



Jahresabschluss 31.12.2024

FN 062121f

FIRMA

ARE Austrian Real Estate
Development GmbH

Für die Zuordnung im Firmenbuch ist nicht der
Firmenwortlaut, sondern ausschließlich die übermittelte
Firmenbuchnummer maßgeblich.

GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Einordnung mittel

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

19.09.2025

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: 9514720dc7f965ae6b6956b74075a898

DI Gerald Beck, MRICS, geb 29.03.1966
am 02.09.2025

Mag. Dr. Christine Dornaus, geb 02.07.1963
am 02.09.2025

Hinweis zum Bestätigungsvermerk

Der beigeschlossene Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den vom Abschlussprüfer oder Revisionsverband geprüften und von sämtlichen gesetzlichen Vertretern unterzeichneten Jahresabschluss.

Bilanz

	in EUR	Vorjahr in EUR
AKTIVA	550.220.047,11	427.453.867,64
Anlagevermögen	352.985.567,75	291.378.300,62
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00
Software-Lizenzen	0,00	0,00
Sachanlagen	369.987,08	116.250,10
Grundstücke und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grund	8.025,00	8.616,00
davon Grundwert	1,00	1,00
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	88.471,50	84.411,50
geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	273.490,58	23.222,60
Finanzanlagen	352.615.580,67	291.262.050,52
Anteile an verbundenen Unternehmen	236.520.014,86	157.758.919,65
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	64.325.248,19	58.455.993,85
Beteiligungen	51.770.317,62	74.383.538,03
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	663.598,99
Umlaufvermögen	195.583.875,87	134.800.199,73
Vorräte	44.232,56	928.682,27
noch nicht abrechenbare Leistungen	44.232,56	928.682,27
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	195.539.643,31	123.068.289,58
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	171.393.966,73	97.634.414,50
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	119.951.487,81	74.789.277,53
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	22.070.678,01	23.166.207,29
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	5.946.214,06	12.916.087,45
lt UGB nicht ausweispflichtiger Rest	2.074.998,57	2.267.667,79
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	1.895.812,49	0,00
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	0,00	10.803.227,88
Rechnungsabgrenzungsposten	452.450,58	485.591,88
Aktive latente Steuern	1.198.152,91	789.775,41
PASSIVA	550.220.047,11	427.453.867,64
Eigenkapital	381.188.007,14	341.413.298,43
eingefordertes Stammkapital	364.000,00	364.000,00
Stammkapital	364.000,00	364.000,00
davon eingezahlt	364.000,00	364.000,00
Kapitalrücklagen	261.889.860,01	218.131.330,01
nicht gebundene	261.889.860,01	218.131.330,01
Gewinnrücklagen	7.427.969,59	7.427.969,59
gesetzliche Rücklage	36.400,00	36.400,00
andere Rücklagen (freie Rücklagen)	7.391.569,59	7.391.569,59
Bilanzgewinn	111.506.177,54	115.489.998,83
davon Gewinnvortrag	115.489.998,83	95.257.274,30
Rückstellungen	1.222.421,48	3.909.000,12

Rückstellungen für Abfertigungen	115.736,00	109.413,00
It UGB nicht ausweispflichtiger Rest	1.106.685,48	3.799.587,12
Verbindlichkeiten	167.615.174,74	81.922.721,98
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	47.615.174,74	81.922.721,98
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	120.000.000,00	0,00
erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00	8.000,00
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	0,00	8.000,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	164.188.619,72	78.763.160,53
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	44.188.619,72	78.763.160,53
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	120.000.000,00	0,00
It UGB nicht ausweispflichtiger Rest	3.426.555,02	3.151.561,45
davon aus Steuern	20.508,28	12.451,33
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	143.632,38	128.107,89
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	3.426.555,02	3.151.561,45
Rechnungsabgrenzungsposten	194.443,75	208.847,11

Gewinn- und Verlustrechnung

in EUR

Vorjahr in EUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

Rohergebnis	6.645.143,07	6.505.234,60
sonstige betriebliche Erträge	331.649,10	95,00
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	323.649,10	95,00
übrige	8.000,00	0,00
Personalaufwand	-7.600.101,52	-6.897.983,26
Löhne	-5.981.081,60	-5.487.574,61
soziale Aufwendungen	-1.619.019,92	-1.410.408,65
davon Aufwendungen für Altersversorgung	-44.578,95	-33.911,69
davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-89.886,69	-80.804,71
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-1.422.373,77	-1.313.063,26
Abschreibungen	-44.758,31	-35.454,13
auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-44.758,31	-35.454,13
sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.262.814,02	-5.341.141,56
davon Steuern, soweit sie nicht unter "Steuern vom Einkommen und vom Ertrag" fallen	-2.254,60	-717,57
Zwischensumme - Betriebserfolg	-5.930.881,68	-5.769.249,35
Erträge aus Beteiligungen	18.295.355,60	33.295.835,67
davon aus verbundenen Unternehmen	15.985.355,60	23.578.790,00
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	9.682.423,75	6.136.696,44
davon aus verbundenen Unternehmen	9.668.179,83	5.357.590,18
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.159.558,67	3.426.852,63
davon aus verbundenen Unternehmen	3.857.491,98	2.879.612,39
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens	0,00	-3.850,26
Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens	-29.047.940,27	-11.169.063,36
davon Abschreibungen	-26.173.818,00	-11.169.063,36
davon Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen	-21.872.406,63	-6.528.197,58
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-6.060.591,61	-2.571.751,90
davon betreffend verbundene Unternehmen	-5.977.857,00	-1.738.521,38
Zwischensumme - Finanzerfolg	-1.971.193,86	29.114.719,22
Ergebnis vor Steuern	-7.902.075,54	23.345.469,87
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	3.918.254,25	-3.112.745,34
Ergebnis nach Steuern	-3.983.821,29	20.232.724,53
JAHRESFEHLBETRAG/JAHRESÜBERSCHUSS	-3.983.821,29	20.232.724,53
GEWINNVORTRAG AUS DEM VORJAHR	115.489.998,83	95.257.274,30
BILANZGEWINN	111.506.177,54	115.489.998,83

Anlagenspiegel

	Teil 1		Anschaffungs- und Herstellungskosten			in EUR	
	Stand 01.01.2024	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für Fremdkapital	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.2024	
Anlagevermögen	340.767.538,49	91.467.479,88	0,00	0,00	20.143.229,54	412.091.788,83	
Immaterielle Vermögensgegenstände	76.873,65	0,00	0,00	0,00	0,00	76.873,65	
Software-Lizenzen	76.873,65	0,00	0,00	0,00	0,00	76.873,65	
Sachanlagen	456.142,35	298.495,29	0,00	0,00	11.600,89	743.036,75	
Grundstücke und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grund	12.041,60	0,00	0,00	0,00	0,00	12.041,60	
davon Grundwert	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	420.878,15	48.227,31	0,00	0,00	11.600,89	457.504,57	
geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	23.222,60	250.267,98	0,00	0,00	0,00	273.490,58	
Finanzanlagen	340.234.522,49	91.168.984,59	0,00	0,00	20.131.628,65	411.271.878,43	
Anteile an verbundenen Unternehmen	201.575.679,95	83.398.004,24	0,00	17.594.167,74	18.252.102,30	284.315.749,63	
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	58.455.993,85	5.205.655,35	0,00	663.598,99	0,00	64.325.248,19	
Beteiligungen	79.539.249,70	2.565.325,00	0,00	-17.594.167,74	1.879.526,35	62.630.880,61	
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	663.598,99	0,00	0,00	-663.598,99	0,00	0,00	

Anlagenspiegel

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.01.2024	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
Anlagevermögen	49.389.237,87	26.218.576,31	0,00	0,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	76.873,65	0,00	0,00	0,00
Software-Lizenzen	76.873,65	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen	339.892,25	44.758,31	0,00	0,00
Grundstücke und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grund	3.425,60	591,00	0,00	0,00
davon Grundwert	0,00	0,00	0,00	0,00
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	336.466,65	44.167,31	0,00	0,00
geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00
Finanzanlagen	48.972.471,97	26.173.818,00	0,00	0,00
Anteile an verbundenen Unternehmen	43.816.760,30	19.811.406,38	0,00	0,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00
Beteiligungen	5.155.711,67	6.362.411,62	0,00	0,00
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	0,00	0,00

Anlagenspiegel

Teil 3

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Wertberichtigungen auf Umbuchungen	Wertberichtigungen auf Abgänge	Kumulierte Wertberichtigungen 31.12.2024
Anlagevermögen	0,00	16.501.593,10	59.106.221,08
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	76.873,65
Software-Lizenzen	0,00	0,00	76.873,65
Sachanlagen	0,00	11.600,89	373.049,67
Grundstücke und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grund	0,00	0,00	4.016,60
davon Grundwert	0,00	0,00	0,00
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	11.600,89	369.033,07
geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00
Finanzanlagen	0,00	16.489.992,21	58.656.297,76
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	15.832.431,91	47.795.734,77
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	0,00
Beteiligungen	0,00	657.560,30	10.860.562,99
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	0,00

Anlagenspiegel

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.01.2024	Buchwert 31.12.2024
Anlagevermögen	291.378.300,62	352.985.567,75
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00
Software-Lizenzen	0,00	0,00
Sachanlagen	116.250,10	369.987,08
Grundstücke und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grund	8.616,00	8.025,00
davon Grundwert	1,00	1,00
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	84.411,50	88.471,50
geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	23.222,60	273.490,58
Finanzanlagen	291.262.050,52	352.615.580,67
Anteile an verbundenen Unternehmen	157.758.919,65	236.520.014,86
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	58.455.993,85	64.325.248,19
Beteiligungen	74.383.538,03	51.770.317,62
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	663.598,99	0,00

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

1. ERLÄUTERUNGEN DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

1.1 Allgemeines

Der Jahresabschluss wurde von der Geschäftsführung der Gesellschaft nach den Vorschriften des österreichischen Unternehmensgesetzbuches (UGB) in der aktuell gültigen Fassung aufgestellt.

