



113 Architektur- und Immobilien-  
auszeichnungen – aktuell

37 Jahre im Geschäft

600+ Realisierte Projekte

25 Unternehmen  
weltweit – aktuell

15+ Gewonnene  
Wettbewerbe | Jahr

200+ Projektneu-  
meldungen | Jahr

300+ Publikationen | Jahr

19 Sprachen im  
Unternehmen

## Inhalt

04	Die :be AG
16	Brief an die Aktionäre
20	Bericht des Aufsichtsrats
24	Die Aktie
26	Nachhaltigkeitsbericht
46	Konzernlagebericht
70	Anhang zum Konzernabschluss
110	UGB Einzelabschluss
136	Referenzen

### MISCHNUTZUNG

#### **Grande Armée - I1ve**

Paris, Frankreich

#### **Neues Leben für ein ikonisches Gebäude**

Hochwertige Sanierung statt Abriss: Baumschlager Eberle Architekten verleihen dem ehemaligen Hauptsitz von Peugeot Citroën eine neue Identität als Büro- und Geschäftskomplex, der auch ein urbaner Treffpunkt sein wird. Die Gebäudestruktur bleibt erhalten, die Fassade erfährt eine sensible Neuinterpretation.

#### **Bauherr** Gecina

**Bruttogeschossfläche** 50.500 m<sup>2</sup>

**Baukosten** 107 Mio EUR

**Fertigstellung** 2022/2023

#### **Wettbewerb/Auszeichnung**

2020 MIPIM Award Best Futura Project

2021 MIPIM Award, Best Futura Project

2023 Austrian Green Planet Building® Award

2023 German Design Award Winner,

Kategorie Excellent Architecture

2024 A+Award Architizer USA Special Mention

2024 Big See Architecture Award Winner

Dieses bereits fünfmal ausgezeichnete Leuchtturmprojekt repräsentiert unsere Werte, unser Nachhaltigkeitsverständnis sowie unsere Haltung zu den Herausforderungen unserer Zeit und begleitet Sie durch diesen Geschäftsbericht.

## Mit nachhaltiger Architektur in die Zukunft

Die :be AG wurde 2020 gegründet, um die Erfolgsgeschichte der Baumschlager Eberle Gruppe fortzuschreiben. Auf dem Fundament von über 35 Jahren Erfahrung bündelt die :be AG zeitlose Architektur, das wegweisende Gebäudeprinzip 2226® sowie hochwertige Immobilien in Eigenentwicklung. Erklärtes Ziel der :be AG ist breit angelegtes Wachstum.

Die Gesellschaften der :be AG bauen umfassend nachhaltig: Über Energiefragen hinaus geht es um kulturelle, soziale, ästhetische und wirtschaftliche Wertbeständigkeit. Im Fokus stehen authentische, lokal stimmige Bauwerke von dauerhafter Relevanz.

Auf den kulturellen Kontext und die spezifischen Bedürfnisse der Auftraggeber\*innen eingehend sind die Gesellschaften der :be AG 2023 an 16 Standorten in Europa und Asien vertreten.

## Breitgefächerte Führungskompetenz

Langjährige Erfahrung an der Spitze der etablierten Sparte Architektur, gepaart mit frischem Blick und umfangreichen Know-how im Konzernrechnungswesen zeichnen den Vorstand mit CEO Elmar Hasler und CFO Stefan Ruedl aus. Im dritten Quartal 2022 wurde die personelle Erweiterung des Vorstandes beschlossen und Anne Speicher auf 2023 als COO (Chief Creative Officer) berufen. Sie steuert die kreative Leistung der Architekten-Gesellschaften, lenkt die Designstrategie, begleitet die Integration neuer Standorte hinsichtlich der architektonischen Prozesse und sorgt übergeordnet für die architektonische Qualitätssicherung.

Der Aufsichtsrat sieht damit beste Voraussetzungen geschaffen, um die Baumschlager Eberle Gruppe erfolgreich in die Zukunft zu führen und die Werthaltung des Unternehmens beizubehalten: Authentische Kontinuität mit höchstem Qualitätsanspruch trifft auf unternehmerische Methodenkompetenz. Gemeinsame Ziele und Werte, gefestigte Vertrauensverhältnisse und Offenheit für neues Wissen sind die Basis für langfristiges Wachstum über alle Unternehmenssparten hinweg.

Gleiches gilt für den Aufsichtsrat selbst: Gründer Prof. Dietmar Eberle prägte den Kurs des Unternehmens auf ertragreiche Performance bei höchstem architektonischem Niveau. Internationale Kompetenz in Rechts- und Immobilienentwicklungsthemen sowie langjährige Führungserfahrung in Unternehmensspitzen verschiedener Branchen unterstreichen die breite Erfahrung. Ziel ist es, die nachhaltige Unternehmensstrategie von Qualität, Innovation und Wachstum sowie nicht zuletzt das Lebenswerk des Gründers Prof. Dietmar Eberle langfristig für die Zukunft zu sichern.

„Letztendlich hat die Architektur nur drei Möglichkeiten, sich auszudrücken:  
*die Geometrie, die Materialität und das Licht.*  
*Damit muss sie ihre Geschichten erzählen.“*

Prof. Dietmar Eberle

## Unser Kompetenzprofil

### Architektur

Zentraler Gegenstand der angestammten und aktuell größten Unternehmensuntergruppe Baumschlager Eberle Architekten GmbH ist die Erbringung hochwertiger Architekturplanungsleistungen unter dem Dachmarkennamen „Baumschlager Eberle Architekten“. Die Gruppe ist 2023 mit 16 Unternehmenssitzen in Europa und Asien vertreten.

Als Architekt\*innen und Generalplaner\*innen decken Baumschlager Eberle Architekten alle Planungsleistungen im Hochbau ab, eigene Spezialist\*innen ergänzen Teilleistungsbereiche wie Innen- und Landschaftsarchitektur sowie Bauleitungsmandate.

### 2226®

Als Dienstleistungsunternehmen konzipiert die 2226 GmbH energieeffiziente und nachhaltige Bauprojekte, indem sie das innovative Prinzip 2226® zur Anwendung bringt. Durch die Kombination von spezifischen Gebäudestrukturen und der bereitgestellten intelligenten Steuerungssoftware bietet das Prinzip 2226® ökonomisch wie ökologisch optimierte Lösungen für die Herausforderungen des modernen Bauwesens.

Seit 2013 stellt der Pionierbau in Lustenau die Einsparungspotenziale von 2226®-Gebäuden beeindruckend unter Beweis. Gleichzeitig ist er Firmensitz der 2226 GmbH.

### Immobilien

Ziel ist es, langfristig ein Immobilienportfolio mit hochwertigen, nachhaltigen Rendite-Immobilien vor allem in zentralen Lagen aufzubauen. Die eigenen 2226®-Bauten werden als prominente Promoter zur weiteren Positionierung des 2226®-Prinzips eingesetzt.

Hierbei sind sowohl die Beteiligung an kundenspezifischen Projekten als auch die Realisierung und Verwertung von eigenen Immobilien umsetzbar. Der Fokus liegt klar auf sehr guten Lagen mit einem Investmenthorizont von über zehn Jahren und überdurchschnittlichem Ertragspotenzial.

### Portfolio aktuell

Haus 2226, Lustenau, AT – im Portfolio seit 2. Quartal 2022  
Weitere Projektideen in Umsetzung.



