

GESCHÄFTSBERICHT 2021



NEUE PERSPEKTIVEN



EINZIGARTIGE IMMOBILIEN

- 583 attraktive Liegenschaften*
- 1,81 Mio. m² vermietbare Fläche
- EUR 3.850 Mio. IFRS Fair Value**

Wien***

144 Liegenschaften
889.000 m²
EUR 2.367,4 Mio.

Salzburg***

47 Liegenschaften
100.000 m²
EUR 197,9 Mio.

Tirol***

51 Liegenschaften
105.000 m²
EUR 195,5 Mio.

Niederösterreich***

80 Liegenschaften
153.000 m²
EUR 261,8 Mio.

Oberösterreich***

69 Liegenschaften
157.000 m²
EUR 201,3 Mio.

Vorarlberg***

34 Liegenschaften
43.000 m²
EUR 60,7 Mio.

Burgenland***

24 Liegenschaften
43.000 m²
EUR 41,8 Mio.

Steiermark***

81 Liegenschaften
232.000 m²
EUR 375,6 Mio.

Kärnten***

53 Liegenschaften
93.000 m²
EUR 147,9 Mio.

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

** ARE inklusive ARE Bestandsgesellschaften

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

FELMAYERPARK SCHWECHAT

Seite 19

VILLAGE IM DRITTEN WIEN

Seite 12

TRIIIPLE WIEN

Seite 10



**ALTSTADTENSEMBLE
PAULUSTORGASSE GRAZ**
Seite 16

SMART OFFICE GRAZ
Seite 14

SICHERHEITZENTRUM TIROL
Seite 20

BEZIRKSGERICHT SEEKIRCHEN
Seite 21

JUWEL MÖDLING
Seite 22

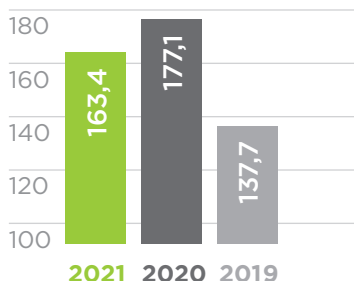
ESCHENGARTEN WIEN
Seite 18

EURO PLAZA 1 WIEN
Seite 15

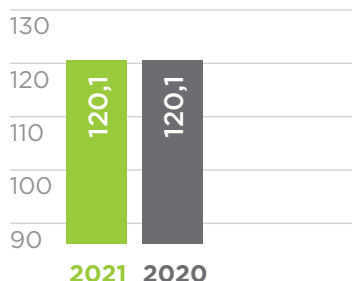


ENTWICKLUNG DES UNTERNEHMENS

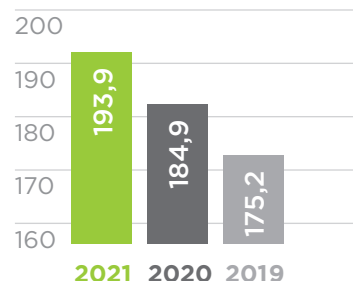
EBITDA
IN EUR MIO.



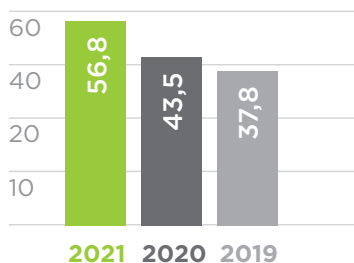
FFO
IN EUR MIO.



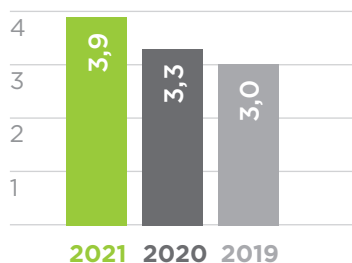
MIETERLÖSE
IN EUR MIO.



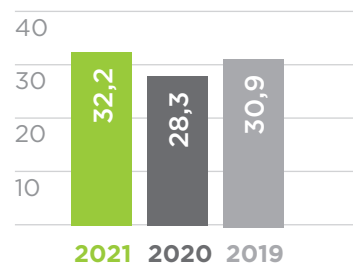
**MANAGEMENT-
UMSATZ** IN %



IFRS FAIR VALUE
IN EUR MRD.



**LOAN TO VALUE
RATIO** IN %



KENNZAHLEN

in EUR Mio.	2021	2020	Veränderung
Umsatzerlöse	334,7	266,0	+25,8%
davon Mieterlöse	193,9	184,9	+4,9%
EBITDA	163,4	177,1	-7,7%
EBITDA-Marge	48,8%	66,6%	-17,8 PP
EBIT	349,4	266,9	+30,9%
Gewinn der Periode	260,6	185,1	+40,8%
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	80	71	+9
Bilanzsumme	4.248,9	3.710,6	+14,5%
Eigenkapital	2.432,6	2.232,6	+9,0%
Eigenkapitalquote	57,3%	60,2%	-2,9 PP
Loan to Value Ratio (LTV)	32,2%	28,3%	+3,9 PP
Funds from Operations (FFO) vor Steuern ohne Verkäufe*	120,1	120,1	0,0%
Cashflow aus dem operativen Bereich	149,6	93,5	+60,0%
Cashflow aus Investitionsaktivitäten	-263,6	-151,4	-112,2 EUR Mio.
Cashflow aus Finanzierungsaktivitäten	177,7	-41,9	+219,6 EUR Mio.
Veränderung der liquiden Mittel	63,6	-99,8	+163,4 EUR Mio.

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

NEUE PERSPEKTIVEN AUSSERGEWÖHNLICHES LEBENSGEFÜHL

Die ARE entwickelt und bewirtschaftet hochqualitative Arbeits- und Wohnräume. Nachhaltigkeit ist dabei fest in der Unternehmensstrategie verankert. Mit ihrem Engagement setzt die ARE wichtige regionalwirtschaftliche, soziale und ökologische Impulse. Davon profitieren vor allem die Nutzerinnen der Liegenschaften.



rund

2.450 m²

Gemeinschaftsterrassen für die Bewohner
der drei TRIIIPLE-Türme

Seite 10

rund

4.000 m²

gestaltete Parkfläche beim TRIIIPLE
auf der Überplattung der A4 und
direkter Zugang zum Donaukanal
für die Öffentlichkeit

Seite 10

140

Bäume werden
für die Menschen im
VILLAGE IM DRITTEN
gepflanzt

Seite 12





1.000

Arbeitsplätze werden im klimafreundlichen Sicherheitszentrum Tirol für die Bediensteten zur Verfügung stehen

Seite 20



32

gepflanzte Bäume auf 2.225 m² Innenhöfen im Eschengarten

Seite 18



1.000 m²

Grünfläche mit Spielplatz für den Kindergarten im Grazer Zentrum

Seite 16



DI Wolfgang Gleissner
Geschäftsführer (COO)

DI Hans-Peter Weiss
Geschäftsführer (CEO)

NEUE PERSPEKTIVEN EINZIGARTIGE IMMOBILIEN

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

Basierend auf den Vorgaben der Eigentümerin ÖBAG hat die ARE folgende vier strategische Schwerpunkte bis 2025 definiert: Nachhaltiges Wachstum, Internationalisierung, Beitrag zur Klimafrage und eine zukunftsorientierte Weiterentwicklung.

Das Portfolio der ARE umfasst rund 583 Bestandsliegenschaften sowie rund 35 Projekte in Entwicklung. Als Vermieterin von rund 1,8 Mio. m² Gebäudefläche mit einem IFRS Fair Value von EUR 3,9 Mrd. steht die ARE für ein Höchstmaß an Stabilität, Sicherheit und Qualität.

Die Entwicklung attraktiver Stadtteile mit durchdachter Infrastruktur zählt zu den Kernkompetenzen der ARE. Ihr Ziel ist es, Wohnquartiere zu realisieren, die den Ansprüchen der Zukunft gerecht werden.

Die ARE bewirtschaftet ein breit gefächertes Portfolio an erstklassigen Büro-Objekten mit herausragender Bedeutung für die österreichische Baukultur. Dabei setzt sie auf kontinuierliche Bestandsoptimierung und individuelle Nutzungskonzepte mit bestmöglichem Service für ihre Kundinnen und Kunden.

Die beiden ARE Geschäftsführer Hans-Peter Weiss und Wolfgang Gleissner im Gespräch über Perspektiven und Entwicklungen mit dem Immobilien-Journalisten Walter Senk

Betrachtet man die Entwicklungen der ARE über die vergangenen Jahre, was freut Sie besonders?

Hans-Peter Weiss: Die ARE hat sich seit ihrer Gründung zu einem bedeutenden Player in den Asset-Klassen Büro und Wohnen entwickelt. Rund 80 % des Portfolios sind Büroimmobilien – gerade im vergangenen Jahr haben wir unser Portfolio durch den Ankauf des Euro Plaza 1 in Wien und des Bürokomplexes Smart Office Graz verjüngt und unser Angebot erweitert. Aber auch im deutlich kleineren Segment Wohnbau haben wir uns in den vergangenen Jahren etabliert – allein zwischen 2015 und 2020 wurden mehr als EUR 2 Mrd. investiert. Hinter all diesen Erfolgen stehen unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die mit Kompetenz und Engagement Beachtliches für unser Unternehmen erreichen. Das macht tatsächlich Freude!

Wolfgang Gleissner: Die Kompetenz der ARE im Wohnbau geht Hand in Hand mit der Muttergesellschaft BIG. Das wird vor allem bei unseren großen Quartiersentwicklungen sichtbar, wo wir Wohnen, Arbeiten und Bildung gemeinsam denken und somit sehr attraktive Lebensräume entwickeln. In diesem Zusammenhang wird auch das Thema Energie immer wichtiger. Eine vertiefte Auseinandersetzung mit Dekarbonisierung und effizienter Ressourcennutzung ist bei uns im Unternehmen inzwischen die Norm.

Welche Vorteile hat die ARE bei der Umsetzung neuer Gedanken und Ideen?

Wolfgang Gleissner: Wir haben uns in den vergangenen Jahren einen hohen Standard in Sachen Nachhaltigkeit erarbeitet. Unser Ziel ist es, dieses Niveau weiter auszubauen und in der Branche eine Vorreiterrolle bei sämtlichen ESG-Themen einzunehmen.

Hans-Peter Weiss: Die ARE ist ein erfolgreiches Unternehmen mit einer sehr soliden Eigenkapitalausstattung, umfassender Expertise und hohen Qualitätsansprüchen. Das eröffnet Möglichkeiten, Neues auszuprobieren und innovative Projekte anzugehen. Ein Beispiel dafür ist der neu entstehende Wiener Stadtteil VILLAGE IM DRITTEN, wo wir gemeinsam mit Partnern wie Wien Energie ein völlig neues, nahezu klimaneutrales Energiekonzept umsetzen werden.

Neubau oder Sanierung? Wofür schlägt Ihr Herz?

Wolfgang Gleissner: Fast alle unsere Entwicklungen entstehen auf bereits zuvor genutzten Arealen. Wir haben einen ganz klaren Fokus auf Brownfield Developments. Greenfields sind nur dann eine Option, wenn die Kommunen bereits entschieden haben, Siedlungsgebiete auszuweiten.

Hans-Peter Weiss: Wesentlich ist der möglichst schonende Umgang mit den vorhandenen Ressourcen. Der Sanierung wird zukünftig also sicher noch mehr Bedeutung zukommen. Gleichzeitig ist das nicht immer möglich. Aber auch bei unseren Neubauten setzen wir höchste Nachhaltigkeitsstandards um.

Was werden 2022 die wichtigsten Themen der ARE sein?

Hans-Peter Weiss: Im Sinne unserer Wachstumsstrategie haben wir erste Schritte über die Grenzen Österreichs hinaus gesetzt. Insbesondere Deutschland, wo es einen funktionierenden Büromarkt und eine große Zahl vitaler Forschungsstandorte gibt, ist für ein Unternehmen mit unseren Kompetenzen von Interesse. 2022 wollen wir hier jedenfalls weitere Projekte prüfen.

Wolfgang Gleissner: Der Klimaschutz und alle damit verbundenen Themen werden uns 2022 und weit darüber hinaus beschäftigen. Nachhaltigkeit ist zu einem entscheidenden Faktor in der Branche geworden, an dem man zum Glück nicht vorbeikommt. Diese Entwicklung wird sich weiter beschleunigen und wir werden auch 2022 hart daran arbeiten, hier Vorreiter zu sein.

ORGANE DER GESELLSCHAFT 2021

DI Hans-Peter Weiss

Geschäftsführer (CEO)

ARE Austrian Real Estate GmbH

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

DI Wolfgang Gleissner

Geschäftsführer (COO)

ARE Austrian Real Estate GmbH

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

Aufsichtsrat:

Mitglieder:

Mag. Dr. Christine Catasta

Vorsitzende

Erstbestellung 28.09.2021

Dr. Christina Haslauer, LL.M.

Stv. der 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

Mag. Martin Holzinger, MBA

Mitglied

Erstbestellung 20.05.2020

MMag. Thomas Schmid

Vorsitzender

bis 08.06.2021

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

Mag. Dr. Christine Catasta

Thomas Rasch

INHALT

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

Lagebericht	24
--------------------	-----------

1. Konzernstruktur	26
2. Wirtschaftliches Umfeld	30
3. Geschäfts- und Ergebnisentwicklung	33
4. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	37
5. Risikobericht	39
6. Corporate Governance	44
7. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren einschließlich Umweltbelange	45
8. Innovation, Forschung und Entwicklung	49
9. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	49
10. Sonstiges	49
11. Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens	50

Konzernabschluss 2021	52
Anhang zum Konzernabschluss 2021	58

Bestätigungsvermerk	94
Impressum und Disclaimer	96
Die ARE kompakt	97

GENDERHINWEIS: Gendersensible Kommunikation ist uns wichtig, genauso wie die Lesefreundlichkeit unserer Texte. Da wir unsere Leserinnen und Leser gleichermaßen ansprechen wollen, 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.

An aerial photograph of a landscaped rooftop garden. The garden features a large green lawn area, a winding light-colored gravel path, and several small trees supported by wooden stakes. A low white wall runs along the edge of the garden, with a stone retaining wall and a river visible in the background. The text "NEUE PERSPEKTIVEN BEDEUTENDE DIMENSIONEN" is overlaid in white on the upper left portion of the image.

NEUE PERSPEKTIVEN
BEDEUTENDE DIMENSIONEN



In der Immobilienwirtschaft hat sich das Thema Nachhaltigkeit gerade in den vergangenen zwei Jahren als treibende Kraft etabliert. Große Unternehmen und Investoren stellen sich aktiv auf diese Entwicklung ein. Nachhaltigkeit betrifft für die ARE alle Aspekte der Immobilienwirtschaft: die Planung, Errichtung und Bewirtschaftung von Projekten und ganzen Stadtteilen. Im Fokus stehen ESG-Kriterien und damit die drei großen Verantwortungsbereiche Umwelt, Gesellschaft und gute Unternehmensführung.

Rund 80 Prozent ihres Portfolios umfassen Büroliegenschaften und so zeichnet die ARE für zahlreiche Sanierungen von Gebäuden verantwortlich, die in einer Zeit errichtet wurden, in der Klimaschutz noch kein Thema war. Bei der Modernisierung dieser Bauwerke, die vielfach von Bundesmietern genutzt werden, braucht es Fingerspitzengefühl und Weitblick. Neben Ressourcenschonung und Flächenrecycling durch Anpassungen im Bestand setzt die ARE gemeinsam mit Partnern auf neuartige Energiekonzepte.

Nachhaltigkeit ist fest in der Unternehmensstrategie der ARE verankert. Ihre Bestrebungen werden transparent im konzernweiten Nichtfinanziellen Bericht dargestellt: [nachhaltigkeit.big.at](https://www.big.at/nachhaltigkeit)

Parkanlage des TRIIIPLE



Nutzung: Wohnen, Büro, Gewerbe

Nutzfläche: rund 70.000 m²

Gemeinschaftsdachterrassen: ca. 1.700 m²,
Gemeinschaftsterrassen: ca. 750 m²

NACHHALTIGKEIT

klimaschonende Wärme- und Kälte-Energiegewinnung durch Donaukanalwasser, Flächenrecycling (es wurden für den Bau keine zusätzlichen Flächen versiegelt)

Schnirchgasse 9, 11 und 13
1030 Wien
www.triiiple.at



TRIIIPLE

EIN LEUCHTTÜRME-PROJEKT

Durch Verlässlichkeit, Wertaufbau und den Willen zur Weiterentwicklung schafft die ARE Rahmenbedingungen für außerordentliche Projekte und neue Landmarks. Ein neuer architektonischer Ankerpunkt in der Wiener Skyline ist das TRIIIPLE. Die drei markanten Türme wurden 2021 fertiggestellt und sind mit über 100 Metern Höhe ein echter Blickfang.

In Sachen Umweltschutz punktet das TRIIIPLE vom Flächen- und Baustoffrecycling bis hin zur klimaschonenden Wärme- und Kälte-Energiegewinnung.

Auf dem ehemaligen Grundstück des Hauptzollamtes wurden weitere innerstädtische Flächenversiegelungen verhindert und rund 130.000 Tonnen Bauschutt recycelt oder wiederverarbeitet. Direkt am Donaukanal gelegen, sorgt ebendieser mittels Heizung und Kühlung durch Flusswasser für die Klimatisierung der Hochhäuser. Die Überplattung der A4 ist gleichzeitig Lärmschutz sowie Grün- und Erholungsraum für die Nachbarschaft. On top genießen die Bewohner seit der Fertigstellung 2021 von den Gemeinschaftsdachterrassen aus den grandiosen 360°-Ausblick über ganz Wien.

„Nach Hause zu kommen fühlt sich für mich jeden Tag wie Urlaub an. Vom netten Empfang, der tollen Aussicht bis hin zur Nahversorgung habe ich hier alles an einem Ort.“

Eine Bewohnerin des TRIIIPLE



TRIIIPLE

STADT. LAND. FLUSS.

rund

4.000 m²

gestaltete Parkfläche auf der Überplattung der A4 und direkter Zugang zum Donaukanal für die Öffentlichkeit

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

VILLAGE IM DRITTEN

EUROPAWEIT EINZIGARTIG

Neben dem vielfältigen Bestandsportfolio setzt die ARE zukunftsweisende und klimaschonende Maßnahmen in der Entwicklung von Quartieren und Stadtteilen. Auf einer Fläche von rund elf Hektar wird das VILLAGE IM DRITTEN zukünftig Wohn- und Arbeitsraum für rund 4.000 Menschen bieten. Das Energiesystem des derzeit entstehenden Stadtquartiers ist europaweit einzigartig: Durch die baufeldübergreifende Energieversorgung wird das

„Grätzl“ dank Tiefensonden, Wärmepumpen und Photovoltaik beinahe klimaneutral mit Strom, Wärme und Temperierung bzw. einzelne Baufelder zusätzlich mit Kälte versorgt.

Im Herzen des Quartiers entsteht ein rund zwei Hektar großer Park. Hier wurden 2021 bereits frühzeitig neue Bäume gepflanzt, die gemeinsam mit den erhaltenen Bäumen die grüne Lunge des Quartiers bilden.

„Als Standort für unseren Lerngarten ist das VILLAGE IM DRITTEN ideal. Besonders unsere Wildbienen fühlen sich hier wohl, da es schon jetzt viele Wildblumen auf dem Areal gibt.“

Marian Aschenbrenner, Leiter Lerngarten Bienenzentrum (Zwischennutzungsprojekt)

Nutzung: Wohnen, Büro, Gewerbe, Bildung

Gesamtfläche: rund 11 ha

Bruttogeschossfläche: rund 250.000 m²

Wohn- und Arbeitsraum für ca. 4.000 Menschen, ca. 2 ha Parkfläche

NACHHALTIGKEIT

europaweit einzigartiges Energiesystem mit Tiefensonden, Wärmepumpen, Anergienetz und Photovoltaik-Anlagen, Fernwärme, autofreies Quartier

Landstraßer Gürtel/Adolf-Blamauer-Gasse
1030 Wien
www.villageimdritten.at



VILLAGE IM DRITTEN



170

**Bäume erzeugen Frischluft
und wirken als grüne Lunge im
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.

Das klimafreundliche Projekt wird in
Kooperation mit dem wohnfonds_wien,
Stadt Wien und UBM Development
realisiert.



SMART OFFICE GRAZ

Nutzung: Büro

Nutzfläche: rund 11.500 m²

600 Arbeitsplätze, 318 m² Dachterrasse,
117 Tiefgaragenstellplätze

NACHHALTIGKEIT

Wärme- und Kälte-Energiegewinnung
durch Grundwassernutzung
(zu 80 % energieautark),
360 m² Photovoltaik-Anlage,
ÖGNI PLATIN/KRISTALL-Zertifizierung

Wagner-Biro-Straße 108 + 108A
8020 Graz



SMART OFFICE & EURO PLAZA 1

BÜROS NACH WIE VOR GEFRAGT

Büroimmobilien machen mit rund 80 % den Großteil des ARE Bestandsportfolios aus. Der Leerstand von nur 1,9 % zeugt von der hohen Zufriedenheit unserer Mieter. Für die kontinuierliche Optimierung des Portfolios hat die ARE 2021 zwei besondere Office-Gebäude angekauft: Mit dem Smart Office in der Grazer Smart City wurde ein umweltfreundliches Bürogebäude mit rund 11.000 m² Fläche erworben, das zu 80 % ohne externe Energieversorgung auskommt. Von seinen sozial-funktionellen Qualitäten profitieren die Nutzer des vollvermieteten Gebäudes. Dafür wurde der ÖGNI KRISTALL verliehen.

Der größte Immobilienankauf 2021 war das EURO PLAZA 1 mit 26.400 m² Büronutzfläche verteilt auf drei Gebäude in Wien Meidling. 15 nationale und internationale Mieterinnen erfreuen sich an der ausgezeichneten Infrastruktur am etablierten und ebenfalls nachhaltigkeitszertifizierten Bürostandort.

360 m²

Photovoltaik-Anlage auf dem Dach des Smart Office Graz

„Das SMART OFFICE ist als Teil der MY SMART CITY GRAZ ein ausgezeichneter Standort für unsere Mitarbeiter. Moderne Bürostruktur mit einem neuen Konzept für Aufenthalts- und Besprechungsräume, verbunden mit bester Infrastruktur und neuester Ausstattung wurde uns in diesem Gebäude geboten.“

Gert Glawar,
Director Facility Management
der AVL List GmbH



EURO PLAZA 1

Nutzung: Büro

Büronutzfläche: 26.440 m²

800 m² Lagerfläche, 405 Stellplätze und 51 Außenstellplätze

NACHHALTIGKEIT

ÖGNI GOLD-Zertifizierung

Am Europlatz 1-5
1120 Wien



ALTSTADTENSEMBLE PAULUSTORGASSE

DENKMALSCHUTZ IST KLIMASCHUTZ

Die ARE beweist ihre Immobilien-Expertise entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Von der Planung, Entwicklung, Bewirtschaftung bis hin zu Sanierungen ist die ARE gefragte Ansprechpartnerin. So sind auch die 106 denkmalgeschützten Gebäude ein Bestandteil des Portfolios. Durch Bestandserhaltung und Denkmalschutz werden Ressourcen- und Produktionsenergie eingespart.

Mit dem Paulustor-Ensemble wurde ein Teil des Grazer UNESCO-Kulturerbes neu belebt. Dank der

stilvollen Revitalisierung des Gebäudekomplexes von 2015 bis 2017 durch die ARE fanden moderne Büroeinheiten, ein Kindergarten und ein Naturerlebnispark im Altstadtensemble Paulustorgasse ihren Platz. Neue Mieterinnen beleben das Viertel, was eine sichtbare Aufwertung der historischen Befestigungsanlage mit sich brachte. Mit dem Einzug eines Blumenhandels mit Gartengestaltung sowie eines Restaurants im Berichtsjahr ist die Liegenschaft in der Paulustorgasse voll vermietet.

„Das mit viel Liebe und Engagement revitalisierte Palais Wildenstein mit seiner einzigartigen historischen Bausubstanz in prominenter Innenstadtlage verbunden mit großzügigen Gartenflächen passt perfekt zu unserem Leistungsportfolio.“

Hannes Baumgartner, Geschäftsführer
Blumenhandel und Gartengestaltung Baumgartner

Nutzung: Büro

Nutzfläche: rund 18.000 m²

ca. 2.000 m² Grünfläche,
673 m² Lagerfläche und
130 Tiefgaragenstellplätze

NACHHALTIGKEIT

Fernwärme, Verwendung von historisch umweltfreundlichen Materialien, Revitalisierung von über 300 Jahre alten Bestandsgebäuden

Paulustorgasse
8010 Graz





1.000 m²

Grünfläche mit Spielplatz
für den Kindergarten beim
Paulustor-Ensemble



ESCHENGARTEN

Nutzung: Wohnen

Nutzfläche: 5.991 m²

92 Wohnungen, 81 Tiefgaragenstellplätze,
Werkstatt für Bastler, Fahrrad- und
Hundewaschraum, Fitnessraum

NACHHALTIGKEIT

E-Ladestationen, 2.195 m² begrünte
Dachfläche, 224 m² Urban Gardening-
Fläche bei den Mietwohnungen

Stipcakgasse 8
1230 Wien
www.eschengarten.at



ESCHENGARTEN & FELMAYERPARK

WOHNEN WIRD GRÜNER

Von der Planung über die Umsetzung bis zur Bewirtschaftung beweist die ARE tagtäglich ihre Expertise. Direkt am Schwechater Felmayergarten entsteht das Wohnprojekt Felmayerpark. Die ARE hat das Projekt, das sich derzeit in Bau befindet, 2019 angekauft. Die 80 Mietwohnungen – alle mit Garten, Balkon, Loggia oder Terrasse – verteilen sich auf zwei Gebäude. Dazwischen werden Eigengärten und ein Kinderspielplatz angelegt. Während bei den Mietwohnungen des Felmayer-

parks im Sommer 2021 die Dachgleiche erreicht wurde, sind im "Eschengarten" im 23. Wiener Bezirk die neuen Bewohner bereits eingezogen.