Die Gesellschaft ist als mittlere Kapitalgesellschaft gemäß § 221 UGB einzustufen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie unter Beachtung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte unter Beachtung des Grundsatzes der Vollständigkeit.

Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet und eine Fortführung des Unternehmens unterstellt.

Dem Vorsichtsprinzip wurde dadurch Rechnung getragen, dass nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste wurden berücksichtigt.

Die bisher angewandten Bewertungsmethoden wurden auch bei der Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses beibehalten.

1.2 Anlagevermögen

1.2.1 Sachanlagen

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen. Geringwertige Wirtschaftsgüter bis zu einem Einzelanschaffungswert von EUR 1.000,00 werden im Jahr des Zuganges voll abgeschrieben. Die planmäßigen Abschreibungen werden linear entsprechend der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer vorgenommen. Folgende Nutzungsdauer wird den planmäßigen Abschreibungen zugrunde gelegt:

Betriebs- und Geschäftsausstattung	5 - 10 Jahre
EDV Anlagen	5 Jahre

Außerplanmäßige Abschreibungen auf einen zum Abschlussstichtag niedrigeren beizulegenden Wert werden vorgenommen, wenn die Wertminderungen voraussichtlich von Dauer sind.

Sollten die Gründe für die außerplanmäßige Abschreibung nicht mehr bestehen, so wird der Betrag dieser Abschreibung im Umfang der Werterhöhung unter Berücksichtigung der Normalabschreibungen, die inzwischen vorzunehmen gewesen wären, zugeschrieben.

1.2.2 Finanzanlagen

Die Finanzanlagen werden mit den Anschaffungskosten bewertet. Außerplanmäßige Abschreibungen auf einen zum Abschlussstichtag niedrigeren beizulegenden Zeitwert werden vorgenommen, wenn die Wertminderungen voraussichtlich von Dauer sind.

Eine Zuschreibung erfolgt, insofern die Gründe für die außerplanmäßige Abschreibung nicht mehr bestehen, auf maximal die historischen Anschaffungskosten.

1.3 Umlaufvermögen

1.3.1 Vorräte

Die Vorräte werden mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wird der niedrigere beizulegende Zeitwert ermittelt und angesetzt.

1.3.2 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit dem Nennbetrag angesetzt. Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wird der niedrigere beizulegende Zeitwert ermittelt und angesetzt.

1.4 Rückstellungen

Die **Abfertigungsrückstellungen** werden nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der „Projected-Unit-Credit“ Methode gemäß IAS 19 ermittelt. Die Berechnung erfolgt auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 3,13 % (Vorjahr: 3,49 %), unter Berücksichtigung einer künftigen Gehaltssteigerung von 3,25 % (Vorjahr: 3,75 %), sowie einem Fluktuationsabschlag zwischen 0 % und 5 %, abhängig vom Alter, und eines Pensions-eintrittsalters von 62 Jahren bei Frauen und Männern (analog Vorjahr). Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste werden erfolgswirksam erfasst.

Die Zinsen auf die Rückstellungen für Sozialkapital werden im Finanzergebnis erfasst.

Die **sonstigen** Rückstellungen werden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips für alle im Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten nach vernünftiger unternehmerischer Beurteilung gebildet.

1.5 Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

2. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

2.1 Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten ist im angeschlossenen Anlagenspiegel (Anlage 1) ersichtlich.

Die Aufgliederung der Anteile an verbundenen und beteiligten Unternehmen ist der Beteiligungsliste (Anlage 2) zu entnehmen.

Die geringwertigen Wirtschaftsgüter werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben und im Anlagenspiegel als Zu- und Abgang dargestellt.

Im Geschäftsjahr hat die Gesellschaft folgende Verkäufe und Abtretungen durchgeführt:

- Verkauf 100 % der Anteile Kapuzinergasse Projektentwicklungs GmbH (90 % Beteiligung)
- Verkauf 100 % der Anteile WWE Wohn-und Wirtschaftspark Entwicklungs GmbH (40 % Beteiligung)
- Verkauf 100 % der Anteile SYMBIO B52 GmbH (49 % Beteiligung)
- Verkauf 100 % der Anteile SYMBIO I GmbH (49 % Beteiligung)
- Verkauf 100 % der Anteile SYMBIOCITY GmbH (49 % Beteiligung)

Im Geschäftsjahr hat die Gesellschaft folgende Anteile übernommen:

Übernahme von je 100 % des Stammkapitals (durch Gründungen der Gesellschaft) an der:

- ARE DEV VG SIEBENUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH
- ARE DEV VG ACHTUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH

Übernahme von je 90 % des Stammkapitals (durch Ankauf) an der:

- WWE D1-Bauplatz GmbH
- WWE E-Bauplatz GmbH

Übernahme der verbleibenden Anteile zu 100 % des Stammkapitals an folgenden Gesellschaften:

- Übernahme von 30 % Anteile an Berlin Zitadellenweg GmbH
- Übernahme von 51 % Anteile an FoDo Holding GmbH & Co KG
- Übernahme von 51 % Anteile an FoDo Management GmbH

Übernahme der verbleibenden Anteile zu 90 % des Stammkapitals an folgender Gesellschaft:

- Übernahme von 41 % Anteile an Kirchner Kaserne Projektentwicklungs GmbH

Es fanden bei den folgenden Gesellschaften Umfirmierungen statt:

- ARE DEV VG FÜNFUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH in Bauberger ZWEI Projektentwicklungs GmbH
- ARE DEV VG SECHSUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH in ARE Deutschland Development GmbH
- ARE DEV Oberlaa eins Projektenwicklungs GmbH in Aspern GE59 Projektentwicklungs GmbH
- ARE DEV Oberlaa zwei Projektentwicklungs GmbH in Stifterstraße 19 Projektentwicklungs GmbH

Im Geschäftsjahr wurden folgende Gesellschaften liquidiert:

- Argentinierstraße 11 GmbH in Liqu.
- Hilmteichstraße 85 Projektentwicklungs GmbH in Liqu.

2.2 Vorräte

Die in der Bilanz ausgewiesenen Vorräte bestehen aus noch nicht abrechenbaren Leistungen im Zusammenhang mit erbrachten Dienstleistungen.

2.3 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die in der Bilanz ausgewiesenen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände weisen folgende Zusammensetzung und Fristigkeiten auf:

in EUR	Mit Restlaufzeit bis zu einem Jahr	Mit Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	Bilanzwert 31.12.2024
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.735,79	0,00	3.735,79
<i>Vorjahr TEUR</i>	<i>2.047</i>	<i>0</i>	<i>2.047</i>
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	51.442.478,92	119.951.487,81	171.393.966,73
<i>Vorjahr TEUR</i>	<i>22.845</i>	<i>74.789</i>	<i>97.634</i>
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	16.124.463,95	5.946.214,06	22.070.678,01
<i>Vorjahr TEUR</i>	<i>10.250</i>	<i>12.916</i>	<i>23.166</i>
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	175.450,29	1.895.812,49	2.071.262,78
<i>Vorjahr TEUR</i>	<i>221</i>	<i>0</i>	<i>221</i>
	67.746.128,95	127.793.514,36	195.539.643,31
<i>Vorjahr TEUR</i>	<i>35.363</i>	<i>87.705</i>	<i>123.068</i>

Die sonstigen Forderungen resultieren im Wesentlichen aus Finanzierungen an mittelbaren Beteiligungsunternehmen und sind nachrangig gestellt.

Die **Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen** gliedern sich wie folgt:

	2024 EUR	2023 TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	155
sonstige Forderungen (Darlehen, Gruppenumlage)	171.393.966,73	97.480
	171.393.966,73	97.634

Die **Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht**, gliedern sich wie folgt:

	2024 EUR	2023 TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.323.070,92	250
sonstige Forderungen (Darlehen)	19.747.607,09	22.916
	22.070.678,01	23.166

2.4 Aktive Rechnungsabgrenzung

	2024 EUR	2023 TEUR
Jobtickets	4.299,83	5
Sonstiges	3.771,64	0
IT Wartungsprogramm	2.804,17	1
Schulungen	3.690,00	9
Denk Drei Miete / Möbel	437.884,94	470
	452.450,58	486

2.5 Aktive latente Steuer

Die aktiven latenten Steuern wurden auf Unterschiede zwischen dem steuerlichen und dem unternehmensrechtlichen Wertansatz zum Bilanzstichtag für folgende Posten gebildet:

	2024 EUR	2023 TEUR
Finanzanlagevermögen	10.505.535,11	807
Beteiligung Schnirchgasse 9-9a GmbH&CO KG	14.139.456,61	12.598
Abfertigungsrückstellung	46.222,00	44
Jubiläumsgeldrückstellung	32.071,00	30
BMG aktive latente Steuern	24.723.284,72	13.479
Beteiligung FJK 51 Projektentw. GmbH & Co KG	-5.661.137,59	-6.339
Beteiligung FoDo Holding GmbH&Co KG	-13.852.786,67	-3.706
BMG passive latente Steuern	-19.513.924,26	-10.045
Daraus resultierende aktive latente Steuer	5.686.355,49	3.100
Abzüglich: Saldierung mit passiven latenten Steuern	-4.488.202,57	-2.310
Stand zum 31.12.	1.198.152,91	790

Die aktiven latenten Steuern entwickeln sich wie folgt:

	2024 EUR	2023 TEUR
Stand am 01.01.	789.775,41	4.012
Veränderungen im Geschäftsjahr	408.377,50	-3.222
Stand am 31.12.	1.198.152,91	790

Am 14. Februar 2022 wurde das ÖkoStRefG 2022 (Ökosoziale Steuerreform Teil I) kundgemacht, welches unter anderem die etappenweise Herabsetzung der Körperschaftssteuer von 25 % auf 24 % im Kalenderjahr 2023 und 23 % im Kalenderjahr 2024 vorsieht. Die Senkung der Körperschaftssteuer wurde in der ARE Austrian Real Estate Development GmbH bereits im Geschäftsjahr 2022 auf die bilanzierten aktiven latenten Steuern angewendet.

