UGB

LAGEBERICHT

der ARE Austrian Real Estate Development GmbH

zum 31. Dezember 2025

Wien, 6. März 2026

INHALTSVERZEICHNIS

1| UNTERNEHMENSSTRUKTUR 22

1.1. Ziele und Strategie 22

1.2. Mitarbeitende 22

1.3. Wirtschaftliches Umfeld 23

1.4. Immobilienmarkt 24

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. Risikomanagementsystem 28

3.2. Wesentliche Risiken 28

3.3. 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 der UMWELTBELANGE 34

6| INNOVATION, FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG 34

7| VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES UNTERNEHMENS 34

8| EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG 35

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 Stadtteilentwicklung nimmt die ARE DEVELOPMENT eine führende Position am österreichischen Markt ein. Die Quartiere der ARE DEVELOPMENT zeichnen sich durch einen vielfältigen Nutzungsmix aus Wohnen, Arbeiten, Gewerbe, Nahversorgung, Bildung sowie 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 konzipiert. 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 Projektentwickler*innen umgesetzt. Mit der Konzernmutter BIG werden darüber hinaus international Synergien im Bildungsbereich 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).

In Österreich wird der Fokus der ARE DEVELOPMENT wie schon in den letzten Jahren verstärkt auf die Bereitstellung von Wohnraum gerichtet.

Im Sinne ihrer Wachstumsstrategie hat die ARE DEVELOPMENT zur Diversifikation des Portfolios erste Schritte über die Grenzen Österreichs hinaus gesetzt: Deutschland, wo es Investitionsbedarf im Bildungsbereich gibt, ist für Pilotprojekte von Interesse. Der Bildungsbereich soll unter Nutzung von Synergien mit der Konzernmutter BIG schrittweise erschlossen werden. So wurden 2025 im Rahmen eines Joint Ventures mit der schwedischen Hemsö in Köln die Bauarbeiten für eine neue Gesamtschule gestartet.

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. MITARBEITENDE

Mit Stichtag 31. Dezember 2025 beschäftigte die ARE DEVELOPMENT 66 Mitarbeitende (Vorjahr: 73 Mitarbeitende). Das Durchschnittsalter lag bei 44 Jahren, der Frauenanteil bei 57,0 % bzw. auf Leitungsebene bei 66,7 %. Die Personalkosten der ARE DEVELOPMENT betrugen im Berichtszeitraum rund EUR 7,9 Mio. (Vorjahr: EUR 7,6 Mio.).

1.3. 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.

1.4. 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 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]

[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
[11] EXPLOREAL Executive Update Q4 2025

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.

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 keine An- und Verkäufe von Projekten im Rahmen eines Share Deals oder Asset Deals abgeschlossen.

2.3. ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

2.3.1. Entwicklung der Ertragslage

Ergebnis- und Renditekennzahlen in EUR Mio.	2025	2024
Umsatzerlöse	7,1	7,6
Finanzergebnis	-138,0	-2,0
Ergebnis vor Steuern zuzüglich Zinsaufwand	-135,6	-1,9
Jahresüberschuss	-135,5	-4,0
Return on Equity [= Ergebnis vor Steuern / durchschnittliches Eigenkapital]	-42,2%	-2,2%
Return on Investment [= (Ergebnis vor Steuern + Zinsaufwand) / durchschnittliches Gesamtkapital]	-26,5%	-0,4%

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse liegen im Berichtsjahr mit EUR 7,1 Mio. leicht unter dem Wert des Vorjahres (EUR 7,6 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 i.H.v. EUR 6,9 Mio. (Vorjahr: EUR 7,5 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 -2,0 Mio. im Jahr 2024 um EUR -136,0 Mio. auf EUR -138,0 Mio. im Jahr 2025.

Die ARE DEVELOPMENT verzeichnete Verluste aus Beteiligungen i.H.v. EUR -2,2 Mio. (Vorjahr: EUR 15,8 Mio.) im Wesentlichen aus der Übertragung von Projektgesellschaften der Projekte Village im Dritten, Linke Wienzeile und Im grünen Mödling an das verbundene Unternehmen ARE Beteiligungen GmbH.

Demgegenüber stehen Aufwendungen aus Finanzanlagen i.H.v. EUR -142,6 Mio. (Vorjahr: EUR -26,5 Mio.), wovon im Geschäftsjahr der überwiegende Anteil auf Beteiligungsabwertungen entfällt.