## Organigramm

BEAG	:be AG	
HOL	Baumschlager Eberle Architekten GmbH	verbunden
LUS	Baumschlager Eberle Lustenau GmbH	verbunden
VDZAG	Baumschlager Eberle Vaduz AG	verbunden
WIE	Baumschlager Eberle Wien GmbH	verbunden
STG	Baumschlager Eberle St. Gallen AG	verbunden
ZRH	BE Zürich AG	verbunden
HKG	Baumschlager Eberle Hong Kong Ltd.	verbunden
SHE	BE Hong Kong Shenzen prov.	verbunden
BLN	BE Berlin GmbH	verbunden
HAN	BE Southeast Asia Co. Ltd.	verbunden
VNM	BE Vietnam Co. Ltd.	verbunden
PAR	Baumschlager Eberle Architectes SARL	verbunden
BECM	Baumschlager Eberle Construction Management SARL	verbunden
HAM	be Hamburg GmbH	verbunden
SAA	SAA Schweger Architekten GmbH	verbunden
KRK	Baumschlager Eberle Architekci Kraków Spółka z o. o.	verbunden
KRI	BE DDJM Interior Spółka z o. o.	verbunden
MRS	Baumschlager Eberle Architectes Marseille SARL	verbunden
FLR	Baumschlager Eberle Firenze srl	verbunden
DUS	Baumschlager Eberle pagelhenn GmbH	verbunden
MAD	De Lapuerta Campo Arquitectos SLP	assoziiert
2226 AG	2226 AG	verbunden
2226 GmbH	2226 GmbH	verbunden
REKS	REKS GmbH	assoziiert
FOX	Fox Solutions GmbH	verbunden
IMMO	be immo GmbH	verbunden
MP 19	MP 19 Investment GmbH	verbunden
KS 4	KS 4 Investment GmbH	verbunden

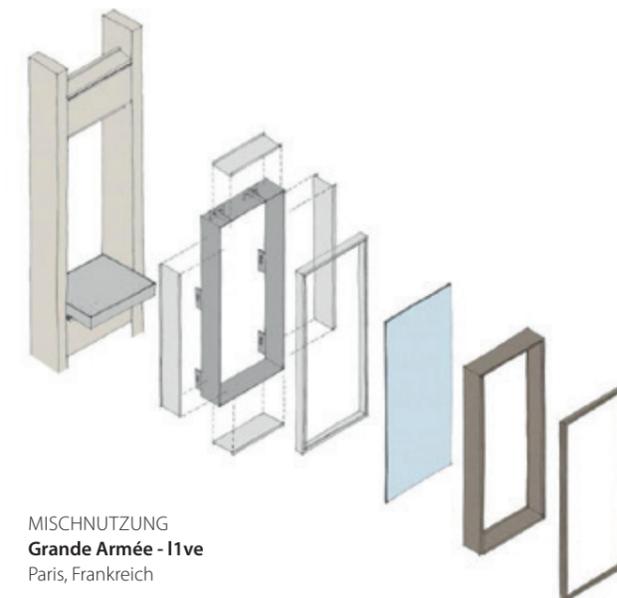
## Strukturentwicklung im Unternehmen

Die :be AG

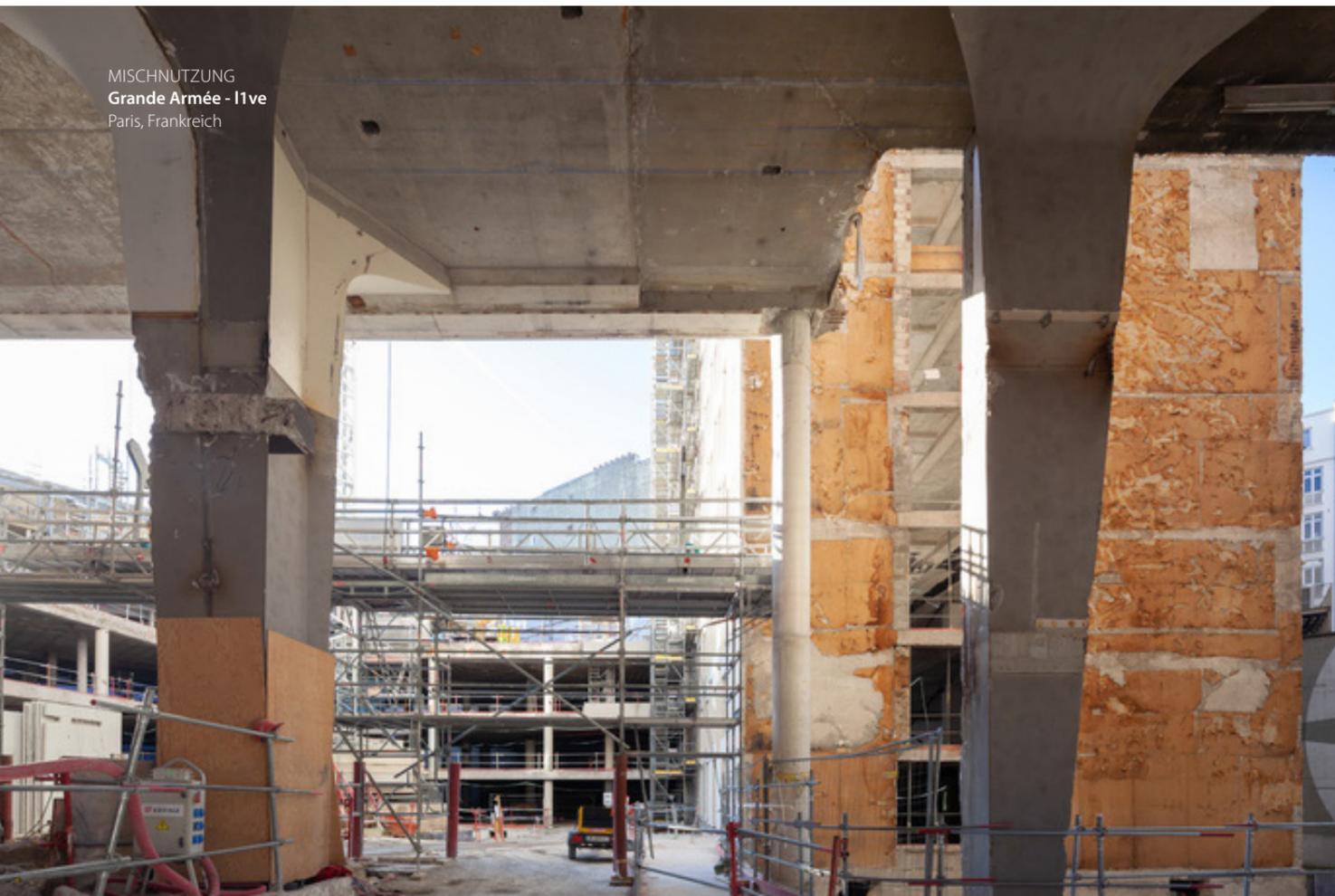
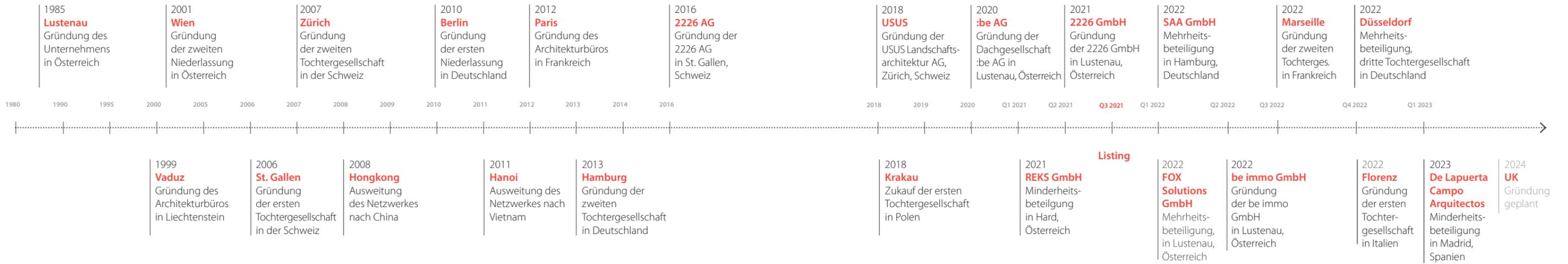
Nachdem das Geschäftsjahr 2022 für die :be-Gruppe von starkem Wachstum sowie dem konzernrechtlichen Umbau der Spartenebene geprägt war, lag der Schwerpunkt im Jahr 2023 auf der Strukturbereinigung der Beteiligungen innerhalb der Sparten.

Die Unternehmensgruppe ist nun in die strategischen Geschäftseinheiten „Architektur“, „2226®“ und „Immobilien“ gegliedert: Die Baumschlager Eberle Architekten GmbH bündelt und steuert als Spartenobergesellschaft die Architekturbüros der Gruppe. Die Sparte 2226® begleitet Bauherren und Architekten bei der Realisierung von Gebäuden nach dem 2226®-Prinzip, konzipiert und vertreibt Lösungen für Gebäudeautomation und entwickelt Systemergänzungen. In der Sparte Immobilien erwirbt die be immo GmbH nachhaltige Immobilien in zentralen Lagen, die nach dem 2226®-Prinzip errichtet werden, oder beteiligt sich an kundenspezifischen Projekten. Sinnvollerweise geschieht dies unter Berücksichtigung von Synergien innerhalb der Gruppe.

Nach Umsetzung aller Maßnahmen wird sich die Anzahl unserer Beteiligungen 2024 – vorbehaltlich weiteren Wachstums – von 30 auf 25 reduziert haben.



Konzeptionelle Strukturentwicklung in der Architektur am Beispiel eines Kastenfensterelements.