2.6 Eigenkapital

Das Stammkapital der Gesellschaft in der Höhe von EUR 364.000,00 wurde zur Gänze in bar einbezahlt.

in EUR	Stammkapital	Kapitalrücklagen	gesetzliche Gewinnrücklage	freie Gewinnrücklage	Bilanzgewinn	Summe
Stand am 01.01.2023	364.000,00	188.151.265,01	36.400,00	7.391.569,59	104.657.274,30	300.600.508,90
Zuschuss	0,00	29.980.065,00	0,00	0,00	0,00	29.980.065,00
Auflösung Kapitalrücklage	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00	-9.400.000,00	-9.400.000,00
Jahresergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00	20.232.724,53	20.232.724,53
Stand am 31.12.2023	364.000,00	218.131.330,01	36.400,00	7.391.569,59	115.489.998,83	341.413.298,43
Zuschuss	0,00	43.758.530,00	0,00	0,00	0,00	43.758.530,00
Auflösung Kapitalrücklage	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Jahresergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00	-3.983.821,29	-3.983.821,29
Stand am 31.12.2024	364.000,00	261.889.860,01	36.400,00	7.391.569,59	111.506.177,54	381.188.007,14

2.7 Rückstellungen

Die Rückstellungen für Abfertigungen weisen folgenden Stand auf:

	2024 EUR	2023 TEUR
Abfertigungen	115.736,00	109
	115.736,00	109

Die **sonstigen Rückstellungen** setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

	2024 EUR	2023 TEUR
Sonstige Rückstellungen	1.106.685,48	1.222
Drohverlustrückstellung	0,00	2.578
	1.106.685,48	3.800

Es wurden keine Steuerrückstellungen gebildet.

2.8 Verbindlichkeiten

Die in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten weisen folgende Zusammensetzung und Fristigkeiten auf:

in EUR	Mit Restlaufzeit bis zu einem Jahr	Mit Restlaufzeit von ein bis fünf Jahren	Mit Restlaufzeit über fünf Jahre	Bilanzwert 31.12.2024
Erhaltene Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr TEUR</i>	<i>8</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>8</i>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	176.004,34	0,00	0,00	176.004,34
<i>Vorjahr TEUR</i>	<i>155</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>155</i>
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	44.188.619,72	120.000.000,00	0,00	164.188.619,72
<i>Vorjahr TEUR</i>	<i>78.763</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>78.763</i>
Sonstige Verbindlichkeiten	3.250.550,68	0,00	0,00	3.250.550,68
<i>Vorjahr TEUR</i>	<i>2.996</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>2.996</i>
	47.615.174,74	120.000.000,00	0,00	167.615.174,74
<i>Vorjahr TEUR</i>	<i>81.923</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>81.923</i>

Für die oben angeführten Verbindlichkeiten bestehen keine dinglichen Sicherheiten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen gliedern sich wie folgt:

	2024 EUR	2023 TEUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.757.985,22	11
sonstige Verbindlichkeiten (Cash Pool)	41.430.634,50	67.951
Intercompany-Darlehen	120.000.000,00	10.802
	164.188.619,72	78.763

2.8.1 Haftungsverhältnisse bei bestehenden Projekten

Projekt Forum Donaustadt:

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

Die Patronatserklärungen umfassen je Projektgesellschaft folgende Beträge:

Projektgesellschaft	Kaufpreiszahlungen in EUR
FDO Office GmbH & Co KG	748.529,28
FDO Business GmbH & Co KG	4.830.214,98
GESAMT	5.578.744,26

- Weiters hat die ARE Austrian Real Estate Development GmbH Garantien im Zusammenhang mit von Projektgesellschaften geschlossenen Kreditverträgen bis zu einem Betrag von EUR 49.000.000,00 übernommen.

Projektgesellschaft	Garantie in EUR
FDO Office GmbH & Co KG	6.000.000,00
FDO Business GmbH & Co KG	40.000.000,00
FDO Services GmbH & Co KG	3.000.000,00
GESAMT	49.000.000,00

- Für Ansprüche aus Kauf- und Abtretungsverträgen zwischen der FoDo Holding GmbH & Co KG sowie FoDo Management GmbH hat die ARE Austrian Real Estate Development GmbH eine Garantie in Höhe von bis EUR 3.675.000,00 gegeben.
- Für aus dem Kauf- und Abtretungsvertrag von der Konzerngesellschaft FoDo Hotel Beteiligungen GmbH & Co KG übernommene Verpflichtungen wurde eine Garantie in Höhe von bis EUR 490.000,00 gegeben.
- Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH ist eine Bürgschaft in Höhe von EUR 3.000.000,00 zur Besicherung des der FDO Living GmbH eingeräumten Avalkredites eingegangen.
- Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH ist eine Bürgschaft in Höhe von EUR 350.000,00 zur Besicherung des der V22 Apartmentbetriebs GmbH & Co KG eingeräumten Avalkredites eingegangen.

Projekt Franz-Josefs-Kai

- Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH hat eine Garantieerklärung in Höhe von bis zu EUR 490.000,00 für einen von der FJK 51 Projektentwicklungs GmbH & Co KG aufgenommenen Avalkredit abgegeben.

Projekt Trillple

- Im Rahmen der Abtretung der Anteile (Forward Sale) an der TRIIPLE BP drei GmbH & Co KG hat die ARE Austrian Real Estate Development GmbH gegenüber der Käuferin zur Sicherstellung von Zahlungs- und Gewährleistungsansprüche eine Haftung bis zu einem Höchstbetrag von EUR 20.000.000,00 übernommen.
- Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH ist eine Bürgschaft in Höhe von EUR 54.632,72 zur Besicherung des der TRIIPLE BP zwei GmbH & Co OG eingeräumten Avalkredites eingegangen.

Projekt Gerasdorfer Straße

- Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH hat eine Garantieerklärung in Höhe von bis zu EUR 280.000,00 für einen von der Gerasdorfer Straße 105 Immobilien GmbH gewährten Avalkredit abgegeben.

Projekt Kirchner Kaserne

- Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH hat eine Garantieerklärung in Höhe von bis zu EUR 13.507.000,00 zur Besicherung der Forderungen und Ansprüche des finanzierenden Kreditinstituts aus dem Geschäft mit der Gesellschaft Kirchner Kaserne Projektentwicklungs GmbH abgegeben.

Projekt Brünnerstraße 62

- Haftung der ARE Austrian Real Estate Development GmbH gegenüber der Corso Marconi Deutschland GmbH & Co. KG iHv bis zu EUR 900.000,00 zugunsten der Konzerngesellschaft Brünner 62 Projektentwicklungs GmbH (vormal ARE DEV VG NEUNZEHN Beteiligungsverwaltungs GmbH) zur Besicherung von Ansprüchen aus einer allfälligen Kaufpreinsnachbesserung aus dem Liegenschafts Kaufvertrag zwischen der Corso Marconi Deutschland GmbH Co. KG als Verkäuferin und der Brünner 62 Projektentwicklungs GmbH als Käuferin.

Projekt Baubergerstraße

- Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH hat eine Haftung bis zu einem Betrag von EUR 9.800.000 zur Sicherstellung der Forderungen und Ansprüche aus dem Kreditvertrag der Baubergerstraße GmbH & Co. KG übernommen.

Projekt Village im Dritten

- Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH hat Garantieerklärungen in Höhe von bis zu EUR 8.118.180,00 zur Besicherung der der Aspanggründe Quartierentwicklung GmbH eingeräumten Avalkredite abgegeben.
- Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH hat eine Garantieerklärung in Höhe von bis zu EUR 336.000,00 zur Besicherung des der Aspanggründe Gürtelbögen GmbH eingeräumten Avalkredites abgegeben.
- Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH ist eine Bürgschaft in Höhe von bis zu EUR 7.938.000,00 zur Besicherung der Forderungen des finanzierenden Kreditinstituts aus dem Geschäft mit der Gesellschaft WSB BF neun-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG eingegangen.

Je nach vertraglicher Vereinbarung bestehen bei Projektfinanzierungen Nachschussverpflichtungen bei Kostenüberschreitungen oder bei Covenant-Verletzungen.

3. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

3.1 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse umfassen Honorare für die Durchführung der Entwicklung der Immobilienprojekte in den Projektgesellschaften und die Verwaltung der Projektgesellschaften, sowie Honorare für die konzernweite Vermittlung von Immobilienverkäufen. In geringem Umfang werden auch Mieterträge realisiert, die in diesem Posten ausgewiesen werden.

3.2 Aufwendungen für bezogene Leistungen

Die bezogenen Leistungen beinhalten im Wesentlichen Honoraraufwendungen für Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Projektentwicklung.

3.3 Personalaufwand

Der Personalaufwand beträgt für das Geschäftsjahr 2024 in Höhe von EUR 7.600.101,52 (Vorjahr: TEUR 6.898).

Die Veränderung resultiert im Wesentlichen durch den Anstieg des Personalstands sowie KV-Erhöhungen.

