UGB

LAGEBERICHT

zum 31. Dezember 2025

Wien, 6. März 2026

INHALTSVERZEICHNIS

1| UNTERNEHMENSSTRUKTUR 22

1.1. Ziele und Strategie 22

1.2. Portfolio 22

1.3. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter 22

2| Wirtschaftliches Umfeld"" 23

2.1. Immobilienmarkt 24

3| GESCHÄFTS- UND ERGEBNISENTWICKLUNG 26

3.1. Geschäftsbereiche 26

3.2. Entwicklung der Mieterlöse 26

3.3. Instandhaltung 26

3.4. Investitionen 26

3.5. An- und Verkäufe 26

3.6. Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage 27

4| RISIKOBERICHT 29

4.1. Risikomanagementsystem 29

4.2. Wesentliche Risiken 29

4.3. Internes Kontrollsystem 32

5| CORPORATE GOVERNANCE 34

5.1. Freiwilliges Bekenntnis zum Österreichischen Corporate Governance Kodex 34

5.2. Compliance und Unternehmenswerte 34

5.3. Korruptionsprävention und Umgang mit Interessenkonflikten 34

5.4. Arbeitsweise der Geschäftsführung 34

6| NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN EINSCHLIESSLICH DER UMWELTBELANGE 35

7| INNOVATION, FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG 35

7.1. Forschungsprojekt zur Nutzung von Liegenschaften während des NS-Regimes 35

8| VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES UNTERNEHMENS 36

9| EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG 37

10| SONSTIGES 37

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 GmbH (ARE) steht zu 100 % im Eigentum der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (BIG) und somit mittelbar zu 100 % im Eigentum der Österreichischen Beteiligungs AG (ÖBAG), der Beteiligungsholding der Republik Österreich. Ziel der ÖBAG ist es, langfristiges Wachstum und Innovation zu fördern und den Wirtschaftsstandort Österreich zu stärken. Für die ARE bedeutet das eine konsequente Fortführung und Ausweitung des eingeschlagenen Wachstumspfads der vergangenen Jahre.

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

1.1. ZIELE UND STRATEGIE

Die ARE ist überwiegend am österreichischen Immobilienmarkt aktiv. Die geografischen Schwerpunkte ihrer Tätigkeit liegen vor allem in Wien und den österreichischen Landeshauptstädten.

Das Kerngeschäft unternehmerischen Handelns der ARE liegt in den Assetklassen Büro und Wohnen. Wesentliche operative Ziele sind die Schaffung und die langfristige Vermietung von modernem Büroraum sowie von innovativem, zeitgemäßem Wohnraum. Die aktive Bewirtschaftung, die nachhaltige Erhöhung des Werts des Immobilienvermögens und damit die Steigerung des Unternehmenswerts stehen im Zentrum der strategischen Ausrichtung. Die strategische Planung orientiert sich einerseits stark an ESG-Kriterien, die Umwelt („Environment“), Soziales („Social“) und Unternehmensführung („Governance“) umfassen. Im Mittelpunkt steht dabei die energetische Verbesserung des Bestandsportfolios, um CO_2-Emissionen zu reduzieren. Andererseits orientiert sie sich an der Weiterentwicklung des bestehenden Büroportfolios hin zu modernen und flächeneffizienten Arbeitswelten mit Fokus auf einer vielfältigen Mieter*innenstruktur und einer stetigen Optimierung des Portfolios. Auch das Thema Wohnbau hat hohe Relevanz für die ARE.

Ein Schwerpunkt der Tätigkeit der ARE liegt in der Projektentwicklung. Dazu bezieht das Unternehmen, neben freiwerdenden Assets des BIG Konzerns, Entwicklungsflächen aus selektivem Zukauf am Markt. Die solide Eigenkapitalausstattung bildet die Basis für künftige Investitionstätigkeiten der ARE und den geplanten Wachstumskurs.

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

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

1.2. PORTFOLIO

Das Immobilienportfolio der ARE umfasste zum 31. Dezember 2025 539 Liegenschaften (Vorjahr: 541). Es besteht hauptsächlich aus den Nutzungsarten Büro und Wohnen, wobei der Anteil der Büroimmobilien mit 82,2 % der Fläche des Gesamtportfolios deutlich dominiert. Die Büroliegenschaften befinden sich überwiegend in Ballungszentren mit einer hohen Anzahl an Standorten und einem breiten Spektrum an Zuschnitten und Größen. Das Hauptaugenmerk bei den Büroimmobilien liegt auf der Sanierung und der Nachverwertung freiwerdender Objekte, die der Wertsteigerung bzw. der Optimierung des Kernportfolios dienen. Wohnimmobilien nehmen derzeit einen Anteil von rund 4,8 % der Fläche des Gesamtportfolios ein. Die restlichen 13,0 % entfallen auf sonstige Nutzungsarten, wie z.B. Verkaufs- und Lagernutzung, Bildungs- oder Produktionsnutzung.

Die vermietbare Fläche betrug per 31. Dezember 2025 1,7 Mio. m^2 (Vorjahr: 1,7 Mio. m^2). Der Vermietungsgrad belief sich auf 97,9 % (Vorjahr 97,8 %). Zum 31. Dezember 2025 wies das Portfolio einen Verkehrswert von EUR 3,8 Mrd. (Vorjahr: EUR 3,8 Mrd.) auf.

1.3. MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER

Mit Stichtag 31. Dezember 2025 beschäftigte die ARE 34 Mitarbeitende (Vorjahr: 35 Mitarbeitende). Das Durchschnittsalter lag bei 45 Jahren, der Frauenanteil bei 50,0 % bzw. auf Leitungsebene bei 66,7 %. Die Personalkosten der ARE betrugen im Berichtszeitraum rund EUR 4,4 Mio. (Vorjahr: EUR 3,8 Mio.).

2 | WIRTSCHAFTLICHES UMFELD[1,2,3,4,5]

Die Weltwirtschaft zeigte 2025 ein Bild der Stabilisierung, blieb jedoch durch geopolitische und strukturelle Risiken gebremst. EU-27 verzeichnete 2025 ein moderates Umfeld: reales BIP voraussichtlich +1,6 % (Eurozone voraussichtlich +1,4 %), begleitet von nachlassender Inflation und anhaltenden externen Unsicherheiten. Österreich blieb demgegenüber schwächer: nach zwei Rezessionsjahren stagnierte die Wirtschaftsleistung 2025 insgesamt bei 0,6 % mit Erholungstendenzen erst im zweiten Halbjahr. Für 2026 wird in beiden Fällen eine leichte Beschleunigung erwartet.

