

# GESCHÄFTSBERICHT 2024



# WIR SCHAFFEN PERSPEKTIVEN

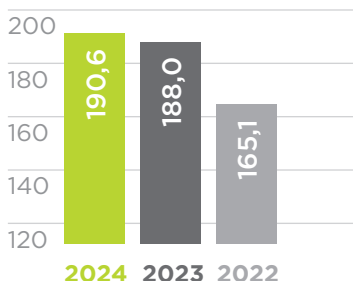
Wenn wir an die Zukunft denken, dann denken wir an klimafreundliche Lebensräume.  
An Orte zum Arbeiten und zum Wohnen,  
von denen auch nachfolgende Generationen profitieren.

VILLAGE IM DRITTEN  
Wien

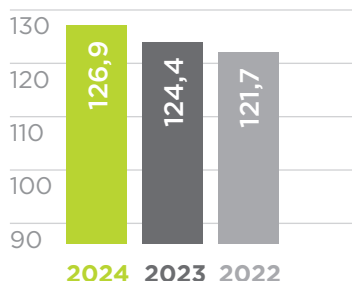


# ENTWICKLUNG DES UNTERNEHMENS

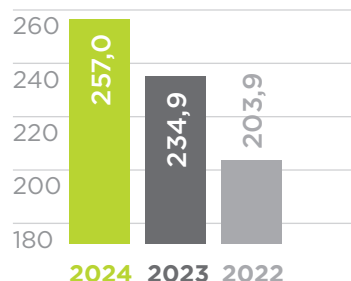
## EBITDA IN EUR MIO.



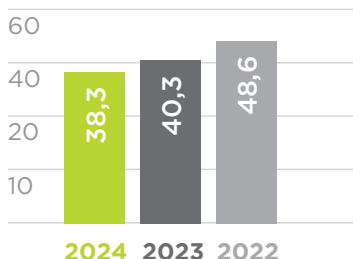
## FFO IN EUR MIO.\*



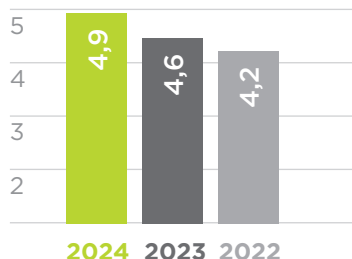
## MIETERLÖSE IN EUR MIO.



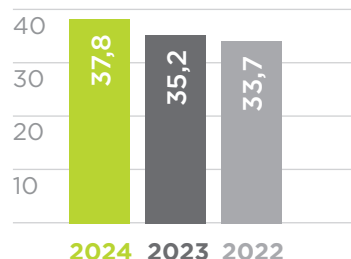
## MANAGEMENT- UMSATZ IN %



## IFRS FAIR VALUE IN EUR MRD.



## LOAN TO VALUE RATIO IN %



## KENNZAHLEN

in EUR Mio. außer anders angegeben	2024	2023	Veränderung
Umsatzerlöse	369,1	354,1	+4,2 %
davon Mieterlöse	257,0	234,9	+9,4 %
EBITDA	190,6	188,0	+1,4 %
EBITDA-Marge in %	51,6 %	53,1 %	-2,8 PP**
EBIT	300,4	301,8	-0,5 %
Gewinn der Periode	163,6	194,7	-16,0 %
Mitarbeitende	108	100	+8 MA
Bilanzsumme	5.774,8	5.148,8	+12,2 %
Eigenkapital	3.026,2	2.823,1	+7,2 %
Eigenkapitalquote in %	52,4 %	54,8 %	-4,4 PP**
Loan to Value Ratio (LTV) in %	37,8 %	35,2 %	+7,4 PP**
Funds from Operations (FFO) vor Steuern ohne Verkäufe	126,9	124,4	+2,0 %
Cashflow aus dem operativen Bereich	2,6	65,2	-96,0 %
Cashflow aus Investitionsaktivitäten	-114,5	-148,4	-22,8 %
Cashflow aus Finanzierungsaktivitäten	94,5	81,4	+16,1 %
Veränderung der liquiden Mittel	-17,4	-1,8	-866,7 %

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

Der Vorjahreswert wurde dahingehend angepasst.

\*\* PP = Prozentpunkte

# IMMOBILIEN MIT PERSPEKTIVEN

---

- 590 attraktive Liegenschaften\*
- 1,9 Mio. m<sup>2</sup> vermietbare Fläche
- EUR 4.849 Mio. IFRS Fair Value\*\*

## Wien\*\*\*

152 Liegenschaften  
931.769 m<sup>2</sup>  
EUR 2.902,9 Mio.

## Tirol\*\*\*

50 Liegenschaften  
105.566 m<sup>2</sup>  
EUR 368,2 Mio.

## Niederösterreich\*\*\*

81 Liegenschaften  
162.206 m<sup>2</sup>  
EUR 316,3 Mio.

## Vorarlberg\*\*\*

34 Liegenschaften  
41.536 m<sup>2</sup>  
EUR 72,0 Mio.

## Burgenland\*\*\*

24 Liegenschaften  
45.451 m<sup>2</sup>  
EUR 64,2 Mio.

## Kärnten\*\*\*

52 Liegenschaften  
106.962 m<sup>2</sup>  
EUR 164,4 Mio.

## Salzburg\*\*\*

46 Liegenschaften  
102.080 m<sup>2</sup>  
EUR 254,0 Mio.

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

## Oberösterreich\*\*\*

69 Liegenschaften  
169.508 m<sup>2</sup>  
EUR 272,7 Mio.

\*\* ARE inklusive ARE Bestandsgesellschaften

## Steiermark\*\*\*

82 Liegenschaften  
234.435 m<sup>2</sup>  
EUR 434,5 Mio.

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

# WIR ÜBERNEHMEN VERANTWORTUNG

Wir sorgen für Nachhaltigkeit und Klimaschutz durch sorgsame Ressourcennutzung und verantwortungsbewusstes Energiemanagement. Das VILLAGE IM DRITTEN wird hinsichtlich der Energieversorgung europaweit neue Maßstäbe setzen. So viel Energie wie möglich soll vor Ort produziert und verbraucht werden.

# WIR SCHAFFEN PERSPEKTIVEN FÜR SOZIALE, ÖKOLOGISCHE UND ÖKONOMISCHE NACHHALTIGKEIT

---

Die drei großen Verantwortungsbereiche Umwelt, Gesellschaft und gute Unternehmensführung stehen für die ARE im Fokus bei der Bewirtschaftung und Entwicklung hochqualitativer Arbeits- und Wohnräume. Im Bestand investieren wir konzernweit bis 2040 EUR 2,0 Mrd. für die Dekarbonisierung unserer Liegenschaften, wovon ein großer Teil in der ARE realisiert wird. Unsere neuen Bauprojekte stehen ganz im Zeichen des nachhaltigen Mindeststandards und überzeugen durch umweltfreundliche Konzepte wie Flusswasserkühlung, großzügige Grünflächen oder Holzbauweise aus nachhaltiger Waldbewirtschaftung.

**Dekarbonisierungsinitiative:**  
Im neuen Sicherheitszentrum Tirol  
wird auf fossile Brennstoffe verzichtet. Eine

**125 kWp**

PV-Anlage am Dach ist Teil  
eines nachhaltigen Energiekonzeptes.



**Ökologische Baustoffe  
& Holzbauweise:**

Im Wildgarten in Wien entstanden

**157**

Mietwohnungen im weltweit ersten  
Gebäude mit acht Vollgeschossen in  
monolithischer Ziegelmassivbauweise, bei  
dem die komplette Tragstruktur mit  
keramischem Mauerwerk ausgeführt wird.



**Denkmalschutz ist Klimaschutz:**

Das aus dem 13. Jahrhundert stammende und

**3.900 m<sup>2</sup>**

große Bezirksgericht Schwechat wird großzügig saniert.

**Nachhaltige Energieversorgung:**

Die PV-Anlagen im VILLAGE IM DRITTEN werden rund

**1 Megawatt Peak**

Strom für das Quartier erzeugen.

**Konzernweite Nachhaltigkeitsstandards:**

Das VILLAGE IM DRITTEN wurde von ÖGNI bereits mit dem

**DGNB Gold**

Vorzertifikat ausgezeichnet.



**Ausstieg aus fossilen Brennstoffen:**

Durch die thermische Sanierung des Bürogebäudes Tulln können bis zu

**30 Prozent**

des Primärenergiebedarfes eingespart werden.



Im Quartier Jakomini Verde erreicht die Mehrzahl der Gebäude eine Zertifizierung in

**klimaaktiv gold**

**Grün- und Erholungsräume:**

Im neuen Viertel Jakomini Verde in Graz entsteht ein

**2 Hektar**

großer lebendiger Grünraum mit einem Spiel- und Sportbereich.





## **WIR SCHAFFEN PERSPEKTIVEN FÜR EINE LEBENSWERTE ZUKUNFT**


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

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

Das Kerngeschäft der ARE ist die Bewirtschaftung eines breit gefächerten Portfolios an erstklassigen Bestandsobjekten mit herausragender Bedeutung für die österreichische Baukultur. Dabei setzt sie auf kontinuierliche Optimierung und individuelle Nutzungskonzepte mit bestmöglichem Service für ihre Kund\*innen.

Das Portfolio der ARE umfasste zum 31. Dezember 2024 590 Bestandsliegenschaften, wovon rund 75 % Büroimmobilien sind. Als Vermieterin von rund 1,9 Mio. m<sup>2</sup> Gebäudefläche mit einem IFRS Fair Value von EUR 4,9 Mrd. steht die ARE für ein Höchstmaß an Stabilität, Sicherheit und Qualität.

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







**Christine Dornaus**  
Geschäftsführerin

**Gerald Beck**  
Geschäftsführer

*Christine Dornaus:* „Neben den bedeutenden Stadtentwicklungsprojekten liegt unser Schwerpunkt auf Investitionen in unsere Bestandsgebäude. Konzernweit fließen sukzessive 2,0 Mrd. Euro, davon knapp ein Drittel im ARE Teilkonzern, in die gezielte Dekarbonisierung unseres Portfolios. In unserem Bestand liegt der Fokus dabei auf nachhaltigen Sanierungen, um die Energieeffizienz zu verbessern, Ressourcen zu schonen und aktiv zum Klimaschutz beizutragen. Durch Modernisierungen, Neunutzungen und die Verdichtung bestehender Flächen erhalten wir die Baukultur, schaffen zukunftsfähige Arbeitsräume und steigern den Wert unseres Portfolios – ein wesentlicher Beitrag zur Wertschöpfung für die Republik und eine klimaresiliente Zukunft.“

*Gerald Beck:* „Unsere Stadtquartiere verbinden nachhaltiges Bauen mit modernen Lebensräumen, die Wohnen, Arbeiten und Lernen verknüpfen, und fördern durch flexible Nutzungskonzepte, Gemeinschaftsflächen und Bildungsangebote soziale Interaktion und urbanes Leben. Gleichzeitig ermöglichen innovative Ansätze wie hybride Bauweisen und erneuerbare Energiequellen eine nahezu klimaneutrale Energieversorgung, reduzieren den CO<sub>2</sub>-Ausstoß und bieten eine ganzheitliche Perspektive für eine lebenswerte, nachhaltige Stadtentwicklung.“

---

# ORGANE DER GESELLSCHAFT 2024

## Christine Dornaus

Geschäftsführerin  
ARE Austrian Real Estate GmbH

seit 01.10.2024

In der ARE steuert Christine Dornaus die Bereiche Corporate Management, Asset Management, Project Development und Internationales. Im BIG Konzern verantwortet sie zusätzlich die Aufgabenbereiche Unternehmensstrategie & Kommunikation, IT, Business Development und Real Estate Investment Management sowie gemeinsam mit Gerald Beck die jährliche Budgetierung/Mehrjahresplanung und Revision.

## Gerald Beck

Geschäftsführer  
ARE Austrian Real Estate GmbH

seit 17.05.2024

Gerald Beck 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 Christine Dornaus steuert er die Aufgabenbereiche jährliche Budgetierung/Mehrjahresplanung und Revision.

---

## Hans-Peter Weiss

Geschäftsführer  
ARE Austrian Real Estate GmbH  
bis 30.09.2024

### Verantwortungsbereich:

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

## Wolfgang Gleissner

Geschäftsführer  
ARE Austrian Real Estate GmbH  
bis 16.05.2024

### Verantwortungsbereich:

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

## Aufsichtsrat:

### Markus Neurauder

Vorsitzender  
Erstbestellung 27.04.2022  
Funktionsperiode bis zum Gesellschafterbeschluss, der über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2025 beschließt

### Christina Haslauer

Stv. des Vorsitzenden  
Erstbestellung 12.09.2017  
Funktionsperiode bis zum Gesellschafterbeschluss, der über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2025 beschließt

### Christian Domany

Mitglied  
Erstbestellung 12.09.2017  
Funktionsperiode bis zum Gesellschafterbeschluss, der über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2024 beschließt

### Elisabeth Gruber

Mitglied  
Erstbestellung 06.02.2018  
Funktionsperiode bis zum Gesellschafterbeschluss, der über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2026 beschließt

### Martin Holzinger

Mitglied  
Erstbestellung 20.05.2020  
Funktionsperiode bis zum Gesellschafterbeschluss, der über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2025 beschließt

### Susanne Eickermann-Riepe

Mitglied  
Erstbestellung 26.09.2022  
Funktionsperiode bis zum Gesellschafterbeschluss, der über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2024 beschließt

## Belegschaftsvertretung:

### Thomas Rasch

Mitglied  
Erstbestellung 14.09.2017

### Daniela Böckl

Mitglied  
Erstbestellung 14.09.2017

### Jürgen Krausler

Mitglied  
Erstbestellung 23.10.2023

## Prüfungsausschuss:

### Martin Holzinger

Vorsitzender  
des Ausschusses

### Christian Domany

Stv. des Vorsitzenden

### Christina Haslauer

Mitglied

### Thomas Rasch

Mitglied

---

# INHALT

<b>Ausgewählte ARE Objekte</b>	<b>10</b>
<b>Lagebericht</b>	<b>20</b>
1. Konzernstruktur	22
2. Wirtschaftliches Umfeld	26
3. Geschäfts- und Ergebnisentwicklung	28
4. Risikobericht	32
5. Corporate Governance	38
6. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren einschließlich Umweltbelange	39
7. Innovation, Forschung und Entwicklung	39
8. Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens	40
9. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	40
10. Sonstiges	40
Konzernabschluss 2024	42
Anhang zum Konzernabschluss 2024	48
Bestätigungsvermerk	90
Impressum und Disclaimer	92
Die ARE kompakt	93

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

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





## NACHHALTIGE BAUWEISE

## WIR SCHAFFEN PERSPEKTIVEN

Naturnahes Wohnen in direkter Stadtnähe bietet eine einzigartige Perspektive für Lebensräume, die Ruhe und urbanes Flair vereinen. Durch nachhaltige Bauweisen entsteht ein harmonisches Zusammenspiel von Natur und Stadtleben.

Wildgarten, Wien

## GEMISCHTES QUARTIER MIT KLIMAFREUNDLICHER ENERGIEVERSORGUNG VILLAGE IM DRITTEN

NEU LEBEN, NEU WOHNEN, NEU ARBEITEN ist das Motto der Quartiersentwicklung VILLAGE IM DRITTEN. Hier entsteht ein lebendiges und vielfältiges Quartier mit rund 2.000 Wohnungen, Bildungseinrichtung sowie Büro- und Gewerbeflächen. Das Unternehmen ARE URBANIQ übernimmt dabei das Besiedelungsmanagement der Gewerbeflächen, um einen ausgewogenen und attraktiven Nutzungsmix sicherzustellen, der Gewerbetreibenden und Kund\*innen wirtschaftlich und sozial Vorteile bringt.

Das VILLAGE IM DRITTEN setzt somit Maßstäbe in Sachen Nachhaltigkeit und Innovation und zeichnet sich durch ein europaweit einzigartiges, baufeldübergreifendes Energiekonzept aus. Dabei werden lokal vorhandene, erneuerbare und klimafreundliche Ressourcen genutzt. Ein rund 2 Hektar großer, zentraler Park sorgt für zusätzliche Lebensqualität in diesem insgesamt mehr als 11 Hektar großen Quartier, das von ÖGNI mit DGNB Gold vorzertifiziert wurde. 2024 befand sich mehr als die Hälfte der geplanten Bauvorhaben in der Umsetzung – die DOCKS wurden bereits fertiggestellt.

### DATEN

Projektgebiet: rd. 11,5 ha

Park: rd. 2 ha

22 Bauplätze

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

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

Städtebaulicher Masterplan:

SUPERBLOCK ZT GmbH

Städtebau und Architektur,

YEWO Landscapes GmbH

Landschafts- & Freiraumplanung

Beschluss Flächenwidmungs- und

Bebauungsplan: 2020

Baubeginn Hochbau: Q1 2023

Geplante Gesamtfertigstellung: 2027

Landstraßer Gürtel/Adolf-Blamauer-Gasse

1030 Wien

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



# 500

Tiefensonden für Geothermie sind Teil des baufeldübergreifenden Energiekonzeptes.



Die PV-Anlagen im VILLAGE IM DRITTEN  
werden rund

# 1 Megawatt Peak

Strom für das Quartier erzeugen.

Das gesamte Quartier wurde  
von ÖGNI bereits mit dem

## DGNB Gold

Vorzertifikat ausgezeichnet.

### NACHHALTIGKEIT

Klimafreundliches Gesamtkonzept für Wärme-, Kälte- und Stromversorgung des Quartiers (unter anderem 500 Tiefensonden für Geothermie, Anergienetz, Photovoltaik mit rund 1.000 kW Peak Leistung, klimafreundliche Fernwärme), Park als Frisch- und Kaltluftquelle, Gründächer, im Inneren autofrei, Social Urban Mining, DGNB Gold Vorzertifikat für das gesamte Quartier





#### DATEN

Nutzfläche: rd. 24.300 m<sup>2</sup>

Architektur: Geiswinkler & Geiswinkler  
und HD Architekten

Baubeginn: Q2 2021

geplante Fertigstellung: Q4 2025

Kapuzinergasse 1  
6020 Innsbruck





# MODERNE INFRASTRUKTUR FÜR EFFIZIENZ UND SICHERHEIT SICHERHEITZENTRUM TIROL

Das neue Sicherheitszentrum Tirol wird von der ARE im Auftrag des Innenministeriums errichtet. Zwischen Kapuzinergasse und Kaiserjägerstraße entsteht ein Ensemble aus fünf Neubauten und zwei Bestandsgebäuden. Im Jahr 2024 wurden drei Neubauten fertiggestellt und von der Landespolizeidirektion Tirol besiedelt. Nach der geplanten Gesamtfertigstellung Ende 2025 wird das Sicherheitszentrum auf rund 56.500 Quadratmetern Servicestellen, Büros und Einrichtungen wie das Polizeianhaltezentrum beherbergen, die auf die speziellen Sicherheitsanforderungen zugeschnitten sind. Besonderer Wert wird auf Nachhaltigkeit gelegt. Die Dächer der Neubauten werden extensiv begrünt und Freiflächen üppig bepflanzt. Auf den Dächern entsteht eine Photovoltaikanlage mit 125 kWp. Dank der Nutzung von Fernwärme und des Grundwassers kann aus dem fossilen Heizsystem mit Gas ausgestiegen werden.

Rund

# 1.000

Bedienstete finden im Sicherheitszentrum Tirol zukünftig modernste Arbeitsbedingungen.



Im neuen Sicherheitszentrum Tirol wird auf fossile Brennstoffe verzichtet. Eine

# 125 kWp

PV-Anlage am Dach ist Teil eines nachhaltigen Energiekonzeptes.

## NACHHALTIGKEIT

Dachbegrünungen, Grundwassernutzung in Kombination mit Wärmepumpen sowie Fernwärme und damit Ausstieg aus fossilem Heizsystem

# GRÜNER LEBENSRAUM IN NACHHALTIGER BAUWEISE WILDGARTEN

Am Rosenhügel im 12. Bezirk ist ein neuer lebendiger Stadtteil entstanden. Errichtet wurden rund 1.200 freifinanzierte und geförderte Wohnungen im Sinne ökologischer und sozialer Nachhaltigkeitskonzepte. Auf rund 11 Hektar finden über 2.300 Menschen eine harmonische Verbindung von naturnahem und urbanem Leben. Die aktive Einbindung der Bewohner\*innen war von Beginn an ein zentraler Bestandteil des Entwicklungskonzeptes, ebenso wie der sorgsame Umgang mit Ressourcen und der Einsatz nachhaltiger Baustoffe wie Holz und Ziegel. Für alle Generationen gibt es vielfältigen Wohnraum – vom Zweifamilienhaus bis hin zum mehrgeschoßigen Wohnbau –, ergänzt durch großzügige Außen- und Grünflächen. Im Berichtsjahr wurde das Quartier „Wildgarten“ erfolgreich fertiggestellt.

## NACHHALTIGKEIT

Grünflächen, Mobilitätsmaßnahmen, nahezu autofreie Oberfläche, Regenwassermanagement, Dachbegrünungen, ressourcenschonende Planung, sorgsamer Umgang mit Rohstoffen, teilweise Ziegelmassiv- und Holzbauweise, ökologische Bauaufsicht, Quartiersmanagement

## DATEN

Grundstücksfläche: rd. 11 ha  
Nutzfläche: rd. 82.900 m<sup>2</sup>  
davon rd. 27.100 m<sup>2</sup> Mietwohnungen  
und rd. 22.200 m<sup>2</sup> Eigentumswohnungen  
rd. 1.200 Wohneinheiten insgesamt  
Masterplan: arenas basabe palacios arquitectos  
und M&S Architekten  
Baubeginn: 2016 / 2017  
Fertigstellung: 2024

Emil-Behring-Weg 9  
1120 Wien  
wildgarten.wien



Im Wildgarten in Wien entstanden

# 157

Mietwohnungen im weltweit ersten Gebäude mit acht Vollgeschoßen in monolithischer Ziegelmassivbauweise, bei dem die komplette Tragstruktur mit keramischem Mauerwerk ausgeführt wird.



Rund

**50 Prozent**

des Quartiers sind Freiflächen.





### NACHHALTIGKEIT

Photovoltaik, Grundwassernutzung,  
Fernwärme, öffentlicher Park,  
Sport- und Grünflächen

### DATEN

Projektgebiet: rd. 5,7 ha  
Bruttogeschoßfläche: rd. 43.300 m<sup>2</sup>  
10 Hochbauten  
570 Wohnungen  
316 Tiefgaragenstellplätze  
Architektur: schwarz.platzer.architekten &  
PENTAPLAN  
Baubeginn: 2022  
Fertigstellung: Q4 2024

Kasernstraße 24  
8010 Graz  
jakomini-verde.at



Im neuen Viertel Jakomini Verde in Graz entsteht ein

**2 Hektar**  
großer lebendiger Grünraum mit einem  
Spiel- und Sportbereich.

# GRÜNE ERHOLUNGS- UND BEGEGNUNGSRÄUME JAKOMINI VERDE

Die im Berichtsjahr fertiggestellte Quartiersentwicklung Jakomini Verde bietet den neuen Bewohner\*innen und dem gesamten Bezirk vielfältige Vorteile. Die zehn modernen Neubauten sind in eine Grünanlage mit über 200 neu gepflanzten Bäumen integriert. Kinderspielplätze und Tischtennistische sorgen für Spaß bei Klein und Groß. Zusätzlich schafft die Stadt Graz auf dem Gelände einen rund zwei Hektar großen öffentlichen Park, der Gemeinschafts-, Spiel- und Sportbereiche sowie einen Bezirkssportplatz umfasst. So entstehen in direkter Umgebung neue Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten.

Das autofreie Wohnquartier auf dem Areal der ehemaligen Kattunfabrik und späteren Kirchner-Kaserne beherbergt 570 Wohnungen in zehn Gebäuden. Nahezu alle Wohneinheiten verfügen über einen Balkon oder eine Loggia. Die Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen, die zwischen 30 bis 90 Quadratmeter groß sind, werden zum Großteil klimaneutral mit Energie versorgt. Dafür sorgen Grundwasser-Wärmepumpen, Photovoltaikanlagen und Fernwärme.

Die Mehrheit der Gebäude erreicht eine Zertifizierung in

## klimaaktiv gold



# HOLZFASSADE & THERMISCHE SANIERUNG FÜR MEHR ENERGIEEFFIZIENZ BÜROGEBÄUDE TULLN

Das Bürogebäude der ARE zwischen Nibelungenplatz und Donaugasse wurde im Berichtsjahr umfassend thermisch saniert. Die neue Holzfassade wertet das Gebäude auch optisch auf, wodurch es sich harmonisch in den neu gestalteten Nibelungenplatz einfügt. Die wesentlichen Verbesserungen liegen aber im Inneren: Dank der gedämmten Fassade und neuer Fenster wird der Primärenergiebedarf um etwa 30 Prozent gesenkt. Ein moderner Sonnenschutz verbessert die Arbeitsbedingungen für die dort Beschäftigten, darunter Mitarbeitende der Polizei und des Finanzamts.