3.4 Erträge aus Beteiligungen

Die Erträge aus Beteiligungen in Höhe von EUR 18.295.355,60 (Vorjahr: TEUR 33.296) resultieren aus Gewinnausschüttungen an den verbundenen Unternehmen

- FJK Zwei Management Gmbh & Co KG
- Wildgarten Entwicklungsgesellschaft m.b.H.
- Kapuzinergasse Projektentwicklungs GmbH
- Aspanggründe BF neun-Beta GmbH

sowie an den beteiligten Unternehmen

- Schnirchgasse 9-9A Gmbh & Co KG
- WWE Wohn- und Wirtschaftspart Entwicklungs GmbH

3.5 Aufwendungen aus Finanzanlagen

Die Aufwendungen aus Finanzanlagen resultieren aus Abschreibungen in Höhe von EUR 26.173.818,00 (Vorjahr: TEUR 11.169) an den verbundenen Unternehmen

- Argentinierstraße 11 GmbH
- Aspern E16-Apha Projektentwicklungs GmbH
- Aspern E16-Beta Projektentwicklungs GmbH
- Aspern A15 Projektentwicklungs GmbH
- Aspern E11 Projektentwicklungs GmbH
- Aspern A3B Projektentwicklungs GmbH
- Aspanggründe Gürtelbögen GmbH
- FBG Alpha Projektentwicklungs GmbH
- Berlin Zitadellenweg GmbH
- Wimmergasse 17 und 21 GmbH
- Schottenfeldgasse 34 GmbH
- FJK Management GmbH
- FJK ZWEI Management GmbH & Co KG
- Korn Projektentwicklung eins GmbH
- Kirchenviertel Projektentwicklung eins GmbH
- Kirchenviertel Projektentwicklung zwei GmbH
- Hilmteichstraße 85 Projektentwicklung GmbH
- Q12 Projektentwicklung eins GmbH
- Q12 Projektentwicklung zwei GmbH
- Wildgarten Entwicklungsgesellschaft m.b.H. (ausschüttungsbedingte Abschreibung)
- Wunderburg 1 Projektentwicklungs GmbH

sowie an den beteiligten Unternehmen

- ARE DEV VG DREIUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH
- Schnirchgasse 9-9A Gmbh & Co KG (ausschüttungsbedingte Abschreibung)
- FJK 51 Projektentwicklungs GmbH
- Perfekt A Wohnbau GmbH
- Wohnbau Eschenpark 1 GmbH

3.6 Steuern vom Einkommen

Der Steuerertrag aus der Steuerumlage betrifft das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in Höhe von EUR 3.655.190,76 (Vorjahr: TEUR 383).

Der Ertrag aus der latenten Steuer beträgt EUR 408.377,50 (Vorjahr: Aufwand TEUR 3.222).

Mit 31.12.2023 ist in Österreich das 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 Geschäftsjahre fallen für Wirtschaftsjahre, die ab dem 31.12.2023 beginnen, in den Anwendungsbereich des MinBestG. Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH ist eine Geschäftseinheit des BIG Konzerns, einer multinationalen Unternehmensgruppe, die diese Schwellenwerte überschreitet, mit der Bundesimmobiliengesellschaft mbH als oberste Muttergesellschaft. Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH fällt damit in den Anwendungsbereich des österreichischen MinBestG. Neben der ARE Austrian Real Estate Development GmbH hat der Konzern noch weitere österreichische Geschäftseinheiten.

Eine Bewertung der durch das MinBestG resultierenden Steuerbelastung für das Wirtschaftsjahr 2024 für die österreichischen Geschäftseinheiten des BIG Konzerns hat ergeben, dass der Konzern in Österreich einem Effektivsteuersatz von mehr als 15 % unterliegt. Folglich kann für das Wirtschaftsjahr 2024 ein temporärer CbCR-Safe-Harbour gem. § 55 MinBestG in Anspruch genommen werden. Der aus dem MinBestG resultierende Steueraufwand beträgt damit EUR Null. Zum 31.12.2024 ergeben sich folglich keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ARE Austrian Real Estate Development GmbH.

Gemäß § 198 Abs. 10 Satz 3 Z 4 UGB werden latente Steuern, die aus der Anwendung des MinBestG oder eines vergleichbaren ausländischen Gesetzes entstehen, nicht angesetzt.

4. ERGÄNZENDE ANGABEN

4.1 Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Hinsichtlich der Aufwendungen für den Abschlussprüfer wird auf den Konzernabschluss der ARE verwiesen.

4.2 Angaben zu verbundenen Unternehmen

Die Gesellschaft steht mit der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H., Wien, und deren verbundenen Unternehmen in einem Konzernverhältnis und wird in deren Konzernabschluss einbezogen. Dieser Konzernabschluss wird beim Firmenbuchgericht des Handelsgerichts Wien hinterlegt und stellt den Konzernabschluss für den größten Konzernkreis dar.

Das Mutterunternehmen der Gesellschaft ist die ARE Austrian Real Estate GmbH, Wien, welche den Konzernabschluss für den kleinsten Kreis von Unternehmen aufstellt. Von der Befreiung der Aufstellung eines Konzernabschlusses und einen Konzernlagebericht wurde Gebrauch gemacht.

Sämtliche Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen bestehen innerhalb des Leistungsspektrums der Gesellschaft zu fremdüblichen Konditionen.

Mit Gruppenvertrag vom 19. Dezember 2005 ist die Gesellschaft Gruppenmitglied einer Unternehmensgruppe gemäß § 9 KStG geworden. Gruppenträger ist die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H., Wien. Die Steuerumlagevereinbarung laut bestehendem Gruppenvertrag sieht vor, dass die Gruppenmitglieder für negatives Einkommen eine Steuerumlage in Höhe von 23 % des steuerpflichtigen Einkommens vom Gruppenträger erhalten und für positives Einkommen eine Steuerumlage von 23 % des steuerpflichtigen Einkommens an den Gruppenträger abzuführen haben.

4.3 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem 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.

Die Geschäftsführung beschließt das Jahresergebnis in Höhe von EUR -3.983.821,29 auf neue Rechnung vorzutragen.

4.4 Durchschnittliche Zahl der Mitarbeitenden (im Jahresdurchschnitt)

	2024	2023
Angestellte	71	65

4.5 Angaben über die Mitglieder der Unternehmensorgane

Die Geschäftsführung:

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

Den Mitgliedern der Geschäftsführung wurden weder im Geschäftsjahr noch im Vorjahr Vorschüsse oder Kredite gewährt, noch wurden für die Geschäftsführung Haftungen übernommen.

Wien, 4. März 2025

Die Geschäftsführung

Mag. Dr. Christine Dornaus

DI Gerald Beck

ANLAGE 2 ZUM ANHANG - ANGABEN ZU BETEILIGUNGSUNTERNEHMEN

Zusammensetzung der Beteiligungen zum 31.12.2024:

Beteiligungsunternehmen	Kapital- anteil	Eigenkapital in EUR	Jahresfehlbetrag/ -überschuss in EUR	Bilanz- stichtag
ARE Deutschland Development GmbH	100%	23.676,96	-10.253,16	31.12.2024
ARE DEV VG ACHTUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltung	100%	29.796,82	-5.203,18	31.12.2024
ARE DEV VG Sieben Beteiligungsverwaltungs GmbH	100%	224.941,08	-21.639,32	31.12.2024
ARE DEV VG SIEBENUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltung	100%	29.796,31	-5.203,69	31.12.2024
ARE DEV WN Entwicklungs GmbH	100%	2.205.591,49	314.509,09	31.12.2024
ARE Kudlichstraße 27 Projektentwicklungs GmbH	100%	1.120.240,75	-39.233,91	31.12.2024
ARE WN Besitz GmbH	100%	3.501.514,80	11.580,46	31.12.2024
Aspanggründe BF drei GmbH	100%	483.640,80	-481.241,91	31.12.2024
Aspanggründe BF dreizehn GmbH	100%	4.216.236,16	-37.144,98	31.12.2024
Aspanggründe BF eins GmbH	100%	335.730,48	-442.059,64	31.12.2024
Aspanggründe BF elf-Alpha GmbH	100%	2.241.226,57	41.520,44	31.12.2024
Aspanggründe BF fünf GmbH	100%	835.063,97	-1.269,93	31.12.2024
Aspanggründe BF neun-Alpha GmbH	100%	2.040.888,57	64.045,40	31.12.2024
Aspanggründe BF neun-Beta GmbH	100%	3.720.935,73	65.271,29	31.12.2024
Aspanggründe BF vier-Alpha GmbH	100%	2.615.058,18	-25.959,79	31.12.2024
Aspanggründe BF vier-Beta GmbH	100%	2.490.937,57	-48.548,91	31.12.2024
Aspanggründe BF vierzehn-Alpha GmbH	100%	3.937.144,77	-33.087,15	31.12.2024
Aspanggründe BF vierzehn-Beta GmbH	100%	3.682.049,96	-33.858,49	31.12.2024
Aspanggründe BF zwei GmbH	100%	5.164.851,60	43.246,65	31.12.2024
Aspanggründe BF zwölf-Beta GmbH	100%	507.166,58	35.883,05	31.12.2024
Aspanggründe Gürtelbögen GmbH	100%	10.604.351,61	-246.691,56	31.12.2024
Aspanggründe Quartierentwicklung GmbH	100%	1.507.399,46	-46.929,90	31.12.2024
Aspern A15 Projektentwicklungs GmbH	100%	831.934,90	-5.962,87	31.12.2024
Aspern A3B Projektentwicklungs GmbH	100%	1.502.984,22	-3.769,55	31.12.2024
Aspern C1 Projektentwicklungs GmbH	100%	3.051.438,11	20.940,89	31.12.2024
Aspern E11 Projektentwicklungs GmbH	100%	2.886.952,53	-3.737,16	31.12.2024
Aspern E16-Alpha Projektentwicklungs GmbH	100%	1.778.685,42	-7.109,61	31.12.2024
Aspern E16-Beta Projektentwicklungs GmbH	100%	540.595,65	-4.020,94	31.12.2024
Aspern F7 Projektentwicklungs GmbH	100%	2.896.756,58	-7.634,93	31.12.2024
Aspern GE59 Projektentwicklungs GmbH	100%	40.242.961,72	-6.057,92	31.12.2024
Aspern J6 Projektentwicklungs GmbH	100%	5.529.604,60	22.333,40	31.12.2024
Bauberger ZWEI Projektentwicklungs GmbH	100%	1.209.991,17	-323.678,28	31.12.2024
Baumgartner Straße 3-5 Projektentwicklungs GmbH	100%	1.700.357,14	-37.609,12	31.12.2024
Beatrixgasse 11-17 GmbH	100%	248.532,85	145.937,30	31.12.2024
Berlin Zitadellenweg GmbH	100%	4.300.901,09	-2.900.320,27	31.12.2024
Brünner 62 Projektentwicklungs GmbH	100%	2.601.439,09	46.940,39	31.12.2024
Engerthstraße 119 Projektentwicklung GmbH	100%	9.434.869,62	17.718,24	31.12.2024
FBG Alpha Projektentwicklungs GmbH	100%	925.330,39	-11.750,92	31.12.2024
FJK Management GmbH	100%	15.485,50	-221,84	31.12.2024
FJK ZWEI Management GmbH & Co KG Komma	100%	5.831.208,65	-1.437.852,22	31.12.2024
FoDo Holding GmbH & Co KG	100%	16.889.776,02	-7.651.710,73	31.12.2024
FoDo Management GmbH (vormals ARP Twentyfour)	100%	82.111,17	7.765,33	31.12.2024
Gerasdorfer Straße 105 Immobilien GmbH	100%	9.003.661,44	-1.486.808,94	31.12.2024
Grutschgasse 1-3 GmbH	100%	11.820.668,07	-2.543.261,01	31.12.2024
Kasernstraße 29 Immobilien GmbH	100%	1.951.089,37	605.492,96	31.12.2024
Kirchenviertel Projektentwicklung eins GmbH	100%	938.260,72	-7.460,46	31.12.2024
Kirchenviertel Projektentwicklung zwei GmbH	100%	940.233,23	-5.580,77	31.12.2024
Kleine Sperlgasse 5 GmbH	100%	6.331.164,69	4.153.368,85	31.12.2024
Korn Projektentwicklung eins GmbH	100%	1.200.048,09	-28.808,37	31.12.2024
Korn Projektentwicklung zwei GmbH	100%	1.361.171,45	-18.109,51	31.12.2024
Linke Wienzeile 216 GmbH	100%	1.223.791,83	-224.536,30	31.12.2024
Q12 Projektentwicklung drei GmbH	100%	881.125,13	-20.181,39	31.12.2024
Q12 Projektentwicklung eins GmbH	100%	945.468,58	5.378,93	31.12.2024
Q12 Projektentwicklung zwei GmbH	100%	376.505,32	-10.103,25	31.12.2024

