der Justizwache im Erdgeschoß blieben weitgehend erhalten und werden künftig im Rahmen des Kompetenztrainings für Übungs- bzw. Trainingszwecke genutzt.



Nutzung: Büro

Nutzfläche: 5.735 m²

Ort: 5020 Salzburg



Von der Schuhfabrik zur Sicherheitsakademie – die ARE leistet durch sanierte Flächen einen wertvollen Beitrag zur Ausbildung österreichischer Polizistinnen und Polizisten.



A multi-story building under construction, heavily encased in red metal scaffolding. The building's facade is a mix of grey concrete and light-colored panels. Several windows are visible, some with white frames. In the foreground, a young green tree stands on a wooden support, surrounded by construction materials like concrete blocks and bags of cement. The ground is dirt and gravel.

WACHSENDE
PERSPEKTIVEN
SICHERN.

LAGEBERICHT

Unser Anspruch:
Durch die Partnerschaft von freifinanziertem und gefördertem Wohnbau
wird ein attraktiver Nutzungsmix geschaffen. Bis zum Jahr 2023
entstehen im Wildgarten etwa 1.100 Wohneinheiten
in einem naturnahen Stadtquartier mit bester Infrastruktur
und hoher Lebensqualität.

Baustelle Wildgarten



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.

Seit 1. Jänner 2019 steht der BIG Konzern zu 100 % im Eigentum der Österreichischen Beteiligungs AG (ÖBAG). Somit steht auch die ARE mittelbar zu 100 % im Eigentum der ÖBAG, welche wiederum im 100%-igen Eigentum der Republik Österreich steht – vertreten durch das Bundesministerium für Finanzen (BMF). Ziel der ÖBAG ist es, Wachstum und Innovation zu fördern und den Wirtschaftsstandort Österreich zu stärken. Für die ARE bedeutet das eine konsequente Fortführung und Ausweitung des eingeschlagenen Wachstumspfad der vergangenen Jahre.

1.1. ZIELE UND STRATEGIE

Die ARE ist am österreichischen Immobilienmarkt aktiv. Die geografischen Schwerpunkte ihrer Tätigkeit liegen vor allem in Wien und den österreichischen Landeshauptstädten. Das Kerngeschäft ihrer unternehmerischen Tätigkeit liegt in den Asset-Klassen Büro und Wohnen. Wesentliche operative Ziele sind die Schaffung und die langfristige Vermietung von modernem Büro- und Wohnraum sowie von innovativem, zeitgemäßem Wohnraum. Zudem wird das Augenmerk auf die kontinuierliche Diversifizierung der Mieterstruktur sowie die laufende Optimierung des Portfolios gelegt.

Gemeinsam mit dem börsennotierten österreichischen Immobilienunternehmen UBM Development AG entwickelt die ARE ein Projekt in München mit Fokus auf Büro- und gewerbliche Nutzung. Die Partnerschaft mit UBM macht es möglich, Chancen und Risiken sowohl regional als auch zeitlich besser zu streuen.

Ebenso werden aktuell neue Asset-Klassen in Abstimmung mit den Eigentümervertretern diskutiert.

Die ARE versteht sich aber auch als proaktive Partnerin und Beraterin ihrer Kunden für langfristige Standortstrategien und Raumbedürfnisse. Für freiwerdende Flächen werden optimale Nachnutzungskonzepte gesucht bzw. geschaffen.

Die laufende Verbesserung der Ertragskennzahlen haben besondere Priorität für die ARE. Ein Schwerpunkt ihrer Tätigkeiten liegt in der Projektentwicklung. Dazu bezieht die ARE neben freiwerdenden Assets des BIG Konzerns Entwicklungsflächen aus selektivem Zukauf am Markt. Die solide Eigenkapitalausstattung ist Basis für künftige Investitionstätigkeiten der ARE und den geplanten Wachstumskurs.

Im Jahr 2015 startete die ARE ein Investitionsprogramm zur Schaffung von freifinanziertem Wohnraum. Bis zum Ende der Berichtsperiode 2020 wurden neue Eigentums- und Mietwohnungen mit einem Volumen von rund EUR 2,0 Mrd. in Österreich umgesetzt. Das entspricht rund 3.650 fertiggestellten Wohneinheiten und rund 4.700 Wohnungen in Bau. Das Engagement der ARE im Bereich Wohnen ist langfristig ausgelegt und ein wichtiger Bestandteil der Wachstumsstrategie, die auch nach 2020 fortgesetzt werden wird.

Das kontinuierliche Auseinandersetzen mit neuen Herausforderungen und veränderten Markt- und Rahmenbedingungen sowie die Orientierung an höchsten Compliance-, Reporting- und Unternehmensstandards stellen wesentliche Erfolgsfaktoren dar.

Das Einbinden von Führungskräften, Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern beim Entwickeln der strategischen Kernziele ist in der ARE seit langem gelebte Praxis. Der Integrierte Strategie- und Planungsprozess (ISPP) bildet dabei den Rahmen für die jährliche Strategiearbeit sowie 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 Ende der Berichtsperiode 565 Liegenschaften (Vorjahr: 558) und bestand aus den Nutzungsarten Büro, Wohnen und Gewerbe, wobei der Anteil der Büroimmobilien inklusive sonstiger Immobilien mit

77,5 % der Fläche des Gesamtportfolios deutlich dominierte. Die Büroliegenschaften befinden sich überwiegend in Ballungszentren mit einer hohen Anzahl an Standorten und einem breiten Spektrum an Zuschnitten und Größen. Das Hauptaugenmerk bei den Büroimmobilien liegt auf der Sanierung und Nachverwertung freiwerdender Objekte, die der Wertsteigerung bzw. der Optimierung des Kernportfolios dienen. Wohnimmobilien nehmen derzeit einen Anteil von rund 10,3 % der Fläche des Gesamtportfolios ein.

77,5
Prozent des
Portfolios sind
Büroimmobilien

In den kommenden Jahren soll diese Nutzungsart deutlich ausgebaut werden. Die restlichen 12,2 % entfallen auf sonstige Nutzungsarten, wie z.B. Bildungs- oder Produktionsnutzung.

Aktives Portfoliomanagement bedeutet eine konsequente Optimierung des Portfolios durch Umnutzung und Neuvermietung von Objekten sowie durch An- und Verkauf von Liegenschaften bzw. die Entwicklung von Projekten. Dies eröffnet der ARE die Möglichkeit zum kontinuierlichen Ausbau ihres Wohnportfolios als wesentliche zweite Asset-Klasse, die auch zur Risiko-diversifizierung und zur Reduktion des Mietanteils aus dem öffentlichen Sektor beiträgt. Ergänzend beschäftigt sich die ARE auch weiterhin 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 (auf Basis der Mietverträge) betrug per 31. Dezember 2020 1,7 Mio. m². Der vermietbare Leerstand stieg in der Berichtsperiode leicht von 2,1 % im Vorjahr (2019) auf 2,4 %. Der Verkehrswert des Portfolios belief sich zum Stichtag auf rund EUR 3,4 Mrd.

IFRS Buchwert nach Bundesländern in Mio. EUR	2020
Wien	2.019
Steiermark	327
Niederösterreich	194
Tirol	178
Oberösterreich	178
Kärnten	129
Salzburg	181
Vorarlberg	57
Burgenland	41
Bestand ARE Konzern	3.303

IFRS Buchwert nach Segmenten/Nutzung in %	2020
Büro	80,3%
Wohnen	13,6%
Sonstige*	6,1%

* z.B. Bildungs- und Produktionsnutzung

AKTIVITÄTEN AUSGEWÄHLTER PROJEKTGESELLSCHAFTEN DER ARE DEVELOPMENT

VIENNA TWENTYTWO Dr.-Adolf-Schärf-Platz 1, 1220 Wien

Gemeinsam mit dem Projektpartner SIGNA entwickelt die ARE DEVELOPMENT im 22. Wiener Gemeindebezirk auf einer Grundstücksfläche von rund 15.000 m² das Projekt VIENNA TWENTYTWO. Es entsteht ein zukunftsweisendes, gemischt genutztes Quartier, das eines der bedeutendsten städtebaulichen Großprojekte Wiens darstellt. Entwickelt werden sechs Gebäude und eine verbindende Erdgeschoßzone an einem zentralen Knotenpunkt im Norden Wiens direkt an der U-Bahn-Linie U1. Es entsteht ein multifunktionaler Stadtteil mit breitem Nutzungsmix aus Wohnen, Büro, Hotel, Gastronomie und Nahversorgung. Freiflächen und grüne Ruheoasen sorgen für eine Belebung des Areals. Im Jahr 2020 erfolgte beim Bürogebäude Bauteil 4 (Mieter MA34) und dem Hotel (Pächter Austria Trend) die Rohbaufertigstellung der ersten Gebäude. Einen ebenso wichtigen Meilenstein im Geschäftsjahr 2020 stellte die Einreichung des gemischt genutzten Turmes Bauteil 1 und des Bürogebäudes Bauteil 3 der Bauphase II bei der Baubehörde dar.

www.vienna-twentytwo.at

Poldine und Selma AM PARK Leopoldine Padaurek Straße 17/ Selma-Steinmetz-Gasse 4-8, 1210 Wien

Auf den ehemaligen Siemensäckern im 21. Wiener Gemeindebezirk errichtet die ARE DEVELOPMENT gemeinsam mit der SOZIALBAU AG, EGW und Schwarzatal das Wohnquartier AM PARK. Als Teil des Stadtentwicklungsprojekts werden von der ARE DEVELOPMENT 231 Mietwohnungen sowie 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 wird autofrei sein. In der Leopoldine-Padaurek-Straße befindet sich die Zufahrt zu den beiden unterirdischen Sammelgaragen. Die Vermarktung der 138 freifinanzierten Eigentumswohnungen hat Ende 2020 begonnen. Ebenso wurden 2020 die Mietwohnungen der ARE DEVELOPMENT fertiggestellt. Die ersten Bewohner sind bereits eingezogen.

www.selmaampark.wien
www.poldineampark.wien

Eschengarten Stipcakgasse 8, 1230 Wien

In einer gemeinsamen Projektentwicklung zwischen der ARE DEVELOPMENT und AREOS Development werden im 23. Wiener Gemeindebezirk zwischen Perfektastraße und Stipcakgasse 92 Eigentumswohnungen errichtet. Das Wohnbauprojekt "Eschengarten" besteht aus zwei Wohnhäusern, verbunden über eine großzügige Grünanlage – dem namensgebenden Eschengarten. Die Ein- bis Fünf-Zimmer-einheiten verfügen über Freibereiche wie Loggien, Balkone, Terrassen oder Gärten. Zudem wird eine Tiefgarage mit 81 Stellplätzen errichtet. Die Rohbaufertigstellung erfolgte im Oktober 2020. Derzeit sind 65 % der Wohnungen bereits verkauft. Die Fertigstellung ist bis Juni 2021 geplant.

www.eschengarten.at

Reininghaus Q12 Alte Poststraße, 8020 Graz

Die Liegenschaft wurde 2016 durch die BIG und drei Projektgesellschaften der ARE DEVELOPMENT im Miteigentum erworben. Auf dem Areal wird eine Mischnutzung, bestehend aus Wohnen, Handel, Gewerbe, sowie zwei Schulen entstehen. Neben der Entwurfsplanung für den südlichsten Bauplatz konnten im Jahr 2020 auch der Architekturwettbewerb für die AHS, sowie der freiraumplanerische Wettbewerb für den zentralen Reininghausplatz abgeschlossen werden. Der bereits ausgelobte Architekturwettbewerb für die Volksschule schließt den Kreis einer intensiven Wettbewerbsphase.

www.reininghausgründe.at

Kirchner-Kaserne Kasernstraße 24, 8010 Graz

Die Kirchner-Kaserne Projektentwicklungs GmbH – eine Projektgesellschaft der ARE DEVELOPMENT und IMMOVATE – entwickelt auf dem ehemaligen Kasernenareal in Graz einen Mix aus freifinanzierten Miet- und Eigentumswohnungen. Erstmals wurde in Graz mittels eines städtebaulichen kooperativen Planungsverfahrens ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet, der als Grundlage für eine neue Flächenwidmung diente. Im Jahr 2020 wurde auf Grundlage der Siegerprojekte des 2019 jurierten Architekturwettbewerbes ein Bebauungsplan entwickelt, der kurz vor der Beschlussfassung steht. Auf dem Areal werden zehn Geschoßwohnbauten mit nahezu 600 Wohnungen, eingebettet in eine aufwendig gestaltete Parklandschaft, entwickelt, deren Planung in vollem Gange ist.

2 | WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Die COVID-19-Pandemie hat in Österreich zu dramatischen Umsatzeinbußen geführt und macht aktuell eine klare Zukunftsprognose äußerst schwierig. Das BIP brach im 2. Quartal 2020 um 14,3 % ein. Nachdem sich im Sommer die Situation aufgrund der Lockerungen wieder leicht entspannt hatte, trübten sich die konjunkturellen Aussichten aufgrund des neuerlichen Lockdowns im November und Dezember 2020 erneut ein.

Die EU-Kommission rechnete per Ende des Jahres 2020 aufgrund der neuerlichen Lockdowns mit keiner schnellen Erholung. Für 2020 geht man in der EU von einem Rückgang der Wirtschaftsleistung um -7,4 %¹ aus und sieht ein Vorkrisenniveau erst 2023. Experten sprechen im Zusammenhang mit den neuerlichen Restriktionen immer öfter von einer K-förmigen-Erholung, da einige Bereiche (Hotel, Gastronomie) deutlich negativer und längerfristiger betroffen sein werden als andere. In Österreich geht die OeNB für das Jahr 2020 von einem Rückgang des BIP von -7,1 %² aus. Ab dem Jahr 2021 rechnet man damit, dass sich die Wirtschaft wieder erholen werde (+3,6 %)³.

Die EZB ließ die Zinsen und die QE-Maßnahmen (Quantitative Easing, zu Deutsch quantitative Lockerung, ist eine Maßnahme der EZB, um mehr Geld in die Wirtschaft zu pumpen und diese somit anzukurbeln.) im Geschäftsjahr 2020 unverändert. Die Leitzinsen blieben bis auf weiteres bei 0 %. Bereits seit März 2016 liegen sie auf diesem Rekordtiefstand. Die Strafzinsen (Negativzinsen) für Banken, die Gelder bei der EZB parken wollen, befanden sich ebenfalls auf einem historischen Tief von -0,5 %⁴. Die Renditen für Staatsanleihen stiegen während des ersten Lockdowns im Frühjahr 2020 sprunghaft an. Grund dafür war zum einem der Öl-Preissturz im März 2020 und der erste Lockdown, der die globale Rezession einläutete. Anleger verkauften in einer panischen Reaktion große Volumina an Anleihen und Aktien. Die Renditen von Staatsanleihen sanken jedoch wieder und wiesen per Jahresende 2020 stark negative Ergebnisse auf. Deutsche und österreichische Staatsanleihen mit einer Restlaufzeit von zehn Jahren rentierten Ende 2020 zwischen -0,56 %⁵ und -0,46 %⁶.

Der 3-Monats-EURIBOR, jener Zinssatz zu denen sich Banken kurzfristig refinanzieren und der auch als Referenzzinssatz für variable Immobilienfinanzierungen dient, lag per Ende 2020 auf einem Rekordtief von -0,54 %⁷. Ein sehr niedriges Zinsniveau auf dem Anleihenmarkt und die günstigen Finanzierungskosten verstärkten den Anlagedruck in Investments mit höheren Renditen. Dies könnte in Zukunft Investitionen am Immobilienmarkt weiter befeuern.

Aufgrund des COVID-19-Impfstoff-Durchbruchs besteht die Hoffnung in den Märkten, dass der Weltwirtschaft und den Aktienbörsen im Jahr 2021 eine mögliche Trendumkehr gelingt. Zwar sind die aktuellen Erkenntnisse noch mit vielen Unsicherheiten behaftet und

Experten weisen darauf hin, dass es noch Monate oder Jahre dauern könnte, bis ein wesentlicher Teil der Weltbevölkerung geimpft ist. Trotzdem könnte der Impfstoff nun aber zum Hoffnungsträger werden, da ihm neben seiner medizinischen Wirkung das Potenzial zugesprochen wird, sowohl das Konsumverhalten der Menschen wie auch den Ausblick der Unternehmen positiv zu beeinflussen.

2.1. AUSWIRKUNGEN AUF DEN IMMOBILIENMARKT

Der Immobilienmarkt war im Jahr 2020 von den Auswirkungen der globalen COVID-19-Pandemie geprägt. Im Unterschied zu vielen anderen Branchen sind die negativen Auswirkungen in der Bau- und Immobilienbranche bislang weniger dramatisch ausgefallen. Die durch die Pandemie ausgelöste wirtschaftliche Rezession, anhaltend niedrige Zinsen, volatile Aktienmärkte und aufkommende Inflationsängste könnten mittelfristig die starke Nachfrage nach Immobilien am Investmentmarkt sogar weiter befeuern.

Auf dem österreichischen Investmentmarkt wurden gemäß CBRE im Jahr 2020 Transaktionen mit einem Volumen von EUR 3,3 Mrd. getätigt, was einem Rückgang im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von ca. 48 % entspricht, jedoch einen

3,3

**Mrd. EUR
Transaktionsvolumen
am österreichischen
Investmentmarkt**

deutlich besseren Wert darstellt als zu Beginn der Krise erwartet wurde. Wohnimmobilien stellten sich mit 37 % und Büroimmobilien mit 33 % dabei als die stärksten Asset-Klassen im Jahr 2020 heraus. Logistikimmobilien, die aufgrund des verstärkten Online-Handels zu den Gewinnern der Krise zählten, waren mit einem Anteil von 12 % die drittstärkste Asset-Klasse. Die Asset-Klassen Retail und Hotel zählten bislang zu den Verlierern der Krise. Die in den letzten Jahren zunehmende Internationalisierung konnte sich im gesamten Geschäftsjahr 2020, möglicherweise aufgrund erschwelter Reisebedingungen durch die COVID-19-Pandemie, nicht fortsetzen. Ein Großteil der Investoren stammte im Jahr 2020 aus der DACH-Region. Auf deutsche institutionelle Anleger entfielen dabei rund zwei Drittel des Marktvolumens. Die Spitzenrenditen für Wohnimmobilien gingen trotz Krise leicht zurück auf 3,0 %. Im Bürobereich zeigten sich die Spitzenrenditen nahezu unverändert bei 3,35 %. Bei Einzelhandelsimmobilien stiegen die Spitzenrenditen um 35 bis 45 Basispunkte etwas stärker an, die Spannbreite geht von 3,45 % für Geschäftsstraßen bis 5,2 % für Fachmarktzentren. Laut CBRE wird der Spread zwischen Spitzen- und Durchschnittsrenditen noch mehr auseinandergehen. So stiegen Renditen für Objekte, die aufgrund ihrer Lage oder anderer Parameter ein höheres Risiko aufweisen, deutlich stärker an.

¹ <http://wko.at/statistik/eu/europa-wirtschaftswachstum.pdf> (Dez. 2020)

² GESAMTWIRTSCHAFTLICHE PROGNOSE der OeNB für Österreich 2020 bis 2023, S.4 (Dez. 2020)

³ GESAMTWIRTSCHAFTLICHE PROGNOSE der OeNB für Österreich 2020 bis 2023, S.4 (Dez. 2020)

⁴ sdw.ecb.europa.eu

⁵ www.bundesbank.de

⁶ www.oenb.at

⁷ sdw.ecb.europa.eu

Ein 5-Jahres-Vergleich der Asset-Klassen zeigt, dass sich Büros nach einem Absinken der Marktanteile zuletzt auf hohem Niveau stabil entwickelten, dass sich Wohn- und Logistikimmobilien im Wachstum befinden und dass Retail- und Hotelimmobilien mit abnehmender Relevanz zu kämpfen haben. Die einzelnen Jahres-Investitionsvolumina der Asset-Klassen sind allerdings stark von der jeweiligen Markt-Verfügbarkeit von handelbaren Immobilien abhängig.

2.1.1. Büroimmobilien

Die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie und auch der durch sie ausgelösten wirtschaftlichen Rezession auf dem Büromarkt, sind noch nicht vollständig beurteilbar. Wirtschaftlich turbulente Zeiten werden den Flächenumsatz und die erzielbaren Mieten noch länger beeinflussen. Der durch die Pandemie vollzogene Lockdown im März und April 2020 beschleunigte den strukturellen Wandel hin zu einer stärkeren Verbreitung von Home Office, der den Flächenbedarf im Bürobereich künftig mitprägen wird. Am Wiener Büromarkt ist die Gesamtvermietungsleistung 2020 trotz COVID-Pandemie nur um 7 % auf 210.000 m² gesunken – wobei 30 % des Volumens auf zwei Großvermietungen an die Öffentliche Hand im Umfang von 55.000 m² (beide im Quartier Prater/Lassallestraße) entfielen. Marktexperten sehen die Ursachen für den Rückgang allerdings nicht ausschließlich in der vorherrschenden wirtschaftlichen Unsicherheit, sondern auch im geringen Angebot an verfügbaren modernen Büroflächen aufgrund des niedrigen Fertigstellungsvolumens des Jahres 2019.

2.1.2. Wohnimmobilien

Auch der Markt für Wohnimmobilien zeigte sich im 2020 von der COVID-19-Pandemie nicht unbeeinflusst, scheint bisher aber am stabilsten durch die Krise zu kommen. Mit Beginn der Ausgangsbeschränkungen kam es zunächst ab Ende des 1. Quartals 2020 zu einem starken Einbruch der Verwertungszahlen. Dies ließ sich sowohl auf die wirtschaftliche Verunsicherung der potenziellen Mieter und Käufer, aber auch auf die praktische Unmöglichkeit der Besichtigung zurückführen. Im Verlauf des 2. Quartals 2020 konnte jedoch eine kontinuierliche Aufwärtsentwicklung beobachtet werden. Im Gesamtjahr 2020 lag das Verwertungsgeschäft nahezu auf Vor-krisenniveau. Die Nachfrage nach zentrumsnahen Lagen sei Experten zufolge ungebrochen stark.

Beim Wohnungsneubau waren die Auswirkungen der COVID-19-Krise ebenfalls nicht so gravierend, wie zunächst befürchtet. Die Mehrkosten hielten sich in Grenzen und wesentliche Verspätungen von geplanten Fertigstellungsterminen dürften die Ausnahme bleiben. Bis zum Jahresende 2020 wurden in Wien rund 19.500⁸ Wohneinheiten fertiggestellt, womit der Wohnbauboom in der Bundeshauptstadt seinen vorläufigen Höhepunkt erreichte. Verantwortlich dafür war vor allem die Fertigstellung einiger Großprojekte mit jeweils mehreren hundert Wohneinheiten.

Außerhalb von Wien liegt die Produktionsleistung von Wohnungen ebenfalls auf einem sehr hohen Niveau. Entsprechend den veröffentlichten Zahlen von Statistik Austria wurden in der Steiermark in den letzten fünf Jahren durchschnittlich rund 10.000 Wohnungen jährlich fertiggestellt, dem gegenüber steht ein durchschnittliches Bevölkerungswachstum von jährlich rund 5.000 Personen. Diese Zahlen deuten darauf hin, dass auch in der Steiermark in den kommenden Jahren eine Marktsättigung im höherpreisigen Wohnsegment zu erwarten ist. Auch in Oberösterreich ist die Produktionsleistung von Wohnungen in den letzten fünf Jahren mit durchschnittlich jährlich 12.000 Einheiten sehr stark. Vor allem in Linz als Industriestadt und auch im Umland herrscht noch eine große Nachfrage nach Wohnraum. In Salzburg und Innsbruck ist ebenfalls eine starke Nachfrage vorhanden. Aufgrund des Mangels an Bauland und der sehr hohen Grundstückspreise wird verstärkt auf das Umland ausgewichen. In Salzburg sind besonders Lagen mit guter Infrastrukturanbindung und Nähe zur Stadt gefragt.

⁸ CBRE_Austria Real Estate Market Outlook 2021 (Jän. 2021)

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 ihnen zugeteilten Liegenschaften unter Berücksichtigung der strategischen Vorgaben und Rahmenbedingungen. Die Tätigkeit der ARE DEVELOPMENT konzentriert sich auf die Bereiche Urban Development, Project Development und Construction.