Jahresüberschuss

Das Betriebsergebnis liegt mit EUR -4,3 Mio. im Jahr 2025 über dem Vorjahreswert (EUR -5,9 Mio.).

Der Personalaufwand verzeichnete im Jahr 2025 einen Zuwachs i.H.v. EUR -0,3 Mio. auf EUR -7,9 Mio. (Vorjahr EUR -7,6 Mio.). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich im Vergleich zum Vorjahr und betragen EUR -4,4 Mio. im Jahr 2025 (Vorjahr EUR -5,3 Mio.).

Der Aufwand für Konzernverrechnungen reduzierte sich um EUR +0,4 Mio., hauptsächlich aufgrund von Dienstleistungshonoraren für Human Resources, Marketing oder Informationstechnik (IT) der BIG.

Unter Berücksichtigung der wesentlichen, oben genannten Effekte resultiert ein Jahresfehlbetrag von EUR -130,0 Mio. im Jahr 2025.

Rentabilitäten

Sowohl die Eigenkapitalrentabilität mit -42,2 % (Vorjahr: -2,2 %) als auch die Gesamtkapitalrentabilität mit -26,5 % (Vorjahr: -0,4 %) der ARE DEVELOPMENT lagen Ende 2025 unter dem Vorjahresniveau.

2.3.2. Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage

	2025	2024
Nettoverschuldung [= verzinsliches Fremdkapital - flüssige Mitte]	EUR 171,3 Mio.	EUR 164,4 Mio.
Eigenkapitalquote [= Eigenkapital / Gesamtkapital]	62,1%	69,3%
Nettoverschuldungsgrad [= Nettoverschuldung / Eigenkapital]	58,4%	43,1%

Sowohl die Nettoverschuldung i.H.v. EUR 171,3 Mio. (Vorjahr: EUR 164,4 Mio.), als auch der Nettoverschuldungsgrad i.H.v. 58,4 % (Vorjahr: 43,1 %) sind aufgrund des Finanzierungsbedarfs angestiegen.

Die Eigenkapitalquote reduziert sich im abgeschlossenen Geschäftsjahr aufgrund der gestiegenen Verbindlichkeit gegenüber der ARE Austrian Real Estate GmbH um -7,2 % auf 62,1 % (Vorjahr: 69,3 %).

2.3.3. Cashflow

Cashflow-Kennzahlen in EUR Mio.	2025	2024
Cashflow aus dem operativen Bereich	0,4	-16,8
Cashflow aus Investitionsaktivitäten	-51,1	-114,4
Cashflow aus Finanzierungsaktivitäten	40,9	146,9
Veränderung der liquiden Mittel	**-9,8**	**15,7**

Die Abweichung des Cashflows aus dem operativen Bereich ist im Wesentlichen auf einen höheren Cashflow aus dem Ergebnis (EUR +4,0 Mio.) sowie auf die Veränderung des Working Capitals (EUR -13,1 Mio.) zurückzuführen.

Die Veränderung im Cashflow aus Investitionsaktivitäten ist im Wesentlichen auf höhere Cashflows iZm der Veränderung beteiligte und verbundene Unternehmen (EUR -38,8 Mio.) und gegenläufig der Veränderung von Ausleihungen (EUR +108,0 Mio.) zu erklären.

Die Veränderung im Cashflow aus Finanzierungsaktivitäten resultiert im Berichtsjahr im Wesentlichen aus höheren Darlehen von verbundenen Unternehmen (EUR -109,2 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. In der Regel sind diese Finanzierungen marktüblich besichert.

Die ARE DEVELOPMENT als Muttergesellschaft reicht Zuschüsse sowie Darlehen in Form von Intercompanydarlehen an ihre untergeordneten Gesellschaften 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 sowie Intercompanyfinanzierungen.

Die ARE DEVELOPMENT verfügt über eine überjährige interne Finanzierung zu drittvergleichsfähigen Konditionen der Muttergesellschaft ARE i.H.v. EUR 120 Mio. (Vorjahr: EUR 120,0 Mio.) mit fixer Verzinsung. 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 2025 auf EUR 51,2 Mio. (Vorjahr: EUR 1,4 Mio.). Somit belief sich das gesamte Finanzierungsvolumen der ARE DEVELOPMENT zum Stichtag auf insgesamt EUR 171,1 Mio. (Vorjahr: EUR 164,2 Mio.).