Beteiligungsunternehmen	Kapitalanteil	Eigenkapital in EUR	Jahresfehlbetrag/ -überschuss in EUR	Bilanzstichtag
Schloss Biedermansdorf Projektentwicklungs-	100%	574.389,04	44.978,96	31.12.2024
Schottenfeldgasse 34 GmbH	100%	155.235,26	-19.580,80	31.12.2024
SHS Projektentwicklungs GmbH	100%	1.244.949,12	-72.552,57	31.12.2024
Siemensäcker Management eins GmbH	100%	252.605,86	-19.199,33	31.12.2024
Siemensäcker Projektentw. zwei GmbH	100%	303.289,75	51.240,19	31.12.2024
Sonnensteinstraße 11-13 GmbH	100%	9.561.005,62	-72.637,43	31.12.2024
Steinergasse 32 Projektentwicklungs GmbH	100%	722.466,80	60.099,29	31.12.2024
Stifterstraße 19 Projektentwicklungs GmbH	100%	1.086.131,76	-12.887,89	31.12.2024
Villa Schapira Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	100%	3.042.946,45	-30.587,13	31.12.2024
Wildgarten Entwicklungsges.m.b.H.	100%	10.665.054,08	-1.393.966,00	31.12.2024
Wimmergasse 17 und 21 GmbH	100%	148.817,44	-7.156,66	31.12.2024
Wunderburg 1 Projektentwicklungs GmbH	100%	340.945,22	-13.323,62	31.12.2024
Hintere Zollamtsstraße 17 GmbH	99%	1.549.837,33	-459.443,68	31.12.2024
Kirchner Kaserne 30f Immobilien GmbH 90%	90%	1.372.375,93	-205.402,00	31.12.2024
Kirchner Kaserne 30g Immobilien GmbH 90%	90%	1.825.634,71	-266.566,78	31.12.2024
Kirchner Kaserne Projektentw. GmbH	90%	3.842.207,99	-2.048.847,83	31.12.2024
WWE D1-Bauplatz GmbH	90%	1.484.370,69	-47.378,47	31.12.2024
WWE E-Bauplatz GmbH	90%	592.018,85	-23.725,52	31.12.2024
ARE DEV VG DREIUNDZWANZIG Beteiligungsverw.GmbH	75%	685.412,00	-4.860.740,94	31.12.2024
NOE Central St. Pölten Verwertungs GmbH	68%	85.024,49	-7.167,62	31.12.2024
BIG Liegenschaften Strasshof Verwertung und	55%	1.814.867,46	-16.995,43	31.12.2024
ERD38 TU GmbH	50%	565.266,18	-6.022,91	31.12.2024
Erdberger Lände 36-38 Projektentw.GmbH	50%	65.144,94	-4.292,12	31.12.2024
Nuss Errichtung GmbH	50%	98.365,98	-32.024,25	31.12.2024
Toscana Verpachtungs GmbH	50%	8.296.355,03	150.810,80	31.12.2024
Aspanggründe Beteiligungs GmbH (49%)	49%	76.668,79	9.312,89	31.12.2024
FJK 51 Projektentwicklungs GmbH	49%	5.825,14	7,82	31.12.2024
Perfekt A Wohnbau GmbH	49%	9.567,33	-16.948,50	31.12.2024
Wohnbau Eschenpark 1 GmbH	49%	476.452,94	298.979,13	31.12.2024
Schnirchgasse 9 u. 9a GmbH & Co KG	45%	4.693.104,04	-971.561,99	31.12.2024
TRIPLE Management GmbH	45%	251.711,29	10.593,77	31.12.2024
Baubergerstraße GmbH & Co KG (40%)	40%	10.527.518,07	-390.686,62	31.12.2024
Baubergerstraße Verwaltung GmbH	40%	28.186,27	1.152,94	31.12.2024
Wien 3420 Aspern Development AG	27%	79.631.590,99	2.440.462,45	31.12.2024



UGB

LAGEBERICHT

der ARE Austrian Real Estate Development GmbH

zum 31. Dezember 2024

Wien, 4. März 2025

INHALTSVERZEICHNIS

1 	UNTERNEHMENSSTRUKTUR	23
1.1.	Ziele und Strategie.....	23
1.2.	Mitarbeiter*innen.....	23
1.3.	Wirtschaftliches Umfeld.....	24
1.4.	Immobilienmarkt.....	25
2 	GESCHÄFTS- UND ERGEBNISENTWICKLUNG.....	26
2.1.	Geschäftsbereiche.....	26
2.2.	An- und Verkäufe.....	26
2.3.	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	26
3 	RISIKOBERICHT.....	28
3.1.	Wesentliche Risiken.....	28
3.2.	Internes Kontrollsystem.....	31
4 	CORPORATE GOVERNANCE	33
4.1.	Freiwilliges Bekenntnis zum Österreichischen Corporate Governance Kodex	33
4.2.	Compliance und Unternehmenswerte.....	33
4.3.	Korruptionsprävention und Umgang mit Interessenkonflikten	33
4.4.	Arbeitsweise der Geschäftsführung.....	33
5 	NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN EINSCHLIESSLICH UMWELTBELANGEN.....	34
6 	INNOVATION, FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG.....	34
7 	VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES UNTERNEHMENS.....	34
8 	EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG.....	34
9 	SONSTIGES.....	35

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 (MEUR, TEUR) möglich.

1 | UNTERNEHMENSSTRUKTUR

Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH (ARE DEVELOPMENT) steht zu 100 % im Eigentum der ARE Austrian Real Estate GmbH, die sich zu 100 % im Eigentum der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (BIG) und somit mittelbar zu 100 % im Eigentum der ÖBAG befindet. Ziel der ÖBAG ist es, langfristiges Wachstum und Innovation zu fördern und den Wirtschaftsstandort Österreich zu stärken. Für die ARE DEVELOPMENT bedeutet das nach wie vor eine an das Marktumfeld angepasste Fortführung des eingeschlagenen Weges der vergangenen Jahre.

Die Entwicklung von Immobilien und Liegenschaften erfolgt in separaten Projektgesellschaften, an denen die ARE DEVELOPMENT in unterschiedlichen Anteilen beteiligt ist. Die ARE DEVELOPMENT erbringt für die Projektgesellschaften umfassende Dienstleistungen von der Akquise- bis zur Gewährleistungsphase der Projekte, welche fremdüblich mittels Projektentwicklungshonoraren von der ARE DEVELOPMENT an die Projektgesellschaften verrechnet werden.

Die von der ARE DEVELOPMENT gehaltenen Projektgesellschaften sind auf die Entwicklung von Immobilien und Liegenschaften spezialisiert. Sie stehen in direktem Wettbewerb mit privaten Unternehmen und sind klar auf die Mechanismen der Marktwirtschaft ausgerichtet. Die Gesellschaften sind überwiegend am österreichischen Immobilienmarkt aktiv. Die geografischen Schwerpunkte ihrer Tätigkeiten liegen vor allem in Wien aber auch in den österreichischen Landeshauptstädten. Die Projekte gliedern sich in Quartiers- und Stadteilentwicklungen, Büroobjekte sowie Wohn- und Gewerbeimmobilien. Insbesondere in der Quartiers- und Stadteilentwicklung konnte die ARE DEVELOPMENT eine führende Position am österreichischen Markt einnehmen. Die Quartiere der ARE DEVELOPMENT zeichnen sich durch einen vielfältigen Nutzungsmix von Wohnen, Arbeiten, Gewerbe, Nahversorgung, Bildung sowie von qualitativ hochwertigen Freiräumen aus.