Die Weltwirtschaft 2025 war nach mehreren Krisenjahren geprägt von moderatem Wachstum, sinkender Inflation und ersten Entspannungssignalen. Gleichzeitig blieben die Rahmenbedingungen durch Handelskonflikte, Schuldenprobleme und geopolitische Unsicherheiten fragil.

2025 markierte in der Europäischen Union ein Jahr moderater Erholung: Die Konjunktur entwickelte sich trotz globaler Unsicherheiten leicht positiv, unterstützt durch sinkende Inflation, stabile Arbeitsmärkte und beginnende Zinssenkungen. Deutschland und Österreich entwickelten sich jedoch deutlich schwächer, auch aufgrund importierter Handelsrisiken.

Im Frühjahr 2025 prognostizierte die Europäische Kommission für die EU (27) für 2025 ein moderates reales BIP-Wachstum von 1,1 % und für die Eurozone von 0,9 % – nahezu auf dem Niveau von 2024. Diese Zurückhaltung war eine Folge steigender globaler Unsicherheiten wie Handelssanktionen und geopolitischer Spannungen, die Investitionen und Exporte belasten. Letztlich wuchs das europäische BIP 2025 mit voraussichtlich 1,6 % stärker als erwartet, weil sich mehrere positive Faktoren gleichzeitig einstellten, wie beispielweise eine starke Reallohnentwicklung, sinkende Inflation, besser als erwartete Exportentwicklung.

Die Teuerung sank in der Eurozone auf 2,1 % sowie auf 2,3 % in der EU. Diese Entwicklung ermöglichte der Europäischen Zentralbank (EZB) Zinssenkungen im zweiten Halbjahr 2025, was Finanzierungsbedingungen bei variabel verzinsten Darlehen schrittweise entspannte.

Die Arbeitslosenquote blieb stabil bei ca. 6,6 % in der EU und 6,3 % im Eurogebiet für 2025. Der stabile Arbeitsmarkt stützte das persönliche Einkommen, was auch die Konsumnachfrage stabilisiert.

Investitionen blieben 2025 schwach – vor allem aufgrund der fehlenden Rentabilität vieler Vorhaben, hoher Finanzierungskosten und struktureller Unsicherheiten. Die Exporte stiegen nur um etwa 0,7 % (2025), während sich der Handelszyklus infolge der geopolitischen Lage verlangsamte. Der im Jahresverlauf erzielte EU–US-Handelspakt dämpfte negative Effekte.

In Österreich kam es 2025 nach zwei Rezessionsjahren zu einem wirtschaftlichen Stillstand mit einem Wachstum von 0,6 %. Die Industrie blieb schwach, Inflation und Arbeitslosigkeit entwickelten sich mit leichtem Aufwärtstrend. Erst gegen Ende des Jahres zeigten sich positive Impulse, die 2026 in moderates Wachstum (+1,0 % –1,2 %) übergehen sollen. Die fiskalpolitischen Herausforderungen bleiben durch hohe Defizite und notwendige Konsolidierung - auch im Rahmen europäischer Vorgaben – bestehen.

Die Inflationsrate belief sich 2025 auf 3,5 % (2024: 2,9 %). Haupttreiber waren die gestiegenen Energiepreise, welche durch höhere Netzentgelte und auslaufende staatliche Fördermaßnahmen ausgelöst wurden.

Die Arbeitslosigkeit stieg moderat. Von einem robusten Niveau (2024: 5,2 %) ausgehend, erfolgte ein Anstieg auf 5,7 %. Es wird erwartet, dass diese erst mit einem stärkeren Wachstum ab 2026 sinkt.

Die zweite Jahreshälfte 2025 brachte Erholung, gestützt durch rückläufige Zinsen, verbesserte Stimmungslage bei Konsumenten sowie Unternehmen und erholter Nachfrage aus Deutschland. Für 2026 und 2027 wird mit einem Wachstum von +1,2 % gerechnet.

Das Haushaltsdefizit blieb mit voraussichtlich 4,5 % des BIP deutlich über der Maastricht-Grenze von 3 %. Konsolidierungsmaßnahmen der Regierung sind geplant, greifen aber erst 2026 voll. Die Schuldenquote stieg leicht.

Solide Impulse aus der geldpolitischen Entspannung, weltweite Beruhigung der Handelskonflikte und zielgerichtete Reformen werden maßgeblich verantwortlich sein, dass sich Österreich und die EU nach 2025 weiter stabilisieren.

Im Jahr 2026 wird für die EU-Wirtschaft ein weiterhin verhaltenes, aber stabilisiertes Wachstum erwartet. Der Euro-Raum dürfte laut aktuellen Einschätzungen ungefähr knapp unter 1 % wachsen, da die europäischen Exporte weiterhin unter den US-Zöllen sowie einem stärkeren Euro und einer globalen Nachfrageschwäche leiden. Gleichzeitig sorgt die deutlich gesunkene Inflation – im Euroraum voraussichtlich rund 1,5 % – für spürbare Entlastung bei Reallöhnen und Konsum, was die Binnennachfrage stützt. Die Arbeitsmärkte bleiben überwiegend robust, auch wenn sich der globale Gegenwind in vielen EU-Ländern bemerkbar macht. Allerdings wird die europäische Wirtschaft 2026 stärker unter den Nachwirkungen geopolitischer Spannungen, moderaten globalen Wachstumsraten und strukturellen Wettbewerbsproblemen leiden.

[1] Europäische Kommission, Frühjahrsprognose 2025
[2] OeNB – Wirtschaftsprognose für Österreich – Dezember 2025
[3] WIFO Konjunkturbericht Dezember 2025
[4] EU Country Forecast – Austria – November 2025
[5] OECD Economic Outlook 2025

Für Österreich wird 2026 eine moderate wirtschaftliche Erholung erwartet. Nach schwacher Dynamik in den Vorjahren soll das Bruttoinlandsprodukt um etwa 0,9 % wachsen, getragen von sich erholender privater Konsumnachfrage, rückläufiger Inflation (rund 2,4 %) sowie einer Stabilisierung der Investitionstätigkeit. Auch der Arbeitsmarkt dürfte sich leicht verbessern, mit einem erwarteten Rückgang der Arbeitslosenquote auf 5,5 %. Trotz dieser positiven Signale bleiben Risiken bestehen: schwächerer europäischer Handel, potenziell erneute globale Handelskonflikte und strukturelle Herausforderungen wie hohe Staatsverschuldung oder Belastungen energieintensiver Industrien. Insgesamt steht Österreich 2026 an der Schwelle zu einer vorsichtigen Erholung, getragen von besseren Finanzierungsbedingungen und einer allmählich wieder anziehenden europäischen Konjunktur.