Nach den Plänen des Tullner Architekturbüros A quadrat wurde die bestehende Betonfertigteilfassade entfernt und fachgerecht entsorgt. Anschließend wurde eine neue Dämmung aus Mineralwolle und eine hinterlüftete Holzfassade aus heimischem Nadelholz auf einer Fläche von mehr als 2.000 Quadratmetern angebracht. Alle Fenster und Eingangstüren wurden erneuert. Ebenso wurden die Kellerdecke neu gedämmt und im Bereich des Stiegenhauses eine neue Pfostenriegel-Konstruktion errichtet. Rund um das Gebäude wurden neue Büsche, Stauden und Gräser gepflanzt, während die Fassade an drei Stellen durch eine Begrünung aufgelockert wird. Die thermische Sanierung wurde während des laufenden Betriebes durchgeführt.

## NACHHALTIGKEIT

Holzfassade, thermische Sanierung,  
Tausch von Fenstern und Türen, Begrünung

## DATEN

Nutzfläche: rd. 3.930 m<sup>2</sup>

Sanierung der Fassade, Fenster & Türen  
rd. 2.800 m<sup>2</sup>

Architektur: A quadrat Ziviltechniker  
GmbH & Co KG

Baubeginn: 2024

Fertigstellung: Q1 2025

Nibelungenplatz 2  
3430 Tulln an der Donau





Durch die thermische Sanierung  
des Bürogebäudes Tulln können bis zu

**30 Prozent**

des Primärenergiebedarfs eingespart werden.










---

## LAGEBERICHT

---

# ZUKUNFTSFÄHIGES WOHNEN

## WIR SCHAFFEN PERSPEKTIVEN

Moderne, nachhaltige Wohnquartiere bieten mit klimaeffizienten Energiekonzepten und durchdachter Gestaltung neue Perspektiven für zukunftsfähiges Wohnen. Autofreie Areale und grüne Freiräume fördern das Wohlbefinden der Bewohner\*innen und stärken das Gemeinschaftsleben.

Hirschfeld, Wien

# 1 | KONZERNSTRUKTUR

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

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

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

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

## 1.1. ZIELE UND STRATEGIE

Die ARE ist überwiegend am österreichischen Immobilienmarkt aktiv. Die geografischen Schwerpunkte ihrer Tätigkeit liegen vor allem in Wien und den österreichischen Landeshauptstädten. Im Sinne ihrer Wachstumsstrategie hat die ARE zur Diversifikation des Portfolios erste Schritte über die Grenzen Österreichs hinaus gesetzt: Deutschland, wo es zahlreiche Forschungsstandorte und Investitionsbedarf im Bildungsbereich gibt, ist für Pilotprojekte von Interesse. Gemeinsam mit Partner\*innen wurden Projekte in München, Berlin und Köln in den Bereichen gewerbliche Nutzung bzw. Bildungsbau initiiert.

Der Bildungsbereich in Deutschland soll unter Nutzung von Synergien mit der Konzernmutter BIG schrittweise erschlossen werden. Die weitere Expansion erfolgt selektiv, wobei entsprechende Projekte eine sinnvolle Ergänzung zum Entwicklungsportfolio darstellen müssen oder dem Aufbau eines Bestandsportfolios dienen sollen.

Das Kerngeschäft unternehmerischen Handelns der ARE liegt in den Assetklassen Büro und – mit deutlichem Abstand – Wohnen. Wesentliche operative Ziele sind die Schaffung und die langfristige Vermietung von modernem Büroraum sowie von innovativem, zeitgemäßem Wohnraum. Die aktive Bewirtschaftung, die nachhaltige Erhöhung des Werts des Immobilienvermögens und damit die Steigerung des Unternehmenswerts stehen im Zentrum der strategischen Ausrichtung. Die strategische Planung orientiert sich klar an ESG-Kriterien, die Umwelt („Environment“), Soziales („Social“) und Unternehmensführung („Governance“) umfassen. Im Mittelpunkt steht dabei die energetische Verbesserung des Bestandsportfolios, um CO<sub>2</sub>-Emissionen zu reduzieren. Gleichzeitig liegt der Fokus auf einer vielfältigen Mieter\*innenstruktur und einer stetigen Optimierung des Portfolios.

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

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

Für freiwerdende Flächen werden individuelle und bestmögliche Nachnutzungskonzepte gesucht bzw. geschaffen. Die Quartiersentwicklungen der ARE zeichnen sich durch einen vielfältigen Nutzungsmix von Wohnen, Arbeiten, Gewerbe, Nahversorgung und Bildung aus.

Den Rahmen für die jährliche fortlaufende Strategiearbeit bildet der interne Strategieprozess. Er dient auch als Basis für den Budgetprozess inklusive Mittelfristplanung, die Festlegung der operativen Meilensteine, das Controlling (Maßnahmen- und Finanzcontrolling) und die Festlegung der Unternehmensziele.

## 1.2. PORTFOLIO

Das Immobilienportfolio der ARE umfasste zum 31. Dezember 2024 590 Liegenschaften (inkl. 22 Liegenschaften der ARE DEVELOPMENT) und bestand hauptsächlich aus den Nutzungsarten Büro und Wohnen, wobei der Anteil der Büroimmobilien mit 75,1 % der Fläche des Gesamtportfolios deutlich dominierte. Die Büroliegenschaften befinden sich überwiegend in Ballungszentren mit einer hohen Anzahl an Standorten und einem breiten Spektrum an Zuschnitten und Größen. Das Hauptaugenmerk bei den Büroimmobilien liegt auf der Sanierung und Nachverwertung freierwerdender Objekte, die der Wertsteigerung bzw. der Optimierung des Kernportfolios dienen. Wohnimmobilien nehmen derzeit einen Anteil von rund 11,7 % der Fläche des Gesamtportfolios ein. Die restlichen 13,2 % entfallen auf sonstige Nutzungsarten, wie z.B. Bildungs- oder Produktionsnutzung.

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

Die vermietbare Fläche betrug per 31. Dezember 2024 1,9 Mio. m<sup>2</sup> (Vorjahr: 1,9 Mio. m<sup>2</sup>). Der Vermietungsgrad belief sich auf 97,4 % (Vorjahr 97,5 %). Der Portfoliowert (IFRS Buchwert) belief sich zum Stichtag auf rund EUR 4,9 Mrd. (Vorjahr: EUR 4,6 Mrd.).

IFRS Buchwert nach Bundesländern	
in Mio. EUR	2024
Wien	2.923
Steiermark	435
Niederösterreich	317
Tirol	369
Oberösterreich	272
Kärnten	165
Salzburg	255
Vorarlberg	72
Burgenland	64
<b>Bestand ARE Konzern</b>	<b>4.873</b>

IFRS Buchwert nach Segmenten/Nutzung	
in %	2024
Büro	77,8%
Wohnen	16,2%
Sonstige*	6,0%

\* z.B. Bildungs- und Produktionsnutzung

Vermietbare Gesamtnutzfläche nach Segmenten/Nutzung	
in %, inkl. ARE Bestandsgesellschaften	2024
Büro	75,1%
Wohnen	11,7%
Sonstige	13,2%

## 1.3. MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER

Mit Stichtag 31. Dezember 2024 beschäftigte der ARE Teilkonzern 108 Mitarbeitende (Vorjahr: 100 Mitarbeitende). Das Durchschnittsalter lag bei 43 Jahren, der Frauenanteil bei 44,44 % bzw. auf Leitungsebene bei 50 %. Die Personalkosten der ARE betragen im Berichtszeitraum rund EUR 11,4 Mio. (Vorjahr: EUR 9,9 Mio.).

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

## **K12 INNSBRUCK**

### **Kaiserjägerstraße 12, 6020 Innsbruck**

In der Innsbrucker Kaiserjägerstraße 12 entsteht ein neues Bürogebäude mit rund 3.000 Quadratmeter Fläche. Das von Geiswinkler & Geiswinkler und HD Architekten geplante vierstöckige Bürogebäude bietet eine Besprechungszone, eine Gemeinschaftsküche mit Terrasse und sowie offene Büroräumlichkeiten für insgesamt rund 125 Beschäftigte. Eine PV-Anlage auf dem Gründach erzeugt lokal Strom. Der nachhaltige Neubau ist bereits mit klimaaktiv Gold vorzertifiziert. Im Berichtsjahr wurde die Dachgleiche erreicht.

---

## **VORDERE ZOLLAMTSSTRASSE 3**

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

Das denkmalgeschützte Gebäude der ehemaligen Finanzlandesdirektion wurde zwischen 1841 und 1847 nach dem Entwurf des Architekten Paul Sprenger erbaut und diente in der Monarchie als Hauptzollamt. Nach seinem Leerstand wird das denkmalgeschützte Haus seit 2024 für den Österreichischen Integrationsfonds saniert. Dabei steht die Lebenszyklusbetrachtung im Fokus: Die historische Fassade wird konserviert, die Innenräume werden revitalisiert und der ursprüngliche Zustand dabei teilweise wiederhergestellt.

---

## **BEZIRKSGERICHT SCHWECHAT**

### **Schloßstraße 7, 2320 Schwechat**

Das Bezirksgericht Schwechat befindet sich im ehemaligen Schloss Altkettenhof, welches im 13. Jahrhundert errichtet und im Laufe der Jahrhunderte mehrmals erweitert wurde. Das denkmalgeschützte Gebäude verfügt über eine Gesamtnutzfläche von rund 3.900 Quadratmetern und wird seit 2017 in sechs Etappen großzügig von der ARE saniert. Im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen wurde auch der Wintergarten in aufwändiger Arbeit und entsprechend den Vorgaben des Bundesdenkmalamts instandgesetzt. Derzeit erfolgt die letzte Etappe, bei der die Fassade des Bezirksgerichts Schwechat saniert wird. Die Gesamtfertigstellung ist für 2026 geplant.

## **DOCKS**

### **Landstraßer Gürtel 49–51, 1030 Wien**

Mit den DOCKS entstanden entlang des Landstraßer Gürtels zwei langgestreckte Gebäude, die multifunktionale Flächen für unterschiedlichste Nutzungen wie Gastronomie, Handel oder Co-Working bieten. Als „liegendes Hochhaus“ erstrecken sich die DOCKS über mehr als 300 Meter im südwestlichen Teil des VILLAGE IM DRITTEN und bilden ein Tor zum Quartier. Eine Photovoltaikanlage spannt sich mit einer Fläche von rund 2.300 Quadratmetern durchgehend über die Dächer der DOCKS. Mit einer Leistung von bis zu 420 kWp trägt sie wesentlich zur lokalen Stromversorgung bei. Nach Fertigstellung der Gebäude Ende 2024 hat die ARE URBANIQ die DOCKS für die Vermietung der Flächen übernommen.

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

---

## **LABORGEBÄUDE AGES MÖDLING**

### **Robert-Koch-Gasse 15, 2340 Mödling**

Die ARE errichtet für die Agentur für Gesundheit und Ernährungssicherheit (AGES) ein neues Laborgebäude der Sicherheitsstufe L3 in Mödling. Die hochtechnischen Laborflächen sichern eine langfristige, flexible Nutzung der Forschungsflächen. Auf rund 2.200 Quadratmetern nimmt die spezielle Haustechnik mit Luftfilteranlagen einen Großteil der Fläche des neuen Gebäudes ein, um fünf Laborräume mit jeweils eigenen Schleusen und vier Multifunktionsräume nach modernsten Standards zu betreiben. Im Juli 2024 wurde die Dachgleiche erreicht. Seither wird der Ausbau vorangetrieben. Die bauliche Fertigstellung ist für das zweite Quartal 2025 geplant.

## AUSGEWÄHLTE PROJEKTGESELLSCHAFTEN DER ARE DEVELOPMENT (STATUS)

### ASPERN J6

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

In der aspern Seestadt realisiert die ARE auf Baufeld J6 ein neues Mixed-Use-Ensemble mit einem prägnanten Bürohochhaus und klimafreundlicher Energieversorgung. Im Rahmen des EU-weiten zweistufigen Realisierungswettbewerbs wurde aus insgesamt 20 Einreichungen das Projekt des Architekturbüros Klammer Zeleny ZT GmbH mit den Landschaftsplanern Lindle Bukor ausgewählt, um das von ihnen liebevoll als „Seestadtkrokodil“ bezeichnete Ensemble zu planen. Der Siegerentwurf, der drei Bauteile mit rund 1.000 Arbeitsplätzen, 100 Wohnungen und die multifunktionale Hochgarage verbindet, dient als Grundlage für die Erlangung von Bebauungsbestimmungen für das Baufeld J6. Zur Qualitätssicherung wird das Projekt quartalsweise in der Lenkungsgruppe „Hochhaus Aspern“ präsentiert. Im November 2024 fand die Präsentation des Vorentwurfs statt.

### HIRSCHFELD

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

In der Gerasdorfer Straße 105–117, in direkter Nachbarschaft zum Marchfeldkanal, werden gemeinsam mit dem Österreichischen Siedlungswerk (ÖSW) auf drei Bauplätzen rund 440 freifinanzierte und geförderte Wohnungen errichtet. Eine klimaschonende Energieversorgung wird über ein Heiz- und Temperierungssystem mittels Wärmepumpen, Geothermie mit Erdsonden und Brunnen sowie Photovoltaik-Anlagen sichergestellt. Das neue Quartier wird an der Oberfläche autofrei sein. Die öffentlichen Freiräume werden als Habitate für Flora und Fauna angelegt und dienen als Begegnungsräume für die Bewohner\*innen. Im April 2024 feierten die 328 Miet- und Eigentumswohnungen der ARE Dachgleiche. Seither wurde intensiv am Innenausbau, der Fassade sowie den Außenanlagen gearbeitet. Die Fertigstellung ist für Anfang 2025 geplant.

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

### IM GRÜNEN MÖDLING

#### Technikerstraße / Grutschgasse / Quellenstraße, 2340 Mödling

In enger Abstimmung mit der Stadtgemeinde wird das neue, attraktive Stadtviertel „Im grünen Mödling“ im Neusiedlerviertel entwickelt. Im Berichtsjahr konnte mit der Fertigstellung des multifunktionalen Neubaus in der Technikerstraße 12 ein weiterer Meilenstein erreicht werden. Das fast 4.000 Quadratmeter große Gebäude bietet 33 Betreuungseinheiten, Büro- und Praxisflächen sowie einen Nahversorger und eine Gastrofläche. Auch auf den letzten Baufeldern des Quartiers wurde bereits mit dem Bau begonnen und damit ein weiterer Meilenstein gesetzt. Hier werden vier „Grüne Stadtvillen“ mit 47 Wohnungen komplett in Holzbauweise sowie 116 Wohnungen und 2 Praxen in Ziegelmassivbauweise errichtet. Die Gesamtfertigstellung ist für 2026 geplant. [imgruenenmoedling.at](http://imgruenenmoedling.at)

### VIENNA TWENTYTWO

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

Mit dem Projekt VIENNA TWENTYTWO entsteht im 22. Wiener Gemeindebezirk direkt an der U-Bahn-Station Kagran auf einer Grundstücksfläche von rund 15.000 Quadratmetern ein zukunftsweisendes, gemischt genutztes Quartier mit sechs Gebäuden und einer verbindenden Erdgeschoßzone. Im multifunktionalen Stadtteil findet sich ein breiter Nutzungsmix aus Wohnen, Büro, Hotel, Gastronomie und Nahversorgung. Freiflächen und grüne Ruheoasen sorgen für eine Belebung des Areals. Anfang 2024 wurde das Projekt zur Gänze von der ARE übernommen. So konnte die Bauphase II mit dem gemischt genutzten, 155 Meter hohen Turm mit 348 Mietwohnungen und Büroflächen sowie einem weiteren Bürogebäude mit 24 Meter Höhe voranschreiten. Das Bürogebäude mit insgesamt rund 3.500 Quadratmetern erreichte im Oktober 2024 Dachgleiche. Der höchste Turm im Quartier wuchs indessen stetig in die Höhe und wird im Frühjahr 2025 seine finale Höhe erreichen. Die Gesamtfertigstellung des Quartiers ist für Ende 2025 geplant.

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

### KLEINE SPERLGASSE

#### Kleine Sperlgasse 5, 1020 Wien

Die Kleine Sperlgasse 5 im Wiener Karmeliterviertel ist ein gelungenes Beispiel für die nachhaltige Revitalisierung und den Erhalt historischer Bausubstanz. Ursprünglich als Hotel New York eröffnet und zuletzt als Dependence des Sperlgymnasiums genutzt hat die ARE dem 1911 errichteten Gebäude mit 22 Eigentumswohnungen, drei Büros und einer Geschäftsfläche neues Leben eingehaucht. Nach knapp zwei Jahren Bauzeit wurden 2024 die Wohnungen fertiggestellt und an die neuen Eigentümer\*innen übergeben. Im Zuge der Sanierung und des Dachgeschoßausbaus wurde aus Klassenzimmern, breiten Stiegenhäusern und weitläufigen Gängen neuer, attraktiver Wohnraum im dichtverbauten Stadtgebiet geschaffen. Fast alle Wohnungen verfügen über Balkone oder Terrassen, die teilweise in den begrünten Innenhof ausgerichtet sind.

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

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

Im Jahr 2024 wuchs die Weltwirtschaft moderat um etwa 3,2 %. Die Dynamik war jedoch regional unterschiedlich. Während die USA ein kräftiges Wachstum verzeichneten, stagnierte die Wirtschaft im Euroraum. In Japan ging die Produktion merklich zurück. Die wirtschaftliche Aktivität in China expandierte aufgrund struktureller Probleme nur verhalten. Insgesamt blieb die Inflation in vielen fortgeschrittenen Volkswirtschaften hartnäckig, insbesondere bei Dienstleistungen.

Die EU erlebte eine moderate wirtschaftliche Erholung und konnte nach einer langen Phase der Stagnation zu einem moderaten Wachstum zurückkehren. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) der EU wuchs um etwa 0,9 %, während im Euroraum ein Wachstum von 0,7 % verzeichnet wurde. Diese Erholung wurde durch höhere Löhne und bessere Beschäftigungsmöglichkeiten unterstützt, was zu einem Anstieg der Verbraucherausgaben führte. In Kombination mit dem anhaltenden Rückgang der Inflation bot das die Grundlage für eine allmähliche Ausweitung der Wirtschaftstätigkeit.

Der Arbeitsmarkt in der EU zeigte im Jahr 2024 gemischte Entwicklungen. Während sich die Arbeitslosenquote mit 6,6 % weiter auf hohem Niveau hielt, erreichte die Beschäftigung ein Rekordniveau.

Die Inflation in der EU hat sich im Jahr 2024 weiter abgeschwächt und erreichte einen Durchschnittswert von 2,5 %. Dies stellt eine deutliche Verbesserung im Vergleich zu den Vorjahren dar, in denen die Inflation deutlich höher war. Die sinkende Inflation wurde durch verschiedene Faktoren begünstigt, darunter stabilere Energiepreise und eine verbesserte Lieferkettensituation.

Trotz dieser positiven Entwicklungen gab es auch Herausforderungen, wie eine Abschwächung des Investitionswachstums, insbesondere im Wohnungsbau.

Im Jahr 2024 hat die Europäische Zentralbank (EZB) ihre Zinspolitik angepasst, um auf die wirtschaftlichen Bedingungen zu reagieren. Vor dem Hintergrund der ökonomischen Entwicklung begann die Europäische Zentralbank die Geldpolitik zu lockern und senkte das Leitzinsniveau erstmalig in ihrer Junisitzung um 25 BP gefolgt von drei weiteren Senkungen auf ein Leitzinsniveau von 3,15 % zum Jahresende. Der bremsende Effekt der im Jahr davor durchgeführten Zinserhöhungen nimmt speziell bei Investitionen und Bautätigkeiten nur langsam ab.

Österreichs Wirtschaftsleistung schrumpfte in den ersten drei Quartalen des Jahres 2024 und hat damit seit Herbst 2022 beinahe durchgängig abgenommen. Im vierten Quartal konnte eine leichte Verbesserung der Stimmung der Unternehmen verzeichnet werden – die Skepsis in Bezug auf die weitere Entwicklung und das Verbrauchervertrauen blieb bestehen.

Die gedämpfte internationale Konjunktur findet ihren Niederschlag in einer schwachen Exportauftragslage. Der Anstieg der Finanzierungskosten und die negativen Absatzaussichten haben sich nachteilig auf die Investitionen ausgewirkt. Hohe Finanzierungskosten und schlechte Gewinnerwartungen dämpften insbesondere den Wohnbau. Trotz der starken Realzuwächse ist der private Konsum bei gleichzeitigem Anstieg der Sparquote gesunken. Nach einer Reduktion in 2023 um -0,8 % hat sich das reale BIP 2024 zum zweiten Mal hintereinander negativ entwickelt und belief sich auf -1,0 %.

Eine positive Entwicklung konnte im Bereich der Inflationsentwicklung verzeichnet werden, welche sich 2024 mit 2,9 % gegenüber 2023 mit 7,9 % um mehr als die Hälfte verringert hat.

Damit befindet sich die österreichische Wirtschaft weiterhin in einer schwierigen Situation und steht vor zahlreichen Herausforderungen, die auch noch durch die schwache internationale Konjunktur negativ beeinflusst wird.

Der Arbeitsmarkt zeigt sich angesichts der Konjunkturschwäche krisenresistenter. Die Arbeitslosenquote ist im Verhältnis der schwierigen konjunkturellen Situation nur moderat gestiegen. Verantwortlich zeichnete sich dafür das weiterhin bestehende geringe Arbeitskräfteangebot aufgrund der demografischen Entwicklung und des Lerneffektes der Unternehmen aus der Erfahrungen mit der Arbeitskräfteknappheit der letzten Jahre und somit die Beschäftigten im Jahr 2024 gehalten haben.

Das österreichische Budgetdefizit verschlechterte sich im Jahr 2024 von -2,6 % (2023) auf voraussichtlich -3,7 % des BIP und verletzt somit die europäischen Fiskalregeln. Ohne entsprechenden Gegenmaßnahmen wird auch für 2025 ein weiterer Anstieg prognostiziert.

Die Konjunkturindikatoren liefern derzeit keine Signale für einen unmittelbar bevorstehenden Aufschwung. In der aktuellen Situation stellt das hohe Budgetdefizit ein substantielles Abwärtsrisiko für die Wachstumsprognose dar. Denn seitens der EU werden spürbare Konsolidierungsbemühungen von der neuen österreichischen Regierung erwartet. Auch stellen die vom designierten US-Präsidenten Donald Trump angekündigten Importzölle weitere Belastungen dar. Unter Berücksichtigung der weiterhin bestehenden geopolitischen Konflikte (Ukraine und Naher Osten) sind die Risiken für das BIP Wachstum vor allem im Jahr 2025 deutlich nach unten gerichtet. Für das Jahr 2025 wird nur eine schwache Erholung des realen BIPs um 0,8 % erwartet. Eine stärkere zyklische Erholung soll sich erst ab 2026 wieder einstellen. Was die Inflation betrifft so wird erwartet, dass diese 2025 weiter auf 2,4 % und 2026 auf 2,2 % sinken wird. Betreffend die Arbeitslosigkeit wird für 2025 ein Anstieg erwartet, da die konjunkturelle Erholung erst ab

<sup>1</sup> Quelle: "Wirtschaftsprognose für Österreich", OenB Reports Dezember 2024

<sup>2</sup> WIFO Konjunkturbericht Dezember 2024

2026 kräftig genug sein wird, um die Arbeitslosigkeit wieder sinken zu lassen.

Im Jahr 2025 wird die Europäische Zentralbank (EZB) voraussichtlich ihre Zinssenkungen fortsetzen, um die wirtschaftliche Erholung zu unterstützen und die Inflation weiter zu stabilisieren.

## 2.1. AUSWIRKUNGEN AUF DEN IMMOBILIENMARKT

Das Jahr 2024 war für den österreichischen Immobilienmarkt ein herausforderndes Jahr, geprägt von Insolvenzen, rückläufigen Transaktionen, einer angespannten Finanzierungssituation und einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld.