Objekt & Facility Management und 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 2020 lagen mit EUR 184,9 Mio. um 9,7 Mio. über dem Vorjahreswert (EUR 175,2 Mio.). Dieser Anstieg ist insbesondere auf Ankäufe und Neumieten aus Projektfertigstellungen

184,9

**Mio. EUR
Mieterlöse**

(EUR +9,2 Mio.), diverse Kleineffekte (EUR +1,4 Mio.) sowie Indexierungen (EUR +0,7 Mio.) zurückzuführen. Dieser positiven Entwicklung stehen im Geschäftsjahr 2020

Vertragsanpassungen, Kündigungen und diverse Klein- effekte (EUR -1,5 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 ist Wien mit Mieterträgen in Höhe von EUR 93,4 Mio. mit Abstand die stärkste Region.

Besondere Vermietungserfolge im abgelaufenen Geschäftsjahr waren vor allem Vermietungen von Wohnungen der Siemensacker, in der Engerthstraße sowie im Viola Park – allesamt in Wien. Im gewerblichen Bereich konnten durch die Übergabe der Sicherheitsakademie Salzburg (Weiserstraße) sowie der Vermietung der Vorderen Zollamtsstraße 3 als Ausweichquartier an die BIG Erfolge gefeiert werden.

17,4 % der Mieteinnahmen stammen von nicht-öffentlichen Mietern (Vorjahr: 16,0 %). Diese Steigerung erklärt sich hauptsächlich durch Neuvermietungen und Ankauf.

Bundesland in Mio. EUR	2020
Wien	93,4
Steiermark	23,6
Oberösterreich	15,0
Niederösterreich	14,3
Tirol	11,6
Kärnten	11,5
Salzburg	7,9
Vorarlberg	4,3
Burgenland	3,3
	184,9

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 gesetzt. 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 leerstehenden Einheiten zur raschen Neuvermietung.

3.4. INVESTITIONEN, AN- UND VERKÄUFE

Im Geschäftsjahr 2020 investierte der ARE Konzern EUR 246,3 Mio. (Vorjahr: EUR 145,9 Mio.) in das Anlage- und Umlaufvermögen. Davon entfielen EUR 200,6 Mio. (Vorjahr: EUR 134,4 Mio.) auf Neubau- und Sanierungsprojekte bei Bestands- und Entwicklungsimmobilien und EUR 45,5 Mio. (Vorjahr: EUR 11,5 Mio.) auf Ankäufe.

3.4.1. Investitionen

Das Berichtsjahr 2020 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 dabei auf die Projekte Trillple, VIENNA TWENTYTWO, Wildgarten und Siemensacker in Wien.

Der Investitionsfokus im Bestandsportfolio liegt auf Neubau- und Generalsanierungsprojekten insbesondere im Bereich der Büroimmobilien. Als Beispiele dafür sind vor allem die Sanierung und Erweiterung der Karl-Franzens-Universität in Graz, die Sanierung und Erweiterung des Sicherheitszentrums Tirol, der Neubau der Landesleit-zentrale sowie Sanierung der Landespolizeidirektion Linz und der Neubau des ETZ & Sicherheitsakademie inkl. Schießanlage in Traiskirchen hervorzuheben. Im Bereich Wohnbau können die Projekte Südstadtzentrum in Maria Enzersdorf sowie Feldkirchnerstraße in Klagenfurt zü-gigen Baufortschritt verzeichnen.

3.4.2. Ankäufe

Das Hauptaugenmerk der ARE liegt vorrangig auf groß-volumigen Büro- und Wohnobjekten in Ballungszentren. Als Beispiel für eine erfolgreiche Umsetzung dieser Stra-tegie können der im Berichtsjahr abgeschlossene Ankauf eines freifinanzierten Wohnbauprojekts in Niederöster-reich sowie der Ankauf eines großvolumigen Bürogebäu-des in Wien angeführt werden. Erstmals seit Bestehen der ARE konnte auch im benachbarten Ausland eine Liegenschaft im Rahmen eines Share Deals erworben werden. Weitere Liegenschaften in Wien wurden für die Projektentwicklung angekauft.

3.4.3. Verkäufe

Der Berichtszeitraum war geprägt von Fertigstellungen und Übergaben an die neuen Eigentümer im Projekt Wildgarten im 12. Wiener Gemeindebezirk. Auch das Projekt Schottenfeldgasse im 7. Bezirk konnte erfolg-reich abgeschlossen und an die neuen Eigentümer übergeben werden. Im Einklang mit der sehr selektiven Portfoliobereinigung wurden Liegenschaften aus dem Bestand mit einem Gesamtvolumen in Höhe von EUR 2,3 Mio. veräußert.

3.5. ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

3.5.1. Entwicklung der Ertragslage

in Mio. EUR	2020	2019
Umsatzerlöse	266,0	252,2
<i>davon Mieterlöse</i>	<i>184,9</i>	<i>175,2</i>
EBITDA	177,1	137,7
EBIT	266,9	328,2
Gewinn der Periode	185,1	233,7
EBITDA-Marge (=EBITDA/Umsatzerlöse)	66,6%	54,6%

Das Geschäftsjahr 2020 war geprägt von zahlreichen Projektfertigstellungen und Ankäufen. Weiters stellte der Anteilsverkauf der Gesellschaften des Projekts VILLAGE IM DRITTEN an UBM einen wichtigen Meilen-stein dar. Während das EBITDA eine Steigerung zeigte, sank der Gewinn der Periode vor allem bedingt durch ein niedrigeres Bewertungsergebnis im Vergleich zur Vorpe-riode.

Im Geschäftsjahr 2020 konnten die Umsatzerlöse von EUR 252,2 Mio. auf EUR 266,0 Mio. gesteigert werden. Dies war insbesondere auf die Steigerung der Mieterlöse um EUR +9,7 Mio. auf EUR 184,9 Mio. (Vorjahr: EUR 175,2

Mio.) sowie auf höhere Verkaufserlöse (EUR +4,8 Mio.) in Entwicklungsgesellschaften zurückzuführen.

Neben höheren Mieterlösen ist die starke Steigerung des EBITDA auf EUR 177,1 Mio. (Vorjahr: EUR 137,7 Mio.) hauptsächlich auf das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften zurückzuführen.

Aufgrund der genannten positiven Effekte bei den Umsatzerlösen und dem EBITDA verbesserte sich die EBITDA-Marge von 54,6 % auf 66,6 %.

177,1
Mio. EUR
EBITDA

Der Rückgang des EBIT auf EUR 266,9 Mio. (Vorjahr: EUR 328,2 Mio.) liegt primär im Neubewertungsergebnis begründet. Dieses schlug sich auch auf den Gewinn der Periode in Höhe von EUR 185,1 Mio. (Vorjahr: EUR 233,7 Mio.) nieder. Neben den Bewertungseffekten nahmen die Entwicklung der at-equity-bilanzierenden Gesellschaften, die geringeren Finanzaufwendungen und die ge-ringeren Steuern Einfluss auf das Ergebnis.

Der konsolidierte Managementumsatz – eine interne Kennzahl der ARE, die sich aus Umsatzerlösen mit nicht-öffentlichen Geschäftspartner errechnet – spiegelt eben-falls die oben beschriebenen Effekte wider. Die Steige-rung der Mieterlöse sowie die höheren Verkaufserlöse gegenüber Dritten waren dafür verantwortlich, dass sich der konsolidierte Managementumsatz um 5,7 % auf 43,5 % im Vergleich zum Vorjahr (Vorjahr: 37,8 %) erhöht. Zur Errechnung des konsolidierten Management-umsatzes werden fünf Bereiche der Umsatzgenerierung unterschieden: Neben den Mieterlösen des ARE Konzerns werden Umsätze aus den Verkäufen von Bestandsliegenschaften sowie von Anteilen an Beteili-gungen, 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 veröffent-lichten Liste der Einheiten des öffentlichen Sektors gemäß ESVG.

3.5.2. Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage

in Mio. EUR	2020	2019
Eigenkapital	2.232,6	2.032,7
Eigenkapitalquote (=Eigenkapital/Gesamtkapital)	60,2%	60,9%
Loan To Value Ratio (LTV) (=verzinsliches Fremdkapital/Fair Value)	28,3%	30,9%

Aufgrund von thesaurierten Gewinnen stieg das Eigen-kapital des ARE Konzerns 2020 um EUR 199,9 Mio. auf EUR 2.232,6 Mio. (Vorjahr: EUR 2.032,7 Mio.). Da sich das Gesamtkapital gegenüber dem Vorjahr verhältnismäßig stärker erhöhte als das Eigenkapital, reduzierte sich die Eigenkapitalquote leicht von 60,9 % auf 60,2 %.

Die Loan To Value Ratio (LTV) verschlechterte sich im abgeschlossenen Geschäftsjahr geringfügig von 30,9 % auf 28,3 %.

Im Berichtsjahr 2020 wurde eine Dividende in Höhe von EUR 64,2 Mio. an die Muttergesellschaft BIG ausge-schüttet (Vorjahr: EUR 31,3 Mio.).

3.5.3. Cashflow

in Mio. EUR	2020*	2019*
Cashflow aus dem operativen Bereich	93,5	84,5
Cashflow aus Investitionsaktivitäten	-151,4	-74,4
Cashflow aus Finanzierungsaktivitäten	-41,9	53,6
Veränderung der liquiden Mittel	-99,8	63,7

* Aufgrund der AFRAC-Stellungnahme 36: "Geldflussrechnung (UGB)" (Juni 2020) wurde die Cashflow Gliederung analog zu UGB auch in IFRS entsprechend angepasst. Die Adaptierung wurde auch rückwirkend für 2019 vorgenommen. Grundlegende Änderungen waren dabei vor allem folgende Punkte: Darstellung der Cash Pool Konten im Fonds der Liquiden Mittel, Einzahlungen betreffend Zinsen (und Ähnliches) werden im Investitions-Cashflow, Auszahlungen für Zinsen (und Ähnliches) im Finanzierungs-Cashflow und Einzahlungen aus Dividenden im Investitions-Cashflow geführt.

Aus dem operativen Bereich ergibt sich in der Berichtsperiode ein Cashflow von EUR 93,5 Mio. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies eine Steigerung um EUR +9,0 Mio. (Vorjahr: EUR 84,5 Mio.).

Grund dafür sind unter anderem das bessere operative Ergebnis in der Berichtsperiode sowie die gegenläufige Entwicklung des Working Capital (insbesondere aufgrund höherer Investitionen ins Umlaufvermögen).

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit stieg in der Berichtsperiode um EUR -77,0 Mio. auf EUR -151,4 Mio. (Vorjahr: EUR -74,4 Mio.).

Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aufgrund des Erwerbs einer Büroimmobilie in Wien, des Erwerbs einer Wohnimmobilie in Niederösterreich, sowie den cash-wirksamen Anteilsverkauf eines Stadtentwicklungsprojektes im Herzen Wiens.

In der Berichtsperiode konnte erstmalig im benachbarten Ausland eine Beteiligung erworben werden.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit iHv EUR -41,9 Mio. ist vor allem auf die höhere Dividende sowie die Aufnahme von Darlehen für im Bestand befindliche Wohnobjekte zurückzuführen.

3.5.4. Funds from Operations (FFO)

in Mio. EUR	2020*	2019*
Funds from Operations (FFO) nach Steuern, exkl. Verkäufe	103,4	90,6

Ergebnis vor Zinsen, Abschreibungen und Ertragsteuern (EBITDA)
 +/- Ergebnis aus at-Equity bilanzierten Unternehmen des Bestands
 - Steueraufwand (ohne latente Steuern)
 - Zinsaufwand
 - Ergebnis vor Ertragssteuern Entwicklungsgeschäft
 + Steuereffekt Ergebnis vor Ertragssteuern Entwicklungsgeschäft
 - Veränderung langfristiger Rückstellungen
 +/- Steuereffekte aus Veränderung langfristiger Rückstellungen
 - Gewinn aus Beteiligungsveräußerungen
 + Steuereffekt Gewinn aus Beteiligungsveräußerungen
 - Frustrierte Ankaufskosten
 + Steuereffekt frustrierte Ankaufskosten
 - Nettoergebnis aus Verkäufen (inkl. Beteiligungsveräußerung)
 + Steuereffekte aus Verkäufen (inkl. Beteiligungsveräußerung)
 - IFRS 16 Effekte
 = FFO ohne Verkäufe nach Steuern

* Präzisierung und Anpassung der FFO Berechnung hinsichtlich Eliminierung des Ergebniseffektes (inkl. Steuer) von Projektentwicklungen welche in der Vergangenheit von vernachlässigbarer Größenordnung waren. Durch die zukünftige Intensivierung der Projektentwicklungstätigkeit ist hier ein entsprechender Anstieg zu erwarten. Der Vorjahreswert wurde dahingehend angepasst.

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

Der erfreuliche Geschäftsverlauf in 2020 spiegelt sich auch im FFO wider. So konnte der FFO im Vergleich zum Vorjahr um EUR +12,8 Mio. auf EUR 103,4 Mio. gesteigert werden (Vorjahr: EUR 90,6 Mio.). Als wesentliche Treiber für diese positive Steigerung wurden vorrangig höhere Mieterlöse sowie diverse Einmaleffekte identifiziert.

3.5.5. Finanzierungen

Die Finanzierung des ARE Teilkonzerns erfolgt nahezu zur Gänze über die BIG sowie über eine Cash-Pooling-Struktur. Die Finanzierung der Projektgesellschaften der ARE DEVELOPMENT findet in erster Linie über externe Bankfinanzierungen statt. Das langfristige Finanzierungsvolumen des ARE Teilkonzerns belief sich zum Stichtag 31. Dezember 2020 auf EUR 1.045,8 Mio. (Vorjahr: EUR 998,4 Mio.). Davon entfielen EUR 210,7 Mio. auf externe Projektfinanzierungen, EUR 18,2 Mio. auf Schuldscheindarlehen und der Rest in Höhe von EUR 816 Mio. auf Intercompany-Finanzierungen mit einer Restlaufzeit von neun Monaten. Im 1. Quartal 2021 wird über die weitere Langfristfinanzierung der ARE eine Entscheidung getroffen.

Neben den externen Bankfinanzierungen kommen folgende Finanzierungsinstrumente zur Anwendung:

Intercompany-Darlehen

Die ARE refinanziert sich seit ihrer Gründung im Jahr 2012 in Form von internen Verrechnungsverbindlichkeiten. Im Zuge der Abspaltung wurde zur anteiligen Kosten- und Risikotragung eine interne Verrechnungsverbindlichkeit mit einem Nominalbetrag am Entstehungstag in der Höhe von EUR 770 Mio. von der Muttergesellschaft der BIG gebildet. Die Verzinsung erfolgt auf Basis des Portfoliozinssatzes der BIG zuzüglich einer Marge und kann durch die BIG jährlich angepasst werden. Mit Zusatz zur Verrechnungsverbindlichkeitsvereinbarung vom 30. August 2017 wurde die Rückführungsvereinbarung geändert. Die Verrechnungsverbindlichkeit war in der Höhe von EUR 100 Mio. per 30. September 2017 zu tilgen, EUR 670 Mio. sind per 30. September 2021 fällig. Die Aushaftung per 31. Dezember 2020 betrug somit EUR 670 Mio.

Variabel verzinsten Kreditrahmen

In Verbindung mit der operativen Tätigkeit wurde der ARE seitens der BIG 2013 ein variabel verzinsten Kreditrahmen in Höhe von EUR 100 Mio. eingeräumt, der bis zum 31. Dezember 2014 abgerufen werden konnte und per 30. September 2021 endfällig ist. Mit Zusatz zum Kreditvertrag vom 22. Dezember 2014 wurden aufgrund der operativen Entwicklungen der ARE der Abrufungszeitraum sowie das Volumen des variabel verzinsten Kreditrahmens bis zum 31. Dezember 2020 verlängert und das abrufbare Gesamtvolumen auf EUR 240 Mio. erhöht. Im Geschäftsjahr 2017 wurde der Rahmen des abrufbaren Gesamtvolumens auf EUR 340 Mio. erhöht. Des Weiteren wurde der ARE die Möglichkeit eingeräumt, bei Bedarf einen Teil oder das Gesamtvolumen der variablen Intercompany-Finanzierung in eine fixe Verzinsung zu den Konditionen der bereits bestehenden fixen internen Verrechnungsverbindlichkeit zu drehen.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden EUR 100 Mio. zur Teilung der internen Verrechnungsverbindlichkeit gezogen. Die Aushaftung per 31. Dezember 2020 betrug EUR 146 Mio.

Cash-Pooling

Zusätzliche kurzfristige und unterjährig benötigte Liquidität wird der ARE GmbH über den BIG Cash-Pool sowie über den ARE Cash-Pool, in den insgesamt sieben 100 %-Projektgesellschaften eingebunden sind, zur Verfügung gestellt. Die ARE ist somit liquiditätstechnisch abgesichert.

Plangemäß wies der BIG-Cash-Pool-Stand zum Stichtag einen negativen Saldo von rund EUR 66 Mio. (Vorjahr: positiver Saldo EUR 64 Mio.) auf, der ARE-Cash-Pool-Stand belief sich auf einen kumulierten negativen Saldo gegenüber den Projektgesellschaften von rund EUR 27 Mio. (Vorjahr: rund EUR 86 Mio.).

Vom gesamten Finanzierungsvolumen ohne Cash-Pool sind derzeit rund 32 % variabel verzinst. Trotz des hohen fix-verzinsten Anteils am Gesamtfinanzierungsvolumen konnte die ARE im Geschäftsjahr 2020 weiterhin vom niedrigen Zinsniveau profitieren. Durch die jährliche

Anpassungsmöglichkeit des Zinssatzes der internen Verrechnungsverbindlichkeit an die Entwicklung der Portfolioverzinsung der Muttergesellschaft konnte der Zinsaufwand im Jahr 2020 auf niedrigem Niveau gehalten werden. Diese Tendenz wird sich voraussichtlich auch im Jahr 2021 fortsetzen.

Bei der Finanzierung der ARE Wohnbauoffensive wird auf eine klare Abgrenzung des Developmentgeschäftes zum Bestandsgeschäft geachtet. Die Projektgesellschaften werden nahezu zur Gänze über externe Bankdarlehen finanziert, wobei Ankaufs- und Anlauffinanzierungen zu drittvergleichsfähigen Konditionen intern erfolgen 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 daher von der Verfügbarkeit von Fremdkapital abhängig. Aus diesem Grund wird zur jederzeitigen Liquiditätssicherung auf die Diversifikation bei den Bankpartnern bei den diversen Projektfinanzierungen geachtet.

4 | MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER

Mit Stichtag 31. Dezember 2020 beschäftigte die ARE 71 Mitarbeitende (Vorjahr: 65 Mitarbeitende). Das Durchschnittsalter lag bei 42 Jahren, der Frauenanteil bei 44 % bzw. auf Leitungsebene bei 50 %. Die Personalkosten der ARE betragen im Berichtszeitraum rund EUR 6,5 Mio. (Vorjahr: EUR 5,8 Mio.).

Für die Erreichung der ambitionierten Ziele der ARE braucht es überzeugte und motivierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Sie sind für uns die wichtigsten Partner. Sie führen unser Unternehmen zum Erfolg. COVID-19 stellte die ARE vor große Herausforderungen. Es galt, unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Beschäftigung zu halten und für deren Sicherheit und Gesundheit

71

Mitarbeitende

Aspekten die Arbeit im Home Office. Das dafür notwendige Equipment sowie die dafür notwendigen Rahmenbedingungen, wurden vom Unternehmen zur Verfügung gestellt. Der Krisenstab sorgte zudem für tagesaktuelle Informationen.

Ein wertschätzendes Klima im Unternehmen, die Förderung der Vielfalt, Chancengleichheit und eine gute Work-Life-Balance geben unseren Mitarbeitern Halt. Mit einem umfassenden Bildungsprogramm sorgen wir für individuelle Weiterentwicklung und unterstützen ihr Wohlbefinden mit zahlreichen Gesundheitsmaßnahmen. Wir setzen alles daran, unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auch während der Krise mittels Online-Schulungen zu fördern, sodass die hohe Fachkompetenz, das Verantwortungsbewusstsein, die Integrität und das unternehmerische Denken gewahrt wird. In der Weiterentwicklung des Unternehmens ist uns die Mitgestaltung und die Förderung der Eigenverantwortung wichtig, daher haben wir partizipative Prozesse und ein umfassendes Performancemanagement eingeführt und fragen die Zufriedenheit im Bildungsbereich regelmäßig ab. Die Ende des Jahres 2020 durchgeführte Mitarbeiterumfrage über die Plattform Robin Mood zur Stimmung im Unternehmen zeigte mit einer Beteiligung von 70 % die Akzeptanz und Wichtigkeit der Umfrage. Das Arbeiten in der vorherrschenden COVID-19-Krise hat unsere Mitarbeitenden und auch die Führungskräfte durchaus vor Herausforderungen gestellt, die Stimmung im Unternehmen stellte sich aber dennoch positiv dar. Auch das gut funktionierende Krisenmanagement erfuhr eine große Zustimmung.

In der ARE verstehen wir effizientes Recruiting- ebenso wie die Nutzung von Social-Media-Auftritten – als aktiven Beitrag zur Stärkung der Arbeitgebermarke. Um als attraktiver Arbeitgeber wahrgenommen zu werden, wird der innovative Einsatz von digitalem Recruiting zunehmend in Anspruch genommen. Damit will die ARE auch die erfolgreiche Besetzung von TOP-Kräften für

zu sorgen. Dafür wurde ein Krisenstab als zentrales Entscheidungs- und Lösungsgremium eingerichtet.

Innerhalb kürzester Zeit ermöglichten wir vor allem aus gesundheitsrechtlichen

das Unternehmen realisieren. Dazu gehört auch die Neugestaltung der Website auf karriere.at, die mit neuen Tools wie z.B. dem Bewerbungsablauf und den Jobprofilen ausgestattet wurde. Auch das bereits implementierte digitale Empfehlungsmanagement unterstützt das Recruiting und neue Möglichkeiten der Personalakquise über digitalisierte Kanäle (Apps) werden genutzt. Nach innen positionierte sich das Unternehmen im Geschäftsjahr 2020 mit seiner Employer-Branding-Kampagne zu den Themen "Sinn, Mitarbeiterbindung und Arbeitgeberattraktivität", die während der Krise einmal mehr den Zusammenhalt stärken sollte.

4.1. AUS- UND WEITERBILDUNG

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

Um gezielte Weiterbildung zu ermöglichen, wird der Bildungsplan jährlich an den Bedarf des Unternehmens und der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter angepasst. Die Mitarbeitenden können, nach Abstimmung mit ihrer Führungskraft, aus dem Bildungsplan zwischen fachspezifischen, effizienzsteigernden und persönlichkeitsfördernden Schulungen auswählen. 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.

Auch die ARE musste ihre Präsenzs Schulungen COVID-19 bedingt teilweise absagen. Um aber dennoch die Weiterbildungswünsche und -notwendigkeiten zu bedienen und sich auf die neue Herausforderung einzustellen, wurden neue E-Learning-Formate organisiert. Zum Training von Körper, Geist und Seele schaffte die ARE die Möglichkeit, über die App eleMental abgeleitete Übungen zu lernen und zu nutzen. Darüber hinaus reichten die ARE E-Learnings von dem Thema Digitalisierung für Unternehmen, über einen Intensivkurs für Führung und Management bis hin zu Kommunikation für mehr Durchsetzungsvermögen und dem Thema Informationsflut in den Griff bekommen.

4.2. FAMILIEN- UND GESUNDHEITSFÖRDERUNG

Der BIG Konzern – und damit auch die Tochtergesellschaft ARE GmbH – ist seit 2010 Träger des Zertifikats des Gütesiegels "Beruf und Familie". 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 Mitarbeitenden die Vereinbarkeit von Beruf und Familie zu erleichtern und als Arbeitgeber attraktiv zu bleiben. Das "Pflege- und Karenzmanagement" bietet den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern einen Wegweiser rund um die

Themen Mutterschutz, Schwangerschaft, Karenz, Elternzeit, Wiedereinstieg und Pflegekarenz. Auch der gesetzlich geregelte Familienzeitbonus (Papa-Monat) wird schon von einigen genutzt. Als fixer Bestandteil im Bereich der Familienfreundlichkeit zählt die Kinderferienbetreuung. Diese entfiel aufgrund der COVID-19-Krise, wird aber – sobald wieder die Möglichkeit besteht – aufgrund der großen Nachfrage wieder angeboten. Generell besteht auf Basis einer Betriebsvereinbarung ein flexibles Jahres-Gleitzeitmodell (Möglichkeit der Inanspruchnahme von bis zu zehn Gleittagen), das einer individuellen Zeiteinteilung entgegenkommt. Nachdem 2019 bereits eine Rahmenvereinbarung über die Möglichkeit, zwölf Home Office-Tage in Anspruch zu nehmen und eine Vier-Tage-Woche zu vereinbaren, geschaffen wurde, stellte die ARE im Jahr 2020 COVID-bedingt kurzfristig auf Home Office um, soweit dies möglich war. Die dafür notwendigen Regelungen wurden vom Unternehmen getroffen, entsprechende Ausrüstung wurde umgehend zur Verfügung gestellt. ARE Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wurden in diesem Zusammenhang auch angehalten, ihr Zeitguthaben und ihren Urlaub abzubauen, um so aktiv an der Unternehmenserhaltung mitzuwirken. Auf Kurzarbeit konnte 2020 in der ARE verzichtet werden. Die Kommunikation der COVID-19-Maßnahmen erfolgte über den Krisenstab im internen Unternehmensportal sowie über persönliche Videobotschaften des CEO.