MISCHNUTZUNG  
Grande Armée - 11ve  
Paris, Frankreich

Die :be AG auf Wachstumskurs – für das zweite Halbjahr 2024 sind bereits zwei Gruppenergänzungen geplant.



## Preise, Auszeichnungen und Zertifikate – Auswahl

### 2024

BÜRO UND VERWALTUNG  
**Europa**, Levallois-Perret, Frankreich  
**Austrian Green Planet Building® Award**  
 Federal Ministry for Climate Action, Environment, Energy, Mobility, Innovation and Technology

BÜRO UND VERWALTUNG  
**L'ive, Avenue de la Grande Armée**, Paris  
**A+Award**  
*Special Mention*

Achitzer, USA  
**Big See Architecture Award**  
*Winner*  
 Ljubljana, Slowenien

### 2023

MISCHNUTZUNG  
**Stenna Zentrum** Flims, Schweiz  
**Prix Versailles, the World Architecture and Design Award at UNESCO**  
*World's Most Beautiful Shopping Mall Interiors*

MISCHNUTZUNG  
**Hotel Peterhof, Alpe Furx**, Österreich  
**BLT Built Design Award**  
*Winner "Architectural design - Hospitality"*  
**Vorarlberger Holzbaupreis**  
*Anerkennung*

WOHNUNGSBAU  
**CEG Yancheng Industrial Park**,  
 Yancheng, China  
**Big See Architecture Award**,  
*Kategorie: Wohnungsbau*  
 Ljubljana, Slowenien

BÜRO UND VERWALTUNG  
**L'ive, Avenue de la Grande Armée**, Paris  
**Austrian Green Planet Building® Award**  
 Federal Ministry for Climate Action, Environment, Energy, Mobility, Innovation and Technology  
**German Design Award**  
*"Winner" - Kategorie "Excellent Architecture"*

BÜRO UND VERWALTUNG  
**Montagne du Parc**, Brüssel, Belgien  
**International Property Awards Europe**,  
*Kategorie: Best Office Architecture*  
 Chelmsford, Grossbritannien

### 2022

BÜRO UND VERWALTUNG  
**Europa, Levallois-Perret, Frankreich**  
**Le Geste d'Or – Construction**, Paris, Frankreich

BÜRO UND VERWALTUNG  
**Montagne du Parc**, Brüssel, Belgien  
**Austrian Green Planet Building® Award**  
 Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) und der AUSSENWIRTSCHAFT AUSTRIA, Wien, Österreich  
**Belfa Facility Award, Publikumspreis**  
 Belfa – Belgian Facility Association, Zaventem, Belgien  
**MIPIM Awards, Kategorie**  
*„Best Office and Business Development“*

MISCHNUTZUNG  
**2226 Emmenweid**, Emmenbrücke, Schweiz  
**Brickaward, Kategorie: working together**  
 Wienerberger AG, Wien, Österreich

MISCHNUTZUNG  
**Hotel Peterhof, Alpe Furx**, Österreich  
**German Design Award, “Special Mention”**,  
*Kategorie “Excellent Architecture”*  
 Frankfurt a. Main, Deutschland  
**Idea Tops Award, 1. Platz**  
*Kategorie “Green Architecture”*  
 Shenzhen, China  
**Big See Tourismdesign Award Winner**  
 Ljubljana, Slowenien

MISCHNUTZUNG  
**Alte Mälzerei, Berlin**, Deutschland  
**polis award, 2. Platz, Kategorie „Urbanes Flächenrecycling“** polis – Magazin für Urban Development, Wuppertal, Deutschland

MISCHNUTZUNG  
**Quartier am Rathauspark**, Berlin, Germany  
**Zertifikat in Platin für nachhaltige Büro- und Verwaltungsgebäude** DGNB (Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen), Stuttgart, Deutschland

SPORT UND FREIZEIT  
**Eastin Hotel and Residence**, Hanoi, Vietnam  
**VMARK Vietnam Design Awards**  
*Kategorie: Gold winner, Best hospitality design*

### 2021

BÜRO UND VERWALTUNG  
**Montagne du Parc**, Brüssel, Belgien  
**Febe Elements Awards, Kategorie „Precast in buildings“**

EINFAMILIENHAUS  
**Haus Holdergasse** Vaduz, Liechtenstein  
**Schweizer Preis für Putz und Farbe**  
*1. Preis, Kategorie „Fassade“*  
*3. Preis, Kategorie „Innenraum“*  
**Callwey Verlag München, Deutschland**  
**Award Häuser des Jahres 2021**

### 2020

STANDORTAUSZEICHNUNG  
 BE SOUTHEAST ASIA CO. LTD. | HANOI  
**BCI Asia Awards**  
**Top Ten Architects Award**  
**BCI Asia, Saigon, Vietman**

MISCHNUTZUNG  
**I1ve - Grande Armée**, Paris, Frankreich  
**MIPIM Award, Best Futura Project**

MISCHNUTZUNG  
**2226 Lingenau** Lingenau, Österreich  
**Fiabci Prix d'Excellence Austria**  
*Sieger, Kategorie „Spezialimmobilie“*

MISCHNUTZUNG  
**Stenna Zentrum** Flims, Schweiz  
**Prix Versailles** Paris, Frankreich  
*Spezialpreis Interior Europe, Kategorie „Einkaufszentren“*  
**Golden Trezzini Award, St. Petersburg, Russland**  
*Shortlist, Kategorie „Best Constructed Comfort Class Residential Estate“*

MISCHNUTZUNG  
**Cité Universelle** Paris, Frankrech  
**SIATI 2020**  
*Trophée d'Or, Kategorie „Opération de promotion immobilière innovante“*  
 SIATI – L'immobilier, l'aménagement du territoire et infrastructures, Paris, Frankreich

BÜRO UND VERWALTUNG  
**Green Office® Enjoy** Paris, Frankreich  
**German Design Award**  
 Rat für Formgebung, Frankfurt am Main, Deutschland  
**Trophée Séquence Bois**  
*Kategorie, Mixité de matériaux*, Paris, Frankreich

### 2019

WOHNUNGSBAU  
**Maison de la Francophonie, Cité Internationale Universitaire** Paris, Frankreich  
**PYRAMIDES D'ARGENT DE LA FPI ILE-DE-France**  
*Prix de la conduite responsable des opérations (APAVE)*  
 Fédération des Promoteurs immobiliers d'Île-de-France (FPI IDF), Paris, Frankreich

MISCHNUTZUNG  
**Incity** Wuhan, China  
**S. ARCH 2019**  
*Beste Fertigstellung, Kategorie „Urban Project“*  
 The 6th International Conference on Architecture and Built Environment, Havana, Cuba

BÜRO UND VERWALTUNG  
**Green Office® Enjoy** Paris, Frankreich  
**Austria Green Planet Building Future of Building**  
 Österreichisches Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus, Österreichisches Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie Wien, Österreich  
**Prix National de la Construction en bois**  
*Lobende Erwähnung* Paris, Frankreich

WOHNUNGSBAU  
**UpTown Houses** Hamburg, Deutschland  
**FIABCI World Excellence Award**  
*Silber, Kategorie „Wohnungsbau“*  
 FIABCI International Real Estate Federation  
 Berlin, Deutschland

SPORT UND FREIZEIT  
**Eastin Luxury Hotel** Hanoi, Vietnam  
**BCI ASIA Awards**  
*Interior Design Award - Lobende Erwähnung*  
 BCI Asia, Saigon, Vietnam

### 2018

BÜRO UND VERWALTUNG  
**Montagne du Parc** Brüssel, Belgien  
**BIM Award Gold 2018**

MISCHNUTZUNG  
**Ocean Gate Hotel & Residence** Nha Trang, Vietnam  
**BCI ASIA Awards**  
*Interior Design Award - Lobende Erwähnung*  
 BCI Asia Saigon, Vietnam

BÜRO UND VERWALTUNG  
**Neuer Justizpalast** Caen, Frankreich  
**Palmarès de l'Architecture et de l'Aménagement**  
*Großer Preis der Jury und Publikumspreis*  
 CAUE 14, Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement Caen, Frankreich

BÜRO UND VERWALTUNG  
**Green Office® Enjoy** Paris, Frankreich  
**SIATI 2018**  
*Bestes Realstate Projekt*  
 SIATI - L'immobilier, l'aménagement du territoire et infrastructures Paris, Frankreich

WOHNUNGSBAU  
**UpTown Houses Finkenau** Hamburg, Deutschland  
**BDA Hamburg Architekturpreis**  
*3. Preis*  
 Bund Deutscher Architekten BDA Hamburg, Deutschland  
**Prix d'excellence Germany**  
 FIABCI The International Real Estate Federation  
 Berlin, Deutschland