Das veränderte Marktumfeld hatte zur Folge, dass der Kapitalfluss in Immobilien einen neuen Tiefpunkt erreicht hat. Das Transaktionsvolumen belief sich im Jahr 2024 auf rund EUR 2,7 Mrd., einen weiteren Rückgang von rund -4 % zum ohnehin bereits schwachen Vorjahr. Büroimmobilien blieben die stärkste Assetklasse mit einem Anteil von 32 % am Transaktionsvolumen. Einer der größten Transaktionen im Jahr 2024 war der Verkauf des City Tower Vienna mit einem Kaufpreis von über EUR 150 Mio. Wohnen konnte im Vergleich zum letzten Jahr wieder zulegen und weist einen 25 % Anteil am Transaktionsvolumen auf. Internationale Investoren bleiben auch 2024 zurückhaltend, das Geschehen konzentriert sich zum überwiegenden Anteil auf inländische Akteure.<sup>3</sup>

Die Spitzenrenditen haben sich im Jahresverlauf 2024 stabilisiert und sind in einigen Assetklassen bereits wieder gesunken. So notierten Büroimmobilien zum Jahresende bei 5,00 % und damit 25 Basispunkte unter dem Höchststand zur Jahresmitte. Analog dazu haben Logistikimmobilien zum Jahresende um 15 Basispunkte auf 5,00 % nachgegeben. Deutlich gesunken sind aufgrund der höheren Nachfrage die Spitzenrenditen im Wohnen. Sie lag Ende 2024 bei 4,25 % und damit 50 Basispunkte unter dem Vorjahr. Für 2025 wird eine weitere Renditekompression erwartet.<sup>4</sup>

### 2.1.1. Büromarkt

Im Jahr 2024 wurden insgesamt 160.000 m<sup>2</sup> Büroflächen vermietet – ein Rückgang von rund 9 % im Vergleich zum Vorjahr. Hauptgründe hierfür sind zum einen das begrenzte Angebot an modernen, hochwertigen Büroflächen und zum anderen strukturelle Herausforderungen des Marktes. Faktoren wie Home-Office, veränderte Arbeitsgewohnheiten sowie die nationale und globale Wirtschaftslage dämpften die Nachfrage ein weiteres Jahr. Der öffentliche Sektor blieb 2024 einer der wichtigsten Nachfrager und war für ein Drittel der gesamten Vermietungsleistung verantwortlich.

Allerdings wird die Vermietung auch durch das begrenzte Flächenangebot eingeschränkt. So lag die Leerstandsquote in Wien auch zum Jahresende 2024 auf einem historisch niedrigen Niveau von 3,56 %.<sup>5</sup>

Das knappe Angebot sowie die hohen Baukosten schlagen sich in steigenden Mieten für Neubauprojekte nieder. Die Spitzenmiete blieb Ende 2024 mit EUR 28,00/m<sup>2</sup> pro Monat stabil. In gut angebotenen Bürolagen wurde die EUR 20,00/m<sup>2</sup>-Marke häufig überschritten, während einige Hochhausprojekte bereits Mieten von EUR 25,00/m<sup>2</sup> und darüber hinaus verzeichnen. Zentral gelegene, gut angebundene und ESG-konforme Büroflächen bleiben gefragt – dieser Megatrend wird sich auch im kommenden Jahr fortsetzen. Die vorübergehend geringere Vermietungsleistung resultiert somit stärker aus der wirtschaftlichen Unsicherheit und der Zurückhaltung der Unternehmen als aus einem fehlenden Bedarf.<sup>6</sup>

### 2.1.2. Wohnungsmarkt

Im Jahr 2024 wurden in Österreich rund 34.800 Wohneinheiten fertiggestellt. Der bereits bestehende Trend rückläufiger Fertigstellungszahlen wird sich auch 2025 und in den Folgejahren weiter fortsetzen. Für 2025 wird ein Rückgang um etwa 22 % auf rund 27.000 Fertigstellungen prognostiziert, wodurch sich die ohnehin angespannte Wohnraumsituation in den Ballungszentren weiter verschärft.<sup>7</sup> Besonders Wien steht vor einer strukturellen Unterversorgung, da eine Entspannung angesichts des anhaltend starken Bevölkerungswachstums nicht absehbar ist. Der deutliche Rückgang im Neubauvolumen ist insbesondere auf die abwartende Haltung vieler Entwickler zurückzuführen. Aufgrund stark gestiegener Baukosten und der in der Vergangenheit teuer erworbenen Grundstücke lassen sich viele Projekte derzeit wirtschaftlich nicht rentabel umsetzen.

Die anhaltende Unterversorgung am Wohnungsmarkt zeigt sich besonders in den steigenden Mietpreisen in Wien. Aktuell liegt die Miete im freifinanzierten Wohnbau bei EUR 18,70/m<sup>2</sup> pro Monat und dürfte 2025 weiter steigen.<sup>8</sup> Eine Entspannung der Mietpreisentwicklung ist angesichts der aktuellen Angebots- und Nachfragesituation auch mittelfristig nicht zu erwarten – ein Trend, der durch die rückläufigen Baubewilligungen der letzten Jahre zusätzlich bestätigt wird. Etwas Entlastung könnte der Markt durch das Auslaufen der KIM-Verordnung zur Jahresmitte im Eigentumssektor erfahren. Die Abschaffung der hohen Eigenkapitalanforderungen sowie sinkende Kreditzinsen dürften spätestens in der zweiten Jahreshälfte 2025 zu einer Belebung der Wohnungstransaktionen führen.

<sup>3</sup> CBRE Österreich Real Estate Market Outlook 2025

<sup>4</sup> CBRE Österreich Real Estate Market Outlook 2025

<sup>5</sup> OTTO Immobilien Büromarktbericht Frühjahr 2025

<sup>6</sup> CBRE Österreich Real Estate Market Outlook 2025

<sup>7</sup> ExploReal Executive Update Q4 2024

<sup>8</sup> [www.immobilienscout24.at](http://www.immobilienscout24.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 2024 lagen mit EUR 257,0 Mio. um EUR 22,1 Mio. über dem Vorjahreswert (EUR 234,9 Mio.). Dieser Anstieg ist auf Indexierungen (EUR +16,2 Mio.), Neuvermietungen (EUR +4,3 Mio.), Ankäufe (EUR +1,0 Mio.) und diverse Kleineffekte (EUR +1,7 Mio.) zurückzuführen. Dieser positiven Entwicklung standen im Geschäftsjahr Kündigungen (EUR -0,6 Mio.) und Mietminderungen (EUR -0,6 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 134,2 Mio. mit Abstand die stärkste Region.

Besondere Vermietungserfolge im abgelaufenen Geschäftsjahr waren vor allem Vermietungen von Wohnungen in der Derfflingerstraße in Linz und die Fertigstellung der Kapuzinergasse in Innsbruck.

Im Berichtsjahr 2024 stammen 23,7 % der Mieteinnahmen von nicht-öffentlichen Mietern (Vorjahr: 23,8 %). Diese Reduktion erklärt sich hauptsächlich durch Indexierungen im öffentlichen Bereich.

Bundesland in Mio. EUR	2024
Wien	134,2
Steiermark	32,4
Niederösterreich	21,3
Oberösterreich	19,9
Salzburg	14,5
Tirol	13,8
Kärnten	11,1
Vorarlberg	5,2
Burgenland	4,7
	<b>257,0</b>

### 3.3. INSTANDHALTUNG

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

### 3.4. INVESTITIONEN, AN- UND VERKÄUFE

Im Geschäftsjahr 2024 investierte der ARE Konzern EUR 354,6 Mio. (Vorjahr: EUR 326,8 Mio.) in das Anlage- und Umlaufvermögen. Davon entfielen EUR 345,2 Mio. (Vorjahr: EUR 229,3 Mio.) auf Neubau- und Sanierungsprojekte bei Bestands- und Entwicklungsimmobilen und EUR 5,3 Mio. (Vorjahr: EUR 94,2 Mio.) auf Ankäufe.

#### 3.4.1. Investitionen

Das Berichtsjahr 2024 war geprägt von intensiver Bautätigkeit. So konnten sowohl bei den großen Stadtteilentwicklungsprojekten als auch bei Kleinprojekten deutliche Baufortschritte erzielt werden. Die größten Bauvolumina im Entwicklungsportfolio entfielen auf die Projekte VIENNA TWENTYTWO, Hirschfeld, VILLAGE IM DRITTEN sowie JAKOMINI VERDE in Graz.

Der Investitionsfokus im Bestandsportfolio lag auf Neubau- und Generalsanierungsprojekten insbesondere im Bereich der Büroimmobilien. Als Beispiele dafür sind vor allem die Sanierung und Erweiterung des Sicherheitszentrums Tirol, der Neubau des Bürogebäudes in der Kaiserjägerstraße in Tirol, die Sanierung und Erweiterung des Bürogebäudes in der Vorderen Zollamtsstraße in Wien und der Neubau des Zoonosenlabors in Niederösterreich hervorzuheben.

Im Bereich Wohnbau konnte das Projekt Kapuzinergasse in Innsbruck fertiggestellt und den Mietern übergeben werden.

#### 3.4.2. Ankäufe

Das Hauptaugenmerk der ARE liegt vorrangig auf großvolumigen Büro- und Wohnobjekten in Ballungszentren. Im Berichtsjahr wurde im Rahmen eines Asset Deals ein Bürogebäude in Graz angekauft.

Wie im Vorjahr wurden auch im Geschäftsjahr 2024 Liegenschaften für die Projektentwicklung angekauft, die den vorgegebenen Wachstumspfad im Entwicklungsbereich sicherstellen sollen.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden bei den Projekten VIENNA TWENTYTWO, JAKOMINI VERDE und ZITADELLE die Anteile der Projektpartner übernommen.



### 3.4.3. Verkäufe

Der Berichtszeitraum war geprägt von intensiver Bautätigkeit und Fertigstellungen insbesondere bei den Projekten Kirchner Kaserne (Graz), Kleine Sperlgasse (Wien) und Wildgarten (Wien).

Im ARE Bestand wurde im Sinne einer aktiven Portfoliosteuerung das Bezirksgericht Thalgau an die dortige Gemeinde verkauft.

## 3.5. ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

### 3.5.1. Entwicklung der Ertragslage

in Mio. EUR	2024	2023
Umsatzerlöse	369,1	354,1
<i>davon Mieterlöse</i>	<i>257,0</i>	<i>234,9</i>
EBITDA	190,6	188,0
EBIT	300,4	301,8
Gewinn der Periode	163,6	194,7
EBITDA-Marge (=EBITDA/Umsatzerlöse)	51,6%	53,1%

Im Geschäftsjahr 2024 konnte das EBITDA insbesondere durch höhere Mieterlöse gesteigert werden. Der Gewinn der Periode sinkt im Vergleich zur Vorperiode. Dieser Rückgang ist im Wesentlichen auf ein geringeres Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen, eine höhere Instandhaltung sowie niedrigere Buchgewinne zurückzuführen.

Die Umsatzerlöse liegen im Geschäftsjahr 2024 mit EUR 369,1 Mio. um EUR +15,0 Mio. deutlich über dem Vorjahr (Vorjahr: EUR 354,1 Mio.). Dies ist insbesondere auf einen Anstieg der Mieterlöse um EUR 22,1 Mio. auf EUR 257,0 Mio. (Vorjahr: EUR 234,9 Mio.) sowie auf höhere Betriebs- und Heizkostenerlöse (EUR +2,1 Mio.) zurückzuführen. Der Rückgang der Verkaufserlöse um EUR -10,6 Mio. auf EUR 30,5 Mio. im Entwicklungsgeschäft (Vorjahr: EUR 41,1 Mio.) mindert diesen Effekt.

Der Anstieg des EBITDA im Geschäftsjahr auf EUR 190,6 Mio. (Vorjahr: EUR 188,0 Mio.) ist im Wesentlichen auf höhere Mieterlöse resultierend aus Bestands- und Entwicklungsgeschäft zurückzuführen.

Aufgrund des im Vergleich zu den Umsatzerlösen nicht im selben Ausmaß gestiegenen EBITDAs sank die EBITDA-Marge von 53,1 % auf 51,6 %.

Der Grund für den leichten Rückgang des EBIT auf EUR 300,4 Mio. (Vorjahr: EUR 301,8 Mio.) liegt primär in den 2024 gebuchten Abwertungen der Vorräte. Diese schlugen sich neben einem niedrigeren Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen und einem schlechteren Finanzergebnis auch auf den Gewinn der Periode in Höhe von EUR 163,6 Mio. (Vorjahr: EUR 194,7 Mio.) nieder.

Der konsolidierte Managementumsatz – eine interne Kennzahl der ARE, die sich aus Umsatzerlösen mit nicht-öffentlichen Geschäftspartnern errechnet – spiegelt ebenfalls die oben beschriebenen Effekte wider. Die

Steigerung der Mieterlöse sowie die geringeren Verkaufserlöse gegenüber Dritten waren dafür verantwortlich, dass sich der konsolidierte Managementumsatz um -2,0 % auf 38,3 % im Vergleich zum Vorjahr (Vorjahr: 40,3 %) verringerte. Zur Errechnung des konsolidierten Managementumsatzes werden fünf Bereiche der Umsatzgenerierung unterschieden: Neben den Mieterlösen des ARE Konzerns werden Umsätze aus den Verkäufen von Bestandsliegenschaften sowie von Anteilen an Beteiligungen, Erlöse aus dem operativen Geschäft der ARE DEVELOPMENT sowie Umsatzerlöse aus den Beteiligungen der ARE DEVELOPMENT berücksichtigt. Die Definition nicht-öffentlicher Geschäftspartner orientiert sich an der von der Statistik Austria veröffentlichten Liste der Einheiten des öffentlichen Sektors gemäß ESVG.

### 3.5.2. Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage

in Mio. EUR	2024	2023
Eigenkapital	3.026,2	2.823,1
Eigenkapitalquote (=Eigenkapital/Gesamtkapital)	52,4%	54,8%
Loan To Value Ratio (LTV) (=verzinsliches Fremdkapital/Fair Value)	37,8%	35,2%

Das Eigenkapital des ARE Konzerns erhöht sich 2024 um EUR 203,1 Mio. auf EUR 3.026,2 Mio. (Vorjahr: EUR 2.823,1 Mio.) aufgrund des Gewinns der Periode. Als gegenläufiger Effekt kann die an die Muttergesellschaft BIG ausgeschüttete Dividende in Höhe von EUR 1,8 Mio. genannt werden. Da sich das Gesamtkapital gegenüber dem Vorjahr verhältnismäßig stärker erhöhte als das Eigenkapital, reduzierte sich die Eigenkapitalquote leicht von 54,8 % auf 52,4 %.

Die Loan To Value Ratio (LTV) erhöhte sich im abgeschlossenen Geschäftsjahr von 35,2 % auf 37,8 %.

Im Berichtsjahr 2024 wurde eine Dividende in Höhe von EUR 1,8 Mio. an die Muttergesellschaft BIG ausgeschüttet (Vorjahr: EUR 64,0 Mio.).

### 3.5.3. Cashflow

in Mio. EUR	2024	2023
Cashflow aus dem operativen Bereich	2,6	65,2
Cashflow aus Investitionsaktivitäten	-114,5	-148,4
Cashflow aus Finanzierungsaktivitäten	94,5	81,4
Veränderung der liquiden Mittel	-17,4	-1,8

Aus dem operativen Bereich ergab sich in der Berichtsperiode ein Cashflow von EUR 2,6 Mio. (Vorjahr EUR 65,2 Mio.). Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies einen Rückgang um EUR -62,6 Mio.

Der Rückgang im operativen Bereich ist im Wesentlichen auf die negative Entwicklung des Working Capital zurückzuführen. Der im Berichtsjahr geringfügig höhere Cashflow aus dem Ergebnis sowie die leicht niedrigeren gezahlten Ertragsteuern kompensieren diese Entwicklung zum Teil.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit sank in der Berichtsperiode um EUR +33,8 Mio. auf EUR -114,5 Mio. (Vorjahr: EUR -148,4 Mio.).

Der Rückgang im Investitionsbereich im Vergleich zum Vorjahr resultierte im Wesentlichen aus geringeren Auszahlungen für den Erwerb von Tochterunternehmen. Als gegenläufige Effekte sind niedrigere Rückführungen von Ausleihungen im Zusammenhang mit nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen, geringere erhaltene Dividenden sowie niedrigere Einzahlungen für die Veräußerung von Immobilien, Sachanlagevermögen und sonstigen Vermögenswerten zu nennen.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr auf EUR 94,5 Mio. (Vorjahr: EUR 81,4 Mio.). Der Anstieg von EUR 13,1 Mio. ist im Wesentlichen auf eine geringere Dividendenzahlung im Geschäftsjahr sowie gegenläufig auf einen geringeren Anstieg der Darlehen für Bestands- und Entwicklungsprojekte und höhere gezahlte Zinsen zurückzuführen.

#### 3.5.4. Funds from Operations (FFO)

in Mio. EUR	2024	2023
Funds from Operations (FFO) vor Steuern, exkl. Verkäufe	126,9	124,4

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

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

Der Geschäftsverlauf in 2024 spiegelt sich auch im FFO wider. So konnte der FFO im Geschäftsjahr nicht nur auf Vorjahresniveau gehalten, sondern leicht auf EUR 126,9 Mio. gesteigert werden. (Vorjahr: EUR 124,4 Mio.). Als wesentlicher Treiber für diese Entwicklung wurden vorrangig die höheren Mieterlöse identifiziert. Höhere Aufwendungen in der Bewirtschaftung des Bestandsportfolios sowie höhere Instandhaltungskosten reduzieren diese positive Entwicklung.

#### 3.5.5. Finanzierungen

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

Das gesamte Finanzierungsvolumen beläuft sich zum Stichtag auf insgesamt EUR 2.166,7 Mio. (Vorjahr: EUR 1.799,5 Mio.). Davon entfallen EUR 2.140,7 Mio. (Vorjahr: EUR 1.799,5 Mio.) auf langfristige Kapitalmarktfinanzierungen, EUR 26 Mio. (Vorjahr: EUR 0 Mio.) auf kurzfristige Geldmarktfinanzierungen, die innerhalb der nächsten zwölf Monate fällig werden.

Von dem langfristigen Finanzierungsvolumen des ARE Teilkonzernes in Höhe von EUR 2.140,7 Mio. (Vorjahr EUR 1.799,5 Mio.) entfallen EUR 791,0 Mio. (Vorjahr: EUR 449,0 Mio.) auf externe Projektfinanzierungen, EUR 349,7 Mio. (Vorjahr: EUR 349,7 Mio.) auf externe Kreditfinanzierungen und der Rest in Höhe von EUR 1.000,0 Mio. (Vorjahr: EUR 1.000,0 Mio.) auf interne Darlehen.

Vom gesamten Finanzierungsvolumen sind derzeit rund 23,3 % variabel verzinst. Aufgrund eines hohen Fixzinsanteils konnten in den letzten Jahren die Auswirkungen des starken Zinsanstiegs teilweise ausgeglichen und die Ergebnisse planbar gemacht werden. Die Erhöhung des Zinsaufwands ist vor allem auf den Anstieg des Refinanzierungsvolumens zurückzuführen.

Die ARE tritt als eigenständige Kreditnehmerin für Kurzfristfinanzierungen am Geldmarkt auf und finanziert sich somit losgelöst von der Muttergesellschaft BIG. Dafür wurden mit österreichischen Banken kommittierte sowie nicht kommittierte Geldmarktlinien vereinbart bzw. abgeschlossen.

Neben externen Bankfinanzierungen kommen folgende Finanzierungsinstrumente zur Anwendung:

##### *Intercompany-Darlehen*

2021 wurde in Folge der Endfälligkeit einer internen Verrechnungsverbindlichkeit eine neue langfristige Intercompany-Finanzierung abgeschlossen. Diese umfasst eine Restlaufzeit von sieben Jahren und einen Finanzierungsrahmen von insgesamt EUR 1.350 Mio., welcher in mehreren Tranchen und zu unterschiedlichen Zinsbasen (fix oder variabel) gezogen werden kann. Die Verzinsung basiert auf dem zum Zeitpunkt der Ziehung einer Tranche existierenden aktuellen Marktzinssatz zuzüglich eines bonitätsabhängigen Aufschlages. Zum Stichtag hat die ARE insgesamt EUR 1.000 Mio. gezogen, davon 90 % zu fixen Zinskonditionen.

##### *Cash-Pooling*

Der ARE Teilkonzern verfügt über einen Cash-Pool, in den insgesamt sechs Projektgesellschaften eingebunden sind. Der ARE Cash-Pool-Stand weist gegenüber den eingebundenen Projektgesellschaften zum Stichtag einen positiven Saldo von insgesamt EUR 40,9 Mio. (Vorjahr: EUR 67,5 Mio.) aus.

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

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

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

## 4 | RISIKOBERICHT

Der ARE Konzern agiert als Immobilienunternehmen in einem dynamischen wirtschaftlichen, aktuell nach wie vor von verschiedenen Herausforderungen geprägten Umfeld (Ukraine-Russland-Krieg, Rezession, Zinsumfeld, hohe Inflation der letzten Jahre, Klimakrise) und ist daher mit unterschiedlichen Chancen und Risiken konfrontiert. Um diesen Herausforderungen zu begegnen, setzt der Konzern auf ein aktives Chancen- und Risikomanagement und auf dessen kontinuierliche Weiterentwicklung.

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

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

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

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

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

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

### 4.1. WESENTLICHE RISIKEN

#### 4.1.1. Immobilienbewertungsrisiko

Das Immobilienbewertungsrisiko umfasst das Risiko sich ändernder Liegenschaftswerte im Immobilienportfolio. Diese positiven wie auch negativen Wertschwankungen werden durch Faktoren wie makroökonomische Rahmenbedingungen (z.B. der Zinslandschaft), lokale Immobilienmarktentwicklungen, 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 hat. Investoren erwarten sich infolgedessen höhere Renditen durch Immobilieninvestments und ziehen gegebenenfalls Kapital aus dem Immobilienmarkt ab, um anders zu veranlagen. Eine Abschwächung der Konjunktur kann auch aus Immobilienmarktsicht als Risiko in Bezug auf die Mietpreisentwicklung, speziell für Büroflächen, genannt werden. Ein Zinsanstieg wiederum wirkt sich negativ auf die Preisentwicklung – speziell von Wohnbauflächen – aus, da dann davon auszugehen ist, dass sich Kapitalanleger aus dem Wohnungsmarkt zunehmend zurückziehen und die Preise fallen.

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

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

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

des Klimawandels zu spüren bekommen, könnten in ihrem Wert beeinflusst werden. Durch Maßnahmen wie klimaresilientes und ressourcenschonendes Bauen sowie die Umsetzung von Nachhaltigkeitskonzepten in der Instandhaltungsplanung wird diesem Risiko aktiv begegnet.

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

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

#### 4.1.2. Investitionsrisiko

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

Vor Ankauf einer neuen Immobilie führt die ARE zudem eine umfangreiche Due-Diligence-Prüfung unter Einbindung interner und externer Expert\*innen durch, um wirtschaftliche, technische, rechtliche und auch steuerliche Risiken auszuschließen bzw. zu minimieren. Neben markt- und immobilien-spezifischen Risiken bildet die zugrunde gelegte Renditeerwartung im Ankauf ein wesentliches Risikomerkmäl. Hier werden die aktuellen Marktentwicklungen genau analysiert.

In Bezug auf Investitionen in das Anlagevermögen in Form von Sanierungen, Erweiterungen und Neubauten besteht das wesentliche Risiko in den steigenden Baukosten bzw. in daraus resultierenden Kostenüberschreitungen. In den letzten Jahren war ein starker Anstieg der

Baukosten zu beobachten. Grund dafür waren zum Teil die sehr hohe Nachfrage nach Baustoffen, stark steigende Energiepreise, Produktions- und Lieferausfälle sowie Logistikprobleme in den Lieferketten. Diese Situation hat sich mittlerweile stabilisiert. Die ARE verfolgt die Entwicklung der Baupreise laufend und berücksichtigt Kostensteigerungen in den Planungen. Um das Risiko von Baukostenüberschreitungen zu minimieren und gegensteuernde Maßnahmen ergreifen zu können, werden im Investitions-Controlling sämtliche Projekte der ARE nach einem standardisierten Schema in regelmäßigen Intervallen abgefragt und ausgewertet. Projekte mit Anzeichen einer Planabweichung werden mit den Controllern und Projektmanagern abgestimmt und gegensteuernde Maßnahmen definiert und überwacht.

#### 4.1.3. Risiken aus der Projektentwicklung

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

##### Beschaffungsmarkt

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

##### Absatzmarkt

Bei Wohnbauprojekten wirken sich aktuell die gestiegenen Zinsen negativ auf den Absatzmarkt aus. Die Verwertungsstrategie wird von Projekt zu Projekt geprüft und an die aktuelle Marktsituation angepasst. Die Entwicklung der Zinsdynamik wird genau beobachtet und in der Planung berücksichtigt. Weitere Absatzrisiken ergeben sich durch etwaige Gesetzesänderungen, welche die Rahmenbedingungen für die Verwertung von Wohnbauten verändern.

Eine weitere Unsicherheit stellt bei Wohnbauprojekten eine wesentliche Veränderung der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung in den Ballungszentren dar, was ein Überangebot an Wohnraum nach sich ziehen kann.