Die Gesundheit und Sicherheit am Arbeitsplatz ist der ARE – als einer der größten Immobilieneigentümerinnen in Österreich – besonders wichtig. Im Rahmen der COVID-19-Krise wurde ein umfassendes Sicherheits- und Hygienekonzept erarbeitet. Dies beinhaltet, dass Mitarbeitenden der ARE Mund-Nasen-Schutz, Desinfektionsmöglichkeiten und Testmöglichkeiten in einem Partnerlabor zur Verfügung gestellt wurden. Ein vom Krisenstab festgelegter und den Umständen entsprechender Anwesenheitsschlüssel trug dazu bei, dass sich stets nur eine bestimmte Zahl an Personen am Arbeitsplatz aufhielt, während ein großer Teil der Mitarbeitenden aus dem Home Office arbeitete. Die Sicherheit und die Gesundheit standen hier im Vordergrund. Das zeigte sich auch darin, dass das Unternehmen über die Weihnachtsfeiertage 2020 erstmals einen Betriebsurlaub gewährte.

Um die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter fit zu halten, werden Aktionen und Initiativen angeboten, die gleichermaßen Entspannung, Bewegung und gesunde Ernährung fördern. Das ARE Gesundheitsprogramm bietet unter anderem Frührückentrainings und Nichtraucherseminare an, die COVID-19-bedingt online abgehalten wurden. Darüber hinaus werden im Rahmen des Gesundheitsprogrammes auch Schulungen zur ergonomischen Nutzung des Arbeitsplatzes, Gesundenuntersuchungen (die präventiv vorsorgen) und ein wöchentlicher frischer Obstkorb angeboten.

4.3. VERGÜTUNGSSYSTEM

Für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der ARE besteht neben dem einzelvertraglich 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 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von den Führungskräften beurteilt. Die Bewertung der Performance erfordert ein gut vorbereitetes und wohlgedachtes Feedback der Führungskräfte an ihre Mitarbeitenden.

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

Als zusätzliche Leistungen für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind unter anderem ein Kinder- bzw. Geburtenzuschuss, ein Fahrtkostenzuschuss bzw. ein Jobticket (Jahresnetzkarte), eine erweiterte Entgeltfortzahlung im Krankheitsfall, eine klare Regelung über gerechtfertigte Dienstverhinderungen im Kollektivvertrag, Betriebs-schließtage am 24. und 31. Dezember sowie am Karfreitag und eine Jubiläums(geld)regelung zu nennen. Darüber hinaus werden seitens des Unternehmens Beiträge (1,25 % ab dem ersten Jahr bzw. 1,5 % des kollektivvertraglichen Gehaltes ab dem vierten Dienstjahr) für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in die Bundespensionskasse geleistet.

5 | RISIKOBERICHT

Der ARE Konzern ist als Immobilienunternehmen Risiken ausgesetzt, 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 Risikomanagement zu betreiben und 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 Risiko-Management-Committees mit den maßgeblichen risikotragenden Unternehmenseinheiten werden Risiken und Chancen gesteuert sowie Risikotransparenz und Risikoverständnis in der Unternehmenskultur gestärkt.

Durch eine regelmäßige bzw. in kritischen Fällen über eine ad-hoc-Berichterstattung an die Geschäftsführung wird sichergestellt, dass mögliche Unsicherheiten in den wesentlichen Entscheidungsprozessen mitberücksichtigt werden. Das TOP-Management ist somit in risiko-relevante 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 Risk Ownern (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. 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 des Aufsichtsrates.

Um der COVID-19-Krise zu begegnen, ist im BIG Konzern seit Ende Februar 2020 ein Krisenstab im Einsatz, der die aktuelle Lage beobachtet und entsprechende Maßnahmen zur Sicherstellung des Geschäftsbetriebs, zur Kommunikation und zum Schutz der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie Kundinnen und Kunden setzt. Laufend berät der Krisenstab über die zu treffenden nächsten Entscheidungen und leitet daraus die aktuell gültigen Maßnahmen gegen COVID-19 ab. Eine klare und den aktuellen Gegebenheiten angepasste zeitnahe Kommunikation von Maßnahmen hat wesentlich dazu beigetragen, das Risiko aus COVID-19 für das Unternehmen zu reduzieren.

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, immobilien-spezifische Parameter, aber auch gesetzliche Bestimmungen, die sich auf die Verlässlichkeit des Cashflows von Immobilien auswirken können, beeinflusst.

Als wesentlichstes Risiko im makroökonomischen Bereich kann eine sich ändernde Zinslandschaft in Form von steigenden Zinsen gesehen werden, da dies steigende Renditen und Kapitalisierungszinssätze zur Folge hätte. Eine Abschwächung der Konjunktur (wie im Kapitel "Wirtschaftliches Umfeld" beschrieben) kann auch aus Immobilienmarktsicht als Risiko in Bezug auf die Mietpreisentwicklung speziell für Büroflächen gesehen 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 würden. Aufgrund der insgesamt trüben globalen Konjunkturaussichten, unter anderem bedingt durch die Handelskonflikte sowie die COVID-19-Restriktionen, ist kurzfristig nicht mit einem Anstieg der Zinsen zu rechnen. Im Rahmen des Portfoliomanagements wird versucht, mögliche negative wertbeeinflussende Umstände im Vorfeld zu identifizieren und durch aktives Asset Management und eine Portfoliosteuerung zu minimieren bzw. auszuschließen.

Die Ermittlung der Verkehrswerte erfolgt 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.

Das Jahr 2020 war insbesondere von der COVID-19-Pandemie geprägt. Die tatsächlichen, langfristigen Auswirkungen dieser Pandemie auf die Immobilienmärkte waren zum Bilanzstichtag unklar und kaum valide abschätzbar. Daher könnten auch die ermittelten Verkehrswerte mit höheren Unsicherheiten behaftet sein. Diese wurden per 31. Dezember 2020 in Abstimmung mit dem operativen Asset Management unter der Annahme ermittelt, dass eventuelle negative Einflüsse aufgrund der COVID-19-Pandemie nur temporäre Auswirkungen und somit keinen nachhaltigen, wertrelevanten Einfluss auf den Großteil der Verkehrswerte haben werden. Der Immobilienmarkt wird jedoch aufgrund möglicher Bewertungsunsicherheiten aktiv beobachtet und es erfolgen laufende Abstimmungen mit dem Immobilien-Risk-Management sowie dem Asset Management, um gegebenenfalls kurzfristig nachhaltige Änderungen im Bewertungsergebnis berücksichtigen zu können.

Im ARE Portfolio wurden zum Bilanzstichtag bisher keine nachhaltigen Effekte aufgrund der COVID-19-Pandemie identifiziert.

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 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. Aufgrund der starken Auslastung von Bauunternehmen in Verbindung mit einem entsprechenden Fachkräftemangel erhöhten sich die Baupreise in den letzten Jahren deutlich. Die sehr hohen Fertigstellungsvolumina der letzten Jahre und ein COVID-19-bedingter Rückstau bei der Bearbeitung von Widmungsansuchen und Baubewilligungen könnten zu einer Stabilisierung der Baupreise im Jahr 2021 führen.

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 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 demografische Verschiebungen (Wohnen am Land) ergeben. All diese Auswirkungen sind allerdings durch die Neuartigkeit der Situation mit einer sehr hohen Unsicherheit behaftet, weshalb viele Entwicklungen erst mit einem engmaschigen Monitoring zu erkennen sein werden. Weiterhin muss auch die Entwicklung der Zinsdynamik genau beobachtet werden, da steigende Zinsen negativ auf das Preisniveau am Wohnungsmarkt wirken. Im Moment ist aber aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus weiterhin mit einer starken Nachfrage von institutioneller Seite zu rechnen. 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 Home Office zukünftig 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 Relevanz gewinnen. Im Zuge der Büroflächenkonzeption ist auf diese Entwicklungen Bedacht zu nehmen.

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 nach eine neue Nutzung erwarten lassen – spezifische Widmungsrisiken. Zunehmend ökologisch orientierte Raumordnungsprogramme, als Reaktion auf die Klimakrise, haben sinnvollerweise die Vermeidung von neuer Bodenversiegelung vermehrt zum Ziel und forcieren stattdessen eine Nachverdichtung von bereits versiegelten Flächen. Im Zuge von Projektentwicklungen, vor allem aber im Zusammenhang mit Neuaquisitionen, gilt es auf diese Entwicklungen zu achten.

Die starken Preisanstiege für freifinanzierte Wohnflächen rückte das Thema Leistbarkeit vermehrt in den öffentlichen Diskurs. Bei Mietwohnobjekten und -projekten könnten regulatorische Eingriffe negative Einflüsse auf die Wirtschaftlichkeit haben. Allerdings gibt es in Österreich aktuell keine konkreten Bestrebungen von bundespolitischer Seite, Gesetze in diese Richtung zu verabschieden. Zudem werden beispielsweise auch in Deutschland alle Neubauobjekte (Erstvermietung nach dem 1. Oktober 2014) aus dieser Regelung ausgenommen.

Die ARE DEVELOPMENT begegnet diesen Risiken mit vorausschauender Projektplanung durch erfahrene Mitarbeiter, durch Bildung angemessener Budgetreserven und der Zusammenarbeit mit erfahrenen Projektpartnern zur Risikodiversifizierung. Ein laufendes Controlling und ein Vier-Augen-Prinzip 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 (RIM) unter Beiziehung 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. Qualität des Standorts, Nachhaltigkeit des Objekts und der Mieten, Bonität der Mieter, Bewirtschaftungskosten, Drittverwertungsmöglichkeiten, Risiko-/Ertragsprofil, Nutzungsart und weitere transaktionsspezifische Parameter.

Vor Ankauf einer neuen Immobilie wird zudem eine umfangreiche Due-Diligence-Prüfung unter Einbindung interner und externer Experten durchgeführt, um wirtschaftliche, technische, rechtliche und auch steuerliche Risiken auszuschließen beziehungsweise zu minimieren.

Neben markt- und immobiliespezifischen 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 Baukosten bzw. Kostenüberschreitungen. Um das Risiko von Baukostenüberschreitungen zu minimieren und gegensteuernde Maßnahmen ergreifen zu können, werden im Investitions-Controlling sämtliche Projekte der ARE nach einem standardisierten Schema in regelmäßigen Intervallen abgefragt und ausgewertet. Projekte mit Anzeichen einer Planabweichung werden mit den Controllern und Projektmanagern abgestimmt und terminiert, gegensteuernde Maßnahmen definiert und überwacht.

5.1.4. Vermietungsrisiko

Die ARE vermietet ihre Liegenschaften überwiegend langfristig an Institutionen des Bundes. Der steigende Anteil der an Privat vermieteten Flächen (Wohnbau und Büro) beträgt rund 18 %. Ausfalls- und Leerstandsrisiken werden vor allem durch ein aktives Asset Management reduziert. Der aktuelle vermietbare Leerstand liegt bei 2,4 %. Ein weiteres Risiko ist der COVID-19-bedingte Ausfall von Mietzahlungen, wobei bisher keine relevanten Ausfälle zu verzeichnen waren.

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

Diversifizierung der Mieterstruktur wirkt dem Konzentrationsrisiko wesentlich entgegen.

5.1.6. Partnerrisiken

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

5.1.7. 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.

5.1.8. Finanzielle Risiken

Da sich die ARE größtenteils über die Muttergesellschaft BIG finanziert, gelten die Finanzierungsrisiken der BIG auch mittelbar für die ARE. Fremdkapital wird insbesondere zur Finanzierung von Projektentwicklungen und Akquisitionen benötigt.

Krisensituationen wie die derzeitige COVID-19-Krise können sich auch im Bereich der Refinanzierung in Form von erhöhten Margen, steigenden Sicherheitsanforderungen oder zurückhaltender Kreditvergabe niederschlagen.

Zinsrisiken

Bei Fremdfinanzierungen besteht das Risiko sich ändernder Zinsniveaus. Risiken bestehen sowohl im festverzinslichen als auch im variablen Bereich. Bei fixen Zinsvereinbarungen betrifft das Risiko die Änderung des beizulegenden Zeitwertes des Finanzinstruments. Bei variablen Zinsvereinbarungen haben Zinsänderungen Einfluss auf die Höhe künftiger Zinszahlungen. Durch einen Mix aus fixen und variablen Zinsverbindungen wird das Risiko reduziert.

Weiters wird der Einfluss von Zinsänderungen auf das Zinsergebnis aus variabel Verzinsungen regelmäßig analysiert. Derzeit werden Effekte aus dem Zinsänderungsrisiko als nicht substanzielles Risiko eingestuft.

Liquiditätsrisiko / Kreditlinienrisiko

In der ARE besteht nur indirekt ein Refinanzierungsrisiko, da sich das Unternehmen per Intercompany-Darlehen und Cash Pooling über die Muttergesellschaft (BIG) finanziert. Refinanzierungsrisiken über die BIG sind Termin-, Abruf- und Liquiditäts-Spread-Risiken.

Durch die nahezu flächendeckende Einführung von Verwahrgebühren durch die Banken bei Haben-Salden entstehen zusätzliche Kosten, die trotz sorgfältiger konzernweiten Liquiditätssteuerung nicht immer vermieden werden können.

Für Projektgesellschaften des Konzerns, die extern finanziert werden, besteht ein Kreditlinienrisiko, welches

2,4

Prozent
vermietbarer
Leerstand

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

In den vergangenen Jahren kam es durch das 1. Stabilitätsgesetz 2012, die Grunderwerbsteuer-Novelle 2014 sowie durch das Steuerreformgesetz 2015/2016 zu tiefgreifenden Veränderungen in der Ertrags-, Umsatz- und Grunderwerbsbesteuerung für die Immobilienwirtschaft. Sämtliche Änderungen wurden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben in den Büchern der Gesellschaft berücksichtigt.

Auch zukünftig können mögliche Änderungen der österreichischen Steuergesetzgebung nicht ausgeschlossen werden. Der Konzern versucht daher, allfällige Konsequenzen von Gesetzesänderungen durch die kontinuierliche Zusammenarbeit mit Experten (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, wurde aufgrund der stetig wachsenden steuerlichen Anforderungen und Herausforderungen im Geschäftsjahr 2020 ein konzerninternes Steuerkontrollsystem etabliert. 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 Steuerkontrollsystem trägt so dazu bei, finanzielle Risiken, finanzstrafrechtlichen Risiken, Reputationsrisiken und Geschäftsrisiken des Unternehmens zu reduzieren.

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 Aufsichtsrates zu überwachen.

Das IKS des Konzerns verfolgt folgende grundlegende Ziele: Effektivität und Effizienz der Geschäftsprozesse, Verlässlichkeit der finanziellen Berichterstattung und Einhaltung der gültigen Gesetze und Vorschriften. Darüber hinaus ist es auf die Einhaltung der internen Regelungen, des Vier-Augen-Prinzips und der Funktionstrennung sowie auf die Schaffung von vorteilhaften

Bedingungen für Kontrollmaßnahmen in den Schlüsselprozessen, im Speziellen des Rechnungslegungsprozesses, ausgerichtet.

5.2.1. Kontrollumfeld und Maßnahmen

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

Die Verantwortlichkeiten in Bezug auf das interne Kontrollsystem sind an die Konzernorganisation angepasst, um ein den Anforderungen entsprechendes und zufriedenstellendes Kontrollumfeld zu gewährleisten. 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 Vier-Augen-Prinzip, die Zugriffsbeschränkungen (Berechtigungen) sowie die Übereinstimmung von Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortung. Im Rahmen des Grundsatzes der Funktionstrennung wird sichergestellt, dass Tätigkeiten wie Genehmigung, Durchführung, Verbuchung und Kontrolle nicht bei einem Mitarbeitenden beziehungsweise einer Führungskraft vereint sind. Sämtliche Kontrollmaßnahmen werden im laufenden Geschäftsprozess durchgeführt, um sicherzustellen, dass potenziellen Fehlern oder Abweichungen in der Finanzberichterstattung vorgebeugt wird beziehungsweise diese 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 regelmäßig 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.

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, hat sich die BIG bereits am 17. Dezember 2008 zum Österreichischen Corporate Governance Kodex bekannt. Die Einhaltung der C-Regeln des Österreichischen Corporate Governance Kodex durch die BIG wurde zuletzt im Jänner 2021 für das Geschäftsjahr 2020 durch eine externe Institution evaluiert.

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 sämtliche Compliance-relevanten Regelungen des BIG Konzerns für Mitarbeitende 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 Mitarbeitende zu Compliance-relevanten Themen und Regelungen informieren. Im Geschäftsjahr 2019 wurde zudem ein E-Learning-Tool zum Thema "Anti-Korruption" veröffentlicht, um eine zeit- und ortsunabhängige Schulungswiederholung für Mitarbeitende zu ermöglichen. Als Home Office-taugliches Werkzeug ermöglichte dieses E-Learning Tool auch 2020 die Schulung neuer Mitarbeitenden trotz COVID-19-bedingter Kontaktbeschränkungen. Darüber hinaus gibt es eine eigene Hotline für Mitarbeitende. Die Mitarbeitenden sind zudem den grundlegenden Wertvorstellungen des BIG Konzerns verpflichtet, die nachhaltig kommuniziert und gelebt werden.

Fairer Wettbewerb und ethisch korrektes Geschäftsgebaren sind zentrale Eckpfeiler der Unternehmensphilosophie. Da der 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 INTERESSENKONFLIKTEN

Als staatsnahes Unternehmen verfolgt die ARE eine strenge Antikorruptionspolitik. Mitarbeitende unterliegen daher besonders strengen Regelungen im Umgang mit der Annahme von Geschenken, Einladungen und sonstigen Vorteilen. Neben der verpflichtenden Einhaltung der konzerninternen Regelungen zum Thema Antikorruption werden sämtliche Mitarbeitende 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 Gleissner, deren Kompetenzen klar verteilt sind. Die Geschäftsführer stehen in regelmäßigem Austausch miteinander und 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

7.1. NUTZER IM FOKUS

Mit ihren 71 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bewirtschaftet die ARE unterschiedliche Nutzergruppen. Mit Kundinnen und Mietern pflegt die ARE besonders 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. Das OFM übernimmt die Betreuung der Immobilie und bietet alle wesentlichen Leistungen rund um die kaufmännische und technische Hausverwaltung und das technische Facility-Objekt-Management an. Die Servicetechniker des technischen Facility-Objekt-Managements übernehmen Aufgaben wie Steuerung von Leit- und Regeltechnik, kleinere Reparaturen oder Wartungs- und Brandschutzleistungen. Zwölf OFM-Teams in ganz Österreich sind täglich damit befasst, das Service rund um die ihnen anvertrauten Gebäude zu optimieren.

7.1.1. 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 durch entsprechende architektonische Überlegungen gewidmet. Die für Kundenorientierung und Sicherheit definierten Vorgaben werden zur besseren Veranschaulichung verstärkt mit Bildmaterial und konzeptionellem Briefing vor Beauftragung der Planung untermauert. Geachtet wird auf die Vermeidung von Angsträumen, dem gezielten Einsatz von Sicht- und Lichtachsen, die barrierefreie Zugänglichkeit sowie auf ausreichend Raum für die Abstellmöglichkeit von Kinderwägen und Fahrrädern.

7.1.2. Serviceorientierte Wohnungen

Bei Erstvermietung von Mietwohnungen der Wohnbauinitiative, die zukünftig im Bestand gehalten werden, wurden finanzielle Eintrittsbarrieren unter anderem durch den Entfall von Maklerprovisionen für die Mieter reduziert. Zusätzlich wird seitens der ARE besonderes Augenmerk auf hochwertige Ausstattungskomponenten, gute Lage, effiziente Grundrisse, wohnungszugeordnete und allgemeine Freiflächen sowie eine serviceorientierte Hausverwaltung gelegt.

Um auch im Büroimmobilienbereich weiterhin nahe an den Kundenbedürfnissen zu bleiben, werden insbesondere bei größeren Projekten Marktanalysen bzw. Nutzerumfragen durchgeführt. Die ARE pflegt für den Bürobestand mit ihren Kunden laufend Kontakt und bezieht sie intensiv in die Planung mit ein.

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 dem die ARE eingebunden ist, gewährleistet.

Um die Auswirkungen seiner Geschäftstätigkeit auf Klima und Umwelt möglichst gering zu halten, setzte sich der Mutterkonzern mit den 10 BIG Points für nachhaltiges Bauen und Bewirtschaften ambitionierte Ziele. Darunter fällt unter anderem der mit 1. Jänner 2020 konzernweit eingeführte, verpflichtende Nachhaltige Mindeststandard für alle Neubauten und Generalsanierungen. Damit muss zumindest der Gebäudestandard klimaaktiv Silber erreicht und es müssen über 60 % von definierten Maßnahmen des BIG-internen Holistic Building Programs (HBP) umgesetzt werden.

Damit verbunden werden auf diesen Flächen proaktiv Baufelder für sozialen und geförderten Wohnbau von gemeinnützigen Partnern (z.B. Sozialbau AG, EG Heimstätte, EGB, Gesiba, usw.) genutzt. Damit ermöglicht die ARE im Zuge von Quartiers- und Stadtteilentwicklungen auch sozialen und geförderten Wohnbau, der nicht in ihrer eigenen Geschäftstätigkeit liegt. Beispiele dafür sind das Zeughaus (rund 60 % geförderter Wohnbau), der Wildgarten mit einem 40 %-Anteil an gefördertem Wohnbau oder im Hirschfeld mit 30 % gefördertem Wohnbau.

Das Nachhaltigkeitsengagement des Mutterkonzerns BIG wird eingehend in dem jährlich erscheinenden Nichtfinanziellen Bericht dokumentiert und vertiefende Details finden sich auch auf dem Nachhaltigkeitsportal der BIG unter nachhaltigkeit.big.at.

7.2.1. Konzernweiter nachhaltiger Mindeststandard

Neben der projektspezifischen Ausschöpfung nachhaltiger Potenziale setzte die ARE im Jahr 2020 einen konzernweiten Nachhaltigkeits-Standard um. Dieser geht über die gesetzlichen Anforderungen hinaus und gilt ab 1. Jänner 2020 für alle Neubau- und Generalsanierungsprojekte, für die ein Planerfindungsverfahren durchgeführt wird. Mit der konzernweiten Umsetzung sollen damit die strategischen Schwerpunktziele für Ressourcen- und Energieeffizienz unterstützt werden. Auch die Betrachtung der Lebenszykluskosten ist dabei ein wichtiger Schlüssel zur Berechnung der Rentabilität nachhaltiger Investitionen in Gebäude. Die zentralen Themen des konzernweiten Nachhaltigkeit-Standards sind:

- Ausstieg aus fossilen Brennstoffen
- Energieeffizienz: klimaaktiv Silber
- Ökologische Gesamtbewertung von Gebäuden (O13-Bewertung)

- Limitierung der CO₂-Emissionen [kg/m²a] für den Betrieb
- Verpflichtende Lebenszykluskostenanalysen
- Vermeidung von klimaschädlichen Baustoffen wie HFKW oder PVC

Zur flächendeckenden Umsetzung, Dokumentation und Steuerung wurde das HBP-Onlinetool (HBP steht für Holistic Building Program) entwickelt. Im Berichtsjahr wurden fünf Projekte der ARE entsprechend dem konzernweit gültigen Mindeststandard für Nachhaltigkeit gestartet.

7.2.2. Lebenszyklusbetrachtung

Ab 2020 ist im BIG Konzern die Lebenszykluskostenanalyse ab Planungsbeginn verpflichtend bei allen Bau- und Generalsanierungsprojekten in wirtschaftliche Entscheidungen einzubinden. Sie ist ein wichtiger Schlüssel für die Erhebung der Rentabilität nachhaltiger Investitionen in Gebäude und gibt Aufschluss über relevante Kosten in der Nutzungsphase (insbesondere über die Betriebs-, Reinigungs-, Ver- und Entsorgungskosten).