3 | RISIKOBERICHT

Die ARE DEVELOPMENT agiert als Immobilienunternehmen 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. Vor diesem Hintergrund ist das Unternehmen unterschiedlichen Chancen und Risiken ausgesetzt, denen mit einem aktiven Chancen- und Risikomanagementsystem begegnet und das laufend weiterentwickelt wird.

3.1. 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 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 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.

3.2. WESENTLICHE RISIKEN

3.2.1. 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, 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 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 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 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 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 Verkehrswertermittlung der Develop to Hold Objekte erfolgt jährlich durch externe, unabhängige und qualifizierte Sachverständige, die im Jahr 2025 im Rahmen einer EU-weiten öffentlichen Ausschreibung neu bestellt wurden.

Für Develop to Sell-Objekte wird die Verkehrswertermittlung anlassbezogen ebenfalls durch externe, unabhängige und qualifizierte Sachverständige auf Basis der aus der EU weiten Ausschreibung hervorgegangenen Rahmenvereinbarung durchgeführt.

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

3.2.2. Investitionsrisiko

Zur Optimierung und Diversifizierung sowie zur Absicherung bestehender Standorte im Falle notwendiger Wachstumsszenarien des Portfolios (Risiko-/Ertragsprofil, Lage, durchschnittliche Liegenschaftsgröße) werden im Unternehmen 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*innen 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 transaktionsspezifische 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, 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.

3.2.3. 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 – erhöhtes Zinsniveau, nach wie vor höhere Finanzierungskosten und bereits eingepreiste Renditeanpassungen – sind Preisabschläge am Immobilienmarkt sichtbar. Die Preisfindung ist jedoch noch im Gange, weshalb an den Investmentmärkten immer noch wenig Aktivität stattfindet. Im Rahmen der Grundstücks-/Projektakquisition wird besonders auf die langfristige Wirtschaftlichkeit von Projektentwicklungen geachtet. Ein aktives Risikomanagement gewährleistet eine adäquate Prüfung diverser Verwertungs- und Marktentwicklungsszenarien. Ein weiteres beschaffungsseitiges Risiko ergibt sich im Bereich der Baukostenentwicklung. In den letzten Jahren war ein starker Anstieg der Baustoffpreise zu beobachten. Diese Entwicklung hat sich mittlerweile stabilisiert, aufgrund der rückläufigen Baukonjunktur ist beim Baupreisindex kein weiterer Anstieg zu beobachten. Die Entwicklung der Baupreise wird laufend verfolgt und Kostensteigerungen werden in den Planungen berücksichtigt.

Absatzmarkt

Eine wesentliche Rolle am Absatzmarkt spielen auch die Haushaltseinkommen; sie stellen angesichts der zukünftigen Entwicklung der Zinsen und Inflation einen Unsicherheitsfaktor dar. Während die Inflationsrate in Österreich weiterhin über dem EU-Durchschnitt liegt, sorgt die geldpolitische Lockerung der EZB für ein rückläufiges Zinsniveau. Gemeinsam mit dem Auslaufen der KIM-Verordnung dürfte dies jedoch die Kreditvergabe erleichtern und die Nachfrage nach Wohnimmobilien beleben.

Die Verwertungsstrategie bei Wohnbauprojekten wird von Projekt zu Projekt geprüft und an die aktuelle Marktsituation angepasst. Die Entwicklung der Zinsdynamik wird genau beobachtet und in der Planung berücksichtigt. Weitere Absatzrisiken ergeben sich durch etwaige Gesetzesänderungen, welche die Rahmenbedingungen für die Verwertung von Wohnbauten verändern.

Eine weitere Unsicherheit stellt bei Wohnbauprojekten eine wesentliche 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. Zudem können sich Änderungen bei den Anforderungen an die Grundrisse (steigende Relevanz von Freiflächen) bis hin zu demografischen Verschiebungen (Wohnen am Land) ergeben.

Im Bürobereich wirken sich das bereits etablierte Homeoffice, veränderte Arbeitsmodelle und die gesamtwirtschaftliche Lage weiterhin dämpfend auf die Nachfrage aus und bringen Unsicherheiten beim zukünftigen Büroflächenbedarf mit sich. 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 eine laufende aktive Marktbeobachtung und -analyse, zum Teil in Zusammenarbeit mit wissenschaftlichen Expert*innen, statt.