92 Eigentumswohnungen in zwei Gebäuden umrahmen mit weiteren Bauteilen den namensgebenden Gemeinschaftsgarten, wo Eschen reichlich Schatten spenden. In zwei weiteren Gebäuden wurden bis 2021 145 Mietwohnungen errichtet und bereits übergeben.

„Das Projekt Eschengarten zeichnet sich durch die vielen Freibereiche aus, die besonders in der heutigen Zeit noch mehr an Bedeutung gewonnen haben.“

Bezirksvorsteher Gerald Bischof



FELMAYERPARK

Nutzung: Wohnen

Nutzfläche: rund 4.860 m²

80 Mietwohnungen,
ca. 730 m² Außenfläche,
123 Tiefgaragenstellplätze

NACHHALTIGKEIT

Fernwärme, E-Ladestationen, niedriger Gesamtenergiebedarf, Dachbegrünung, Niedertemperaturheizung, zentrale Warmwasseraufbereitung

Ehrenbrunnengasse 40
2320 Schwechat



SICHERHEITZENTRUM TIROL & BEZIRKSGERICHT SEEKIRCHEN

INDIVIDUELLE PLANUNG UND SICHERE UMSETZUNG

Die ARE setzt auf kontinuierliche Optimierung und individuelle Nutzungskonzepte mit bestmöglichem Service. Unsere Expertise umfasst neben Büro- und Wohngebäuden auch Liegenschaften mit besonderen Anforderungen: Zu unserem Bestand zählen zahlreiche Sicherheits- und Spezialimmobilien. Im Auftrag des BMJ errichtet die ARE das neue Bezirksgericht Seekirchen. Künftig werden am neuen Standort die Bezirksgerichte Thalgau, Neumarkt und Oberndorf vereint. Nach den Plänen des Architekturbüros g.o.y.a ZT GmbH entsteht ein fünfgeschoßiges Bürogebäude mit zentralem Atrium und einer Fläche von rund 2.600 Quadratmetern. Während im Erdgeschoß der Parteienverkehr stattfindet und Verhandlungen abgehalten

werden, befinden sich in den drei Obergeschoßen Büros für knapp 65 Mitarbeiterinnen. Neben dem Baustart in Salzburg sind 2021 auch in Innsbruck die Arbeiten für das neue Sicherheitszentrum Tirol angefallen. Als Liegenschaftseigentümerin investiert die ARE im Auftrag des Innenministeriums (BMI) einen knapp dreistelligen Millionenbetrag in dieses Projekt. Das Sicherheitszentrum wird nach der geplanten Gesamtfertigstellung 2025 auf rund 24.300 Quadratmetern Einheiten von Polizei und Sicherheitsverwaltung an einem zentralen Standort in der Kaiserjägerstraße bündeln. Zusätzlich zu modernen Arbeits-, Trainings- und Einsatzvoraussetzungen war ein optimaler Bürgerservice maßgebend für die Planung des Gebäudes.

„Mit dem neuen Sicherheitszentrum wird der Tiroler Polizei sowie den im Areal beheimateten Außenstellen des Innenministeriums ein hochmodernes Sicherheitszentrum und den Bürgern eine zentrale polizeiliche Anlaufstelle im Zentrum von Innsbruck zur Verfügung stehen.“

Landespolizeidirektor Dr. Edelbert Kohler

SICHERHEITZENTRUM TIROL

Nutzung: Büro

Nutzfläche: 24.300 m²

1.000 Arbeitsplätze, 450 Stellplätze

NACHHALTIGKEIT

extensive Begrünung aller Dachflächen, Fernwärme und Kühlung mit Grundwasser, Photovoltaik

Kaiserjägerstraße 8+12
6020 Innsbruck





BEZIRKSGERICHT SEEKIRCHEN

Nutzung: Büro

Nutzfläche: 2.600 m²

65 Arbeitsplätze, 45 Stellplätze

NACHHALTIGKEIT

Biomasse-Nahwärme, PV-Anlage,
natürliche Kühlung durch das Atrium

Amanda-Hübsch-Straße 1
5201 Seekirchen





Nutzung: Wohnen, Gewerbe

Nutzfläche: rund 25.000 m²

rund 400 Stellplätze, Park und Platz als öffentliche Allgmeinfläche

NACHHALTIGKEIT

Geothermie und Photovoltaik,
Baumbestand weitestgehend erhalten,
teilweise Holzhybridbauweise

Grutschgasse 1-3
2340 Mödling
www.juwel-im-gruenen.at



rund

1.850 m²

hat der sogenannte
Fliegenspitz für
Nachbarschaftsfeste
und Märkte



JUWEL IM GRÜNEN MÖDLING

KLEINSTADTFLAIR IM NEUSIEDLERVIERTEL

Die ARE realisiert Wohn- und Arbeitsräume mit gesellschaftlichem Nutzen. Auf dem Areal der ehemaligen Gendarmeriezentralschule entsteht mit dem JUWEL IM GRÜNEN MÖDLING eine attraktive Quartiersentwicklung mit insgesamt 275 Wohnungen. Hochwertige Wohnbauten in Form von Stadtvillen und Reihenhäusern sammeln sich um einen zentral gelegenen, rund 1.300 m² großen Park. Auf dem etwa vier Hektar großen Areal finden sich neben klassischem Wohnraum auch gewerbliche Nutzungen wieder.

In einem multifunktionalen Gebäude in Zone I werden im Erdgeschoß eine Lobby und ein Nahversorger ihren Platz finden. Zusätzlich ist

eine Gastronomieeinheit vorgesehen. In den Obergeschoßen sind eine Betreuungseinrichtung für Seniorinnen und Senioren sowie ein Büro geplant. Selbstbestimmtes, aber durch entsprechende Betreuungsdienstleistungen unterstütztes Leben im Alter gewinnt zunehmend an Bedeutung.

Um das Infrastrukturangebot abzurunden, sind in Zone IV neben Miet- und Eigentumswohnungen auch Flächen für Arztpraxen geplant. Für ein nachbarschaftliches Miteinander wurde der nördlich gelegene, sogenannte Fliegenspitze von der ARE an die Stadtgemeinde Mödling übertragen. Dort wurde ein neuer Platz errichtet, wo regelmäßig Stadtteilstände und Märkte stattfinden.



„Die ARE hat sich als besonders gute Partnerin für nachhaltige Bebauung erwiesen und gemeinsam mit der Stadtpolitik die Bevölkerung in den Gestaltungsprozess eingebunden. Ein mutiger Weg, der maßgeblich dazu beigetragen hat, dass Mödling 2021 den Baukulturgemeindepreis 'Boden g'scheit nutzen' erringen konnte.“
 Silvia Drechsler, Vizebürgermeisterin und Stadträtin für Stadtentwicklung Mödling

LAGEBERICHT

NEUE PERSPEKTIVEN SICHERES WACHSTUM





Die ARE setzt auf kontinuierliche Weiterentwicklung. Seit ihrem Start im Jahr 2012 ist sie zu einer der größten Immobilieneigentümerinnen in Österreich gewachsen, was nicht zuletzt mit der Zufriedenheit der Mieter und Kunden zu tun hat. Wandel des urbanen Lebensraums, Digitalisierung und globales Wachstum beeinflussen die Anforderungen rund um die Entwicklung und Instandhaltung von Immobilien.

Noch ein Aspekt wird die kommenden Jahre prägen: Projektentwicklungen, die von Partnern gemeinsam realisiert werden, bringen Risikodiversifizierung sowie Synergien gepaart mit vielfältigem Know-how. In Zusammenarbeit mit anderen Branchenteilnehmern werden bereits jetzt Einzelprojekte bis hin zu Stadtteilentwicklungen abgewickelt – zur vollsten Zufriedenheit aller Beteiligten.

Die ARE arbeitet gewinnorientiert. Ein wesentlicher Teil ihres Unternehmensgewinns kommt den Menschen in Österreich zugute. Mit ihrem Engagement und ihrer Innovationskraft setzt die ARE wichtige regionalwirtschaftliche, soziale und ökologische Impulse.

Baustelle VIENNA TWENTYTWO

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), der Beteiligungsholding der Republik Österreich. Dadurch 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, nachhaltiges 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 überwiegend am österreichischen Immobilienmarkt aktiv. Die geografischen Schwerpunkte ihrer Tätigkeit sind vor allem in Wien und den österreichischen Landeshauptstädten. Es werden aber auch gezielt Projekte in unterschiedlichen anderen Regionen verfolgt. Das Kerngeschäft ihrer unternehmerischen Tätigkeit liegt in den Asset-Klassen Büro und - mit deutlichem Abstand - Wohnen. Zu den wesentlichen operativen Zielen zählen die Schaffung und die langfristige Vermietung von modernem Büroraum sowie von innovativem, zeitgemäßem Wohnraum. Die aktive Bewirtschaftung und

die nachhaltige Erhöhung des Wertes des Immobilienvermögens und damit die Steigerung des Unternehmenswertes stehen im Fokus der strategischen Ausrichtung. Zudem wird das Augenmerk auf die kontinuierliche Diversifizierung der Mieterstruktur sowie die laufende Optimierung des Immobilienportfolios gelegt.

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

Gemeinsam mit dem börsennotierten österreichischen Immobilienunternehmen UBM Development AG entwickelt die ARE seit 2020 ein Projekt in München mit Fokus auf Büro- und gewerbliche Nutzung. Die Partnerschaft mit UBM macht es möglich, Chancen und Risiken sowohl regional als auch zeitlich besser zu streuen.

Das Engagement der ARE im Bereich Wohnen ist langfristig ausgelegt und ein wichtiger Bestandteil der Wachstumsstrategie, die auch im Jahr 2021 fortgesetzt wurde.

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

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

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, fortlaufende Strategieentwicklung sowie die Basis für den Budgetierungsprozess inklusive Mittelfristplanung, die Festlegung der operativen Meilensteine, das Controlling (Maßnahmen- und Finanz-Controlling) und den Zielvereinbarungsprozess.

1.2 PORTFOLIO

Das Immobilienportfolio der ARE umfasste zum 31. Dezember 2021 583 Liegenschaften (inkl. 15 Liegenschaften der ARE DEV) und bestand hauptsächlich aus den Nutzungsarten Büro und Wohnen, wobei der Anteil der Büroimmobilien mit 76,8 % 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 11,1 % der Fläche des Gesamtportfolios ein. In den kommenden Jahren soll diese Nutzungsart weiter ausgebaut werden. Die restlichen 12,2 % entfallen auf sonstige

1,9

**Prozent
vermietbarer Leerstand**

Nutzungsarten, wie z.B. Bildungs- oder Produktionsnutzung.

Aktives Portfoliomanagement bedeutet eine konsequente Optimierung des Portfolios durch Adaptie-

rung, 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 Risikodiversifizierung beiträgt. Ergänzend beschäftigt sich die ARE mit Sonderformen des Wohnens, wobei betreutes und gewerbliches Wohnen im Fokus stehen. Die ARE legt beim Liegenschaftsankauf besonderes Augenmerk auf ein ausgewogenes Rendite-/Risikoprofil.

Die vermietbare Fläche betrug per 31. Dezember 2021 1,8 Mio. m². Der vermietbare Leerstand ist in der Berichtsperiode von 2,4 % im Vorjahr (2020) auf 1,9 % gesunken. Der Portfoliowert (IFRS Buchwert) belief sich zum Stichtag auf rund EUR 3,9 Mrd. (Vorjahr: EUR 3,3 Mrd.).

IFRS Buchwert nach Bundesländern	
in Mio. EUR	2021
Wien	2.367
Steiermark	376
Niederösterreich	262
Tirol	196
Oberösterreich	201
Kärnten	148
Salzburg	198
Vorarlberg	61
Burgenland	42
Bestand ARE Konzern	3.850

IFRS Buchwert nach Segmenten/Nutzung	
in %	2021
Büro	77,8%
Wohnen	17,2%
Sonstige*	5,1%

* z.B. Bildungs- und Produktionsnutzung

AKTIVITÄTEN AUSGEWÄHLTER LIEGENSCHAFTEN DER ARE AUSTRIAN REAL ESTATE

ARKADE SÜDSTADT

Südstadtzentrum, 2344 Maria Enzersdorf

Auf dem knapp 1,3 Hektar großen Grundstück errichteten ARE und HANDLER nach den Plänen der BME Bau-management ZT GmbH insgesamt 137 Zwei- bis Drei-Zimmer-Wohnungen und das Nahversorgungszentrum „Arkade Südstadt“ mit Handelsflächen, Gastronomie und vier Arztpraxen. Verteilt auf fünf Baukörper und eine Tiefgarage wurden rund 9.300 m² Wohnfläche, 3.200 m² Handelsfläche und rund 500 m² für Ordinationsflächen sowie 129 Stellplätze geschaffen. Nach zwei Jahren Bauzeit wurde das Projekt im Sommer 2021 fertiggestellt und die Flächen an die Mieter übergeben. Die ARE hat die Liegenschaft mit dem Abschluss der Bauarbeiten vollständig erworben.

LLZ KLAGENFURT

St. Ruprechterstraße 3, 9020 Klagenfurt

Das Bestandsgebäude der Landesleitzentrale Kärnten in der Klagenfurter St. Ruprechterstraße 3 wurde im Berichtsjahr 2021 um ein Geschöß erweitert. Dafür wurde das bestehende Dach abgetragen und eine mit modernster Technik ausgestattete Aufstockung in Holzbauweise errichtet. Im Inneren des Bestandes wurden statische Ertüchtigungen vorgenommen, um der aktuellen Erdbeben-Baunorm zu entsprechen. Die bisher von der Landesleitzentrale genutzten Räume im dritten Obergeschoß werden nun als weitere Büroflächen adaptiert. Die Fertigstellung und Übergabe der Aufstockung ist Ende Oktober 2021 erfolgt, die geplante Fertigstellung der Sanierung im dritten Geschöß ist für das erste Quartal 2022 geplant.

LANDSTRASSER HAUPTSTRASSE

Landstraßer Hauptstraße 148a, 1030 Wien

In der Landstraßer Hauptstraße 148a wurden insgesamt 156 freifinanzierte Mietwohnungen, ein Büro sowie zwei Geschäftslokale von der ARE errichtet. Die Eineinhalb- bis Vier-Zimmer-Wohnungen verteilen sich auf zwei Gebäude und sind zwischen 30 und 90 m² groß. Alle Wohneinheiten werden mit voll ausgestatteten Küchen sowie überwiegend mit Balkon, Loggia oder Terrasse und Garten provisionsfrei angeboten. Im Sommer hatte das von MAGK und g.o.y.a. Architekten geplante Projekt Dachgleiche erreicht. Im Herbst wurde die Fassade fertig angebracht und der Innenausbau im Winter abgeschlossen. Die Übergabe an die Mieterinnen erfolgte Anfang 2022.

HOHENSTAUFENGASSE

Hohenstaufengasse 9, 1010 Wien

Die ARE setzt beim Objekt in der Hohenstaufengasse 9 eine umfassende Generalsanierung inklusive einer Neuerrichtung des Dachgeschoßes zur Vermietung von Gewerbe- und Büroflächen um. Das Gründerzeitgebäude in der Hohenstaufengasse 9 wurde im Jahr 1874 errichtet. Insgesamt werden rund 2.000 m² vermietbare Fläche zur Verfügung stehen. In den Obergeschoßen sowie dem neu errichteten Dachgeschoß werden flexible Büroeinheiten mit jeweils rund 300 m² je Geschöß zur Miete angeboten. Das Dachgeschoß gewinnt zudem durch die Schaffung von Freiflächen an Attraktivität. Im Erdgeschoß sowie Teilen des Untergeschoßes wird ein Gastronomiekonzept umgesetzt. Bereits Mitte 2021 konnte eine Vollvermietung erreicht werden. Die Fertigstellung erfolgte Anfang März 2022.

WILDGARTEN

Emil-Behring-Weg 9, 1120 Wien

Im 12. Wiener Gemeindebezirk entwickelt die ARE seit 2016 das Stadtquartier WILDGARTEN. Mittlerweile sind auf 12 von 22 Bauplätzen über zwei Drittel der insgesamt rund 1.100 Wohnungen fertiggestellt. Darunter auch der 2021 finalisierte Bauplatz 16. Die von Gangoly & Kristiner Architekten geplanten Gebäude auf diesem Bauplatz beherbergen 58 freifinanzierte Mietwohnungen mit einem bis vier Zimmern. Diese sind zwischen 34 und 101 m² groß und mit einer Küche ausgestattet. Alle Einheiten bieten eine Loggia, einen Balkon oder eine Terrasse sowie im Erdgeschoß zusätzlich einen Eigengarten. Mit Fertigstellung wurden die Gebäude auf Bauplatz 16 in den Bestand der ARE übernommen und den Mieterinnen im Sommer 2021 übergeben.

www.wildgarten.wien

AKTIVITÄTEN AUSGEWÄHLTER PROJEKTGESELLSCHAFTEN DER ARE DEVELOPMENT

AM ZEUGHAUS Kapuzinergasse 36-40, 6020 Innsbruck

Am sogenannten Zeughausareal in der Nähe des Innsbrucker Stadtzentrums entwickelt die ARE DEVELOPMENT gemeinsam mit der NEUEN HEIMAT TIROL (NHT) ein Wohnquartier mit einem Kinderspielfeld und großzügigen Grünflächen. Auf einer Grundstücksfläche von rund 6.800 m² entstehen drei Gebäude mit insgesamt 118 Wohnungen. Die Einheiten sind 45 bis 110 m² groß und haben zwei bis vier Zimmer. Die ARE DEVELOPMENT errichtet ein fünfgeschösiges Wohnhaus mit 24 geförderten Mietwohnungen sowie ein zwölfgeschösiges Gebäude mit 58 Eigentumswohnungen ab dem ersten Obergeschoß und einem Büro im Erdgeschoß. Die Architektur stammt aus der Feder von ARGE reitter_architekten und hertl.architekten. Der Baubeginn mit den ersten Infrastrukturmaßnahmen hat 2021 stattgefunden. Die Fertigstellung ist für 2023 geplant.

www.amzeughaus.at

KASERNSTRASSE Kasernstraße 29, 3500 Krems

Zwischen Krems und Stein entsteht ein modernes Stadthaus mit 25 Wohneinheiten in direkter Nachbarschaft zum Kapuzinerkloster. Die Wohneinheiten im viergeschösigem Gebäude sind zwischen 48 und 85 m² groß und verfügen über Balkone, Loggien oder Eigengärten. Zusätzlich werden 25 Stellplätze in der Garage und Carports errichtet. Die Wohnanlage besticht durch eine qualitativ hochwertige Bauweise mit guter Dämmung und wird ökologisch mit Fernwärme beheizt. Der Baustart ist im Geschäftsjahr 2021 erfolgt. Die Fertigstellung ist im dritten Quartal 2023 geplant.

WUNDERBURGSTRASSE Wunderburgstraße 1, 4810 Gmunden

Die Liegenschaft in der Wunderburgstraße 1 stand seit 1949 im Eigentum der Republik Österreich. Ehemals waren hier das Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen sowie das Arbeitsamt untergebracht. Nachdem Ende Juni 2017 der letzte Mieter ausgezogen war, begann die ARE DEVELOPMENT mit der Entwicklung des rund 6.000 m² großen Projektareals. 2019 erfolgte der Baustart des Wohnbauprojektes mit 46 freifinanzierten Eigentumswohnungen, wobei zunächst die Bestandsgebäude mit Ausnahme der erhaltenswerten Villa Belcredi abgebrochen wurden. Im Zuge der Projektumsetzung wurde die Villa aufwendig saniert und es wurden elf freifinanzierte Eigentumswohnungen

zwischen 45 und 110 m² untergebracht. Im rund 5.000 m² großen Gartenbereich entstanden zwei Neubauten mit drei bzw. vier Obergeschoßen und insgesamt 35 freifinanzierte Eigentumswohnungen. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen rund 70 und 122 m² und sind alle mit großzügigen Freiflächen ausgestattet. Unter den Neubauten wurde eine Tiefgarage mit 57 Stellplätzen errichtet. Das Projekt wurde 2021 fertiggestellt. Alle Wohnungen wurden bereits verkauft.

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

Das Projekt VIENNA TWENTYTWO wird gemeinsam mit dem Projektpartner SIGNA im 22. Wiener Gemeindebezirk auf einer Grundstücksfläche von rund 15.000 m² entwickelt. Es entsteht ein zukunftsweisendes, gemischt genutztes Quartier, das eines der bedeutendsten städtebaulichen Großprojekte Wiens darstellt. Entwickelt werden sechs Gebäude mit einer verbindenden Erdgeschoßzone an einem zentralen Knotenpunkt im Norden Wiens direkt an der U-Bahn-Station Kagran. Im multifunktionalen Stadtteil findet sich ein breiter Nutzungsmix aus Wohnen, Büro, Hotel, Gastronomie und Nahversorgung. Freiflächen und grüne Ruheoasen sorgen für eine Belebung des Areal. Im Jahr 2021 wurde die Dachgleiche für alle vier Bauteile der Bauphase I erreicht. Außerdem wurden die positiven Baubescheide für die Bauteile der Bauphase II mit dem gemischt genutzten, 155 m hohen Turm (350 Mietwohnungen und Büroflächen) sowie einem „kleineren“ Bürogebäude ausgestellt.

www.vienna-twentytwo.at

WOHNEN UND GEWERBEHOF Mela-Köhler-Straße 6, 1220 Wien

In der Seestadt Aspern entstehen in Zusammenarbeit mit weiteren Bauträgern in nächster Nähe zum See und dem Elinor-Ostrom-Park insgesamt 270 Wohnungen für Singles, Paare und Familien. Der rund 4.800 m² große gemeinsame Innenhof ist üppig begrünt und lädt zum Spielen oder Entspannen an der frischen Luft ein. Büros, Geschäfte und ein Gewerbehof ergänzen den Stadtteil. Die ARE DEVELOPMENT errichtet auf Bauplatz 2 preiswerte Mietwohnungen zwischen 35 und 104 m². Die 71 Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen bieten einen Balkon, eine Terrasse oder einen Garten. Im Berichtsjahr wurde die Dachgleiche erreicht und der Fenstereinbau abgeschlossen. Auch die Nahversorgung ist mit einer Supermarkt-Filiale bereits gesichert. Die Fertigstellung ist für 2022 geplant.

www.wohnen-gewerbehof.at

2 | WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Nach den zum Teil durch die COVID-19-Pandemie verursachten dramatischen Umsatzeinbußen im Geschäftsjahr 2020 kam es in Österreich im Frühjahr und Sommer 2021 zu einer kräftigen konjunkturellen Erholung. Diese wurde im zweiten Halbjahr 2021 durch erneute Lockdowns, hohe Rohstoffpreise und anhaltende Lieferengpässe gebremst. Trotz allem belief sich laut der Oesterreichischen Nationalbank (OeNB) das BIP-Wachstum für 2021 in Österreich auf 4,9 %.¹

Die österreichischen Güterexporte entwickelten sich im ersten Halbjahr gut und übertrafen zur Jahresmitte 2021 das Vorkrisenniveau, wurden allerdings in der zweiten Jahreshälfte durch die globalen Lieferengpässe gedämpft. Der österreichische Tourismus war und bleibt weiterhin sehr belastet. Aufgrund der immer wiederkehrenden Lockdowns konnte der private Konsum den Einbruch des Vorjahres 2021 nur teilweise kompensieren. Der Arbeitsmarkt entwickelte sich positiv und laut AMS belief sich die Arbeitslosenquote 2021 auf 8,2 %, was gegenüber dem Vorjahr (10,1 %) eine Reduktion darstellt.² Von besonderer Relevanz für den BIG Konzern sind die Entwicklungen der Baukosten und -preise. Deren Teuerungsraten übersteigen die HVPI-Inflationsrate im Berichtsjahr deutlich. So ist der Baupreisindex für den Hochbau, welcher Auskunft über die Veränderung der tatsächlichen Preise gibt, die der Bauherr zahlen muss, im Jahr 2021 um +8,2 %³ gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Noch stärker war die Verteuerung der Baukosten – Material und Arbeit. Der Baukostenindex für Wohnhaus- und Siedlungsbau ist 2021 um +10,4 %⁴ im Vergleich zu 2020 gestiegen.

Vor allem in der zweiten Jahreshälfte 2021 war die Entwicklung der Inflation ein zentrales Thema. Aufgrund der hohen Energiepreise und der globalen Lieferengpässe kam es 2021 zu einer deutlichen Beschleunigung der Inflation und die HVPI-Inflationsrate (Harmonisierter Verbraucherpreisindex) belief sich für 2021 auf 2,7 %. Steigende Energiepreise für Endverbraucher, die Einführung der CO₂-Steuer sowie Teuerungen bei nichtenergetischen Rohstoffen sollen 2022 zu einem weiteren Anstieg in Richtung 3,2 % führen, um sich in den Folgejahren wieder in Richtung 2,0 % zu bewegen.⁵

Weltwirtschaftlich kommt es zu einer regional differenzierten Erholung aus der pandemischen Krise. Während die fortgeschrittenen Volkswirtschaften bereits Ende 2021 ihr Vorkrisenniveau erreicht bzw. überschritten haben, kommt es bei den Schwellenländern aufgrund der langsameren Impfausrollung zu einer verzögerten

Erholung. Dennoch wuchs die Weltwirtschaft 2021 überaus kräftig mit 6,0 % und die Wirtschaftsleistung des Euroraums entwickelte sich mit 4,6 % ebenfalls dynamisch.