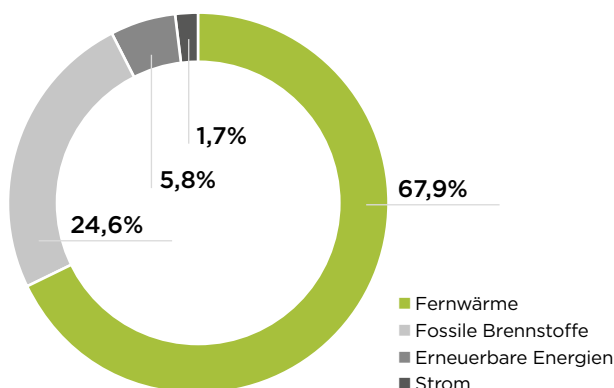
7.2.3. Ausstieg aus fossilen Brennstoffen

24,6 % der Heiz- und Kühlenergie im ARE Portfolio werden noch mit Öl oder Erdgas erzeugt. Zur Reduktion der Treibhausgas-Emissionen (THG) soll bis 2025 der komplette Ausstieg aus fossilen Brennstoffen gelingen. Nach Erreichen der wirtschaftlichen oder technischen Lebensdauer, jedoch spätestens bis 2025, sollen diese 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 und bei rechtlicher und wirtschaftlicher Eignung umgesetzt. Für Objekte, wo dies in Ausnahmefällen nicht unmittelbar umsetzbar ist, werden bis 2025 Umstiegskonzepte erarbeitet.

67,9 %
Prozent Fernwärme-Nutzung in ARE-Gebäuden

In Bezug auf die Bestandsfläche wurden per 31. Dezember 2020 rund 67,9 % der Gebäude der ARE mit Fernwärme beheizt, 5,8 % mit erneuerbaren Energien inklusive Wärmepumpen und 1,7 % mit Strom. Der

Anteil fossiler Brennstoffe von insgesamt rund 24,6 %, davon 4 % Heizöl und 20,6 % Erdgas kann im Rahmen von künftigen Sanierungen weiter reduziert werden. Die nachfolgende Grafik zeigt die prozentuelle Aufteilung der Energieträger der Hauptheizsysteme im Berichtsjahr.



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 dazu 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. Aktuell stehen bereits mehrere Projekte in einer Planungsphase, darunter die Sicherheitsakademie Traiskirchen (ca. 112 kWp), die Landespolizeidirektion Eisenstadt (ca. 70 kWp), die Landespolizeidirektion Klagenfurt (ca. 20 kWp) und die Landespolizeidirektion Bregenz (ca. 70 kWp). Bis 2023 sollen auf mindestens 20 Hektar Dachflächen des BIG Konzerns Photovoltaik-Anlagen errichtet werden. Das bedeutet eine Einsparung von rund 16.000 t CO₂ jährlich.

7.2.5. Energieeffizienz

Den strategischen Schwerpunkten folgend und zur Unterstützung der nationalen Klimaziele setzte sich der BIG Konzern das Ziel, die Energieeffizienz seiner Gebäude zu erhöhen und gezielt in Maßnahmen zu investieren, die zu einer Verbesserung des energetischen Zustands der Gebäude und zu einer Wertsteigerung des gesamten BIG Portfolios beitragen. Die meisten Sanierungsprojekte gehen mit einer Erweiterung bzw. einem Umbau einher, welche gleichzeitig veränderte Raumfunktionen beinhalten. Mit dem Nachhaltigen Mindeststandard ist für Neubauten und Generalsanierungen zumindest der Gebäudestandard klimaaktiv Silber zu erreichen. Für den Bestand bedeutet dies die Fortführung der thermischen Sanierungen und der systematischen Instandhaltungsplanung sowie Beibehalten der Umsetzung von baulichen Energieeffizienzmaßnahmen im Rahmen des Energieeinspar-Contractings in Kooperation mit dem Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort.

7.2.6. Ökologische Baustoffe und Kreislaufwirtschaft

Ziel ist durch den Einsatz von Materialien einen möglichst geringen Eintrag auf die Umwelt durch das Gebäude gemessen am Beitrag zur globalen Erwärmung, des Versauerungspotenzials und des Bedarfs an nicht erneuerbarer Energie zu bewirken. Für den Neubau werden nachwachsende Rohstoffe, allen voran Holz, aber auch mineralische Baustoffe, die sich durch nachhaltige Rohstoffgewinnung auszeichnen, zunehmend interessanter. Ein großer Hebel Ressourcen einzusparen, ist die Substanzerhaltung und das Nutzen vorhandener Potenziale. Für den Fall des Abbruchs werden aktuell anhand von Pilotprojekten die Möglichkeiten des Ausbaus und der Wiederverwendbarkeit bzw. -verwertbarkeit von Sekundärmaterialien umgesetzt, um Erfahrungen für künftige Projekte zu sammeln.

7.3. NACHHALTIGE STADT- UND QUARTIERSENTWICKLUNG

Eine Stärke der ARE DEVELOPMENT liegt in der langfristigen Stadt- und Quartiersentwicklung. Ihre Kernkompetenz liegt in der Entwicklung von gemischten und voll integrierten Quartieren, wo auch Flächen für geförderten Wohnbau geschaffen werden, die dann von Partnern realisiert werden. In der Planung sind die Schaffung von Naherholungsflächen, die Anbindung an Verkehrsnetze unter besonderer Berücksichtigung des Umweltverbundes, Fahrrad- und Wegstrukturen, die Anpassung des städtischen Versorgungsnetzes, die Schaffung einer sozialen Infrastruktur wie Kinderbetreuungseinrichtungen, Gemeinschaftsflächen oder aber auch Flächen für Schulen zu berücksichtigen. Die COVID-19-Pandemie hat kurzfristig zu einer größeren Nachfrage an Freiflächen oder größeren Wohnungen mit sich gebracht. Im Zuge einer Quartiersentwicklung ist jedoch entscheidend, Jahre im Voraus zu planen und die Zukunft mit ihren Eventualitäten mitzudenken. Daher achtet die ARE DEVELOPMENT bei ihren Quartiersentwicklungen von Beginn an auf eine ausgewogene Wohnungsvervielfalt mit durchdachten Grundrissen und öffentlichen, halb-öffentlichen und privaten Freiflächen.

Neben Projekten wie Wildgarten, das ENSEMBLE oder Trillple ist aktuell das VILLAGE IM DRITTEN eine der wichtigsten Quartiersentwicklungen. Dieses Großprojekt wird durch nachhaltige Planung und Umsetzung auch einen Mehrwert für die Umgebung bringen. Auf einem der größten innerstädtischen Stadtentwicklungsgebiete gestaltet die ARE bis 2025 gemeinsam mit dem wohnfonds_wien auf 11,5 Hektar rund 1.900 neue Wohnungen. Flächen für Einzelhandel, Gewerbe und Gastronomie sowie Bildungseinrichtungen und ein zwei Hektar großer Park ergänzen das neu entstehende "Grätzl" im 3. Bezirk. Kompakte Bauweise, klimaresiliente Maßnahmen und die Versorgung durch erneuerbare Energien sind Teil einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung, wobei einzelne Baufelder mit Kooperationspartnern wie der UBM umgesetzt werden. Das Quartier wird im Inneren zur Gänze autofrei sein. Durch die umliegenden bestehenden und teilweise extra für dieses Quartier neu entstehenden Stationen der öffentlichen Verkehrsmittel, wie S-Bahn, Bus oder Straßenbahn, ist eine optimale Anbindung und Infrastruktur gegeben. Der rund zwei Hektar große Park in der Mitte des Quartiers und Begrünungen auf Dächern und einigen Fassaden werden sich positiv auf das Umgebungsklima auswirken. Davon werden auch Menschen in der Nachbarschaft profitieren.

7.3.1. Klimaresilientes Bauen

Da in den kommenden Jahren mit einer Bevölkerungszunahme in den Städten und einer Zunahme von Hitzetagen zu rechnen sein wird, müssen sowohl Bestandsgebäude als auch Neubaulprojekte an die Klimaveränderungen und zu erwartenden Extremwetterereignisse angepasst und eine Verschlechterung des Mikroklimas verhindert werden.

24.570

**Quadratmeter
begrünte Dächer im
ARE Konzern**

Um die Auswirkung der Bauvorhaben auf die unmittelbare Umgebung messbar zu machen und Maßnahmen kosten- und ressourceneffizient einplanen zu können, wurde bereits mit GREENPass[®] gearbeitet, einem Simulationsprogramm zur mikroklimatischen Analyse und der diesbezüglichen Optimierung des städtebaulichen Entwurfs. So zum Beispiel im Projekt Reininghaus Q12 in Graz oder im VILLAGE IM DRITTEN, Wien. So können Ausgleichsmaßnahmen rechtzeitig eingeplant werden. In diesem Zusammenhang widmet sich der Konzern der Weiterentwicklung von grünen Gebäudesystemen und intelligenter Regenwassernutzung auf Freiflächen. Im Berichtsjahr konnten 24.570 m² begrünte Dächer für den ARE Konzern verzeichnet werden.

7.3.2. Bodenschutz und Biodiversität

In der Bebauung von Flächen geht die ARE verantwortungsvoll mit ihren Ressourcen um. Das Augenmerk liegt auf der Verdichtung des Gebäudebestands und der Schaffung einer hohen Flächeneffizienz auf zumeist vormals bebauten Flächen im urbanen Raum. In der Projektentwicklung der ARE werden für Neubauten häufig vormals bebaute Flächen herangezogen ("Brown fields") und nach Möglichkeit der Bestand erhalten. Aufgrund des Nachhaltigen Mindeststandards der BIG müssen unabhängig davon bei jedem Neubau oder jeder Generalsanierung zumindest 20 % der Fläche unversiegelt und frei von baulichen Gewerken bleiben. Um die Versiegelung von Flächen soweit möglich zu vermeiden und Bodenfunktionen weitestgehend aufrechtzuerhalten, wird auch nach Lösungen für die größtmögliche Versickerung auf Eigengrund gesucht, um den natürlichen Wasserhaushalt zu unterstützen. Die Schonung von Flächen bedeutet auch den Lebensraum für Flora und Fauna zu erhalten bzw. überhaupt neu zu schaffen.

7.3.3. 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 nachhaltige Mobilitäts- und gegebenenfalls Verkehrskonzepte in die Planung integriert. So ermöglichen Sammelgaragen den Wildgarten in Wien autofrei zu halten und das Innere des Quartiers mit einem umfassenden Wege- und Fahrradnetz zu erschließen. Neben der kostenlosen zur Verfügungstellung von Fahrrad-Trolleys sind große Fahrradräume und -abstellplätze vorgesehen und die Anbindung an den öffentlichen Verkehr wurde über die Verlängerung der örtlichen Buslinie sichergestellt. Ein weiteres Beispiel ist das Q12 im Reininghaus Graz.

Zudem wurde 2020 ein "Leitfaden zur Förderung der Rad-Mobilität im ARE-Wohnbau" erarbeitet mit dem Ziel, den Bewohnern von ARE-Wohnungen ein attraktives Angebot für ihre Mobilität zu bieten und die

Verwendung des Fahrrads bestmöglich zu unterstützen und auszubauen.

Den Piloten "Wohnen mit E-Carsharing" für Wohnungseigentumsobjekte startete die ARE DEVELOPMENT 2016, bisher wurde es in ARGENTO (Wien), Rosenhöfe (Graz), Wimmergasse (Wien), Rosa & Heinrich (Graz) und Stilneubau (Wien) umgesetzt.

Die ARE selbst geht mit ihrer Konzernmutter BIG bereits mit gutem Beispiel voran und setzt für ihre eigene Mobilität umweltfreundliche Maßnahmen. Fahrzeuge müssen strenge Emissions-Grenzwerte erfüllen bzw. alternativ angetrieben werden. Mit dem umweltfreundlichen Mobilitätsmanagement werden jährlich rund 150 t Kohlendioxid und 486 kg Stickstoffdioxid eingespart. Dies gelingt mit einer Jahresnetzkarte für alle Mitarbeitenden österreichweit für den innerstädtischen Bereich (Jobticket) oder durch die Benützung eines der Flotten-E-Cars. Für kurze Fahrten stehen zusätzlich Dienstfahräder, E-Bikes oder E-Roller zur Verfügung. Darüber hinaus werden vermehrt Videokonferenzen genutzt, da die dazugehörige Infrastruktur bereits an allen Standorten der ARE eingerichtet ist.

8| INNOVATION, FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

In der ARE selbst wird keine eigene Forschungstätigkeit vorangetrieben, vielmehr engagiert sich das Unternehmen kontinuierlich für innovative Ansätze des Wohnens von morgen.

9| EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Es 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 prinzipiell konstant. Die kontinuierliche Vermietung und die partnerschaftliche Betreuung ihrer Bestandskunden, um ein gesundes und nachhaltiges Wachstum der ihr anvertrauten Werte sicherzustellen, sind wesentliche Ziele der ARE. Die ARE nutzte das Geschäftsjahr 2020 daher auch konsequent, um die kontinuierlich positive Entwicklung im Bestandsgeschäft fortzusetzen.

Eine Herausforderung der nächsten Jahre wird voraussichtlich der zunehmende Kostendruck sein. Die vollen Auftragsbücher der Bauwirtschaft erweisen sich dabei als erheblicher Kostentreiber. Zudem sind trotz COVID-19-Pandemie nach wie vor steigende Baupreise zu beobachten. Dies wirkt sich auch auf die Projektkalkulation und -planung der ARE aus. Geeignete Grundstücke für Projektentwicklungen in den österreichischen Ballungsräumen sind zunehmend schwerer zu finden.

Die Entwicklungs- und Bautätigkeit wird 2021 weiterhin auf hohem Niveau gehalten und der Anteil der Asset-Klasse Wohnen am Bestandsportfolio langfristig auf 20 % erhöht werden. So sind beispielsweise Baustarts von städtebaulichen Großprojekten wie VILLAGE IM DRITTEN, den ehemaligen Aspanggründen, in Wien oder

Reininghaus Q12 in Graz sowie von Bestandswohnungen in der Linzer Derfflingerstraße und in der Hahngasse in Wien geplant.

In der Asset-Klasse Büro sind 2021 beispielsweise Fertigstellungen für zwei Sicherheitsprojekte des BMI geplant: Einerseits die Sicherheitsakademie in Salzburg und andererseits das Unterkunfts- und Hundezwingergebäude in Wien.

Mit der Übertragung des BIG Konzerns und somit auch der ARE in das Eigentum der Österreichischen Beteiligungs AG (ÖBAG) wurde die wirtschaftliche Ausrichtung der ARE bestätigt. Die ARE plant weiterhin, ihren Entwicklungspfad und die Wertsteigerung ihres Immobilienportfolios fortzusetzen. Ganz nach dem Motto "Offen für neue Perspektiven" will sich die ARE zukünftig auch Märkten außerhalb der Grenzen Österreichs öffnen. Aus diesem Grund setzt die ARE gemeinsam mit einem Partner ihre erste Projektentwicklung, eine großvolumige Quartiersentwicklung im benachbarten Deutschland, um. Nach weiteren Investitions- und Wachstumsmöglichkeiten in Deutschland wird gesucht und von Fall zu Fall entschieden.

Wien, am 12. März 2021

Die Geschäftsführung

DI Hans-Peter Weiss

DI Wolfgang Gleissner

ZUKÜNFTIGE
PERSPEKTIVEN
AUSBAUEN.

ABUS 5t SCHNEIDER GMBH
1230 WIEN



KONZERNABSCHLUSS

Unsere Perspektive:

Nachhaltige und klimafreundliche Stadtquartiere. Auf dem Bauplatz 7 im Wildgarten realisieren wir Eigentumswohnungen in nachhaltiger Holzbauweise. Durch den hohen Anteil dieses natürlichen Baustoffs bekommen die Gebäude einen besonderen Charakter und eine ganz eigene Atmosphäre.

Anlieferung Holzbau der Firma Strobl im Wildgarten

ST

KONZERNABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2020

Konzerngesamtergebnisrechnung

in TEUR	Anhangsangabe	2020	2019
Umsatzerlöse	6.1.1	266.007,5	252.198,2
Bestandsveränderung	6.1.2	71.429,5	17.176,3
Sonstige betriebliche Erträge	6.1.3	5.996,1	3.224,1
Ergebnis aus dem Abgang von Immobilien	6.1.4	-1.283,8	13,7
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	6.1.5	28.435,2	0,0
Materialaufwand	6.1.6	-172.398,4	-116.168,7
Personalaufwand	6.1.7	-6.534,9	-5.830,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.1.8	-14.508,5	-12.872,5
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)		177.142,8	137.740,4
Abschreibungen		-112,0	-64,2
Abwertung Vorratsvermögen	6.1.9	-178,1	-354,7
Neubewertungsergebnis	6.1.10	90.007,1	190.905,4
Betriebsergebnis (EBIT)		266.859,8	328.226,9
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	7,3	-724,3	6.387,4
Veräußerungsergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	5,6, 7,3	1,0	548,3
Finanzaufwendungen	6.1.11	-24.062,2	-26.246,7
Sonstiges Finanzergebnis	6.1.12	408,9	245,4
Finanzergebnis		-23.653,3	-26.001,3
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		242.483,2	309.161,3
Ertragsteuern	7.13	-57.385,9	-75.503,3
I. Gewinn der Periode		185.097,3	233.658,0
<i>Davon Muttergesellschaft zuzurechnen</i>		<i>185.097,3</i>	<i>233.658,0</i>
Posten, die nie in den Gewinn oder Verlust umgliedert werden			
Neubewertung der Schuld aus leistungsorientierten Versorgungsplänen	7.9	-3,9	-25,0
Darauf entfallende Steuern	7.13	1,0	6,3
II. Sonstiges Ergebnis		-2,9	-18,8
III. Gesamtergebnis		185.094,3	233.639,2
<i>Davon Muttergesellschaft zuzurechnen</i>		<i>185.094,3</i>	<i>233.639,2</i>

Konzernbilanz

AKTIVA	Anhangsangabe	31.12.2020	31.12.2019
in TEUR			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.1	3.343.128,3	3.049.496,6
Sonstige Sachanlagen	7.2	563,6	449,0
Immaterielle Vermögenswerte	7.2	68,0	68,9
Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	7.3	86.443,1	36.691,8
Sonstige Vermögenswerte	7.4	23.579,6	6.925,3
Langfristiges Vermögen		3.453.782,7	3.093.631,6
Vorräte	7.5	169.373,1	119.723,9
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	7.6	23.443,2	90.210,8
Liquide Mittel	7.7	64.030,7	34.252,8
Kurzfristiges Vermögen		256.847,0	244.187,5
Aktiva gesamt		3.710.629,7	3.337.819,1
PASSIVA	Anhangsangabe	31.12.2020	31.12.2019
in TEUR			
Nennkapital	7.8	50.000,0	50.000,0
Sonstige Rücklagen	7.8	-62,2	-59,2
Neubewertungsrücklage	7.8	1.203,1	1.203,1
Gewinnrücklagen	7.8	2.181.454,4	1.981.597,4
Eigenkapital		2.232.595,3	2.032.741,3
Finanzverbindlichkeiten	7.12	146.307,5	976.312,0
Personalarückstellungen	7.9	559,4	539,7
Sonstige Rückstellungen	7.10	137,0	137,0
Sonstige Verbindlichkeiten	7.14	15.609,9	322,9
Passive latente Steuern	7.13	241.968,0	207.868,8
Langfristige Verbindlichkeiten		404.581,8	1.185.180,4
Finanzverbindlichkeiten	7.12	912.295,8	35.954,4
Personalarückstellungen	7.9	986,7	677,7
Sonstige Rückstellungen	7.10	43.408,5	37.492,5
Rückstellung für tatsächliche Ertragsteuern	7.11	4.880,5	519,4
Sonstige Verbindlichkeiten	7.14	111.881,1	45.253,4
Kurzfristige Verbindlichkeiten		1.073.452,6	119.897,5
Passiva gesamt		3.710.629,7	3.337.819,1

Konzern-Geldflussrechnung

in TEUR	Anhangsangabe	2020	2019 *
Geldflüsse aus Geschäftstätigkeit			
Ergebnis vor Ertragsteuern		242.483,2	309.161,3
Zinsergebnis	6.1.11, 6.1.12	22.705,0	24.023,9
Abschreibungen	6.1.9	112,0	64,2
Abwertung Vorratsvermögen	6.1.9	178,1	354,7
Neubewertungsergebnis	6.1.10	-90.007,1	-190.905,4
Ergebnisanteile von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	7.3	724,3	-6.387,4
Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	7.3	-1,0	-548,3
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und sonstigen Vermögenswerten	6.1.4	1.283,8	-13,7
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	6.1.5	-28.435,2	0,0
Sonstige unbare Transaktion		-2,3	1.006,7
Cashflow aus dem Ergebnis		149.040,8	136.755,9
Veränderung von Forderungen aus Finanzierungsleasing	7.4	625,1	629,7
Veränderung Vorräte, Forderungen und sonstige Vermögenswerte	7.4, 7.5, 7.6	-37.682,8	-25.709,4
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.14	-5.359,6	-1.270,4
Veränderung Personalrückstellungen	7.9	324,8	-4,8
Veränderung sonstige Rückstellungen, sonstige Verbindlichkeiten und Abgrenzungen	7.10, 7.14	-295,8	-2.511,5
Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen		-42.388,2	-28.866,4
Gezahlte Ertragsteuern	7.13	-13.153,5	-23.398,4
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit		93.499,1	84.491,2
Geldflüsse aus Investitionstätigkeit			
Erwerb von Immobilien, Sachanlagevermögen und sonstigen Vermögenswerten	7.1, 7.2	-126.326,0	-83.676,1
Erwerb von Tochterunternehmen abzüglich erworbener liquider Mittel	5.4	-2.814,7	76,8
Einzahlungen aus dem Abgang von Tochterunternehmen	5.6	10.596,0	0,0
Auszahlungen im Zusammenhang nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	7.3	-18.781,1	-5.074,3
Einzahlungen aus dem Abgang von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	5.6, 7.3	0,0	1.386,7
Erhaltene Dividenden	7.3	4.059,5	10.742,6
Vergabe von Ausleihungen		-19.602,1	0,0
Rückzahlungen von Ausleihungen		571,7	226,0
Erhaltene Zinsen	6.1.12	408,9	245,4
Veräußerung von Immobilien, Sachanlagevermögen und sonstigen Vermögenswerten	6.1.4	476,7	1.675,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit		-151.411,2	-74.397,2
Geldflüsse aus Finanzierungstätigkeit			
Auszahlung für Bankkredite	7.12	-44.028,9	-600,0
Aufnahme von Bankverbindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen	7.12	89.871,2	107.165,5
Gezahlte Zinsen	6.1.11	-23.182,2	-24.315,6
Einzahlung Gesellschafter		1.206,5	3.762,0
Gezahlte Dividende	7.8	-64.240,0	-31.265,0
Auszahlungen für Leasingverbindlichkeiten	8.1.4	-1.495,3	-1.178,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		-41.868,6	53.568,4
Gesamt Cashflow (= Veränderung der liquiden Mittel)		-99.780,7	63.662,4
Liquide Mittel 01.01.	7.7	97.830,0	34.167,6
Liquide Mittel 31.12.	7.7	-1.950,7	97.830,0
Nettoveränderung der liquiden Mittel		-99.780,7	63.662,4

*angepasst

Entwicklung des Konzerneigenkapitals

in TEUR	Stammkapital	Neubewertung IAS 19	Neubewertung IAS 16	Gewinnrücklage	Eigenkapital gesamt
Stand am 01.01.2020	50.000,0	-59,2	1.203,1	1.981.597,4	2.032.741,3
Gewinn				185.097,3	185.097,3
Sonstiges Ergebnis		-2,9			-2,9
Gesamtergebnis	0,0	-2,9	0,0	185.097,3	185.094,3
Transaktionen mit Eigentümern					
Einlagen des Gesellschafters				78.999,7	78.999,7
Ausschüttung				-64.240,0	-64.240,0
Gesamte Transaktion mit Eigentümern	0,0	0,0	0,0	14.759,7	14.759,7
Stand am 31.12.2020	50.000,0	-62,2	1.203,1	2.181.454,4	2.232.595,3
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 01.01.2019	50.000,0	-40,5	1.203,1	1.775.300,9	1.826.463,5
Gewinn				233.658,0	233.658,0
Sonstiges Ergebnis		-18,8			-18,8
Gesamtergebnis	0,0	-18,8	0,0	233.658,0	233.639,2
Transaktionen mit Eigentümern					
Einlagen des Gesellschafters				3.903,5	3.903,5
Ausschüttung				-31.265,0	-31.265,0
Gesamte Transaktion mit Eigentümern	0,0	0,0	0,0	-27.361,5	-27.361,5
Stand am 31.12.2019	50.000,0	-59,2	1.203,1	1.981.597,4	2.032.741,3
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 12. März 2021 zur Veröffentlichung genehmigt. Abschlussstichtag ist der 31. Dezember 2020.