WOHNUNGSBAU  
**Imperia Sky Garden** Hanoi, Vietnam  
**Dot Property Vietnam Awards**  
*Best Condo Landscape Architectural Design*,  
 Dot Property Award Saigon, Vietnam

SPORT UND FREIZEIT  
**The Coastal Hill** Quy Nhon, Vietnam  
**Vietnam Property Awards 2018**  
*Best Green Design Project, 1. Preis*  
 Property Guru Group Vietnam, Hanoi, Vietnam  
**Top Trending Project 2018**  
*Leading Resort Project, 1. Preis*  
 Investment Newspaper Hanoi, Vietnam

SPORT UND FREIZEIT  
**Mövenpick Hotel & Resort** Phu Quoc, Vietnam  
**Vietnam Property Awards**  
*Kategorien „Best Resort Architectural Design“ und „Best Hotel Development“*  
 Property Guru Group Hanoi, Vietnam

### 2017

BILDUNG  
**Maison du Savoir** Esch-sur-Alzette, Luxemburg  
**Zumtobel Group Award 2017**  
*Ehrenvolle Erwähnung*  
 Zumtobel Group Dornbirn, Österreich

BÜRO UND VERWALTUNG  
**Neuer Justizpalast** Caen, Frankreich  
**Clé de Bronze de l'entreprise générale 2017**  
 EGF BTP Normandie Paris, Frankreich

SPORT UND FREIZEIT  
**Mövenpick Hotel & Resort** Phu Quoc, Vietnam  
**Dot Property Southeast Asia's Best of The Best 2017**  
*Kategorie „Best Beachfront Property“*  
 Dot Property Award Saigon, Vietnam

### 2016

BILDUNG  
**Maison du Savoir** Esch-sur-Alzette, Luxemburg  
**Bauhärepräis**  
 OAI - Kammer der Architekten und beratenden Ingenieure, Esch-sur-Alzette, Luxemburg  
 MISCHNUTZUNG  
**Novum** Würzburg, Deutschland  
**Antonio Petrini Preis der Stadt Würzburg**  
 Würzburg, Deutschland

BÜRO UND VERWALTUNG  
**Easy Credit Haus** Nürnberg, Deutschland  
**Architekturpreis der Stadt Nürnberg**  
*Anerkennung*  
 Stadt Nürnberg, Deutschland

BÜRO UND VERWALTUNG  
**2226** Lustenau, Österreich  
**Wienerberger Brick Award**  
*Grand Prix und Gewinner, Kategorie Special Solution*  
 Wien, Österreich

### 2015

KULTUR UND AUSSTELLUNG  
**Krzysztof Penderecki Europäisches Zentrum f. Musik**  
 Luslawice, Polen  
**Mies van der Rohe Award** *Nomminierung*  
 Stiftung Mies van der Rohe, Barcelona, Spanien

BILDUNG  
**Maison du Savoir** Esch-Sur-Alzette, Luxemburg  
**Mies van der Rohe Award** *Nomminierung*  
 Stiftung Mies van der Rohe, Barcelona, Spanien

BÜRO UND VERWALTUNG  
**2226** Lustenau, Österreich  
**German Design Award**  
*Gold*  
 Rat für Formgebung Frankfurt a. Main, Deutschland  
**Mies van der Rohe Award**  
*Shortlist*  
 Stiftung Mies van der Rohe Barcelona, Spanien  
**Energy Globe**  
*World award for sustainability*  
 Energieinstitut Vorarlberg Dornbirn, Österreich

### 2014

KULTUR UND AUSSTELLUNG  
**Krzysztof Penderecki Europäisches Zentrum für Musik** Luslawice, Polen  
**Małopolska Voivodeship Award 2014**

BÜRO UND VERWALTUNG  
**Ardeko** Boulogne-Billancourt, Frankreich  
**Certification LEED**  
*Platinum*  
 U.S. Building Council, Washington D.C., USA

### 2013

BILDUNG  
**ETH e-Science Lab** Zürich, Schweiz  
**Deutscher Natursteinpreis**  
 Deutscher Naturwerkstein-Verband e.V. DNV  
 Würzburg, Deutschland

GESUNDHEIT  
**Krankenhaus AZ Groeninge** Kortrijk, Brüssel  
**Blue Stone Award**  
 Archi-Europe gemeinsam mit Carrières du Hainaut Group Soignies, Belgien

MISCHNUTZUNG  
**Centurion Commercial Center 01** Hamburg, Deutschland  
**BDA Hamburg Architekturpreis**  
 Bund Deutscher Architekten Hamburg, Deutschland

WOHNUNGSBAU  
**Quartier Killesberghöhe** Stuttgart, Deutschland  
**Zertifikat in Gold**  
 Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen  
 DGNB und BMVBS, Stuttgart, Deutschland

### 2012

KULTUR UND AUSSTELLUNG  
**Krzysztof Penderecki Europäisches Zentrum f. Musik**  
 Luslawice, Polen  
**SARP Award**  
*Kategorie „Best SARP Architectural Landmark, Built with Public Funds“*

GESUNDHEIT  
**Campus Diakonie** Düsseldorf, Deutschland  
**AIT Award**  
 AIT Magazin, Hamburg, Deutschland

MISCHNUTZUNG  
**Centurion Commercial Center 01** Hamburg, Deutschland  
**Zertifikat in Gold**  
 Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen  
 DGNB und BMVBS, Stuttgart, Deutschland

### 2011

GESUNDHEIT  
**Krankenhaus AZ Groeninge** Kortrijk, Belgien  
**AIT Healthcare Application Award**  
*Best Sustainable Concept*  
<https://www.competitionline.com/de/ausschreibungen/217719>  
 Hamburg, Deutschland

### 2010

BILDUNG  
**ETH e-Science Lab** Zürich, Schweiz  
**Österreichischer Staatspreis Architektur & Nachhatigkeit**  
*1. Preis*  
 Republik Österreich, Lebensministerium Wien, Österreich

GESUNDHEIT  
**Campus Diakonie** Düsseldorf, Deutschland  
**Auszeichnung guter Bauten 2010**  
 Bund Deutscher Architekten BDA Düsseldorf, Deutschland

SPORT UND FREITZEIT  
**Nordwesthaus** Fußach, Österreich  
**BTV Bauherrenpreis für Tirol und Vorarlberg**  
*Anerkennung*  
 BTV, Bank für Tirol und Vorarlberg, Innsbruck, Österreich

### 2009

BILDUNG  
**ETH e-Science Lab** Zürich, Schweiz  
**International Architecture Award**  
 The Chicago Athenaeum, Illinois, USA

MISCHNUTZUNG  
**CC01 Commercial Center Hafency**  
 Hamburg, Deutschland  
**Gütesiegel für Nachhaltiges Bauen in Silber**  
 Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen  
 DGNB & BMVBS, Stuttgart, Deutschland

BÜRO UND VERWALTUNG  
**CB03 Town Town Wien** Wien, Österreich  
**Gütesiegel für Nachhaltiges Bauen in Gold**  
 Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen  
 DGNB & BMVBS Stuttgart, Deutschland

WOHNUNGSBAU  
**StudentInnenwohnheim Molkereistraße**  
 Wien, Österreich  
**Wiener Wohnbaupreis**  
 Stadt Wien, Österreich

WOHNUNGSBAU  
**Villa Menti Plaza** Feldkirch, Österreich  
**Wienerberger Brick Award**  
 Wien, Österreich

„Unser Konzept ist bereits an der Fassade ablesbar“, fasst Anne Speicher zusammen, „eine sensible, aber solide Neuinterpretation im Geist der Originalstruktur.“

Die Fensterkästen sind entweder bündig mit der Fassade oder kragen 20, 40 oder 60 Zentimeter aus. So ist ein wogendes Relief entstanden, das von den Schatten und Spiegelungen des Verkehrs und der umliegenden Hausmannschen Fassaden belebt wird. „eine sensible, aber solide Neuinterpretation im Geist der Originalstruktur.“

Die Fensterkästen sind entweder bündig mit der Fassade oder kragen 20, 40 oder 60 Zentimeter aus. So ist ein wogendes Relief entstanden, das von den Schatten und Spiegelungen des Verkehrs und der umliegenden Hausmannschen Fassaden belebt wird.



Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre,

das dritte Jahr in Folge sahen wir uns mit außergewöhnlichen Rahmenbedingungen konfrontiert. Das Geschäftsjahr 2023 war für die :be-Gruppe ein spannendes und gleichzeitig herausforderndes Jahr. Die anhaltend hohen Bau- und Energiepreise, die allgemeinen Kostensteigerungen und das schwierige Zinsumfeld führen letztlich zu Verzögerungen und Verschiebungen in den Projekten und belasteten damit das operative Geschäft. Die :be AG hat in diesem schwierigen Umfeld die Betriebsleistung auf Gruppenebene dennoch um rund 6 % auf TEUR 45.083 steigern und ein positives operatives Ergebnis von TEUR 1.362 erreichen können.