Das würde in weiterer Folge negativen Einfluss auf die erzielbaren Verkaufs- oder Mietpreise haben. Besonders am Wohnbaumarkt (z.B. Graz) besteht das Risiko, dass aufgrund der hohen Anzahl an Fertigstellungen in den vergangenen Jahren in Kombination mit einem geringeren Bevölkerungswachstum in manchen Segmenten (schwerpunktmäßig im freifinanzierten und im höherpreisigen Bereich) eine gewisse Marktsättigung eintritt. Beeinflusst durch die COVID-19-Pandemie können sich zudem Änderungen bei den Anforderungen an die Grundrisse (steigende Relevanz von Freiflächen) bis hin zu demografischen Verschiebungen (Wohnen am Land) ergeben. All diese Auswirkungen sind allerdings mit einer hohen Unsicherheit behaftet, weshalb viele Entwicklungen erst in den kommenden Jahren zu erkennen sein werden.

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

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

#### **Umsetzungsrisiken**

Mangelnde Beschreibung der Ausführungs- und Ausstattungsqualität sowie zeitliche Verzögerungen stellen Risiken für die erfolgreiche Umsetzung eines Projekts dar. Wesentliche Maßnahmen, um diesen Risiken entgegenzusteuern, sind ausreichende und qualitativ geeignete Ressourcen sowie eine klar definierte und abgestimmte Bau- und Ausstattungsbeschreibung (BAB) für das Projekt.

#### **Rechtliche Rahmenbedingungen**

Sich ändernde rechtliche Rahmenbedingungen im Laufe einer Projektentwicklung können potenziell negative Auswirkungen auf den Projekterfolg haben. In diesem Zusammenhang ergeben sich beispielsweise bei der Entwicklung von Bauerwartungsland oder generell bei Liegenschaften, die aufgrund ihrer Lage, ihrer Eigenschaften oder sonstigen Beschaffenheit eine neue Nutzung erwarten lassen, spezifische Widmungsrisiken. Zunehmend ökologisch orientierte Raumordnungsprogramme,

als Reaktion auf die Klimakrise, haben sinnvollerweise vermehrt die Vermeidung von neuer Bodenversiegelung zum Ziel und forcieren stattdessen eine Nachverdichtung von bereits versiegelten Flächen. Im Zuge von Projektentwicklungen, vor allem aber in Zusammenhang mit Neuakquisitionen wird auf diese Entwicklungen geachtet.

Die starken Preisanstiege für freifinanzierte Wohnflächen rückten das Thema Leistbarkeit vermehrt in den öffentlichen Diskurs. Mit der Entwicklung von Flächen für den geförderten Wohnbau zur Veräußerung im Quartiersmix wird versucht, diesen Preisanstiegen entgegenzuwirken. Bei Mietwohnobjekten und -projekten könnten weitere regulatorische Eingriffe negative Einflüsse auf die Wirtschaftlichkeit haben.

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

#### **4.1.4. Vermietungsrisiko**

Die ARE vermietet ihre Liegenschaften überwiegend langfristig an Institutionen des Bundes. Der steigende Anteil der an Private vermieteten Flächen (Wohnbau und Büro) beträgt 18,7 %. Ausfalls- und Leerstandsrisiken werden vor allem durch ein aktives Asset Management reduziert. Der aktuell vermietbare Leerstand liegt bei 2,6 %.

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

#### **4.1.5. Konzentrationsrisiko**

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

#### 4.1.6. Partnerrisiken

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

#### 4.1.7. 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 (wie eine Umfinanzierung zu ungünstigeren Konditionen oder einen vorzeitigen Verkauf) mit sich bringen kann.

#### 4.1.8. Cyber-Risiken

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

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

#### 4.1.9. Reputationsrisiken

Die Reputation der ARE gehört zu den wertvollsten Gütern und bildet die Grundlage für langfristigen wirtschaftlichen Erfolg. Die Haltung der ARE in Bezug auf Themen wie Integrität, Ethik und Nachhaltigkeit steht im Fokus der Öffentlichkeit. Die ARE legt höchsten Wert darauf, dass gesetzliche Regelungen und ethische Grundsätze konsequent eingehalten werden.

Es können sich aus operativen Risiken wie z.B. Fehlern in der Projektumsetzung, mangelhafter Bauqualität oder regulatorischen Konflikten Gefahren für die Reputation entwickeln. Zudem können Verfehlungen oder kriminelle Handlungen Einzelner, die nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, sowie mediale Reaktionen oder Missverständnisse negative Auswirkungen auf die Reputation des Unternehmens haben.

Ein effektives Projektcontrolling und -monitoring, das Risikomanagementsystem, interne Richtlinien (BIG Kodex), das interne Kontrollsystem sowie proaktive Kommunikation, verantwortungsbewusste Geschäftspraktiken und ein effektives Krisenmanagement in der ARE tragen zur Risikoreduktion bei.

#### 4.1.10. Finanzielle Risiken

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

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

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

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

#### Zinsrisiken

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

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

Der überraschend starke Anstieg des Zinsniveaus in den Geschäftsjahren 2022/2023 führte zu einer geänderten Risikoeinstufung des Zinsänderungsrisikos. Derzeit werden Effekte aus dem Zinsänderungsrisiko als wesentlich substanzielles Risiko eingestuft und der Anteil der variablen Finanzierungen reduziert. Das Zinsänderungsrisiko wird laufend überwacht.

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

### **Liquiditätsrisiko / Kreditlinienrisiko**

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

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

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

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

### **Ausfallsrisiko**

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

### **Steuerrisiko**

Wie bereits in der Vergangenheit können mögliche künftige Änderungen in der österreichischen Steuergesetzgebung, die Auswirkungen auf die Ertrags-, Umsatz- und Grunderwerbsbesteuerung für die Immobilienwirtschaft haben können, nicht ausgeschlossen werden. Der Konzern versucht daher, allfällige Konsequenzen von Gesetzesänderungen durch die kontinuierliche Zusammenarbeit mit Expert\*innen (vor allem mit externen Steuerberater\*innen) sowie durch ein laufendes Monitoring aller

wesentlichen Gesetzesänderungen im steuerlichen Bereich frühzeitig zu erkennen, bei der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen und für bekannte Risiken ausreichende bilanzielle Vorsorgen zu treffen.

Aufgrund der stetig wachsenden steuerlichen Anforderungen und Herausforderungen wurde bereits im Geschäftsjahr 2020 ein konzerninternes Steuerkontrollsystem (SKS) etabliert, welches im Geschäftsjahr 2021 zertifiziert wurde und regelmäßig aktualisiert wird. 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 durch geeignete Maßnahmen reduziert oder deren Eintreten verhindert werden. Das zertifizierte SKS trägt so dazu bei, finanzielle Risiken, finanzstrafrechtliche Risiken, Reputationsrisiken und Geschäftsrisiken des Unternehmens zu reduzieren.

### **Kapitalrisikomanagement**

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

## **4.2. INTERNES KONTROLLSYSTEM**

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

Das IKS des Konzerns verfolgt folgende grundlegende Ziele:

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

Darüber hinaus ist es auf die Einhaltung

- der internen Regelungen,
- des Vieraugenprinzips und
- der Funktionstrennung

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

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

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



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

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

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

#### 4.2.2. Monitoring

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

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

## 5 | CORPORATE GOVERNANCE

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

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

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

### 5.2. COMPLIANCE UND UNTERNEHMENSWERTE

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

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

### 5.3. KORRUPTIONSPRÄVENTION UND UMGANG MIT INTERESSENKONFLIKTEN

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

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

### 5.4. ARBEITSWEISE DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Die Geschäftsführung der ARE besteht aus den zwei Mitgliedern Dr. Christine Dornaus und DI Gerald Beck, 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 Anstellungsvertrags fest.

## 6 | NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN EINSCHLIESSLICH UMWELTBELANGE

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

## 7 | INNOVATION, FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

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

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

Bedingt durch das umfangreiche Portfolio des BIG Konzerns wird dem gesamten Projekt eine Pilotstudie vorangestellt: 74 Gebäude der ARE Austrian Real Estate, einer Tochtergesellschaft der BIG, wurden ausgewählt, um untersucht zu werden.

Um die bestmögliche Herangehensweise an dieses umfangreiche Projekt zu gewährleisten, wurde ein Wettbewerb ausgeschrieben. Wissenschaftler\*innen aus geistes-, sozial- und kulturwissenschaftlichen Disziplinen österreichischer Forschungseinrichtungen reichten Konzepte ein. Anfang 2024 wählte eine unabhängige internationale Expert\*innen-Kommission das Ludwig Boltzmann Institut für Kriegsfolgenforschung unter der Leitung von Barbara Stelzl-Marx aus. Auf deren Empfehlung vergab die BIG den Forschungsauftrag im Sommer 2024. Die Mitglieder der Wettbewerbsjury, bestehend aus Danielle Spera (Vorsitzende), Elizabeth Anthony, Awi Blumenfeld, Barbara Glück, Peter Höflechner und Edward van Voolen bilden nun einen wissenschaftlichen Fachbeirat, der das Projekt begleitet. Eine erste Sitzung des Komitees fand im November 2024 statt, die Ergebnisse aus den laufenden Untersuchungen werden im zweiten Halbjahr 2025 erwartet.

## 8| VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES UNTERNEHMENS

Das Kerngeschäft der ARE entwickelt sich trotz schwieriger Marktbedingungen positiv. Die langfristige Vermietung und die partnerschaftliche Betreuung ihrer Bestandskund\*innen sind wesentliche Ziele der ARE, um ein gesundes und nachhaltiges Wachstum sowie eine kontinuierliche Wertsteigerung sicherzustellen.

Die Inflationsentwicklungen und die damit im Zusammenhang stehenden geldpolitischen Entscheidungen der EZB werden weiterhin prägende Aspekte für das Entwicklungsgeschäft sein. Die Baukosten haben sich auf einem hohen Niveau eingependelt, jedoch waren punktuell wieder sinkende Baupreise erkennbar. Die Unsicherheiten in Bezug auf Zinsen, Baukosten und Inflation wirken sich wie bei allen Bauträgern auch auf die Projektkalkulation und -planung der ARE aus. Dies erfordert eine stetige Evaluierung, um bei laufenden Projektentwicklungen punktuell auf geänderte Marktbedingungen reagieren zu können.

Für das Jahr 2025 sind trotz der herausfordernden wirtschaftlichen Lage zahlreiche Fertigstellungen und Baustarts geplant. So werden beispielsweise in Wien die Bauarbeiten im Hirschfeld finalisiert, wo freifinanzierte Miet- und Eigentumswohnungen mit nachhaltigem Energiesystem errichtet werden. Auch im VILLAGE IM DRITTEN werden erste Wohngebäude fertiggestellt, während die Bauphase 3 gestartet wird. Außerdem wird

der rund zwei Hektar große Park im Zentrum dieser Quartiersentwicklung gestaltet. Beim Sicherheitszentrum Tirol in Innsbruck ist für das Jahr 2025 die Gesamtfertigstellung geplant. Im Rahmen der Entwicklung in der Linzer Sonnensteinstraße wird 2025 die Sanierung des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes in der angrenzenden Gerstnerstraße vorangetrieben. Der Baustart für die Neubauten ist für 2026 geplant. Ebenso laufen die Sanierungsarbeiten in der Vorderen Zollamtsstraße 3 im 3. Wiener Gemeindebezirk. Außerdem wird die Dachgleiche für die Wohnhäuser in der Quellenstraße und Grutschgasse des Projekts „Im Grünen Mödling“ angestrebt.

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

Im Sinne der Wachstumsstrategie will die ARE zur Diversifikation des Portfolios auch in Zukunft in Märkten außerhalb Österreichs aktiv bleiben. Neben den laufenden Projektentwicklungen in München, Berlin und einem ersten Bildungsbau in Köln werden weitere Investitions- und Wachstumsmöglichkeiten mit Fokus auf den Bildungsbau in Deutschland geprüft, die jeweils individuell bewertet und entschieden werden.

## 9| EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

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

## 10| SONSTIGES

Die Gesellschaft verfügt über keine Zweigniederlassungen.

Wien, am 10. März 2025

Die Geschäftsführung





---

## KONZERNABSCHLUSS

---

### MODERNE ARBEITSWELTEN

### WIR SCHAFFEN PERSPEKTIVEN

Wir gestalten moderne Infrastruktur und schaffen so neue Perspektiven für zukunftsfähige Büro- und Arbeitsumgebungen. Durch innovative Technologien und nachhaltige Bauweisen entstehen funktionale Räume, die den Bedürfnissen der Nutzer gerecht werden.

Sicherheitszentrum Tirol, Innsbruck

# KONZERNABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2024

## Konzerngesamtergebnisrechnung

in TEUR	Anhangsangabe	2024	2023
Umsatzerlöse	6.1.1	369.100,7	354.070,9
Bestandsveränderung	6.1.2	197.542,3	70.653,4
Sonstige betriebliche Erträge	6.1.3	2.480,8	3.169,6
Ergebnis aus dem Abgang von Immobilien	6.1.4	-270,8	-123,2
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	6.1.5	0,0	354,7
Materialaufwand	6.1.6	-343.126,0	-210.857,3
Personalaufwand	6.1.7	-11.414,9	-9.904,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.1.8	-23.752,8	-19.401,6
<b>Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)</b>		<b>190.559,3</b>	<b>187.961,7</b>
Abschreibungen	6.1.9	-253,8	-134,8
Abwertung Vorratsvermögen	6.1.9	-7.366,7	0,0
Neubewertungsergebnis	6.1.10	117.456,6	113.926,1
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<b>300.395,4</b>	<b>301.753,0</b>
<b>Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen</b>	<b>7,3</b>	<b>-4.513,4</b>	<b>1.278,3</b>
<b>Veräußerungsergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen</b>	<b>5,6, 7,3</b>	<b>-10.113,3</b>	<b>-135,3</b>
Finanzaufwendungen	6.1.11	-74.408,3	-53.380,8
Sonstiges Finanzergebnis	6.1.12	3.026,7	3.468,5
<b>Finanzergebnis</b>		<b>-71.381,7</b>	<b>-49.912,4</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>		<b>214.387,1</b>	<b>252.983,6</b>
Ertragsteuern	7.14	-50.784,1	-58.241,4
<b>I. Gewinn der Periode</b>		<b>163.603,0</b>	<b>194.742,2</b>
<i>Davon Muttergesellschaft zuzurechnen</i>		<i>163.603,0</i>	<i>194.742,2</i>
<b>Posten, die nie in den Gewinn oder Verlust umgliedert werden</b>			
Neubewertung des Anlagevermögens		0,0	0,0
Neubewertung der Schuld aus leistungsorientierten Versorgungsplänen	7.10	-10,2	-16,1
Steuereffekt	7.14	2,4	3,7
<b>II. Sonstiges Ergebnis</b>		<b>-7,9</b>	<b>-12,4</b>
<b>III. Gesamtergebnis</b>		<b>163.595,1</b>	<b>194.729,8</b>
<i>Davon Muttergesellschaft zuzurechnen</i>		<i>163.595,1</i>	<i>194.729,8</i>



**Konzernbilanz**

<b>AKTIVA</b>	<b>Anhangsangabe</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>in TEUR</b>			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.1	4.872.816,4	4.577.110,8
Sonstige Sachanlagen	7.2	7.616,6	5.141,1
Immaterielle Vermögenswerte	7.2	38,0	36,3
Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	7.3	88.842,3	115.261,2
Sonstige Vermögenswerte	7.4	11.054,3	23.106,4
<b>Langfristiges Vermögen</b>		<b>4.980.367,7</b>	<b>4.720.655,8</b>
Vorräte	7.5	672.518,7	287.131,1
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	7.6	39.186,7	39.055,8
Liquide Mittel	7.7	82.682,7	100.075,2
Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	7.8	0,0	1.855,9
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>		<b>794.388,0</b>	<b>428.117,9</b>
<b>Aktiva gesamt</b>		<b>5.774.755,7</b>	<b>5.148.773,7</b>
<b>PASSIVA</b>			
<b>in TEUR</b>			
Nennkapital	7.9	50.000,0	50.000,0
Sonstige Rücklagen	7.9	-57,1	-49,2
Neubewertungsrücklage	7.9	1.235,2	1.235,2
Gewinnrücklagen	7.9	2.975.050,8	2.771.957,8
<b>Eigenkapital</b>		<b>3.026.228,9</b>	<b>2.823.143,8</b>
Finanzverbindlichkeiten	7.13	2.076.753,9	1.770.276,1
Personalarückstellungen	7.10	559,3	508,4
Sonstige Rückstellungen	7.11	277,5	0,0
Sonstige Verbindlichkeiten	7.15	5.611,6	6.033,1
Passive latente Steuern	7.14	406.904,3	371.164,6
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>2.490.106,5</b>	<b>2.147.982,2</b>
Finanzverbindlichkeiten	7.13	104.016,5	41.522,8
Personalarückstellungen	7.10	1.433,3	1.361,8
Sonstige Rückstellungen	7.11	79.632,5	70.279,4
Rückstellung für tatsächliche Ertragsteuern	7.12	1.630,3	787,2
Sonstige Verbindlichkeiten	7.15	71.707,8	63.696,5
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>258.420,4</b>	<b>177.647,7</b>
<b>Passiva gesamt</b>		<b>5.774.755,7</b>	<b>5.148.773,7</b>

## Konzern-Geldflussrechnung

in TEUR	Anhangsangabe	2024	2023
<b>Geldflüsse aus Geschäftstätigkeit</b>			
Ergebnis vor Ertragsteuern		214.387,1	252.983,6
Zinsergebnis	6.1.11, 6.1.12	68.421,3	47.401,5
Abschreibungen	6.1.9	253,8	134,8
Abwertung Vorratsvermögen	6.1.9	7.366,7	0,0
Neubewertungsergebnis	6.1.10	-117.456,6	-113.926,1
Ergebnisanteile von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	7.3	4.513,4	-1.278,3
Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	7.3	10.113,3	135,3
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und sonstigen Vermögenswerten	6.1.4	270,8	123,2
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	6.1.5	0,0	-354,7
Gewinn aus Abgang von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögen		93,2	0
Sonstige unbare Transaktion		-80,3	796,8
<b>Cashflow aus dem Ergebnis</b>		<b>187.882,6</b>	<b>186.016,2</b>
Veränderung von Forderungen aus Finanzierungsleasing	7.4, 7.6	1.005,4	675,5
Veränderung Vorräte, Forderungen und sonstige Vermögenswerte	7.4, 7.5, 7.6	-134.356,5	-64.891,4
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.14	-14.700,6	5.706,6
Veränderung Personalrückstellungen	7.10	95,7	285,6
Veränderung sonstige Rückstellungen, sonstige Verbindlichkeiten und Abgrenzungen	7.11, 7.15	-16.596,0	-38.014,1
<b>Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen</b>		<b>-164.552,0</b>	<b>-96.237,9</b>
Gezahlte Ertragsteuern	7.14	-20.713,5	-24.597,7
<b>Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>		<b>2.617,1</b>	<b>65.180,6</b>
<b>Geldflüsse aus Investitionstätigkeit</b>			
Erwerb von Immobilien, Sachanlagevermögen und sonstigen Vermögenswerten	7.1, 7.2	-106.715,3	-104.670,9
Erwerb von Tochterunternehmen abzüglich erworbener liquider Mittel	5.4	-8.067,3	-90.410,3
Einzahlungen aus dem Abgang von Tochterunternehmen	5.6	0,0	523,1
Auszahlungen im Zusammenhang mit nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	7.3	-2.712,3	-8.503,2
Einzahlungen aus dem Abgang von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	5.6, 7.3	150,0	97,5
Erhaltene Dividenden	7.3	2.512,1	18.729,7
Vergabe von Ausleihungen	7.4	-7.537,3	-7.236,1
Rückzahlungen von Ausleihungen	7.4	3.594,1	27.423,5
Erhaltene Zinsen	6.1.12	2.662,9	3.400,0
Veräußerung von Immobilien, Sachanlagevermögen und sonstigen Vermögenswerten	6.1.4	1.565,3	12.285,5
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-114.547,8</b>	<b>-148.361,2</b>
<b>Geldflüsse aus Finanzierungstätigkeit</b>			
Rückzahlung von Bankverbindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen	7.13	-251.938,1	-344.779,1
Aufnahme von Bankverbindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen	7.13	413.236,5	538.197,8
Gezahlte Zinsen	6.1.11	-64.773,4	-46.339,8
Einzahlung Gesellschafter		1.773,0	0,0
Gezahlte Dividende	7.9	-1.770,0	-64.030,0
Auszahlungen für Leasingverbindlichkeiten	8.1.4	-1.989,8	-1.638,6
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>94.538,2</b>	<b>81.410,3</b>
<b>Gesamt Cashflow (= Veränderung der liquiden Mittel)</b>		<b>-17.392,5</b>	<b>-1.770,2</b>
Liquide Mittel 01.01.	7.7	100.075,2	101.845,4
Liquide Mittel 31.12.	7.7	82.682,7	100.075,2
<b>Nettoveränderung der liquiden Mittel</b>		<b>-17.392,5</b>	<b>-1.770,2</b>

**Entwicklung des Konzerneigenkapitals**

in TEUR	Stammkapital	Neubewertung IAS 19	Neubewertung IAS 16	Gewinnrücklage	Eigenkapital gesamt
<b>Stand am 01.01.2024</b>	<b>50.000,0</b>	<b>-49,2</b>	<b>1.235,2</b>	<b>2.771.957,8</b>	<b>2.823.143,8</b>
Gewinn				163.603,0	163.603,0
Sonstiges Ergebnis		-7,9			-7,9
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0,0</b>	<b>-7,9</b>	<b>0,0</b>	<b>163.603,0</b>	<b>163.595,1</b>
Einlagen des Gesellschafters				41.260,0	41.260,0
Ausschüttung				-1.770,0	-1.770,0
<b>Gesamte Transaktion mit Eigentümern</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>39.490,0</b>	<b>39.490,0</b>
<b>Stand am 31.12.2024</b>	<b>50.000,0</b>	<b>-57,1</b>	<b>1.235,2</b>	<b>2.975.050,8</b>	<b>3.026.228,9</b>
Anhangsangabe	7.9	7.9	7.9	7.9	7.9

in TEUR	Stammkapital	Neubewertung IAS 19	Neubewertung IAS 16	Gewinnrücklage	Eigenkapital gesamt
<b>Stand am 01.01.2023</b>	<b>50.000,0</b>	<b>-36,8</b>	<b>1.235,2</b>	<b>2.632.381,8</b>	<b>2.683.580,2</b>
Gewinn				194.742,2	194.742,2
Sonstiges Ergebnis		-12,4			-12,4
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0,0</b>	<b>-12,4</b>	<b>0,0</b>	<b>194.742,2</b>	<b>194.729,8</b>
Einlagen des Gesellschafters				8.863,8	8.863,8
Ausschüttung				-64.030,0	-64.030,0
<b>Gesamte Transaktion mit Eigentümern</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-55.166,2</b>	<b>-55.166,2</b>
<b>Stand am 31.12.2023</b>	<b>50.000,0</b>	<b>-49,2</b>	<b>1.235,2</b>	<b>2.771.957,8</b>	<b>2.823.143,8</b>
Anhangsangabe	7.9	7.9	7.9	7.9	7.9

# ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS

## 1. BERICHTENDES UNTERNEHMEN UND GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

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

Der Konzernabschluss wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, erstellt. Er wurde von der Geschäftsführung am 10. März 2025 zur Veröffentlichung genehmigt. Abschlussstichtag ist der 31. Dezember 2024. 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 Berichtsjahrs wesentlich beeinflussen.

Der ARE Konzern ist mit klimabezogenen physischen und klimabezogenen Übergangsrisiken konfrontiert. Der Anstieg physischer Klimarisiken, wie etwa häufiger auftretende Extremwetterereignisse (z.B. Hochwasser, starke Schneelast, Erdbeben), kann zu erheblichen Schäden an Gebäuden und Liegenschaften führen. Zudem können allmähliche klimatische Veränderungen (z.B. Temperaturanstieg) zu einer Erhöhung der Betriebskosten beitragen. Diese potenziellen zukünftigen Schäden betreffen nicht nur die bauliche Integrität von Immobilien, sondern auch ihre langfristige Nutzbarkeit und Wertstabilität.

Im Rahmen der EU-Taxonomie-Klimarisikoanalyse wurden die physischen Klimarisiken auf das Portfolio analysiert und die Risiken Hochwasser/Überschwemmung, starke Schneelast und Erdbeben für einzelne Gebäude des Portfolios als besonders relevant identifiziert. Im Rahmen der Vulnerabilitätsanalyse werden die identifizierten Klimarisiken objektbezogen analysiert und bei Bedarf Maßnahmen bzw. erweiterte Maßnahmen zur Risikoreduktion abgeleitet.