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.

Auch die im ersten Halbjahr 2020 begonnene COVID-19-Krise hat folgende Auswirkungen auf Schätzungsunsicherheiten und Ermessensentscheidungen.

Die Annahmen und Auswirkungen von COVID-19 im Rahmen der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden im Punkt 8.1 Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien näher erläutert.

Die COVID-19-Krise hat keine Auswirkung auf Ansatz bzw. Werthaltigkeit der Steuerabgrenzungen, da die Bilanzierungsentscheidung auf Annahmen über den Zeitpunkt der Auflösung von latenten Steuerschulden beruht.

Für die Bewertung der sonstigen Rückstellungen wurden aufgrund von COVID-19 keine wesentlichen neuen Verpflichtungen oder Sachverhalte, welche zu einer Rückstellungsbildung führen, identifiziert.

Im Rahmen der Bewertung der Forderungen aus Lieferung und Leistungen und Vermögenswerten wurde analysiert, ob durch die COVID-19-Krise eine Anpassung der Schätzung der Kreditverluste erforderlich ist. Aufgrund der aktuell verfügbaren Informationen zum Zahlungsverhalten der Kontrahenten und aufgrund der intern als gering eingeschätzten Ausfallrisiken, führt die Erhöhung des Kreditrisikos aufgrund der COVID-19-Krise zu keinem wesentlichen Einfluss auf das Konzernergebnis.

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 3.343.128,3 (Vorjahr: TEUR 3.049.496,6) ergeben sich eine Reihe von Schätzungen, die im Zeitablauf wesentlichen Schwankungen unterliegen können.
- Im Rahmen des Budgetbegleitgesetzes 2018-2019 erfolgte mit 17. Mai 2018 eine Anpassung des Bundesimmobiliengesetzes. So legt § 19a Bundesimmobiliengesetz eine neue Berechnung der Wertsicherung für zwei Gruppen von Mietverträgen fest. Ausgangsbasis für die künftige Berechnung der Wertsicherung der für Jänner 2018 beziehungsweise Juni 2018 zu entrichtenden Hauptmieten sind die für diese Monate verlautbarten Indexzahlen der vereinbarten Verbraucherpreisindizes.

Auf die Vorgehensweise zur Ermittlung und Höhe der Bewertungseffekte wird auf Punkt 7.1 verwiesen.
- Dem Ansatz von aktiven latenten Steuern mit einem Buchwert von insgesamt TEUR 5.637,3 (Vorjahr: TEUR 3.533,0) 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 43.545,5 (Vorjahr: TEUR 37.629,5) erfolgt aufgrund bestmöglicher Schätzungen, die zum Teil durch Sachverständige durchgeführt werden. Bei der Rückstellungsbewertung werden insbesondere Erfahrungswerte aus der Vergangenheit, Wahrscheinlichkeiten über den Ausgang von Rechtsstreitigkeiten oder von abgabenrechtlichen Verfahren, zukünftige Kostenentwicklungen, Zinssatzannahmen usw. berücksichtigt.

- Für die Bewertung der bestehenden Abfertigungs- und Jubiläumsgeldverpflichtungen mit einem Buchwert von insgesamt TEUR 559,4 (Vorjahr: TEUR 539,7) werden Annahmen für Zinssatz, Pensionsantrittsalter, Lebenserwartung, Fluktuation und künftige Bezugserhöhungen verwendet.
- Für die Bewertung der Wertberichtigung mit einem Buchwert von insgesamt TEUR 1.043,0 (Vorjahr: TEUR 237,7) aufgrund der erwarteten Kreditverluste bei Forderungen aus Lieferung und Leistungen und Vermögenswerten wird auf die Vorgehensweise zur Ermittlung und Höhe der Bewertungseffekte auf Punkt 7.6 verwiesen.

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

Anhangangabe: 4.1 Konsolidierungsgrundsätze – Konsolidierung, ob ein Beherrschungsverhältnis besteht

Anhangangabe: 4.6 Leasingverhältnisse – Bestimmung der Laufzeit der Leasingverträge

Anhangangabe: 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 148.138,8 (Vorjahr: TEUR 186.978,8), somit 55,7 % (Vorjahr: 74,3 %) der Gesamterlöse des Konzernes (siehe Punkt 6.1.1).

3. ÄNDERUNGEN VON RECHNUNGSLEGUNGSMETHODEN

Im Geschäftsjahr wurden Umgliederungen in der Konzern-Geldflussrechnung vorgenommen, weil es aufgrund der Überarbeitung der AFRAC Stellungnahme zur Geldflussrechnung zu einer Änderung der Geldflussrechnung des Einzelabschlusses der ARE gekommen ist. Diese Änderungen wurden in die Konzern-Geldflussrechnung übernommen, da dadurch eine bessere Vergleichbarkeit bzw. eine bessere Analyse mit der Einzelabschluss-Geldflussrechnung gegeben ist. Zusätzlich werden diese Änderungen im Exposure Draft zur IAS 7 Kapitalflussrechnung bereits diskutiert. Dabei handelt es sich um eine Umgliederung des Cash Pools vom Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit zum Finanzmittelfond, um eine Umgliederung der erhaltenen Dividenden und der erhaltenen Zinsen vom Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit zum Cashflow aus Investitionstätigkeit und um eine Umgliederung der gezahlten Zinsen vom Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit zum Cashflow aus Finanzierungstätigkeit. Des Weiteren werden die gezahlten Steuern vor der Summe Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit gezeigt. Die Vorjahresangaben wurden entsprechend angepasst.

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

Erstmalig zum 1. Jänner 2020 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
Rahmenkonzept des IFRS	Änderungen am Rahmenkonzept des IFRS	01.01.2020
IFRS 3	Änderung zur Definition von einem Geschäftsbetrieb	01.01.2020
IAS 1 und IAS 8	Änderungen zur Definition der Wesentlichkeit	01.01.2020
Änderungen zu IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7	Interest rate benchmark reform - Phase 1	01.01.2020
Änderungen zu IFRS 16	Änderungen auf die Coronavirus-Pandemie bezogene Mietkonzession	01.06.2020

Änderungen am Rahmenkonzept des IFRS

Zusammen mit dem überarbeiteten Rahmenkonzept für die Finanzberichterstattung, das mit Veröffentlichung am 29. März 2018 in Kraft getreten ist, hat der IASB auch Änderungen zu Verweisen auf das Rahmenkonzept in den IFRS Standards veröffentlicht. Nicht alle Änderungen aktualisieren jedoch diese Verlautbarungen in Bezug auf Verweise und Zitate aus dem Rahmenkonzept so, dass sie sich auf das überarbeitete Rahmenkonzept beziehen. Einige Verlautbarungen werden nur aktualisiert. Um anzugeben, auf welche Version des Rahmenkonzepts sie sich beziehen (das vom IASB 2001 verabschiedete IASB Rahmenkonzept, das IASB Rahmenkonzept von 2010 oder das neue überarbeitete Rahmenkonzept von 2018) oder um darauf hinzuweisen, dass die Definition im Standard nicht mit den neuen Definitionen aktualisiert wurden, die im überarbeiteten Rahmenkonzept entwickelt wurden.

Die Änderungen, bei denen es sich tatsächlich um Aktualisierungen handelt, betreffen IFRS 2, IFRS 3, IFRS 6, IFRS 14, IAS 1, IAS 8, IAS 34, IAS 37, IAS 38, IFRIC 12, IFRIC 19, IFRIC 20, IFRIC 22 und SIC 32.

Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der ARE.

IFRS 3 - Änderungen zur Definition von einem Geschäftsbetrieb

Die Änderungen dienen der Klarstellung der Definition eines Geschäftsbetriebs. Ein Geschäftsbetrieb ist unverändert durch die drei Elemente Inputfaktoren, Prozesse und Output definiert. Die Inputfaktoren und darauf angewendete Prozesse sollen dabei derart zum Einsatz kommen, dass sie zu Erzeugung von Output beitragen können. Die geänderte Definition von Output legt den Fokus auf die Bereitstellung von Gütern und Dienstleistungen an den Kunden, umfasst daneben aber auch Investitionserträge wie Dividenden, Zinsen und sonstige Erträge. Dagegen dienen Kostenreduktion nicht mehr als Merkmal von Output.

Die Änderungen stellen klar, dass für das Vorliegen eines Geschäftsbetriebs ein Erwerb mindestens einen Inputfaktor und einen substanziellen Prozess umfassen muss, die zusammen signifikant zur Fähigkeit beitragen, Output erzeugen zu können. Das Vorliegen von Prozessen ist demnach letztlich der Unterschied zwischen dem Erwerb eines Geschäftsbetriebs und dem Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten. Die Prüfung ist dabei abhängig davon, ob mit der erworbenen Gruppe von Tätigkeiten und Vermögenswerten bereits Output erzeugt wird oder nicht.

Zusätzlich wurde ein sog. Konzentrationstest als transaktionsbezogenes Wahlrecht eingeführt, der eine vereinfachte Beurteilung ermöglicht, ob ein erworbenes Bündel von Aktivitäten und Vermögenswerten keinen Geschäftsbetrieb darstellt. Dies ist dann der Fall, wenn sich der beizulegende Zeitwert des erworbenen Bruttovermögens ganz überwiegend auf einen einzelnen identifizierbaren Vermögenswert konzentriert.

Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der ARE.

IAS 1 und IAS 8 - Änderungen zur Definition der Wesentlichkeit

Die Änderungen dienen der Verfeinerung der Definition von Wesentlichkeiten durch Vereinheitlichung des Wortlauts der in verschiedenen Standards und Verlautbarungen des IASB enthaltenen Wesentlichkeitsdefinition und der Schärfung von mit der Definition in Zusammenhang stehenden Begrifflichkeiten. Dabei wird der Begriff der Verschleierung eingeführt und durch Beispiele illustriert.

Die überarbeitete Definition legt den Fokus auf die Wesentlichkeit von Informationen. Danach sind Informationen wesentlich, wenn vernünftigerweise damit zu rechnen ist, dass das Auslassen, das fehlerhafte Darstellen und/oder das Verschleiern die Entscheidungen der primären Adressaten von IFRS Abschlüssen beeinflussen könnten, die sie auf Basis dieser Abschlüsse treffen.

IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7 – Interest rate benchmark reform – Phase 1

Die Änderungen modifizieren spezifische Anforderungen an die Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen, damit die Bilanzierung betroffener Sicherungsbeziehungen während der Zeit der Unsicherheit fortgesetzt werden kann, bis die von den bestehenden Referenzzinssätzen betroffenen Grundgeschäfte oder Sicherungsinstrumente infolge der laufenden Reformen der Referenzzinssätze angepasst werden.

Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der ARE.

IFRS 16 – Änderungen auf die Coronavirus bezogene Mietkonzessionen

Im Mai 2020 veröffentlichte der IASB die Änderung zu IFRS 16, um Leasingnehmern eine praktische Erleichterung bei der Bilanzierung von Mietkonzessionen zu bieten, die als direkte Folge der COVID-19-Pandemie eingeräumt wurden. Die Erleichterung erlaubt Leasingnehmern, auf die Beurteilung, ob eine aufgrund der COVID-19-Pandemie eingeräumte Mietkonzession eine Vertragsänderung darstellt, zu verzichten. Ein Leasingnehmer, der diese Erleichterung in Anspruch nimmt, muss jede Änderung der Leasingzahlungen, die sich aus der COVID-19 bezogenen Mietkonzession ergibt, auf dieselbe Weise bilanzieren, wie er die Änderung unter Anwendung von IFRS 16 bilanzieren würde, wenn diese keine Änderung des Leasingvertrages wäre.

Die 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
IFRS 17	Versicherungsverträge	01.01.2023	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
IAS 1	Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig	01.01.2023	offen
IFRS 3	Verweis auf das Rahmenkonzept	01.01.2022	offen
IAS 16	Erträge vor Erreichen des betriebsbereiten Zustands	01.01.2022	offen
IAS 37	Umfang der Erfüllungskosten bei belastenden Verträgen	01.01.2022	offen
Diverse	Jährliche Verbesserungen an den IFRS, Zyklus 2018-2020	01.01.2022	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.

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 beinhalten.

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
Nutzungsrechte	1	2

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 Ver-

einbarung 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 Neubauprojekten des Bundes erforderliche Liegenschaften zu erwerben. Mit dem auch auf die ARE anwendbaren Generalmietvertrag vom 6. Dezember 2000/2. Jänner 2001, abgeschlossen zwischen der Republik Österreich und der BIG, mietet der Bund folglich die übertragenen Objekte zurück. Die Hauptmietverhältnisse begannen mit 1. Jänner 2001 und sind auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Der Generalmietvertrag beinhaltet eine beiderseitige Kündigungsfrist von einem Jahr. Die Hauptmietzinse sind auf Basis des Verbraucherpreisindex 1996 wertgesichert, wobei diese 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.

Am 16. Mai 2018 erfolgte die Kundmachung des BGBl. I Nr. 30/2018 (Budgetbegleitgesetz 2018-2019) wodurch die Wertsicherung der dem Generalmietvertrag und Fruchtgenussrahmenvertrag unterliegenden Mieten neu festgesetzt wurde. Dies führt zu einer zeitverzögerten Durchführung der nächsten Mietenindexierung und somit zu einem realen Mietentgang iHv rund 5 % der dem Generalmietvertrag unterliegenden Mieten und iHv rund 4 % der dem Fruchtgenussrahmenvertrag unterliegenden Mieten sowie zu Unsicherheiten im Hinblick auf künftige Eingriffe.

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 Mindestleasingzahlungen 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 Unterleasingverhältnis um denselben Vertragspartner, werden beide Verträge als ein zusammengefasster, einzelner Vertrag bilanziert. Unterleasingverhältnisse werden auf Grundlage des Hauptleasingvertrages und nicht des zu Grunde 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 relevanten, Teilen von Leasingvereinbarungen wird das Leasingentgelt in eine Leasing- und Nichtleasingkomponenten, auf Basis der Einzelveräußerungspreise, getrennt.

Für das gewährte Nutzungsrecht wird 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 zu Grunde liegenden 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. Der Umfang der Vorratsimmobilien in der ARE ist sehr gering, daher wird er im Posten "Vorräte" erfasst. 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 werden. 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 Monatsbezüge.

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 Personalrückstellungen.

4.10 Rückstellungen

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

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

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 werden die geltenden Steuersätze verwendet. Der Ermittlung der Steuerabgrenzung wurde der für Österreich gültige Steuersatz von 25 % zugrunde gelegt. Die Annahme des IAS 12.51C, dass die Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien durch Verkauf realisiert werden, wird auf Grund 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

- Seidengasse 20 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
- Hilmteichstraße 85 Projektentwicklung GmbH
- Wunderburgstraße 1 Projektentwicklungs GmbH
- ARE Kudlichstraße 27 Projektentwicklungs GmbH
- Kapuzinergasse Projektentwicklungs GmbH
- ARE DEV VG SIEBEN Beteiligungsverwaltungs GmbH
- SHS Projektentwicklungs GmbH
- Villa Schapira Entwicklungsgesellschaft m.b.H.
- ARE DEV VG ELF Beteiligungsverwaltungs GmbH
- Kleine Sperlgasse 5 GmbH

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 und Finanzforderungen bzw. -verbindlichkeiten gegenüber der BIG aus Cash-Pooling.

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.

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 Forderung 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 2020 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 2020 folgendermaßen entwickelt:

	Vollkonsolidierung	Equity-Bewertung
Stand am 01.01.2020	84	49
Zugänge aus Konsolidierungskreisänderungen	0	8
Abgänge aus Konsolidierungskreisänderungen	-8	0
Im Berichtsjahr gekauft	1	3
Im Berichtsjahr gegründet	24	1
Im Berichtsjahr verschmolzen	0	-4
Stand am 31.12.2020	101	57

Der Konsolidierungskreis hat sich im Geschäftsjahr 2019 folgendermaßen entwickelt:

	Vollkonsolidierung	Equity-Bewertung
Stand am 01.01.2019	83	50
Zugänge aus Konsolidierungskreisänderungen	1	0
Abgänge aus Konsolidierungskreisänderungen	0	-1
Im Berichtsjahr veräußert	-1	-3
Im Berichtsjahr gekauft	0	3
Im Berichtsjahr gegründet	2	0
Im Berichtsjahr verschmolzen	-1	0
Stand am 31.12.2019	84	49

Bei den Käufen 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 100 (Vorjahr: 83) inländische Tochterunternehmen zum Vollkonsolidierungskreis, die von der ARE beherrscht werden:

Gesellschaft	Sitz	Währ-ung	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	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
Seidengasse 20 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE Holding GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE Beteiligungen GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Anzengrubergasse Errichtungs- und Verwertungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Wildgarten Entwicklungs-gesellschaft 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	Währ-ung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vorjahr
Linke Wienzeile 216 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Bahnhofgürtel 55 GmbH	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 Quartier-entwicklung GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Kapuzinergasse Projekt-entwicklung 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 Projekt-entwicklungs 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
FLJ Projektenwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE DEV VG ZEHN Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
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	110,00
Derfflingerstraße 2 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE BET VG DREI Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Grazer Straße 1 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Hilmteichstraße 85 Projekt-entwicklung GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern H6 BP2 Projekt-entwicklungs 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 Entwicklungs-gesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
SHS Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00

Gesellschaft	Sitz	Währ-ung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vorjahr
Artholdgasse Errichtungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Gudrunstraße Errichtungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
VIERTEL ZWEI Entwicklung GmbH & Co Westkurve ZWEI KG	Wien	EUR	100,00	100,00
CB Krieau Deins GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
VIERTEL ZWEI Entwicklung GmbH & Co TRV ZWEI KG	Wien	EUR	100,00	100,00
Martin Luther-Kai 8 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Traungauergasse 9-13 Immobilien GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	100,00
Traungauergasse 9-13 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
Felmayerpark Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE DEV VG DREIZEHN Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
ARE DEV VG VIERZEHN Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Sonnensteinstraße 11-13 PE GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
ARE WN Besitz GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
ARE DEV WN Entwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Aspern J6 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Aspern C1 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Aspern E16-Alpha Projekt-entwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Aspern E16-Beta Projekt-entwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Aspern A15 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Aspern F7 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Aspern E11 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
FBG Alpha Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
ARE DEV Oberlaa eins PE GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
ARE DEV Oberlaa zwei PE GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
ARE DEV VG NEUNZEHN Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
ARE DEV VG ZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00

5.3 Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen

Zum Stichtag wurden im Rahmen der Equity-Bewertung 57 (Vorjahr: 49) Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen:

Gesellschaft	Sitz	Währ-ung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vorjahr
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
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
Kaarstraße 21 GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00
Kirchner-Kaserne Projekt-entwicklungs 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
Trillple Management GmbH	Wien	EUR	45,00	45,00
Trillple BP eins GmbH & Co OG*	Wien	EUR	45,00	45,00
Trillple BP zwei GmbH & Co OG*	Wien	EUR	45,00	45,00

Gesellschaft	Sitz	Währ-ung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vorjahr
Trillple BP drei GmbH & Co OG*	Wien	EUR	45,00	45,00
Trillple BP vier GmbH & Co OG*	Wien	EUR	45,00	45,00
Trillple Beteiligung drei GmbH*	Wien	EUR	45,00	45,00
Trillple Beteiligung vier GmbH*	Wien	EUR	45,00	45,00
Trillple 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
ERD38 Beteiligungen GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00
FoDo Management GmbH	Wien	EUR	49,00	49,00
FoDo Holding GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	49,00
FoDo Office Beteiligung GmbH & Co KG**	Wien	EUR	49,00	49,00
FoDo Hotel Beteiligung GmbH & Co KG**	Wien	EUR	49,00	49,00
FoDo Business Beteiligung GmbH & Co KG**	Wien	EUR	49,00	49,00
FoDo Services Beteiligung GmbH & Co KG**	Wien	EUR	49,00	49,00

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vorjahr
FoDo Center Beteiligung GmbH & Co KG**	Wien	EUR	49,00	49,00
FDO Immobilien Invest GmbH**	Wien	EUR	49,00	49,00
FDO Living GmbH**	Wien	EUR	49,00	49,00
FDO Hotel GmbH & Co KG**	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
SCHÖPF15A GmbH	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
SYMBIOCITY GmbH	Wien	EUR	49,00	49,00
SYMBIO I GmbH	Wien	EUR	49,00	49,00
WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	20,00	20,00
Südstadtzentrum I GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	49,00
Südstadtzentrum Immo Projektentwicklung GmbH	Wien	EUR	49,00	49,00
Südstadt Immo Projektentwicklung GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	49,00
PERF11 Immobilien GmbH & Co KG (vormals: Technikerstraße 12 GmbH & Co KG)****	Wien	EUR	49,00	100,00
Aspanggründe Beteiligungs GmbH	Wien	EUR	49,00	0,00

Alle nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen mit Ausnahme der Wien 3420 Asperrn Development AG, der WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H. sind als Gemeinschaftsunternehmen zu qualifizieren. Die Qualifikation ergibt sich, unabhängig vom jeweiligen Anteilsbesitz, aus den vertraglichen Vereinbarungen zur gemeinschaftlichen Führung des Unternehmens.

5.4 Erstkonsolidierungen

Folgende Neugründungen bzw. Erwerbe wurden im Bereich der ARE im Geschäftsjahr 2020 getätigt:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Konsolidierungsart*	Gründungs-/ Erwerbszeitpunkt
Felmayerpark Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	27.02.2020
Aspanggründe Beteiligungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	13.03.2020
ARE DEV VG DREIZEHN Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	17.03.2020
ARE DEV VG VIERZEHN Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	17.03.2020
ARE DEV VG FÜNFZEHN Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	17.03.2020
Sonnensteinstraße 11-13 PE GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	17.03.2020
WSB BF fünf Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	VK	04.04.2020
WSB BF neun-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	VK	04.04.2020
WSB BF neun-Beta Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	VK	04.04.2020
WSB BF elf-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	VK	04.04.2020
WSB BF zwei Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	VK	04.04.2020
ARE WN Besitz GmbH (vormals: ARE DEV VG SECHZEHN Beteiligungsverwaltungs GmbH)	Wien	EUR	100,00	VK	11.08.2020
ARE DEV WN Entwicklungs GmbH (vormals: ARE DEV VG SIEBZEHN Beteiligungsverwaltungs GmbH)	Wien	EUR	100,00	VK	11.08.2020
Asperrn J6 Projektentwicklungs GmbH (vormals: ARE DEV VG ACHTZEHN Beteiligungsverwaltungs GmbH)	Wien	EUR	100,00	VK	11.08.2020
Asperrn C1 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	05.11.2020
Asperrn E16-Alpha Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	05.11.2020
Asperrn E16-Beta Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	05.11.2020
Asperrn A15 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	04.11.2020

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vorjahr
WSB BF fünf Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	0,00
WSB BF neun-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	0,00
WSB BF neun-Beta Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	0,00
WSB BF elf-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	0,00
WSB BF zwei Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	0,00
Perfekt A Beteiligungs GmbH****	Wien	EUR	49,00	0,00
V22 Apartmentbetriebs Management GmbH**	Wien	EUR	49,00	0,00
V22 Apartmentbetriebs GmbH & Co KG**	Wien	EUR	49,00	0,00
Baubergerstrasse GmbH & Co. KG	München	EUR	40,00	0,00
Baubergerstrasse Verwaltung GmbH	München	EUR	40,00	0,00

* 100 % Tochtergesellschaften der Schnirchgasse 9-9A GmbH&Co KG. Die Ergebnisse sind Bestandteil dieser Gesellschaft.

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

*** 100 % Tochtergesellschaft der Südstadtzentrum Immo Projektentwicklung GmbH. Die Ergebnisse sind Bestandteil dieser Gesellschaft.

**** 100 % Tochtergesellschaft der Perfekt A Wohnbau GmbH. Die Ergebnisse sind Bestandteil dieser Gesellschaft.

Bei den Gesellschaften BIG Liegenschaften Strasshof Verwertung und Entwicklung GmbH und bei der NOE Central St. Pölten Verwertungs GmbH, Baubergerstrasse GmbH & Co. KG und bei der Baubergerstrasse Verwaltung GmbH können alle wesentlichen Entscheidungen für die Gesellschaft nur mit dem jeweils anderen Gesellschafter gemeinsam getroffen werden. Daher sind diese Gesellschaften als Gemeinschaftsunternehmen zu klassifizieren.