Für das Jahr 2026 deutet vieles darauf hin, dass die Europäische Zentralbank (EZB) ihren vorsichtigen Kurs fortsetzen und die Leitzinsen weitgehend unverändert lassen wird. Nach acht Zinssenkungen seit 2024 hatte die EZB 2025 eine Pause eingelegt. Insgesamt wird die Geldpolitik 2026 von Stabilität, Vorsicht und Flexibilität geprägt sein: die EZB wird die Zinsen voraussichtlich so lange auf dem derzeit restriktiven Niveau belassen, bis sie überzeugt ist, dass die Inflation dauerhaft den Zielwert erreicht hat und die konjunkturelle Entwicklung Spielraum für eine Lockerung lässt.

2.1. IMMOBILIENMARKT

Der österreichische Immobilienmarkt stand auch im Jahr 2025 vor anspruchsvollen Rahmenbedingungen. Nach dem Ende der Zinssenkungsphase der Europäischen Zentralbank deutet vieles auf ein stabileres Zinsumfeld hin, was die Planungssicherheit für Marktakteure voraussichtlich verbessern wird.

Im Jahr 2025 zeigte der Investmentmarkt eine deutliche Belebung. Nach einem zurückhaltenden Jahresbeginn kam es insbesondere im letzten Quartal zu einer erhöhten Anzahl von Großtransaktionen. Das gesamte Investmentvolumen erreichte EUR 4,1 Mrd. und lag damit 40 % über dem Wert des Vorjahres. Wien verzeichnete mit EUR 3,1 Mrd. weiterhin das mit Abstand höchste Investmentvolumen. Wohnimmobilien stellten mit einem Anteil von 29 % die stärkste Assetklasse dar; nahezu EUR 1,2 Mrd. wurden 2025 in österreichische Wohnobjekte investiert. Büroimmobilien rangierten aufgrund mehrerer Großabschlüsse im letzten Jahr an zweiter Stelle (knapp EUR 1 Mrd. bzw. 25 %).[6]

Im Verlauf des Jahres 2025 kam es zu einer leichten Reduktion der Renditen. Aufgrund der weiterhin erhöhten Finanzierungskosten blieben die Werte zum Jahresende jedoch weitgehend stabil. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien liegt bei 4,75 %. High-Street-Retail verharrt unverändert bei 4,70 %. Logistik- und Hotelimmobilien weisen Spitzenrenditen von 5,10 % beziehungsweise 5,40 % auf. Die Rendite für Wohnimmobilien ging auf 4,00 % zurück. Für das Jahr 2026 besteht insbesondere im Wohn- und Hotelsegment Potenzial für weitere Rückgänge der Renditen.[7]

Büromarkt

Der Wiener Büromarkt zeigte zum Jahresende 2025 weiterhin eine starke Aktivität. Maßgeblich getragen vom sehr starken dritten Quartal erreichte die Vermietungsleistung im Gesamtjahr 2025 rund 227.300 m², was zwar 40 % über dem Vorjahr liegt, jedoch primär auf einzelne großvolumige Abschlüsse zurückzuführen ist. Diese im Jahr 2025 verzeichneten Großanmietungen verdecken teilweise, dass das wirtschaftliche Umfeld für viele Unternehmen weiterhin anspruchsvoll bleibt. Entsprechend werden Büroflächenanmietungen nach wie vor sehr sorgfältig geprüft, und zahlreiche Entscheidungsprozesse ziehen sich über längere Zeiträume.[8]

Im Jahr 2025 wurden rund 120.000 m² neuer oder umfassend modernisierter Büroflächen fertiggestellt, was einem erhöhten Niveau gegenüber den Vorjahren entspricht. Die Vorvermietungsquoten liegen jedoch unter dem langjährigen Durchschnitt, sodass weiterhin ein spürbares Angebot verfügbarer Flächen besteht. Die spekulative Bautätigkeit wurde deutlich zurückgefahren, wodurch das Fertigstellungsvolumen wieder sinkt. Für 2026 wird laut CBRE ein Umfang von 76.400 m² erwartet. Die Leerstandsquote in Wien erhöhte sich im Jahresvergleich leicht um 0,3 Prozentpunkte auf 3,9 %, befindet sich damit aber weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Betrachtet man ausschließlich den modernen Bürobestand (Klassen A und B), liegt die Leerstandsrate bei 4,6 %. Mit einem Anteil von 32 % bleibt die öffentliche Verwaltung der bedeutendste Nachfrager am Wiener Büromarkt.[9]

Konversions- und Umnutzungsprojekte gewinnen an Bedeutung. Die Nachfrage nach Büroflächen mit einfachem Ausstattungsniveau in dezentralen Lagen ist klar eingeschränkt. Da eine Sanierung solcher Flächen häufig nicht wirtschaftlich ist, werden besonders in Wien verstärkt Büroflächen in Wohn- oder Hotelnutzungen umgewandelt.[10]

Wohnungsmarkt

Im Jahr 2025 blieben die Rahmenbedingungen für den Wohnbau weiterhin herausfordernd. Die Neubautätigkeit in Österreich ist seit dem Rekordjahr 2022 mit rund 46.500 fertiggestellten Wohneinheiten deutlich zurückgegangen. Für 2025 wird mit etwa 26.800 Fertigstellungen ein weiterer Rückgang erwartet, was einem Minus von rund 25 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Während sich die Fertigstellungszahlen 2026 voraussichtlich

[6] CBRE, Austria Real Estate Marke Outlook 2026
[7] CBRE, Austria Real Estate Marke Outlook 2026
[8] CBRE, Austria Real Estate Marke Outlook 2026
[9] CBRE, Austria Real Estate Marke Outlook 2026
[10] CBRE, Austria Real Estate Marke Outlook 2026

auf diesem Niveau stabilisieren, wird für 2027 erneut ein leichter Rückgang prognostiziert. Diese Entwicklung verstärkt den bestehenden Druck auf den Wohnungsmarkt, insbesondere in urbanen Regionen.[11]