Für 2022 geht man weiterhin von einem kräftigen Wachstum mit gradueller Abnahme der Dynamik in den Folgejahren aus. Die Oesterreichische Nationalbank (OeNB) prognostiziert ein Weltwirtschaftswachstum von 4,3 % für 2022, gefolgt von 3,5 % in 2023. Im Euroraum soll sich das Wachstum in 2022 auf 4,7 % und auf 2,1 % in 2023 belaufen. Für Österreich wird für 2022 ein BIP-Wachstum von 3,9 % und für 2023 von 1,9 % vorhergesagt. Es wird auch erwartet, dass der wirtschaftliche Aufholprozess mit 2023 abgeschlossen sein wird.⁶

Die Europäische Kommission rechnet für 2021 mit einem Wachstum von 5,0 % in der EU, für das Jahr 2022 mit 4,3 % und 2,5 % für 2023 – Österreich liegt somit im EU-Schnitt. Die EU-Kommission sieht dies in den fortschreitenden COVID-19-Impfkampagnen und den schrittweisen Aufhebungen der COVID-19-Beschränkungen begründet. Jedoch sei diese Erholung in großem Maße abhängig von der weiteren Entwicklung der COVID-19-Pandemie sowie der Beseitigung angebotsseitiger Engpässe.⁷

Seitens der Europäischen Zentralbank (EZB) kam es 2021 zu keiner Änderung der geldpolitischen Maßnahmen. Die EZB ließ die Zinsen und die quantitative Lockerung auch im Geschäftsjahr 2021 unverändert. Die Leitzinsen liegen nun bereits seit März 2016 auf dem Rekordtiefstand von 0 %. Die Einlagenfazilität (Einlagenzinssatz für Bankguthaben bei der EZB) beläuft sich weiterhin auf einer Negativverzinsung von -0,5 %.⁸

Im Vergleich zu 2020 kam es 2021 zu einem Renditeanstieg bei den Staatsanleihen. Gegen Jahresende lag die Rendite deutscher Staatsanleihen mit zehnjähriger Laufzeit bei durchschnittlich etwa -0,31 %. Verglichen mit dem Dezember des Vorjahres ist dies ein Anstieg um knapp 46 Prozent. Damals wurden zehnjährige Bundesanleihen noch mit ca. -0,57 % verzinst. Zum selben Zeitpunkt lag die Rendite für zehnjährige österreichische Staatsanleihen bei -0,04 % pro Jahr. Ende 2020 lagen diese noch bei rund -0,46 %.⁹

Der 3-Monats-EURIBOR, jener Zinssatz, zu dem sich Banken kurzfristig refinanzieren und der auch als Referenzzinssatz für variable Immobilienfinanzierungen dient, lag per Ende 2021 bei -0,57 %, was dem Niveau zum Jahresende 2020 entspricht.¹⁰

1 https://www.oenb.at/dam/jcr:dd041eab-8431-424e-92a0-ba028d6162ee/Prognose_Dez_21.pdf

2 https://www.oenb.at/dam/jcr:dd041eab-8431-424e-92a0-ba028d6162ee/Prognose_Dez_21.pdf

3 https://www.statistik.at/web_de/statistiken/wirtschaft/preise/baupreisindex/index.html

4 https://www.statistik.at/web_de/statistiken/wirtschaft/preise/baukostenindex/index.html

5 https://www.oenb.at/dam/jcr:dd041eab-8431-424e-92a0-ba028d6162ee/Prognose_Dez_21.pdf

6 https://www.oenb.at/dam/jcr:dd041eab-8431-424e-92a0-ba028d6162ee/Prognose_Dez_21.pdf

7 https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/de/IP_21_5883

8 <https://sdw.ecb.europa.eu>

9 <https://www.oebfa.at>, www.deutsche-finanzagentur.de

10 <https://sdw.ecb.europa.eu>

Zum Jahresende 2021 kam es erneut zu reduzierten wirtschaftlichen Aktivitäten aufgrund notwendiger Eindämmungsmaßnahmen zur Pandemiebekämpfung. Auch die kürzlich davor entdeckte Omikron-Mutante stellt ein bedeutendes Abwärtsrisiko dar und ist in den aktuellen Prognosen noch nicht berücksichtigt.¹¹

2.1 AUSWIRKUNGEN AUF DEN IMMOBILIENMARKT

Der Immobilienmarkt in Österreich war im Jahr 2021 von einem deutlichen Aufschwung am Investmentmarkt geprägt. Gemäß den von CBRE veröffentlichten Zahlen wurden 2021 Immobilien mit einem Gesamtvolumen von EUR 4,2 Mrd. transaktioniert, zum Vergleich betrug das Transaktionsvolumen im Vorjahr (2020) EUR 3,3 Mrd. Die Erholung am Investmentmarkt wurde zum einen durch das Niedrigzinsumfeld und zum anderen durch das starke Wirtschaftswachstum unterstützt. Diese Entwicklung hat das Vertrauen der Investoren gestärkt, wobei die steigende Inflation und das anhaltende Aufkommen von COVID-19-Varianten wesentliche Herausforderungen bleiben.

Rund die Hälfte (ca. 49 %) des Investitionsvolumens entfiel auf österreichische Investoren, gefolgt von deutschen Investoren mit rund 21 % und internationalen Investoren mit 30 %. Die beliebteste Asset-Klasse war – wie auch im Vorjahr – Wohnen mit einem Anteil von 32 %, gefolgt von Retail mit 29 %, Office mit 17 %, Logistik mit 11 % und Hotel mit 4 %.¹² Das sehr hohe Transaktionsvolumen im Bereich Retail begründet sich mit der Anteilsübernahme der SCS im Frühjahr und dem Verkauf des Grabenhofes an die Wiener Ärztekammer, beides großvolumige Transaktionen mit EUR 400 Mio. bzw. EUR 300 Mio.

Die Spitzenrenditen für Wohnimmobilien sanken im Jahr 2021 weiter auf 2,8 % (Vorjahr: 3,0 %), im Bürobereich auf 3,2 % (Vorjahr: 3,35 %). Bei Einzelhandelsimmobilien gingen die Renditen für Geschäftsstraßen, nach einem Anstieg 2020 (3,45 %), im Jahr 2021 um 10 Basispunkte auf 3,35 % zurück.¹³ Laut CBRE wird der Spread zwischen Spitzen- und Durchschnittsrenditen bei Einzelhandelsimmobilien stärker auseinandergehen. Renditen für Objekte, die aufgrund ihrer Lage oder anderer Parameter ein höheres Risiko aufweisen, könnten deutlich ansteigen. Obwohl die Spitzenrenditen in allen Asset-Klassen nachgeben und die Preise weiter steigen, sind Nachfrage und Interesse ungebrochen. Büro- und Logistikimmobilien sind bei Investoren aktuell sehr gefragt. In diesen Asset-Klassen ist das Angebot an passenden Produkten in Wien und Österreich zu gering, um die Nachfrage bedienen zu können.

2.1.1 Büroimmobilien

Die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie und auch die der veränderten Arbeitswelt sind noch nicht vollständig beurteilbar. Die durch die Pandemie gemachten Erfahrungen wirken aber nachweislich als Beschleuniger bestehender Megatrends, wie beispielsweise den Themen New Work und mobiles Arbeiten. Eine von der ARE beauftragte und von der bulwiengesa in Zusammenarbeit mit dem Real Estate Institut der EBS Universität durchgeführte Studie zur Erhebung des Büroflächenbedarfs in Wien im Jahr 2027 bescheinigt dem Markt diesbezüglich keine großen Verwerfungen, sondern ein moderates Wachstum der Bürobeschäftigten und demnach auch ein entsprechendes Wachstum, vor allem in den etablierten Bürozentren. Für stärkeres Wachstum fehlt dem Markt in Wien vor allem die internationale Attraktivität und somit dürften auch die kommenden Jahre in erster Linie von einem nationalen Verdrängungswettbewerb geprägt sein.

Am Wiener Büromarkt lag laut EHL die Gesamtvermietungsleistung für das Jahr 2021 mit rund 170.000 m² deutlich unter dem Vorjahreswert (210.000 m²).¹⁴ Die größten Vermietungen wurden wieder aus dem öffentlichen Bereich registriert. Darunter die Akademie der Wissenschaften, die auf 16.000 m² im altherwürdigen Postsparkassen-Gebäude am Georg-Coch-Platz einzieht, die AUVA mietete 9.100 m² im My Hive am Wienerberg an und das AMS 5.500 m² in der Favoritenstraße 73.

2.1.2 Wohnimmobilien

Auf dem Wohnungsmarkt in Österreich, der Bundeshauptstadt Wien und den Landeshauptstädten wie Graz, Linz, Salzburg und Innsbruck ist die Nachfrage im Mietbereich zu Drei- oder Vier-Zimmer-Wohnungen stark gestiegen. Um höhere Mietkosten für mehr Fläche zu vermeiden, werden mehr Zimmer mit möglichst wenig Zusatzfläche gesucht. Ein Grund hierfür ist auf die COVID-19-Pandemie zurückzuführen, denn mit Home Office und Homeschooling ist die Nachfrage nach zumindest einem zusätzlichen Zimmer deutlich gestiegen. Dies führt dazu, dass Bauträger ihre Grundrisse an die neue Nachfrage anpassen müssen. In der Regel sind im Neubau Drei-Zimmer-Wohnungen heute zwischen 65 und 75 m², Vier-Zimmer-Wohnungen zwischen 80 und 90 m² groß.

Am Mietwohnungsmarkt ist laut dem Immobilienexperten EHL das Angebot in den Stadtteilen mit großvolumigen Wohnbauprojekten stark gestiegen. Dies führt tendenziell zu einer längeren Vermarktungsdauer. Der Markt für Eigentumswohnungen ist nach wie vor von einem Nachfrageüberhang geprägt. Hier stiegen die Preise im

¹¹ https://www.oenb.at/dam/jcr:dd041eab-8431-424e-92a0-ba028d6162ee/Prognose_Dez_21.pdf

¹² ÖSTERREICH: IMMOBILIEN INVESTMENTVOLUMEN 2021 ÜBERTRIFFT ERWARTUNGEN | CBRE

¹³ CBRE Investment Snapshot Q4 2021

¹⁴ Büromarkt Wien 2022: Qualität statt Quantität ist das Motto des Jahres – EHL Immobilien

Durchschnitt um 6,5 %. EHL erwartet für das Jahr 2022 einen weiteren Anstieg zwischen 5,5 % und 7,0 %, da sich das Angebot bei zugleich steigenden Bau- und Grundstückskosten weiter verknappen wird. Die Quadratmeterpreise für Wohnungen im Erstbezug in Wien beginnen mittlerweile bei rund EUR 5.000, die stärkste Nachfrage liegt bei einem Gesamtpreis von rund EUR 300.000.¹⁵

Beim Wohnungsneubau haben sich die erhöhten Baupreise im Jahr 2021 noch nicht spürbar auf die Fertigstellungen ausgewirkt. Die Fertigstellungen befinden sich noch immer auf einem relativ hohen Niveau, laut EHL wurden bis zum Jahresende 2021 rund 17.000 Wohneinheiten fertiggestellt.¹⁶

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, demgegenüber steht ein jährlich durchschnittliches Bevölkerungswachstum von rund 3.000 Personen.¹⁷ Diese Zahlen deuten darauf hin, dass in der Steiermark in den kommenden Jahren eine Marktsättigung im höherpreisigen Wohnsegment zu erwarten ist. Auch in Oberösterreich war die Produktionsleistung von Wohnungen in den letzten fünf Jahren mit durchschnittlich jährlich 12.000 Einheiten konstant hoch.¹⁸ 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 gegeben. Aufgrund des Mangels an Bauland und der sehr hohen Grundstückspreise wird verstärkt auf das Umland ausgewichen. In Salzburg sind besonders Lagen mit guter Infrastruktur und Nähe zur Stadt gefragt.

¹⁵ Wohnungsmarkt 2022: Trend geht zu größeren Wohnungen – EHL Immobilien

¹⁶ [www.diepresse.com \(https://www.diepresse.com/5938207/inwien-werden-2021-rund-17000-wohnungen-fertig\)](https://www.diepresse.com/5938207/inwien-werden-2021-rund-17000-wohnungen-fertig)

¹⁷ <https://www.statistik.at>

¹⁸ <https://www.statistik.at>

3 | GESCHÄFTS- UND ERGEBNISENTWICKLUNG

3.1 GESCHÄFTSBEREICHE

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

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

3.2 ENTWICKLUNG DER MIETERLÖSE

Die Mieterlöse im Geschäftsjahr 2021 lagen mit EUR 193,9 Mio. um EUR 9,0 Mio. über dem Vorjahreswert (EUR 184,9 Mio.). Dieser Anstieg ist insbesondere auf

193,9

Mio. EUR
Mieterlöse

Neumieten aus Projektfer-tigstellungen (EUR +5,4 Mio.), Ankäufe (EUR +4,5 Mio.) sowie diverse Kleinfefekte (EUR +0,6 Mio.) zu-rückzuführen. Dieser posi-tiven Entwicklung standen im

Geschäftsjahr mehr Kündigungen (EUR -0,8 Mio.) sowie gewährte Mietminderungen in Höhe von EUR -0,7 Mio. gegenüber.

Größte Mieter waren das Bundesministerium für Inneres (BMI), das Bundesministerium für Justiz (BMJ), das Bundesministerium für Finanzen (BMF), die Österreichische Agentur für Gesundheit und Ernährungssicherheit (AGES) sowie das Bundeskanzleramt. Geografisch gesehen war Wien mit Mieterträgen in Höhe von EUR 99,5 Mio. mit Abstand die stärkste Region.

Besondere Vermietungserfolge im abgelaufenen Ge-schäftsjahr waren vor allem Vermietungen von Wohnun-gen der Siemensäcker in Floridsdorf/Wien, im Projekt Wildgarten im 12. Wiener Gemeindebezirk sowie im Süd-stadtzentrum in Maria Enzersdorf/Niederösterreich. Im Bereich Gewerbeimmobilien konnten durch zwei groß-volumige Ankäufe von Bürokomplexen in Wien und Graz Erfolge verbucht werden.

Im Berichtsjahr 2021 wurde die Kontenzuordnung in den Mieterlösen, gemäß der von Statistik Austria veröffent-lichten Liste der Einheiten des öffentlichen Sektors (ge-mäß ESVG), neu evaluiert und der Ausweis entspre-chend angepasst. Gegenüber dem Vorjahr wurde eine Ausweispereinigung in Höhe von EUR 2,6 Mio. von Dritt-zu Bundesmietern durchgeführt. 19,2 % der Mieteinnah-men stammen von nicht-öffentlichen Mietern (Vorjahr-berichtigt: 16,0 %). Diese Steigerung erklärt sich haupt-sächlich durch Neuvermietungen und Ankauf.

Bundesland in Mio. EUR	2021
Wien	99,5
Steiermark	25,4
Niederösterreich	15,2
Oberösterreich	15,2
Salzburg	11,5
Tirol	11,2
Kärnten	8,0
Vorarlberg	4,3
Burgenland	3,4
	193,9

3.3 INSTANDHALTUNG

Generelles Ziel der ARE ist es, das Kernportfolio laufend und werterhaltend instand zu halten und damit einen In-standhaltungsrückstau zu verhindern sowie die Zufrie-denheit der Mieter zu gewährleisten. Bei Objekten, die vor einem Verkauf stehen oder in naher Zukunft grund-legend saniert werden sollen (erwartete Mieterwechsel, Leerstände etc.), werden nur unbedingt erforderliche Maßnahmen durchgeführt. Schwerpunkte der Instand-haltung werden derzeit im Bereich der Gebäudesicher-heit (hauptsächlich Brandschutz) und – vor allem in öf-fentlich 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 2021 in-vestierte der ARE Kon-zern EUR 363,0 Mio. (Vorjahr: EUR 246,3 Mio.) in das Anlage- und Um-laufvermögen. Davon entfielen EUR 193,1 Mio. (Vorjahr: EUR 200,6 Mio.) auf Neubau- und Sanie-rungsprojekte bei Bestands- und Entwicklungsimmobili-en und EUR 169,8 Mio. (Vorjahr: EUR 45,5 Mio.) auf An-käufe.

193,1

Mio. EUR
Investitionen in
Neubau- und
Sanierungsprojekte

3.4.1 Investitionen

Das Berichtsjahr 2021 war geprägt von intensiver Bau-tätigkeit. So konnten sowohl bei den großen Stadtteil-entwicklungsprojekten als auch bei Kleinprojekten deut-liche Baufortschritte erzielt werden. Die größten Bau-volumina im Entwicklungsportfolio entfielen auf die Projekte VIENNA TWENTYTWO, TRIIIPLE, VILLAGE IM DRITTEN, Wildgarten und Siemensäcker in Wien.

Der Investitionsfokus im Bestandsportfolio lag auf Neu-bau- und Generalsanierungsprojekten insbesondere im Bereich der Büroimmobilien. Als Beispiele dafür sind vor allem der Neubau der Landesleitzentrale sowie die Sa-nierung der Landespolizeidirektion Linz, der Neubau von Einsatztrainingszentrum & Sicherheitsakademie inklusive Schießanlage in Traiskirchen sowie der Neubau des Be-zirksgerichts in Seekirchen hervorzuheben. Mit dem

Baustart der Sanierung und Erweiterung des Sicherheitszentrums Tirol konnte im April ein wichtiger Meilenstein für die Umsetzung eines jahrelang geplanten Prestigeprojekts der ARE gesetzt werden.

Im Bereich Wohnbau konnten die Projekte Landstraßer Hauptstraße in Wien sowie Feldkirchnerstraße in Klagenfurt zügigen Baufortschritt verzeichnen und stehen kurz vor Fertigstellung.

3.4.2 Ankäufe

Das Hauptaugenmerk der ARE liegt vorrangig auf großvolumigen Büro- und Wohnobjekten in Ballungszentren. Als Beispiele für eine erfolgreiche Umsetzung dieser Strategie konnte im Berichtsjahr der Ankauf von zwei großvolumigen Bürokomplexen getätigt werden: das Europlaza in Wien und das Smart Office in Graz. Der Ankauf einer weiteren Gewerbeimmobilie in Linz komplettiert den Wachstumskurs der ARE.

Wie im Vorjahr wurden auch im Geschäftsjahr 2021 Liegenschaften für die Projektentwicklung angekauft, die den vorgegebenen Wachstumspfad im Entwicklungsbereich sicherstellen sollen.

3.4.3 Verkäufe

Der Berichtszeitraum war geprägt von Fertigstellungen und Übergaben an die neuen Eigentümer beim Projekt Siemensäcker in Floridsdorf/Wien und Wildgarten am Rosenhügel im 12. Wiener Gemeindebezirk. Auch das Projekt Wunderburgstraße in Gmunden konnte Verkäufe in Höhe von EUR 13,7 Mio. verzeichnen. Im Bestand wurde die letzte verbliebene Teilfläche im Zusammenhang mit dem Wohnbauprojekt Zeughaus in Innsbruck an das Land Tirol veräußert.

3.5 ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

3.5.1 Entwicklung der Ertragslage

in Mio. EUR	2021	2020
Umsatzerlöse	334,7	266,0
davon Mieterlöse	193,9	184,9
EBITDA	163,4	177,1
EBIT	349,4	266,9
Gewinn der Periode	260,6	185,1
EBITDA-Marge (= EBITDA/Umsatzerlöse)	48,8%	66,6%

Das Geschäftsjahr 2021 war geprägt von zahlreichen Projektfertigstellungen und Ankäufen. Während das EBITDA durch den Entfall eines Vorjahreseffektes sank, stieg der Gewinn der Periode vor allem bedingt durch einen deutlichen Anstieg des Bewertungsergebnisses im Vergleich zur Vorperiode.

Im Geschäftsjahr 2021 konnten die Umsatzerlöse von EUR 266,0 Mio. auf EUR 334,7 Mio. gesteigert werden. Dies ist insbesondere auf die Steigerung der Verkaufserlöse um EUR +56,1 Mio. auf EUR 90,0 Mio. (Vorjahr: EUR 33,9 Mio.) im Entwicklungsgeschäft sowie auf die Steigerung der Mieterlöse um EUR +9,0 Mio. auf EUR 193,9 Mio. (Vorjahr: EUR 184,9 Mio.) zurückzuführen.

Der Rückgang des EBITDA im Geschäftsjahr auf EUR 163,4 Mio. (Vorjahr: EUR 177,1 Mio.) ist trotz höherer Mieterlöse und gesteigerter Verkaufserlöse im Wesentlichen auf den Entfall des Einmaleffektes aus Beteiligungsveräußerungen im Vorjahr zurückzuführen.

Aufgrund der genannten Effekte bei den Umsatzerlösen und dem EBITDA sank die EBITDA-Marge von 66,6 % auf 48,8 %.

163,4

Mio. EUR
EBITDA

Der Grund für den Anstieg des EBIT auf EUR 349,4 Mio. (Vorjahr: EUR 266,9 Mio.) liegt primär im Neubewertungsergebnis. Dieses schlug sich auch auf den Gewinn der Periode in Höhe von EUR 260,6 Mio. (Vorjahr: EUR 185,1 Mio.) nieder. Neben den Bewertungseffekten nahmen auch die Entwicklung der nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen, das bessere Finanzergebnis und die aufgrund des gestiegenen Ergebnisses höheren Steuern Einfluss auf das Ergebnis im Geschäftsjahr.

Der konsolidierte Managementumsatz – eine interne Kennzahl der ARE, die sich aus Umsatzerlösen mit nicht-öffentlichen Geschäftspartnern errechnet – spiegelt ebenfalls die oben beschriebenen Effekte wider. Die Steigerung der Mieterlöse sowie die höheren Verkaufserlöse gegenüber Dritten waren dafür verantwortlich, dass sich der konsolidierte Managementumsatz um +13,3 % auf 56,8 % im Vergleich zum Vorjahr (Vorjahr: 43,5 %) erhöhte. Zur Errechnung des konsolidierten Managementumsatzes werden fünf Bereiche der Umsatzgenerierung unterschieden: Neben den Mieterlösen des ARE Konzerns werden Umsätze aus den Verkäufen von Bestandsliegenschaften sowie von Anteilen an Beteiligungen, Erlöse aus dem operativen Geschäft der ARE DEVELOPMENT sowie Umsatzerlöse aus den Beteiligungen der ARE DEVELOPMENT berücksichtigt. Die Definition nicht-öffentlicher Geschäftspartner orientiert sich an der von der Statistik Austria veröffentlichten Liste der Einheiten des öffentlichen Sektors gemäß ESVG.

3.5.2 Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage

in Mio. EUR	2021	2020
Eigenkapital	2.432,6	2.232,6
Eigenkapitalquote (= Eigenkapital/Gesamtkapital)	57,3%	60,2%
Loan To Value Ratio (LTV) (= verzinsliches Fremdkapital/Fair Value)	32,2%	28,3%

Aufgrund von thesaurierten Gewinnen stieg das Eigenkapital des ARE Konzerns 2021 um EUR 200,0 Mio. auf EUR 2.432,6 Mio. (Vorjahr: EUR 2.232,6 Mio.). Da sich das Gesamtkapital gegenüber dem Vorjahr verhältnismäßig stärker erhöhte als das Eigenkapital, reduzierte sich die Eigenkapitalquote leicht von 60,2 % auf 57,3 %.

Die Loan To Value Ratio (LTV) verbesserte sich im abgeschlossenen Geschäftsjahr von 28,3 % auf 32,2 %.

Im Berichtsjahr 2021 wurde eine Dividende in Höhe von EUR 60,6 Mio. an die Muttergesellschaft BIG ausgeschüttet (Vorjahr: EUR 64,2 Mio.).

3.5.3 Cashflow

in Mio. EUR	2021	2020
Cashflow aus dem operativen Bereich	149,6	93,5
Cashflow aus Investitionsaktivitäten	-263,6	-151,4
Cashflow aus Finanzierungsaktivitäten	177,7	-41,9
Veränderung der liquiden Mittel	63,6	-99,8

Aus dem operativen Bereich ergab sich in der Berichtsperiode ein Cashflow von EUR 149,6 Mio. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies eine Verbesserung um EUR +56,1 Mio. (Vorjahr: EUR 93,5 Mio.).

Die Verbesserung im operativen Bereich ist im Wesentlichen auf das bessere operative Ergebnis in der Berichtsperiode sowie die positive Entwicklung des Working Capital zurückzuführen. Den genannten positiven Effekten standen höhere gezahlte Steuern gegenüber.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit stieg in der Berichtsperiode um EUR -112,2 Mio. auf EUR -263,6 Mio. (Vorjahr: EUR -151,4 Mio.).

Der Anstieg resultierte im Wesentlichen aus dem Erwerb einer Büroimmobilie in Wien und einer Büroimmobilie in Graz sowie den erhöhten Investitionen in bestehende und zukünftige Bestandsimmobilien.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von EUR 177,7 Mio. ist im Wesentlichen auf die Aufnahme von Darlehen für im Bestand befindliche Wohnobjekte, auf die Erhöhung der Intercompany Finanzierung gegenüber der BIG sowie die Auszahlung der Dividende im Geschäftsjahr zurückzuführen.

3.5.4 Funds from Operations (FFO)

in Mio. EUR	2021*	2020*
Funds from Operations (FFO) vor Steuern, exkl. Verkäufe	120,1	120,1

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

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

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

Der Geschäftsverlauf in 2021 spiegelt sich auch im FFO wider. So konnte der FFO im Geschäftsjahr auf Vorjahresniveau gehalten werden und blieb daher auf EUR 120,1 Mio. (Vorjahr: EUR 120,1 Mio.). Als wesentliche Treiber für diese Entwicklung wurden vorrangig die höheren Mieterlöse identifiziert. Höhere Aufwendungen in der Bewirtschaftung des Bestandsportfolios kompensieren diese positive Entwicklung.

3.5.5 Finanzierungen

Bis zum Ende des dritten Quartals 2021 erfolgte die Finanzierung der ARE zur Gänze über die BIG Muttergesellschaft. Die Finanzierung setzte sich aus einem ursprünglich langfristigen internen Darlehen sowie über eine Cash-Pooling Struktur zusammen. Die bei Gründung der ARE im Geschäftsjahr 2012 zur Verfügung gestellten internen Verrechnungsverbindlichkeiten waren mit Ende des dritten Quartals 2021 endfällig. Im Zuge der auslaufenden internen Finanzierungen wurde die Finanzierungsstruktur des ARE Teilkonzerns neu evaluiert und strukturiert.

Neben externen Bankfinanzierungen kommen folgende Finanzierungsinstrumente zur Anwendung:

Intercompany-Darlehen

2012 wurde im Zuge der Abspaltung zur anteiligen Kosten- und Risikotragung eine interne Verrechnungsverbindlichkeit mit einem Nominalbetrag am Entstehungstag in der Höhe von EUR 770 Mio. von der Muttergesellschaft BIG mit Fälligkeit 30. September 2021 gebildet. Am Fälligkeitstag belief sich das aushaftende Volumen auf EUR 670 Mio. Basierend auf den Evaluierungsergebnissen der weiteren Finanzierungsmöglichkeiten der ARE wurde im Geschäftsjahr 2021 die Entscheidung getroffen, die Langfristfinanzierung der ARE weiterhin über die Muttergesellschaft BIG darzustellen.