Für ihre Projektentwicklungen bezieht die ARE DEVELOPMENT neben freiwerdenden Assets des BIG Konzerns Entwicklungsflächen aus selektivem Zukauf am Markt. Für freiwerdende Flächen werden individuelle und bestmögliche Nachnutzungskonzepte überlegt bzw. geschaffen. Die ARE DEVELOPMENT versteht sich 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 DEVELOPMENT maßgeschneiderte Lösungen für aufstrebende Standorte im urbanen Raum. Ausgewählte Projekte werden in Kooperationen mit privaten Projektentwicklern umgesetzt. Mit der Konzernmutter BIG werden darüber hinaus Synergien im Bereich Schul- und Universitätsbau geschaffen.

1.1. ZIELE UND STRATEGIE

Die ARE DEVELOPMENT hat vier strategische Schwerpunkte: Wachstum, Internationalisierung, Dekarbonisierung sowie weitere Professionalisierung. Die strategische Planung folgt einer konsequenten Ausrichtung nach ESG-Kriterien. ESG vereint die Begriffe „Environment“ (Umwelt), „Social“ (Soziales) und „Governance“ (Unternehmensführung).

Im Sinne ihrer Wachstumsstrategie hat die ARE DEVELOPMENT 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. So befinden sich in den Bereichen Gewerbe- und Labornutzung bereits zwei Pilotprojekte gemeinsam mit Joint-Venture-Partnern, in München sowie in Berlin, in Durchführung. Der Bildungsbereich in Deutschland soll unter Nutzung von Synergien mit der Konzernmutter BIG schrittweise erschlossen werden. So konnte 2024 bereits ein erstes Pilotprojekt – eine Gesamtschule in Köln – mit einem Joint-Venture-Partner auf den Weg gebracht werden. Die solide Eigenkapitalausstattung bildet die Basis für künftige Investitionstätigkeiten der ARE DEVELOPMENT und macht sie damit zu einer sehr stabilen und verlässlichen Partnerin.

Den Rahmen für die jährliche, fortlaufende Strategiearbeit bildet der interne Strategieprozess. Dieser Prozess 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. MITARBEITER*INNEN

Mit Stichtag 31. Dezember 2024 beschäftigte die ARE DEVELOPMENT 73 Mitarbeiter*innen (Vorjahr: 69 Mitarbeiter*innen). Das Durchschnittsalter lag bei 44 Jahren, der Frauenanteil bei 42,47 % bzw. auf Leitungsebene bei 33,3 %. Die Personalkosten der ARE DEVELOPMENT betragen im Berichtszeitraum rund EUR 7,6 Mio. (Vorjahr: EUR 6,9 Mio.).

1.3. WIRTSCHAFTLICHES UMFELD^{1,2}

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

¹ Quelle: "Wirtschaftsprognose für Österreich", OenB Reports Dezember 2024

² WIFO Konjunkturbericht Dezember 2024

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

1.4. 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.³

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.⁴

1.4.1. Büromarkt

Im Jahr 2024 wurden insgesamt 160.000 m² 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 %.⁵ Das knappe Angebot sowie die hohen Baukosten schlagen sich in steigenden Mieten für Neubauprojekte nieder. Die Spitzenmiete blieb Ende 2024 mit EUR 28,00/m² pro Monat stabil. In gut angebotenen Bürolagen wurde die EUR 20,00/m²-Marke häufig überschritten, während einige Hochhausprojekte bereits Mieten von EUR 25,00/m² 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.⁶

1.4.2. 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.⁷ 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/m² pro Monat und dürfte 2025 weiter steigen.⁸ 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.

³ CBRE Österreich Real Estate Market Outlook 2025

⁴ CBRE Österreich Real Estate Market Outlook 2025

⁵ OTTO Immobilien Büromarktbericht Frühjahr 2025

⁶ CBRE Österreich Real Estate Market Outlook 2025

⁷ ExploReal Executive Update Q4 2024

⁸ www.immobilienscout24.at

2 | GESCHÄFTS- UND ERGEBNISENTWICKLUNG

2.1. GESCHÄFTSBEREICHE

Die ARE DEVELOPMENT hält Beteiligungen an Projektgesellschaften, in welchen Immobilien und Liegenschaften entwickelt werden. Die Projektgesellschaften beziehen von der ARE DEVELOPMENT Dienstleistungen für die Entwicklung der Projekte, für welche die ARE DEVELOPMENT fremdübliche Projektentwicklungshonorare erhält.

Dienstleistungen wie beispielsweise Human Resources, Marketing oder Informationstechnik (IT) werden auf Basis des bestehenden Dienstleistungsvertrages mit der BIG von dieser bezogen.

2.2. AN- UND VERKÄUFE

Im Berichtsjahr wurden im Zusammenhang mit den Projekten „Zitadelle“ und „Castle“ in Berlin Spandau die restlichen 30 % der Gesellschaftsanteile der Projektpartnerin an der Projektgesellschaft „Zitadelle“ übernommen. In einem weiteren Schritt wurde außerdem eine der Projektgesellschaft „Castle“ zugeordnete Teilfläche durch die Projektgesellschaft „Zitadelle“ erworben.

Außerdem wurden gemeinsam mit dem Projektpartner Hemsö Deutschland GmbH jeweils 50 % der Anteile der Projektgesellschaft „Corintostraße 1 Immobilien GmbH“ zum Zweck der gemeinschaftlichen Entwicklung einer Schule in Köln Kalk gesichert.

Im Zusammenhang mit einem Entwicklungsprojekt in St. Pölten erfolgte der Ankauf zweier Tochtergesellschaften und folglich die Sicherung der der ARE zugeordneten Projektliegenschaften. Zug um Zug verkaufte die ARE wiederum ihre Anteile an der Projektgesellschaft WWE an die Projektpartnerin, womit die Kooperation folglich aufgelöst wurde.

Des Weiteren wurden sowohl beim Projekt „VIENNA TWENTYTWO“ als auch beim Grazer Projekt „Jakomini Verde“ die Geschäftsanteile der jeweiligen Projektpartner aufgegriffen.

Es erfolgte im Berichtsjahr auch die Veräußerung der Gesellschaftsanteile im Zusammenhang mit dem Projekt „Symbio/B52“.

2.3. ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

2.3.1. Entwicklung der Ertragslage

Ergebnis- und Renditekennzahlen in EUR Mio.	2024	2023
Umsatzerlöse	7,6	6,8
Finanzergebnis	-2,0	29,1
Ergebnis vor Steuern zuzüglich Zinsaufwand	-1,9	25,1
Jahresüberschuss	-4,0	20,2
Return on Equity [= Ergebnis vor Steuern / durchschnittliches Eigenkapital]	-2,2%	7,3%
Return on Investment [= (Ergebnis vor Steuern + Zinsaufwand) / durchschnittliches Gesamtkapital]	-0,4%	6,4%

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse liegen im Berichtsjahr mit EUR 7,6 Mio. leicht über dem Wert des Vorjahres (EUR 6,8 Mio.).

Die Umsatzerlöse der ARE DEVELOPMENT enthalten Honorare für Projektentwicklungs- und Projektmanagementleistungen sowie Gewährleistungsmanagement für die Planung und Errichtung der in den Projektgesellschaften gehaltenen Immobilien in Höhe von EUR 7,5 Mio. (Vorjahr: EUR 6,4 Mio.). Bei Bedarf erweitert sich der Leistungskatalog auch auf Sonderwunschabwicklung, Marketing und Kommunikation sowie der Vertriebssteuerung. Neben Projektentwicklungshonoraren an von der ARE DEVELOPMENT gehaltenen Projektgesellschaften, erbringt die ARE DEVELOPMENT auch Projektentwicklungsleistungen an sonstigen Gesellschaften innerhalb des ARE Teilkonzerns.

Die Höhe des Honorars für Projektentwicklungsleistungen und der Projektmanagementleistungen ist abhängig vom Projektvolumen und wird um die Komplexität der Projektorganisation, dem Risiko bei der Projektrealisierung, die Anforderungen an die Terminvorgaben und die Anforderungen an die Kostenvorgaben angepasst.

Finanzergebnis

Die überwiegende Tätigkeit der ARE DEVELOPMENT als Holding-Gesellschaft spiegelt sich insbesondere im Finanzergebnis wider. Das Finanzergebnis reduzierte sich von EUR 29,1 Mio. im Jahr 2023 um EUR 31,1 Mio. auf EUR -2,0 Mio. im Jahr 2024.

Die ARE DEVELOPMENT erhält Erträge aus Beteiligungen in Höhe von EUR 15,8 Mio. (Vorjahr: EUR 33,3 Mio.) im Wesentlichen aus der Übertragung der Projektgesellschaft Kapuzinergasse PE GmbH an das verbundene Unternehmen ARE Beteiligungen GmbH.

Demgegenüber stehen Aufwendungen aus Finanzanlagen in Höhe von EUR 26,5 Mio. (Vorjahr: EUR 11,2 Mio.), wovon im Geschäftsjahr der überwiegende Anteil auf ausschüttungsbedingte Abschreibungen entfällt.

Jahresüberschuss

Das Betriebsergebnis liegt mit EUR -5,9 Mio. im Jahr 2024 unter dem Vorjahreswert (EUR -5,8 Mio.). In der Berichtsperiode wurden Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen im Wesentlichen für drohende Verluste in Höhe von EUR 0,3 Mio. verbucht.