In Wien wurden im Jahr 2025 rund 8.100 Wohnungen fertiggestellt. Für 2026 wird ein leichter Anstieg im Neubausegment auf etwa 8.300 Wohneinheiten erwartet, was einem Zuwachs von rund 2,5 % entspricht. Angesichts der weiterhin wachsenden Bevölkerung dürfte sich der Druck auf den Wohnungsmarkt jedoch weiter verstärken. Die angespannte Angebotslage spiegelt sich zunehmend in den Mietpreisen wider. Laut CBRE liegt die derzeitige Spitzenmiete in Wien bei EUR 19,65 pro Quadratmeter und Monat; ein weiterer Anstieg im Jahr 2026 ist auf Grund der geringen Angebotslage zu erwarten. Eine spürbare Entlastung ist unter den derzeitigen Rahmenbedingungen mittelfristig nicht zu erwarten. Diese Einschätzung wird durch die rückläufige Zahl an Baubewilligungen der vergangenen Jahre zusätzlich bestätigt.

[11] EXPLOREAL Executive Update Q4 2025

3 | GESCHÄFTS- UND ERGEBNISENTWICKLUNG

3.1. GESCHÄFTSBEREICHE

Das Bestandsportfolio der ARE wird nach Regionen und den Produktgruppen Büro und Wohnen bewirtschaftet. Das Asset Management trägt die Verantwortung für die bestmögliche wirtschaftliche Entwicklung der regional zugeteilten Liegenschaften unter Berücksichtigung der strategischen Vorgaben und Rahmenbedingungen.

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

3.2. ENTWICKLUNG DER MIETERLÖSE

Im Jahr 2025 lag das Mietaufkommen mit rund EUR 217,3 Mio. über dem Wert des Vorjahres (EUR 215,6 Mio.). Dieser Anstieg ist auf Neuvermietungen (EUR +2,3 Mio.) und auf Indexierung (EUR +0,4 Mio.) zurückzuführen. Dieser positiven Entwicklung standen negative Effekte durch Kündigungen (EUR -1,1 Mio.) gegenüber.

Die größten Mieter im Geschäftsjahr 2025 waren das Bundesministerium für Inneres (BMI), das Bundesministerium für Justiz (BMJ), das Bundesministerium für Finanzen (BMF), die Österreichische Agentur für Gesundheit und Ernährungssicherheit (AGES) sowie das Bundeskanzleramt.

Der Mietanteil von nicht-öffentlichen Institutionen sank leicht auf 12,5 % (Vorjahr: rund 12,7 %).

Die Mieterlöse stellten sich nach Bundesländern wie folgt dar:

Bundesland in EUR Mio.	2025	2024
Wien	101,3	101,4
Steiermark	30,0	29,9
Oberösterreich	18,7	18,6
Niederösterreich	18,1	17,8
Tirol	15,8	14,5
Salzburg	14,7	14,5
Kärnten	9,0	9,0
Vorarlberg	5,1	5,2
Burgenland	4,7	4,7

Den größten Anstieg in der Entwicklung der Mieterlöse verzeichnet das Bundesland Tirol durch die Teil-Inbetriebnahme des Sicherzeitzentrums Tirol.

3.3. INSTANDHALTUNG

Generelles Ziel der ARE ist es, das Kernportfolio laufend und werterhaltend instand zu halten und damit einen Instandhaltungsrückstau zu verhindern sowie die Zufriedenheit der Mieter zu gewährleisten. Bei Objekten, die vor einem Verkauf stehen oder in naher Zukunft grundlegend saniert werden sollen (erwartete Mieterwechsel, Leerstände etc.), werden nur unbedingt erforderliche Maßnahmen gesetzt.

Bis 2040 plant die ARE, den Betrieb des Gebäudestands zu dekarbonisieren. Schwerpunkte werden auf haustechnische und thermische Maßnahmen sowie auf die stetige Verbesserung der Energieeffizienz im Betrieb gelegt.

3.4. INVESTITIONEN

Die Investitionen in Neubau- und Generalsanierungsprojekte (inklusive nicht abzugsfähiger Vorsteuer und Baumanagement-Honorare) der ARE betrugen im Berichtsjahr 2025 EUR 142,6 Mio. Das entspricht einem Anstieg i.H.v. +62,3 % gegenüber dem Vorjahr (EUR 87,7 Mio.). Diese Werte verstehen sich exklusive Liegenschaftsankäufen sowie Investitionen in Betriebs- und Geschäftsausstattungen.

Folgende Projekte zählten im Berichtszeitraum zu den größten Investitionsprojekten: Sanierung und Erweiterung des Sicherheitszentrums in Innsbruck (Tirol), der Neubau des Bürogebäudes in der Kaiserjägerstraße (Tirol), die Generalsanierung des BMI am Minoritenplatz (Wien), die Sanierung und Erweiterung des Bürogebäudes in der Vorderen Zollamtsstraße (Wien) und der Neubau des Zoonosenlabors in Mödling (Niederösterreich).

3.5. AN- UND VERKÄUFE

Ein wichtiges Instrument im Portfoliomanagement ist die konsequente Optimierung des Portfolios durch die Umnutzung und die Neuvermietung von Objekten sowie durch den An- und Verkauf von Liegenschaften bzw. die Entwicklung von Projekten. Verkäufe aus dem Portfolio der ARE dienen vorwiegend der Portfoliobereinigung.

3.5.1. Ankäufe

Im Berichtsjahr 2025 wurde keine Immobilien angekauft. Share Deals werden über die ARE Beteiligungen GmbH, einer im 100%igen mittelbaren Eigentum der ARE stehenden Holding, abgewickelt.

3.5.2. Verkäufe

Im Sinne einer aktiven Portfoliosteuerung wurde im Berichtszeitraum das Bezirksgericht in Oberndorf an die dortige Gemeinde verkauft.