Nachdem das Geschäftsjahr 2022 für die :be-Gruppe von starkem Wachstum sowie dem konzernrechtlichen Umbau der Spartenebene geprägt war, lag der Schwerpunkt im Jahr 2023 auf der Strukturbereinigung der Beteiligungen innerhalb der Sparten. Nach Umsetzung aller Maßnahmen wird sich die Anzahl unserer Beteiligungen von 30 auf 25 reduzieren – in diesem Zusammenhang verweisen wir auf die Angaben im Konzernlagebericht unter Punkt 1.2 Veränderungen der Unternehmensstruktur.

Die Neustrukturierung der Unternehmensgruppe in Sparten hat sich jedenfalls etabliert – damit wurden die Grundlagen geschaffen, um eine auf die besonderen Marktanforderungen abgestimmte Strategie zu entwickeln.

Die Baumschlager Eberle Architekten GmbH bündelt und steuert als Spartenobergesellschaft die Architekturbüros der Gruppe. Diese Sparte wird weiter organisch wachsen und durch die Gründung oder Übernahme von Beteiligungen an Architekturbüros im europäischen Ausland weiter ausgebaut werden.

Die Sparte 2226® begleitet Bauherren und Architekten bei der Realisierung von Gebäuden nach dem 2226®-Prinzip, konzipiert und vertreibt Lösungen für Gebäudeautomation und entwickelt Systemergänzungen. Die Ausgliederung aus dem Architekturbereich war hier die Grundlage für die Expansionspläne der kommenden Jahre.

In der Sparte Immobilien erwirbt die be immo GmbH nachhaltige Immobilien in zentralen Lagen, die nach dem 2226®-Prinzip errichtet werden, oder beteiligt sich an kundenspezifischen Projekten. Diese Bauten dienen als Referenzen und Vermittler des 2226®-Prinzips und werden in ein Bestandsportfolio eingebunden, um langfristig stabile Renditen zu erwirtschaften.

Als eines der führenden Architekturunternehmen Europas nimmt die :be AG eine Führungsrolle im Thema Nachhaltigkeit ein. Nicht zuletzt wird dies auch immer wieder durch internationale und nationale Preisverleihungen, wie beispielsweise die erneute Auszeichnung von Baumschlager Eberle mit dem österreichischen Umweltpreis "Austrian Green Planet Building Award", bestätigt. Gestützt auf unsere Gründungsideale und unser 2226®-Prinzip, gilt es, diese Führungsrolle in ESG-Kompetenzen sichtbar zu machen und ein angemessenes Reporting auf- bzw. auszubauen. Wir sind davon überzeugt, dass sich dieser Aufwand mehr als lohnt, auch wenn die Anforderungen an das Berichtswesen weiter zunehmen. Europäische und nationale Gesetze in den Ländern, in denen wir operativ tätig sind, fordern von Unternehmen immer mehr Details zur Geschäftsentwicklung zu erheben, zu sammeln und zu veröffentlichen; insbesondere im Zusammenhang mit öffentlichen Auftraggebern.

Parallel zur Strukturbereinigung auf Spartenebene haben wir im zweiten Halbjahr 2023 auf inhaltlicher Ebene damit begonnen, die Ziele und Werte unserer Sparten einem kritischen Revisionsprozess zu unterziehen. Im Fokus stand zum einen die Architekturqualität vor dem Hintergrund von Ökonomie und Ökologie. Zum anderen wurde für die Marke 2226® ein umfangreiches Rebranding lanciert. Mit dem neuen Slogan "Building Tomorrow Today" wurden im Jubiläumsjahr zum zehnjährigen Bestehen des ersten 2226®-Gebäudes eine zukunftsgerichtete Kampagne zur Stärkung der Marke lanciert.

Trotz gemeinsamer Werte und wichtiger Synergieeffekte fordert uns die gleichrangige Positionierung der Sparten 2226® und Architektur aufgrund der unterschiedlichen Vertriebsstrategien zum Beschreiten neuer Wege: In 2023 fiel daher der Beschluss, die Unternehmen der :be-Gruppe in 2024 erstmalig auf den großen internationalen Immobilienmessen MIPIM in Cannes und EXPO REAL in München als Aussteller zu präsentieren. Dieses Messeumfeld bietet uns auf wenige Tage verdichtet die Möglichkeit, unsere Netzwerke persönlich zu bespielen und von umfangreichen Multiplikatoreffekten zu profitieren. Insbesondere konnte die 2226® mit ihrem Auftritt die Bekanntheit in der Immobilienbranche deutlich steigern sowie weitreichende und vielversprechende Kontakte zu Interessenten sowie Architekt\*innen und Investor\*innen knüpfen.

Parallel zu dem bereits erwähntem Schwerpunkt der Konsolidierung haben wir auch in 2023 den angestrebten Wachstumskurs der :be-Gruppe fortgesetzt, wenn auch in verhaltenem Maße. In der Sparte Architektur haben wir die Expansion unserer Geschäftstätigkeit in den Süden Europas weiter vorangestoßen: Als weiteren Neuzugang haben wir 2023 über den Erwerb einer Minderheitsbeteiligung am Madrider Traditionsbüro De Lapuerta Campo den spanischen Markt betreten. Die 2022 neugegründeten Standorte in Marseille und Florenz decken bereits gesichertes Auftragsvolumen in Südfrankreich sowie interessantes und zugängliches Marktpotenzial in Norditalien ab.

Operativ bewegten sich die Konzerngesellschaften in einem anhaltend schwierigen Umfeld. Im Bereich öffentlicher Aufträge zeichneten sich weitere Verzögerungen ab, da viele Unternehmen Projekte nun nicht mehr innerhalb der in den Ausschreibungen festgelegten Budgets fertigstellen konnten.

Umso mehr freut es uns, Ihnen mit diesem Jahresabschluss dennoch ein Erfolgsgeschäft zu präsentieren. Für das Geschäftsjahr 2023 weisen wir auf Konzernebene eine Betriebsleistung (zusammengesetzt aus Umsatzerlösen, sonstigen betrieblichen Erträgen und dem Ergebnis aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien) von TEUR 45.083 (2022: TEUR 42.558), ein EBITDA (Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen) von TEUR 4.389 (2022: 6.975) sowie ein operatives Ergebnis (Ergebnis vor Steuern, EBT) von TEUR 2.422 (2022: TEUR 5.064) aus. Garantien für den auf TEUR 43.115 (2022: TEUR 40.017) gesteigerten Umsatz waren 2023 insbesondere die Architekturbüros in Lustenau (AT) und St. Gallen (CH).

Das EBITDA hat damit unsere ursprünglichen Erwartungen sichtlich verfehlt. Das Berichtsjahr spiegelte in den Finanzkennzahlen der :be-Gruppe nicht unser eigentliches wachstumsstarkes Architekturgeschäft wider, sondern beinhaltet außerordentliche Effekte aus dem negativen Branchenumfeld (Rückstellungen mit Projektbezug in der Höhe von TEUR 1.786) sowie Einmaleffekte anlässlich der Bereinigung der Beteiligungsstruktur (in der Höhe von TEUR 380).

Termingerecht als Lichtblick zum Jahresende 2023 hat sich die Werthaltigkeit unserer Arbeit im Gewinn eines bedeutenden Großauftrags bewiesen: Wir haben den Zuschlag als Generalplaner für ein Neubau-Projekt der Carl Zeiss AG im baden-württembergischen Aalen-Ebnat erhalten. Das Projekt beinhaltet Büro- und Produktionsflächen für den Bereich Industrial Quality & Research und soll in der ersten Ausbaustufe gegen 100.000 m<sup>2</sup> für rund 2.500 Mitarbeitende umfassen. Konzeptionelle Vorgaben waren nachhaltiges Bauen sowie eine kostensparende, funktionale Bauweise.

## Ausblick

Die gesamt- und bauwirtschaftlichen Aussichten haben sich zu Beginn des Geschäftsjahres 2024 nur leicht aufgehellt. Insgesamt bleiben wir aber positiv gestimmt: Dank unserer etablierten Kompetenzfelder, als herausragend ausgezeichneten Referenzbauten und unserer langjährigen Erfahrung dürften wir gerade auch bei der energetischen Sanierung architektonisch anspruchsvoller Objekte von Auftraggebern als idealer Partner bevorzugt werden. Für das laufende Geschäftsjahr 2024 planen wir mit Wachstum für die :be-Gruppe. Wir streben eine weitere Ausweitung der Betriebsleistung und entsprechend eine Steigerung des konsolidierten Jahresergebnisses an.