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

Variabel verzinsten Kreditrahmen

Zusätzlich wurde 2013 in Verbindung mit der operativen Tätigkeit der ARE seitens der BIG ein variabel verzinsten Kreditrahmen eingeräumt, der ebenfalls mit 30. September 2021 endfällig war und bei Fälligkeit eine Aushaftung von insgesamt EUR 146 Mio. auswies. Dieser wurde bei Fälligkeit zur Gänze rückgeführt und die Vereinbarung ist ausgelaufen.

Cash-Pooling

Zusätzlich benötigte kurzfristige und unterjährige Liquidität wurde der ARE bis 30. September 2021 über den BIG Cash-Pool zur Verfügung gestellt, in dem auch insgesamt sechs Projektgesellschaften über den ARE Cash-Pool eingebunden sind.

Im Zuge der neuen Finanzierungsstrategie tritt die ARE seit dem 2. Halbjahr 2021 als eigenständige Kreditnehmerin für Kurzfristfinanzierungen am Geldmarkt auf und finanziert sich somit beginnend mit dem 4. Quartal 2021 von der BIG losgelöst. Dafür wurden mit österreichischen Banken kommittierte sowie nicht kommittierte Geldmarktklinien vereinbart bzw. abgeschlossen. Zum Stichtag 31. Dezember 2021 hat die ARE insgesamt EUR 73,0 Mio. an Kurzfristfinanzierung aufgenommen.

Die technische Trennung des ARE Cash-Pools vom BIG Cash-Pool erfolgte mit Ende des Geschäftsjahres 2021. Bis dahin wurden etwaige geringe Kontostände noch über die technisch bestehende Poolverbindung ausgeglichen. Mit Stichtag erfolgte eine finale Abrechnung in Höhe von EUR 380.148,39, die seitens der BIG an die ARE beglichen wurde.

Das langfristige Finanzierungsvolumen des ARE Teilkonzerns belief sich zum Stichtag 31. Dezember 2021 auf EUR 1.344,8 Mio. Davon entfielen EUR 326,6 Mio. auf externe Projektfinanzierungen, EUR 18,2 Mio. auf Schuldscheindarlehen und der Rest in Höhe von EUR 1.000,0 Mio. auf interne Darlehen. Ein Volumen von insgesamt

EUR 73,0 Mio. umfasst kurzfristige Geldmarktfinanzierungen, die innerhalb der nächsten zwölf Monate fällig werden. Der ARE Cash-Pool-Stand wies gegenüber den eingebundenen Projektgesellschaften zum Stichtag einen negativen Saldo von insgesamt EUR 49,3 Mio. aus.

Vom gesamten Finanzierungsvolumen sind derzeit 28,5 % variabel verzinst. Durch die Neuaufnahme des Intercompany-Darlehens konnte die ARE vom niedrigen Marktzinsniveau profitieren.

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

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

4 | MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER

Mit Stichtag 31. Dezember 2021 beschäftigte die ARE 80 Mitarbeitende (Vorjahr: 71 Mitarbeitende). Das Durchschnittsalter lag bei 42 Jahren, der Frauenanteil bei 45 % bzw. auf Leitungsebene 50 %. Die Personalkosten der ARE betragen im Berichtszeitraum rund EUR 7,3 Mio. (Vorjahr: EUR 6,5 Mio.).

Für die Erreichung der ambitionierten Ziele der ARE braucht es überzeugte und motivierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Sie sind für uns die wichtigsten Partner und führen unser Unternehmen zum Erfolg. Auch im abgeschlossenen Geschäfts-

80

Mitarbeitende

geschlossenen Geschäftsjahr 2021 begleitete uns COVID-19 und stellte die ARE vor große Herausforderungen. Es galt, wie auch bereits im Vorjahr, unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Beschäftigung zu halten sowie für deren Sicherheit und Gesundheit zu sorgen. So wurde für die Zeit der Krise eine Betriebsvereinbarung zur Arbeitsplatzsicherung abgeschlossen, um einen bestmöglichen Schutz für die Mitarbeitenden in der ARE gewährleisten zu können. Der für COVID-19 eingerichtete Krisenstab sorgte gemeinsam mit dem Betriebsrat für die Schaffung aller notwendigen Rahmenbedingungen, sodass alle Mitarbeitenden abermals das Home Office nutzen konnten. 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 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Halt. Mit einem umfassenden Bildungsprogramm sorgt die ARE für individuelle Weiterentwicklung und unterstützt das Wohlbefinden mit zahlreichen Gesundheitsmaßnahmen. Im Jahr 2021 wurde aufgrund der anhaltenden COVID-19-Krise auch das Schulungsangebot weiter differenziert und die verschiedenen Formate (Online-Schulung mit teils externen Vortragenden, E-Learningeinheiten und Präsenzs Schulungen) wurden ausgebaut. Mitte des Jahres 2021 startete die ARE abermals eine Mitarbeiterumfrage über die Plattform Robin Mood, um die Stimmung im Unternehmen zu erheben. Demnach entwickelte sich die Stimmung in der ARE weiterhin positiv – trotz der enormen Herausforderungen, die an die Mitarbeitenden und Führungskräfte im abgeschlossenen Geschäftsjahr gestellt worden waren. Große Zustimmung erfuhren vor allem das gut funktionierende Krisenmanagement und die Arbeitsplatzgestaltung. Das Thema Mobilität nimmt in der ARE ebenfalls eine wichtige Stellung ein. Neben der Nutzung von E-Scootern und E-Bikes sowie der Inanspruchnahme des Jobtickets (Jahresnetzkarte) gibt es seit 2021 auch die Möglichkeit, das Angebot „Rail&Drive“ der ÖBB zu nutzen. Dies ist eine weitere Möglichkeit für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter emissionsreduziert und bequem zu reisen, indem sie vom Zug auf Fahrzeuge umsteigen, die verkehrsgünstig an definierten Bahnhöfen zur Verfügung stehen.

Die Digitalisierung setzte sich im Geschäftsjahr 2021 ebenso fort und somit konnten der digitale Gehaltszettel und ein digitales Dienstreisemanagement für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter umgesetzt werden.

Die ARE sieht ein effizientes Recruiting – ebenso wie die Nutzung von Social-Media-Auftritten – als aktiven Beitrag zur Stärkung der Arbeitgebermarke an. 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-Positionen im Unternehmen noch besser realisieren. Das bereits implementierte digitale Empfehlungsmanagement unterstützt das Recruiting ebenfalls. Die Employer-Branding-Kampagne aus dem Jahr 2020 zu den Themen „Sinn, Mitarbeiterbindung und Arbeitgeberattraktivität“, die während der Krise einmal mehr den Zusammenhalt stärkte, wurde 2021 ebenso weitergeführt.

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 sowie 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. Die Schwerpunkte lagen 2021 auf Schulungen im Bereich Projektmanagement inklusive Projektkalkulation sowie Führungstrainings BIG Leadership und Medientraining für Führungskräfte.

15

Schulungsstunden durchschnittlich pro Person

Präsenzs Schulungen konnten in der ARE im Jahr 2021 wieder teilweise abgehalten werden und zusätzlich setzte die ARE auf die im Vorjahr implementierten und bewährten Online-Schulungen. So war auch in Krisenzeiten die Förderung der Aus- und Weiterbildung der ARE Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sichergestellt. Zudem wurden im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2021 die Bereiche Coaching und Teamentwicklung stärker gefördert. Diese Angebote wurden auch gerne in Anspruch genommen, durchschnittlich wurden pro Person 15 Schulungsstunden konsumiert.

4.2 FAMILIEN- UND GESUNDHEITSFÖRDERUNG

Der BIG Konzern – und damit auch die Tochtergesellschaft ARE GmbH – ist seit 2010 Träger 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 sowie als Arbeitgeberin attraktiv zu bleiben. Die gesetzlich geregelte Sonderbetreuungszeit unterstützt die ARE Mitarbeitenden dahingehend wesentlich. Das „Pflege- und Karenzmanagement“ bietet den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern einen Leitfaden rund um die Themen Mutterschutz, Schwangerschaft, Karenz, Elternteilzeit, Wiedereinstieg und Pflegekarenz. Auch der gesetzlich geregelte Familienzeitbonus (Papa-Monat) wird schon von einigen genutzt. Generell besteht auf Basis einer Betriebsvereinbarung ein flexibles Jahres-Gleitzeitmodell (Möglichkeit der Inanspruchnahme von bis zu zehn Gleittagen), das einer individuellen Zeiteinteilung entgegenkommt. Die Möglichkeit von Home Office, die im Jahr 2020 aufgrund von COVID-19 etabliert wurde, konnte auch im Geschäftsjahr 2021 erfolgreich fortgeführt werden. Eine Betriebsvereinbarung über „Flexible Arbeitsmodelle“ sowie die dazugehörige Rahmenvereinbarung für die Zeit nach COVID-19 ist bereits abgeschlossen und regelt die zukünftige Nutzung der Home Office-Tage. Die Kommunikation der COVID-19-Maßnahmen erfolgte über den Krisenstab im internen Unternehmensportal sowie über persönliche Videobotschaften des CEO.

Im Rahmen der COVID-19-Krise wurde innerhalb der ARE 2020 ein umfassendes Sicherheits- und Hygienekonzept erarbeitet, welches im Jahr 2021 aufrechterhalten wurde. Dieses beinhaltet für die ARE Mitarbeitenden u.a. die zur Verfügungstellung von FFP2-Masken, Desinfektionsmöglichkeiten und ein engmaschiges betriebliches Testangebot an den Standorten als auch bei kooperierenden Laboren und Apotheken. Der Krisenstab organisierte für die ARE Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zudem betriebliche Impfungen, welche sehr positiv angenommen wurden. So konnte ein wesentlicher Beitrag zur Gesundheit und Sicherheit der ARE Belegschaft geleistet werden.

Um die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter fit zu halten, wurden weiters Aktionen und Initiativen angeboten, die gleichermaßen Entspannung, Bewegung und gesunde Ernährung fördern. Das ARE Gesundheitsprogramm bietet unter anderem Frührückenstrainings. Darüber hinaus werden im Rahmen des Gesundheitsprogrammes auch Schulungen zur ergonomischen Nutzung des Arbeitsplatzes, Gesundenuntersuchungen (zur präventiven Vorsorge) 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 Karriereöglichkeiten 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 Gehalts ab dem vierten Dienstjahr) für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in die Bundespensionskasse geleistet.

5 | RISIKOBERICHT

Der ARE Konzern agiert als Immobilienunternehmen in einem dynamischen, wirtschaftlichen, aktuell besonders durch die COVID-19-Pandemie geprägten Umfeld und ist daher mit verschiedenen Chancen und Risiken konfrontiert, die Einfluss auf die operative Geschäftstätigkeit und die strategische Unternehmensführung haben können. Daher zählt es für die Geschäftsführung zu den grundlegenden unternehmerischen Aufgaben, ein aktives Chancen- und Risikomanagement zu betreiben und dieses kontinuierlich weiterzuentwickeln.

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

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

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

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

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

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

Um der COVID-19-Krise weiterhin gezielt zu begegnen, berät der 2020 eingerichtete Krisenstab laufend über die aktuellen Entwicklungen und leitet daraus konkrete notwendige Maßnahmen zur COVID-19-Prävention ab. Eine klare und den aktuellen Gegebenheiten angepasste zeitnahe Kommunikation von Maßnahmen sowie die erfolgreiche Umsetzung der COVID-19-Impfkationen im betrieblichen Rahmen trugen im Geschäftsjahr 2021 wesentlich zur Risikoreduktion im Unternehmen bei.

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 durch gesetzliche Bestimmungen, die sich auf die Verlässlichkeit des Cashflows von Immobilien auswirken können, beeinflusst.

Das wesentlichste Risiko im makroökonomischen Bereich ist eine sich ändernde Zinslandschaft in Form von steigenden Zinsen, da dies steigende Renditen am Anleihenmarkt und höhere Kapitalisierungszinssätze zur Folge hätte. Investoren würden sich infolgedessen höhere Renditen durch Immobilieninvestments erwarten sowie gegebenenfalls Kapital aus dem Immobilienmarkt abziehen und in Staatsanleihen investieren. Eine Abschwächung der Konjunktur kann auch aus Immobilienmarktsicht als Risiko in Bezug auf die Mietpreisentwicklung, speziell für Büroflächen, genannt werden. Ein Zinsanstieg wiederum könnte sich negativ auf die Preisentwicklung – speziell von Wohnbauflächen – auswirken, da dann davon auszugehen ist, dass sich Kapitalanleger aus dem Wohnungsmarkt zunehmend zurückziehen und die Preise fallen würden. Aktuell ist die Inflation, bedingt durch kräftig gestiegene Energiepreise und Engpässe in Lieferketten, stark gestiegen, dies wiederum könnte zukünftig zu steigenden Zinsen führen. Die Europäische Zentralbank (EZB) geht entgegen ihrer ursprünglichen Annahme nicht mehr von einem kurzfristigen Effekt aus und rechnet für das Jahr 2022 mit einer Inflationserwartung von 3,2 %. Mittelfristig (2023 und 2024) sollte sich die Inflation jedoch wieder auf unter 2 % stabilisieren, weshalb Zinserhöhungen im Euroraum laut EZB unwahrscheinlich bleiben.

Langfristige negative Entwicklungen des Klimawandels wie ein deutlicher Anstieg der Überhitzung sowie die Häufigkeit von Wetterextremen können Auswirkungen auf die zukünftige Preisentwicklung haben. Besonders Objekte in Regionen, die direkt die Folgen des Klimawandels zu spüren bekommen, könnten in ihrem Wert beeinflusst werden. Durch Maßnahmen wie klimaresilientes und ressourcenschonendes Bauen sowie die Umsetzung von Nachhaltigkeitskonzepten in der Instandhaltungsplanung wird diesem Risiko aktiv begegnet.

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

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

Auch das Jahr 2021 war insbesondere von der COVID-19-Pandemie geprägt. Die tatsächlichen, langfristigen Auswirkungen dieser Pandemie auf die Immobilienmärkte waren zum Bilanzstichtag kaum valide abschätzbar. In Abstimmung mit dem operativen Asset Management wurde die Annahme getroffen, dass eventuelle negative Einflüsse aufgrund der COVID-19-Pandemie bis jetzt 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 31. Dezember 2021 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 in sich ändernden rechtlichen Rahmenbedingungen. Konkret ergeben sich hierbei vier wesentliche Risikobereiche:

Beschaffungsmarkt

Aufgrund der aktuell hohen Nachfrage nach Grundstücken und deren eingeschränkter Verfügbarkeit in adäquaten Lagen weisen gehandelte Grundstücke teilweise sehr hohe Preise auf. Hier gilt es im Rahmen der Grundstücks-/Projektaquisition 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. Aktuell ist ein starker Anstieg der Baustoffpreise zu beobachten. Grund dafür sind zum Teil die sehr hohe Nachfrage nach Baustoffen, Produktions- und Lieferausfälle sowie Logistikprobleme in den Lieferketten. Die Entwicklung der Baupreise wird laufend verfolgt und Kostensteigerungen werden in den Planungen berücksichtigt.

Absatzmarkt

Bei Wohnbauprojekten könnte eine wesentliche Änderung der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung in den Ballungszentren ein Überangebot an Wohnraum nach sich ziehen. Das würde in weiterer Folge negativen Einfluss auf die erzielbaren Verkaufs- oder Mietpreise haben. Hier könnte vor allem am Wiener und Grazer Wohnbaumarkt aufgrund der hohen Anzahl an Fertigstellungen in Kombination mit einem geringeren Bevölkerungswachstum in manchen Segmenten (schwerpunktmäßig im freifinanzierten und im höherpreisigen Bereich) eine gewisse Marktsättigung eintreten. Beeinflusst durch die COVID-19-Pandemie könnten sich zudem Änderungen bei den Anforderungen an die Grundrisse (steigende Relevanz von Freiflächen) bis hin zu demografischen Verschiebungen (Wohnen am Land) ergeben. All diese Auswirkungen sind allerdings durch die Neuartigkeit der Situation mit einer sehr hohen Unsicherheit behaftet, weshalb viele Entwicklungen erst in den kommenden Jahren 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 aufgrund des noch niedrigen Zinsniveaus und der geringen Verfügbarkeit von Investment-Produkten mit einer großen 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 künftig zu einem geänderten Büroflächenbedarf führen. So ist es möglich, dass durch die geänderten Anforderungen an Grundrisse aufgrund der COVID-19-bedingten Erfahrungen beispielsweise die Relevanz von Großraumbüros sinkt und es zu negativen Auswirkungen auf Bestandsobjekte bzw. laufende Projekte kommt. Zudem etablieren sich im Zuge der Digitalisierung verstärkt neue Formen des Arbeitens und Wohnens, wie beispielsweise Co-Working- und Shared-Spaces-Konzepte, die am Markt immer mehr an Bedeutung gewinnen. Im Zuge der Büroflächenkonzeption ist auf diese Entwicklungen Bedacht zu nehmen.

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

Umsetzungsrisiken

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

Rechtliche Rahmenbedingungen

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

Die starken Preisanstiege für freifinanzierte Wohnflächen rückten das Thema Leistbarkeit vermehrt in den öffentlichen Diskurs. Mit der Entwicklung von Flächen für den geförderten Wohnbau zur Veräußerung im Quartiersmix wird versucht, dem entgegenzuwirken. Bei Mietwohnobjekten und -projekten könnten weitere regulatorische Eingriffe negative Einflüsse auf die Wirtschaftlichkeit haben. 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 die 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 Ankaufprozess unterliegt strikten Vorgaben bzw. Prozessen und soll eine Minimierung der Risiken gewährleisten. Vor Beginn des eigentlichen Ankaufprozesses werden neue Objekte durch das Real Estate Investment Management unter Einbeziehung der Asset Manager evaluiert. Dabei wird geprüft, ob ein Objekt in die aktuelle Portfoliostrategie passt. Entsprechende (Vor-)Verwertungsmöglichkeiten werden in jedem Fall im Vorfeld eines Ankaufs geprüft. Ausschlaggebend hierfür sind Faktoren wie z.B. die Qualität des Standorts, die Nachhaltigkeit des Objekts und der Mieten, die Bonität der Mieterinnen

und Mieter, die Bewirtschaftungskosten, die Drittverwertungsmöglichkeiten, das Risiko-/Ertragsprofil, die Nutzungsart und weitere transaktionspezifische Parameter.

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

Neben markt- und immobilisenspezifischen Risiken bildet die zugrunde gelegte Renditeerwartung im Ankauf ein wesentliches Risikomerkm. Hier gilt es, Marktentwicklungen laufend zu analysieren. Der durch die COVID-19-Pandemie gestiegene Investitionsdruck ist hoch und Immobilienprojekte als Anlageform werden in Zeiten der Krise stark nachgefragt.

In Bezug auf Investitionen in das Anlagevermögen in Form von Sanierungen, Erweiterungen und Neubauten besteht das wesentliche Risiko in den steigenden Baukosten bzw. in daraus resultierenden Kostenüberschreitungen. Aktuell ist ein starker Anstieg der Baustoffpreise zu beobachten. Grund dafür sind zum Teil die sehr hohe Nachfrage nach Baustoffen, Produktions- und Lieferausfälle sowie Logistikprobleme in den Lieferketten. Die ARE verfolgt die Entwicklung der Baupreise laufend und berücksichtigt Kostensteigerungen in den Planungen. Um das Risiko von Baukostenüberschreitungen zu minimieren und gegensteuernde Maßnahmen ergreifen zu können, werden im Investitions-Controlling sämtliche Projekte der ARE nach einem standardisierten Schema in regelmäßigen Intervallen abgefragt und ausgewertet. Projekte mit Anzeichen einer Planabweichung werden mit den Controllern und Projekt-Managern abgestimmt und terminiert, gegensteuernde Maßnahmen definiert und überwacht.

5.1.4 Vermietungsrisiko

Die ARE vermietet ihre Liegenschaften überwiegend langfristig an Institutionen des Bundes. Der steigende Anteil der an Private vermieteten Flächen (Wohnbau und Büro) beträgt rund 18 %. Ausfalls- und Leerstandsrisiken werden vor allem durch ein aktives Asset Management reduziert. Der aktuell vermietbare Leerstand liegt bei 1,9 %. Ein weiteres Risiko ist der COVID-19-bedingte Ausfall von Mietzahlungen, wobei bis zum Bilanzstichtag keine relevanten Ausfälle zu verzeichnen waren. Aufgrund des Klimawandels kann es langfristig zu veränderten Hitze- und Kältephasen kommen, was zu hohen Schwankungen des Energiebedarfs und damit einhergehenden Kosten für die Mieterinnen und Mieter führen kann. Es gilt daher, einer Verbesserung der Klimaresilienz im Altbestand besonderes Augenmerk zu widmen, um ein Abwandern in andere Objekte zu vermeiden. Durch eine nachhaltige Bewirtschaftung über den gesamten Lebenszyklus, einem forcierten Umstieg auf nachhaltige Energiequellen sowie klimaresilientes und ressourcenschonendes Bauen wird versucht dem entgegenzuwirken.

5.1.5 Konzentrationsrisiko

Grundsätzlich ist eine sehr breite, österreichweite Streuung des Immobilienportfolios nach verschiedenen Nutzungsarten gegeben, wobei es zu einer Konzentration von Liegenschaften in Ballungszentren kommt. Die Gesellschaft hat einen hohen Anteil an Bundesmietern, die ein potenzielles „Klumpen-Risiko“ implizieren. Die 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, die deshalb jeweils überprüft wird. Bei einem Ausfall der Partner kann es bei vereinbarten Aufgriffsrechten der Partneranteile zu einem erhöhten Kapitalbedarf, verbunden mit einer Erhöhung des Projektrisikos, kommen.

5.1.7 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 Cyber-Risiken

Cyber-Attacken nehmen weltweit stetig zu und werden immer professioneller in der Durchführung. Um die IT-Infrastruktur zu schützen, den Verlust von Daten sowie den unbefugten Zugriff auf vertrauliche Informationen zu verhindern und Imageschäden vorzubeugen, verfolgt der BIG Konzern einen hohen Anspruch an das Sicherheitsniveau der IT-Security. Laufend werden IT-Risiken bewertet und Security Maßnahmen zur Risikoreduktion umgesetzt sowie die IT-Systeme durch regelmäßige externe Audits geprüft.

5.1.9 Finanzielle Risiken

Mit Beginn des 4. Quartals 2021 wurde die neue Finanzierungsstruktur umgesetzt, bei der sich die ARE im Rahmen der Kurzfristfinanzierung unabhängig von der Muttergesellschaft finanziert. Da sich die ARE langfristig weiterhin über interne Darlehen refinanziert gelten die Finanzierungsrisiken der BIG auch mittelbar für die ARE. Fremdkapital wird insbesondere zur Finanzierung von Projektentwicklungen und Akquisitionen benötigt. Sämtliche Finanzierungstätigkeiten erfolgen durch ein zentrales Konzern-Treasury, das nach einer klaren Treasury-Richtlinie handelt.

Die Analyse und das Management finanzieller Risiken werden zentral gesteuert. In Form eines regelmäßigen Reportings wird die Geschäftsführung über die Entwicklung und Struktur der Nettofinanzschulden sowie über die finanziellen Risiken informiert. Die langfristige Finanzierung erfolgt über eine drittvergleichsfähige Inter-

company-Finanzierung, kurzfristige Refinanzierungen erfolgen über den Geldmarkt in Form von Barvorlagen. Im Sinne einer Aktiv-Passiv-Steuerung bringt die langfristige Struktur der Aktivseite eine ebenso entsprechende Gestaltung der Passivseite mit sich.

Krisensituationen, wie die derzeitige COVID-19-Krise, können sich auch im Bereich der Refinanzierung in Form von erhöhten Margen, in steigenden Sicherheitsanforderungen oder zurückhaltender Kreditvergabe niederschlagen und stellen somit ein Risiko vor allem für die Projektgesellschaften dar, welche über externe Darlehen finanziert werden.

Zinsrisiken

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

Die ARE analysiert die Auswirkungen von Zinsänderungen auf das Zinsergebnis regelmäßig. Derzeit werden Effekte aus dem Zinsänderungsrisiko als nicht substantielles Risiko eingestuft. Allerdings können neue zusätzliche Anforderungen im Rahmen der Finanzierungen (z.B. EU-Taxonomie) zu einem Anstieg der Bonitätsaufschläge führen, welche sich in weiterer Folge in höheren Finanzierungskosten niederschlagen könnten.

Liquiditätsrisiko / Kreditlinienrisiko

In der ARE beschränkt sich das Refinanzierungsrisiko auf die unterjährige Refinanzierung, da sich das Unternehmen per Intercompany-Darlehen über die Muttergesellschaft BIG finanziert.

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 im Falle eines Liquiditätsbedarfs (beispielsweise bei Ausfalls- oder Anschlussfinanzierung) schlagend werden könnte. Hier kann es aufgrund von bankinternen Risikovorgaben zu ungünstigeren Konditionen bis hin zur Ablehnung der Finanzierung kommen.

Ausfallsrisiko

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

Steuerrisiko

Wie bereits in der Vergangenheit können mögliche künftige Änderungen in der österreichischen Steuergesetzgebung, die Auswirkungen auf die Ertrags-, Umsatz und Grunderwerbsbesteuerung für die Immobilienwirtschaft

haben können, nicht ausgeschlossen werden. Der Konzern versucht daher, allfällige Konsequenzen von Gesetzesänderungen durch die kontinuierliche Zusammenarbeit mit 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, war bei der ARE aufgrund der stetig wachsenden steuerlichen Anforderungen und Herausforderungen im Geschäftsjahr 2020 ein internes Steuerkontrollsystem etabliert worden, welches im Geschäftsjahr 2021 zertifiziert wurde. Der Zielsetzung des SKS folgend, liegt der Schwerpunkt auf der Beurteilung der steuerrelevanten Risiken und der Steuerungs- und Kontrollmaßnahmen. Dadurch soll gewährleistet sein, dass alle Konzerneinheiten die Steuern termingerecht und betragsrichtig abführen. Das Risiko von etwaigen Regelverstößen soll rechtzeitig erkannt und verhindert werden. Das zertifizierte Steuerkontrollsystem trägt so dazu bei, finanzielle Risiken, finanzstrafrechtliche Risiken, Reputationsrisiken und Geschäftsrisiken des Unternehmens zu reduzieren.