3.6. ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

3.6.1. Entwicklung der Ertragslage

Ergebnis- und Renditekennzahlen in EUR Mio.	2025	2024
Umsatzerlöse	273,8	276,9
Jahresüberschuss	48,8	49,9
Ergebnis vor Steuern zuzüglich Zinsaufwand	102,3	105,1
Return on Sales [= (Ergebnis vor Steuern + Zinsaufwand) / Umsatz]	37,4%	38,0%
Return on Equity [= Ergebnis vor Steuern / durchschnittliches Eigenkapital]	4,3%	4,6%
Return on Investment [= (Ergebnis vor Steuern + Zinsaufwand) / durchschnittliches Gesamtkapital]	3,3%	3,6%

3.6.2. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse lagen im Berichtsjahr mit EUR 273,8 Mio. unter dem Wert des Vorjahres (EUR 276,9 Mio.). Dieser Rückgang ist im Wesentlichen auf geringere Betriebskostenerlöse (EUR -5,0 Mio.) zurückzuführen. Demgegenüber standen höhere Mieterlöse (EUR +1,7 Mio.), bedingt durch Indexierungen und Neuvermietungen. Bei den Betriebskostenerlösen handelt es sich um Durchlaufposten.

3.6.3. Ergebnis vor Steuern zuzüglich Zinsaufwand

Das Ergebnis vor Steuern zuzüglich Zinsaufwand liegt mit EUR 102,3 Mio. im Jahr 2025 unter dem Vorjahreswert (EUR 105,1 Mio.). Für diese Veränderung zeichnet primär das Betriebsergebnis (EUR -2,6 Mio.) verantwortlich.

Das Betriebsergebnis ist im Vergleich zum Vorjahr (EUR 96,2 Mio.) um EUR -2,6 Mio. auf EUR 93,6 Mio. gesunken. Ausschlaggebend dafür waren gestiegene Abschreibungen (EUR -3,5 Mio.), höhere sonstige betriebliche Aufwendungen (EUR -0,6 Mio.) und ein Anstieg der Personalaufwendungen (EUR -0,5 Mio.). Ergebnisverbessernd wirkten hingegen geringere Betriebskostenaufwendungen (EUR +5,1 Mio.) und Instandhaltungsaufwendungen (EUR +0,5 Mio.). Dem standen Rückgänge in den Umsatzerlösen (EUR -3,1 Mio.) und in den sonstigen betrieblichen Erträgen (EUR -0,4 Mio.) gegenüber.

3.6.4. Jahresüberschuss

Der Jahresüberschuss betrug im Berichtsjahr 2025 EUR 48,8 Mio. (Vorjahr: EUR 49,9 Mio.). Der Rückgang ist vorrangig auf das niedrigere Betriebsergebnis zurückzuführen.

3.6.5. Rentabilitäten

Durch das im Vergleich zu den Umsatzerlösen niedrigere Ergebnis vor Steuern zuzüglich Zinsaufwand sinkt die Umsatzrentabilität im Geschäftsjahr 2025 von 38,0 % auf 37,4 %.

Die Eigenkapitalrentabilität der ARE ist in Folge einer gestiegenen Bilanzsumme mit 4,3 % (Vorjahr: 4,6 %) rückläufig. Die Gesamtkapitalrentabilität lag mit 3,3 % (Vorjahr: 3,6 %) aufgrund des gestiegenen durchschnittlichen Gesamtkapitals unter dem Vorjahreswert.

3.6.6. Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage

	2025	2024
Nettoverschuldung [= verzinsliches Fremdkapital - flüssige Mittel]	EUR 1.437,0 Mio.	EUR 1.371,8 Mio.
Eigenkapitalquote [= Eigenkapital / Gesamtkapital]	47,5%	48,8%
Nettoverschuldungsgrad [= Nettoverschuldung / Eigenkapital]	95,8%	94,5%

Die Nettoverschuldung i.H.v. EUR 1.437,0 Mio. im Geschäftsjahr 2025 stieg gegenüber dem Vorjahr um EUR +65,2 Mio. (Vorjahr: EUR 1.371,8 Mio.) an. Der Nettoverschuldungsgrad ist aufgrund der gestiegenen Nettoverschuldung mit 95,8 % höher als im Vorjahr (94,5 %).

Die Eigenkapitalquote reduzierte sich im abgeschlossenen Geschäftsjahr demnach um -1,3 % auf 47,5 % (Vorjahr: 48,8 %).

Im Geschäftsjahr 2025 wurde eine Dividende i.H.v. EUR 0,6 Mio. an die Muttergesellschaft BIG ausgeschüttet (Vorjahr: EUR 1,8 Mio.).

3.6.7. Cashflow

Cashflow-Kennzahlen in EUR Mio.	2025	2024
Cashflow aus dem operativen Bereich	143,8	133,6
Cashflow aus Investitionsaktivitäten	-159,3	-153,3
Cashflow aus Finanzierungsaktivitäten	25,4	-14,5
Veränderung der liquiden Mittel	9,9	-34,3

Die Abweichung des Cashflows aus dem operativen Bereich ist im Wesentlichen auf einen höheren Cashflow aus dem Ergebnis (EUR +1,7 Mio.) sowie auf die Veränderung des Working Capitals (EUR +8,6 Mio.) zurückzuführen.

Die Veränderung im Cashflow aus Investitionsaktivitäten ist im Wesentlichen auf höhere Veränderungen in den Beteiligungen verbundener Unternehmen (EUR -64,1 Mio.), auf höhere Investitionen in das Sachanlagevermögen (EUR -25,0 Mio.) sowie gegenläufig höhere Veränderungen in den Ausleihungen (EUR +75,3 Mio.) und höhere Einzahlungen aus Investitionszuschüssen (EUR +8,5 Mio.) zurückzuführen.

Die Veränderung im Cashflow aus Finanzierungsaktivitäten resultiert im Berichtsjahr aus höheren Ziehungen kurzfristiger Geldmarktlinien (EUR +38,9 Mio.), einer niedrigeren Ausschüttung der Dividende an die Muttergesellschaft (EUR +1,1 Mio.), geringeren Zinszahlungen (EUR +1,6 Mio.) sowie gegenläufig geringeren Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen durch den Eigentümer (EUR -1,8 Mio.).

3.6.8. Finanzierungen

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

Das langfristige Finanzierungsvolumen der ARE belief sich zum Stichtag 31. Dezember 2025 auf EUR 1.350,0 Mio. (Vorjahr: EUR 1.350,0 Mio.), mit einer Restlaufzeit von rund zwei bis fünf Jahren und erfolgt über die Intercompanyfinanzierung der Muttergesellschaft BIG.

Am Geldmarkt finanziert sich die ARE seit einigen Jahren losgelöst von der Muttergesellschaft. Dafür wurden mit österreichischen Banken kommittierte sowie nicht kommittierte Geldmarktlinien vereinbart bzw. abgeschlossen. Zum Stichtag 31.12.2025 hat die ARE insgesamt EUR 91,0 Mio. (Vorjahr: EUR 26,0 Mio.) Kurzfristfinanzierung aufgenommen.