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Konsolidierungsart*	Gründungs-/ Erwerbszeitpunkt
Aspern F7 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	04.11.2020
Aspern E11 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	05.11.2020
FBG Alpha Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	12.08.2020
ARE DEV Oberlaa eins PE GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	29.10.2020
ARE DEV Oberlaa zwei PE GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	05.11.2020
ARE DEV VG NEUNZEHN Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	17.11.2020
ARE DEV VG ZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	17.11.2020
Baumbergerstrasse GmbH & Co. KG	Wien	EUR	40,00	EK	30.06.2020
Baumbergerstrasse Verwaltung GmbH	Wien	EUR	40,00	EK	30.06.2020
V22 Apartmentbetriebs Management GmbH**	Wien	EUR	49,00	EK	16.07.2020
V22 Apartmentbetriebs GmbH & Co KG**	Wien	EUR	49,00	EK	12.08.2020

* VK = Vollkonsolidierung, EK = Equitykonsolidierung

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

5.5 Konsolidierungskreisänderungen

Im Geschäftsjahr 2020 erfolgten folgende Änderungen:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Vorher		Nachher		Konsolidierungs-kreisänderung
			Direkte Quote in %	Konsolidierungsart *)	Direkte Quote in %	Konsolidierungsart*	
Aspanggründe Beteiligungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	49,00	EK	30.06.2020
WSB BF fünf Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	VK	49,00	EK	30.06.2020
WSB BF neun-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	VK	49,00	EK	30.06.2020
WSB BF neun-Beta Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	VK	49,00	EK	30.06.2020
WSB BF elf-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	VK	49,00	EK	30.06.2020
WSB BF zwei Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	VK	49,00	EK	30.06.2020
Perfekt A Beteiligungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	49,00	EK	30.09.2020
PERFI1 Immobilien GmbH & Co KG (vormals: Technikerstraße 12 GmbH & Co KG)	Wien	EUR	100,00	VK	49,00	EK	30.09.2020

* VK = Vollkonsolidierung, EK = Equitykonsolidierung

Es wurden 51 % der Anteile an den oben angeführten Gesellschaften verkauft und die ARE hat die Beherrschung über die Gesellschaften verloren. Der Gewinn aus dem Verkauf der Anteile und der Ertrag aus der Neubewertung der zurückbehaltenen Anteile betragen

TEUR 28.435,2 und sind in der Gesamtergebnisrechnung in der Position Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften ausgewiesen.

5.6 Endkonsolidierungen

Im Geschäftsjahr 2020 erfolgten folgende Endkonsolidierungen:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Konsolidierungsart*	Endkonsolidierungszeitpunkt
ERD 38 BP zehn GmbH & Co KG	Wien	EUR	50,00	EK	29.04.2020
ERD 38 BP sechs GmbH	Wien	EUR	50,00	EK	31.12.2020
ERD 38 BP sieben GmbH	Wien	EUR	50,00	EK	31.12.2020
ERD 38 BP neun GmbH	Wien	EUR	50,00	EK	31.12.2020
ERD38 Beteiligungen GmbH in Liqu.	Wien	EUR	50,00	EK	31.12.2020

* VK = Vollkonsolidierung, EK = Equitykonsolidierung

Die ERD 38 BP zehn GmbH & Co KG sowie die ERD 38 BP sechs, sieben und neun sind im Jahr 2020 durch Vermögensübernahme gemäß § 142 UGB in die Erdberger Länder 36-38 Projektentwicklung angewachsen.

6. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

6.1 Konzerngesamtergebnisrechnung

6.1.1 Umsatzerlöse

in TEUR	2020	2019
Erlöse aus Vermietung	184.914,4	175.236,8
Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten	33.207,4	34.926,5
Erlöse aus Mieterinvestitionen	1.221,5	2.072,8
Erlöse aus Hausverwaltung	6.513,7	6.370,5
Erlöse aus Facility Services	2.284,4	1.936,0
Erlöse aus Baubetreuung	0,0	-9,5
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens	33.897,9	29.084,0
Erlöse sonstige	3.968,2	2.580,9
	266.007,5	252.198,2

In den Umsatzerlösen sind Erlöse nach IFRS 16 in Höhe von TEUR 184.914,4 (Vorjahr: TEUR 175.236,8) und Erlöse nach IFRS 15 in Höhe von TEUR 81.093,0 (Vorjahr: TEUR 76.961,4) enthalten. Der offene Auftragsbestand für Bauprojekte beträgt zum 31. Dezember 2020 TEUR 44.882,0 (Vorjahr: TEUR 40.379,8).

6.1.2 Bestandsveränderung

in TEUR	2020	2019
Mieterinvestitionen	-730,5	-850,5
Investitionen in kurzfristiges Immobilienvermögen	99.725,6	43.737,5
Immobilienbestand kurzfristiges Immobilienvermögen	-27.565,6	-25.710,7
	71.429,5	17.176,3

6.1.3 Sonstige betriebliche Erträge

in TEUR	2020	2019
Erträge aus Aufwandszuschüssen	1,7	47,8
sonstige Erträge aus der Immokontierung	611,3	191,2
Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigung	39,3	59,9
Erträge aus Weiterverrechnung Dritte Immokontierung	278,2	23,5
Erträge aus Schadensfällen Immobilien	293,2	230,8
Übrige Erträge	4.772,4	2.670,9
	5.996,1	3.224,1

In den übrigen Erträgen sind TEUR 1.520,8 (Vorjahr: TEUR 1.319,1) aus der Auflösung von Erlösminderungen enthalten. Des Weiteren ist im Geschäftsjahr ein Ertrag im Zusammenhang mit dem Behindertengleichstellungsgesetz in Höhe von TEUR 1.740,1 enthalten.

6.1.4 Ergebnis aus dem Abgang von Immobilienvermögen

in TEUR	2020	2019
Erträge aus Anlagenabgang	205,2	23,7
Verlust aus Anlagenabgang	-1.489,1	-9,9
	-1.283,8	13,7

6.1.5 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften

in TEUR	2020	2019
Erträge aus Verkauf von Immobiliengesellschaften	28.435,2	0,0
	28.435,2	0,0

6.1.6 *Materialaufwand*

in TEUR	2020	2019
Instandhaltung	-27.811,2	-27.268,6
Mieterinvestitionen	-306,0	-1.498,9
Betriebs- und Heizkosten	-46.276,2	-46.799,1
Sonstige bezogene Leistungen	-98.063,9	-40.656,6
Skontoerträge	58,9	54,6
	-172.398,4	-116.168,7

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 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 sonstigen bezogenen Leistungen sind Investitionen in das kurzfristige Immobilienvermögen enthalten, die im Zusammenhang mit den Bestandsveränderungen stehen.

6.1.7 *Personalaufwand*

in TEUR	2020	2019
Gehälter	-5.192,5	-4.540,2
Aufwand für Abfertigung und Altersversorgung	-104,6	-88,8
Lohnnebenkosten	-1.204,7	-1.143,4
Sonstiger Sozialaufwand	-33,1	-58,2
	-6.534,9	-5.830,6

Die Personalstruktur der ARE setzt sich wie folgt zusammen:

Mitarbeitende (im Jahresdurchschnitt)	2020	2019
Angestellte	66	63
Als Personalaufwand erfasst	66	63

Die Zahlungen in die gesetzliche Mitarbeitervorsorgekasse betragen im Jahr 2020 TEUR 70,0 (Vorjahr: TEUR 65,0) und wurden sofort aufwandswirksam erfasst.

Die Zahlungen an die Pensionskasse betragen im Jahr 2020 TEUR 30,9 (Vorjahr: TEUR 28,7).

6.1.8 *Sonstige betriebliche Aufwendungen*

in TEUR	2020	2019
Weiterverrechnung Verwaltungsdienstleistungen BIG	-7.078,7	-6.414,4
Vermietungskosten	-201,9	-496,6
Dienstleistungen	-1.519,2	-3.230,1
Office Management	-543,9	-231,9
Werbung und Kommunikation	-1.052,5	-614,8
Schulungs- und Reisekosten	-99,2	-134,4
Steuern nicht vom Einkommen und Ertrag	-526,2	-409,1
Verkaufskosten	-717,5	-615,5
Sonstige Aufwände	-2.769,4	-725,6
	-14.508,5	-12.872,5

Der Anstieg der sonstigen Aufwände ist vor allem auf die Erhöhung der Wertberichtigung von Forderungen und sonstigen Vermögenswerten zurückzuführen.

6.1.9 Abschreibungen und Abwertung Vorratsvermögen

in TEUR	2020	2019
Abschreibungen	-112,0	-64,2
Abwertung Vorratsvermögen	-178,1	-354,7
	-290,1	-418,9

6.1.10 Neubewertungsergebnis

in TEUR	2020	2019
Gewinn aus Neubewertung	118.833,1	236.814,5
Verlust aus Neubewertung	-28.826,0	-45.909,1
	90.007,1	190.905,4

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

6.1.11 Finanzaufwendungen

in TEUR	2020	2019
Zinsaufwendungen	-23.113,9	-24.269,2
Sonstige Finanzaufwendungen	-948,3	-1.977,4
	-24.062,2	-26.246,7

6.1.12 Sonstiges Finanzergebnis

in TEUR	2020	2019
Sonstiges Finanzergebnis	408,9	245,4

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 2020 und 2019 wie folgt zusammen:

2020	Zinsen	Aus Folgebewertung Sonstige Wert- änderungen	Netto- ergebnis
in TEUR			
Vermögenswerte und Schulden IFRS 9			
Ausleihungen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	124	0	0
Liquide Mittel sowie Forderungen und sonstige Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	285	0	0
Finanzverbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	-23.114	0	0
Gesamt	-22.705	0	0
2019			
in TEUR			
Vermögenswerte und Schulden IFRS 9			
Ausleihungen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	23		0
Liquide Mittel sowie Forderungen und sonstige Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	222	-33	-33
Finanzverbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	-24.269		0
Gesamt	-24.024	-33	-33

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	2020	2019
Stand am 31.12. Vorjahr	3.049.496,6	2.761.541,6
Anpassungen aufgrund Erstanwendung IFRS 16	0,0	11.455,2
Stand am 01.01.	3.049.496,6	2.772.996,8
Zugänge	198.534,9	84.211,5
Investitionszuschüsse	-4.012,8	-2.250,4
Zuschlagsmieten	-14,2	124,0
Zugänge aus Erwerb Immobiliengesellschaften	4.500,0	0,0
Abgänge	-3.872,8	-5.162,0
Umgliederung zwischen IAS 40 und IAS 2	8.489,5	-2.596,0
Sonstige Umgliederung	-30,0	0,1
Veränderung Konsolidierungskreis	0,0	11.267,1
Wertschwankung (Auf-/Abwertung)	90.037,1	190.905,4
Stand am 31.12.	3.343.128,3	3.049.496,6

Bei den Zuschlagsmieten handelt es sich um Abgrenzungen für zeitlich befristete erhöhte Mietzahlungen ("alinearare 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 2020 waren keine als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien als Sicherheiten für Verbindlichkeiten verpfändet.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien teilen sich in Bestandsimmobilien in Höhe von TEUR 3.226.830,5 (Vorjahr: TEUR 2.982.356,5) und Immobilien in Entwicklung in Höhe von TEUR 116.297,8 (Vorjahr: TEUR 67.140,1) auf.

Bei den Zugängen in Höhe von TEUR 198.534,9 (Vorjahr: TEUR 84.211,5) beziehen sich Zugänge in Höhe von TEUR 128.229,1 (Vorjahr: TEUR 29.860,9) auf Bestandsimmobilien und Zugänge in Höhe von TEUR 70.305,8 (Vorjahr: TEUR 54.350,6) auf Immobilien in Entwicklung.

Der ARE Konzern vermietet seine Liegenschaften überwiegend langfristig an Institutionen des Bundes, wobei der vermietbare Leerstand im Berichtsjahr bei rund 2,4 % lag.

Mit dem Eigentümer der BIG wurde in der Vergangenheit vereinbart, dass nach Möglichkeit Mietsenkungen bei bestehenden Mietverträgen mit Bundesmietern, im Gegenzug zu einem Wertausgleich durch Verlängerung des Kündigungsverzichtszeitraumes, geschaffen werden sollen. Diese Maßnahme wurde mit 2019 abgeschlossen. In Summe wurden Mietreduktion in Höhe von EUR 2,9 Mio. p.a. umgesetzt. Für noch nicht angenommene Angebote war im Vorjahr eine Rückstellung in Höhe von EUR 1,4 Mio. gebildet, welche im Geschäftsjahr aufgelöst wurde. Aus Bewertungssicht sind die Mietsenkungen gegen Kündigungsverzichtsauverlängerung als ergebnisneutral einzuschätzen.

Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte

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

Im Geschäftsjahr 2020 wurden 98,2 % des ARE Portfolios gemessen am Fair Value mindestens einmal durch einen externen Gutachter bewertet.

Bewertungstechnik

Die Bewertungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erfolgen im IFRS-Konzernabschluss sowohl gemäß den Vorgaben des IAS 40 in Verbindung mit dem IFRS 13 als auch in Einklang mit den Grundsätzen des Bundesgesetzes über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz - LBG) und den europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA - The European Group of Valuers Associations.

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

Vermietete gewerbliche Liegenschaften werden in der Regel nach dem Ertragswertverfahren bewertet. Das Ertragswertverfahren ist für die Ermittlung des Verkehrswertes von jenen Objekten maßgeblich, für die die Verzinsung des investierten Kapitals bei der Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als Kaufentscheidung ausschlaggebend ist. Das Ertragswertverfahren ermittelt den auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Barwert aller künftigen Erträge. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens findet das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt vor allem durch Ansatz marktgerechter Ertragsverhältnisse (Nutzungsentgelte und Bewirtschaftungskosten) sowie durch dem aus Verkaufspreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatz Eingang in das Wertermittlungsverfahren.

Bei Immobilien in der Entwicklungs- und Herstellungsphase wird das Residualwertverfahren in Anlehnung an die ÖNORM B 1802 – Teil 3 angewendet. Bei Anwendung dieses Verfahrens basieren die Marktwerte auf den im Wege des Ertragswertverfahrens ermittelten Verkehrswerten nach Fertigstellung der Immobilien unter Berücksichtigung der noch anfallenden Aufwendungen.

Für unbebaute Grundstücke bzw. Grundstücke, welche eine unbedeutende, über Niveau liegende Bebauung aufweisen, wird das Vergleichswertverfahren als vorrangiges Verfahren für die Wertermittlung herangezogen. Das Vergleichswertverfahren basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert eines Wertermittlungsobjektes aus der Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke festzustellen. Obwohl das Liegenschaftsbewertungsgesetz das Vergleichswertverfahren gleichrangig mit den übrigen Wertermittlungsverfahren anführt, wird diesem Verfahren bei Vorhandensein geeigneter Vergleichspreise besondere Aussagekraft beigegeben, denn Vergleichspreise für im Wesentlichen gleichartige Grundstücke bieten den sichersten Anhalt für die Verkehrswertermittlung.

Auswirkungen der COVID-19-Pandemie

Das Jahr 2020 war insbesondere von der COVID-19-Pandemie geprägt. Die tatsächlichen, langfristigen Auswirkungen dieser Pandemie auf die Immobilienmärkte sind derzeit unklar und kaum valide abschätzbar. Daher könnten die ermittelten Verkehrswerte mit höheren Unsicherheiten behaftet sein. Diese werden aktuell in Abstimmung mit dem operativen Asset Management unter der Annahme ermittelt, dass eventuelle negative Einflüsse aufgrund der COVID-19-Pandemie nur temporäre Auswirkungen und somit keinen nachhaltigen, wertrelevanten Einfluss auf den Großteil der Verkehrswerte haben werden.

Im Portfolio des ARE-Konzerns befinden sich hauptsächlich Wohn- und Bürogebäude. Im Wohn- und Büroportfolio gab es bislang keine nennenswerten Mietausfälle. Im Bereich des Einzelhandels, welcher rund 2 % des Gesamtportfolios ausmacht, kam es vereinzelt zu Mietenreduktionen auf Basis der gesetzlichen Bestimmung im Zusammenhang mit dem Lockdown bzw. zu Mietstundungen, welche jedoch keinen nachhaltigen Effekt auf die Fair Values zum 31.12.2020 ausgelöst haben.

Bezogen auf das Portfolio des ARE-Konzerns ist daher aus derzeitiger Sicht mit keinen größeren Abwertungen aufgrund der COVID-19-Pandemie zu rechnen. Im Rahmen der externen Bewertung wurden ebenfalls keine Anpassungen aufgrund der COVID-19-Pandemie vorgenommen. Die durch die Pandemie ausgelöste wirtschaftliche Rezession, anhaltend niedrige Zinsen, volatile Aktienmärkte und aufkommende Inflationsängste könnten mittelfristig die starke Nachfrage nach Immobilien am Investmentmarkt sogar weiter befeuern. Vor allem Bundesmieter bzw. bundesnahe und bonitätsstarke Mieter könnten sich am Markt als krisensichere und daher stark nachgefragte Mieter erweisen. Die tatsächlichen Auswirkungen, insbesondere die wirtschaftlichen Folgen, sind kaum prognostizierbar. Dennoch wird der Immobilienmarkt aktiv beobachtet. Zusätzlich finden laufend Abstimmungen mit dem Immobilienrisikomanagement sowie dem Asset Management statt, um gegebenenfalls kurzfristig nachhaltige Änderungen im Bewertungsergebnis berücksichtigen zu können.

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:

ARE Bundesland	Buchwert zum 31.12.2020 in TEUR	Inputfaktoren	MIN	MAX
Burgenland	40.874	Kapitalisierungszinssatz in %	5,2	bis 7,3
		Restnutzungsdauer in Jahren	14	bis 49
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	1,9	bis 9,2
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,9	bis 8,8
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	2,0	bis 18,0
Kärnten	101.959	Kapitalisierungszinssatz in %	4,6	bis 7,5
		Restnutzungsdauer in Jahren	20	bis 50
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	0,4	bis 8,5
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,9	bis 8,8
Niederösterreich	147.946	Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	1,0	bis 22,2
		Kapitalisierungszinssatz in %	4,6	bis 7,4
		Restnutzungsdauer in Jahren	15	bis 45
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	1,9	bis 10,2
Oberösterreich	114.467	Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,9	bis 9,0
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	1,5	bis 21,5
		Kapitalisierungszinssatz in %	4,6	bis 7,8
		Restnutzungsdauer in Jahren	10	bis 50
Salzburg	180.941	IST-Miete in EUR/m ² p.m.	1,7	bis 9,1
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,8	bis 9,1
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	2,0	bis 24,9
		Kapitalisierungszinssatz in %	5	bis 7,8
Steiermark	254.794	Restnutzungsdauer in Jahren	11	bis 40
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	1,6	bis 8,6
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,8	bis 8,5
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	2,0	bis 23,4
Tirol	176.673	Kapitalisierungszinssatz in %	4,6	bis 7,4
		Restnutzungsdauer in Jahren	10	bis 54
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	1,4	bis 10,7
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,8	bis 9,9
Vorarlberg	57.327	Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	1,2	bis 22,1
		Kapitalisierungszinssatz in %	4,2	bis 8,2
		Restnutzungsdauer in Jahren	20	bis 45
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	0,7	bis 10,3
Wien	1.588.985	Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	2,0	bis 9,9
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	1,5	bis 24,9
		Kapitalisierungszinssatz in %	3,3	bis 7,7
		Restnutzungsdauer in Jahren	15	bis 40
Residualwertverfahren	146.143	IST-Miete in EUR/m ² p.m.	1,3	bis 10,1
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,6	bis 8,7
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	1,5	bis 22,8
		Kapitalisierungszinssatz in %	2,7	bis 7,0
ARE	146.143	Restnutzungsdauer in Jahren	20	bis 60
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	2,3	bis 15,7
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	2,6	bis 16,3
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	1,7	bis 24,9
ARE Gesamt	2.810.110			
Konzern Projektgesellschaften Gesamt	533.018			
Konzern Gesamt	3.343.128			

Für 2019 waren die Werte wie folgt:

ARE Bundesland	Buchwert zum 31.12.2019 in TEUR	Inputfaktoren	MIN	MAX
Burgenland	41.197	Kapitalisierungszinssatz in %	5,0	bis 7,3
		Restnutzungsdauer in Jahren	15	bis 50
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	1,8	bis 9,4
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,8	bis 9,0
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	2,0	bis 18,0
Kärnten	99.843	Kapitalisierungszinssatz in %	4,6	bis 7,5
		Restnutzungsdauer in Jahren	19	bis 46
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	1,0	bis 8,4
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,5	bis 8,9
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	1,0	bis 22,1
Niederösterreich	167.215	Kapitalisierungszinssatz in %	4,7	bis 7,4
		Restnutzungsdauer in Jahren	15	bis 45
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	1,9	bis 10,3
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,9	bis 9,1
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	1,5	bis 22,3
Oberösterreich	110.628	Kapitalisierungszinssatz in %	4,6	bis 7,8
		Restnutzungsdauer in Jahren	10	bis 50
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	1,1	bis 9,1
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,8	bis 9,1
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	2,0	bis 24,9
Salzburg	105.035	Kapitalisierungszinssatz in %	5,1	bis 7,8
		Restnutzungsdauer in Jahren	12	bis 40
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	1,6	bis 8,6
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,8	bis 8,5
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	2,0	bis 23,4
Steiermark	247.860	Kapitalisierungszinssatz in %	4,7	bis 7,5
		Restnutzungsdauer in Jahren	10	bis 50
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	1,5	bis 10,7
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,9	bis 10,1
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	1,2	bis 22,1
Tirol	175.367	Kapitalisierungszinssatz in %	4,3	bis 8,3
		Restnutzungsdauer in Jahren	18	bis 45
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	0,7	bis 11,0
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,9	bis 10,3
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	1,5	bis 24,5
Vorarlberg	55.036	Kapitalisierungszinssatz in %	3,9	bis 7,8
		Restnutzungsdauer in Jahren	15	bis 39
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	1,4	bis 10,1
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,7	bis 8,8
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	1,5	bis 22,8
Wien	1.535.845	Kapitalisierungszinssatz in %	2,7	bis 7
		Restnutzungsdauer in Jahren	20	bis 59
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	2,1	bis 15,4
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	2,4	bis 16,2
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	1,5	bis 24,9
Residualwertverfahren				
Segment ARE	85.171	Kapitalisierungszinssatz in %	4,9	bis 6,1
		Restnutzungsdauer in Jahren	31	bis 50
		Nachhaltige Miete EUR/m ² p.m.	9,2	bis 15,1
ARE Gesamt	2.623.198			
Konzern Projektgesellschaften Gesamt	426.298			
Konzern Gesamt	3.049.496			

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.

Auf Grund 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 Kapitalisierungszinssätzen ab. Der beizulegende Zeitwert der gehaltenen Immobilien beträgt per 31. Dezember 2020 in der ARE TEUR 2.810.109,7.

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 2020 als Anlage in Bau identifiziert oder die als unbebautes Grundstück bewertet wurden. Das Zeitwertvolumen dieser ausgewählten Immobilien beträgt per 31. Dezember 2020 in der ARE TEUR 732.120 (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 Kapitalisierungszinssätze und der Restnutzungsdauer:

Änderung des nachhaltigen Jahresrohertrages in TEUR	-10%	Ausgangswert	10%
ARE	2.582.004,5	2.810.109,7	3.038.214,8
	-8,12%	100%	+8,12%

Änderung des Kapitalisierungszinssatzes in TEUR	+50 Basispunkte	Ausgangswert	-50 Basispunkte
ARE	2.578.352,5	2.810.109,7	3.077.585,1
	-8,25%	100%	+9,52%

Änderung der Restnutzungsdauer in TEUR	-5 Jahre	Ausgangswert	+5 Jahre
ARE	2.777.140,0	2.810.109,7	2.836.671,9
	-1,17%	100%	+0,95%

Die Änderung des nachhaltigen Jahresrohertrages um jeweils +/-10,0 % bzw. des Kapitalisierungszinssatzes um jeweils +/-50 Basispunkte bzw. der Restnutzungsdauer um jeweils +/- 5 Jahre führt zu einer Schwankungsbreite des beizulegenden Zeitwertes der gehaltenen Immobilien von -8,25 % bis +9,52 % und liegt demnach im Bereich der seitens des Marktes allgemein anerkannten Bandbreite von +/-10,0 %, die aus unterschiedlichen Einschätzungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der künftigen Entwicklungen der Märkte und deren Auswirkungen auf den Verkehrswert der Immobilie resultieren kann.

7.2 Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte

Zum 31. Dezember 2020 waren keine Sachanlagen sowie immateriellen Vermögenswerte als Sicherheiten für Verbindlichkeiten verpfändet.