Kapitalrisikomanagement

Das Kapitalrisikomanagement zielt auf eine ausgewogene Eigenkapitalausstattung und Verschuldungsquote ab. Im Rahmen der Planung werden diese Kennzahlen ermittelt und analysiert, um (falls erforderlich) rechtzeitig geeignete Maßnahmen in Abstimmung mit der Geschäftsleitung ergreifen zu können.

5.2 INTERNES KONTROLLSYSTEM

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

Das IKS des Konzerns verfolgt folgende grundlegende Ziele: Effektivität und Effizienz der Geschäftsprozesse, Verlässlichkeit der finanziellen Berichterstattung und Einhaltung der gültigen Gesetze und Vorschriften. Darüber hinaus ist es auf die Einhaltung der internen Regelungen, des 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, Anti-Korruption 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 bzw. einer Führungskraft vereint sind. Sämtliche Kontrollmaßnahmen werden im laufenden Geschäftsprozess durchgeführt, um sicherzustellen, dass potenziellen Fehlern oder Abweichungen in der Finanzberichterstattung vorgebeugt wird bzw. diese gegebenenfalls entdeckt und korrigiert werden.

5.2.2 Monitoring

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

Die Ergebnisse der Überwachungstätigkeiten werden der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat (und hier dem Prüfungsausschuss) berichtet. Die Geschäftsführung erhält zudem laufend Berichte aus den Bereichen Controlling, Finanzmanagement und Risikomanagement. Zu veröffentlichende Abschlüsse werden von der Leitung Finanzmanagement und der Geschäftsführung vor Weiterleitung an den Aufsichtsrat einer abschließenden Würdigung unterzogen.

6 | CORPORATE GOVERNANCE

6.1 FREIWILLIGES BEKENNTNIS ZUM ÖSTERREICHISCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX

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

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

6.2 COMPLIANCE UND UNTERNEHMENSWERTE

Im Rahmen der konzernweiten Compliance-Struktur sind der Verhaltens- und Ethik-Kodex sowie die Compliance-relevanten Regelungen des BIG Konzerns für 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“ installiert, um eine zeit- und ortsunabhängige Schulungswiederholung für Mitarbeitende zu ermöglichen. Als Home Office-taugliches Werkzeug ermöglichte dieses E-Learning Tool die Schulung von neuen Mitarbeitenden trotz COVID-19-bedingter Kontaktbeschränkungen. Darüber hinaus können sich Mitarbeitende bei Fragen jederzeit direkt an den Compliance-Officer wenden. In Vorbereitung auf die nationale Umsetzung der EU-Hinweisgeberrichtlinie wurde 2021 ein elektronisches Hinweisgebersystem eingerichtet. Die Mitarbeitenden sind zudem den grundlegenden Wertvorstellungen des BIG Konzerns verpflichtet, die nachhaltig kommuniziert und gelebt werden.

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

6.3 KORRUPTIONSPRÄVENTION UND UMGANG MIT INTERESSENKONFLIKTEN

Als staatsnahes Unternehmen verfolgt die ARE eine strenge Anti-Korruptionspolitik. 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 Anti-Korruption 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 (COO), deren Kompetenzen klar zugeordnet sind. Die Geschäftsführer stehen in regelmäßigem Austausch miteinander sowie im laufenden Dialog und Informationsaustausch mit den Führungskräften.

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

7 | NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN EINSCHLIESSLICH UMWELTBELANGE

7.1 NUTZER IM FOKUS

Mit ihren 80 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern betreut die ARE in ihrem Immobilienportfolio unterschiedliche Nutzergruppen. Mit Kundinnen und Kunden sowie Mieterinnen und Mietern pflegt die ARE langfristige Partnerschaften und realisiert Projekte in enger Abstimmung. Mit der Verwaltung und Bewirtschaftung der Objekte wird zumeist das Objekt und 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 die 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 Wohnungsmieterinnen und -mieter 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, auf den gezielten Einsatz von Sicht- und Lichtachsen, auf die barrierefreie Zugänglichkeit sowie auf ausreichend Raum für die Abstellmöglichkeit von Kinderwägen und Fahrrädern.

7.1.2 Serviceorientierte Wohnungen

Bei der Erstvermietung von Mietwohnungen der Wohnbauinitiative, die zukünftig im Bestand gehalten werden, wurden finanzielle Eintrittsbarrieren unter anderem durch den Entfall von Maklerprovisionen für die Mieterinnen und 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 Kundinnen und 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 den die ARE eingebunden ist, gewährleistet.

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

Das Nachhaltigkeitsengagement des Mutterkonzerns BIG wird eingehend in dem jährlich erscheinenden Nichtfinanziellen Bericht dokumentiert. 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 2021 den konzernweiten Nachhaltigen Mindeststandard um. Dieser geht über die gesetzlichen Anforderungen hinaus und gilt seit 1. Jänner 2020 für alle Neubau- und Generalsanierungsprojekte. Als Basis für die konzernweite Ausrollung hat die ARE bereits vor 2020 schon Projekte mit vielen Kriterien des heute geltenden Nachhaltigen Mindeststandards umgesetzt; darunter fallen z.B. alle klimaaktiv-zertifizierten Projekte der ARE vor 2020. Mit der konzernweiten Umsetzung sollen damit die strategischen Schwerpunktziele für Ressourcen- und Energieeffizienz unterstützt werden. Auch die Betrachtung der Lebenszykluskosten ist dabei als wichtiger Schlüssel zur Berechnung der Rentabilität nachhaltiger Investitionen in Gebäude zu gewährleisten.

Die zentralen Themen des konzernweiten Nachhaltigen Mindeststandards sind:

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

Zur flächendeckenden Umsetzung, Dokumentation und Steuerung wurde das HBP-Onlinetool (HBP steht für Holistic Building Program) entwickelt. Im Berichtsjahr wurden acht Projekte der ARE entsprechend dem gültigen konzernweiten Nachhaltigen Mindeststandard neu gestartet. Seit 1. Jänner 2020 laufen in Summe 14 HBP Projekte, davon 13 mit dem Nachhaltigen Mindeststandard.

7.2.2 Lebenszyklusbetrachtung

Seit 2020 ist eine vereinfachte Lebenszykluskostenanalyse auf Basis von GEFMA Benchmarks verpflichtender Standard. Die Berechnung kann zu einem sehr frühen Zeitpunkt, ohne eine vorliegende Planung, durchgeführt werden, weil sie sich an Kennwerten bestehender Gebäude orientiert. Diese frühe Grobkostenschätzung möglicher, künftiger Nutzungs- und Lebenszykluskosten von Gebäuden dient dazu, eine grobe Dimension der künftigen Nutzungskosten zu erhalten, zeigt in welcher Kostengruppe die größten Hebel liegen und wo Potenziale zur Verringerung der Nutzungskosten in der Planung liegen. Beispielsweise zeigt die Schätzung, bei einem hohen Anteil der Ver- und Entsorgungskosten, ob ein zusätzliches Honorar für die energetische Optimierung durch Energieexperten wirtschaftlich vertretbar ist.

7.2.3 Ausstieg aus fossilen Brennstoffen

23,8 % der Heiz- und Kühlenergie im ARE Portfolio werden derzeit noch mit Öl oder Erdgas erzeugt. Zur Reduktion der Treibhausgasemissionen (THG) soll bis 2025 der komplette Ausstieg aus fossilen Brennstoffen

68,9

Prozent Fernwärme-Nutzung in ARE Gebäuden

gelingen. Mit Erreichen der wirtschaftlichen oder technischen Lebensdauer, spätestens jedoch 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.

In Bezug auf die Bestandsfläche wurden per 31. Dezember 2021 rund 68,9 % der Gebäude der ARE mit Fernwärme beheizt, 5,4 % mit erneuerbaren Energien inklusive Wärmepumpen und 1,8 % mit Strom. Der Anteil fossiler Brennstoffe von insgesamt rund 23,8 %, davon 3,7 % Heizöl und 20,1 % Erdgas, kann im Rahmen von künftigen Sanierungen weiter reduziert werden. Die nachfolgende Grafik zeigt die prozentuelle Aufteilung der Energieträger der Hauptheizsysteme im Berichtsjahr.

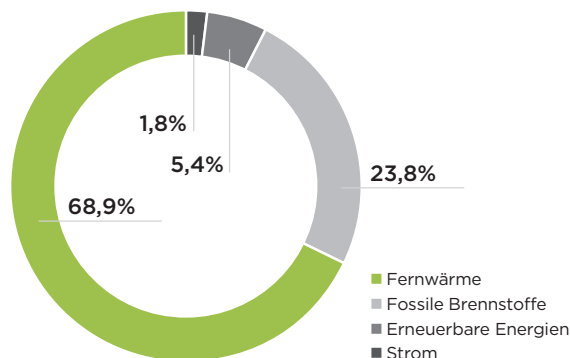


Abb.: Aufteilung der Energieträger der Hauptheizsysteme im Berichtsjahr

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 wird die ARE möglichst viele Dachflächen ihrer Gebäude dazu verwenden, um Photovoltaik-Anlagen zu errichten und so die eigenen Gebäude und ihre Kunden mit lokal erzeugtem, "grünem" Strom zu versorgen. Dies soll überall dort Schritt für Schritt umgesetzt werden, wo es rechtlich, wirtschaftlich und technisch möglich ist. Die Planungen aus dem Vorjahr mussten geringfügig adaptiert werden und belaufen sich nun auf folgende Leistungswerte: Landespolizeidirektion Burgenland (60 kWp), Landespolizeidirektion Oberösterreich (150 kWp), Landespolizeikommando Graz (200 kWp) und Landespolizeidirektion Vorarlberg (100 kWp). Geplant wäre es nun, unter anderem die vier erwähnten Anlagen im Jahr 2022 baulich umzusetzen.

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 konzernweiten Nach-

haltigen Mindeststandard ist für Neubauten und Generalsanierungen zumindest der Gebäudestandard klimaktiv Silber zu erreichen. Für den Bestand bedeutet dies die Fortführung der thermischen Sanierungen und die systematische Instandhaltungsplanung sowie das Beibehalten der Umsetzung von baulichen Energieeffizienzmaßnahmen im Rahmen des Energieeinspar-Contractings in Kooperation mit dem Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort (BMDW). Diese Maßnahmen sind eine konsequente Fortsetzung verschiedener Initiativen zur Verbesserung der Energieeffizienz im Gebäudebestand der ARE in den vergangenen Jahren.

7.2.6 Ökologische Baustoffe und Kreislaufwirtschaft

Ziel ist es, durch den Einsatz von Materialien einen möglichst geringen negativen Einfluss auf die Umwelt durch das Gebäude, gemessen am Beitrag zur globalen Erwärmung, am Versauerungspotenzial und am Bedarf an nicht erneuerbarer Energie, auszuüben. Für den Neubau werden nachwachsende Rohstoffe, allen voran Holz, aber auch mineralische Baustoffe, die sich durch nachhaltige Rohstoffgewinnung auszeichnen, zunehmend interessanter. Ein großer Hebel, um Ressourcen einzusparen, ist die Substanzerhaltung und das Nutzen vorhandener Potenziale. Für den Fall des Gebäudeabbruchs werden aktuell anhand von Pilotprojekten die Möglichkeiten des Ausbaus und der Wiederverwendbarkeit bzw. -verwertbarkeit von Sekundärmaterialien umgesetzt, um Erfahrungen für künftige Projekte zu sammeln. Beispiele dafür sind das VILLAGE IM DRITTEN (rund 50 t Material aus dem Altbestand wurden für Wiederverwendung bzw. -verwertung gewonnen), das Einsatztrainingszentrum Süßenbrunn (Wiederverwendung von Schüttmaterial) oder auch der Wildgarten (mehr als 15 t nährstoffreicher Humus konnten wiederverwendet werden, zum Großteil wieder direkt im Wildgarten, aber auch im VILLAGE IM DRITTEN).

7.3 NACHHALTIGE STADT- UND QUARTIERSENTWICKLUNG

Eine der vielen Stärken der ARE DEVELOPMENT ist die langfristige Stadt- und Quartiersentwicklung. Ihre Kernkompetenz liegt in der Entwicklung von vorausschauend geplanten, robusten und gleichzeitig flexibel nutzbaren, gemischten und voll integrierten Quartieren, die beispielsweise auch Flächen für Bildungsinfrastrukturen oder geförderten Wohnbau enthalten. Teilweise werden diese Nutzungen durch Partner realisiert (z.B. geförderter Wohnbau, Schulbau). In der Planung sind neben diesen und einer Vielzahl anderer Nutzungen die Schaffung von Naherholungsflächen, die Anbindung an Verkehrsnetze unter besonderer Berücksichtigung des Umweltverbundes, Fahrrad- und Wegstrukturen, die Anpassung des städtischen Versorgungsnetzes und Gemeinschaftsflächen zu berücksichtigen. In allen Entwicklungen der ARE DEVELOPMENT wird von Beginn an auf eine ausgewogene Wohnungsvielfalt mit durchdachten Grundrissen und öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiflächen geachtet.

Weiters legt der Konzern großen Wert auf gute Durchmischung des Wohnangebots bei größeren Entwicklungen. So werden im Zuge von Quartiers- und Stadtteilentwicklungen proaktiv Baufelder für sozialen und geförderten Wohnbau, der nicht in seiner eigenen Geschäftstätigkeit liegt, gemeinnützigen Partnern (z.B. SOZIALBAU, EGW Heimstätte, EBG Wohnen, GESIBA, NHT, usw.) angeboten. Beispiele dafür sind das Zeughaus (rund 48 % geförderter Wohnbau), der WILDGARTEN mit einem 40 %-Anteil an gefördertem Wohnbau, das Hirschfeld mit 30 %, das VILLAGE IM DRITTEN mit 42 % und das Juwel im Grünen – Mödling mit 24 % Fläche für geförderten Wohnbau.

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 (einzelne Baufelder werden dabei mit Kooperationspartnern wie der UBM umgesetzt). Flächen für Einzelhandel, Gewerbe und Gastronomie sowie Bildungseinrichtungen und ein zwei Hektar großer Park ergänzen das neu entstehende „Grätzl“ im 3. Bezirk. Die kompakte und klimagerechte Bauweise sowie die karbonfreie Versorgung durch erneuerbare Energien sind Teil einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung. Letztere wird in Kooperation mit Wien Energie in Form eines baufeldübergreifenden Versorgungskonzepts (Geothermie, Photovoltaik) realisiert. Das Quartier wird im Inneren zur Gänze autofrei sein. Durch die umliegenden bestehenden und teilweise extra für dieses Quartier neu entstehenden Stationen öffentlicher Verkehrsmittel (wie S-Bahn, Bus oder Straßenbahn) ist eine optimale Anbindung gegeben. Der rund zwei Hektar große Park in der Mitte des Quartiers und Begrünungen auf Dächern und einigen Fassaden werden sich positiv auf das Umgebungs-klima auswirken. Davon werden auch die Menschen in der Nachbarschaft profitieren.

7.3.1 Klimaresilientes Bauen

Da in den kommenden Jahren in den Städten mit einer Zunahme von Hitzetagen zu rechnen ist, müssen sowohl Bestandsgebäude als auch Neubauprojekte an die Klimaveränderungen und zu erwartenden Extremwetterereignisse angepasst und durch ökologisch sinnvolle Bauweisen einer Verschlechterung des Mikroklimas vorgebeugt werden. Um die Auswirkung der Bauvorhaben auf die unmittelbare Umgebung messbar zu machen und Maßnahmen kosten- und ressourceneffizient einplanen zu können, wird 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. Auf diese Weise 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 28.578 m² begrünte Dächer im Bestand des ARE Konzerns 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 bereits vormals bebaute Flächen herangezogen („Brown fields“) und nach Möglichkeit der dort existierende Bestand erhalten. Aufgrund des konzernweiten Nachhaltigen Mindeststandards der BIG müssen unabhängig davon bei jedem Neubau oder jeder Generalsanierung zumindest 20 % der Fläche unversiegelt und frei von Bauwerken bleiben. Um die Versiegelung von Flächen so weit als 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. Im VILLAGE IM DRITTEN gibt es in diesem Zusammenhang zum Beispiel eine Zwischennutzung für Urban Gardening sowie die Vorbereitung eines Bienenzentrums in Kooperation mit Bienen, außerdem sind Ausgleichsflächen für Zauneidechsen geplant. Das derzeit in Bau befindliche Einsatztrainingszentrum Süßenbrunn wird über die nächsten zehn Jahre ökologisch begleitet, und auch beim Bundesamtsgebäude in Tulln oder dem Wohnbau Feldkirchner Straße in Klagenfurt wird auf die Erhaltung von Grünraum und Bepflanzung geachtet.

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 gegebenenfalls werden Verkehrskonzepte in die Planung integriert. So ermöglichen Sammelgaragen beispielsweise den WILDGARTEN in Wien autofrei zu halten und das Innere

des Quartiers mit einem umfassenden Wege- und Fahrradnetz zu erschließen. Neben der kostenlosen Zurverfügungstellung von Fahrrad-Trolleys sind große Fahrradräume und -abstellplätze vorgesehen. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr wurde über die Verlängerung der örtlichen Buslinie sichergestellt. Darüber hinaus werden Carsharing-Angebote im Quartier bereitgestellt. Ein weiteres Beispiel für vergleichbare intelligente und nachhaltige Mobilitätslösungen ist das Projekt Reininghaus Q12 in Graz.

2021 wurde u.a. der im Vorjahr erarbeitete „Leitfaden zur Förderung der Rad-Mobilität im ARE Wohnbau“ um einen zweiten für den ARE Bürobau ergänzt – wieder mit dem Ziel, den Nutzern und Mieterinnen von ARE Objekten ein attraktives Angebot für ihre Mobilität zu bieten und die Verwendung des Fahrrads bestmöglich zu unterstützen und auszubauen. Im Bundesamtsgebäude in der Radetzkystraße in Wien wurde die Errichtung von 600 Fahrradabstellplätzen samt Garderobeninfrastruktur abgestimmt und realisiert.

2016 startete die ARE DEVELOPMENT das Pilotprojekt „Wohnen mit E-Carsharing“ für Wohnungseigentumsobjekte. Bisher wurde dieses bei folgenden Projekten umgesetzt: ARGENTO (Wien), Rosenhöfe (Graz), Wimmergasse (Wien), Rosa & Heinrich (Graz), MEXO (Wien) und Stilneubau (Wien).

Die ARE selbst geht gemeinsam 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 Dienstfahrräder, E-Bikes oder E-Roller zur Verfügung. Darüber hinaus werden zur Vermeidung von Dienstreisen Videokonferenzen vermehrt genutzt, da die dazugehörige Infrastruktur bereits an allen Standorten der ARE eingerichtet ist.

rund
150
Tonnen CO₂
jährlich eingespart

8| INNOVATION, FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

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

9| EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die laufende Militäroperation in der Ukraine und die damit verbundenen Sanktionen gegen die Russische Föderation können Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung in Europa sowie auch weltweit haben.

Der ARE Konzern hat keine direkten Geschäftsverbindungen zur Ukraine, Russland oder Belarus. Dennoch können etwaige Auswirkungen auf die gesamte wirtschaftliche Situation zu einer Anpassung von Schätzungen und Vorhersagen führen. In weiterer Folge kann dies auch zu wesentlichen Änderungen unter anderem bei der Bewertung des IAS 40 Anlagevermögens und den Finanzverbindlichkeiten im kommenden Geschäftsjahr führen. Längerfristige Effekte dieser Krise können letztendlich auch zu Auswirkungen auf die Profitabilität des ARE Konzerns führen. Aufgrund der sich laufend ändernden Situation können zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine zuverlässigen Vorhersagen getroffen werden.

Am 14. Februar 2022 wurde das ÖkoStRefG 2022 (Ökosoziale Steuerreform Teil I) kundgemacht, welches unter anderem die etappenweise Herabsetzung der Körperschaftsteuer von 25 % auf 24 % im Kalenderjahr 2023 und 23 % im Kalenderjahr 2024 vorsieht. Die Senkung der Körperschaftsteuer wird in der ARE insbesondere eine Auswirkung auf die bilanzierten passiven latenten Steuern haben. Die ARE rechnet aus derzeitiger Sicht aufgrund dieser Gesetzesänderung mit einer ertragswirksamen Auflösung passiver latenter Steuern in Höhe von rund EUR 24 Mio. im Geschäftsjahr 2022.

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

10| SONSTIGES

Die Gesellschaft verfügt über keine Zweigniederlassungen.

11| VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES UNTERNEHMENS

Das Kerngeschäft der ARE entwickelt sich prinzipiell konstant. Die kontinuierliche Vermietung und die partnerschaftliche Betreuung ihrer Bestandskunden sind wesentliche Ziele der ARE, um ein gesundes und nachhaltiges Wachstum der ihr anvertrauten Werte sicherzustellen. Die ARE nutzte das Geschäftsjahr 2021 daher auch konsequent, um die kontinuierlich positive Entwicklung im Bestandsgeschäft fortzusetzen.

Eine Herausforderung der nächsten Jahre wird voraussichtlich der weiterhin hohe Kostendruck sein. Die vollen Auftragsbücher der Bauwirtschaft erweisen sich dabei als erheblicher Kostentreiber. Zudem sind 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 2022 weiterhin auf hohem Niveau gehalten und der Anteil der Asset-Klasse Wohnen am Bestandsportfolio langfristig auf 20 % erhöht. So sind beispielsweise Baustarts von städtebaulichen Großprojekten wie Reininghaus Q12 und Jakomini Verde in Graz sowie von den Wohnprojekten Hirschfeld in der Gerasdorfer Straße und in der Sperl-

gasse in Wien, ebenso wie in der Linzer Kudlichstraße geplant. Die Bestandswohnungen in der Klagenfurter Feldkirchnerstraße und des Schwechater Projekts Fel-mayerpark sollen 2022 fertiggestellt werden.

In der Asset-Klasse Büro werden 2022 unter anderem die Projekte Hohenstaufengasse 9 in Wien und das LLZ Kärnten fertiggestellt und am Sicherheitszentrum Innsbruck als derzeit größtes ARE Projekt für Bestandskunden weitergebaut.

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 dem Partner UBM Development AG 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 9. März 2022

Die Geschäftsführung

DI Hans-Peter Weiss

DI Wolfgang Gleissner

KONZERNABSCHLUSS

NEUE PERSPEKTIVEN ERFOLGREICHE AUSSICHTEN





Die aktuelle Situation auf den internationalen Immobilienmärkten ist derzeit schwer einschätzbar. Die Meinungen der Expertinnen, wie sich 2022 entwickeln wird, sind divergent. Zahlreiche Unsicherheitsfaktoren sowohl aus der Wirtschaft als auch aus der Finanzwelt spielen in den Markt hinein.

In einer Sache sind die Expertinnen und Experten aber einig: Solide geführte Unternehmen werden die besten Karten haben. Für die ARE gilt das in zweifacher Hinsicht, denn ihr Erfolg beruht auf zwei starken Standbeinen, die sich gegenseitig ergänzen und fördern: die Bewirtschaftung eines breit gefächerten Portfolios an erstklassigen Objekten sowie die Entwicklung hochqualitativer und nachhaltiger Arbeits- und Wohnräume.

Im Management ihres Immobilienportfolios setzt die ARE auf kontinuierliche Optimierung und individuelle Nutzungskonzepte mit bestmöglichem Service für ihre Kunden.