Neben externen Bankfinanzierungen kommen folgende Finanzierungsinstrumente zur Anwendung:

Intercompany-Darlehen

2021 wurde in Folge der Endfälligkeit einer internen Verrechnungsverbindlichkeit eine neue langfristige Intercompany-finanzierung abgeschlossen. Die Intercompany-Finanzierung aus 2021 umfasst eine Restlaufzeit von sechs Jahren und einen voll gezogenen Finanzierungsrahmen von insgesamt EUR 1.000 Mio., davon 90 % zu fixen Zinskonditionen. Im Geschäftsjahr 2025 kam es zu einer Kreditumschichtung von EUR 350 Mio. externen Bankfinanzierung auf eine weitere interne Finanzierung der Muttergesellschaft. Somit umfasst die Intercompanyfinanzierung ein Gesamtvolumen von EUR 1.350,0 Mio. zum Stichtag. 2025 hat ARE zudem einen neuen Intercompany-Darlehensrahmen der BIG i.H.v. EUR 575 Mio. erhalten, welcher in mehreren Tranchen und zu unterschiedlichen Zinsbasen (fix oder variabel) gezogen werden kann. Die Verzinsung basiert auf dem zum Zeitpunkt der Ziehung einer Tranche existierenden aktuellen Marktzinssatzes zuzüglich eines bonitätsabhängigen Aufschlages. Dieser neue Rahmen wurde bisher noch nicht gezogen.

Cash-Pooling

Der ARE-Teilkonzern verfügt über einen Cash-Pool, in den insgesamt sieben Gesellschaften eingebunden sind. Der ARE Cash-Pool-Stand weist gegenüber den eingebundenen Gesellschaften zum Stichtag einen positiven Saldo von insgesamt EUR 51,1 Mio. (Vorjahr: EUR 40,9 Mio.) aus.

Das gesamte Finanzierungsvolumen beläuft sich zum Stichtag auf insgesamt EUR 1.441,0 Mio. (Vorjahr: EUR 1.376,0 Mio.). Davon entfallen EUR 1.350,0 Mio. (Vorjahr: EUR 1.350,0 Mio.) auf langfristige Finanzierungen (inklusive Intercompanydarlehen) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr, EUR 91,0 Mio. (Vorjahr: EUR 26,0 Mio.) auf kurzfristige Geldmarktfinanzierungen, die innerhalb der nächsten zwölf Monate fällig werden.

Vom gesamten Finanzierungsvolumen sind derzeit rund 13 % variabel verzinst. Mit dieser Strategie konnten in den letzten Jahren die Auswirkungen des starken Zinsanstiegs teilweise ausgeglichen und die Ergebnisse planbar gemacht werden. Somit belief sich der Zinsaufwand im Geschäftsjahr 2025 auf dem Niveau des Vorjahres.

Als Immobilienunternehmen ist die ARE in einer kapitalintensiven Branche tätig und somit von der Verfügbarkeit von Fremdkapital abhängig. Aus diesem Grund wird zur jederzeitigen Liquiditätssicherung auf die Diversifikation bei den Bankpartnern im Geldmarkt geachtet.

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

4 RISIKOBERICHT

Die ARE agiert in einem dynamischen wirtschaftlichen Umfeld, das nach wie vor von geopolitischen Spannungen, konjunkturellen Unsicherheiten, einem veränderten Zinsumfeld, der hohen Inflation der letzten Jahre sowie von der Klimakrise geprägt ist. Um diesen Herausforderungen zu begegnen, setzt der Konzern auf ein aktives Chancen- und Risikomanagement und auf dessen kontinuierliche Weiterentwicklung.

4.1. RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

Das unternehmensweite Risikomanagement verfolgt das Ziel, Chancen und Risiken frühzeitig zu identifizieren, zu analysieren, nach Eintrittswahrscheinlichkeit und Auswirkung zu bewerten und geeignete Maßnahmen zur Chancensteigerung bzw. Risikoreduktion abzuleiten. Damit soll die Erreichung der operativen und strategischen Ziele unterstützt und eine adäquate Risikotragfähigkeit gewährleistet werden.

Die Risikopolitik der ARE resultiert aus der Geschäftsstrategie und konkretisiert sich in einer Reihe von Regelungen, deren praktische Umsetzung durch unternehmensinterne Prozesse laufend überwacht wird. Ausgehend von der Gesamtverantwortung der Geschäftsführung ist das Risikomanagementsystem dezentral organisiert und auf allen Unternehmensebenen verbindlich verankert. In regelmäßig tagenden Risikomanagement-Committees mit den maßgeblichen risikotragenden Einheiten werden Risiken und Chancen strukturiert erfasst, priorisiert und gesteuert sowie Risikotransparenz und Risikobewusstsein in der Organisation gestärkt.

Chancen und Risiken werden von den verantwortlichen Organisationseinheiten in festen Zyklen, bei Bedarf ad hoc, erhoben und nach Eintrittswahrscheinlichkeit und Auswirkung bewertet. Die Berichterstattung an das Risikomanagement umfasst die identifizierten Risiken und Chancen, deren Bewertung sowie definierte Maßnahmen zur Vermeidung, Reduktion oder Überwälzung. Durch eine regelmäßige und in kritischen Fällen anlassbezogene Berichterstattung an Geschäftsführung und Aufsichtsrat wird sichergestellt, dass Unsicherheiten in wesentlichen Entscheidungsprozessen berücksichtigt werden.

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

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

4.2. WESENTLICHE RISIKEN

4.2.1. Immobilienbewertungsrisiko

Das Immobilienbewertungsrisiko umfasst das Risiko sich ändernder Liegenschaftswerte im Immobilienportfolio. Diese positiven wie auch negativen Wertschwankungen werden durch Faktoren wie makroökonomische Rahmenbedingungen (z.B. der Zinslandschaft), lokale Immobilienmarktentwicklungen, immobilienspezifische 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. Investor*innen erwarten sich infolgedessen höhere Renditen durch Immobilieninvestments und ziehen gegebenenfalls Kapital aus dem Immobilienmarkt ab, um es 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*innen zunehmend aus dem Wohnungsmarkt zurückziehen und die Preise fallen. Aktuell sind am Immobilienmarkt aufgrund der stark gestiegenen Renditen relativ hohe Abwertungen zu beobachten.