Vor dem Hintergrund, dass die Immobilienwirtschaft einen wesentlichen Beitrag zur Senkung des Energieverbrauchs und der CO<sub>2</sub>-Emissionen leisten soll, wird auch in der Liegenschaftsbewertung zunehmend Augenmerk auf die Befundung und Einwertung von klimabezogenen Risiken gelegt. Dieser Prozess steht zwar noch am Anfang und der Markt beginnt gerade mit der Festlegung und dem Einpreisen solcher Kriterien, jedoch ist davon auszugehen, dass vollumfängliche Auswirkungen auf die Fair Values schrittweise in den nächsten Jahren sichtbar werden. Frühzeitige Investitionen zur Verbesserung der Resilienz in Bezug auf klimabezogene Risiken der Liegenschaften können nicht nur drohende Wertverluste vermeiden, sondern eine Steigerung der Attraktivität der Objekte für z.B. Mieter\*innen erreichen. Langfristige negative Entwicklungen aufgrund des Klimawandels wie ein deutlicher Anstieg der Temperaturen sowie die Häufigkeit von Wetterextremen können Auswirkungen auf die zukünftige Wertentwicklung haben. Besonders Objekte in Regionen, die direkt die Folgen des Klimawandels zu spüren bekommen, könnten ohne Maßnahmen in ihrem Wert beeinflusst werden. Durch die Umsetzung von Nachhaltigkeitskonzepten wird diesem Risiko aktiv begegnet.

Das Risiko höherer Finanzierungskosten für nicht EU-Taxonomie-konforme Immobilien entsteht durch die zunehmende Bedeutung von Nachhaltigkeitskriterien in der Finanzwelt. Auch besteht das Risiko der Einschränkungen bei der Vermietung von Flächen aufgrund von Veränderung der Mindeststandards an Klimaschutz und Energieeffizienz auf der Nachfrageseite.

Die klimabezogenen Risiken haben im Geschäftsjahr 2024 keine wesentlichen Auswirkungen auf die für die Erstellung des Konzernabschlusses verwendeten Annahmen und Schätzungsparameter. Es wurden keine neuen Verpflichtungen oder Sachverhalte, welche zu einer Rückstellungsbildung führen, identifiziert.

Die Klimarisiken haben aktuell somit keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss des ARE Konzerns.

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

- Im Rahmen der Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit einem Buchwert von insgesamt TEUR 4.872.816,4 (Vorjahr: TEUR 4.577.110,8) kommen eine Reihe von Schätzungen zur Anwendung, die im Zeitablauf wesentlichen Schwankungen unterliegen können.
- Für die Bewertung der bestehenden Abfertigungs- und Jubiläumsgeldverpflichtungen mit einem Buchwert von insgesamt TEUR 559,3 (Vorjahr: TEUR 508,4) werden Annahmen für Zinssatz, Pensionsantrittsalter, Lebenserwartung, Fluktuation und künftige Bezugserhöhungen verwendet.

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

Anhangsangabe: 4.1 Konsolidierungsgrundsätze – Beurteilung, ob ein Beherrschungsverhältnis besteht und Beurteilung, ob ein Erwerb von Vermögenswerten oder ein Erwerb von Tochterunternehmen (Unternehmenszusammenschluss) vorliegt.

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. Die ARE nützt im Sinne ihrer Strategie sich ergebende Marktchancen zum Erwerb von Immobilien. Da der IFRS 8 Geschäftssegmente für die ARE nicht verpflichtend anwendbar ist, erfolgt keine Segmentierung. Der ARE Konzern wird von der Geschäftsführung nach IFRS gesteuert.

### **2.2 Wichtiger Kunde**

Die Umsatzerlöse mit der Republik Österreich betragen TEUR 253.657,5 (Vorjahr: TEUR 237.138,6), somit 68,7 % (Vorjahr: 67,0 %) 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 2024 sind folgende neue bzw. geänderte Standards anwendbar, wobei sich für die ARE keine wesentlichen Auswirkungen ergeben:

Standard	Titel des Standards bzw. der Änderung	Verpflichtende Erstanwendung
IAS 1	Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig	01.01.2024
IAS 1	Langfristige Schulden mit Nebenbedingungen (Covenants)	01.01.2024
IFRS 16	Leasingverbindlichkeiten aus einer Sale-and-Leaseback-Transaktion	01.01.2024
Änderungen an IAS 7 und IFRS 7	Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen	01.01.2024

#### IAS 1 Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig

Diese Änderungen betreffen ausschließlich den Ausweis von Schulden und haben keine Auswirkungen auf die Höhe oder den Zeitpunkt der Erfassung von Schulden.

Es wird klargestellt, dass nur ein bestehendes substantielles Recht für die Klassifizierung einer Schuld als kurz- oder langfristig herangezogen werden kann. Dabei muss das substantielle Recht die Erfüllung einer Schuld um mindestens zwölf Monate aufschieben können, unabhängig davon, ob dieses Recht tatsächlich ausgeübt wird. Falls das Recht mit bestimmten Bedingungen verknüpft ist, muss festgestellt werden, ob diese Bedingungen zum Abschlussstichtag erfüllt sind.

Die Formulierung im Standard wurde dementsprechend angepasst, sodass alle betroffenen Paragraphen auf diese Rechte Bezug nehmen. Im Rahmen der Änderung wurde außerdem eine Erläuterung des Kriteriums der „Erfüllung“ ergänzt. „Erfüllung“ bezieht sich demnach auf die Übertragung von Bargeld, Eigenkapitalinstrumenten oder anderen Vermögenswerten auf eine Gegenpartei.

Die Änderungen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

#### IAS 1 Langfristige Schulden mit Nebenbedingungen (Covenants)

Ergänzend zu den Änderungen zur Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig halten diese Änderungen fest, welche Nebenbedingungen (Covenants) die Klassifizierung einer Schuld beeinflussen.

In der Änderung wird spezifiziert, dass nur Nebenbedingungen, die am oder vor dem Abschlussstichtag erfüllt sein müssen, in die Beurteilung einer Schuld als kurz- oder langfristig miteinfließen. Dies gilt auch, wenn die Beurteilung über die Erfüllung der Bedingung erst nach dem Abschlussstichtag stattfindet.

Im Gegenteil dazu haben Nebenbedingungen, die erst nach dem Abschlussstichtag erfüllt sein müssen, keinen Einfluss auf die Beurteilung, ob eine Bedingung zur Aufschiebung der Erfüllung einer Schuld um mindestens zwölf Monate führt. Stattdessen müssen Informationen

zu diesen Nebenbedingungen offengelegt werden, die einem Adressaten erlauben das Risiko einer Rückzahlung innerhalb der nächsten zwölf Monate zu verstehen. Dies umfasst eine Beschreibung der Bedingungen, den Buchwert der damit verbundenen Verbindlichkeiten sowie sonstige relevante Fakten und Umstände, die die Einhaltung der Bedingungen beeinflussen.

Die Änderungen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

#### IFRS 16 Leasingverbindlichkeiten aus einer Sale-and-Leaseback-Transaktion

Die Änderungen beinhalten Vorgaben für die Folgebewertung von Sale-and-Leaseback-Transaktionen mit variablen Leasingzahlungen.

Im Rahmen der Folgebewertung darf es zu keiner Gewinnrealisierung im Zusammenhang mit dem zurückbehaltenen Nutzungsrecht kommen. Die Leasingverbindlichkeit muss daher um die zu Leasingbeginn bestimmten erwarteten Zahlungen reduziert werden, etwaige Abweichungen von den tatsächlichen Zahlungen werden erfolgswirksam erfasst.

Die Änderungen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

#### Änderungen an IAS 7 und IFRS 7 Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen

Die Änderungen betreffen die Offenlegungsvorschriften für Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen, auch bekannt als Reverse-Factoring-Vereinbarungen. Ergänzend zu den bereits vorliegenden Vorschriften in den IFRS-Standards müssen zusätzlich Angaben zu den Bedingungen, den betroffenen Verbindlichkeiten und Fälligkeitszeitpunkten ausgewiesen werden. Des Weiteren wurden Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen als Beispiel in den Angabevorschriften gemäß IFRS 7 zum Liquiditätsrisiko aufgenommen.

Die Änderungen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

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

Standard/Interpretation	Titel des Standards/der Interpretation	Verpflichtende Erstanwendung lt. IASB	EU-Übernahme
IAS 21	Fehlende Umtauschbarkeit	01.01.2025	01.01.2025
IFRS 9 / IFRS 7	Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten	01.01.2026	offen
Diverse	Jährliche Verbesserungen an den IFRS	01.01.2026	offen
IFRS 18	Darstellung und Angaben im Abschluss	01.01.2027	offen
IFRS 19	Tochterunternehmen, die keiner öffentlichen Rechenschaftspflicht unterliegen: Angaben	01.01.2027	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

#### IFRS 18 – Darstellung und Angaben im Abschluss

Der im April 2024 veröffentlichte Standard IFRS 18 löst den bestehenden Standard IAS 1 – Darstellung des Abschlusses ab und führt zu einigen wesentlichen neuen Anforderungen.

Insbesondere betrifft der neue Standard die Gewinn- und Verlustrechnung – alle Erträge und Aufwendungen sind in fünf Kategorien einzuteilen: die betriebliche Kategorie, die Investitions-Kategorie, die Finanzierungs-Kategorie, die Ertragsteuern-Kategorie und die Aufgebene-Geschäftsbereiche-Kategorie. Außerdem führt der Standard eine neue verpflichtende Zwischensumme „Betriebsergebnis“ ein.

Weitere Änderungen betreffen unternehmensspezifische Leistungskennzahlen, diese sollen in einer gesonderten Anhangangabe angegeben werden, und verbesserte Vorgaben zur Dis-/Aggregation von Informationen innerhalb des Abschlusses. Bei der Darstellung der Cashflows nach der indirekten Methode wird das Betriebsergebnis die verpflichtende Ausgangsbasis für die Kapitalflussrechnung.

Derzeit überprüft der Konzern die möglichen Auswirkungen von IFRS 18, insbesondere auf die Struktur der Gewinn- und Verlustrechnung, die Kapitalflussrechnung und die neuen Angabeanforderungen.

#### Sonstige Standards

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 lediglich eine Immobilie, die aus der bisherigen Vermietung resultierende Forderungen und Verbindlichkeiten sowie die Refinanzierungsverbindlichkeit beinhaltet.

#### *Tochterunternehmen*

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

#### *Verlust der Beherrschung*

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

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

#### 4.4 Sachanlagen und selbst genutzte Immobilien

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

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

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

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

#### 4.5 Immaterielle Vermögenswerte

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

Nutzungsdauer in Jahren	von	bis
Software	5	5
Rechte	4	4

#### 4.6 Leasingverhältnisse

*Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis enthält*

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

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

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

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

#### *Operating Leasing als Leasinggeber*

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

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

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

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 auf Basis der Einzelveräußerungspreise in eine Leasing- und Nichtleasingkomponente getrennt.

Für das gewährte Nutzungsrecht werden am Bereitstellungsdatum ein Vermögenswert sowie eine Leasingverbindlichkeit bilanziert. Der Vermögenswert wird im Bereitstellungszeitpunkt zu Anschaffungskosten, die der Leasingverbindlichkeit entsprechen – adaptiert um im Voraus geleistete Zahlungen, direkte, anfängliche Kosten sowie erhaltener Leasinganreize –, angesetzt.

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 Leasingzeitraums 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.

Die Leasingverbindlichkeit wird am Bereitstellungsdatum mit dem Barwert der noch nicht geleisteten Leasingzahlungen, abgezinst mit dem dem Leasingverhältnis zugrunde 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.

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

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 Zeitwerts 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.

Ein späterer Wegfall der Wertminderung führt zu einer erfolgswirksamen Wertaufholung bis maximal zur Höhe der fortgeschriebenen ursprünglichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten.

#### **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.

#### **4.9 Leistungen an Arbeitnehmer\*innen**

Verpflichtungen aus kurzfristig fälligen Leistungen an Arbeitnehmer\*innen 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 von dem/dem Arbeitnehmer\*in 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 Mitarbeitenden 1,53 % des monatlichen Entgelts in eine Mitarbeitendenvorsorgekasse 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 Mitarbeitende 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 Mitarbeitende der obersten Konzernmutter BIG, der auch für Mitarbeitende der ARE gilt, wurde in der Fassung vom 1. Jänner 2014 erstmals ein Jubiläumsgeldanspruch eingeräumt. Der Anspruch steht dem/der Mitarbeitenden 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/einer anerkannten Versicherungsmathematiker\*in durchgeführt und die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

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

#### **4.10 Rückstellungen**

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

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

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

#### **4.11 Umsatzerlöse**

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

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

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

Bei inflationsbedingten Anpassungen erfolgt hingegen keine Verteilung. Die Gesamtlaufzeit der Mietverträge, auf welche die gesamten Erlöse linear verteilt werden, umfasst die unkündbare Zeitperiode sowie weitere Zeiträume, für die der/die Mieter\*in 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, 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 Kund\*innen 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/eine Kunde/Kundin die Beherrschung über die Immobilie erlangt. Bei der Erstellung und Entwicklung von Eigentumswohnungsimmobiliën 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 (inklusive Marge) besteht. Dies führt dazu, dass Umsatzerlöse für diese Verträge vor Übergabe der Immobilie an den/die Kunden/Kundin 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.

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

## 4.12 Ertragsteuern

Am 14. Februar 2022 wurde das ÖkoStRefG 2022 (Ökologische 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.

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

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

Bei Ermittlung der latenten Steuern werden die gemäß IAS 12 temporären Unterschiede zwischen Steuerbilanz und Konzernbilanz berücksichtigt. Die Gesellschaft hat keine latenten Steuern auf Verlustvorträge aktiviert, da keine wesentlichen Verlustvorträge bestehen.

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

- Aspern J6 Projektentwicklungs GmbH
- Aspern C1 Projektentwicklungs GmbH
- Aspanggründe BF zwölf-Beta GmbH
- Aspern E16-Alpha Projektentwicklungs GmbH
- Aspern E16-Beta Projektentwicklungs GmbH
- Aspern A15 Projektentwicklungs GmbH
- Aspern F7 Projektentwicklungs GmbH
- Aspern E11 Projektentwicklungs GmbH
- Aspern A3B Projektentwicklungs GmbH

Die positive bzw. negative Steuerumlage an das Gruppenmitglied beträgt 23 % (gemäß § 22 Abs 1 KStG idF BGBI I 2004/57) des jeweils zugerechneten steuerlichen Gewinns bzw. Verlusts.

Mit 31. Dezember 2023 ist in Österreich das neue Mindestbesteuerungsgesetz (MinBestG) in Kraft getreten. Inländische Geschäftseinheiten multinationaler und rein inländischer Unternehmensgruppen mit konsolidierten Umsatzerlösen von mindestens EUR 750 Mio. in zumindest zwei der vier vorangegangenen Geschäftsjahren fallen für Wirtschaftsjahre, die ab dem 31. Dezember 2023 beginnen, in den Anwendungsbereich des MinBestG. Auch Deutschland hat ein Gesetz zur Umsetzung der globalen Mindeststeuer (Pillar Two) verabschiedet, welches ebenso mit Beginn des Wirtschaftsjahrs 2024 in Kraft getreten ist. Der ARE Teilkonzern ist Teil des BIG Konzerns und der BIG Konzern ist eine Unternehmensgruppe (mit der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H., mit Sitz in Österreich, als oberste Muttergesellschaft), deren konsolidierten Umsatzerlöse den Schwellenwert von EUR 750 Mio. überschreitet und die damit 2024 erstmalig in den Anwendungsbereich der globalen Mindestbesteuerungsregelungen fällt.

Der laufende Steueraufwand enthält für den Berichtszeitraum keine Ertragsteuern im Zusammenhang mit den Pillar-Two-Regelungen, da für sämtliche Länder, in denen der BIG Konzern tätig ist, die CbCR Safe-Harbour Regelungen zur Anwendung gebracht werden können. Der aus dem MinBestG resultierende Ertragsteueraufwand beträgt damit EUR Null. Zum 31. Dezember 2024 ergeben sich folglich in Hinblick auf Pillar Two keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Unternehmensgruppe.

Der Konzern wendet die temporäre Ausnahmeregelung hinsichtlich der Bilanzierung latenter Steuern und der Offenlegung von Informationen über latente Steuern im Zusammenhang mit der globalen Mindeststeuer an (IAS 12).

#### 4.13 Geldflussrechnung

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

#### 4.14 Finanzergebnis

Das sonstige Finanzergebnis beinhaltet die aus der Veranlagung von Finanzmitteln und der Investition in Finanzvermögen stammenden Zinsen-, Dividenden- und ähnliche Erträge sowie Gewinne aus der Veräußerung oder Zuschreibung 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 sowie außerplanmäßigen Abschreibungen oder Verluste aus der Veräußerung von Finanzvermögen. Die Zinsen für die Fremdfinanzierungen werden nach der Effektivzinsmethode erfasst.

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

#### 4.15 Finanzinstrumente

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

##### 4.15.1 Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Finanzinstrumente

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

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

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

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

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

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

Die Ausleihungen im Zusammenhang mit Immobilienprojektgesellschaften, die Gemeinschaftsunternehmen oder assoziierte Unternehmen des ARE Konzerns darstellen, werden zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderung im Gewinn oder Verlust bewertet (FVTPL), da die Rückführung der marktüblich verzinsten Finanzierungen gemäß den SPPI-Kriterien aus dem Cash Flow der Immobilienprojekte erfolgt. Zum 31. Dezember 2024 wurden, wie im Vorjahr, keine wesentlichen Abweichungen der Marktwerte vom Nennwert der Forderungen, die bilanziert werden, festgestellt.

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

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

## 5. KONSOLIDIERUNGSKREIS

### 5.1 Entwicklung des Konsolidierungskreises

Der Konsolidierungskreis hat sich im Geschäftsjahr 2024 folgendermaßen entwickelt:

	Vollkonsolidierung	Equity-Bewertung
<b>Stand am 01.01.2024</b>	<b>116</b>	<b>60</b>
Zugänge aus Konsolidierungskreisänderungen	19	0
Abgänge aus Konsolidierungskreisänderungen	0	-19
Im Berichtsjahr veräußert	0	-11
Im Berichtsjahr gegründet	3	0
Im Berichtsjahr liquidiert	-2	0
<b>Stand am 31.12.2024</b>	<b>136</b>	<b>30</b>

Der Konsolidierungskreis hat sich im Geschäftsjahr 2023 folgendermaßen entwickelt:

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

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

### 5.2 Vollkonsolidierte Unternehmen

Neben der ARE Austrian Real Estate GmbH gehören 135 (Vorjahr: 115) inländische Tochterunternehmen, die von der ARE beherrscht werden, zum Vollkonsolidierungskreis:

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

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vorjahr
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
ARE DE PARS GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Siemensäcker Projektentwicklung zwei GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Siemensäcker Management eins GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Siemensäcker Management drei GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe Quartierentwicklung GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Kapuzinergasse Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE Lasallestraße 7a Immobilien GmbH	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
Wunderburgstraße 1 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE Kudlichstraße 27 Projektentwicklung GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Lehrbachgasse 16-18 Verwaltung GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Lehrbachgasse 16-18 Holding GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00



Gesellschaft	Sitz	Währ-ung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vorjahr
InnoPlaza GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE BET VG VIER Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE BET VG FÜNF Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Kammanngasse 8 DEV Projektentwicklungs GmbH (vormals: ARE DEV VG SIEBEN Beteiligungsverwaltungs GmbH)	Wien	EUR	100,00	100,00
Baumgartner Straße 3-5 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Korn Projektentwicklung eins GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Korn Projektentwicklung zwei GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Kleine Sperlgasse 5 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Kammanngasse 8 BET Projektentwicklungs GmbH (vormals: ARE BET VG EINS Beteiligungsverwaltungs GmbH)	Wien	EUR	100,00	100,00
Derfflingerstraße 2 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Grazer Straße 1 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern H6 BP2 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF eins GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF zwei GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF drei GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF vier-Alpha GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF vier-Beta GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF fünf GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF neun-Alpha GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF neun-Beta GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF elf-Alpha GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF zwölf-Beta GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF dreizehn GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF vierzehn-Alpha GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF vierzehn-Beta GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe Gürtelbögen GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Villa Schapira Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
SHS Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Artholdgasse Errichtungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Gudrunstraße Errichtungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
VIERTEL ZWEI Entwicklung GmbH & Co Westkurve ZWEI KG	Wien	EUR	100,00	100,00
CB Krieau Deins GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
VIERTEL ZWEI Entwicklung GmbH & Co TRV ZWEI KG	Wien	EUR	100,00	100,00
Martin Luther-Kai 8 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Traungauergasse 9-13 Immobilien GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	100,00
Traungauergasse 9-13 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Felmayerpark Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
FJK Management GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
FJK ZWEI Management GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	100,00
FLORA24 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Kirchenviertel Projektentwicklung eins GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Kirchenviertel Projektentwicklung zwei GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Sonnensteinstraße 11-13 PE GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE WN Besitz GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE DEV WN Entwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern J6 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern C1 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern E16-Alpha Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern E16-Beta Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00

Gesellschaft	Sitz	Währ-ung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vorjahr
Aspern A15 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern F7 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern E11 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern A3B Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
FBG Alpha Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern GE59 Projektentwicklungs GmbH (vormals: ARE DEV Oberlaa eins PE GmbH)	Wien	EUR	100,00	100,00
Stifterstraße 19 Projektentwicklungs GmbH (vormals: ARE DEV Oberlaa zwei PE GmbH)	Wien	EUR	100,00	100,00
Brünner 62 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Engerthstraße 119 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE DEV VG SIEBENUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
ARE DEV VG ACHTUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Steinergasse 32 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Bauberger ZWEI Projektentwicklungs GmbH (vormals: ARE DEV VG FÜNFUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH)	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE Deutschland Development GmbH (vormals: ARE DEV VG SECHSUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH)	Wien	EUR	100,00	100,00
WWE D1-Bauplatz GmbH	Wien	EUR	100,00	40,00
WWE E-Bauplatz GmbH	Wien	EUR	100,00	40,00
ARE URBANIQ GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Südstadtzentrum I GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	100,00
Südstadt Immo Projektentwicklung GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Südstadt Immo Projektentwicklung GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	100,00
Kirchner Kaserne Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	49,00
Kirchner Kaserne 30f Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Kirchner Kaserne 30g Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE SWG Holding GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
FFDTV Immobilien Verwaltung SW 13 GmbH	München	EUR	100,00	100,00
FPS Immobilien Verwaltung SW 13 GmbH	München	EUR	100,00	100,00
FLI Immobilien Verwaltung SW 13 GmbH	München	EUR	100,00	100,00
Sonnwendgasse 13 Errichtungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
FoDo Management GmbH	Wien	EUR	100,00	49,00
FoDo Holding GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	49,00
FoDo Office Beteiligung GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	49,00
FoDo Hotel Beteiligung GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	49,00
FoDo Business Beteiligung GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	49,00
FoDo Services Beteiligung GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	49,00
FoDo Center Beteiligung GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	49,00
FDO Immobilien Invest GmbH	Wien	EUR	100,00	49,00
FDO Living GmbH	Wien	EUR	100,00	49,00
FDO Center GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	49,00
FDO Services GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	49,00
FDO Office GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	49,00
FDO Business GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	49,00
V22 Apartmentbetriebs Management GmbH	Wien	EUR	100,00	49,00
V22 Apartmentbetriebs GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	49,00
Berlin Zitadellenweg UG	Wien	EUR	100,00	70,00

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

Zum Stichtag wurden im Rahmen der Equity-Bewertung 30 (Vorjahr: 60) Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vorjahr
Aspanggründe Beteiligungs GmbH	Wien	EUR	49,00	49,00
WSB BF fünf Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	49,00
WSB BF neun-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	49,00
WSB BF neun-Beta Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	49,00
WSB BF elf-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	49,00
WSB BF zwei Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	49,00
Toscana Verpachtungs GmbH	Linz	EUR	50,00	50,00
FJK 51 Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	49,00
FJK 51 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	49,00	49,00
Perfekt A Wohnbau GmbH in Liqu.	Wien	EUR	49,00	49,00
Perfekt A Beteiligungs GmbH in Liqu.**	Wien	EUR	49,00	49,00
Wohnbau Eschenpark 1 GmbH	Wien	EUR	49,00	49,00
NOE Central St. Pölten Verwertungs GmbH	St. Pölten	EUR	67,58	67,58
Nuss Errichtung GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00
BIG Liegenschaften Strasshof Verwertung und Entwicklungs GmbH	Wien	EUR	55,00	55,00
Wien 3420 Aspern Development AG	Wien	EUR	26,60	26,60

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vorjahr
Schnirchgasse 9-9A GmbH & Co KG	Wien	EUR	45,00	45,00
TRIIPLE Management GmbH	Wien	EUR	45,00	45,00
TRIIPLE BP eins GmbH & Co OG*	Wien	EUR	45,00	45,00
TRIIPLE BP zwei GmbH & Co OG*	Wien	EUR	45,00	45,00
TRIIPLE BP vier GmbH & Co OG*	Wien	EUR	45,00	45,00
TRIIPLE Beteiligung vier GmbH*	Wien	EUR	45,00	45,00
TRIIPLE Beteiligung fünf GmbH*	Wien	EUR	45,00	45,00
ERD38 TU GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00
Erdberger Lände 36-38 Projektentwicklung GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00
VID Energie Infrastruktur GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00
VID Energie Infrastruktur GmbH & Co KG	Wien	EUR	50,00	50,00
Baubergerstrasse GmbH & Co. KG	München	EUR	40,00	40,00
Baubergerstrasse Verwaltung GmbH	München	EUR	40,00	40,00
ARE DEV VG DREIUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	74,90	100,00

\* 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.