Wohnquartier Eschengarten

KONZERNABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2021

Konzerngesamtergebnisrechnung

in TEUR	Anhangsangabe	2021	2020
Umsatzerlöse	6.1.1	334.651,0	266.007,5
Bestandsveränderung	6.1.2	18.928,9	71.429,5
Sonstige betriebliche Erträge	6.1.3	2.773,3	5.996,1
Ergebnis aus dem Abgang von Immobilien	6.1.4	15,5	-1.283,8
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	6.1.5	987,1	28.435,2
Materialaufwand	6.1.6	-170.487,8	-172.398,4
Personalaufwand	6.1.7	-7.318,7	-6.534,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.1.8	-16.110,6	-14.508,5
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)		163.438,6	177.142,8
Abschreibungen		-115,0	-112,0
Abwertung Vorratsvermögen	6.1.9	0,0	-178,1
Neubewertungsergebnis	6.1.10	186.090,0	90.007,1
Betriebsergebnis (EBIT)		349.413,6	266.859,8
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	7.3	18.685,2	-724,3
Veräußerungsergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	5.6, 7.3	0,0	1,0
Finanzaufwendungen	6.1.11	-27.164,8	-24.062,2
Sonstiges Finanzergebnis	6.1.12	4.744,4	408,9
Finanzergebnis		-22.420,4	-23.653,3
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		345.678,4	242.483,2
Ertragsteuern	7.13	-85.067,6	-57.385,9
I. Gewinn der Periode		260.610,8	185.097,3
<i>Davon Muttergesellschaft zuzurechnen</i>		<i>260.610,8</i>	<i>185.097,3</i>
Posten, die nie in den Gewinn oder Verlust umgegliedert werden			
Neubewertung der Schuld aus leistungsorientierten Versorgungsplänen	7.9	2,2	-3,9
Darauf entfallende Steuern	7.13	-0,5	1,0
II. Sonstiges Ergebnis		1,6	-2,9
III. Gesamtergebnis		260.612,5	185.094,3
<i>Davon Muttergesellschaft zuzurechnen</i>		<i>260.612,5</i>	<i>185.094,3</i>

Konzernbilanz

AKTIVA	Anhangsangabe	31.12.2021	31.12.2020
in TEUR			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.1	3.850.183,6	3.343.128,3
Sonstige Sachanlagen	7.2	1.711,5	563,6
Immaterielle Vermögenswerte	7.2	39,3	68,0
Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	7.3	99.034,8	86.443,1
Sonstige Vermögenswerte	7.4	14.193,4	23.579,6
Langfristiges Vermögen		3.965.162,5	3.453.782,7
Vorräte	7.5	178.743,7	169.373,1
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	7.6	43.346,7	23.443,2
Liquide Mittel	7.7	61.683,7	64.030,7
Kurzfristiges Vermögen		283.774,0	256.847,0
Aktiva gesamt		4.248.936,6	3.710.629,7
PASSIVA	Anhangsangabe	31.12.2021	31.12.2020
in TEUR			
Nennkapital	7.8	50.000,0	50.000,0
Sonstige Rücklagen	7.8	-60,6	-62,2
Neubewertungsrücklage	7.8	1.203,1	1.203,1
Gewinnrücklagen	7.8	2.381.485,2	2.181.454,4
Eigenkapital		2.432.627,7	2.232.595,3
Finanzverbindlichkeiten	7.12	1.234.321,8	146.307,5
Personalarückstellungen	7.9	547,6	559,4
Sonstige Rückstellungen	7.10	164,8	137,0
Sonstige Verbindlichkeiten	7.14	11.703,6	15.609,9
Passive latente Steuern	7.13	301.799,4	241.968,0
Langfristige Verbindlichkeiten		1.548.537,3	404.581,8
Finanzverbindlichkeiten	7.12	122.940,3	912.295,8
Personalarückstellungen	7.9	1.104,7	986,7
Sonstige Rückstellungen	7.10	43.939,6	43.408,5
Rückstellung für tatsächliche Ertragsteuern	7.11	1.492,0	4.880,5
Sonstige Verbindlichkeiten	7.14	98.294,9	111.881,1
Kurzfristige Verbindlichkeiten		267.771,5	1.073.452,6
Passiva gesamt		4.248.936,6	3.710.629,7

Konzern-Geldflussrechnung

in TEUR	Anhangsangabe	2021	2020
Geldflüsse aus Geschäftstätigkeit			
Ergebnis vor Ertragsteuern		345.678,4	242.483,2
Zinsergebnis	6.1.11, 6.1.12	21.155,0	22.705,0
Abschreibungen	6.1.9	115,0	112,0
Abwertung Vorratsvermögen	6.1.9	0,0	178,1
Neubewertungsergebnis	6.1.10	-186.090,0	-90.007,1
Ergebnisanteile von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	7.3	-18.685,2	724,3
Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	7.3	0,0	-1,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und sonstigen Vermögenswerten	6.1.4	-15,5	1.283,8
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	6.1.5	-987,1	-28.435,2
Sonstige unbare Transaktion		2.562,9	-2,3
Cashflow aus dem Ergebnis		163.733,5	149.040,8
Veränderung von Forderungen aus Finanzierungsleasing	7.4	622,7	625,1
Veränderung Vorräte, Forderungen und sonstige Vermögenswerte	7.4, 7.5, 7.6	-9.884,5	-37.682,8
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.14	6.426,4	-5.359,6
Veränderung Personalrückstellungen	7.9	108,4	324,8
Veränderung sonstige Rückstellungen, sonstige Verbindlichkeiten und Abgrenzungen	7.10, 7.14	11.886,5	-295,8
Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen		9.159,4	-42.388,2
Gezahlte Ertragsteuern	7.13	-23.325,6	-13.153,5
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit		149.567,4	93.499,1
Geldflüsse aus Investitionstätigkeit			
Erwerb von Immobilien, Sachanlagevermögen und sonstigen Vermögenswerten	7.1, 7.2	-282.615,6	-126.326,0
Erwerb von Tochterunternehmen abzüglich erworbener liquider Mittel	5.4	-2.350,3	-2.814,7
Einzahlungen aus dem Abgang von Tochterunternehmen	5.6	987,1	10.596,0
Auszahlungen im Zusammenhang nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	7.3	-21,5	-18.781,1
Erhaltene Dividenden	7.3	5.298,3	4.059,5
Vergabe von Ausleihungen		-19.039,6	-19.602,1
Rückzahlungen von Ausleihungen		30.340,4	571,7
Erhaltene Zinsen	6.1.12	2.802,8	408,9
Veräußerung von Immobilien, Sachanlagevermögen und sonstigen Vermögenswerten	6.1.4	1.013,9	476,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit		-263.584,4	-151.411,2
Geldflüsse aus Finanzierungstätigkeit			
Rückzahlung von Bankverbindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen	7.12	-1.342.576,2	-44.028,9
Aufnahme von Bankverbindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen	7.12	1.606.280,8	89.871,2
Gezahlte Zinsen	6.1.11	-23.959,1	-23.182,2
Einzahlung Gesellschafter		0,0	1.206,5
Gezahlte Dividende	7.8	-60.580,0	-64.240,0
Auszahlungen für Leasingverbindlichkeiten	8.1.4	-1.514,1	-1.495,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		177.651,4	-41.868,6
Gesamt Cashflow (= Veränderung der liquiden Mittel)		63.634,4	-99.780,7
Liquide Mittel 01.01.	7.7	-1.950,7	97.830,0
Liquide Mittel 31.12.	7.7	61.683,7	-1.950,7
Nettoveränderung der liquiden Mittel		63.634,4	-99.780,7

Entwicklung des Konzerneigenkapitals

in TEUR	Stammkapital	Neubewertung IAS 19	Neubewertung IAS 16	Gewinnrücklage	Eigenkapital gesamt
Stand am 01.01.2021	50.000,0	-62,2	1.203,1	2.181.454,4	2.232.595,3
Gewinn				260.610,8	260.610,8
Sonstiges Ergebnis		1,6			1,6
Gesamtergebnis	0,0	1,6	0,0	260.610,8	260.612,5
Transaktionen mit Eigentümern					
Ausschüttung				-60.580,0	-60.580,0
Gesamte Transaktion mit Eigentümern	0,0	0,0	0,0	-60.580,0	-60.580,0
Stand am 31.12.2021	50.000,0	-60,6	1.203,1	2.381.485,2	2.432.627,7
Anhangsangabe	7.8	7.8	7.8	7.8	7.8

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

ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS

1. GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

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

Der Konzernabschluss wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, erstellt. Er wurde von der Geschäftsführung am 9. März 2022 zur Veröffentlichung genehmigt. Abschlussstichtag ist der 31. Dezember 2021. Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgte unter der Going-Concern-Prämisse.

1.1 Funktionale und Darstellungswährung

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

1.2 Verwendung von Ermessensentscheidungen und Schätzungen

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

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 Lieferungen 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 internen als gering eingeschätzten Ausfallrisiken führt die Erhöhung des Kreditrisikos aufgrund der COVID-19-Krise zu keinem wesentlichen Einfluss auf das Konzernergebnis.

Der ARE Konzern ist mit klima- und umweltbezogenen Risiken konfrontiert. Diese können Auswirkungen auf Schätzungsunsicherheiten und Ermessensentscheidungen haben und betreffen aus derzeitiger Sicht im Wesentlichen die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, Rückstellungen sowie latenter Steuern. Die klima- und umweltbezogenen Risiken haben im Geschäftsjahr 2021 keine Auswirkungen auf die für die Erstellung des Konzernabschlusses verwendeten Annahmen und Schätzungsparameter und es wurden keine neuen Verpflichtungen oder Sachverhalte, welche zu einer Rückstellungsbildung führen, identifiziert.

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

- Im Rahmen der Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit einem Buchwert von insgesamt TEUR 3.850.183,6 (Vorjahr: TEUR 3.343.128,3) ergeben sich eine Reihe von Schätzungen, die im Zeitablauf wesentlichen Schwankungen unterliegen können.
- Dem Ansatz von aktiven latenten Steuern mit einem Buchwert von insgesamt TEUR 6.153,4 (Vorjahr: TEUR 5.637,3) 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 44.104,4 (Vorjahr: TEUR 43.545,5) 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 547,6 (Vorjahr: TEUR 559,4) werden Annahmen für Zinssatz, Pensionsantrittsalter, Lebenserwartung, Fluktuation und künftige Bezugserhöhungen verwendet.
- Für die Bewertung der Wertberichtigung mit einem Buchwert von insgesamt TEUR 990,1 (Vorjahr: TEUR 1.043,0) 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:

Anhangsangabe: 4.1 Konsolidierungsgrundsätze – Beurteilung, ob ein Beherrschungsverhältnis besteht

Anhangsangabe: 4.6 Leasingverhältnisse – Bestimmung der Laufzeit der Leasingverträge

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

2. GESCHÄFTSSEGMENTE

2.1 Grundlagen der Segmentierung

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

2.2 Wichtiger Kunde

Die Umsatzerlöse mit der Republik Österreich betragen TEUR 197.000,9 (Vorjahr: TEUR 148.138,8), somit 58,9 % (Vorjahr: 55,7 %) der Gesamterlöse des Konzerns (siehe Punkt 6.1.1).

3. ÄNDERUNGEN VON RECHNUNGSLEGUNGSMETHODEN

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

Erstmals zum 1. Jänner 2021 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
Änderungen zu IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 und IFRS 16	Interest rate benchmark reform - Phase 2	01.01.2021
Änderungen zu IFRS 4	Versicherungsverträge – Aufschub von IFRS 9	01.01.2021
IFRS 16	Mietzugeständnisse im Zusammenhang mit COVID-19 nach dem 30. Juni 2021	01.04.2021

Interest rate benchmark reform – Phase 2

Die Änderungen der Phase 2 bieten praktische Erleichterungen bei bestimmten Anforderungen der IFRS-Standards. Diese Erleichterungen beziehen sich auf Änderungen von Finanzinstrumenten und Leasingverträgen oder Sicherungsbeziehungen, die durch die Ersetzung eines Referenzzinssatzes in einem Vertrag durch einen neuen alternativen Referenzzinssatz ausgelöst werden.

Wenn sich die Basis für die Ermittlung der vertraglichen Zahlungsströme eines finanziellen Vermögenswertes oder einer finanziellen Verbindlichkeit, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, infolge der Reform der Referenzzinssätze geändert hat, ist der Effektivzinssatz des finanziellen Vermögenswertes oder der finanziellen Verbindlichkeit anzupassen, um die durch die Reform erforderliche Änderung zu berücksichtigen. Eine Änderung der Basis für die Ermittlung der vertraglichen Zahlungsströme ist aufgrund der Reform der Referenzzinssätze erforderlich, wenn die beiden folgenden Bedingungen erfüllt sind:

- Änderung ist als unmittelbare Folge der Reform notwendig,
- neue Basis für die Ermittlung der vertraglichen Zahlungsströme ist wirtschaftlich gleichwertig mit der vorherigen Basis – das heißt mit der Basis unmittelbar vor der Änderung.

Wurden an einem finanziellen Vermögenswert oder einer finanziellen Verbindlichkeit Änderungen vorgenommen, die über die nach der Reform der Referenzzinssätze erforderlichen Änderungen der Basis für die Ermittlung der vertraglichen Zahlungsströme hinausgehen, ist zunächst der Effektivzinssatz des finanziellen Vermögenswertes oder der finanziellen Verbindlichkeit anzupassen, um die durch die Reform der Referenzzinssätze erforderliche Änderung zu berücksichtigen. Erst danach sind die Rechnungslegungsmethoden zur Bilanzierung von Änderungen auf die zusätzlichen Änderungen anzuwenden.

Die Änderungen sehen auch bei der Bilanzierung von Leasingverhältnissen eine Ausnahme zur Verwendung eines geänderten Abzinsungssatzes vor. Dieser spiegelt die Änderung des Zinssatzes wider, wenn eine Leasingverbindlichkeit aufgrund einer Änderung des Leasingverhältnisses, die durch die Reform der Referenzzinssätze erforderlich ist, neu bewertet wird.

Letztlich sehen die Änderungen der Phase 2 eine Reihe vorübergehender Ausnahmeregelungen für bestimmte Vorschriften zur Bilanzierung von Sicherungsgeschäften vor, wenn eine durch die Reform der Referenzzinssätze erforderliche Änderung eines Grundgeschäfts und/oder Sicherungsinstruments eintritt, die eine ununterbrochene Fortsetzung der Sicherungsbeziehung ermöglicht. Diese Ausnahmen, welche angewendet werden, sobald die aus der Reform der Referenzzinssätze resultierende Unsicherheit in Bezug auf den Zeitpunkt und die Höhe der zinsbasierten Cashflows des Grundgeschäfts oder des Sicherungsinstruments nicht mehr bestehen, betreffen:

- Die Änderung der Designation einer Sicherungsbeziehung, um die durch die Reform erforderlichen Änderungen zu berücksichtigen, ohne die Sicherungsbeziehung aufzulösen.
- Wenn ein gesichertes Grundgeschäft in einer Absicherung von Zahlungsströmen angepasst wurde, um Änderungen zu berücksichtigen, die durch die Reform notwendig wurden, ist der zum 1. Jänner in der Rücklage für die Absicherung von Zahlungsströmen angesammelte Betrag als auf dem alternativen Referenzzinssatz basierend zu betrachten, auf dessen Basis die zukünftigen abgesicherten Zahlungsströme bestimmt werden.

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

IFRS 4 – Verspätete Anwendung von IFRS 9

IFRS 4 ist ausschließlich für Versicherungsunternehmen relevant. Die Änderungen haben daher keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der ARE.

IFRS 16 – Änderungen auf die Coronavirus bezogene Mietkonzessionen nach dem 30. Juni 2021

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 ursprüngliche Änderung war bis 30. Juni 2021 befristet und wurde durch das IASB bis 30. Juni 2022 verlängert.

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 3	Verweis auf das Rahmenkonzept	01.01.2022	01.01.2022
IAS 16	Erträge vor Erreichen des betriebsbereiten Zustands	01.01.2022	01.01.2022
IAS 37	Umfang der Erfüllungskosten bei belastenden Verträgen	01.01.2022	01.01.2022
Diverse	Jährliche Verbesserungen an den IFRS, Zyklus 2018-2020	01.01.2022	01.01.2022
IAS 1 / Leitliniendokument 2	Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	01.01.2023	01.01.2023
IAS 8	Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen	01.01.2023	01.01.2023
IFRS 17	Versicherungsverträge	01.01.2023	01.01.2023
IAS 1	Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig	01.01.2023	offen
IAS 12	Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einer einzigen Transaktion entstehen	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

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

4. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

4.1 Konsolidierungsgrundsätze

Unternehmenszusammenschlüsse

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

Üblicherweise werden von der ARE nur Immobilienzweckgesellschaften erworben, die mangels entsprechender Prozesse keinen Geschäftsbetrieb (business) aufweisen, sondern nur eine Immobilie, die aus der bisherigen Vermietung resultierende Forderungen und Verbindlichkeiten sowie die Refinanzierungsverbindlichkeit 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 Vereinbarung ein Recht auf die Nutzung des Vermögenswerts einräumt. Eine erneute Beurteilung findet bei Änderungen von wesentlichen Teilen der Vereinbarungen statt, die Auswirkungen auf die Beurteilung nach IFRS 16 haben.

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

Operating Leasing als Leasinggeber

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

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

Der Großteil der Liegenschaften der ARE wurde ursprünglich in die BIG mit dem Bundesimmobiliengesetz (BGBl 141/2000 vom 29. Dezember 2000) von der Republik Österreich ins Eigentum übertragen und im Jahr 2012 von der BIG in die ARE ausgegliedert. Gemäß § 4 Abs. 2 Bundesimmobiliengesetz hat auch die ARE „zu 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 Neubauvorhaben 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.

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 relevanter, Teile 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. 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 Monatsbezügen.

Rückstellung für Jubiläumsgelder

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

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

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

Zusätzliche Erläuterungen zu den Rückstellungen für Abfertigung, Pension und Jubiläumsgelder siehe Punkt 7.9 Personalarückstellungen.

4.10 Rückstellungen

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

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

Erlöse gemäß IFRS 15

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

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

Erlöse aus Mieterinvestitionen werden ebenfalls nach IFRS 15 erfasst. Mieterinvestitionen sind Baumaßnahmen, die im Zusammenhang mit den Immobilien des ARE Konzerns für den Mieter bzw. Dritte durchgeführt werden. Die Maßnahmen werden von der ARE als Dienst-

leister 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
- 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
- Aspanggründe BF dreizehn GmbH
- Aspanggründe BF vierzehn-Alpha GmbH
- Aspanggründe BF vierzehn-Beta GmbH
- Sonnensteinstraße 11-13 PE GmbH
- Aspern J6 Projektentwicklungs 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 2021 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 2021 folgendermaßen entwickelt:

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

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
Im Berichtsjahr liquidiert	0	-1
Stand am 31.12.2020	101	56

Bei den Käufen und Zugängen 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 107 (Vorjahr: 100) 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 in Liqu.	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE Holding GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE Beteiligungen GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Anzengrübnergasse 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	Währung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vorjahr
Wunderburgstraße 1 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE Kudlichstraße 27 Projektentwicklung GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE Wunderburgstraße 1 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE DEV VG SIEBEN Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
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	100,00
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
Hilfsteichstraße 85 Projektentwicklung GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern H6 BP2 Projektentwicklung GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF eins GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF zwei GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF drei GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF vier-Alpha GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF vier-Beta GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF fünf GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF neun-Alpha GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF neun-Beta GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF elf-Alpha GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF zwölf-Beta GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF dreizehn GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF vierzehn-Alpha GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF vierzehn-Beta GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe Gürtelbögen GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Villa Schapira Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
SHS Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Artholdgasse Errichtungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Gudrunstraße Errichtungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
VIERTEL ZWEI Entwicklung GmbH & Co Westkurve ZWEI KG	Wien	EUR	100,00	100,00
CB Krieau Deins GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
VIERTEL ZWEI Entwicklung GmbH & Co TRV ZWEI KG	Wien	EUR	100,00	100,00

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vorjahr
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
Kirchenviertel Projektentwicklung eins GmbH (vormals: ARE DEV VG DREIZEHN Beteiligungsverwaltungs GmbH)	Wien	EUR	100,00	100,00
Kirchenviertel Projektentwicklung zwei GmbH (vormals: ARE DEV VG VIERZEHN Beteiligungsverwaltungs GmbH)	Wien	EUR	100,00	100,00
Sonnensteinstraße 11-13 PE GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE WN Besitz GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE DEV WN Entwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern J6 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern C1 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern E16-Alpha Projektentwicklung GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern E16-Beta Projektentwicklung GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern A15 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern F7 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern E11 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern A3B Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
FBG Alpha Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE DEV Oberlaa eins PE GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE DEV Oberlaa zwei PE GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Brünner 62 Projektentwicklungs GmbH (vormals: ARE DEV VG NEUNZEHN Beteiligungsverwaltungs GmbH)	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE DEV VG ZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE DEV VG EINUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
ARE DEV VG ZWEIUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
ARE DEV VG DREIUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Südstadtzentrum I GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	49,00
Südstadtzentrum Immo Projektentwicklung GmbH	Wien	EUR	100,00	49,00
Südstadt Immo Projektentwicklung GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	49,00

5.3 Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen

Zum Stichtag wurden im Rahmen der Equity-Bewertung 50 (Vorjahr: 56) Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vorjahr	Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vorjahr
FJK 51 Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	49,00	FDO Center GmbH & Co KG**	Wien	EUR	49,00	49,00
FJK 51 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	49,00	49,00	FDO Services GmbH & Co KG**	Wien	EUR	49,00	49,00
Perfekt A Wohnbau GmbH	Wien	EUR	49,00	49,00	FDO Office GmbH & Co KG**	Wien	EUR	49,00	49,00
Wohnbau Eschenpark 1 GmbH	Wien	EUR	49,00	49,00	FDO Business GmbH & Co KG**	Wien	EUR	49,00	49,00
NOE Central St. Pölten Verwertungs GmbH	St. Pölten	EUR	67,58	67,58	SCHÖPF15A GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00
Nuss Errichtung GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00	Engerthstraße 187 Errichtungsges.m.b.H.	Wien	EUR	50,00	50,00
BIG Liegenschaften Strasshof Verwertung und Entwicklungs GmbH	Wien	EUR	55,00	55,00	SYMBIO B52 GmbH	Wien	EUR	49,00	49,00
Kirchner-Kaserne Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	49,00	49,00	SYMBIO CITY GmbH	Wien	EUR	49,00	49,00
Wien 3420 Aspern Development AG	Wien	EUR	26,60	26,60	SYMBIO I GmbH	Wien	EUR	49,00	49,00
Schnirchgasse 9-9A GmbH & Co KG	Wien	EUR	45,00	45,00	WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	20,00	20,00
Trillple Management GmbH	Wien	EUR	45,00	45,00	Aspanggründe Beteiligungs GmbH	Wien	EUR	49,00	49,00
Trillple BP eins GmbH & Co OG*	Wien	EUR	45,00	45,00	WSB BF fünf Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	49,00
Trillple BP zwei GmbH & Co OG*	Wien	EUR	45,00	45,00	WSB BF neun-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	49,00
Trillple BP vier GmbH & Co OG*	Wien	EUR	45,00	45,00	WSB BF neun-Beta Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	49,00
Trillple Beteiligung vier GmbH*	Wien	EUR	45,00	45,00	WSB BF elf-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	49,00
Trillple Beteiligung fünf GmbH*	Wien	EUR	45,00	45,00	WSB BF zwei Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	49,00
ERD38 TU GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00	Perfekt A Beteiligungs GmbH***	Wien	EUR	49,00	49,00
Erdberger Lände 36-38 Projektentwicklung GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00	V22 Apartmentbetriebs Management GmbH**	Wien	EUR	49,00	49,00
FoDo Management GmbH	Wien	EUR	49,00	49,00	V22 Apartmentbetriebs GmbH & Co KG**	Wien	EUR	49,00	49,00
FoDo Holding GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	49,00	Baubergerstrasse GmbH & Co. KG	München	EUR	40,00	40,00
FoDo Office Beteiligung GmbH & Co KG**	Wien	EUR	49,00	49,00	Baubergerstrasse Verwaltung GmbH	München	EUR	40,00	40,00
FoDo Hotel Beteiligung GmbH & Co KG**	Wien	EUR	49,00	49,00	Toscana Verpachtungs GmbH	Linz	EUR	50,00	0,00
FoDo Business Beteiligung GmbH & Co KG**	Wien	EUR	49,00	49,00					
FoDo Services Beteiligung GmbH & Co KG**	Wien	EUR	49,00	49,00					
FoDo Center Beteiligung GmbH & Co KG**	Wien	EUR	49,00	49,00					
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					

* 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 Perfekt A Wohnbau GmbH. Die Ergebnisse sind Bestandteil dieser Gesellschaft.

Alle nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen mit Ausnahme der Wien 3420 Aspern Development AG und 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.

Bei den Gesellschaften BIG Liegenschaften Strasshof Verwertung und Entwicklung GmbH und bei der NOE Central St. Pölten Verwertungs 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.

5.4 Erstkonsolidierungen

Folgende Neugründungen bzw. Erwerbe wurden im Bereich der ARE im Geschäftsjahr 2021 getätigt:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Konsolidierungsart*	Gründungs-/ Erwerbszeitpunkt
Aspern A3B Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	16.07.2021
ARE DEV VG EINUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	04.11.2021
ARE DEV VG ZWEIUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	04.11.2021
ARE DEV VG DREIUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	04.11.2021
Toscana Verpachtungs GmbH	Linz	EUR	50,00	EK	24.08.2021

*VK = Vollkonsolidierung, EK = Equitykonsolidierung

5.5 Konsolidierungskreisänderungen

Im Geschäftsjahr 2021 erfolgten folgende Änderungen:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Vorher		Nachher		Konsolidierungs-kreisänderung
			Direkte Quote in %	Konsolidierungsart*	Direkte Quote in %	Konsolidierungsart*	
Südstadtzentrum I GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	EK	100,00	VK	01.06.2021
Südstadtzentrum Immo Projektentwicklung GmbH	Wien	EUR	49,00	EK	100,00	VK	01.06.2021
Südstadt Immo Projektentwicklung GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	EK	100,00	VK	01.06.2021

*VK = Vollkonsolidierung, EK = Equitykonsolidierung

Die Südstadtzentrum I GmbH & Co. KG beinhaltet eine Bestandsimmobilie mit einem beizulegenden Zeitwert in Höhe von TEUR 43.325,3. Die Kaufpreise der Restanteile betragen für alle drei Gesellschaften TEUR 4.906,4.

Im Vorjahr wurden 51 % der Anteile an WSB BF neun-Beta Projektentwicklungs GmbH & Co KG verkauft und die ARE hat die Beherrschung über die Gesellschaft verloren. Aus diesem Sachverhalt resultiert aufgrund von einer Kaufpreisanpassung ein zusätzlicher Gewinn in der Höhe von TEUR 987,1, welcher in der Gesamtergebnisrechnung in der Position Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften ausgewiesen wird.

5.6 Endkonsolidierungen

Im Geschäftsjahr 2021 erfolgten folgende Endkonsolidierungen:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Konsolidierungsart*	Endkonsolidierungszeitpunkt
Kaarstraße 21 GmbH in Liqu.	Wien	EUR	50,00	EK	08.01.2021
TRIIIPLE BP drei GmbH & Co OG**	Wien	EUR	45,00	EK	31.03.2021
TRIIIPLE Beteiligung drei GmbH**	Wien	EUR	45,00	EK	31.03.2021
PERF11 Immobilien GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	EK	30.06.2021

* VK = Vollkonsolidierung, EK = Equitykonsolidierung

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

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

Der Verkauf der Anteile der TRIIIPLE BP drei GmbH & Co OG, der TRIIIPLE Beteiligung drei GmbH und der PERF 11 Immobilien GmbH & Co. KG führte zu einem anteiligen Endkonsolidierungsergebnis in Höhe von TEUR 7.448,2, das im Ergebnis nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen enthalten ist.

Die Kaarstraße 21 GmbH in Liqu. wurde im Geschäftsjahr liquidiert.

6. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

6.1 Konzerngesamtergebnisrechnung

6.1.1 Umsatzerlöse

in TEUR	2021	2020
Erlöse aus Vermietung	193.904,6	184.914,4
Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten	37.577,6	33.207,4
Erlöse aus Mieterinvestitionen	256,3	1.221,5
Erlöse aus Hausverwaltung	6.583,7	6.513,7
Erlöse aus Facility Services	3.035,5	2.284,4
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens	89.978,6	33.897,9
Erlöse sonstige	3.314,7	3.968,2
	334.651,0	266.007,5

In den Umsatzerlösen sind Erlöse nach IFRS 16 in Höhe von TEUR 193.904,6 (Vorjahr: TEUR 184.914,4) und Erlöse nach IFRS 15 in Höhe von TEUR 140.746,5 (Vor-

jahr: TEUR 81.093,0) enthalten. Der offene Auftragsbestand für Bauprojekte beträgt zum 31. Dezember 2021 TEUR 69.175,6 (Vorjahr: TEUR 44.882,0).

6.1.2 Bestandsveränderung

in TEUR	2021	2020
Mieterinvestitionen	-158,4	-730,5
Investitionen in kurzfristiges Immobilienvermögen	90.587,7	99.725,6
Immobilienbestand kurzfristiges Immobilienvermögen	-71.500,5	-27.565,6
	18.928,9	71.429,5

6.1.3 Sonstige betriebliche Erträge

in TEUR	2021	2020
Erträge aus Aufwandszuschüssen	42,4	1,7
sonstige Erträge aus der Immokontierung	190,1	611,3
Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigung	119,0	39,3
Erträge aus Weiterverrechnung Dritte Immokontierung	355,2	278,2
Erträge aus Schadensfällen Immobilien	763,7	293,2
Übrige Erträge	1.302,9	4.772,4
	2.773,3	5.996,1

In den übrigen Erträgen sind TEUR 119,9 (Vorjahr: TEUR 1.520,8) aus der Auflösung von Erlösminderungen enthalten. Im Vorjahr war in den übrigen Erträgen 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	2021	2020
Erträge aus Anlagenabgang	51,0	205,2
Verlust aus Anlagenabgang	-35,6	-1.489,1
	15,5	-1.283,8

6.1.5 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften

in TEUR	2021	2020
Erträge aus Verkauf von Immobiliengesellschaften	987,1	28.435,2
	987,1	28.435,2

6.1.6 Materialaufwand

in TEUR	2021	2020
Instandhaltung	-32.142,3	-27.811,2
Mieterinvestitionen	-15,5	-306,0
Betriebs- und Heizkosten	-51.666,7	-46.276,2
Herstellkosten Umlaufvermögen	-85.048,6	-95.714,9
Übrige sonstige bezogene Leistungen	-1.665,0	-2.349,0
Skontoerträge	50,4	58,9
	-170.487,8	-172.398,4

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

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

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

6.1.7 Personalaufwand

in TEUR	2021	2020
Gehälter	-5.742,0	-5.192,5
Aufwand für Abfertigung und Altersversorgung	-122,5	-104,6
Lohnnebenkosten	-1.408,6	-1.204,7
Sonstiger Sozialaufwand	-45,6	-33,1
	-7.318,7	-6.534,9

Die Personalstruktur der ARE setzt sich wie folgt zusammen:

Mitarbeitende (im Jahresdurchschnitt)	2021	2020
Angestellte	76	66
Als Personalaufwand erfasst	76	66

Die Zahlungen in die gesetzliche Mitarbeitervorsorgekasse betragen im Jahr 2021 TEUR 82,2 (Vorjahr: TEUR 70,0) und wurden sofort aufwandswirksam erfasst.

Die Zahlungen an die Pensionskasse betragen im Jahr 2021 TEUR 34,4 (Vorjahr: TEUR 30,9).

6.1.8 Sonstige betriebliche Aufwendungen

in TEUR	2021	2020
Weiterverrechnung Verwaltungsdienstleistungen BIG	-8.358,2	-7.078,7
Vermietungskosten	-735,3	-201,9
Auflösung/Dotierung Drohverlustrückstellung	-27,8	0,0
Dienstleistungen	-1.903,4	-1.519,2
Office Management	-392,0	-543,9
Werbung und Kommunikation	-968,2	-1.052,5
Schulungs- und Reisekosten	-96,0	-99,2
Steuern nicht vom Einkommen und Ertrag	-508,7	-526,2
Verkaufskosten	-1.472,6	-717,5
Sonstige Aufwände	-1.648,3	-2.769,4
	-16.110,6	-14.508,5

6.1.9 Abschreibungen und Abwertung Vorratsvermögen

in TEUR	2021	2020
Abschreibungen	-115,0	-112,0
Abwertung Vorratsvermögen	0,0	-178,1
	-115,0	-290,1

6.1.10 Neubewertungsergebnis

in TEUR	2021	2020
Gewinn aus Neubewertung	235.079,2	118.833,1
Verlust aus Neubewertung	-48.989,2	-28.826,0
	186.090,0	90.007,1

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

6.1.11 Finanzaufwendungen

in TEUR	2021	2020
Zinsaufwendungen	-23.957,8	-23.113,9
Sonstige Finanzaufwendungen	-3.207,0	-948,3
	-27.164,8	-24.062,2

6.1.12 Sonstiges Finanzergebnis

in TEUR	2021	2020
Sonstiges Finanzergebnis	4.744,4	408,9

In den sonstigen Finanzerträgen sind Zinserträge in Höhe von TEUR 2.802,8 (Vorjahr: TEUR 408,9) sowie Erträge aus der Kaufpreisanpassung eines Gemeinschaftsunternehmens in Höhe von TEUR 1.937,8 (Vorjahr: TEUR 0,0) enthalten.

6.1.13 Nettoergebnis der Finanzinstrumente nach Bewertungskategorie gemäß IFRS 9

Das Nettoergebnis der Finanzinstrumente nach Klassen bzw. Bewertungskategorien gemäß IFRS 9 setzte sich in den Geschäftsjahren 2021 und 2020 wie folgt zusammen:

2021	Zinsen	Aus Folgebewertung Sonstige Wert- änderungen	Netto- ergebnis
in TEUR			
Vermögenswerte und Schulden IFRS 9			
Ausleihungen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	491	0	0
Liquide Mittel sowie Forderungen und sonstige Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	2.312	0	0
Finanzverbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	-23.958	0	0
Gesamt	-21.155	0	0
2020		Aus Folgebewertung	
in TEUR	Zinsen	Sonstige Wert- änderungen	Netto- ergebnis
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

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	2021	2020
Stand am 01.01.	3.343.128,3	3.049.496,6
Zugänge	272.689,4	198.534,9
Investitionszuschüsse	-3.343,7	-4.012,8
Zuschlagsmieten	-244,3	-14,2
Zugänge aus Erwerb Immobiliengesellschaften	0,0	4.500,0
Abgänge	-998,4	-3.872,8
Umgliederung zwischen IAS 40 und IAS 2	9.558,3	8.489,5
Sonstige Umgliederung	-21,4	-30,0
Veränderung Konsolidierungskreis	43.325,3	0,0
Wertschwankung (Auf-/Abwertung)	186.090,0	90.037,1
Stand am 31.12.	3.850.183,6	3.343.128,3

Bei den Zuschlagsmieten handelt es sich um Abgrenzungen für zeitlich befristete erhöhte Mietzahlungen („alinea-re 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 2021 waren keine als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien als Sicherheiten für Verbindlichkeiten verpfändet.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien teilen sich in Bestandsimmobilien in Höhe von TEUR 3.682.905,8 (Vorjahr: TEUR 3.226.830,5) und Immobilien in Entwicklung in Höhe von TEUR 167.277,9 (Vorjahr: TEUR 116.297,8) auf.

Bei den Zugängen in Höhe von TEUR 272.689,4 (Vorjahr: TEUR 198.534,9) beziehen sich Zugänge in Höhe von TEUR 185.953,1 (Vorjahr: TEUR 128.229,1) auf Bestandsimmobilien und Zugänge in Höhe von TEUR 86.736,3 (Vorjahr: TEUR 70.305,8) auf Immobilien in Entwicklung.

Der ARE Konzern vermietet seine Liegenschaften überwiegend langfristig an Institutionen des Bundes, wobei der vermietbare Leerstand im Berichtsjahr bei rund 1,9 % lag.

Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte

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

Im Geschäftsjahr 2021 wurden 95,5 % des ARE Portfolios gemessen am Fair Value mindestens einmal durch einen externen Gutachter bewertet.

Bewertungstechnik

Die Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erfolgt gemäß den Vorgaben des IAS 40 in Verbindung mit dem IFRS 13. Ebenso gelangen die europäischen Bewertungsstandards der European Group of Valuers Associations (TEGoVA) sowie das nationale Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) und die ÖNORM B 1802 über die Liegenschaftsbewertung zur Anwendung.

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

Bei den Liegenschaften des ARE Konzerns handelt es sich überwiegend um ertragsorientierte Immobilien. Die Ermittlung der Fair Values basiert daher in der Regel auf dem Ertragswertverfahren im Sinne des LBG sowie der ÖNORM B 1802-1:2019-07. Dabei wird zum Bodenwert der Barwert aller künftig zu erwarteten Zahlungsflüsse, der durch Kapitalisierung der Reinerträge ermittelt wird, addiert. Das Ergebnis ist um etwaige wertbeeinflussende Faktoren über Zu- und Abschläge zu korrigieren. Der dadurch ermittelte Verkehrswert bildet die Basis für den Fair Value. Das Marktgeschehen fließt über den Bodenwert, die jeweils angesetzte Markt- bzw. nachhaltige Miete sowie über den vom Sachverständigen abgeleiteten Liegenschaftszinssatz in das Bewertungsergebnis mit ein.

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

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

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

Auswirkungen der COVID-19-Pandemie

Das Jahr 2021 war, wie auch schon das Jahr davor, von der COVID-19-Pandemie geprägt. Die tatsächlichen, langfristigen Auswirkungen dieser Pandemie auf die Immobilienmärkte sind dabei aber nach wie vor unklar und kaum valide abschätzbar. In Abstimmung mit dem operativen Asset Management wird laufend evaluiert, inwieweit eventuelle negative Einflüsse aufgrund der COVID-19-Pandemie ableitbar sind, wobei solche aus heutiger Sicht bloß vereinzelt und nur temporär sichtbar sind und somit keinen nachhaltigen, wertrelevanten Einfluss haben sollten.

Bezogen auf das Gesamt-Portfolio des ARE-Konzerns ist sohin aus derzeitiger Sicht mit keinen sichtbaren Abwertungen aufgrund der COVID-19-Pandemie zu rechnen. Im Rahmen der externen Bewertung wurden ebenfalls bislang keine Anpassungen aufgrund der COVID-19-Pandemie vorgenommen. Abzuwarten bleibt in diesem Zusammenhang allerdings, ob die durch die Pandemie ausgelöste wirtschaftlichen Entwicklungen in Verbindung mit einem anhaltend niedrigen Zinsniveau, volatilen Aktienmärkten und der mittlerweile anschwellenden Inflation die starke Nachfrage nach Immobilien am Investmentmarkt weiter befeuern und damit werttreibende Auswirkungen zeigen. Der Immobilienmarkt wird daher aktiv beobachtet.

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 31.12.2021 in TEUR	Inputfaktoren	MIN	MAX
Burgenland	22.929	Liegenschaftszinssatz in %	5,1	bis 7,2
		Restnutzungsdauer in Jahren	15	bis 50
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	1,7	bis 7,8
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,8	bis 7,8
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	5,6	bis 15,9
Kärnten	87.165	Liegenschaftszinssatz in %	4,5	bis 7,0
		Restnutzungsdauer in Jahren	19	bis 50
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	1,2	bis 7,9
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,5	bis 7,9
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	2,5	bis 20,0
Niederösterreich	152.976	Liegenschaftszinssatz in %	4,3	bis 7,3
		Restnutzungsdauer in Jahren	15	bis 45
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	1,6	bis 9,5
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,5	bis 8,6
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	3,1	bis 20,1
Oberösterreich	124.037	Liegenschaftszinssatz in %	4,6	bis 6,8
		Restnutzungsdauer in Jahren	10	bis 51
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	0,9	bis 8,0
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,4	bis 7,9
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	6,0	bis 19,0
Salzburg	192.429	Liegenschaftszinssatz in %	4,8	bis 6,4
		Restnutzungsdauer in Jahren	12	bis 50
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	1,2	bis 10,7
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,3	bis 10,6
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	4,9	bis 20,7
Steiermark	303.711	Liegenschaftszinssatz in %	4,1	bis 7,3
		Restnutzungsdauer in Jahren	11	bis 73
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	0,8	bis 10,9
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,5	bis 9,9
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	2,9	bis 21,7
Tirol	146.581	Liegenschaftszinssatz in %	4,1	bis 7,4
		Restnutzungsdauer in Jahren	17	bis 45
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	0,5	bis 8,9
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	2,0	bis 8,3
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	3,7	bis 20,8
Vorarlberg	60.674	Liegenschaftszinssatz in %	3,9	bis 7,6
		Restnutzungsdauer in Jahren	15	bis 35
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	1,2	bis 8,8
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,7	bis 7,8
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	3,7	bis 20,6
Wien	1.786.987	Liegenschaftszinssatz in %	2,4	bis 6,9
		Restnutzungsdauer in Jahren	20	bis 60
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	1,9	bis 13,0
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	2,6	bis 13,7
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	6,6	bis 22,1
Residualwertverfahren				
ARE	275.203	Liegenschaftszinssatz in %	2,7	bis 5,7
		Restnutzungsdauer in Jahren	40	bis 60
		Nachhaltige Miete EUR/m ² p.m.	8,2	bis 61,8
ARE Gesamt	3.152.693			
Konzern Projektgesellschaften Gesamt	697.491			
Konzern Gesamt	3.850.184			

Für 2020 waren die Werte wie folgt:

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
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	1,0	bis 22,2
Niederösterreich	147.946	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
		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
Oberösterreich	114.467	Kapitalisierungszinssatz in %	4,6	bis 7,8
		Restnutzungsdauer in Jahren	10	bis 50
		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
Salzburg	180.941	Kapitalisierungszinssatz in %	5,0	bis 7,8
		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
Steiermark	254.794	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
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	1,2	bis 22,1
Tirol	176.673	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
		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
Vorarlberg	57.327	Kapitalisierungszinssatz in %	3,3	bis 7,7
		Restnutzungsdauer in Jahren	15	bis 40
		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
Wien	1.588.985	Kapitalisierungszinssatz in %	2,7	bis 7,0
		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
Residualwertverfahren				
ARE	146.143	Kapitalisierungszinssatz in %	3,1	bis 5,5
		Restnutzungsdauer in Jahren	23	bis 57
		Nachhaltige Miete EUR/m ² p.m.	6,3	bis 20,0
ARE Gesamt	2.810.110			
Konzern Projektgesellschaften Gesamt	533.018			
Konzern Gesamt	3.343.128			

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

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

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

Sensitivitätsanalyse

Die Entwicklung des beizulegenden Zeitwertes der Immobilien hängt im Wesentlichen von der aktuellen Einschätzung der zukünftig erzielbaren Mieten und den im Rahmen des Ertragswertverfahrens verwendeten Liegenschaftszinssätzen ab. Der beizulegende Zeitwert der gehaltenen Immobilien beträgt per 31. Dezember 2021 in der ARE TEUR 3.152.693,2.

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 2021 als Anlage in Bau identifiziert oder die als unbebautes Grundstück bewertet wurden. Das Zeitwertvolumen dieser ausgewählten Immobilien beträgt per 31. Dezember 2021 in der ARE TEUR 820.778 (rund 26 % des gesamten beizulegenden Zeitwertes der gehaltenen Immobilien der ARE).

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

Änderung des nachhaltigen Jahresrohertrages in TEUR	-10%	Ausgangswert	10%
ARE	2.894.469,4	3.152.693,2	3.410.916,9
	-8,19%	100%	8,19%

Änderung des Liegenschaftszinssatzes in TEUR	+50 Basispunkte	Ausgangswert	-50 Basispunkte
ARE	2.887.046,9	3.152.693,2	3.459.724,2
	-8,43%	100%	9,74%

Änderung der Restnutzungsdauer in TEUR	-5 Jahre	Ausgangswert	+5 Jahre
ARE	3.098.570,9	3.152.693,2	3.197.966,5
	-1,72%	100%	1,44%

Die Änderung des nachhaltigen Jahresrohertrages um jeweils +/- 10,0 % bzw. des Liegenschaftszinssatzes um jeweils +/- 50 Basispunkte bzw. der Restnutzungsdauer um jeweils +/- 5 Jahre führt zu einer Schwankungsbreite des beizulegenden Zeitwertes der gehaltenen Immobilien von -8,43 % bis +9,74 %.

7.2 Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte

Zum 31. Dezember 2021 waren keine Sachanlagen sowie immateriellen Vermögenswerte als Sicherheiten für Verbindlichkeiten verpfändet.

Sonstige Sachanlagen in TEUR	2021	2020
Stand am 01.01.	563,6	449,0
Zugänge	1.245,5	222,7
Sonstige Umgliederungen	21,4	0,0
Abgänge	-35,2	0,0
Abschreibung	-83,8	-108,1
Stand am 31.12.	1.711,5	563,6
Anschaffungs- und Herstellungskosten	3.052,6	1.016,5
Kumulierte Abschreibung	-1.341,1	-452,9
Stand am 31.12.	1.711,5	563,6

Immaterielle Vermögenswerte in TEUR	2021	2020
Stand am 01.01.	68,0	68,9
Zugänge	2,5	34,0
Abgänge	0,0	-33,4
Abschreibung	-31,2	-1,5
Stand am 31.12.	39,3	68,0
Anschaffungs- und Herstellungskosten	174,4	171,9
Kumulierte Abschreibung	-135,2	-103,9
Stand am 31.12.	39,3	68,0

7.3 Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen

in TEUR	2021	2020
FoDo Holding GmbH & Co KG	10.426,6	7.905,9
FJK 51 Projektentwicklungs GmbH & Co KG	7.909,1	7.259,2
Erdberger Lände 36-38 Projektentwicklung GmbH	0,0	1.370,6
Südstadt Immo Projektentwicklung GmbH & Co KG	0,0	5.066,1
Wien 3420 Aspern Development AG	3.525,1	4.902,7
SCHÖPF15A GmbH	250,7	253,4
BIG Liegenschaften Strasshof Verwertung und Entwicklungs GmbH	1.073,0	1.022,6
ERD38 TU GmbH	444,4	3.445,0
Kirchner Kaserne Projektentwicklungs GmbH	1.524,8	590,6
Wohnbau Eschenpark 1 GmbH	3.376,1	1.677,3
Perfekt A Wohnbau GmbH	2.177,7	0,0
NOE Central St. Pölten Verwertungs GmbH	126,2	390,2
Nuss Errichtung GmbH	30,3	35,8
SYMBIO B52 GmbH	209,5	221,0
Engerthstraße 187 Errichtungsges.m.b.H.	103,0	115,6
SYMBIOCITY GmbH	159,8	168,0
Kaarstraße 21 GmbH	0,0	0,0
Trillple Management GmbH	103,4	98,6
SYMBIO I GmbH	59,3	63,7
FoDo Management GmbH	29,4	26,3
WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H	522,6	535,6
Südstadtzentrum Immo Projektentwicklung GmbH	0,0	19,1
FJK 51 Projektentwicklungs GmbH	4,1	5,9
Schnirchgasse 9-9A GmbH & CoKG	10.838,4	0,0
Aspanggründe Beteiligungs GmbH	25,8	21,0

WSB BF fünf Projektentwicklungs GmbH & Co KG	5.200,1	5.206,3
WSB BF neun-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG	2.636,4	2.642,6
WSB BF neun-Beta Projektentwicklungs GmbH & Co KG	2.909,1	2.916,9
WSB BF elf-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG	3.020,6	3.026,9
WSB BF zwei Projektentwicklungs GmbH & Co KG	6.568,0	6.576,3
Baubergerstrasse GmbH & Co. KG	35.754,7	30.870,0
Baubergerstrasse Verwaltung GmbH	9,7	9,8
Toscana Verpachtungs GmbH	16,8	0,0
	99.034,8	86.443,1

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

in TEUR	2021	2020
Stand am 01.01.	86.443,1	36.691,8
Zugang	4.659,2	32.887,3
Konsolidierungskreisänderung	-5.458,4	20.406,4
Direkte Anteilsverkäufe/Abschichtung	4,0	-7,6
Veränderungen Kapital durch Dividenden	-5.298,3	-4.059,5
Veränderung Kapital durch Zuzahlungen	0,0	1.249,0
Anteil am Jahresergebnis	18.685,2	-724,3
Stand am 31.12.	99.034,8	86.443,1

7.4 Sonstige Vermögenswerte

Die langfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerte in Höhe von TEUR 14.193,4 (Vorjahr: TEUR 23.579,6) betreffen im Wesentlichen TEUR 12.827,8 (Vorjahr: TEUR 22.862,1) Darlehen an nach der Equity Methode bilanzierten Unternehmen.

Von den kurz- und langfristigen Forderungen gegenüber nach der Equity Methode bilanzierten Unternehmen sind TEUR 18.137,0 (Vorjahr: TEUR 5.612,8) nachrangig.

Weiters bestehen Forderungen in Höhe von TEUR 1.249,4 (Vorjahr: TEUR 155,7) 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	2021	2020
Stand am 01.01.	168.675,2	118.295,7
Abgang/Zugang aus Änderung des Konsolidierungskreises	0,0	-13.112,9
Umgliederung von IAS 40 zu IAS 2	-9.558,3	-8.489,5
Abwertung	0,0	-178,1
Bestandsveränderung	19.087,2	72.160,0
Stand am 31.12.	178.204,1	168.675,2

Vorräte Mieterinvestitionen in TEUR	2021	2020
Stand am 01.01.	698,0	1.428,3
Bestandsveränderung	-158,4	-730,3
Stand am 31.12.	539,6	698,0

Für TEUR 149.101,7 (Vorjahr: TEUR 114.962,5) der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien wird eine Realisierung nach mehr als 12 Monaten erwartet.

Es wurden TEUR 2.481,3 (Vorjahr: TEUR 1.754,6) an Fremdkapitalkosten mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 2,28 % (Vorjahr: 2,64 %) bei zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien auf die Herstellungskosten aktiviert.

7.6 Forderungen und sonstige Vermögenswerte

in TEUR	2021	2020
Forderungen aus Finanzierungsleasing, kurzfristig	627,3	622,2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.339,6	1.450,4
Vertragsvermögenswerte	16.299,5	16.330,7
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	20.080,3	5.039,8
	43.346,7	23.443,2

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

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

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

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

in TEUR	2021	2020
Stand am 01.01.	1.445,5	317,2
Zuführungen	514,2	362,3
Verbrauch	-5,8	-3,1
Auflösungen	-113,5	-36,2
Nettoneubewertung der Wertberichtigungen	-52,8	805,3
Stand am 31.12.	1.787,6	1.445,5

Die Aufwendungen für die vollständige Ausbuchung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betragen im Geschäftsjahr 2021 TEUR 38,2 (Vorjahr: TEUR 74,3).

Die Einzelwertberichtigungen in Höhe von TEUR 797,4 (Vorjahr: TEUR 402,6) 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 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 2021 und 2020.

Republik Österreich	Bruttobuchwert	Ausfallwahrscheinlichkeit	Verlustquote	Wertberichtigung	Beeinträchtigte Bonität
in TEUR	31.12.2021			31.12.2021	
Aktuell nicht fällig	2.219,9	0%	100%	0,0	Nein
1-30 Tage überfällig	2,5	0%	100%	0,0	Nein
31-60 Tage überfällig	0,0	0%	100%	0,0	Nein
61-90 Tage überfällig	96,5	0%	100%	0,0	Nein
über 90 Tage überfällig	0,0	0%	100%	0,0	Nein
über 180 Tage überfällig	35,6	0%	100%	0,0	Nein
Mietforderungen Dritte	Bruttobuchwert	Ausfallwahrscheinlichkeit	Verlustquote	Wertberichtigung	Beeinträchtigte Bonität
in TEUR	31.12.2021			31.12.2021	
Aktuell nicht fällig	169,0	3,7%	100%	6,3	Nein
1-30 Tage überfällig	150,4	3,7%	100%	5,6	Nein
31-60 Tage überfällig	134,7	3,7%	100%	5,0	Nein
61-90 Tage überfällig	130,1	3,7%	100%	4,8	Nein
über 90 Tage überfällig	291,6	3,7%	100%	10,8	Nein
über 180 Tage überfällig	909,8	100,0%	100%	909,8	Nein
Verkaufsforderungen Dritte	Bruttobuchwert	Ausfallwahrscheinlichkeit	Verlustquote	Wertberichtigung	Beeinträchtigte Bonität
in TEUR	31.12.2021			31.12.2021	
Aktuell nicht fällig	20.804,1	0,0%	100%	0,0	Nein
1-30 Tage überfällig	0,0	0,0%	100%	0,0	Nein
31-60 Tage überfällig	0,0	0,0%	100%	0,0	Nein
61-90 Tage überfällig	0,0	0,0%	100%	0,0	Nein
über 90 Tage überfällig	0,0	0,0%	100%	0,0	Nein
Sonstige Forderungen Dritte	Bruttobuchwert	Ausfallwahrscheinlichkeit	Verlustquote	Wertberichtigung	Beeinträchtigte Bonität
in TEUR	31.12.2021			31.12.2021	
Aktuell nicht fällig	1.000,6	3,7%	100%	37,0	Nein
1-30 Tage überfällig	0,0	3,7%	100%	0,0	Nein
31-60 Tage überfällig	0,0	3,7%	100%	0,0	Nein
61-90 Tage überfällig	0,0	3,7%	100%	0,0	Nein
über 90 Tage überfällig	0,0	3,7%	100%	0,0	Nein
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

7.7 Liquide Mittel

in TEUR	2021	2020
Guthaben bei Kreditinstituten	61.682,2	64.029,2
Kassenbestand	1,5	1,4
	61.683,7	64.030,7

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 0,0 (Vorjahr: TEUR 65.981,4) enthalten.

7.8 Eigenkapital

Die Entwicklung des bilanziellen Eigenkapitals des ARE Konzerns 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 2021 eine Dividende in Höhe von EUR 67,77 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 Konzerns 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 Konzerneigentum 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.

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

Der Konzern weist eine solide Eigenkapitalquote von 57,3 % aus (Vorjahr: 60,2 %).