Das Risiko einer erneuten Indexaussetzung ist am 30. Juni 2025 durch die Kundmachung des BGBl. I Nr. 26/2025 (Budgetbegleitgesetz) eingetreten. Hierbei wurde die Wertsicherung der dem Generalmietvertrag und Fruchtgenussrahmenvertrag unterliegenden Mieten neu festgesetzt. Dies führt zu einer Aussetzung der nächsten Mietenindexierung und infolgedessen zu einem realen Mietentgang. Darüber hinaus kommt es zu Unsicherheiten im Hinblick auf zukünftig drohende hoheitliche Eingriffe in die bestehenden Verträge zwischen dem Bund und der ARE und damit einhergehend in die Sicherheit der vertraglich vereinbarten Wertsicherungen von Mieten. Der daraus resultierende Vertrauensverlust sowie das damit einhergehende erhöhte politische Risiko wurden von den externen Gutachter*innen in Form eines Risikoaufschlags im Liegenschaftszinssatz berücksichtigt und führte zu einer spürbaren Abwertung des Immobilienvermögens.

Nachhaltigkeit: Vor dem Hintergrund, dass die Immobilienwirtschaft einen wesentlichen Beitrag zur Senkung des Energieverbrauchs und der CO_2-Emissionen leisten muss, wird auch in der Liegenschaftsbewertung zunehmend Augenmerk auf die Befundung und Einwertung von Nachhaltigkeitsrisiken gelegt. Frühzeitige Investitionen zur Verbesserung der Nachhaltigkeit der Liegenschaften können nicht nur drohende Wertverluste vermeiden, sondern auch eine Steigerung der Attraktivität der Objekte für Mieter*innen erreichen.

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

Im Rahmen des Portfoliomanagements werden mögliche negativ wertbeeinflussende Umstände im Vorfeld identifiziert und durch aktives Asset Management sowie eine nachhaltige Portfoliosteuerung minimiert bzw. ausgeschlossen.

Die Verkehrswertermittlung erfolgt in der ARE jährlich durch externe, unabhängige und qualifizierte Sachverständige, die im Jahr 2025 im Rahmen einer EU-weiten öffentlichen Ausschreibung neu bestellt wurden.

Um sicherzustellen, dass alle wertrelevanten Parameter, etwa aktuelle Ist-Mieten, wesentliche Vertragsinhalte oder Kosten von Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen, vollständig und korrekt in die Gutachten einfließen, werden den externen Gutachter*innen sämtliche bewertungsrelevanten Unterlagen standardisiert und automatisiert über ein zentrales Bewertungstool zur Verfügung gestellt.

Die ARE unterzieht die externen Gutachten einschließlich der von den Sachverständigen festgelegten Parameter (z.B. Liegenschaftszinssatz, Restnutzungsdauer, Bodenwert, nachhaltige Miete) einem internen Review-Prozess. Dieser dient der Qualitätssicherung und trägt wesentlich zur Nachvollziehbarkeit, Konsistenz und Belastbarkeit der Bewertungsergebnisse bei.

4.2.2. Investitionsrisiko

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

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

In Bezug auf Investitionen in das Anlagevermögen in Form von Sanierungen, Erweiterungen und Neubauten besteht das wesentliche Risiko in den steigenden Baukosten bzw. in daraus resultierenden Kostenüberschreitungen. In den letzten Jahren war ein starker Anstieg der Baukosten zu beobachten. Grund dafür waren zum Teil die sehr hohe Nachfrage nach Baustoffen, stark steigende Energiepreise, Produktions- und Lieferausfälle sowie Logistikprobleme in den Lieferketten. Diese Situation hat sich mittlerweile stabilisiert. Die ARE verfolgt die Entwicklung der Baupreise laufend und berücksichtigt Kostensteigerungen in den Planungen. Um das Risiko von Baukostenüberschreitungen zu minimieren und gegensteuernde Maßnahmen ergreifen zu können, werden im Investitions-Controlling sämtliche Projekte der ARE nach einem standardisierten Schema in regelmäßigen Intervallen abgefragt und ausgewertet. Projekte mit Anzeichen einer Planabweichung werden mit den Controllern und Projektmanager*innen abgestimmt und gegensteuernde Maßnahmen definiert und überwacht.

4.2.3. Vermietungsrisiko

Die ARE vermietet ihre Liegenschaften überwiegend langfristig an Institutionen des Bundes. Der steigende Anteil der an Private vermieteten Flächen (Wohnbau und Büro) betrug 2025 9,8 %. Ausfalls- und Leerstandsrisiken werden vor allem durch ein aktives Asset Management reduziert. Der aktuell vermietbare Leerstand lag bei 2,1 %.

Das vergaberechtliche Inhouse-Privileg gemäß §10 BVergG bei Beauftragung der ARE durch den Bund ist mit 1. Jänner 2025 weggefallen, da die ARE inzwischen mehr als 20 % ihrer Umsätze im Durchschnitt der 3-Jahresbetrachtung mit nicht-öffentlichen Auftraggebern generiert. Die geänderten vergaberechtlichen Gegebenheiten bergen in diesem Zusammenhang unter Umständen auch das Risiko, dass diesbezüglich bei den zuständigen Mitarbeitenden des Bundes und der ARE allfällig vorhandene Unsicherheiten die Abläufe mit dem Bund entsprechend erschweren könnten. Es finden zurzeit Gespräche mit den betroffenen Bundesstellen statt.

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

4.2.4. Konzentrationsrisiko

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

4.2.5. Partnerrisiken

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

4.2.6. Nachschussverpflichtungen

Vertraglich vereinbarte Nachschussverpflichtungen bei Projektfinanzierungen stellen ein weiteres Risiko dar. Im Falle von Kostenüberschreitungen oder bei unvorhersehbaren und nicht qualifizierbaren Covenant-Verletzungen könnte es zu Eigenmittelnachschussforderungen oder zu vorzeitigen Rückführungen kommen, was in weiterer Folge ungeplante Maßnahmen (wie eine Umfinanzierung zu ungünstigeren Konditionen oder einen vorzeitigen Verkauf) mit sich bringen kann.

4.2.7. Cyber-Risiken

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

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

4.2.8. Reputationsrisiken

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

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

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

4.2.9. Finanzielle Risiken

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

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

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

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

Zinsrisiken

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

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

Aufgrund des starken Anstiegs des Zinsniveaus 2022/2023 wurde die Risikoeinstufung des Zinsänderungsrisikos geändert. Effekte aus dem Zinsänderungsrisiko werden als wesentlich substanzielles Risiko eingestuft und der Anteil der variablen Finanzierungen wurde reduziert. Das Zinsänderungsrisiko wird laufend überwacht.