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

Bei den Gesellschaften BIG Liegenschaften Strasshof Verwertung und Entwicklung GmbH, NOE Central St. Pölten Verwertungs GmbH und ARE DEV VG DREIUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs 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 wurden im Bereich der ARE im Geschäftsjahr 2024 getätigt:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Konsolidierungsart*	Gründungs-/ Erwerbszeitpunkt
ARE DE PARS GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	21.06.2024
ARE DEV VG SIEBENUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	07.08.2024
ARE DEV VG ACHTUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	07.08.2024

\* VK = Vollkonsolidierung, EK = Equity-Konsolidierung

## 5.5 Konsolidierungskreisänderungen

Im Geschäftsjahr 2024 erfolgten folgende Änderungen:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Vorher		Nachher		Konsolidierungs-kreisänderung
			Direkte Quote in %	Konsolidierungsart*	Direkte Quote in %	Konsolidierungsart*	
Kirchner Kaserne Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	49,00	EK	100,00	VK	10.01.2024
FoDo Management GmbH	Wien	EUR	49,00	EK	100,00	VK	29.01.2024
FoDo Holding GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	EK	100,00	VK	29.01.2024
FoDo Office Beteiligung GmbH & Co KG**	Wien	EUR	49,00	EK	100,00	VK	29.01.2024
FoDo Hotel Beteiligung GmbH & Co KG**	Wien	EUR	49,00	EK	100,00	VK	29.01.2024
FoDo Business Beteiligung GmbH & Co KG**	Wien	EUR	49,00	EK	100,00	VK	29.01.2024
FoDo Services Beteiligung GmbH & Co KG**	Wien	EUR	49,00	EK	100,00	VK	29.01.2024
FoDo Center Beteiligung GmbH & Co KG**	Wien	EUR	49,00	EK	100,00	VK	29.01.2024
FDO Immobilien Invest GmbH**	Wien	EUR	49,00	EK	100,00	VK	29.01.2024
FDO Living GmbH**	Wien	EUR	49,00	EK	100,00	VK	29.01.2024
FDO Center GmbH & Co KG**	Wien	EUR	49,00	EK	100,00	VK	29.01.2024
FDO Services GmbH & Co KG**	Wien	EUR	49,00	EK	100,00	VK	29.01.2024
FDO Office GmbH & Co KG**	Wien	EUR	49,00	EK	100,00	VK	29.01.2024
FDO Business GmbH & Co KG**	Wien	EUR	49,00	EK	100,00	VK	29.01.2024
V22 Apartmentbetriebs Management GmbH**	Wien	EUR	49,00	EK	100,00	VK	29.01.2024
V22 Apartmentbetriebs GmbH & Co KG**	Wien	EUR	49,00	EK	100,00	VK	29.01.2024
WWE D1-Bauplatz GmbH*** (vormals: ARE DEV VG EINUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH)	Wien	EUR	40,00	EK	100,00	VK	29.02.2024
WWE E-Bauplatz GmbH*** (vormals: ARE DEV VG ZWEIUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH)	Wien	EUR	40,00	EK	100,00	VK	29.02.2024
Berlin Zitadellenweg UG	Wien	EUR	70,00	EK	100,00	VK	29.10.2024

\* VK = Vollkonsolidierung, EK = Equity-Konsolidierung

\*\* Bis zum Zeitpunkt der Konsolidierungsänderung 100 % Tochtergesellschaften der FoDo Holding GmbH & Co KG.

\*\*\* Bis zum Zeitpunkt der Konsolidierungsänderung 100 % Tochtergesellschaften der WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H.

Am 10. Jänner 2024 wurde ein Kauf- und Abtretungsvertrag zum Ankauf von 51 % der Anteile an der Kirchner Kaserne Projektentwicklungs GmbH geschlossen (Signing und Closing). Bisher war die BIG mit 49 % an der Gesellschaft beteiligt und der Anteil war bisher in den Anteilen an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen enthalten. Die Übernahme der Beherrschung erfolgte im Geschäftsjahr 2024 und die Gesellschaft wurde zu einem vollkonsolidierten Unternehmen. Die Kirchner Kaserne Projektentwicklungs GmbH beinhaltet in Bau befindliche Vorratsimmobilien mit einem beizulegenden Zeitwert in Höhe von TEUR 42.752,6. Für den Erwerb der Anteile an der Gesellschaft wurde abzüglich liquider Mittel ein Betrag in Höhe von TEUR 3.497,3 gezahlt.

Am 29. Jänner 2024 wurde ein Kauf- und Abtretungsvertrag zum Ankauf von 51 % der Anteile an der FoDo Management GmbH und an der FoDo Holding GmbH & Co KG geschlossen (Signing und Closing). Bisher war die BIG mit 49 % an den Gesellschaften beteiligt und die Anteile waren bisher in den Anteilen an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen enthalten. Die Übernahme der Beherrschung erfolgte im Geschäftsjahr 2024 und die Gesellschaften und ihre Töchter wurden zu vollkonsolidierten Unternehmen. Die Gesellschaften beinhalten fertige sowie in Bau befindliche Vorratsimmobilien mit einem beizulegenden Zeitwert in Höhe von TEUR 210.040,0. Für den Erwerb der Anteile an den Gesellschaften wurde abzüglich liquider Mittel ein Betrag in Höhe TEUR 4.096,7 gezahlt.

Am 29. Februar 2024 wurde ein Anteilskauf- und Abtretungsvertrag zum Ankauf von 100 % der Anteile an der WWE D1-Bauplatz GmbH und an der WWE E-Bauplatz GmbH (vormals: an der ARE DEV VG EINUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH und an der ARE DEV VG ZWEIUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH) geschlossen (Signing und Closing). Bisher war die BIG indirekt über die WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H. mit 40 % an den Gesellschaften beteiligt. Die Gesellschaften beinhalten Vorratsimmobilien mit einem beizulegenden Zeitwert in Höhe von TEUR 2.116,9. Für den Erwerb der Anteile an den Gesellschaften wurde abzüglich liquider Mittel ein Betrag in Höhe von TEUR 576,2 gezahlt.

Im Anschluss wurde am 29. Februar 2024 ein Anteilskauf- und Abtretungsvertrag zum Verkauf von 40 % der Anteile an der WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H. geschlossen (Signing und Closing). Die Anteile wurden zum 31. Dezember 2023 von der Position „Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen“ in die Position „Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen“ umgegliedert. Der Verkauf der Anteile führte im Geschäftsjahr 2024 zu einem Endkonsolidierungsergebnis in Höhe von TEUR 93,2.

Am 18. Oktober 2024 wurde ein Kauf- und Abtretungsvertrag zum Ankauf von 30 % der Anteile an der Berlin Zitadellenweg GmbH geschlossen (Signing). Das Closing fand am 29. Oktober 2024 statt. Bisher war die BIG mit 70 % an der Gesellschaft beteiligt und der Anteil war bisher in den Anteilen an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen enthalten. Die Übernahme der Beherrschung erfolgte im Geschäftsjahr 2024 und die Gesellschaft wurde zu einem vollkonsolidierten Unternehmen. Die Berlin Zitadellenweg GmbH beinhaltet in Bau befindliche Vorratsimmobilien mit einem beizulegenden Zeitwert in Höhe von TEUR 9.454,2. Für den Erwerb der Anteile an der Gesellschaft wurde ein Betrag in Höhe von EUR 1,0 gezahlt und es wurden liquide Mittel in Höhe von TEUR 102,9 übernommen.

## 5.6 Endkonsolidierungen

Im Geschäftsjahr 2024 erfolgten folgende Endkonsolidierungen:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Konsolidierungsart*	Endkonsolidierungszeitpunkt
SYMBIO B52 GmbH	Wien	EUR	49,00	EK	13.02.2024
SYMBIOCITY GmbH	Wien	EUR	49,00	EK	13.02.2024
SYMBIO I GmbH	Wien	EUR	49,00	EK	13.02.2024
WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	40,00	EK	29.02.2024
BAI 2020 Zwei GmbH**	Wien	EUR	40,00	EK	29.02.2024
BAI 2022 Eins GmbH & Co KG**	Wien	EUR	40,00	EK	29.02.2024
BAI 2022 Zwei GmbH & Co KG**	Wien	EUR	40,00	EK	29.02.2024
BAI 2020 Fünf GmbH & Co KG**	Wien	EUR	40,00	EK	29.02.2024
BAI 2020 Sechs GmbH & Co KG**	Wien	EUR	40,00	EK	29.02.2024
BAI 2020 Sieben GmbH & Co KG**	Wien	EUR	40,00	EK	29.02.2024
BAI 2020 Acht GmbH & Co KG**	Wien	EUR	40,00	EK	29.02.2024
Argentinerstraße 11 GmbH in Liqu.	Wien	EUR	100,00	VK	20.11.2024
Hilmteichstraße 85 Projektentwicklung GmbH in Liqu.	Wien	EUR	100,00	VK	20.11.2024

\* VK = Vollkonsolidierung, EK = Equity-Konsolidierung

\*\* Bis zum Endkonsolidierungszeitpunkt 100 % Tochtergesellschaften der WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H.

Die SYMBIO B52 GmbH, die SYMBIOCITY GmbH und die SYMBIO I GmbH wurden im Geschäftsjahr zu einem Preis in Höhe von TEUR 150,0 veräußert.

Zum Verkauf der WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H und ihrer Tochterunternehmen siehe Punkt 5.5 Konsolidierungskreisänderungen.

Die Argentinerstraße 11 GmbH und die Hilmteichstraße 85 Projektentwicklung GmbH wurden per 20. November 2024 liquidiert.

## 6. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

### 6.1 Konzerngesamtergebnisrechnung

#### 6.1.1 Umsatzerlöse

in TEUR	2024	2023
Erlöse aus Vermietung	256.995,1	234.939,2
Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten	57.251,4	55.684,4
Erlöse aus Hausverwaltung	9.417,8	9.147,5
Erlöse aus Facility Services	3.770,5	3.469,8
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens	30.504,9	41.079,0
Erlöse sonstige	11.160,9	9.750,9
	<b>369.100,7</b>	<b>354.070,9</b>

In den Umsatzerlösen sind Erlöse aus Vermietung, die ausschließlich Erlöse nach IFRS 16 in Höhe von TEUR 256.995,1 (Vorjahr: TEUR 234.939,2) betreffen, und Erlöse nach IFRS 15 in Höhe von TEUR 112.105,5

(Vorjahr: TEUR 119.131,7) enthalten.  
Der offene Auftragsbestand für Bauprojekte beträgt zum 31. Dezember 2024 TEUR 64.568,4 (Vorjahr: TEUR 87.640,6).

#### 6.1.2 Bestandsveränderung

in TEUR	2024	2023
Mieterinvestitionen	0,0	0,0
Investitionen in kurzfristiges Immobilienvermögen	229.926,1	118.759,8
Immobilienbestand kurzfristiges Immobilienvermögen	-32.383,8	-48.106,3
	<b>197.542,3</b>	<b>70.653,4</b>

#### 6.1.3 Sonstige betriebliche Erträge

in TEUR	2024	2023
Aktivierete Eigenleistungen	276,3	1.308,9
Auflösung sonstiger Rückstellungen	0,0	216,0
Sonstige Erträge aus der Immokontierung	161,4	6,1
Erträge aus Weiterverrechnung Dritte Immokontierung	40,7	347,5
Erträge aus Schadensfällen Immobilien	731,2	20,0
Übrige Erträge	1.271,2	1.271,2
	<b>2.480,8</b>	<b>3.169,6</b>

#### 6.1.4 Ergebnis aus dem Abgang von Immobilienvermögen

in TEUR	2024	2023
Erträge aus Anlagenabgang	40,5	31,5
Verlust aus Anlagenabgang	-311,4	-154,7
	<b>-270,8</b>	<b>-123,2</b>

#### 6.1.5 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften

in TEUR	2024	2023
Erträge aus Verkauf von Immobiliengesellschaften	0,0	354,7
	<b>0,0</b>	<b>354,7</b>

### 6.1.6 *Materialaufwand*

in TEUR	2024	2023
Instandhaltung	-53.656,2	-38.033,7
Betriebs- und Heizkosten	-80.558,8	-75.997,2
Herstellkosten Umlaufvermögen	-205.238,2	-94.879,8
Übrige sonstige bezogene Leistungen	-3.729,1	-2.006,5
Skontoerträge	56,2	59,9
	<b>-343.126,0</b>	<b>-210.857,3</b>

Bei den anderen genannten Aufwandsarten, mit Ausnahme der Herstellkosten Umlaufvermögen, handelt es sich vor allem um betriebliche Aufwendungen, die den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, mit denen Mieteinnahmen erzielt wurden, direkt zurechenbar sind.

In den Aufwendungen für Betriebs- und Heizkosten sind Leerstandskosten enthalten, die nach den anwendbaren

Vorschriften seitens des Eigentümers nicht weiterverrechnet werden können.

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

### 6.1.7 *Personalaufwand*

in TEUR	2024	2023
Gehälter	-9.001,8	-7.886,7
Aufwand für Abfertigung und Altersversorgung	-195,1	-155,5
Lohnnebenkosten	-2.116,2	-1.821,0
Sonstiger Sozialaufwand	-101,9	-41,3
	<b>-11.414,9</b>	<b>-9.904,6</b>

Die Personalstruktur der ARE setzt sich wie folgt zusammen:

Mitarbeitende (im Jahresdurchschnitt)	2024	2023
Angestellte	103	93
<b>Als Personalaufwand erfasst</b>	<b>103</b>	<b>93</b>

Die Zahlungen in die gesetzliche Mitarbeitendenvorsorgekasse betragen im Jahr 2024 TEUR 132,3 (Vorjahr: TEUR 108,9) und wurden sofort aufwandswirksam erfasst.

Die Zahlungen an die Pensionskasse betragen im Jahr 2024 TEUR 62,8 (Vorjahr: TEUR 46,6).

### 6.1.8 *Sonstige betriebliche Aufwendungen*

in TEUR	2024	2023
Weiterverrechnung Verwaltungsdienstleistungen BIG	-11.986,2	-10.285,2
Vermietungskosten	-626,1	-496,1
Auflösung/Dotierung Drohverlustrückstellung	-277,5	0,0
Dienstleistungen	-3.220,5	-2.239,9
Office Management	-567,4	-358,9
Werbung und Kommunikation	-1.635,1	-1.171,1
Schulungs- und Reisekosten	-282,3	-325,2
Steuern nicht vom Einkommen und Ertrag	-590,6	-69,8
Verkaufskosten	-497,1	-1.130,9
Sonstige Aufwände	-4.070,0	-3.324,5
	<b>-23.752,8</b>	<b>-19.401,6</b>

6.1.9 Abschreibungen und Abwertung Vorratsvermögen

in TEUR	2024	2023
Abschreibungen	-253,8	-134,8
Abwertung Vorratsvermögen	-7.366,7	0,0
	<b>-7.620,5</b>	<b>-134,8</b>

6.1.10 Neubewertungsergebnis

in TEUR	2024	2023
Gewinn aus Neubewertung	203.215,2	221.798,6
Verlust aus Neubewertung	-85.758,6	-107.872,6
	<b>117.456,6</b>	<b>113.926,1</b>

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

6.1.11 Finanzaufwendungen

in TEUR	2024	2023
Zinsaufwendungen	-71.084,2	-50.801,5
Sonstige Finanzaufwendungen	-3.324,2	-2.579,4
	<b>-74.408,3</b>	<b>-53.380,8</b>

6.1.12 Sonstiges Finanzergebnis

in TEUR	2024	2023
Zinserträge	2.662,9	3.400,0
Sonstige Finanzerträge	363,8	68,5
	<b>3.026,7</b>	<b>3.468,5</b>

6.1.13 Nettoergebnis der Finanzinstrumente nach Bewertungskategorie gemäß IFRS 9

Das Nettoergebnis der Finanzinstrumente nach Klassen bzw. Bewertungskategorien gemäß IFRS 9 setzte sich in den Geschäftsjahren 2024 und 2023 wie folgt zusammen:

2024	Zinsen	erfolgs-wirksam	Netto-ergebnis
<b>in TEUR</b>			
<b>Vermögenswerte und Schulden IFRS 9</b>			
Ausleihungen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	942,7	0,0	0,0
Liquide Mittel sowie Forderungen und sonstige Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	1.720,1	138,8	138,8
Finanzverbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	-71.084,2	0,0	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>-68.421,3</b>	<b>138,8</b>	<b>138,8</b>
<b>2023</b>			
<b>in TEUR</b>			
<b>Vermögenswerte und Schulden IFRS 9</b>			
Ausleihungen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	1.326,8	0,0	0,0
Liquide Mittel sowie Forderungen und sonstige Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	2.073,2	-797,9	-797,9
Finanzverbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	-50.801,5	0,0	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>-47.401,5</b>	<b>-797,9</b>	<b>-797,9</b>

## 7. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

### 7.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

	2024	2023
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in TEUR</b>		
<b>Stand am 01.01.</b>	4.577.110,8	4.256.514,8
Zugänge	121.665,8	120.426,1
Investitionszuschüsse	-9.956,3	-6.486,0
Zuschlagsmieten	-823,9	-361,2
Zugänge aus Erwerb Immobiliengesellschaften	0,0	91.000,0
Abgänge	-1.836,2	-142,2
Umgliederung zwischen IAS 40 und IAS 2	69.199,6	2.238,3
Sonstige Umgliederung	0,0	-5,0
Wertschwankung (Auf-/Abwertung)	117.456,6	113.926,1
<b>Stand am 31.12.</b>	<b>4.872.816,4</b>	<b>4.577.110,8</b>

Bei den Zuschlagsmieten handelt es sich um Abgrenzungen für zeitlich befristete erhöhte Mietzahlungen („alineare Mieten“), die über die Gesamtlaufzeit verteilt werden. Diese Verteilung betrifft unter anderen unterschiedliche Laufzeiten zwischen der Dauer des Zuschlagsmietvertrags und der Dauer des Kündigungsverzichts.

Zum 31. Dezember 2024 waren TEUR 546.713,8 (Vorjahr: TEUR 504.076,0) als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien als Sicherheiten ausschließlich auf Ebene der Projektgesellschaften für Verbindlichkeiten verpfändet.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien teilen sich in Bestandsimmobilien in Höhe von TEUR 4.699.149,5 (Vorjahr: TEUR 4.400.547,1) und Immobilien in Entwicklung in Höhe von TEUR 173.667,0 (Vorjahr: TEUR 176.563,8) auf.

Bei den Zugängen in Höhe von TEUR 121.665,8 (Vorjahr: TEUR 120.426,1) beziehen sich Zugänge in Höhe von TEUR 31.532,1 (Vorjahr: TEUR 16.960,8) auf Bestandsimmobilien und Zugänge in Höhe von TEUR 90.133,7 (Vorjahr: TEUR 103.465,2) auf Immobilien in Entwicklung.

Der ARE Konzern vermietet seine Liegenschaften überwiegend langfristig an Institutionen des Bundes, wobei der vermietbare Leerstand im Berichtsjahr bei rund 2,6 % lag.

#### *Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte*

Im Jahr 2024 wurden 530 Struktureinheiten des Teilkonzerns ARE durch externe Gutachter\*innen bewertet. Dies entspricht einem Fair Value-Volumen von rund 99,5 % der IAS 40-Liegenschaften.

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

Die Struktureinheiten des Teilkonzerns ARE inkl. der ARE Projektgesellschaften werden in der Regel einer jährlichen externen Bewertung zugeführt.

#### *Bewertungstechnik*

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

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (IAS 40-Objekte) erfolgt gemäß den Vorgaben des IFRS 13. Der IFRS 13 definiert neben dem Fair Value (beizulegender Zeitwert) unter anderem den Rahmen, der bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts einzuhalten ist. Betreffend die Wertermittlung wird zwar kein konkretes Bewertungsverfahren verpflichtend vorgeschrieben, der IFRS 13 nennt jedoch drei weit verbreitete und anerkannte Wertermittlungsansätze. Diese Ansätze, der Market Approach (marktbasierter Ansatz), der Cost Approach (kostenorientierter Ansatz) sowie der Income Approach (ertragsorientierter Ansatz), können anhand der in Österreich normierten Bewertungsverfahren (Vergleichswert-, Sachwert- und Ertragswertverfahren) abgebildet werden. Die auf Basis der ÖNORM B 1802 bzw. des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ermittelten Verkehrswerte entsprechen diesen Ansätzen und somit dem Fair Value gemäß IFRS 13.

Da es sich bei den Immobilien des Teilkonzerns ARE überwiegend um ertragsorientierte Liegenschaften handelt, erfolgt die Wertermittlung in der Regel auf Basis eines einkommensbasierten Ansatzes (Income Approach) unter Anwendung des nationalen Ertragswertverfahrens gemäß ÖNORM B 1802-1:2022-03-01 bzw. gemäß dem nationalen Liegenschaftsbewertungsgesetz. Dabei wird zum Bodenwert der Barwert aller künftig zu erwarteten Zahlungsflüsse, der durch Kapitalisierung der Reinerträge der baulichen Anlagen (Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten und Bodenwertverzinsung) 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 von dem/der Sachverständigen abgeleiteten Liegenschaftszinssatz in das Bewertungsergebnis mit ein.

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



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

In Einzelfällen gelangen bei der Wertermittlung im Teilkonzern ARE 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 und für die Ermittlung des Fair Values geeignet ist.

#### *Marktumfeld und Einflussfaktoren*

Das bewertungsseitige Marktumfeld stand vor allem im ersten Halbjahr 2024 nach wie vor unter dem Einfluss der hohen Inflation sowie der hohen Finanzierungskosten, was insbesondere zu steigenden Renditenanforderungen und gestiegenen Bewertungsunsicherheiten führte. Im Laufe des Jahres war eine Stabilisierung der Renditen und somit Verkehrswerte auf einem hohen Niveau beobachtbar. Das anhaltende schwierige Marktumfeld setzt dennoch die Immobilienwirtschaft weiterhin unter Druck. Im Teilkonzern ARE konnte der Druck auf die Fair Values, durch die deutlich gestiegenen Renditeerwartungen mit der Indexierung bestehender Mietverträge sowie gestiegenen Markt- und nachhaltigen Mieten abgefedert werden. Im Moment kann keine eindeutige Abschätzung hinsichtlich der weiteren Mieten- und/oder Renditeentwicklung getroffen werden, weshalb der Immobilienmarkt laufend aktiv beobachtet wird.