Der Auftragsbestand hat sich im laufenden Geschäftsjahr 2024 entsprechend den gesetzten Erwartungen und den darin enthaltenen Wachstumszielen entwickelt. Zudem haben sich die in den Messebesuch gesetzten Erwartungen bezüglich positiver Akquisitionsnachwirkungen bisher insoweit bestätigt, dass wir eine erneute Teilnahme 2025 als gesetzt sehen, insbesondere aus der Perspektive der Sparte 2226\*. Zu deren weiteren Verstärkung führen wir aktuell Kooperationsverhandlungen, die gegebenenfalls bereits zum Ende des ersten Halbjahres 2024 zu einer maßgeblichen Erhöhung der Kapazität und inhaltlichem Leistungsausbau führen könnten. Für das zweite Halbjahr zeichnet sich Aufbruchstimmung ab, wenn auch noch verhalten, die uns auf Basis der zufriedenstellenden Auslastung optimistisch in die Zukunft blicken lässt.

Abschließend möchten wir uns bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, den Führungskräften der Konzerngesellschaften sowie den Mitgliedern des Aufsichtsrates herzlich für ihr Engagement und die konstruktive Zusammenarbeit bedanken.

Unser besonderer Dank gilt auch Ihnen, unseren Aktionärinnen und Aktionären, für Ihre Geduld und Ihr Vertrauen in diesem wichtigen Jahr. Wir freuen uns, wenn Sie dem :be-Konzern weiterhin die Treue halten.

Lustenau, den 21.06.2024



**Elmar Hasler**  
CEO :be AG



**Anne Speicher**  
CCO :be AG



**Stefan Ruedl**  
CFO :be AG

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Geschäftsjahr 2023 war aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen der Gesamtwirtschaft und der Immobilienwirtschaft im Besonderen sehr herausfordernd. Wir verweisen dazu vor allem auf die veränderte Zinslage und die erhöhten Bau- und Energiepreise sowie die dadurch verursachten Verzögerungen und Verschiebungen im Projektablauf. Das Marktumfeld war daher eines der Schwerpunktthemen der gemeinsamen Beratungen von Vorstand und Aufsichtsrat. Nachdem das Geschäftsjahr 2022 für die :be-Gruppe von starkem Wachstum geprägt war, lag der Schwerpunkt im Jahr 2023 auf der Strukturereinigung der Beteiligungen. Zu detaillierten Aussagen über die Geschäftsentwicklung im Jahr 2023 verweist der Aufsichtsrat auf die im Brief an die Aktionäre und im Lagebericht gemachten Angaben des Vorstands.

Im Berichtsjahr unterrichtete der Vorstand den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend in schriftlicher und mündlicher Form über alle für die Gesellschaft und den Konzern relevanten Fragen der Strategie, der Planung, der Geschäftsentwicklung einschließlich von Abweichungen der tatsächlichen Entwicklung von früher berichteten Zielen sowie von Abweichungen des tatsächlichen Geschäftsverlaufs von der Planung, über die Risikolage und deren Entwicklung. Der Aufsichtsrat konnte auf Basis dieser Informationen alle für das Unternehmen bedeutsamen Geschäftsvorgänge intensiv erörtern, die Geschäftsführung des Vorstands kontinuierlich überwachen und diesen bei der Leitung des Unternehmens beraten. Der Aufsichtsrat überzeugte sich in dieser Form stets von der Recht-, Zweck- und Ordnungsmäßigkeit der Vorstandsarbeit. Zu einzelnen Geschäftsvorgängen erteilte der Aufsichtsrat seine Zustimmung, soweit dies nach Gesetz, Satzung oder Geschäftsordnung für den Vorstand erforderlich war. Zwischen den gemeinsamen Sitzungen stand vor allem der Aufsichtsratsvorsitzende in einem engen Austausch mit dem Vorstand. Der Aufsichtsrat nahm auch im Geschäftsjahr 2023 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben in vollem Umfang wahr.

Im Zusammenhang mit der Genehmigung von Verträgen mit Unternehmen, die einzelnen Mitgliedern des Aufsichtsrats oder des Vorstands nahestehen, wurden mögliche Interessenkollisionen geprüft. Dabei wurden keine Interessenkonflikte festgestellt, die zu veröffentlichen gewesen wären. Der Aufsichtsrat der :be AG sieht unverändert von der Bildung von Ausschüssen ab. Sämtliche Themen werden effizient im Plenum behandelt.

## Sitzungen und Beschlüsse des Aufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2023 hielt der Aufsichtsrat der :be AG vier Sitzungen am 15. März, 12. Mai (Bilanzaufsichtsratsitzung für das Geschäftsjahr 2022), 25. September und 13. Dezember 2023 ab. Diese fanden als Präsenzveranstaltungen mit der Möglichkeit einer Zuschaltung über Video statt.

An jeder Sitzung fehlte jeweils ein Mitglied des Aufsichtsrats entschuldigt. An allen Sitzungen nahmen die Vorstandsmitglieder in Präsenz teil (nur an einer Sitzung fehlte ein Vorstandsmitglied). Als Gäste waren am 12. Mai 2023 Vertreter des Abschlussprüfers im erforderlichen Umfang zugegen. Themen der gemeinsamen Sitzungen waren neben den zuvor genannten Schwerpunkten die Berichte des Vorstands über die aktuelle Geschäfts- und Liquiditätsentwicklung der :be AG und aller Beteiligungsgesellschaften inklusive operativer Standortberichte, Forecasts und Planungen. Der Aufsichtsrat befasste sich auch mit dem Chancen- und Risikomanagement sowie Nachhaltigkeitsthemen. In diesem Rahmen fasste der Aufsichtsrat erforderliche Beschlüsse hinsichtlich der Unternehmensstruktur (Verschmelzung oder Liquidation von Beteiligungsgesellschaften sowie Erwerb von Beteiligungen), der Tagesordnungspunkte für die ordentliche Hauptversammlung 2023, Personalthemen (Bestellung und Abberufung von Organen innerhalb der :be-Gruppe und eine Anpassung der Vorstandsvergütung), der Budgets und Darlehensaufnahmen und -vergaben.

## Besetzung von Vorstand und Aufsichtsrat

Der Vorstand der :be AG wurde zum 1. Januar 2023 um ein drittes Mitglied ergänzt: In seiner Sitzung am 6. September 2022 hatte der Aufsichtsrat Frau Architektin Dipl. Ing. Anne Speicher, Geschäftsführerin der Büros von Baumschlager Eberle Architekten in Paris und Marseille, mit Wirkung zum 1. Januar 2023 zum CCO bestellt. Darüber hinaus wurde die :be AG unverändert von ihren Vorständen Ing. Elmar Hasler (CEO) und Mag (FH) Stefan Ruedl, LL.M., (CFO) geleitet.

Der Aufsichtsrat setzte sich wie bisher aus seinem Vorsitzenden Dr. Wilhelm Klagian, seinem Stellvertreter Prof. DI Dietmar Eberle sowie den Mitgliedern Dr. Adrian Ruesch, Friedrich Orth und Mag. Peter Simma zusammen.

## Prüfung des Jahresabschlusses 2023

Der auf der ordentlichen Hauptversammlung am 26. Juni 2023 für das Geschäftsjahr 2023 gewählte Abschlussprüfer Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H., Linz, prüfte den vom Vorstand nach den Regelungen des Unternehmensgesetzbuches (UGB) aufgestellten Jahresabschluss samt Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 und versah ihn mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk. Alle Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten die zuvor genannten Abschlussunterlagen inklusive des Prüfungsberichtes des Wirtschaftsprüfers mit ausreichend zeitlichem Vorlauf zur Bilanzaufsichtsratsitzung am 12. Mai 2024. Diese Unterlagen wurden in der Bilanzaufsichtsratsitzung im Beisein des Abschlussprüfers umfassend diskutiert. Der Abschlussprüfer berichtete über Umfang, Schwerpunkte und die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung. Er informierte ferner über seine Feststellungen zum internen Kontrollsystem bezogen auf den Rechnungslegungsprozess sowie das Risikofrüherkennungssystem und bestätigte, dass dieses geeignet ist, um Entwicklungen frühzeitig zu erkennen, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden könnten. Wesentliche Schwächen des internen Kontrollsystems für den Rechnungslegungsprozess wurden nicht festgestellt. Für ergänzende Fragen des Aufsichtsrats stand der Abschlussprüfer zur Verfügung.