Sonstige Sachanlagen in TEUR	2020	2019
Stand am 31.12. Vorjahr	449,0	494,5
Anpassungen aufgrund Erstanwendung IFRS 16	0,0	13,8
Stand am 01.01.	449,0	508,3
Zugänge	222,7	12,8
Abgänge	0,0	-12,8
Abschreibung	-108,1	-59,3
Stand am 31.12.	563,6	449,0
Anschaffungs- und Herstellungskosten	1.016,5	838,0
Kumulierte Abschreibung	-452,9	-389,0
Stand am 31.12.	563,6	449,0

Immaterielle Vermögenswerte in TEUR	2020	2019
Stand am 01.01.	68,9	41,5
Zugänge	34,0	35,0
Abschreibung	-1,5	-7,6
Stand am 31.12.	68,0	68,9
Anschaffungs- und Herstellungskosten	171,9	176,4
Kumulierte Abschreibung	-103,9	-107,4
Stand am 31.12.	68,0	68,9

7.3 Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen

in TEUR	2020	2019
FoDo Holding GmbH & Co KG	7.905,9	8.384,9
FJK 51 Projektentwicklungs GmbH & Co KG	7.259,2	7.236,9
Erdberger Lände 36-38 Projektentwicklung GmbH	1.370,6	6.843,6
Südstadt Immo Projektentwicklung GmbH & Co KG	5.066,1	3.714,8
Wien 3420 Aspern Development AG	4.902,7	2.823,8
SCHÖPF15A GmbH	253,4	2.282,8
BIG Liegenschaften Strasshof Verwertung und Entwicklungs GmbH	1.022,6	1.159,9
ERD38 TU GmbH	3.445,0	746,6
Kirchner Kaserne Projektentwicklungs GmbH	590,6	695,6
Wohnbau Eschenpark 1 GmbH	1.677,3	690,1
Perfekt A Wohnbau GmbH	0,0	594,9
NOE Central St. Pölten Verwertungs GmbH	390,2	397,8
Nuss Errichtung GmbH	35,8	241,5
SYMBIO B52 GmbH	221,0	194,6
Engerthstraße 187 Errichtungsges.m.b.H.	115,6	161,3
SYMBIOCITY GmbH	168,0	152,1
Kaarstraße 21 GmbH	0,0	134,2
Trillple Management GmbH	98,6	93,5
SYMBIO I GmbH	63,7	60,0

in TEUR	2020	2019
FoDo Management GmbH	26,3	24,7
WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H	535,6	23,8
Südstadtzentrum Immo Projektentwicklung GmbH	19,1	18,3
Buchungsgesellschaft ARE Teilkonzern	0,0	0,0
ERD38 Beteiligungen GmbH	0,0	8,1
FJK 51 Projektentwicklungs GmbH	5,9	7,9
FLORA24 GmbH	0,0	0,0
ARE Beteiligungen GmbH	0,0	0,0
FJK ZWEI Management GmbH & Co KG	0,0	0,0
ARE Austrian Real Estate Development GmbH	0,0	0,0
Schnirchgasse 9-9A GmbH & CoKG	0,0	0,0
Aspanggründe BF zwei GmbH	0,0	0,0
Aspanggründe BF fünf GmbH	0,0	0,0
Aspanggründe BF neun-Alpha GmbH	0,0	0,0
Aspanggründe BF neun-Beta GmbH	0,0	0,0
Aspanggründe BF elf-Alpha GmbH	0,0	0,0
Aspanggründe Beteiligungs GmbH	21,0	0,0
WSB BF fünf Projektentwicklungs GmbH & Co KG	5.206,3	0,0
WSB BF neun-Alpha Projekt- entwicklungs GmbH & Co KG	2.642,6	0,0
WSB BF neun-Beta Projekt- entwicklungs GmbH & Co KG	2.916,9	0,0
WSB BF elf-Alpha Projekt- entwicklungs GmbH & Co KG	3.026,9	0,0
WSB BF zwei Projektentwicklungs GmbH & Co KG	6.576,3	0,0
Bauburgerstrasse GmbH & Co. KG	30.870,0	0,0
Bauburgerstrasse Verwaltung GmbH	9,8	0,0
	86.443,1	36.691,8

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

in TEUR	2020	2019
Stand am 01.01.	36.691,8	43.033,5
Zugang	32.887,3	3.903,8
Konsolidierungskreisänderung	20.406,4	-2.404,1
Direkte Anteilsverkäufe/Abschichtung	-7,6	-851,3
Veränderungen Kapital durch Dividenden	-4.059,5	-10.742,6
Veränderung Kapital durch Zuzahlungen	1.249,0	1.183,4
Anteil am Jahresergebnis	-724,3	6.387,4
Anteil am Jahresergebnis abgegrenzt	0,0	-3.818,4
Stand am 31.12.	86.443,1	36.691,8

7.4 Sonstige Vermögenswerte

Die langfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerte in Höhe von TEUR 23.579,6 (Vorjahr: TEUR 6.925,3) betreffen im Wesentlichen TEUR 22.862,1 (Vorjahr: TEUR 5.580,2) Darlehen an nach der Equity Methode bilanzierten Unternehmen. Von den Forderungen gegenüber einem Gemeinschaftsunternehmen und dessen Tochtergesellschaften sind TEUR 5.612,8 (Vorjahr: TEUR 2.429,2) nachrangig.

Weiters bestehen Forderungen in Höhe von TEUR 155,7 (Vorjahr: TEUR 790,3) aus einem Finanzierungsleasing nach IFRS 16.

7.5 Vorräte

Die Vorräte betreffen vor allem Immobilien, die zu Handelszwecken gehalten werden. Weiters werden in diesem Posten Mieterinvestitionen ausgewiesen. Dies sind 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 werden. Diese werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet.

Vorräte Immobilien in TEUR	2020	2019
Stand am 01.01.	118.295,7	98.027,6
Abgang/Zugang aus Änderung des Konsolidierungskreises	-13.112,9	0,0
Umgliederung von IAS 40 zu IAS 2	-8.489,5	2.596,0
Abwertung	-178,1	-354,7
Bestandsveränderung	72.160,0	18.026,7
Stand am 31.12.	168.675,2	118.295,7

Vorräte Mieterinvestitionen in TEUR	2020	2019
Stand am 01.01.	1.428,3	2.278,8
Bestandsveränderung	-730,3	-850,5
Stand am 31.12.	698,0	1.428,3

Für TEUR 114.962,5 (Vorjahr: TEUR 107.386,3) der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien wird eine Realisierung nach mehr als 12 Monaten erwartet.

Es wurden TEUR 1.754,6 (Vorjahr: TEUR 1.383,9) an Fremdkapitalkosten mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 2,64 % (Vorjahr: 2,88 %) bei zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien auf die Herstellungskosten aktiviert.

7.6 Forderungen und sonstige Vermögenswerte

in TEUR	2020	2019
Forderungen aus Finanzierungsleasing, kurzfristig	622,2	630,9
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.450,4	10.945,3
Vertragsvermögenswerte	16.330,7	7.369,0
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	0,0	63.422,0
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	5.039,8	7.843,6
	23.443,2	90.210,8

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.

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen mit TEUR 0,0 (Vorjahr: TEUR 63.422,0) betreffen vor allem Finanzforderungen (Cash-Pooling).

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	2020	2019
Stand am 01.01.	317,2	380,7
Zuführungen	362,3	27,0
Verbrauch	-3,1	-5,4
Auflösungen	-36,2	-54,5
Nettoneubewertung der Wertberichtigungen	805,3	-30,6
Stand am 31.12.	1.445,5	317,2

Die Aufwendungen für die vollständige Ausbuchung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betragen im Geschäftsjahr 2020 TEUR 74,3 (Vorjahr: TEUR 6,6).

Die Einzelwertberichtigungen in Höhe von TEUR 402,6 (Vorjahr: TEUR 79,6) 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, deren Forderungen nur rund 5,2 % des gesamten Forderungsbestands darstellen, 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 2020 und 2019.

Republik Österreich	Bruttobuchwert	Ausfallwahrscheinlichkeit	Verlustquote	Wertberichtigung	Beeinträchtigte Bonität
in TEUR	31.12.2020			31.12.2020	
Aktuell nicht fällig	1.289,8	0%	100%	0,0	Nein
1-30 Tage überfällig	159,5	0%	100%	0,0	Nein
31-60 Tage überfällig	0,0	0%	100%	0,0	Nein
61-90 Tage überfällig	50,3	0%	100%	0,0	Nein
über 90 Tage überfällig	84,3	0%	100%	0,0	Nein
über 180 Tage überfällig	6,1	0%	100%	0,0	Nein

Mietforderungen Dritte	Bruttobuchwert	Ausfallwahrscheinlichkeit	Verlustquote	Wertberichtigung	Beeinträchtigte Bonität
in TEUR	31.12.2020			31.12.2020	
Aktuell nicht fällig	358,5	5,2%	100%	18,6	Nein
1-30 Tage überfällig	74,5	5,2%	100%	3,9	Nein
31-60 Tage überfällig	186,7	5,2%	100%	9,7	Nein
61-90 Tage überfällig	47,8	5,2%	100%	2,5	Nein
über 90 Tage überfällig	213,6	5,2%	100%	11,1	Nein
über 180 Tage überfällig	944,1	100,0%	100%	944,1	Nein

Verkaufsforderungen Dritte	Bruttobuchwert	Ausfallwahrscheinlichkeit	Verlustquote	Wertberichtigung	Beeinträchtigte Bonität
in TEUR	31.12.2020			31.12.2020	
Aktuell nicht fällig	17.001,4	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	31.12.2020			31.12.2020	
Aktuell nicht fällig	1.457,3	5,2%	100%	75,8	Nein
1-30 Tage überfällig	0,0	5,2%	100%	0,0	Nein
31-60 Tage überfällig	0,0	5,2%	100%	0,0	Nein
61-90 Tage überfällig	0,0	5,2%	100%	0,0	Nein
über 90 Tage überfällig	0,0	5,2%	100%	0,0	Nein

Republik Österreich	Bruttobuchwert	Ausfallwahrscheinlichkeit	Verlustquote	Wertberichtigung	Beeinträchtigte Bonität
in TEUR	31.12.2019			31.12.2019	
Aktuell nicht fällig	1.898,5	0%	100%	0,0	Nein
1-30 Tage überfällig	0,0	0%	100%	0,0	Nein
31-60 Tage überfällig	0,0	0%	100%	0,0	Nein
61-90 Tage überfällig	0,0	0%	100%	0,0	Nein
über 90 Tage überfällig	0,0	0%	100%	0,0	Nein
über 180 Tage überfällig	3,6	0%	100%	0,0	Nein

Mietforderungen Dritte	Bruttobuchwert	Ausfallwahrscheinlichkeit	Verlustquote	Wertberichtigung	Beeinträchtigte Bonität
in TEUR	31.12.2019			31.12.2019	
Aktuell nicht fällig	141,4	5,8%	100%	8,2	Nein
1-30 Tage überfällig	70,1	5,8%	100%	4,1	Nein
31-60 Tage überfällig	116,5	5,8%	100%	6,8	Nein
61-90 Tage überfällig	18,1	5,8%	100%	1,0	Nein
über 90 Tage überfällig	191,4	5,8%	100%	11,1	Nein
über 180 Tage überfällig	177,0	100,0%	100%	177,0	Nein

Verkaufsforderungen Dritte	Bruttobuchwert	Ausfallwahrscheinlichkeit	Verlustquote	Wertberichtigung	Beeinträchtigte Bonität
in TEUR	31.12.2019			31.12.2019	
Aktuell nicht fällig	16.403,9	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	31.12.2019			31.12.2019	
Aktuell nicht fällig	607,6	5,8%	100%	35,2	Nein
1-30 Tage überfällig	1,0	5,8%	100%	0,1	Nein
31-60 Tage überfällig	0,0	5,8%	100%	0,0	Nein
61-90 Tage überfällig	0,0	5,8%	100%	0,0	Nein
über 90 Tage überfällig	0,0	5,8%	100%	0,0	Nein

7.7 Liquide Mittel

in TEUR	2020	2019
Guthaben bei Kreditinstituten	64.029,2	34.251,4
Kassenbestand	1,4	1,3
	64.030,7	34.252,8

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

In der Konzern-Geldflussrechnung sind in den liquiden Mitteln Finanzverbindlichkeiten gegenüber der BIG aus Cash-Pooling in Höhe von TEUR 65.981,4 (Vorjahr: Finanzforderungen TEUR 63.577,2).

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 2020 eine Dividende in Höhe von EUR 60,6 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, die nicht zur Gänze im Konzern-eigentum stehen.

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.

In der ARE besteht nur indirekt ein Refinanzierungsrisiko, da sich das Unternehmen per Intercompany-Darlehen und Cash-Pooling über die Muttergesellschaft (BIG) finanziert. Refinanzierungsrisiken über die BIG sind Termin-, Abruf- und Liquiditätsspreadrisiken.

Der Konzern weist eine solide Eigenkapitalquote von 60,2 % aus (Vorjahr: 60,9 %).

7.9 Personalrückstellungen

Die langfristigen Personalrückstellungen betreffen den Barwert der Verpflichtungen für:

in TEUR	2020	2019
Abfertigungsverpflichtungen	399,8	421,7
Jubiläumsgeldverpflichtungen	159,6	118,0
	559,4	539,7

Noch nicht konsumierte Urlaube per 31. Dezember 2020 in Höhe von TEUR 494,9 (Vorjahr: TEUR 362,1) sind unter den kurzfristigen Personalrückstellungen 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 0,72 % (Vorjahr: 0,85 %), künftig erwarteter Bezugserhöhungen von 3,0 % (Vorjahr: 3,0 %) und eines Pensionsalters von 62 Jahren bei Frauen und Männern. Die Fluktuationsrate ist altersabhängig gestaffelt und beträgt zwischen 0,0 % und 5,0 % (Vorjahr: 1,0 % bis 5,0 %). Hinsichtlich der Sterbewahrscheinlichkeit kommen die Berechnungstafeln AVÖ 2018-P zur Anwendung.

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

in TEUR	2020	2019
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen am 01.01.	421,7	396,3
Zinsaufwand	3,1	5,6
Dienstzeitaufwand	8,5	12,1
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	3,9	25,0
Abfertigungszahlungen	-37,4	-17,3
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen am 31.12.	399,8	421,7

Am 31. Dezember 2020 lag die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Verpflichtung bei 5,5 Jahren (Vorjahr: 5,7 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 0,72 % (Vorjahr: 0,85 %), künftig erwarteter Bezugserhöhungen von 3,0 % (Vorjahr: 3,0 %) und eines Pensionsalters von 62 Jahren bei Frauen und Männern. Die Fluktuationsrate ist altersabhängig gestaffelt und beträgt zwischen 0,0 % und 5,0 % (Vorjahr: 1,0 % bis 5,0 %).

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

in TEUR	2020	2019
Barwert der Jubiläumsgeldverpflichtungen am 01.01.	118,0	103,3
Zinsaufwand	1,0	1,7
Dienstzeitaufwand	22,2	19,0
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	18,4	-0,5
Abgeltung übernommener Jubiläumsgeldverpflichtungen der BIG	0,0	-2,7
Jubiläumsgeldzahlungen	0,0	-2,9
Barwert der Jubiläumsgeldverpflichtungen am 31.12.	159,6	118,0

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 in TEUR	2020		2019	
	Erhöhung	Minderung	Erhöhung	Minderung
Abzinsungssatz (1% Veränderung)	-23	25	-25	28
Zukünftige Lohn- oder Gehaltssteigerungen (1% Veränderung)	24	-24	27	-25

Personalarückstellungen (kurzfristig)

in TEUR	Buchwert 01.01.2020	Verwendung	Auflösung	Dotierung	Buchwert 31.12.2020
Nicht konsumierte Urlaube	362,1	0,0	-7,2	140,0	494,9
Prämien	258,2	-243,1	-15,1	375,9	375,9
Gutstunden	57,3	-23,3	-1,8	0,0	32,2
Sonderzahlungen	0,0	0,0	0,0	83,6	83,6
	677,7	-266,4	-24,2	599,5	986,7

7.10 Sonstige Rückstellungen

in TEUR	Buchwert 01.01.2020	Verwendung	Auflösung erfolgswirksam	Auflösung erfolgsneutral	Dotierung	Buchwert 31.12.2020	Davon	
							Kurzfristig	Langfristig
Ausstehende Rechnungen	30.564,6	18.903,8	1.026,2	4.056,8	34.460,5	41.038,2	40.901,2	137,0
Drohverluste	0,0	0,0	5.939,5	0,0	5.939,5	0,0	0,0	0,0
Bilanz- und Prüfungskosten	55,6	55,6	0,0	0,0	51,4	51,4	51,4	0,0
Rechts- und Beratungsaufwand	194,0	5,5	128,2	0,0	90,4	150,7	150,7	0,0
Mietgutschriften	4.199,7	2.687,6	1.392,2	0,0	0,0	119,9	119,9	0,0
Aufschließungskosten	1.879,2	188,9	0,0	0,0	0,0	1.690,3	1.690,3	0,0
Sonstige	736,5	562,9	65,3	107,9	494,6	495,1	495,1	0,0
	37.629,5	22.404,3	8.551,4	4.164,7	41.036,4	43.545,5	43.408,5	137,0

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 4.880,5 (Vorjahr: TEUR 519,4) betreffen die Ertragsteuern der laufenden Periode für Nicht-Gruppenmitglieder. Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr steht im Wesentlichen im Zusammenhang mit dem Verkauf von Gesellschaftsanteilen an Tochterunternehmen.

7.12 Finanzverbindlichkeiten

in TEUR 31.12.2020	Laufzeit			Summe Buchwert
	Bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	Über 5 Jahre	
Bankverbindlichkeiten und ähnliche Finanzierungen	94.779,8	33.993,1	82.782,9	211.555,9
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	0,0	18.240,0	0,0	18.240,0
Finanzverbindlichkeiten geg. verbundenen Unternehmen	816.000,0	0,0	0,0	816.000,0
Leasingverbindlichkeiten	1.516,0	2.791,2	8.500,3	12.807,5
	912.295,8	55.024,3	91.283,2	1.058.603,3

in TEUR 31.12.2019	Laufzeit			Summe Buchwert
	Bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	Über 5 Jahre	
Bankverbindlichkeiten und ähnliche Finanzierungen	34.463,9	63.859,9	65.849,7	164.173,5
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	0,0	18.240,0	0,0	18.240,0
Finanzverbindlichkeiten geg. verbundenen Unternehmen	0,0	816.000,0	0,0	816.000,0
Leasingverbindlichkeiten	1.490,5	3.528,1	8.834,3	13.853,0
	35.954,4	901.628,0	74.684,0	1.012.266,4

In den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten sind 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- zierungen	Leasing- verbindlich- keiten	Nenn- kapital	Sonst. Rücklagen	Gewinn- rücklage	
Bilanz am 01.01.2020		998.413,5	13.853,0	50.000,0	1.143,8	1.981.597,4	3.045.007,7
Veränderung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten							
Rückzahlung von Bankkrediten und ähnlichen Finanzierungen	7.12	-44.028,9					-44.028,9
Aufnahme von Bankkrediten und ähnlichen Finanzierungen	7.12	89.871,2					89.871,2
Rückzahlung von Leasingverbindlichkeiten	8.1		-1.495,3				-1.495,3
Gezahlte Dividende	7.8					-64.240,0	-64.240,0
Einzahlungen des Gesellschafters						1.206,5	1.206,5
Gesamtveränderung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten		45.842,3	-1.495,3	0,0	0,0	-63.033,5	-18.686,4
Veränderungen aufgrund der Übernahme oder dem Verlust der Beherrschung über Tochterunternehmen		1.540,1					1.540,1
Summe sonstige Veränderungen bezogen auf Eigenkapital					-2,9	185.097,3	185.094,3
Sonstige unbare Veränderungen			449,8			77.793,2	78.242,9
Bilanz am 31.12.2020		1.045.795,9	12.807,5	50.000,0	1.140,9	2.181.454,4	3.291.198,6
<i>Zinsaufwendungen</i>		<i>22.901,0</i>	<i>212,8</i>				<i>23.113,9</i>
<i>Gezahlte Zinsen</i>		<i>-22.969,4</i>	<i>-212,8</i>				<i>-23.182,2</i>

in TEUR	Anhangs- angabe	Verbindlichkeiten		Eigenkapital			Gesamt
		Bankkredite und ähnliche Finanz- zierungen	Leasing- verbindlich- keiten	Nenn- kapital	Sonst. Rücklagen	Gewinn- rücklage	
Bilanz am 01.01. 2019		883.404,7	0,0	50.000,0	1.162,6	1.775.300,9	2.709.868,3
Anpassungen Erstanwendung IFRS 16			13.519,9			0,0	13.519,9
Angepasste Bilanz am 01.01.2019		883.404,7	13.519,9	50.000,0	1.162,6	1.775.300,9	2.723.388,2
Veränderung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten							
Rückzahlung von Bankkrediten und ähnlichen Finanzierungen	7.12	-600,0					-600,0
Aufnahme von Bankkrediten und ähnlichen Finanzierungen	7.12	107.165,5					107.165,5
Rückzahlung von Leasingverbindlichkeiten	8.1		-1.178,4				-1.178,4
Gezahlte Dividende	7.8					-31.265,0	-31.265,0
Einzahlungen des Gesellschafters						3.762,0	3.762,0
Gesamtveränderung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten		106.565,5	-1.178,4	0,0	0,0	-27.503,0	77.884,0
Veränderungen aufgrund der Übernahme oder dem Verlust der Beherrschung über Tochterunternehmen		8.443,3					8.443,3
Summe sonstige Veränderungen bezogen auf Eigenkapital					-18,8	233.658,0	233.639,2
Sonstige unbare Veränderungen			1.511,5			141,5	1.653,0
Bilanz am 31.12.2019		998.413,5	13.853,0	50.000,0	1.143,8	1.981.597,4	3.045.007,7
<i>Zinsaufwendungen</i>		<i>24.050,0</i>	<i>219,3</i>				<i>24.269,2</i>
<i>Gezahlte Zinsen</i>		<i>-24.096,3</i>	<i>-219,3</i>				<i>-24.315,6</i>

Analyse der vertraglich vereinbarten Zins- und Tilgungszahlungen

Originäre finanzielle Schulden am 31.12.2020	Buchwert	Summe Cashflows	Cashflow < 1 Jahr	Cashflow 2-5 Jahre	Cashflow > 5 Jahre
in TEUR					
Bankverbindlichkeiten und ähnliche Finanzierungen	229.795,9	263.729,7	98.259,8	61.090,7	104.379,2
Leasingverbindlichkeiten	12.807,5	15.234,6	1.720,7	3.516,4	9.997,5
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	912.110,3	926.297,2	926.297,2	0,0	0,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (exkl. erhaltene Anzahlungen)	3.473,3	3.473,3	3.241,9	231,4	0,0
Übrige sonstige Verbindlichkeiten (exkl. PRA, Verb. Finanzamt und gesetzl. Pflichtabgaben)	26.176,1	26.176,1	10.812,4	15.363,7	0,0
	1.184.363,1	1.234.910,9	1.040.331,9	80.202,2	114.376,7

Originäre finanzielle Schulden am 31.12.2019	Buchwert	Summe Cashflows	Cashflow < 1 Jahr	Cashflow 2-5 Jahre	Cashflow > 5 Jahre
in TEUR					
Bankverbindlichkeiten und ähnliche Finanzierungen	182.413,5	194.973,3	37.167,5	86.352,7	71.453,1
Leasingverbindlichkeiten	13.853,0	16.447,2	1.700,9	4.275,8	10.470,6
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	839.706,5	877.789,1	45.519,1	832.270,0	0,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (exkl. erhaltene Anzahlungen)	5.026,6	5.026,6	4.713,1	313,5	0,0
Übrige sonstige Verbindlichkeiten (exkl. PRA, Verb. Finanzamt und gesetzl. Pflichtabgaben)	10.382,5	10.382,5	10.382,5	0,0	0,0
	1.051.382,0	1.104.618,6	99.483,0	923.211,9	81.923,7

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	
		31.12.2020	31.12.2019
AKTIVA			
Liquide Mittel	Zu fortgeführten Anschaffungskosten		
Übrige sonstige Forderungen und Vermögenswerte	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	1.107	3.128
Ausleihungen (Finanzierung von Projektgesellschaften)	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert		
Summe		1.107	3.128

in TEUR	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Keine Finanzinstrumente Buchwert	
		31.12.2020	31.12.2019
PASSIVA			
Finanzverbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten		
Leasingverbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	1.565	6.318
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	166	143
Summe		1.731	6.461

7.13 Ertragsteuern

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

in TEUR	2020	2019
Körperschaftsteuer (aktuelles Jahr)	-23.308,2	-18.951,3
Körperschaftsteuer (Vorjahre)	22,4	-0,2
Veränderung der latenten Steuern	-34.100,2	-56.551,8
	-57.385,9	-75.503,3