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

Liquiditätsrisiko / Kreditlinienrisiko

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

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

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

Ausfallsrisiko

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

Steuerrisiko

Wie bereits in der Vergangenheit können mögliche künftige Änderungen in der österreichischen Steuergesetzgebung, die Auswirkungen auf die Ertrags-, Umsatz- und Grunderwerbsbesteuerung für die Immobilienwirtschaft haben, nicht ausgeschlossen werden (zum Beispiel die Reform der GrESt zur Jahresmitte 2025 – Verschärfung bei Share Deals). Die ARE versucht daher, allfällige Konsequenzen von Gesetzesänderungen durch die kontinuierliche Zusammenarbeit mit Expert*innen (vor allem mit externen Steuerberater*innen) sowie durch ein laufendes Monitoring aller wesentlichen Gesetzesänderungen im steuerlichen Bereich frühzeitig zu erkennen, bei der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen und für bekannte Risiken ausreichende bilanzielle Vorsorgen zu treffen.

Aufgrund der stetig wachsenden steuerlichen Anforderungen und Herausforderungen wurde bereits im Geschäftsjahr 2020 ein konzerninternes Steuerkontrollsystem (SKS) etabliert, welches im Geschäftsjahr 2021 zertifiziert wurde und regelmäßig aktualisiert wird. Der Zielsetzung des SKS folgend liegt der Schwerpunkt auf der Beurteilung der steuerrelevanten Risiken und der Steuerungs- und Kontrollmaßnahmen. Dadurch soll gewährleistet sein, dass alle 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.

Kapitalrisikomanagement

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

4.3. INTERNES KONTROLLSYSTEM

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

Das IKS des Konzerns verfolgt folgende grundlegende Ziele:

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

Darüber hinaus ist es auf die Einhaltung

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

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

4.3.1. Kontrollumfeld und Maßnahmen

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

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

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

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

4.3.2. Monitoring

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

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

5 | CORPORATE GOVERNANCE

5.1. FREIWILLIGES BEKENNTNIS ZUM ÖSTERREICHISCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX

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

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

5.2. COMPLIANCE UND UNTERNEHMENSWERTE

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

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

5.3. KORRUPTIONSPRÄVENTION UND UMGANG MIT INTERESSENKONFLIKTEN

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

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

5.4. ARBEITSWEISE DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Die Geschäftsführung der ARE besteht aus den zwei Mitgliedern Dr. Christine Dornaus und DI Gerald Beck, deren Kompetenzen klar zugeordnet sind. Die Geschäftsführer stehen in regelmäßigem Austausch miteinander sowie im laufenden Dialog und Informationsaustausch mit den Führungskräften.

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

6 | NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN EINSCHLIESSLICH DER UMWELTBELANGE

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

7 | INNOVATION, FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

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

Der BIG Konzern startete im Jahr 2023 ein Forschungsprojekt zu ausgewählten Gebäuden und Liegenschaften, die derzeit in ihrer Verantwortung stehen und in den Jahren 1938 bis 1945 möglicherweise vom nationalsozialistischen Regime in verbrecherischer Art und Weise genutzt wurden. Im Rahmen einer Pilotstudie untersuchte das Ludwig Boltzmann Institut für Kriegsfolgenforschung unter der Leitung von Barbara Stelzl-Marx 74 Gebäude der ARE Austrian Real Estate. Das Projekt wird von einem international besetzen wissenschaftlichen Beirat begleitet.

Der Abschlussbericht zur Pilotstudie wurde der BIG im zweiten Halbjahr 2025 zur Evaluierung vorgelegt.

8 | VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES UNTERNEHMENS

Die Inflationsentwicklungen und die damit in Zusammenhang stehenden geldpolitischen Entscheidungen der EZB haben ab Mitte 2022 am Immobilienmarkt eine Konsolidierungsphase ausgelöst. Mittlerweile zeigen die Zinsen und die damit in Zusammenhang stehenden Exit-Yields eine relativ konstante Seitwärtsbewegung, liegen jedoch deutlich über dem Niveau von vor 2022. Die Baukosten haben sich auf einem hohen Niveau eingependelt, jedoch sind punktuell wieder sinkende Baupreise erkennbar. Die Nachfragesituation, speziell im Wohnbau, hat sich durch die weniger volatile Zinsentwicklung verbessert. Die immer noch relativ hohen Zinsen und Baukosten wirken sich wie bei allen Bauträgern nach wie vor 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.

Die langfristige Vermietung und die partnerschaftliche Betreuung ihrer Bestandskund*innen sind wesentliche Ziele der ARE, um ein gesundes und nachhaltiges Wachstum sowie eine kontinuierliche Wertsteigerung sicherzustellen.

Für das Jahr 2026 sind trotz der nach wie vor herausfordernden wirtschaftlichen Lage Baustarts und Fertigstellungen geplant. Im VILLAGE IM DRITTEN schreitet die Errichtung von Mietwohnungen und einem Bürogebäude voran. Die Gesamtfertigstellung ist für 2027 geplant. Beim Sicherheitszentrum Tirol in Innsbruck ist für das Jahr 2026 die Gesamtfertigstellung geplant, und auch die Sanierungsarbeiten in der Vorderen Zollamtsstraße 3 im 3. Wiener Gemeindebezirk sollen im kommenden Jahr abgeschlossen werden.

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

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

9 | EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

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 Angabenpflicht im Anhang führen.

Die Geschäftsführung schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn des Jahresabschlusses 2025 eine Dividende i.H.v. EUR 2,73 Mio. auszuschütten. Aufgrund des erhöhten Eigenfinanzierungsbedarfs der ARE und der Dekarbonisierungsinitiative wird das Ergebnis fast zur Gänze thesauriert. Dieser Gewinnverwendungsvorschlag muss noch durch den Aufsichtsrat geprüft und von der Generalversammlung beschlossen werden, sodass der endgültige Ausschüttungsbeschluss von diesem Vorschlag abweichen kann.

10 | SONSTIGES

Die Gesellschaft verfügt über keine Zweigniederlassungen.

Wien, 6. März 2026

Die Geschäftsführung

Mag. Dr. Christine Dornaus

DI Gerald Beck