Der Aufsichtsrat stimmte den Ergebnissen der Abschlussprüfung ohne Einwendungen zu und billigte damit den Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023, womit er gemäß § 96 Abs 4 AktG festgestellt ist.

## Ergebnisverwendungsvorschlag

Der Aufsichtsrat schlägt in Abstimmung mit dem Vorstand vor, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2023 der :be AG in der Höhe von EUR 3.365.346,04 eine Dividenden von EUR 0,02 (2,0 Euro-Cent) je dividendenberechtigter Aktie, daher in Summe EUR eine Million auszuschütten und den verbleibenden Restbetrag von EUR 2.365.346,04 auf neue Rechnung vorzutragen.

Zudem billigte der Aufsichtsrat die vom Vorstand vorgelegte Tagesordnung der für den 24. Juni 2024 anberaumten ordentlichen Hauptversammlung und den Bericht des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung.

## Vorschlag zur Wahl des Abschlussprüfers

Weiter beschloss der Aufsichtsrat, der Hauptversammlung die Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H., Blumaustraße 46, 4020 Linz für die Wahl zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2024 vorzuschlagen.

## Dank

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in der :be Gruppe und dem Vorstand für ihr hohes persönliches Engagement und die geleistete Arbeit im Geschäftsjahr 2023. Die herausfordernden gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und speziell deren negative Auswirkungen auf das Marktumfeld in der Immobilienwirtschaft hatten Verzögerungen und Verschiebungen in den Projektablaufen zur Folge, was allen Beteiligten ein hohes Maß an Flexibilität und Ausdauer abverlangte.

Lustenau, Mai 2024

Für den Aufsichtsrat der :be AG

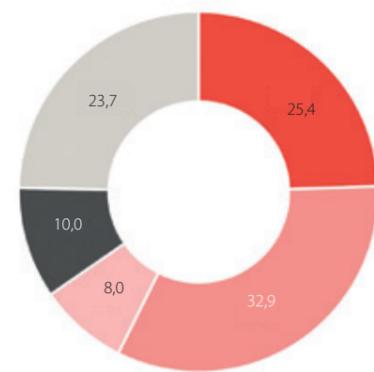
**Dr. Wilhelm Klagian, LL.M.**

Vorsitzender des Aufsichtsrates



Ursprünglich waren in das Fassadenraster Fensterstürze und -brüstungen aus schwarz-grünlichem Larvikit eingewoben. 63 Tonnen der drei Zentimeter starken Platten wurden sorgfältig demontiert und als Bodenbelag der Halle im Erdgeschoss wiederverwendet.

Aktionärsstruktur | Anteile in %



- Prof. Dipl.-Ing. Dietmar Eberle
- DE Privatstiftung
- MEK Privatstiftung
- GVA (Grund- und Vermögensanlagen AG)
- Streubesitz\*

\* Zum Streubesitz zählen auch viele verdiente, langjährige Mitarbeiter, denen der Gründer und Hauptaktionär Prof. Dietmar Eberle Aktien zum Kauf angeboten hatte, um diese an das Unternehmen zu binden und am Unternehmenserfolg zu beteiligen. Als Referenzpreis wurde hier der Emissionspreis (1,45 EUR) festgelegt bei Sperrfristen von bis zu 18 Monaten.

24

Kennzahlen

Werte je Aktie (EURO)	2023	2022
Gesamtergebnis	0,03	0,07
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-0,06	0,13
Dividende	0,02*	0,03
Eigenkapital	1,12	1,12
Aktienkurs Vienna MTF Hoch	4,70	5,20
Aktienkurs Vienna MTF Tief	2,80	4,30
Aktienkurs Vienna MTF Jahresende	3,90	4,70
Market Cap (Jahresende in EUR Mio.)	195,00	235,00

\* Vorschlag an die Hauptversammlung 2024

Stammdaten	
ISIN	AT0000A2SGH0
WKN	A3CWWB
Tickersymbol	BEAG
Handelsaufnahme	23.08.2021
Einbezogene Stücke	50.000.000
Referenzpreis	1,45 EUR
Markt	Vienna MTF
Marktsegment	direct market
Instrument	Stammaktien
Gattung	Inhaberpapier

Jahresrückblick

Seit dem 23. August 2021 notiert die Aktie der :be AG unter der internationalen Wertpapierkennnummer (ISIN) AT0000A2SGH0 an der Wiener Börse im Marktsegment direct market. Die Aktien werden täglich zwischen 12.30 und 13.30 Uhr über das elektronische Handelssystem Xetra® mit dem Handelsverfahren „einmalige untertägige Auktion“ gehandelt. Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt unverändert 50 Mio. EUR, eingeteilt in 50 Millionen Stückaktien ohne Nennwert (rechnerischer Nennwert von je 1,00 EUR). 2023 war ein starkes Börsenjahr, geprägt von einer dynamischen Jahresendrallye mit neuen Rekordwerten der wichtigsten Indizes an der Wallstreet (Jahresplus Dow Jones und Nasdaq 100 14 % bzw. 54 %) und ebenso in Deutschland (Jahresplus DAX knapp 20 %). Auch der in Österreich bedeutendste Aktienindex Austrian Traded Index (ATX) verbuchte eine starke Jahresendrallye, auf deren Basis er in 2023 fast 10 % an Wert gewann, jedoch ohne neue Allzeithochs zu erklimmen. Das die Märkte bestimmende Thema war die Leitzinsentwicklung jenseits und diesseits des Atlantiks, begleitet von zahlreichen Krisen. Im März sorgten die US-Bankenkrise und das befürchtete Übergreifen auf Europa zu starken Kursverlusten, sorgenvoll blickten die Anleger im Jahresverlauf auch auf die schwächelnde Weltwirtschaft und ab Oktober auf den eskalierenden Nahost-Konflikt. Mit den Entscheidungen der Notenbanken, die Leitzinsen unverändert zu belassen, gewann die Hoffnung auf sinkende Zinsen Oberhand und der Höhenflug an den Aktienmärkten begann.

Für eine bessere Vergleichbarkeit der eigenen Kursentwicklung zieht die :be AG den österreichischen Index ATX Basic Industries (ATX BI) heran, der u.a. Titel von Baudienstleistern enthält. Der ATX BI folgte in 2023 im Wesentlichen der Kursrichtung des Gesamtmarktes. Er startete mit 1.583 Punkten und Kurszuwachsen in das Jahr 2023, kletterte bis Anfang März 2023 auf sein Jahreshoch von knapp 1.945 Punkten, gab dann inmitten der Bankenkrise ebenso dynamisch nach, notierte im Tief aber mit rund 1.655 Punkten noch immer oberhalb des Jahresanfangsniveaus. Hierauf erholte er sich wieder etwas und pendelte bis in den August hinein um die Marke von 1.700 Punkten. Bis Ende Oktober 2023 sank er inmitten der zahlreichen internationalen Krisen auf sein Jahrestief von rund 1.460 Punkten, setzte danach aber analog zum Gesamtmarkt zur Jahresendrallye an und konnte das Jahr 2023 mit einem Kursgewinn von 7 % abschließen. Die :be Aktie startete mit einem Kurs von 4,70 EUR und zugleich ihrem Jahreshöchstwert in das Jahr 2023, der Kurs hat anschließend bis zum 27. Februar 2023 umsatzlos bis auf 3,20 EUR zurück gebildet. Von diesen Verlusten konnte sich die :be Aktie Anfang April dynamisch erholen, in der Folge setzte sich aber keine klare Richtung durch. Die :be Aktie nahm unter Auf- und Abschlägen immer wieder Kurs auf die Marke von 4 EUR, konnte diese jedoch nicht nachhaltig halten. Die schwachen Börsenmonate September und Oktober 2023 machten sich auch in der :be Aktie bemerkbar, sie sank hier auf ihr Jahrestief von 2,80 EUR. Ende Oktober 2023 setzte eine Kurserholung auf bis zu 4 EUR ein. Eine zum Markt vergleichbare Jahresendrallye konnte die :be Aktie jedoch nicht verbuchen, bereits Ende November 2023 waren die Kurszuwächse vorbei und die :be Aktie beendete das Jahr 2023 mit einem Kurs von 3,90 EUR. Damit verlor sie auf Jahressicht 17 % an Wert.