7.9 Personalarückstellungen

Die langfristigen Personalarückstellungen betreffen den Barwert der Verpflichtungen für:

in TEUR	2021	2020
Abfertigungsverpflichtungen	370,7	399,8
Jubiläumsgeldverpflichtungen	176,9	159,6
	547,6	559,4

Noch nicht konsumierte Urlaube per 31. Dezember 2021 in Höhe von TEUR 638,7 (Vorjahr: TEUR 494,9) sind unter den kurzfristigen Personalarückstellungen ausgewiesen.

Rückstellungen für Abfertigungen

Die Berechnung der Rückstellungen für Abfertigungen wird jährlich von einem anerkannten Versicherungsmathematiker nach der Methode der Anwartschaftsbarwertverfahren durchgeführt, unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 0,93 % (Vorjahr: 0,72 %), künftig erwarteter Bezugserhöhungen von 3,25 % (Vorjahr: 3,0 %) und eines Pensionsalters von 62 Jahren bei Frauen und Männern. Die Fluktuationsrate ist altersabhängig gestaffelt und beträgt zwischen 1,0 % und 7,5 % (Vorjahr: 0,0 % 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	2021	2020
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen am 01.01.	399,8	421,7
Zinsaufwand	2,3	3,1
Dienstzeitaufwand	6,5	8,5
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	-2,2	3,9
Abfertigungszahlungen	-35,8	-37,4
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen am 31.12.	370,7	399,8

Am 31. Dezember 2021 lag die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Verpflichtung bei 4,7 Jahren (Vorjahr: 5,5 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 0,93 % (Vorjahr: 0,72 %), künftig erwarteter Bezugserhöhungen von 3,25 % (Vorjahr: 3,0 %) und eines Pensionsalters von 62 Jahren bei Frauen und Männern. Die Fluktuationsrate ist vorrangig altersabhängig gestaffelt und beträgt zwischen 1,0 % und 7,5 % (Vorjahr: 0,0 % bis 5,0 %).

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

in TEUR	2021	2020
Barwert der Jubiläumsgeldverpflichtungen am 01.01.	159,6	118,0
Zinsaufwand	1,1	1,0
Dienstzeitaufwand	27,5	22,2
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	-5,7	18,4
Abgeltung übernommener Jubiläumsgeldverpflichtungen der BIG	-0,4	0,0
Jubiläumsgeldzahlungen	-5,2	0,0
Barwert der Jubiläumsgeldverpflichtungen am 31.12.	176,9	159,6

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	2021		2020	
	Erhöhung	Minderung	Erhöhung	Minderung
in TEUR				
Abzinsungssatz (1% Veränderung)	-20	22	-23	25
Zukünftige Lohn- oder Gehaltssteigerungen (1% Veränderung)	21	-21	24	-24

Personalrückstellungen (kurzfristig)

in TEUR	Buchwert 01.01.2021	Verwendung	Auflösung	Dotierung	Buchwert 31.12.2021
Nicht konsumierte Urlaube	494,9	-7,0	0,0	150,8	638,7
Prämien	375,9	-367,9	-4,0	415,7	419,8
Gutstunden	32,2	-12,7	0,0	26,7	46,2
Sonderzahlungen	83,6	-306,4	0,0	222,8	0,0
	986,7	-694,1	-4,0	816,0	1.104,7

7.10 Sonstige Rückstellungen

in TEUR	Buchwert 01.01.2021	Erstkonso- lidierung	Verwen- dung	Auflösung erfolgs- wirksam	Auflösung erfolgs- neutral	Dotierung	Buchwert 31.12.2021	Davon	
								Kurzfristig	Langfristig
Ausstehende Rechnungen	41.038,2	189,8	27.759,5	1.717,6	4.381,0	34.368,4	41.738,2	41.601,2	137,0
Drohverluste	0,0	0,0	0,0	4.472,2	0,0	4.500,0	27,8	0,0	27,8
Bilanz- und Prüfungskosten	51,4	0,0	54,7	0,0	0,0	55,7	52,4	52,4	0,0
Rechts- und Beratungsaufwand	150,7	0,0	9,2	146,8	0,0	39,3	34,0	34,0	0,0
Mietgutschriften	119,9	0,0	0,0	119,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Aufschließungskosten	1.690,3	0,0	150,4	0,0	0,0	0,0	1.539,9	1.539,9	0,0
Sonstige	495,1	67,3	158,5	176,1	0,0	484,2	712,0	712,0	0,0
	43.545,5	257,1	28.132,2	6.632,6	4.381,0	39.447,6	44.104,4	43.939,6	164,8

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 1.492,0 (Vorjahr: TEUR 4.880,5) betreffen die Ertragsteuern der laufenden Periode für Nicht-Gruppenmitglieder. Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr steht im Wesentlichen im Zusammenhang mit dem Verkauf von Gesellschaftsanteilen an Tochterunternehmen im Vorjahr.

7.12 Finanzverbindlichkeiten

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

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 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 Finan- zierungen	Leasing- verbindlich- keiten	Nenn- kapital	Sonst. Rücklagen	Gewinn- rücklage	
Bilanz am 01.01.2021		1.045.795,9	12.807,5	50.000,0	1.140,9	2.181.454,4	3.291.198,6
Veränderung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten							
Rückzahlung von Bankverbindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen	7.12	-1.342.576,2					-1.342.576,2
Aufnahme von Bankverbindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen	7.12	1.606.280,8					1.606.280,8
Rückzahlung von Leasingverbindlichkeiten	8.1		-1.514,1				-1.514,1
Gezahlte Dividende	7.8					-60.580,0	-60.580,0
Einzahlungen des Gesellschafters							0,0
Gesamtveränderung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten		263.704,6	-1.514,1	0,0	0,0	-60.580,0	201.610,5
Veränderungen aufgrund der Übernahme oder dem Verlust der Beherrschung über Tochterunternehmen		34.549,3					34.549,3
Summe sonstige Veränderungen bezogen auf Eigenkapital					1,6	260.610,8	260.612,5
Sonstige unbare Veränderungen			1.919,0				1.919,0
Bilanz am 31.12.2021		1.344.049,8	13.212,4	50.000,0	1.142,5	2.381.485,2	3.789.889,9
<i>Zinsaufwendungen</i>		<i>23.753,1</i>	<i>204,7</i>				<i>23.957,8</i>
<i>Gezahlte Zinsen</i>		<i>-23.754,4</i>	<i>-204,7</i>				<i>-23.959,1</i>

in TEUR	Anhangs- angabe	Verbindlichkeiten		Eigenkapital			Gesamt
		Bankkredite und ähnliche Finan- 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 Bankverbindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen	7.12	-44.028,9					-44.028,9
Aufnahme von Bankverbindlichkeiten 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>

Analyse der vertraglich vereinbarten Zins- und Tilgungszahlungen

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

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

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	
		31.12.2021	31.12.2020
AKTIVA			
Liquide Mittel	Zu fortgeführten Anschaffungskosten		
Übrige sonstige Forderungen und Vermögenswerte	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	3.356	1.107
Ausleihungen (Finanzierung von Projektgesellschaften)	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert		
Summe		3.356	1.107
in TEUR			
	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Keine Finanzinstrumente Buchwert	
		31.12.2021	31.12.2020
PASSIVA			
Finanzverbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten		
Leasingverbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	5.166	1.565
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	324	166
Summe		5.489	1.731

Finanzinstrumente Buchwert		Beizulegender Zeitwert		Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes 31.12.2021			Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes 31.12.2020		
31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
61.684	64.031								
31.896	34.259	31.896	34.259		31.896			34.259	
22.289	11.657	22.289	11.657		22.289			11.657	
115.868	109.947	54.184	45.916	0	54.184	0	0	45.916	0

Finanzinstrumente Buchwert		Beizulegender Zeitwert		Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes 31.12.2021			Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes 31.12.2020		
31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
1.344.050	1.045.796	1.550.275	1.062.965		1.550.275			1.062.965	
13.212	12.807	13.212	12.807		13.212			12.807	
8.455	3.473								
96.054	122.286								
1.461.771	1.184.363	1.563.487	1.075.773	0	1.563.487	0	0	1.075.773	0

7.13 Ertragsteuern

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

in TEUR	2021	2020
Körperschaftsteuer (aktuelles Jahr)	-25.416,7	-23.308,2
Körperschaftsteuer (Vorjahre)	180,0	22,4
Veränderung der latenten Steuern	-59.830,9	-34.100,2
	-85.067,6	-57.385,9

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

in TEUR	2021	2020
Ergebnis vor Steuern	345.678,4	242.483,2
Erwartete Steuerbelastung (25%)	-86.419,6	-60.620,8
Überleitungseffekte aus at Equity	1.194,2	528,2
Konsolidierungseffekte	621,4	3.418,5
Nicht angesetzte/verwertete Verlustvorträge	-349,4	-224,1
Sonstige	-114,2	-487,7
Effektive Steuerbelastung	-85.067,6	-57.385,9

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	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Sachanlagen	-2.482,0	-2.089,3	304.846,0	243.877,7	302.364,0	241.788,3
Finanzvermögen	-55,9	-45,2	0,0	2.353,6	-55,9	2.308,4
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	-247,9	-260,6	2.294,2	0,0	2.046,3	-260,6
Personalarückstellung	-64,5	-66,5	0,0	0,0	-64,5	-66,5
Sonstige Rückstellungen	0,0	0,0	812,5	1.374,1	812,5	1.374,1
Langfristige Verbindlichkeiten	-3.303,1	-3.175,7	0,0	0,0	-3.303,1	-3.175,7
Aktive / Passive latente Steuer (brutto)	-6.153,4	-5.637,3	307.952,7	247.605,4	301.799,4	241.968,0
Passive latente Steuer (netto)	0,0	0,0	0,0	0,0	301.799,4	241.968,0

Am 31. Dezember 2021 bestanden im Wesentlichen temporäre Differenzen in Höhe von EUR 82,6 Mio. im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen. Daraus ergibt sich eine latente Steuerschuld in Höhe von EUR 20,7 Mio. die gemäß IAS 12.39 nicht angesetzt wurden. Die Bestimmung wurde für Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen analog angewendet, da nur die Gewinnausschüttungen nicht beeinflusst werden können, die jedoch steuerfrei sind.

Die Veränderung der Bilanzposten ist wie folgt:

in TEUR	2021	2020
Latente Steuern am 01.01. (netto)	241.968,0	207.868,8
Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung	0,5	-1,0
Erfolgswirksam erfasste Veränderung	59.830,9	34.100,2
Latente Steuern am 31.12. (netto)	301.799,4	241.968,0

In Summe wurden folgende latente Steuern im sonstigen Ergebnis erfasst:

in TEUR	2021	2020
Neubewertung IAS 19	0,5	-1,0
Veränderung latente Steuern im sonstigen Ergebnis	0,5	-1,0

7.14 Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

31.12.2021 in TEUR	Bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	Länger als 5 Jahre	Summe
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13.346,8	273,8	0,0	13.620,5
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	34.194,2	0,0	0,0	34.194,2
Sonstige Verbindlichkeiten	50.638,6	11.383,2	0,0	62.021,8
Rechnungsabgrenzungsposten	115,4	46,7	0,0	162,0
Summe sonstige Verbindlichkeiten und PRA	84.948,1	11.429,9	0,0	96.378,0
Summe Verbindlichkeiten	98.294,9	11.703,6	0,0	109.998,5
31.12.2020 in TEUR	Bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	Länger als 5 Jahre	Summe
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 PRA	107.074,1	15.378,4	0,0	122.452,5
Summe Verbindlichkeiten	111.881,1	15.609,9	0,0	127.490,9

In den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind mit TEUR 0,0 (Vorjahr: TEUR 65.981,4) Finanzverbindlichkeiten (Cash-Pooling) enthalten. Der Anstieg der sonstigen Verbindlichkeiten ist vor allem auf eine Verbindlichkeit in Zusammenhang mit dem Kauf von Gemeinschaftsunternehmen mit TEUR 33.274,7 (Vorjahr: TEUR 15.363,7) sowie mit TEUR 15.967,0 (Vorjahr: TEUR 0,0) auf Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen 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 2021 gibt es ein Nutzungsrecht im Zusammenhang mit gemieteten Immobilien, das nicht die Definition von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erfüllt. Dieses wird in der Position Immaterielle Vermögenswerte erfasst.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden zwei Leasingfahrzeuge bilanziert.

in TEUR	Nutzungsrechte sonstige Anlagen	Immaterielle Vermögenswerte	Gesamt
Anschaffungs- und Herstellungskosten	2021	2021	2021
Stand am 01.01.	42,3	30,0	72,3
Zugänge	8,2	2,5	10,7
Abgänge	-42,3	0,0	-42,3
Stand am 31.12.	8,2	32,5	40,7
Kumulierte Abschreibungen			
Stand am 01.01.	2,6	0,0	2,6
Zugänge	4,6	30,0	34,6
Abgänge	-7,0	0,0	-7,0
Stand am 31.12.	0,2	30,0	30,2
Buchwert			
Stand am 01.01.	39,7	30,0	69,7
Stand am 31.12.	8,0	2,5	10,4

in TEUR	Nutzungsrechte sonstige Anlagen	Immaterielle Vermögenswerte	Gesamt
Anschaffungs- und Herstellungskosten	2020	2020	2020
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	-35,0
Stand am 31.12.	2,6	-0,0	2,6
Buchwert			
Stand am 01.01.	0,0	30,0	30,0
Stand am 31.12.	39,7	30,0	69,7

8.1.2 In der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Beträge

in TEUR	2021	2020
Abschreibungen auf Nutzungsrechte	34,6	32,7
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	204,7	212,8
Leasingaufwendungen für kurzfristige Leasingverhältnisse und Vermögenswerte von geringem Wert	17,1	20,6

8.1.3 In der Kapitalflussrechnung erfasste Beträge

in TEUR	2021	2020
Gesamte Zahlungsmittelfabflüsse für Leasingverhältnisse (Tilgung und Zinsen)	1.718,8	1.708,1

8.1.4 Leasingverbindlichkeit

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

in TEUR	2021	2020
Bis zu 1 Jahr	1.704,3	1.720,7
1-2 Jahre	1.537,9	1.223,4
2-3 Jahre	1.325,7	909,2
3-4 Jahre	702,6	695,9
4-5 Jahre	702,6	688,0
Länger als 5 Jahre	9.493,6	9.997,5
Gesamtbetrag der nicht abgezinsten Leasingverbindlichkeiten	15.466,8	15.234,6
Noch nicht realisierter Finanzaufwand	-2.254,4	-2.427,1
Leasingverbindlichkeit	13.212,4	12.807,5
<i>davon langfristig</i>	<i>11.703,2</i>	<i>11.291,5</i>
<i>davon kurzfristig</i>	<i>1.509,2</i>	<i>1.516,0</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	2021	2020
Bis zu 1 Jahr	623,1	623,1
1-2 Jahre	623,1	155,8
Länger als 2 Jahre	623,1	0,0
Gesamtbetrag der nicht abgezinsten Leasingforderungen	1.869,2	778,9
Noch nicht realisierter Finanzaufwand/-ertrag	7,4	-0,9
Nettoinvestition in die Leasingverhältnisse	1.876,7	778,0
<i>davon langfristig</i>	<i>1.249,4</i>	<i>155,7</i>
<i>davon kurzfristig</i>	<i>627,3</i>	<i>622,2</i>

In der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Beträge

in TEUR	2021	2020
Zinserträge	0,4	2,1

Der gewichtete, durchschnittliche, den als Finanzierungsleasing klassifizierten Vermögenswerten zu Grunde liegende Effektivzinssatz beträgt per 31. Dezember 2021 -0,27 % (per 31. Dezember 2020 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 2021 Leasingerträge aus Operating Leasingverhältnissen in Höhe von EUR 193,9 Mio. (Vorjahr: EUR 184,9 Mio.) erwirtschaftet.

Die künftigen unkündbaren Mindestleasingzahlungen entwickeln sich wie folgt:

in TEUR	2021	2020
Bis zu 1 Jahr	182.749,6	173.794,9
1-2 Jahre	104.080,6	95.519,3
2-3 Jahre	91.825,5	84.861,3
3-4 Jahre	87.374,9	79.925,0
4-5 Jahre	78.381,3	75.092,4
Länger als 5 Jahre	657.022,1	640.793,5
Gesamtbetrag der unkündbaren künftigen Leasingzahlungen	1.201.434,0	1.149.986,4

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 Industriebeteiligungs 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 7.14 (Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen) und Positionen der Konzerngesamtergebnisrechnung unter Punkt 6.1.8.

Des Weiteren bestehen Geschäftsbeziehungen mit der BIG im Zusammenhang mit einer Finanzierung (siehe Punkt 7.12), aus der Gruppenumlage (siehe Punkt 4.12) und aus der Vermietung einer Immobilie, welche zu fremdüblichen Bedingungen und Konditionen abgeschlossen wurden.

Die im Geschäftsjahr 2021 sowie im Vorjahr mit den Gemeinschaftsunternehmen zu fremdüblichen Bedingungen und Konditionen durchgeführten Transaktionen stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	2021	2020
Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	94.987,0	81.004,9
Ausleihungen und sonstige Forderungen	26.679,0	24.464,2
Sonstige Verbindlichkeiten	-15.967,0	0,0

in TEUR	2021	2020
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	20.075,7	-3.314,8
Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	0,0	1,0
Sonstige Erlöse	2.280,3	2.176,6
Übrige Erträge	1,1	0,0
Zinserträge	2.732,6	402,3
Zinsaufwendungen	4,8	0,0

Die im Geschäftsjahr 2021 sowie im Vorjahr mit assoziierten Unternehmen zu fremdüblichen Bedingungen und Konditionen durchgeführten Transaktionen stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	2021	2020
Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	4.047,7	5.438,2
Ausleihungen und sonstige Forderungen	0,0	0,0

in TEUR	2021	2020
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	-1.390,5	2.590,6

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 Angehörige. Es sind keine Geschäfte mit diesem Personenkreis durchgeführt worden.

Organe der ARE

Die Geschäftsführung besteht aus folgenden Mitgliedern:

- DI Wolfgang Gleissner
- DI Hans-Peter Weiss

Der Aufsichtsrat bestand im Geschäftsjahr 2021 aus folgenden Mitgliedern:

- Mag. Dr. Christine Catasta (Vorsitzende) (ab 28.10.2021; FB 06.10.2021)
- MMag. Thomas Schmid (Vorsitzender) (bis 08.06.2021; FB 12.06.2021)
- Dr. Christina Haslauer, LL.M. (Stellvertretende Vorsitzende)
- Mag. Christian Domany
- MMag. Elisabeth Gruber
- Mag. Gerlinde Layr-Gizycki
- Mag. Martin Holzinger, MBA
- Thomas Rasch (BR)
- Daniela Böckl (BR)
- Maximilian Kucharsch (BR)

Vergütung der Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats

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

Die im Aufwand erfassten Bezüge der Aufsichtsratsvergütungen betragen im Berichtszeitraum TEUR 70,2 (Vorjahr: TEUR 45,2; davon TEUR 38,9 Aufwand für das Geschäftsjahr 2020).

8.4 Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Die auf das Geschäftsjahr 2021 entfallenden Aufwendungen für den Konzernabschlussprüfer betragen für:

in TEUR	2021	2020
Prüfung Einzelabschluss und Konzernabschlüsse	41,6	40,4
Sonstige Bestätigungsleistungen	11,5	11,2
Beratungsleistungen und sonstige Leistungen	0,0	0,0

8.5 Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten

Eventualschulden bzw. Haftungen

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

Die Patronatserklärungen umfassen insgesamt einen Betrag von TEUR 14.617,6.

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

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

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

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

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

Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH ist fünf Bürgschaften von bis zu TEUR 1.652,2 zur Sicherung der Kreditzusage des finanzierenden Kreditinstituts zugunsten für an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen eingegangen, für den Fall, dass Bankgarantien gezogen werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

Darüber hinaus bestehen keine weiteren Haftungen.

Covenants

Es bestehen keine gebrochenen Covenants.

Offene Rechtsstreitigkeiten

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

8.6 Verpflichtungen für den Erwerb von langfristigem Vermögen

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

8.7 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die laufende Militäroperation in der Ukraine und die damit verbundenen Sanktionen gegen die Russische Föderation können Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung in Europa sowie auch weltweit haben.

Der ARE Konzern hat keine direkten Geschäftsverbindungen zur Ukraine, Russland oder Belarus. Dennoch können etwaige Auswirkungen auf die gesamte wirtschaftliche Situation zu einer Anpassung von Schätzungen und Vorhersagen führen. In weiterer Folge kann

dies auch zu wesentlichen Änderungen unter anderem bei der Bewertung des IAS 40 Anlagevermögens und den Finanzverbindlichkeiten im kommenden Geschäftsjahr führen. Längerfristige Effekte dieser Krise können letztendlich auch zu Auswirkungen auf die Profitabilität des ARE Konzerns führen. Aufgrund der sich laufend ändernden Situation können zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine zuverlässigen Vorhersagen getroffen werden.

Am 14. Februar 2022 wurde das ÖkoStRefG 2022 (Öko-soziale Steuerreform Teil I) kundgemacht, welches unter anderem die etappenweise Herabsetzung der Körperschaftsteuer von 25 % auf 24 % im Kalenderjahr 2023 und 23 % im Kalenderjahr 2024 vorsieht. Die Senkung der Körperschaftsteuer wird in der ARE insbesondere eine Auswirkung auf die bilanzierten passiven latenten Steuern haben. Die ARE rechnet aus derzeitiger Sicht aufgrund dieser Gesetzesänderung mit einer ertragswirksamen Auflösung passiver latenter Steuern in Höhe von rund EUR 24 Mio. im Geschäftsjahr 2022.

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

Wien, am 9. März 2022

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 Tochter-unternehmen (der Konzern), bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2021, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Entwicklung des Konzerneigenkapitals und der Konzerngeldflussrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr sowie dem Konzernanhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2021 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme des Konzerns für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind (IFRS) und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind vom Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns bis zum Datum des Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

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

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Konzernabschluss

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

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

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

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses

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

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

Darüber hinaus gilt:

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

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

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

BERICHT ZUM KONZERNLAGEBERICHT

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

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

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

Urteil

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

Erklärung

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

Wien, 9. März 2022

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:	TRIIIPLE, Foto außen: SORAVIA; Aussicht VIENNA TWENTYTWO, Foto innen: Stefan Seelig
Seite 2-3:	TRIIIPLE, Foto: SORAVIA; VILLAGE IM DRITTEN, Foto: Stefan Seelig; SICHERHEITZENTRUM TIROL, Visualisierung: ARGE Geiswinkler & Geiswinkler Architekten ZT GmbH und HD Architekten ZT GmbH; ESCHENGARTEN, Foto: Andreas Buchberger; PAULUSTORGASSE, Foto: Andrea Reisinger (ARE intern)
Seite 4:	GESCHÄFTSFÜHRUNG, Foto: Peter Rigaud
Seite 8:	TRIIIPLE, Parkanlage, Foto: Sabine Hauswirth
Seite 10-11:	TRIIIPLE, Schnirchgasse 9, 11 und 13, 1030 Wien Fotos: Sabine Hauswirth (oben links), SORAVIA 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:	SMART OFFICE GRAZ, Waagner-Biro-Straße 108+108a, 8020 Graz Fotos: Paul Ott Architektur: KS Baumanagement
Seite 15:	EURO PLAZA, Am Europlatz 1-5, 1120 Wien Fotos: Hannes Buchinger Architektur: Neumann + Partner Architekten
Seite 16-17:	ALTSTADTENSEMBLE PAULUSTORGASSE, Paulustorgasse 8-10, 12 und 19, 8010 Graz Fotos: Stephan Huger, Andrea Reisinger (ARE intern) Architektur: ARGE Architekt Mag. Manfred Schenk, Architekten Kassarnig ZT-GmbH, Kaltenegger und Partner Architekten ZT GmbH
Seite 18:	ESCHENGARTEN, Stipcakgasse 8, 1230 Wien Fotos: Andreas Buchberger Architektur: Atelier Heiss ZT GmbH & Dietrich Untertrifaller Architekten ZT GmbH
Seite 19:	FELMAYERPARK, Ehrenbrunnengasse 40, 2320 Schwechat Visualisierungen: Frame9 Architektur: room8 architects - DI Johann Posch
Seite 20:	SICHERHEITZENTRUM TIROL, Kaiserjägerstraße 8+12, 6020 Innsbruck Architektur und Visualisierung: ARGE Geiswinkler & Geiswinkler Architekten ZT GmbH und HD Architekten ZT GmbH
Seite 21:	BEZIRKSGERICHT SEEKIRCHEN, Amanda-Hübsch-Straße 1, 5201 Seekirchen Visualisierungen: g.o.y.a ZT GmbH Architektur: g.o.y.a ZT GmbH
Seite 22-23:	JUWEL, Grutschgasse 1-3, 2340 Mödling Visualisierungen: Franz und Sue Architekten und B & M Architektur, Foto: Klebl Immobilien GmbH Architektur: Franz und Sue ZT GmbH
Seite 24:	VIENNA TWENTYTWO, Foto: Stefan Seelig
Seite 52:	ESCHENGARTEN, Foto: Atelier Heiss ZT GmbH

Hinweis:

Die Bilder wurden zum Teil vor Ausbruch der COVID-19-Pandemie bzw. unter Berücksichtigung der jeweils geltenden Bestimmungen aufgenommen.

Herausgeber

ARE Austrian Real Estate GmbH

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

Konzept

Lucia Malfent und Angelika Fleischl

Grafische Gestaltung

Heidmarie Schalk

Text

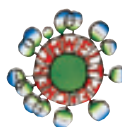
Ute Greutter
UKcom Finance Finanzkommunikationsberatung

Lektorat

Brigitte Mayr

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.

NEUE PERSPEKTIVEN DIE ARE KOMPAKT

28.578

Quadratmeter
begrünte Dachflächen

583

Liegenschaften

3,9

Mrd. Euro
Verkehrswert

45

Prozent
Frauenanteil

80

Mitarbeitende

363

Mio. Euro
Gesamtinvestitionsvolumen

76,8

Prozent
Büroimmobilien

1,8

Mio. Quadratmeter
vermietbare Fläche

1,9

Prozent
Vermietbarer
Leerstand

11,1

Prozent
Wohnimmobilien