Im Rahmen der Bewertungen werden folgende nicht beobachtbare Inputfaktoren verwendet:

Ertragswertverfahren Bundesland	IFRS-Buchwert zum 31.12.2024 in TEUR	Inputfaktoren	MIN		MAX
Burgenland	64.376	Liegenschaftszinssatz	4,8	bis	6,6
		Restnutzungsdauer in Jahren	15	bis	50
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	3,3	bis	14,1
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	2,5	bis	11,1
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	11,6	bis	19,8
Kärnten	154.298	Liegenschaftszinssatz	4,0	bis	7,4
		Restnutzungsdauer in Jahren	20	bis	50
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	2,3	bis	11,6
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	3,0	bis	11,1
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	10,1	bis	25,7
Niederösterreich	316.747	Liegenschaftszinssatz	4,3	bis	6,9
		Restnutzungsdauer in Jahren	15	bis	45
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	2,1	bis	14,2
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	2,3	bis	11,7
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	8,5	bis	23,5
Oberösterreich	240.602	Liegenschaftszinssatz	4,3	bis	7,0
		Restnutzungsdauer in Jahren	10	bis	50
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	2,1	bis	12,3
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	2,4	bis	10,9
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	8,0	bis	21,3
Salzburg	310.969	Liegenschaftszinssatz	4,0	bis	6,8
		Restnutzungsdauer in Jahren	10	bis	60
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	4,5	bis	15,5
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	3,6	bis	15,2
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	10,5	bis	25,2
Steiermark	430.915	Liegenschaftszinssatz	4,0	bis	7,5
		Restnutzungsdauer in Jahren	12	bis	72
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	2,4	bis	15,0
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	2,4	bis	14,3
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	10,1	bis	28,8
Tirol	171.342	Liegenschaftszinssatz	4,2	bis	8,3
		Restnutzungsdauer in Jahren	10	bis	40
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	3,6	bis	13,5
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	3,7	bis	12,3
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	12,0	bis	29,8
Vorarlberg	71.971	Liegenschaftszinssatz	3,9	bis	7,8
		Restnutzungsdauer in Jahren	15	bis	35
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	2,0	bis	12,6
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	2,2	bis	10,2
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	10,3	bis	29,5
Wien	2.521.649	Liegenschaftszinssatz	2,5	bis	6,7
		Restnutzungsdauer in Jahren	17,9	bis	70
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	4,1	bis	19,2
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	4,1	bis	20,1
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	9,0	bis	24,6
<b>Summe Ertragswertverfahren</b>	<b>4.282.869</b>				

<b>Residualwertverfahren</b>		<b>IFRS-Buchwert zum 31.12.2024 in TEUR</b>		
ARE	346.524	Liegenschaftszinssatz in %	2,6	bis 5,0
		Restnutzungsdauer in Jahren	32	bis 60
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	7,2	bis 31,7
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	10,4	bis 41,1
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	12,6	bis 24,0
<b>Bewertungsverfahren</b>		<b>IFRS-Buchwert zum 31.12.2024 in TEUR</b>		
Ertragswertverfahren	4.282.869			
Residualwertverfahren	346.524			
sonstige Verfahren	243.423			
<b>Konzern Gesamt</b>	<b>4.872.816</b>			

Für 2023 waren die Werte wie folgt:

<b>Ertragswertverfahren Bundesland</b>	<b>IFRS-Buchwert zum 31.12.2023 in TEUR</b>	<b>Inputfaktoren</b>	<b>MIN</b>	<b>MAX</b>
Burgenland	58.880	Liegenschaftszinssatz	4,5	bis 6,3
		Restnutzungsdauer in Jahren	15	bis 50
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	2,0	bis 8,8
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	2,0	bis 8,8
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	5,2	bis 18,0
Kärnten	147.246	Liegenschaftszinssatz	3,8	bis 7,0
		Restnutzungsdauer in Jahren	20	bis 50
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,1	bis 7,7
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,6	bis 8,2
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	2,5	bis 21,3
Niederösterreich	273.791	Liegenschaftszinssatz	4,1	bis 6,7
		Restnutzungsdauer in Jahren	15	bis 45
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,9	bis 12,2
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,7	bis 9,9
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	3,2	bis 20,4
Oberösterreich	225.543	Liegenschaftszinssatz	4,1	bis 6,7
		Restnutzungsdauer in Jahren	10	bis 50
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,5	bis 8,8
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,9	bis 8,8
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	4,6	bis 19,5
Salzburg	240.790	Liegenschaftszinssatz	3,8	bis 6,7
		Restnutzungsdauer in Jahren	10	bis 60
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,4	bis 12,4
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,6	bis 12,2
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	4,9	bis 22,1
Steiermark	414.652	Liegenschaftszinssatz	4,0	bis 7,5
		Restnutzungsdauer in Jahren	12	bis 73
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	0,6	bis 12,2
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,6	bis 11,1
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	2,8	bis 23,1
Tirol	163.377	Liegenschaftszinssatz	4,0	bis 7,8
		Restnutzungsdauer in Jahren	16	bis 40
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,0	bis 9,9
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	2,4	bis 9,3
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	3,9	bis 23,1
Vorarlberg	68.465	Liegenschaftszinssatz	3,7	bis 7,7
		Restnutzungsdauer in Jahren	11	bis 35
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,5	bis 9,7
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,7	bis 9,1
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	3,7	bis 22,3
Wien	2.403.189	Liegenschaftszinssatz	2,5	bis 6,9
		Restnutzungsdauer in Jahren	20	bis 61,25
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	2,0	bis 15,4
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	2,2	bis 16,2
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	6,9	bis 22,1
<b>Summe Ertragswertverfahren</b>	<b>3.995.934</b>			

Residualwertverfahren	IFRS-Buchwert zum 31.12.2023 in TEUR		
ARE	243.397	Liegenschaftszinssatz in %	2,8 bis 4,7
		Restnutzungsdauer in Jahren	39 bis 70
		IST Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	13 bis 23
		Nachhaltige Miete EUR/m <sup>2</sup> p.m.	12 bis 23
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	13,0 bis 22,8
<hr/>			
Bewertungsverfahren	IFRS-Buchwert zum 31.12.2023 in TEUR		
Ertragswertverfahren	3.995.934		
Residualwertverfahren	243.397		
sonstige Verfahren	337.779		
<b>Konzern Gesamt</b>	<b>4.577.110</b>		

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

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

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

*Sensitivitätsanalyse*

Die Entwicklung des beizulegenden Zeitwerts 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 2024 in der ARE TEUR 4.872.816.

Für die Ermittlung der Sensitivitäten wurden bei der ARE alle Objekte ausgewählt, die ausschließlich Immobilien im Alleineigentum umfassen, welche einen nachhaltigen Ertrag ausweisen, im Ertragswertverfahren bewertet wurden und auf welchen sich keine Immobilien befinden, die zum 31. Dezember 2024 als Anlage in Bau ausgewiesen sind. Das Zeitwertvolumen dieser ausgewählten Immobilien beträgt per 31. Dezember 2024 in der ARE TEUR 3.311.761,0 (rund 68 % des gesamten beizulegenden Zeitwerts der gehaltenen Immobilien der ARE).

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

Änderung des nachhaltigen Jahresertrages in TEUR	-10%	Ausgangswert	10%
ARE	4.444.534,6	4.872.816,4	5.301.098,4
	-8,79%	100%	8,79%

Änderung des Liegenschaftszinssatzes in TEUR	+50 Basispunkte	Ausgangswert	-50 Basispunkte
ARE	4.466.526,1	4.872.816,4	5.339.535,1
	-8,34%	100%	9,58%
Änderung der Restnutzungsdauer in TEUR	-5 Jahre	Ausgangswert	+5 Jahre
ARE	4.751.741,0	4.872.816,4	4.973.505,9
	-2,48%	100%	2,07%

Die Änderung des nachhaltigen Jahresertrags um jeweils +/-10,0 % bzw. des Liegenschaftszinssatzes um jeweils +/-50 Basispunkte bzw. der Restnutzungsdauer um jeweils +/-5 Jahre führt zu einer Schwankungsbreite des beizulegenden Zeitwerts der gehaltenen Immobilien von -8,79 % bis +9,58 %.

Für 2023 waren die Werte wie folgt:

Änderung des nachhaltigen Jahresertrages in TEUR	-10%	Ausgangswert	10%
ARE	3.269.295,9	3.587.926,1	3.906.556,3
	-8,88%	100%	8,88%

Änderung des Liegenschaftszinssatzes in TEUR	+50 Basispunkte	Ausgangswert	-50 Basispunkte
ARE	3.265.532,5	3.587.926,1	3.970.471,2
	-8,99%	100%	10,66%

Änderung der Restnutzungsdauer in TEUR	-5 Jahre	Ausgangswert	+5 Jahre
ARE	3.517.292,5	3.587.926,1	3.645.709,0
	-1,97%	100%	1,61%

## 7.2 Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte

Zum 31. Dezember 2024 waren keine Sachanlagen sowie immateriellen Vermögenswerte als Sicherheiten für Verbindlichkeiten verpfändet.

Sonstige Sachanlagen in TEUR	2024	2023
<b>Stand am 01.01.</b>	5.141,1	2.964,0
Zugänge aus Erwerb Immobilien Gesellschaften	0,0	21,3
Zugänge	2.220,2	2.306,1
Investitionszuschüsse	0,0	-23,4
Abschreibung	-251,0	-131,9
Umgliederung zwischen IAS 16 und IAS 2	500,2	0,0
Veränderung aus Konsolidierungskreisänderungen	6,1	0
Sonstige Umgliederungen	0,0	5,0
<b>Stand am 31.12.</b>	<b>7.616,6</b>	<b>5.141,1</b>
Anschaffungs- und Herstellungskosten	9.396,3	6.687,4
Kumulierte Abschreibung	-1.779,8	-1.546,3
<b>Stand am 31.12.</b>	<b>7.616,6</b>	<b>5.141,1</b>

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

Immaterielle Vermögenswerte in TEUR	2024	2023
<b>Stand am 01.01.</b>	36,3	43,7
Zugänge	4,5	0,0
Abgänge	0,0	-4,5
Abschreibung	-2,8	-2,9
<b>Stand am 31.12.</b>	<b>38,0</b>	<b>36,3</b>
Anschaffungs- und Herstellungskosten	148,9	144,5
Kumulierte Abschreibung	-110,9	-108,1
<b>Stand am 31.12.</b>	<b>38,0</b>	<b>36,3</b>

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

in TEUR	2024	2023
FoDo Holding GmbH & Co KG	0,0	14.050,0
FJK 51 Projektentwicklungs GmbH & Co KG	886,0	1.849,1
Wien 3420 Aspern Development AG	15.092,5	14.415,2
BIG Liegenschaften Strasshof Verwertung und Entwicklungs GmbH	921,2	930,5
ERD38 TU GmbH	283,3	286,3
Kirchner Kaserne Projektentwicklungs GmbH	0,0	3.412,6
Wohnbau Eschenpark 1 GmbH	243,5	97,0
Perfekt A Wohnbau GmbH in Liqui	6,1	13,4
NOE Central St. Pölten Verwertungs GmbH	84,1	89,0
Nuss Errichtung GmbH	49,2	65,2
SYMBIO B52 GmbH	0,0	0,0
Engerthstraße 187 Errichtungsges.m.b.H. in Liqui.	0,0	0,0
SYMBIOCITY GmbH	0,0	0,0
Trillple Management GmbH	117,5	112,7
SYMBIO I GmbH	0,0	0,0
FoDo Management GmbH	0,0	36,4
FJK 51 Projektentwicklungs GmbH	4,2	4,2
Schnirchgasse 9-9A GmbH & CoKG	259,8	2.470,9

in TEUR	2024	2023
VID Energie Infrastruktur GmbH	17,7	16,9
Aspanggründe Beteiligungs GmbH	38,8	34,3
WSB BF fünf Projektentwicklungs GmbH & Co KG	5.322,9	5.283,3
WSB BF neun-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG	2.856,6	2.587,9
WSB BF neun-Beta Projektentwicklungs GmbH & Co KG	2.996,8	2.835,6
WSB BF elf-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG	3.820,7	2.959,4
WSB BF zwei Projektentwicklungs GmbH & Co KG	6.638,4	6.501,6
Baubergerstrasse GmbH & Co. KG	42.964,9	44.131,4
Baubergerstrasse Verwaltung GmbH	11,1	10,7
Erdberger Lände 36-38 Projektentwicklung GmbH	0,0	0,0
Toscana Verpachtungs GmbH	4.162,0	4.086,6
ARE DEV VG DREIUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH	773,5	1.848,9
VID Energie Infrastruktur GmbH & Co KG	1.291,7	1.418,6
Berlin Zitadellenweg GmbH	0,0	5.709,9
BAI 2020 Zwei GmbH	0,0	3,8
	<b>88.842,3</b>	<b>115.261,2</b>

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

in TEUR	2024	2023
<b>Stand am 01.01.</b>	115.261,2	129.561,4
Zugang	0,0	8.193,7
Abgang	0,0	-232,8
Konsolidierungskreisänderung	-23.170,1	1.765,4
Veränderungen Kapital durch Dividenden	-1.937,7	-23.608,8
Veränderung Kapital durch Zuzahlungen	3.202,3	159,9
Umgliederung ins kurzfristige Vermögen (IFRS 5)	0,0	-1.855,9
Anteil am Jahresergebnis	-4.513,4	1.278,3
<b>Stand am 31.12.</b>	<b>88.842,3</b>	<b>115.261,2</b>

## 7.4 Sonstige Vermögenswerte

Die langfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerte in Höhe von TEUR 11.054,3 (Vorjahr: TEUR 23.106,4) betreffen im Wesentlichen TEUR 8.814,6 (Vorjahr: TEUR 23.095,7) Darlehen an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen.

Weiters bestanden im Vorjahr langfristige Forderungen in Höhe von TEUR 338,2 aus einem Finanzierungsleasing nach IFRS 16.

## 7.5 Vorräte

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

Vorräte Immobilien in TEUR	2024	2023
<b>Stand am 01.01.</b>	287.131,1	232.148,4
Abgang/Zugang aus Änderung des Konsolidierungskreises	264.911,8	-13.432,4
Umgliederung zwischen IAS 40, IAS 16 und IAS 2	-69.699,8	-2.238,3
Abwertung	-7.366,7	0,0
Bestandsveränderung	197.542,3	70.653,4
<b>Stand am 31.12.</b>	<b>672.518,7</b>	<b>287.131,1</b>

Für TEUR 597.761,7 (Vorjahr: TEUR 218.965,9) der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien wird eine Realisierung nach mehr als 12 Monaten erwartet.

Es wurden TEUR 20.483,0 (Vorjahr: TEUR 7.877,0) an Fremdkapitalkosten mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 2,88 % (Vorjahr: 2,79 %) bei zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien auf die Herstellungskosten aktiviert.

## 7.6 Forderungen und sonstige Vermögenswerte

in TEUR	2024	2023
Forderungen aus Finanzierungsleasing, kurzfristig	1.081,4	728,1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.345,0	13.437,6
Vertragsvermögenswerte	2.034,2	3.047,5
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	327,8	0,0
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	27.398,3	21.842,5
	<b>39.186,7</b>	<b>39.055,8</b>

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

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

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

Von den kurz- und langfristigen Forderungen gegenüber nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen sind TEUR 16.919,6 (Vorjahr: TEUR 21.677,4) nachrangig.

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	2024	2023
<b>Stand am 01.01.</b>	3.313,3	2.515,4
Zuführungen	731,2	538,5
Verbrauch	-148,6	-24,2
Auflösungen	-245,5	-221,9
Nettoneubewertung der Wertberichtigungen	-476,0	505,4
<b>Stand am 31.12.</b>	<b>3.174,4</b>	<b>3.313,3</b>

Die Aufwendungen für die vollständige Ausbuchung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betragen im Geschäftsjahr 2024 TEUR 75,2 (Vorjahr: TEUR 58,1).

Die Einzelwertberichtigungen in Höhe von TEUR 1.854,4 (Vorjahr: TEUR 1.517,3) 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 zum 31. Dezember 2024 und 2023.

<b>Republik Österreich</b>	<b>Bruttobuchwert</b>	<b>Ausfallwahrscheinlichkeit</b>	<b>Verlustquote</b>	<b>Wertberichtigung</b>	<b>Beeinträchtigte Bonität</b>
<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2024</b>			<b>31.12.2024</b>	
Aktuell nicht fällig	1.249,9	0,0%	100%	0,0	Nein
1-30 Tage überfällig	66,2	0,0%	100%	0,0	Nein
31-60 Tage überfällig	26,8	0,0%	100%	0,0	Nein
61-90 Tage überfällig	0,0	0,0%	100%	0,0	Nein
über 90 Tage überfällig	3,7	0,0%	100%	0,0	Nein
über 180 Tage überfällig	226,3	0,0%	100%	0,0	Nein

<b>Forderungen Dritte</b>	<b>Bruttobuchwert</b>	<b>Ausfallwahrscheinlichkeit</b>	<b>Verlustquote</b>	<b>Wertberichtigung</b>	<b>Beeinträchtigte Bonität</b>
<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2024</b>			<b>31.12.2024</b>	
Aktuell nicht fällig	8.045,1	0% - 2,5%	100%	165,1	Nein
1-30 Tage überfällig	388,7	2,5%	100%	9,7	Nein
31-60 Tage überfällig	278,1	2,5%	100%	7,0	Nein
61-90 Tage überfällig	102,4	2,5%	100%	2,6	Nein
über 90 Tage überfällig	197,4	2,5%	100%	4,9	Nein
über 180 Tage überfällig	2.117,9	100,0%	100%	2.117,9	Nein

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

<b>Forderungen Dritte</b>	<b>Bruttobuchwert</b>	<b>Ausfallwahrscheinlichkeit</b>	<b>Verlustquote</b>	<b>Wertberichtigung</b>	<b>Beeinträchtigte Bonität</b>
<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2023</b>			<b>31.12.2023</b>	
Aktuell nicht fällig	9.410,2	3,8%	100%	215,6	Nein
1-30 Tage überfällig	343,1	3,8%	100%	13,0	Nein
31-60 Tage überfällig	107,1	3,8%	100%	4,1	Nein
61-90 Tage überfällig	109,6	3,8%	100%	4,2	Nein
über 90 Tage überfällig	298,5	3,8%	100%	11,3	Nein
über 180 Tage überfällig	2.423,2	100,0%	100%	2.423,2	Nein

## 7.7 Liquide Mittel

<b>in TEUR</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Guthaben bei Kreditinstituten	82.658,5	100.074,3
Kassenbestand	24,2	1,0
	<b>82.682,7</b>	<b>100.075,2</b>

Im Guthaben bei Kreditinstituten sind Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 6,2 (Vorjahr: TEUR 9,7) nach IFRS 9 enthalten und die Entwicklung wird in Punkt 7.6 gezeigt.



**7.8 Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte**

Zum 31. Dezember 2024 bestanden im Konzern keine zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte.

Im Vorjahr wurden die Anteile an WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H., welche bisher in der Position „Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen“ enthalten waren, als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte ausgewiesen. Der Vertrag zum Verkauf der Anteile wurde am 29. Februar 2024 abgeschlossen.

Die Summe der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte beinhaltet den Beteiligungsansatz und betrug zum 31. Dezember 2023 TEUR 1.855,9.

**7.9 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 sowie alle sonstigen kumulierten Gewinne und Verluste aus Vorjahren.

Die Geschäftsführung schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn des Jahresabschlusses 2024 eine Dividende in Höhe von EUR 0,6 Mio. auszuschütten. Aufgrund des erhöhten Eigenfinanzierungsbedarfs der ARE und der Dekarbonisierungsinitiative wird das Ergebnis fast zur Gänze thesauriert. Dieser Gewinnverwendungsvorschlag muss noch durch den Aufsichtsrat geprüft und von der Generalversammlung beschlossen werden, sodass der endgültige Ausschüttungsbeschluss von diesem Vorschlag abweichen kann.

*Kapitalmanagement*

Ziele des 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. Hypothekarisch besicherte Fremdfinanzierung erfolgt nur auf der Ebene von Projektgesellschaften.

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

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

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

Der Konzern weist eine solide Eigenkapitalquote von 52,4 % (Eigenkapital x 100/Passiva gesamt) aus (Vorjahr: 54,8 %).

**7.10 Personalrückstellungen**

Die langfristigen Personalrückstellungen betreffen den Barwert der Verpflichtungen für:

in TEUR	2024	2023
Abfertigungsverpflichtungen	337,9	316,7
Jubiläumsgeldverpflichtungen	221,3	191,7
	<b>559,3</b>	<b>508,4</b>

Noch nicht konsumierte Urlaube per 31. Dezember 2024 in Höhe von TEUR 736,6 (Vorjahr: TEUR 691,6) sind unter den kurzfristigen Personalrückstellungen ausgewiesen.

*Rückstellungen für Abfertigungen*

Die Berechnung der Rückstellungen für Abfertigungen wird jährlich von einem/einer anerkannten Versicherungsmathematiker\*in nach der Methode der Anwartschaftsbarwertverfahren durchgeführt, unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 3,13 % (Vorjahr: 3,49 %), künftig erwarteter Bezugserhöhungen von 3,25 % (Vorjahr: 3,75 %) und eines Pensionsalters von 62 Jahren bei Frauen und Männern. Die Fluktuationsrate ist altersabhängig gestaffelt und beträgt zwischen 1,0 % und 7,5 % (Vorjahr: 1,0 % und 7,5 %). Hinsichtlich der Sterbewahrscheinlichkeit kommen die Berechnungstafeln AVÖ 2018-P zur Anwendung.

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

in TEUR	2024	2023
<b>Barwert der Abfertigungsverpflichtungen am 01.01.</b>	316,7	322,3
Zinsaufwand	10,1	9,4
Dienstzeitaufwand	0,9	1,1
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	10,2	16,1
Abfertigungszahlungen	0,0	-32,3
<b>Barwert der Abfertigungsverpflichtungen am 31.12.</b>	<b>337,9</b>	<b>316,7</b>

Am 31. Dezember 2024 lag die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Verpflichtung bei 2,3 Jahren (Vorjahr: 3,2 Jahre).

#### Rückstellungen für Jubiläumsgelder

Die Berechnung der Rückstellungen für Jubiläumsgelder wird jährlich von einem/einer anerkannten Versicherungsmathematiker\*in nach der Methode der Anwartschaftsbarwertverfahren durchgeführt, unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 3,13 % (Vorjahr: 3,49 %), künftig erwarteter Bezugserhöhungen von 3,25 % (Vorjahr: 3,75 %) und eines Pensionsalters von 62 Jahren bei Frauen und Männern. Die Fluktuationsrate ist dienstzeitabhängig gestaffelt und beträgt zwischen 1,0 % und 7,5 % (Vorjahr: 1,0 % und 7,5 %).

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

in TEUR	2024	2023
<b>Barwert der Jubiläumsgeldverpflichtungen am 01.01.</b>	191,7	139,0
Zinsaufwand	6,7	4,9
Dienstzeitaufwand	26,8	21,4
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	3,0	20,8
Abgeltung übernommener Jubiläumsgeldverpflichtungen der BIG	0,9	5,6
Jubiläumsgeldzahlungen	-7,9	0,0
<b>Barwert der Jubiläumsgeldverpflichtungen am 31.12.</b>	<b>221,3</b>	<b>191,7</b>

#### Sensitivitätsanalyse

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

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

Rückstellung für Abfertigungen in TEUR	2024		2023	
	Erhöhung	Minderung	Erhöhung	Minderung
Abzinsungssatz (1% Veränderung)	-12	13	-14	15
Zukünftige Lohn- oder Gehaltssteigerungen (1% Veränderung)	12	-12	14	-14

#### Personalarückstellungen (kurzfristig)

in TEUR	Buchwert 01.01.2024	Verwendung	Auflösung	Dotierung	Buchwert 31.12.2024
Nicht konsumierte Urlaube	691,6	-6,1	0,0	51,1	736,6
Prämien	587,8	-453,5	-166,2	635,0	603,1
Gutstunden	82,4	-2,1	0,0	13,3	93,6
	<b>1.361,8</b>	<b>-461,7</b>	<b>-166,2</b>	<b>699,4</b>	<b>1.433,3</b>

### 7.11 Sonstige Rückstellungen

in TEUR	Buchwert 01.01.2024	Erst-/Entkonsolidierung	Verwendung	Auflösung erfolgswirksam	Auflösung erfolgsneutral	Dotierung	Buchwert 31.12.2024	Davon	
								Kurzfristig	Langfristig
Ausstehende Rechnungen	65.512,0	5.251,6	-64.768,8	-2.224,1	-7.051,7	77.223,2	73.942,2	73.942,2	0,0
Drohverluste	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	277,5	277,5	0,0	277,5
Bilanz- und Prüfungskosten	72,3	0,0	-72,3	0,0	0,0	123,9	123,9	123,9	0,0
Rechts- und Beratungsaufwand	287,0	0,0	-181,7	-94,6	0,0	154,9	165,6	165,6	0,0
Dekontaminierung	1.048,5	0,0	-86,6	0,0	0,0	0,0	962,0	962,0	0,0
Aufschließungskosten	1.509,9	0,0	-15,0	0,0	0,0	0,0	1.494,9	1.494,9	0,0
Sonstige	1.849,6	333,1	-380,2	-1.523,5	-42,0	2.707,0	2.943,9	2.943,9	0,0
	<b>70.279,4</b>	<b>5.584,7</b>	<b>-65.504,7</b>	<b>-3.842,1</b>	<b>-7.093,7</b>	<b>80.486,5</b>	<b>79.910,0</b>	<b>79.632,5</b>	<b>277,5</b>

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

**7.12 Rückstellungen für tatsächliche Ertragsteuern**

Die Rückstellungen für tatsächliche Ertragsteuern in Höhe von TEUR 1.630,3 (Vorjahr: TEUR 787,2) betreffen überwiegend die Ertragsteuern der laufenden Periode für Nicht-Gruppenmitglieder.