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

in TEUR	2020	2019
Ergebnis vor Steuern	242.483,2	309.161,3
Erwartete Steuerbelastung (25%)	-60.620,8	-77.290,3
Überleitungseffekte aus at Equity	528,2	2.268,4
Konsolidierungseffekte	3.418,5	-359,0
Nicht angesetzte/verwertete Verlustvorräte	-224,1	-452,9
Sonstige	-487,7	330,5
Effektive Steuerbelastung	-57.385,9	-75.503,3

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	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Sachanlagen	-2.089,3	0,0	243.877,7	209.358,2	241.788,3	209.358,2
Finanzvermögen	0,0	-1,7	2.353,6	0,0	2.353,6	-1,7
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	-260,6	0,0	0,0	1.612,9	-260,6	1.612,9
Personalarückstellung	-66,5	-68,1	0,0	0,0	-66,5	-68,1
Sonstige Rückstellungen	0,0	0,0	1.374,1	430,7	1.374,1	430,7
Langfristige Verbindlichkeiten	-3.175,7	-3.463,2	0,0	0,0	-3.175,7	-3.463,2
Aktive / Passive latente Steuer (brutto)	-5.637,3	-3.533,0	247.605,4	211.401,8	241.968,0	207.868,8
Passive latente Steuer (netto)	0,0	0,0	0,0	0,0	241.968,0	207.868,8

Finanzinstrumente Buchwert		Beizulegender Zeitwert		Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes 31.12.2020			Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes 31.12.2019		
31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
64.031	34.253								
34.259	87.401	34.259	87.401		34.259			87.401	
11.657	6.607	11.657	6.607		11.657			6.607	
109.947	128.261	45.916	94.008	0	45.916	0	0	94.008	0

Finanzinstrumente Buchwert		Beizulegender Zeitwert		Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes 31.12.2020			Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes 31.12.2019		
31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
1.045.796	998.413	1.062.965	1.012.639		1.062.965			1.012.639	
12.807	13.853	12.807	13.853		12.807			13.853	
3.473	5.027								
122.286	34.089								
1.184.363	1.051.382	1.075.773	1.026.492	0	1.075.773	0	0	1.026.492	0

Am 31. Dezember 2020 bestanden im Wesentlichen temporäre Differenzen in Höhe von EUR 73,0 Mio. im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen. Daraus ergibt sich eine latente Steuerschuld in Höhe von EUR 18,3 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	2020	2019
Latente Steuern am 01.01. (netto)	207.868,8	150.930,7
Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung	-1,0	-6,3
Konsolidierungskreisänderung	0,0	392,6
Erfolgswirksam erfasste Veränderung	34.100,2	56.551,8
Latente Steuern am 31.12. (netto)	241.968,0	207.868,8

In Summe wurden folgende latente Steuern im sonstigen Ergebnis erfasst:

in TEUR	2020	2019
Neubewertung IAS 19	-1,0	-6,3
Veränderung latente Steuern im sonstigen Ergebnis	-1,0	-6,3

7.14 Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

31.12.2020	Bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	Länger als 5 Jahre	Summe
in TEUR				
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.807,0	231,4	0,0	5.038,4
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	96.110,3	0,0	0,0	96.110,3
Sonstige Verbindlichkeiten	10.963,4	15.363,7	0,0	26.327,1
Rechnungsabgrenzungsposten	0,4	14,7	0,0	15,1
Summe sonstige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungen	107.074,1	15.378,4	0,0	122.452,5
Summe Verbindlichkeiten	111.881,1	15.609,9	0,0	127.490,9
31.12.2019	Bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	Länger als 5 Jahre	Summe
in TEUR				
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.031,3	313,5	0,0	11.344,8
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	23.706,5	0,0	0,0	23.706,5
Sonstige Verbindlichkeiten	10.515,3	0,0	0,0	10.515,3
Rechnungsabgrenzungsposten	0,4	9,4	0,0	9,8
Summe sonstige Verbindlichkeiten und PRA	34.222,1	9,4	0,0	34.231,5
Summe Verbindlichkeiten	45.253,4	322,9	0,0	45.576,4

In den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind mit TEUR 65.981,4 (Vorjahr: TEUR 0,0) Finanzverbindlichkeiten (Cash-Pooling) enthalten. Der Anstieg der sonstigen Verbindlichkeiten ist vor allem auf eine Verbindlichkeit in Zusammenhang mit dem Kauf von Gemeinschaftsunternehmen mit TEUR 15.363,7 (Vorjahr: TEUR 0,0) zurückzuführen.

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 ein Ausweichquartier mit einer Laufzeit bis zu vier Jahren an, bei dem 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 zu Grunde liegenden Leasingverträge auf.

Der Konzern mietet Fahrzeuge im Rahmen von langfristigen Leasingverträgen mit Laufzeiten bis zu fünf 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

Zum Zeitpunkt 31. Dezember 2020 gibt es keine Nutzungsrechte im Zusammenhang mit gemieteten Immobilien, die nicht die Definition von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erfüllen.

Im Geschäftsjahr 2020 wurde ein Leasingfahrzeug bilanziert. Im Vorjahr wurde ein Leasingfahrzeug im Rahmen der Erstanwendung von IFRS 16 im Konzern bilanziert, das während des Geschäftsjahres in die oberste Konzerngesellschaft des größten Konsolidierungskreises transferiert wurde.

in TEUR	Nutzungsrechte sonstige Anlagen 2020	Immaterielle Vermögenswerte 2020	Gesamt 2020
Anschaffungs- und Herstellungskosten			
Stand am 01.01.	0,0	35,0	35,0
Zugänge	42,3	30,1	72,4
Abgänge	0,0	-35,0	-35,0
Stand am 31.12.	42,3	30,0	72,3
Kumulierte Abschreibungen			
Stand am 01.01.	0,0	5,0	5,0
Zugänge	2,6	30,0	32,7
Abgänge	0,0	-35,0	-30,0
Stand am 31.12.	2,6	-0,0	7,6
Buchwert			
Stand am 01.01.	0,0	30,0	30,0
Stand am 31.12.	39,7	30,0	64,7

in TEUR	Nutzungsrechte sonstige Anlagen 2019	Immaterielle Vermögenswerte 2019	Gesamt 2019
Anschaffungs- und Herstellungskosten			
Stand am 01.01.	13,8	0,0	13,8
Zugänge	0,0	35,0	35,0
Abgänge	-13,8	0,0	-13,8
Stand am 31.12.	0,0	35,0	35,0
Kumulierte Abschreibungen			
Stand am 01.01.	0,0	0,0	0,0
Zugänge	0,0	5,0	5,0
Abgänge	0,0	0,0	0,0
Stand am 31.12.	0,0	5,0	5,0
Buchwert			
Stand am 01.01.	13,8	0,0	13,8
Stand am 31.12.	0,0	30,0	30,0

8.1.2 In der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Beträge

in TEUR	2020	2019
Abschreibungen auf Nutzungsrechte	7,6	5,0
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	212,8	219,3
Leasingaufwendungen für kurzfristige Leasingverhältnisse und Vermögenswerte von geringem Wert	20,6	153,4

8.1.3 In der Kapitalflussrechnung erfasste Beträge

in TEUR	2020	2019
Gesamte Zahlungsmittelfabflüsse für Leasingverhältnisse (Tilgung und Zinsen)	1.708,1	1.397,7

8.1.4 Leasingverbindlichkeit

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

in TEUR	2020	2019
Bis zu 1 Jahr	1.720,7	1.700,9
1-2 Jahre	1.223,4	1.622,9
2-3 Jahre	909,2	1.148,2
3-4 Jahre	695,9	831,5
4-5 Jahre	688,0	673,1
Länger als 5 Jahre	9.997,5	10.470,6
Gesamtbetrag der nicht abgezinsten Leasingverbindlichkeiten	15.234,6	16.447,2
Noch nicht realisierter Finanzaufwand	-2.427,1	-2.594,2
Leasingverbindlichkeit	12.807,5	13.853,0
<i>davon langfristig</i>	<i>11.291,5</i>	<i>12.362,4</i>
<i>davon kurzfristig</i>	<i>1.516,0</i>	<i>1.490,5</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	2020	2019
Bis zu 1 Jahr	623,1	633,0
1-2 Jahre	155,8	633,0
Länger als 2 Jahre	0,0	158,2
Gesamtbetrag der nicht abgezinsten Leasingforderungen	778,9	1.424,2
Noch nicht realisierter Finanzertrag	-0,9	-3,0
Nettoinvestition in die Leasingverhältnisse	778,0	1.421,2
<i>davon langfristig</i>	<i>155,7</i>	<i>790,3</i>
<i>davon kurzfristig</i>	<i>622,2</i>	<i>630,9</i>

In der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Beträge

in TEUR	2020	2019
Zinserträge	2,1	3,3

Der gewichtete, durchschnittliche, den als Finanzierungsleasing klassifizierten Vermögenswerten zu Grunde liegende Effektivzinssatz beträgt per 31. Dezember 2020 0,19 % (per 31. Dezember 2019 0,19 %).

8.2.2 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 2020 Leasingerträge aus Operating Leasingverhältnissen in Höhe von EUR 184,9 Mio. (Vorjahr: EUR 175,2 Mio.) erwirtschaftet.

Die künftigen unkündbaren Mindestleasingzahlungen entwickeln sich wie folgt:

in TEUR	2020	2019
Bis zu 1 Jahr	173.794,9	173.984,1
1-2 Jahre	95.519,3	98.091,2
2-3 Jahre	84.861,3	87.335,4
3-4 Jahre	79.925,0	84.351,3
4-5 Jahre	75.092,4	79.213,3
Länger als 5 Jahre	640.793,5	745.525,3
Gesamtbetrag der unkündbaren künftigen Leasingzahlungen	1.149.986,4	1.268.500,6

8.3 Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Mit 1. Jänner 2019 ist die Novellierung des ÖIAG-Gesetzes 2000 in Kraft getreten, welches die Umwandlung der Österreichischen Bundes- und Industriebeteiligungen GmbH (ÖBIB) in die Österreichische Beteiligungs AG (ÖBAG) vorsieht. Die Gesellschaftsanteile an der BIG wurden im Zuge dieser Novellierung vom Finanzministerium an die ÖBAG übertragen. Die ÖBAG nimmt hierbei die Rolle eines aktiven Beteiligungsmanagements im Interesse der Republik Österreich wahr. Somit hält die Republik Österreich über die Österreichische Beteiligungs AG 100 % der Anteile an der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H., die wiederum 100 % der Anteile an der ARE AUSTRIAN REAL ESTATE GMBH hält. 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, Personalmanagement zu fremdüblichen Bedingungen und Konditionen erbracht, die mittels Managementvertrag oder im Umlageweg zur Verrechnung gelangt sind. Daraus finden sich wesentliche Bilanzpositionen unter den Punkten 8.14 (Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen) und Positionen der Konzerngesamtergebnisrechnung unter Punkt 7.1.8.

Des Weiteren bestehen Geschäftsbeziehungen mit der BIG im Zusammenhang mit einer Finanzierung (siehe Punkt 8.14), aus der Gruppenumlage (siehe Punkt 4.12) und aus der Vermietung einer Immobilie, welche zu fremdüblichen Bedingungen und Konditionen abgeschlossen wurden.

Die im Geschäftsjahr 2020 sowie im Vorjahr mit den Gemeinschaftsunternehmen zu fremdüblichen Bedingungen und Konditionen durchgeführten Transaktionen stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	2020	2019
Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	81.004,9	33.844,1
Ausleihungen und sonstige Forderungen	24.464,2	8.166,9
in TEUR	2020	2019
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	-3.314,8	6.845,0
Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	1,0	548,3
Sonstige Erlöse	2.176,6	1.750,7
Zinserträge	402,3	192,0

Die im Geschäftsjahr 2020 sowie im Vorjahr mit assoziierten Unternehmen zu fremdüblichen Bedingungen und Konditionen durchgeführten Transaktionen stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	2020	2019
Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	5.438,2	2.847,7
Ausleihungen und sonstige Forderungen	0,0	0,0
in TEUR	2020	2019
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	2.590,6	-457,6
Übrige Erträge	0,0	19,6

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 deren nahe Angehörigen. Es sind keine Geschäfte mit diesem Personenkreis durchgeführt worden.

Organe der ARE

Die Geschäftsführung besteht aus folgenden Mitgliedern:

- Herr DI Wolfgang Gleissner
- Herr DI Hans-Peter Weiss

Der Aufsichtsrat bestand im Geschäftsjahr 2020 aus folgenden Mitgliedern:

- MMag. Thomas Schmid (Vorsitzender)
- Dr. Christina Haslauer, LL.M. (Stellvertretende Vorsitzende)
- Mag. Christian Domany
- MMag. Elisabeth Gruber
- Mag. Gerlinde Layr-Gizycki
- DI Bernhard Perner (bis 27. März 2020; FB 11. Juni 2020)
- Mag. MBA Martin Holzinger (ab 20. Mai 2020; FB 11. Juni 2020)
- Thomas Rasch (BR)
- Daniela Böckl (BR)
- Maximilian Kucharsch (BR)

Vergütung der Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates

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 38,9 (Vorjahr: TEUR 25,7).

8.4 Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Die auf das Geschäftsjahr 2020 entfallenden Aufwendungen für den Konzernabschlussprüfer betragen für:

in TEUR	2020	2019
Prüfung Einzelabschluss und Konzernabschlüsse	40,4	40,0
Sonstige Bestätigungsleistungen	11,2	13,0
Beratungsleistungen und sonstige Leistungen	0,0	25,0

8.5 Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten

Eventualschulden bzw. Haftungen

Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH und ein Joint-Venture-Partner haben sich im Zuge des Ankaufs eines Immobilienprojekts jeweils einzeln und unwiderruflich dazu verpflichtet, das Gemeinschaftsunternehmen jederzeit mit ausreichenden finanziellen Mitteln auszustatten, damit dieses seinen finanziellen Verpflichtungen aus diversen Verträgen im Zusammenhang mit dem Kauf- und Abtretungsvertrag jederzeit vollständig und rechtzeitig erfüllen kann. Das Ausmaß der Ausstattungsverpflichtung ist insgesamt auf einen Maximalbetrag in Höhe von TEUR 42,6 zuzüglich Umsatzsteuer beschränkt und endet am 31. Dezember 2020.

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 14.617,6.

Weiters haben sich die ARE Austrian Real Estate Development GmbH und der Projektpartner jeweils einzeln und unwiderruflich für den Fall der Ausübung des Wiederkaufsrechts durch den Verkäufer verpflichtet, vier Projektgesellschaften finanziell so auszustatten und ihren Einfluss insoweit auszuüben, dass diese stets in der Lage sind, die Tilgung von aushaftenden Kreditbeträgen samt jeglichen wie immer gearteten Zinsen, Pönalen, Neben- und sonstigen Kosten welcher Art auch immer gegenüber den finanzierenden Banken auch dann zu gewährleisten, wenn der Kaufpreis zur Tilgung der aushaftenden Kreditbeträge nicht ausreicht und somit die Ausstellung der grundbuchs-fähigen Löschungserklärung zur Löschung des Höchstbetragspfandrechtes durch die finanzierenden Banken erfolgen kann.

Die Patronatserklärungen umfassen insgesamt einen Betrag von TEUR 29.991,0.

Des Weiteren hat die ARE Austrian Real Estate GmbH bei zwei Projektgesellschaften gemeinsam mit einem Joint-Venture-Partner eine Vertragserfüllungsgarantie im Zusammenhang mit einem Anteilsabtretungsvertrag und einem Totalunternehmervertrag bis zu einem Höchstbetrag von TEUR 2.000,0 übernommen. Die Parteien haften solidarisch, wobei die Haftung mit jeweils TEUR 1.000,0 je Partei begrenzt ist. Die Gewährleistungsfrist beträgt sechsunddreißig Monate, gerechnet ab dem Stichtag der Abtretung, und wird durch Klageeinbringung innerhalb der Gewährleistungsfrist gewahrt.

Ebenfalls gibt es eine Haftung von bis zu TEUR 5.000,0 für die Ausstattung eines nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmens gegenüber einer Liegenschaftsmiteigentümerin für Schadenersatzansprüche im Rahmen eines Bauprojektes auf dieser Liegenschaft.

Für einen eingeräumten Haftungskredit eines nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmens besteht eine Rückhaftung von bis zu TEUR 1.166,2.

Im Rahmen der Abtretung der Anteile (Forward Sale) an einem nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen 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.

Im Rahmen der Abtretung der Anteile an einem nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmens hat sich die ARE Austrian Real Estate Development GmbH gegenüber der Käuferin der Anteile zur Sicherstellung der Ver-

pflichtungen aus dem Kauf- und Abtretungsvertrag bis zu einer Höhe von TEUR 28.785,0 verpflichtet.

Im Rahmen des Abschlusses eines Totalunternehmervertrages durch eine Projektgesellschaft verpflichtete sich die ARE Austrian Real Estate Development GmbH gegenüber der Vertragspartnerin, sämtliche Verpflichtungen aus dem Totalunternehmervertrag bis zu einem Höchstbetrag von TEUR 211,3 sicherzustellen.

Es besteht eine Eventualverbindlichkeit in Höhe von TEUR 658,0 für eine Bankgarantie für eine Projektgesellschaft.

Weiters hat sich die ARE Austrian Real Estate Development GmbH im Zuge der Abtretung der Anteile von drei Projektgesellschaften verpflichtet, 50 % der Gewährleistungs- und/oder Schadenersatzansprüchen zu ersetzen. Im Zuge der Abtretung der Anteile an einer dieser Projektgesellschaften wurde zur Sicherstellung von Gewährleistungs- und/oder Schadenersatzansprüchen ein Depot in Höhe von TEUR 500,0 geleistet und verpfändet. Per 31. Dezember 2020 haftet diese Forderung noch mit TEUR 12,5 aus.

Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH ist eine Ausstattungsverpflichtung in Höhe von TEUR 6.500,0 zur Ausstattung von zwei Projektgesellschaft als Verkäuferin für ihre Gewährleistungszusagen im Rahmen der Kauf- und Abtretungsverträge für an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen eingegangen.

Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH ist fünf Bürgschaften von bis zu TEUR 2.367,2 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 1.948,0 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 sich gegenüber der Käuferin der Liegenschaft verpflichtet, ihre Projektgesellschaft so auszustatten, dass diese in der Lage ist, ihre aus dem Kaufvertrag resultierenden Leistungspflichten zur Hälfte fristgerecht zu erfüllen. Die Patronatserklärung ist nach oben mit insgesamt TEUR 9.600,0 begrenzt.

Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH hat eine Garantieerklärung in Höhe bis zu TEUR 5.000,0 zur Besicherung für ein nach der Equity-Methode bilanziertes Unternehmen eingeräumten Avalkredites abgegeben.

Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH hat eine Garantieerklärung in Höhe bis zu TEUR 500,0 zur Besicherung der Forderungen und Ansprüche des finanzierenden Kreditinstituts aus dem Geschäft mit einem nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen abgegeben.

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

Darüber hinaus bestehen keine weiteren Haftungen.

Covenants

Es bestehen keine zusätzlichen Covenants und auch 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

Im Geschäftsjahr wurde ein Kaufvertrag zum Ankauf einer Immobilie in Höhe von TEUR 37.200,0 geschlossen (Signing). Das Closing findet im Geschäftsjahr 2021 statt.

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

8.7 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

Wien, am 12. März 2021

Die Geschäftsführung

DI Hans-Peter Weiss

DI Wolfgang Gleissner

BESTÄTIGUNGSVERMERK

BERICHT ZUM KONZERNABSCHLUSS

Prüfungsurteil

Wir haben den Konzernabschluss der ARE Austrian Real Estate GmbH, Wien, und ihrer Tochterunternehmen (der Konzern), bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 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 2020 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.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen alle Informationen im Jahresfinanzbericht, ausgenommen den Jahresabschluss und den Lagebericht, den Konzernabschluss und Konzernlagebericht sowie die zugehörigen Bestätigungsvermerke. Der Jahresfinanzbericht wird uns voraussichtlich nach dem Datum

des Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellt werden.

Unser Prüfungsurteil zum Konzernabschluss erstreckt sich nicht auf diese sonstigen Informationen und wir werden keine Art der Zusicherung darauf abgeben. Bezüglich der Informationen im Konzernlagebericht verweisen wir auf den Abschnitt „Bericht zum Konzernlagebericht“.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses ist es unsere Verantwortung, die oben angeführten sonstigen Informationen, sobald sie vorhanden sind, zu lesen und dabei zu würdigen, ob sie wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss oder zu unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Konzernabschluss

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

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

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

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als we-

sentlich 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 zugrundeliegenden 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, 12. März 2021

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH

Mag. Nikolaus Schaffer
Wirtschaftsprüfer

ppa. Mag. Michael Horntrich
Wirtschaftsprüfer

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

Fotos | Architektur:

Cover:	WILDGARTEN, Emil Behring-Weg 3, 1120 Wien, Bauplatz 7 Foto: David Schreyer
Seite 2:	GESCHÄFTSFÜHRUNG Foto: Peter Rigaud
Seite 6-9:	WILDGARTEN, Emil Behring-Weg 3, 1120 Wien Visualisierungen: Schreiner, Kastler, Masterplan: arenas basabe palacios arquitectos und M&S Architekten ZT GmbH
Seite 10-11:	TRIIIPLE, Schnirchgasse 9-9a, 1030 Wien Visualisierungen: ZOOM VP, Architektur: Henke Schreieck Architekten ZT GmbH
Seite 12-13:	VILLAGE IM DRITTEN, Landstraßer Gürtel/Adolf-Blamauer-Gasse, 1030 Wien Visualisierungen: SUPERBLOCK ZT GmbH, Städtebaulicher Masterplan: SUPERBLOCK ZT GmbH (Städtebau und Architektur) und YEWO Landscapes GmbH (Landschafts- & Freiraumplanung)
Seite 14-15:	SICHERHEITZENTRUM TIROL, Bachlechnerstraße 21, 6020 Innsbruck Foto: Alpine Luftbild Innsbruck, Architektur und Visualisierung: Geiswinkler & Geiswinkler Architekten ZT GmbH und HD Architekten ZT GmbH
Seite 16-17:	BEZIRKSGERICHT UND JUSTIZBILDUNGSZENTRUM SCHWECHAT, Schloßstraße 7, 2320 Schwechat Fotos: Stephan Huger, Architektur: Wehofer Architekten Ziviltechniker GmbH
Seite 18-19:	SICHERHEITSAKADEMIE SALZBURG, Weiserstraße 22, 5020 Salzburg Fotos: Caroline Parzer, fotohofer.at, Architektur: Architekturbüro Dipl.-Ing. Igor Mätzler und Fally + Partner Architekten ZT GmbH
Seite 20-21:	WILDGARTEN, Emil Behring-Weg 3, 1120 Wien Foto: David Schreyer
Seite 44-45:	STROBL BAU - HOLZBAU GMBH Foto: pierer.net

Hinweis: Die Bilder wurden zum Teil vor Ausbruch der COVID-19-Pandemie aufgenommen

Herausgeber:

ARE Austrian Real Estate GmbH

1020 Wien, Trabrennstraße 2b
T +43 1 715 02 08-7100
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

Grafische Gestaltung

Heidmarie Schalk

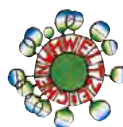
Text und Lektorat

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, nehmen wir bei der Wortwahl abwechselnd auf sie Bezug bzw. verwenden wir geschlechtsneutrale Begriffe. Mit dem Begriff Mitarbeitende sind die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des ARE Konzerns gemeint.

RUNDUNGSHINWEIS

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

◀ ÖSTERREICHS BESTE LAGEN

ÖSTERREICHS BESTE LAGEN

- Einzigartiges Portfolio hochwertiger Immobilien
- 565 attraktive Liegenschaften*
- 1,741 Mio. m² vermietbare Fläche
- Rund EUR 3,3 Mrd. Fair Value (IFRS)**



○ mind. 1 Liegenschaft ○ mind. 10 Liegenschaften
 ■■■■■■■■■■ Reihung nach Anzahl der Liegenschaften

* 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

Oberösterreich
68 Liegenschaften*
157.000 m²
EUR 178 Mio.

(CZ)

Niederösterreich
80 Liegenschaften*
139.000 m²
EUR 194 Mio.

(SK)

Wien
129 Liegenschaften*
846.000 m²
EUR 2.019 Mio.

Burgenland
24 Liegenschaften*
42.000 m²
EUR 41 Mio.

(H)

Steiermark
80 Liegenschaften*
216.000 m²
EUR 327 Mio.

(SLO)