Der Personalaufwand verzeichnete im Jahr 2024 einen Zuwachs in Höhe von EUR 0,7 Mio. auf EUR 7,6 Mio. (Vorjahr EUR 6,9 Mio.). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen blieben im Vergleich zum Vorjahr unverändert und betragen EUR 5,3 Mio. im Jahr 2024. Zum anderen stieg der Aufwand für Konzernverrechnungen um EUR 0,2 Mio., hauptsächlich aufgrund von Dienstleistungshonoraren für Human Resources, Marketing oder Informationstechnik (IT) der BIG.

Gegenläufig dazu reduzierte sich das Finanzergebnis von EUR 29,1 Mio. im Jahr 2023 um EUR 31,1 Mio. auf EUR -2,0 Mio. im Jahr 2024, im Wesentlichen durch die Wertminderung von Finanzanlagen in der Höhe von EUR 26,5 Mio.

Die gestiegenen Steuern vom Einkommen sind insbesondere mit der Auflösung von aktiven latenten Steuern zu erklären.

Unter Berücksichtigung der wesentlichen, oben genannten Effekte resultiert ein Jahresfehlbetrag von EUR 4,0 Mio. im Jahr 2024.

Rentabilitäten

Sowohl die Eigenkapitalrentabilität mit -2,2 % (Vorjahr: 7,3 %) als auch die Gesamtkapitalrentabilität mit -0,4 % (Vorjahr: 6,4 %) der ARE DEVELOPMENT lagen Ende 2024 unter dem Vorjahresniveau.

2.3.2. Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage

	2024	2023
Nettoverschuldung [= verzinsliches Fremdkapital - flüssige Mittel]	EUR 164,4 Mio.	EUR 68,2 Mio.
Eigenkapitalquote [= Eigenkapital / Gesamtkapital]	69,3%	79,9%
Nettoverschuldungsgrad [= Nettoverschuldung / Eigenkapital]	43,1%	20,0%

Sowohl die Nettoverschuldung in Höhe von EUR 164,4 Mio. (Vorjahr: EUR 68,2 Mio.), als auch der Nettoverschuldungsgrad in Höhe von 43,1 % (Vorjahr: 20,0 %) sind aufgrund des negativen Cash-Pool Stands angestiegen.

Die Eigenkapitalquote reduziert sich im abgeschlossenen Geschäftsjahr aufgrund der gestiegenen Cash-Pool Verbindlichkeit gegenüber der ARE AUSTRIAN REAL ESTATE GMBH um 10,5 % auf 69,4 % (Vorjahr: 79,9 %).

2.3.3. Cashflow

Cashflow-Kennzahlen in EUR Mio.	2024	2023
Cashflow aus dem operativen Bereich	-16,8	-15,1
Cashflow aus Investitionsaktivitäten	-114,4	-32,6
Cashflow aus Finanzierungsaktivitäten	146,9	-1,2
Veränderung der liquiden Mittel	15,7	-48,9

Die Abweichung des Cashflows aus dem operativen Bereich ist im Wesentlichen auf einen geringeren Cashflow aus dem Ergebnis (EUR -3,2 Mio.) sowie auf die Veränderung des Working Capitals (EUR 1,5 Mio.) zurückzuführen.

Die Veränderung im Cashflow aus Investitionsaktivitäten ist im Wesentlichen auf höhere Cashflows iZm der Veränderung beteiligte und verbundene Unternehmen (EUR -15,1 Mio.) und gegenläufig der Veränderung von Ausleihungen (EUR -67,6 Mio.) zu erklären.

Die Veränderung im Cashflow aus Finanzierungsaktivitäten resultiert im Berichtsjahr im Wesentlichen aus der Veränderung von IC Darlehen von verbundenen Unternehmen (EUR +98,4 Mio.).

Finanzierungen

Die Entwicklung von Immobilien und Liegenschaften erfolgt in separaten Projektgesellschaften, an denen die ARE DEVELOPMENT in unterschiedlichen Verhältnissen beteiligt ist. Die Finanzierungen dieser Projektgesellschaften erfolgen individuell auf Projektebene und finden in erster Linie über externe Bankfinanzierungen statt. Dies betrifft sowohl nach der At-Equity Methode bilanzierte Unternehmen als auch die meisten vollkonsolidierten Konzerngesellschaften. Jede untergeordnete Gesellschaft muss für die Tilgung und Zinszahlung der individuellen Projektfinanzierungen aufkommen. Diese Finanzierungen sind marktüblich besichert.

Die ARE DEVELOPMENT als Muttergesellschaft reicht Darlehen an ihre untergeordneten Gesellschaften in Form von Intercompanydarlehen weiter. Die Darlehen sind marktüblich und drittvergleichsfähig verzinst und dienen zur Finanzierung des Eigenmittelanteils von Entwicklungsprojekten. Nach Verwertung der Projekte sind diese internen Darlehen zur Rückführung fällig. Die Finanzierung der Darlehen erfolgt unter anderem durch Gewinnausschüttungen erfolgreich abgewickelter Projekte.

Das kurzfristige Finanzierungsvolumen der ARE DEVELOPMENT wird über das Cash-Pooling des ARE Teilkonzerns sichergestellt. Der negative Cash-Pool Stand belief sich zum Stichtag 31. Dezember 2024 auf EUR 41,4 Mio. (Vorjahr: EUR 67,9 Mio.). Der Anstieg ist auf einen erhöhten Eigenmittelbedarf für Ankaufs- und Entwicklungsprojekte im laufenden Geschäftsjahr zurückzuführen.

3 | RISIKOBERICHT

Die ARE DEVELOPMENT 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, die Einfluss auf die operative Geschäftstätigkeit und die strategische Unternehmensführung haben können. Daher zählt es für die Geschäftsführung zu den grundlegenden unternehmerischen Aufgaben, ein aktives Chancen- und Risikomanagement zu betreiben und dieses kontinuierlich weiterzuentwickeln.

Das unternehmensweite 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 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 DEVELOPMENT 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 DEVELOPMENT 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 unternehmensweite Risikomanagement.

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

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

3.1. WESENTLICHE RISIKEN

3.1.1. Immobilienbewertungsrisiko

Das Immobilienbewertungsrisiko umfasst das Risiko sich ändernder Liegenschaftswerte im Immobilienportfolio, bei der ARE DEVELOPMENT umfasst das jene Objekte, welche als Develop to Hold klassifiziert sind. 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.

Nachhaltigkeit: Vor dem Hintergrund, dass die Immobilienwirtschaft einen wesentlichen Beitrag zur Senkung des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen leisten muss, wird auch in der Liegenschaftsbewertung zunehmend ein Augenmerk auf die Befundung und Einwertung von Nachhaltigkeitsrisiken gelegt. Dieser Prozess steht zwar noch am Anfang und der Markt beginnt mit der Festlegung und dem Einpreisen solcher Kriterien, jedoch ist davon auszugehen, dass vollumfängliche Auswirkungen auf die Fair Values in absehbarer Zukunft sichtbar werden. Frühzeitige Investitionen zur Verbesserung der Nachhaltigkeit der Liegenschaften können nicht nur drohende Wertverluste vermeiden, sondern eine Steigerung der Attraktivität der Objekte für Mieter*innen erreichen.

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

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

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

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

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

3.1.2. Investitionsrisiko

Zur Optimierung und Diversifizierung sowie 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 Projektentwicklungen mittels Asset oder Share Deal getätigt. Zu diesem Zweck wurde ein Investmentmanagement mit allen dazugehörigen Prozessen geschaffen, um potenzielle Investitionsrisiken zu beschränken. Der Ankaufsprozess unterliegt strikten Vorgaben bzw. Prozessen und soll eine Minimierung der Risiken gewährleisten. Vor Beginn des eigentlichen Ankaufsprozesses werden neue Objekte durch das Real Estate Investment Management unter Einbeziehung der Projektmanager evaluiert. Dabei wird geprüft, ob die Projektentwicklung in die aktuelle Portfoliostrategie passt. Entsprechende (Vor)Verwertungsmöglichkeiten werden in jedem Fall im Vorfeld eines Ankaufs geprüft. Ausschlaggebend hierfür sind Faktoren wie z.B. die Qualität des Standorts, die Nachhaltigkeit des Objekts, die Drittverwertungsmöglichkeiten, das Risiko-/Ertragsprofil, die Nutzungsart und weitere transaktionspezifische Parameter.

Vor Ankauf einer neuen Projektentwicklung führt die ARE DEVELOPMENT 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 immobilienpezifischen Risiken bildet die zugrunde gelegte Renditeerwartung im Ankauf ein wesentliches Risikomerkm. Hier werden die aktuellen Marktentwicklungen genau analysiert.

3.1.3. Risiken aus der Projektentwicklung

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 steigenden Renditen, sind am Immobilienmarkt Preisabschläge zu beobachten, jedoch ist die Preisfindung 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 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 die 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 Änderung 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 die Aufwertung des sich in der COVID-19 Krise etablierten Homeoffice eine weitere Unsicherheit hinsichtlich des künftigen Büroflächenbedarf 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 zu 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 Projektes 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 Liegenschaften – die aufgrund ihrer Lage, ihrer Eigenschaft oder sonstigen Beschaffenheit eine neue Nutzung erwarten lassen – spezifische Widmungsrisiken. Zunehmend ökologisch orientierte Raumordnungsprogramme, als Reaktion auf die Klimakrise, haben sinnvollerweise vermehrt die Vermeidung von neuer Bodenversiegelung zum Ziel und forcieren stattdessen eine Nachverdichtung von bereits versiegelten Flächen. Im Zuge von Projektentwicklungen, vor allem aber im Zusammenhang mit Neuaquisitionen, wird auf diese Entwicklungen geachtet.