Umsetzungsrisiken

Mangelnde Beschreibung der Ausführungs- und Ausstattungsqualität, unvorhergesehene Ereignisse wie der Ausfall von Auftragnehmer*innen und Bau(grund)risiken sowie zeitliche Verzögerungen stellen Risiken für die erfolgreiche Umsetzung eines Projekts dar. Wesentliche Maßnahmen, um diesen Risiken entgegenzusteuern, sind ein professionell agierendes Projektmanagement, 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 in Zusammenhang mit Neuakquisitionen wird auf diese Entwicklungen geachtet.

Die starken Preisanstiege für freifinanzierte Wohnflächen rücken 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.

Werthaltigkeitsrisiko bei Vorräten

Immobilien die als Develop-to-sell klassifiziert sind, können aufgrund möglicher sinkender Verkaufspreise, steigender Bau- oder Finanzierungskosten sowie Veränderungen der Projektparameter eine Abwertung der Vorräte erforderlich machen.

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

3.2.4. Partnerrisiken

Die ARE DEVELOPMENT realisiert einige Projektentwicklungen in Joint Ventures und ist dabei von der Bonität sowie Zahlungs- und Leistungsfähigkeit der Projektpartner*innen 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.

3.2.5. 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.

3.2.6. 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. IT-Risiken werden laufend bewertet, Security-Maßnahmen zur Risikoreduktion umgesetzt, Notfall- und Wiederanlaufpläne implementiert sowie die IT-Systeme durch regelmäßige externe Audits geprüft.

3.2.7. Reputationsrisiken

Die Reputation der ARE DEVELOPMENT gehört zu den wertvollsten Gütern und bildet die Grundlage für langfristigen wirtschaftlichen Erfolg. Die Haltung des Unternehmens 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 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 DEVELOPMENT tragen zur Risikoreduktion bei.

3.2.8. 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.

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 Inflationskrisen 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; sie 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 Institute, das Entstehen von Finanzierungsengpässen am Markt wird dadurch begünstigt.

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 DEVELOPMENT 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 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.

3.3. 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.

3.3.1. 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 compliancerelevante Themen (Verhaltenskodex, Antikorruption etc.), zu denen die Mitarbeitenden verpflichtende Schulungen erhalten.

Kontrollen sollen einen möglichst fehlerfreien Ablauf der Geschäftsprozesse gewährleisten. Dazu zählen unter anderen die Funktionstrennung, das Vieraugenprinzip, die Zugriffsbeschränkungen (Berechtigungen) sowie die Übereinstimmung von Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortung. Im Rahmen des Grundsatzes der Funktionstrennung wird sichergestellt, dass Tätigkeiten wie Genehmigung, Durchführung, Verbuchung und Kontrolle nicht bei einem Mitarbeitenden 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.

3.3.2. 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.

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

4.3. KORRUPTIONSPRÄVENTION UND UMGANG MIT INTERESSENKONFLIKTEN

Als staatsnahes Unternehmen verfolgt die ARE DEVELOPMENT 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 Mitarbeitenden 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 Informationsaustausch 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 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 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

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.

Für das Jahr 2026 sind trotz der nach wie vor herausfordernden wirtschaftlichen Lage Baustarts und Fertigstellungen geplant. So wird beispielsweise in der Linzer Sonnensteinstraße, wo Eigentumswohnungen und Büros entstehen, mit der Errichtung der Neubauten begonnen. Im VILLAGE IM DRITTEN werden weitere Wohngebäude fertiggestellt, während die Bauphase 3 weiter ausgebaut wird. Die Gesamtfertigstellung ist für 2027 geplant. Außerdem werden das VIENNA TWENTYTWO in Wien Donaustadt sowie die Wohnhäuser in der Quellenstraße und Grutschgasse des Projekts „Im Grünen Mödling“ fertiggestellt.

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 i.H.v. EUR -135.470.307,95 auf neue Rechnung vorzutragen.

9|SONSTIGES

Die Gesellschaft verfügt über keine Zweigniederlassungen.

Wien, 6. März 2026

Die Geschäftsführung

Mag. Dr. Christine Dornaus

DI Gerald Beck