**7.13 Finanzverbindlichkeiten**

in TEUR	Laufzeit			Summe Buchwert
31.12.2024	Bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	Über 5 Jahre	
Bankverbindlichkeiten und ähnliche Finanzierungen	102.134,3	736.517,4	328.021,1	1.166.672,8
Finanzverbindlichkeiten geg. verbundenen Unternehmen	0,0	0,0	1.000.000,0	1.000.000,0
Leasingverbindlichkeiten	1.882,2	2.194,2	10.021,2	14.097,6
	<b>104.016,5</b>	<b>738.711,6</b>	<b>1.338.042,2</b>	<b>2.180.770,3</b>

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

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

in TEUR	Anhangsangabe	Verbindlichkeiten		Gesamt
		Bankkredite und ähnliche Finanzierungen	Leasingverbindlichkeiten	
<b>Bilanz am 01.01.2024</b>		<b>1.799.470,8</b>	<b>12.328,1</b>	<b>1.811.798,9</b>
Anpassungen Erstanwendung IFRS 16				0,0
Veränderung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten				
Rückzahlung von Bankverbindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen	7.13	-251.938,1		-251.938,1
Aufnahme von Bankverbindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen	7.13	413.236,5		413.236,5
Rückzahlung von Leasingverbindlichkeiten	8.1		-1.989,8	-1.989,8
Gezahlte Dividende	7.9			0,0
Einzahlungen des Gesellschafters				0,0
<b>Gesamtveränderung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten</b>		<b>161.298,4</b>	<b>-1.989,8</b>	<b>159.308,6</b>
Veränderungen aufgrund der Übernahme oder dem Verlust der Beherrschung über Tochterunternehmen		199.465,5		199.465,5
Summe sonstige Veränderungen bezogen auf Eigenkapital				0,0
Sonstige unbare Veränderungen		6.438,1	3.759,3	10.197,4
<b>Bilanz am 31.12.2024</b>		<b>2.166.672,8</b>	<b>14.097,6</b>	<b>2.180.770,3</b>
<i>Zinsaufwendungen</i>		<i>70.776,4</i>	<i>291,4</i>	<i>71.067,7</i>
<i>Gezahlte Zinsen</i>		<i>-64.482,0</i>	<i>-291,4</i>	<i>-64.773,4</i>

in TEUR	Anhangsangabe	Verbindlichkeiten		Gesamt
		Bankkredite und ähnliche Finanzierungen	Leasingverbindlichkeiten	
<b>Bilanz am 01.01. 2023</b>		<b>1.601.757,5</b>	<b>12.949,6</b>	<b>1.614.707,1</b>
Anpassungen Erstanwendung IFRS 16				0,0
Veränderung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten				
Rückzahlung von Bankverbindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen	7.13	-344.779,1		-344.779,1
Aufnahme von Bankverbindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen	7.13	538.197,8		538.197,8
Rückzahlung von Leasingverbindlichkeiten	8.1		-1.638,6	-1.638,6
Gezahlte Dividende	7.9			0,0
Einzahlungen des Gesellschafters				0,0
<b>Gesamtveränderung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten</b>		<b>193.418,8</b>	<b>-1.638,6</b>	<b>191.780,1</b>
Veränderungen aufgrund der Übernahme oder dem Verlust der Beherrschung über Tochterunternehmen		0,0		0,0
Summe sonstige Veränderungen bezogen auf Eigenkapital				0,0
Sonstige unbare Veränderungen		4.294,5	1.017,1	5.311,6
<b>Bilanz am 31.12.2023</b>		<b>1.799.470,8</b>	<b>12.328,1</b>	<b>1.811.798,9</b>
<i>Zinsaufwendungen</i>		<i>50.561,3</i>	<i>225,7</i>	<i>50.787,0</i>
<i>Gezahlte Zinsen</i>		<i>-46.114,1</i>	<i>-225,7</i>	<i>-46.339,8</i>

#### Analyse der vertraglich vereinbarten Zins- und Tilgungszahlungen

Originäre finanzielle Schulden am 31.12.2024	Buchwert	Summe Cashflows	Cashflow < 1 Jahr	Cashflow 2-5 Jahre	Cashflow > 5 Jahre
<b>in TEUR</b>					
Bankverbindlichkeiten und ähnliche Finanzierungen	1.166.672,8	1.402.611,7	145.985,5	832.234,3	424.391,9
Leasingverbindlichkeiten	14.097,6	19.220,8	2.342,2	3.738,5	13.140,2
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.014.912,4	1.170.393,2	38.077,0	91.855,5	1.040.460,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (exkl. erhaltene Anzahlungen)	14.185,9	14.185,9	13.125,7	1.060,2	0,0
Übrige sonstige Verbindlichkeiten (exkl. PRA, Verb. Finanzamt und gesetzl. Pflichtabgaben)	26.708,6	26.708,6	26.708,6	0,0	0,0
	<b>2.236.577,2</b>	<b>2.633.120,2</b>	<b>226.239,0</b>	<b>928.888,4</b>	<b>1.477.992,7</b>
<b>Originäre finanzielle Schulden am 31.12.2023</b>	<b>Buchwert</b>	<b>Summe Cashflows</b>	<b>Cashflow &lt; 1 Jahr</b>	<b>Cashflow 2-5 Jahre</b>	<b>Cashflow &gt; 5 Jahre</b>
<b>in TEUR</b>					
Bankverbindlichkeiten und ähnliche Finanzierungen	799.470,8	749.075,8	69.774,5	375.366,6	303.934,7
Leasingverbindlichkeiten	12.328,1	14.494,6	1.780,1	3.297,5	9.417,0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.019.821,7	1.199.760,1	44.343,6	91.529,9	1.063.886,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (exkl. erhaltene Anzahlungen)	14.414,4	14.414,4	13.988,2	426,2	0,0
Übrige sonstige Verbindlichkeiten (exkl. PRA, Verb. Finanzamt und gesetzl. Pflichtabgaben)	25.466,0	25.466,0	25.466,0	0,0	0,0
	<b>1.871.501,0</b>	<b>2.003.210,9</b>	<b>155.352,5</b>	<b>470.620,2</b>	<b>1.377.238,2</b>



### Finanzielle Vermögenswerte und Schulden

Die nachstehende Tabelle zeigt die Buchwerte von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Schulden. Diese entsprechen den beizulegenden Zeitwerten, einschließlich ihrer Stufen in der Hierarchie des beizulegenden Zeitwerts. Sie enthält keine Informationen zum beizulegenden Zeitwert für finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Schulden, die nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden, wenn der Buchwert einen angemessenen Näherungswert für den beizulegenden Zeitwert darstellt.

in TEUR	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Keine Finanzinstrumente Buchwert	
		31.12.2024	31.12.2023
<b>AKTIVA</b>			
Liquide Mittel	Zu fortgeführten Anschaffungskosten		
Übrige sonstige Forderungen und Vermögenswerte	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	3.178	4.871
Ausleihungen (Finanzierung von Projektgesellschaften)	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert		
<b>Summe</b>		<b>3.178</b>	<b>4.871</b>
<b>PASSIVA</b>			
Finanzverbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	20.758	9.094
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	755	934
<b>Summe</b>		<b>21.512</b>	<b>10.028</b>

Finanzinstrumente Buchwert		Beizulegender Zeitwert		Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes 31.12.2024			Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes 31.12.2023		
31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
82.683	100.075	82.683	100.075						
35.569	31.125	35.569	31.125		35.569			31.125	
11.493	26.166	11.493	26.166		11.493			26.166	
<b>129.745</b>	<b>157.366</b>	<b>129.745</b>	<b>157.366</b>	<b>0</b>	<b>47.063</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>57.291</b>	<b>0</b>

Finanzinstrumente Buchwert		Beizulegender Zeitwert		Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes 31.12.2024			Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes 31.12.2023		
31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
2.166.673	1.799.471	2.162.604	1.783.647		2.162.604			1.783.647	
14.186	14.414								
41.621	45.288								
<b>2.236.577</b>	<b>1.871.501</b>	<b>2.176.701</b>	<b>1.795.975</b>	<b>0</b>	<b>2.176.701</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.795.975</b>	<b>0</b>

### 7.14 Ertragsteuern

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

in TEUR	2024	2023
Körperschaftsteuer (aktuelles Jahr)	-15.454,3	-21.509,2
Körperschaftsteuer (Vorjahre)	14,8	220,9
Veränderung der latenten Steuern	-35.344,6	-36.953,2
	<b>-50.784,1</b>	<b>-58.241,4</b>

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

in TEUR	2024	2023
Ergebnis vor Steuern	214.387,1	252.983,6
Erwartete Steuerbelastung	-49.309,0	-60.716,1
Änderung Steuersatz (Latente Steuern)	0,0	1.624,7
Überleitungseffekte aus at Equity	-2.981,7	840,9
Konsolidierungseffekte	3,8	-89,2
Nicht angesetzt/verwertete Verlustvorträge	-1.720,5	-142,7
Sonstige	3.223,4	241,0
<b>Effektive Steuerbelastung</b>	<b>-50.784,1</b>	<b>-58.241,4</b>

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

in TEUR	Aktive latente Steuer		Passive latente Steuer		Netto	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Sachanlagen	0,0	0,0	413.702,2	374.484,1	413.702,2	374.484,1
Vorräte	-1.231,4	-1.344,2	0,0	0,0	-1.231,4	-1.344,2
Finanzvermögen	-2.416,3	-185,6	0,0	0,0	-2.416,3	-185,6
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	-304,5	-414,2	376,9	863,3	72,4	449,1
Personalarückstellung	-43,4	-41,6	0,0	0,0	-43,4	-41,6
Sonstige Rückstellungen	0,0	0,0	115,0	707,9	115,0	707,9
Langfristige Verbindlichkeiten	-3.294,3	-2.905,0	0,0	0,0	-3.294,3	-2.905,0
<b>Aktive / Passive latente Steuer (brutto)</b>	<b>-7.289,8</b>	<b>-4.890,6</b>	<b>414.194,1</b>	<b>376.055,2</b>	<b>406.904,3</b>	<b>371.164,6</b>
<b>Passive latente Steuer (netto)</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>406.904,3</b>	<b>371.164,6</b>

Am 31. Dezember 2024 bestanden im Wesentlichen temporäre Differenzen in Höhe von EUR 30,4 Mio. (Vorjahr: EUR 52,3 Mio.) im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen. Daraus ergibt sich eine latente Steuerschuld in Höhe von EUR 7,0 Mio. (Vorjahr: EUR 12,0 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	2024	2023
<b>Latente Steuern am 01.01. (netto)</b>	<b>371.164,6</b>	<b>334.215,1</b>
Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung	-2,4	-3,7
Konsolidierungskreisänderung	397,5	0,0
Erfolgswirksam erfasste Veränderung	35.344,6	36.953,2
<b>Latente Steuern am 31.12. (netto)</b>	<b>406.904,3</b>	<b>371.164,6</b>

In Summe wurden folgende latente Steuern im sonstigen Ergebnis erfasst:

in TEUR	2024	2023
Neubewertung IAS 19	-2,4	-3,7
Neubewertungsrücklage IAS 16	0,0	0,0
<b>Veränderung latente Steuern im sonstigen Ergebnis</b>	<b>-2,4</b>	<b>-3,7</b>

## 7.15 Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

31.12.2024	Bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	Länger als 5 Jahre	Summe
<b>in TEUR</b>				
<b>Verbindlichkeiten</b>				
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>33.883,4</b>	<b>1.060,2</b>	<b>0,0</b>	<b>34.943,6</b>
<i>davon erhaltene Anzahlungen</i>	<i>20.757,7</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>20.757,7</i>
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	14.912,4	0,0	0,0	14.912,4
Sonstige Verbindlichkeiten	22.531,5	4.416,0	0,0	26.947,5
Rechnungsabgrenzungsposten	380,4	135,4	0,0	515,9
<b>Summe sonstige Verbindlichkeiten und PRA</b>	<b>37.824,4</b>	<b>4.551,4</b>	<b>0,0</b>	<b>42.375,8</b>
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>71.707,8</b>	<b>5.611,6</b>	<b>0,0</b>	<b>98.077,0</b>
<b>31.12.2023</b>	<b>Bis 1 Jahr</b>	<b>1 bis 5 Jahre</b>	<b>Länger als 5 Jahre</b>	<b>Summe</b>
<b>in TEUR</b>				
<b>Verbindlichkeiten</b>				
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>23.082,0</b>	<b>426,2</b>	<b>0,0</b>	<b>23.508,2</b>
<i>davon erhaltene Anzahlungen</i>	<i>9.093,8</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>9.093,8</i>
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	19.821,7	0,0	0,0	19.821,7
Sonstige Verbindlichkeiten	20.335,2	5.346,4	0,0	25.681,6
Rechnungsabgrenzungsposten	457,6	260,6	0,0	718,2
<b>Summe sonstige Verbindlichkeiten und PRA</b>	<b>40.614,5</b>	<b>5.607,0</b>	<b>0,0</b>	<b>46.221,5</b>
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>63.696,5</b>	<b>6.033,1</b>	<b>0,0</b>	<b>69.729,7</b>

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen vor allem mit TEUR 3.032,0 (Vorjahr: TEUR 2.852,2) eine Verbindlichkeit in Zusammenhang mit dem Kauf von Gemeinschaftsunternehmen und mit TEUR 7.496,0 (Vorjahr: TEUR 8.061,7) Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen.



**8. SONSTIGE ANGABEN**

**8.1 Leasingverhältnisse als Leasingnehmer**

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

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

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

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

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

**8.1.1 Nutzungsrechte**

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

in TEUR	2024	2023
Bis zu 1 Jahr	2.342,2	1.780,1
1-2 Jahre	1.216,4	829,2
2-3 Jahre	840,7	824,4
3-4 Jahre	840,7	822,0
4-5 Jahre	840,7	822,0
Länger als 5 Jahre	13.140,2	9.417,0
<b>Gesamtbetrag der nicht abgezinsten Leasingverbindlichkeiten</b>	<b>19.220,8</b>	<b>14.494,6</b>
Noch nicht realisierter Finanzaufwand	-5.123,3	-2.166,5
<b>Leasingverbindlichkeit</b>	<b>14.097,6</b>	<b>12.328,1</b>
<i>davon langfristig</i>	<i>12.215,4</i>	<i>10.761,8</i>
<i>davon kurzfristig</i>	<i>1.882,2</i>	<i>1.566,3</i>

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

in TEUR	2024	2023
Abschreibungen auf Nutzungsrechte	6,5	6,5
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	291,4	225,7
Leasingaufwendungen für kurzfristige Leasingverhältnisse und Vermögenswerte von geringem Wert	9,1	14,6

**8.1.3 In der Kapitalflussrechnung erfasste Beträge**

in TEUR	2024	2023
Gesamte Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse (Tilgung und Zinsen)	2.281,2	1.864,3

**8.2 Leasingverhältnisse als Leasinggeber**

Der Konzern vermietet als Finanzinvestition gehaltene Eigen- und angemietete Immobilien. Dabei werden zwei Untermietverhältnisse als Unterleasingverhältnisse eingestuft.

**8.2.1 Finanzierungsleasing als Leasinggeber**

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

in TEUR	2024	2023
Bis zu 1 Jahr	1.109,7	727,2
1-2 Jahre	343,4	0,0
Länger als 2 Jahre	0,0	0,0
<b>Gesamtbetrag der nicht abgezinsten Leasingforderungen</b>	<b>1.453,1</b>	<b>727,2</b>
Noch nicht realisierter Finanzaufwand/-ertrag	-33,5	0,9
<b>Nettoinvestition in die Leasingverhältnisse</b>	<b>1.419,6</b>	<b>728,1</b>
<i>davon langfristig</i>	<i>338,2</i>	<i>0,0</i>
<i>davon kurzfristig</i>	<i>1.081,4</i>	<i>728,1</i>

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

in TEUR	2024	2023
Zinsaufwand/-ertrag	47,1	-2,7

Der gewichtete, durchschnittliche, den als Finanzierungsleasing klassifizierten Vermögenswerten zugrunde liegende Effektivzinssatz beträgt per 31. Dezember 2024 3,38 % (per 31. Dezember 2023 -0,27 %).

**8.2.3 Operating Leasing als Leasinggeber**

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

Der Konzern hat im Jahr 2024 Leasingerträge aus Operating Leasingverhältnissen in Höhe von TEUR 256.995,1 (Vorjahr: TEUR 234.939,2) erwirtschaftet.

Die künftigen unkündbaren Mindestleasingzahlungen entwickeln sich wie folgt:

in TEUR	2024	2023
Bis zu 1 Jahr	240.859,4	237.714,4
1-2 Jahre	136.893,6	139.051,8
2-3 Jahre	114.216,9	117.753,2
3-4 Jahre	101.550,9	106.311,2
4-5 Jahre	90.897,8	93.598,8
Länger als 5 Jahre	661.294,0	722.153,5
<b>Gesamtbetrag der unkündbaren künftigen Leasingzahlungen</b>	<b>1.345.712,5</b>	<b>1.416.582,9</b>

### 8.3 Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

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

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

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

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

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

Die im Geschäftsjahr 2024 sowie im Vorjahr mit den Gemeinschaftsunternehmen zu fremdüblichen Bedingungen und Konditionen durchgeführten Transaktionen stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	2024	2023
Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	73.749,8	100.846,0
Ausleihungen und sonstige Forderungen	29.624,0	39.044,8
Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	0,0	1.855,9
Sonstige Verbindlichkeiten	7.496,0	8.061,7

in TEUR	2024	2023
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	-5.190,7	969,5
Sonstige Erlöse	1.647,3	8.008,9
Übrige Erträge	1,1	0,5
Zinserträge	1.676,2	2.555,2
Zinsaufwendungen	0,0	0,0

Die im Geschäftsjahr 2024 sowie im Vorjahr mit assoziierten Unternehmen zu fremdüblichen Bedingungen und Konditionen durchgeführten Transaktionen stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	2024	2023
Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	15.092,5	14.415,2

in TEUR	2024	2023
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	677,3	308,8

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

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

#### Organe der ARE

Die Geschäftsführung besteht aus folgenden Mitgliedern:

- DI Wolfgang Gleissner, COO (bis 16.05.2024)
- DI Hans-Peter Weiss, CEO (bis 30.09.2024)
- DI Gerald Beck, MRICS (ab 17.05.2024)
- Mag. Dr. Christine Dornaus (ab 01.10.2024)

Der Aufsichtsrat bestand im Geschäftsjahr 2024 aus folgenden Mitgliedern:

- Mag. Markus Neurauter (Vorsitzender)
- Dr. Christina Haslauer, LL.M. (Stellvertretende Vorsitzende)
- Mag. Christian Domany
- MMag. Elisabeth Gruber
- Mag. Martin Holzinger, MBA
- DI Susanne Eickermann-Riepe, FRICS
- Thomas Rasch (BR)
- Daniela Böckl (BR)
- Jürgen Krausler (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 73,9 (Vorjahr: TEUR 72,3).

**8.4 Aufwendungen für den/die Abschlussprüfer\*in**

Die auf das Geschäftsjahr 2024 entfallenden Aufwendungen für den/die Konzernabschlussprüfer\*in betragen:

in TEUR	2024	2023
Prüfung Einzelabschluss und Konzernabschlüsse	110,9	72,7
Sonstige Bestätigungsleistungen	3,9	2,5
Beratungsleistungen und sonstige Leistungen	0,0	0,0

**8.5 Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten**

*Eventualschulden bzw. Haftungen*

Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH und der Projektpartner haben sich jeweils einzeln und unwiderruflich dazu verpflichtet, zwei 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 5.578,7.

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

Für einen eingeräumten Avalkreditrahmen eines nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmens besteht eine Bürgschaft in Höhe von TEUR 54,6.

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

Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH hat eine Garantieerklärung in Höhe von bis zu TEUR 13.507,0 zur Besicherung der Forderungen und Ansprüche des finanzierenden Kreditinstituts aus dem Geschäft mit einer Projektgesellschaft abgegeben.

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

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

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

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

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

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

Weiters besteht für einen eingeräumten Kontokorrentkreditvertrag eines nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmens eine Bürgschaft in Höhe von TEUR 7.938,0.

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

Darüber hinaus bestehen keine weiteren Haftungen.

*Covenants*

Es bestehen keine gebrochenen Covenants.

*Offene Rechtsstreitigkeiten*

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

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

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

## **8.7 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Am Bilanzstichtag sind 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 10. März 2025

Die Geschäftsführung

Mag. Dr. Christine Dornaus

DI Gerald Beck



# BESTÄTIGUNGSVERMERK

## BERICHT ZUM KONZERNABSCHLUSS

### Prüfungsurteil

Wir haben den Konzernabschluss der

**ARE Austrian Real Estate GmbH,  
Wien,**

und ihrer Tochtergesellschaften („der Konzern“), bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2024, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzern-Geldflussrechnung und der Entwicklung des Konzerneigenkapitals für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Konzernanhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2024 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme des Konzerns für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB.

### *Grundlage für das Prüfungsurteil*

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer 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 unternehmens- und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise bis zum Datum dieses Bestätigungsvermerks ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen. Bezüglich unserer Verantwortlichkeit und Haftung als Abschlussprüfer gegenüber der Gesellschaft und gegenüber Dritten kommt § 275 UGB zur Anwendung.

### *Sonstiger Sachverhalt*

Der Konzernabschluss der ARE Austrian Real Estate GmbH für das am 31. Dezember 2023 endende Geschäftsjahr wurde von einem anderen Abschlussprüfer geprüft, der am 1. März 2024 ein uneingeschränktes Prüfungsurteil zu diesem Abschluss abgegeben hat.

### *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 ordnungsgemäßer 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 ordnungsgemäßer Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit 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 planen die Konzernabschlussprüfung und führen sie durch, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftsbereiche innerhalb des Konzerns zu erlangen als Grundlage für die Bildung eines Prüfungsurteils zum Konzernabschluss. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchsicht der für Zwecke der Konzernabschlussprüfung durchgeführten Prüfungstätigkeiten. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.
- Wir tauschen uns mit dem Prüfungsausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.

#### BERICHT ZUM KONZERNLAGEBERICHT

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

Die gesetzlichen Vertreter 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 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 haben wir keine wesentlichen fehlerhaften Angaben im Konzernlagebericht festgestellt.

#### AUFTRAGSVERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Mag. Michael Melcher.

Wien, 10. März 2025

KPMG Austria GmbH  
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

Mag. Michael Melcher  
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 zu beachten.

## Fotos | Architektur:

Cover:	VILLAGE IM DRITTEN, Landstraßer Gürtel/Adolf-Blamauer-Gasse, 1030 Wien Foto außen: Squarebytes GmbH, Foto innen: Stefan Seelig
Seite 2-3:	BEZIRKSGERICHT SCHWECHAT, Foto: Stephan Huger; VILLAGE IM DRITTEN, Foto: Squarebytes GmbH; BÜROGEBÄUDE TULLN, Foto: Markus Schieder; SICHERHEITZENTRUM TIROL, Foto: LPD Tirol, Bernhard Gruber; JAKOMINI VERDE, Fotos: Robert Frankl; WILDGARTEN, Foto: Markus Schieder
Seite 4:	GESCHÄFTSFÜHRUNG, Foto: Daniel Hinterramskogler
Seite 8-9:	WILDGARTEN, Emil-Behring-Weg 9, 1120 Wien, Foto: Markus Schieder
Seite 10-11:	VILLAGE IM DRITTEN, Landstraßer Gürtel/Adolf-Blamauer-Gasse, 1030 Wien Fotos: Stefan Seelig, Squarebytes GmbH Städtebaulicher Masterplan: SUPERBLOCK ZT GmbH (Städtebau und Architektur) und YEWO Landscapes GmbH (Landschafts- & Freiraumplanung)
Seite 12-13:	SICHERHEITZENTRUM TIROL, Kapuzinergasse 1, 6020 Innsbruck Fotos: LPD Tirol, Bernhard Gruber Architektur: Geiswinkler & Geiswinkler und HD Architekten
Seite 14-15:	WILDGARTEN, Emil-Behring-Weg 9, 1120 Wien Fotos: Markus Schieder Architektur: Masterplan: arenas basabe palacios arquitectos und M&S Architekten
Seite 16-17:	JAKOMINI VERDE, Kasernstraße 24, 8010 Graz Fotos: Robert Frankl Architektur: schwarz.platzer.architekten & PENTAPLAN
Seite 18-19:	BÜROGEBÄUDE TULLN, Nibelungenplatz 2, 3430 Tulln an der Donau Fotos: Markus Schieder Architektur: A quadrat Ziviltechniker GmbH & Co KG
Seite 20-21:	HIRSCHFELD, Gerasdorfer Straße 105-117, 1210 Wien, Foto: Stefan Seelig
Seite 42-43 :	SICHERHEITZENTRUM TIROL, Kapuzinergasse 1, 6020 Innsbruck, Foto: LPD Tirol, Bernhard Gruber

## 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

### Druck

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

## Projektmanagement

Angelika Fleischl, Martina Wendelin

## Konzept

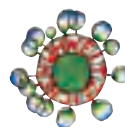
Angelika Fleischl & Heidemarie Schalk

## Grafische Gestaltung

Heidemarie Schalk

## Lektorat

Selma Peschek



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



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

## DISCLAIMER

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

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

## GENDERHINWEIS

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

## RUNDUNGSHINWEIS

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



# WIR SCHAFFEN PERSPEKTIVEN

---

354,6

Mio. Euro  
Gesamtinvestitionsvolumen

590

Liegenschaften

4,9

Mrd. Euro  
Buchwert

108

Mitarbeiter\*innen

44,4

Prozent  
Frauenanteil

1,9

Mio. Quadratmeter  
vermietbare Fläche

75,1

Prozent  
Büroimmobilien

2,6

Prozent  
vermietbarer  
Leerstand

11,7

Prozent  
Wohnimmobilien