Die starken Preisanstiege für freifinanzierte Wohnflächen rückten das Thema Leistbarkeit vermehrt in den öffentlichen Diskurs. Mit der Entwicklung von Flächen für den geförderten Wohnbau zur Veräußerung im Quartiersmix wird versucht, 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 Mitarbeitenden, durch Bildung angemessener Budgetreserven und die Zusammenarbeit mit erfahrenen Projektpartnern zur Risikodiversifizierung. Ein laufendes Controlling und ein Vieraugenprinzip minimieren die Risiken zusätzlich. Die Auswahl von Konsulenten und Projektpartnern erfolgt mit höchster Sorgfalt.

3.1.4. Partnerrisiken

Die ARE DEVELOPMENT realisiert einige Projektentwicklungen in Joint Ventures und ist dabei von der Bonität sowie Zahlungs- und Leistungsfähigkeit der Projektpartner beeinflusst, die deshalb jeweils überprüft wird. Bei einem Ausfall der Partner*innen kann es aufgrund erforderlich werdender Aufgriffe der Partneranteile zu einem erhöhten Kapitalbedarf sowie Projektrisiko kommen.

3.1.5. 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.

3.1.6. Cyber-Risiken

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

Um die IT-Infrastruktur zu schützen, den Verlust von Daten sowie den unbefugten Zugriff auf vertrauliche Informationen zu verhindern und Imageschäden vorzubeugen, ist der Anspruch des Unternehmens 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.

3.1.7. Reputationsrisiken

Die Reputation der ARE DEVELOPMENT gehört zu den wertvollsten Gütern und bildet die Grundlage für unseren langfristigen wirtschaftlichen Erfolg. Unsere Haltung in Bezug auf Themen wie Integrität, Ethik und Nachhaltigkeit steht im Fokus der Öffentlichkeit. Die ARE DEVELOPMENT 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 unseres 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 DEVELOPMENT tragen zur Risikoreduktion bei.

3.1.8. Finanzielle Risiken

Die Analyse, die Steuerung der finanziellen Risiken sowie sämtliche Finanzierungstätigkeiten der ARE DEVELOPMENT 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 Strukturierung der Projektfinanzierungen informiert.

Fremdkapital wird insbesondere zur Finanzierung von Projektentwicklungen benötigt, welches in Form von Development-Finanzierungen auf Einzelprojektbasis aufgenommen wird.

Krisensituationen wie die derzeitigen Kriegs-, Klima- und Inflations-Krisen können auch im Finanzbereich zu Verwerfungen führen und sich in Form von erhöhten Margen, steigenden Sicherheitsanforderungen (wie z.B. Garantien, Haftungen, ...), Liquiditätsengpässen 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 und werden laufend überwacht.

Das Zinsänderungsrisiko resultiert bei der ARE DEVELOPMENT ausschließlich aus variabel verzinsten Fremdfinanzierungen.

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

Die ARE DEVELOPMENT ist in das Cash-Pooling der ARE eingebunden, dadurch wird das Liquiditätsrisiko für 100 % Eigengesellschaften deutlich reduziert.

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.

Stuerrisiko

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. Die ARE DEVELOPMENT versucht daher, allfällige Konsequenzen von Gesetzesänderungen durch die kontinuierliche

Zusammenarbeit mit Expert*innen (vor allem mit externen Steuerberatern) sowie durch ein laufendes Monitoring aller wesentlichen Gesetzesänderungen im steuerlichen Bereich frühzeitig zu erkennen, bei der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen und für bekannte Risiken ausreichende bilanzielle Vorsorgen zu treffen.

Aufgrund der stetig wachsenden steuerlichen Anforderungen und Herausforderungen wurde bereits im Geschäftsjahr 2020 bei der ARE DEVELOPMENT ein 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 Unternehmenseinheiten 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.

3.2. 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.

3.2.1. Kontrollumfeld und Maßnahmen

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

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

3.2.2. Monitoring

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

4 | CORPORATE GOVERNANCE

4.1. 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 Konzernmutter BIG bereits am 17. Dezember 2008 zum Österreichischen Corporate Governance Kodex.

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

4.2. COMPLIANCE UND UNTERNEHMENSWERTE

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

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

4.3. KORRUPTIONSPRÄVENTION UND UMGANG MIT INTERESSENKONFLIKTEN

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

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

4.4. ARBEITSWEISE DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Die Geschäftsführung der ARE DEVELOPMENT 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 Informationaustausch mit den Führungskräften.

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

5| NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN EINSCHLIESSLICH UMWELTBELANGEN

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 im Lagebericht des Mutterkonzerns beschrieben. Weiterführende Informationen finden sich auch unter nachhaltigkeit.big.at.

6| INNOVATION, FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

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

7| VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES UNTERNEHMENS

Das Kerngeschäft der ARE DEVELOPMENT entwickelt sich trotz schwieriger Marktbedingungen positiv. So werden 2025 die geplanten Investitionen gegenüber dem Vorjahr weiter steigen.

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 sind 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 DEVELOPMENT aus. Dies

erfordert eine stetige Evaluierung, um bei laufenden Projektentwicklungen punktuell auf geänderte Marktbedingungen reagieren zu können.

Für das Jahr 2025 sind unter anderem die Baustarts weiterer Baufelder im VILLAGE IM DRITTEN, die Baureifmachung des ersten Abschnitts der HAVEL LABS in Berlin, bei entsprechender Vorverwertung der TIMBER FACTORY in München und der Neubauten in der Linzer Sonnensteinstraße geplant. Zu den vorgesehenen Fertigstellungen zählen einzelne Baufelder des VILLAGE IM DRITTEN, das Quartiersentwicklungsprojekt Hirschfeld und die Sanierung des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes in der Sonnensteinstraße in Linz.

8| EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Nach dem 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.

Die Geschäftsführung beschließt das Jahresergebnis in Höhe von EUR -3.983.821,29 auf neue Rechnung vorzutragen.

9|SONSTIGES

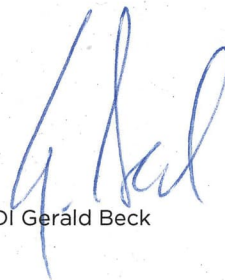
Die Gesellschaft verfügt über keine Zweigniederlassungen.

Wien, 4. März 2025

Die Geschäftsführung



Mag. Dr. Christine Dornaus



DI Gerald Beck

PROTOKOLL

**über die am 27. März 2025 in 1020 Wien,
Trabrennstraße 2c, abgehaltene**

ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG

der ARE Austrian Real Estate Development GmbH

mit dem Sitz in Wien und über die bei dieser gefassten Beschlüsse

Anwesend:

1. Frau Mag. Dr. Christine Dornaus,
als Geschäftsführerin der ARE Austrian Real Estate GmbH
1020 Wien, Trabrennstraße 2c
2. Herr DI Gerald Beck,
als Geschäftsführer der ARE Austrian Real Estate GmbH
1020 Wien, Trabrennstraße 2c

Tagesordnung:

1. Beschlussfassung über die Genehmigung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2024
2. Beschlussfassung über die Ergebnisverteilung für das Geschäftsjahr 2024
3. Beschlussfassung über die Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2024
4. Beschlussfassung über die Bestellung des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2025
5. Allfälliges

Frau Mag. Dr. Dornaus übernimmt den Vorsitz in der heutigen Generalversammlung.

Frau Mag. Dr. Dornaus begrüßt die Erschienenen und stellt aufgrund der Anwesenheit von Vertretern des Alleingeschafters, die sich mit der Abhaltung der heutigen Generalversammlung einverstanden erklären, fest, dass die heutige Generalversammlung auch ohne förmliche Einberufung beschlussfähig ist.

Über Rückfrage durch die Vorsitzende der heutigen Generalversammlung erfolgen keine Einwendungen gegen die Tagesordnung. Die Tagesordnung wird von Frau Mag. Dr. Dornaus sohin als einstimmig genehmigt festgestellt.

Zu den Punkten der Tagesordnung im Einzelnen:

1. Beschlussfassung über die Genehmigung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2024:

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 samt Anhang und Lagebericht, welcher vom Abschlussprüfer KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen ist, wird genehmigt.

2. Beschlussfassung über die Ergebnisverteilung für das Geschäftsjahr 2024:

Der ausgewiesene Bilanzgewinn des Jahres 2024 in Höhe von EUR 111.506.177,54, der sich aus dem Gewinnvortrag von EUR 115.489.998,83 und dem Jahresfehlbetrag von EUR 3.983.821,29 zusammensetzt, wird auf neue Rechnung vorgetragen.

3. Beschlussfassung über die Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2024:

Der Geschäftsführung wird für das Geschäftsjahr 2024 die uneingeschränkte Entlastung erteilt.

4. Beschlussfassung über die Bestellung des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2025:

Die KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft wird zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2025 bestellt.

5. Allfälliges:

Es erfolgen keine Wortmeldungen, sodass Frau Mag. Dr. Dornaus die Generalversammlung schließt.

Hierüber wurde das Protokoll aufgenommen, gelesen und gefertigt.


.....
ARE Austrian Real Estate GmbH



Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der

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

bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2024 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

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 Jahresabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft 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 Jahresabschluss der ARE Austrian Real Estate Development GmbH für das am 31. Dezember 2023 endende Geschäftsjahr wurde von einem anderen Abschlussprüfer geprüft, der am 26. Februar 2024 ein uneingeschränktes Prüfungsurteil zu diesem Abschluss abgegeben hat.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.



Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft 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 die Gesellschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen oder haben keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Ziele sind hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss 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 Jahresabschlusses 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 der Gesellschaft 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 Jahresabschluss 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 der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

Bericht zum Lagebericht

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

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

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

Urteil

Nach unserer Beurteilung ist der Lagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss.

Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Jahresabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über die Gesellschaft und ihr Umfeld haben wir keine wesentlichen fehlerhaften Angaben im Lagebericht festgestellt.



Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

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

Wien

10. März 2025

KPMG Austria GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

qualifiziert elektronisch signiert:
Mag. Michael Melcher
Wirtschaftsprüfer