Das Handelsvolumen in der :be Aktie hat sich weiter positiv entwickelt

An Börsen in Europa wird zusehends ein Ungleichgewicht beobachtet, die Liquidität fließt in die großen Werte, während die Smal- und Mid-Caps das Nachsehen haben. Die Finanzmittel konzentrieren sich über institutionelle Investoren bei den großen Aktiengesellschaften. Umso erfreulicher ist die Feststellung, dass das in der :be Aktie an der Wiener Börse gehandelte Volumen (Stück) mit 131.606 den guten Vorjahreswert von 122.554 um 7,4 % übertraf. Hierbei hat sich insbesondere im zweiten Halbjahr 2023 ein lebhafter Handel mit einzelnen besonders umsatzstarken Tagen ergeben. Im Durchschnitt wurden 1.775 Aktien pro Tag gehandelt (gerechnet auf die Anzahl der Tage mit Handelsvolumen). Noch immer scheinen die Faktoren Handel der Aktie in der untertägigen Auktion und ein noch geringer externer Freefloat (Streubesitz zwar 24,63 %, viele dieser Aktie halten aber Mitarbeiter und Organe) das Kurspotenzial und auch das Handelsvolumen zu dämpfen. Belastend kam in 2023 das schwierige Marktumfeld hinzu, geprägt von den hohen Zinsen, steigenden Materialkosten und -engpässen, Fachkräftemangel und Projektverzögerungen. Unter diesen Faktoren litt auch die Geschäftsentwicklung der :be AG, der Vorstand hat deswegen Mitte Dezember 2023 eine Prognoseanpassung für das Geschäftsjahr 2023 veröffentlicht. Auch diese Meldung in Verbindung mit verringerter unterjähriger Berichterstattung waren nicht kursstützend. Für das laufende Jahr 2024 plant der Vorstand auch mit Blick auf die gut gefüllte Projektpipeline einen verstärkten Newsflow. Zudem sollen auch News der Baumschlager Eberle Architekten GmbH über die :be AG verbreitet werden, um so die mediale Präsenz der :be Gruppe zu stärken. Mittelfristig werden weiterhin Maßnahmen geprüft, um die :be Aktie an den Börsen aussichtsreicher zu positionieren.

## Inhalt

28	Vorwort
30	Kreislaufwirtschaft am Beispiel Grande Armée - I1ve

Nachdenken über zeitliche Räume hat für mich heute eine größere Bedeutung als zu der Zeit, als wir begannen. Damit hängt zusammen: Der Begriff des Zeitgemäßen, der für die Moderne so zentral war, tritt zurück. Wir können uns nicht von der Vergangenheit lösen, eine Neue Welt für einen Neuen Menschen schaffen – das hat nicht geklappt.

Verschoben hat sich für mich: In unseren frühen Jahren glaubten wir an den Nutzer als wichtigsten Qualitätsmaßstab – heute ist es für mich der Passant. Der nimmt ein Gebäude als nur einen Teil seiner Umgebung wahr. Es ist wichtig, aber es gibt auch anderes.

Im 20. Jahrhundert haben wir gefragt: Was leistet ein Haus zur Verbesserung der Lebensumstände des Einzelnen? Im 21. Jahrhundert fragen wir: Was leistet ein Haus zum öffentlichen Raum? Eine Verschiebung vom Einzelnen zur Gemeinschaft; das bedeutet: mehr Dialog, mehr Kontextualität, weniger Objektivität.

Letztlich dreht sich's um die Frage: Wie lange erhält ein Gebäude seinen Wert? Das scheint eine ökonomische Frage zu sein, deren Beantwortung aber abhängt von – Schönheit.

Dietmar Eberle in „9x9, Eine Methode des Entwerfens“, Herausgegeben von Dietmar Eberle und Florian Aicher; Birkhäuser, Basel, 2018, S. 26

Rückbau bis auf die Tragstruktur, es wird Platz für die neuen Erschliessungen geschaffen.

Die 2023 eingesetzte Arbeitsgruppe zum Nachhaltigkeitsreporting nahm erste Arbeiten auf, die orientierenden Charakter hatten. Sie konnte aufzeigen, dass die :be AG auf inhaltlicher und qualitativer Ebene gut positioniert ist. Weiteres entnehmen Sie dem Nachhaltigkeitsbericht im Lagebericht. An dieser Stelle präsentieren wir einen vertieften Einblick in unser operatives Nachhaltigkeitsverständnis, dieses Jahr mit Fokus auf die Themen Sanierung und Kreislaufwirtschaft.

Ein umfassendes Verständnis von Nachhaltigkeit gehört zur DNA von Baumschlager Eberle Architekten, entsprechend ist nachhaltiges Bauen ein Kernthema der :be AG. Mit dem Anspruch, für Jahrhunderte zu bauen, gehen neben städtebaulicher und kultureller Qualität von Gebäuden ihre nutzungsneutralen Strukturen sowie der verantwortungsvolle Umgang mit Ressourcen und Materialien einher: Der Einsatz nachwachsender, möglichst lokaler Werkstoffe, die Reduktion Grauer Energie sowie – bei Sanierungen fremder Bestandsbauten – die Wiederverwertung von Baumaterialien, als wichtiger Schritt auf dem Weg zu einer Kreislaufwirtschaft.

Sanierungen werden mit Bedeutungsgewinn der Nachhaltigkeit im Bau eine der zentralen Aufgaben für die Architektur; entsprechend steigt die Vielfalt an zu bearbeitenden Typologien und Leistungsanforderungen, um Zukunftsfähigkeit zu erreichen. Zum Thema Sanierung gehört immer auch der umfassend ökologische Gedanke: Was brauchen wir wirklich? Muss immer alles neu sein? Es geht um die Rückbesinnung darauf, wie viele Ressourcen wir verbrauchen, es geht auch um eine Neubewertung des Gebrauchswertes von Gebäuden.

Das 2022 fertiggestellte und vielfach ausgezeichnete Umbauprojekt an der Avenue de la Grande Armée - I1ve in Paris ist nur das jüngste und prominenteste Beispiel zum Thema Kreislaufwirtschaft. Dabei zeigt die Umnutzung des Bürokomplexes weit mehr als nur die vorbildliche Wiederverwertung von Baumaterialien – ein fundiertes Verstehen von architektonischer Qualität und deren zukunftsfähige Transformation. Bei einer Sanierung geht es uns auch immer ums Weiterentwickeln. Die starken Qualitäten der Grande Armée I1ve haben wir erkannt, behalten und aufgegriffen, es galt aber auch, diese Qualitäten weiterzuentwickeln und für zukünftige Generationen zu stärken und auszubauen. Diese umfassende Herangehensweise kennzeichnet die Sanierungen von Baumschlager Eberle Architekten von Anfang an. Einen prominenten Startpunkt markiert das Projekt Münchener Rückversicherung in München: Planungsbeginn 1998, Fertigstellung 2001. Die Ziele: Ein richtungsweisender Bürokomplex und ein Imageprojekt für die Münchener Rückversicherung sollte konzipiert werden – nicht als Neubau, sondern als Sanierung und Weiterentwicklung eines 1960er Jahre-Baus. Weitere Ziele: Energetische Optimierung, natürlich belichtete Einzelbüros, Dachterrassen und Pavillons. Die Umsetzung war auch damals schon mehr als „Bauen im Bestand“: Der alte Gebäudekomplex wurde aufgebrochen und mit Einschnitten, Lichthöfen und Rücksprüngen neu gegliedert. Die neue zweischalige Fassade ist Blickfang und thermische Haut des Hauses.

Wir nutzen Existierendes als Ressource für die Zukunft, es gilt, Bausubstanzen auf den aktuellen Stand der Technik zu bringen und ökonomisch wie ökologisch sinnvolle Visionen für den künftigen Gebrauch eines Gebäudes zu entwickeln. Dabei sollte stets eine kulturelle Haltung zum Bestehenden leitend sein: Sanierung muss vorhandene Qualitäten, Ressourcen und Potenziale erkennen und weiterentwickeln, um Charakter und Geschichte des Objekts zu erhalten.

Der teuerste Teil eines Gebäudes ist die Primärkonstruktion, der kurzlebigste die Haustechnik, dazu ändern sich rasch die Anforderungen an ein Objekt. Eine Sanierung im umfassenden Sinn braucht daher eine Bündelung von Fähigkeiten mit einer klaren Zielsetzung. Die :be AG bietet das ganze Spektrum, an vielen Orten weltweit: Dabei werden internationales und lokalspezifisches Wissen gleichermaßen genutzt.

Durch die Renovierung wird ein Gebäude auch ästhetisch aufgewertet. Denn beim Thema Ästhetik geht es uns immer auch um eine sinnlich erfahrbare Qualität, um die Erfahrung, durch die eine Beziehung zu einem Gebäude entsteht – für die Nutzenden und für die Menschen, die jeden Tag an dem Haus vorbeigehen. Wenn man es schön findet und wertschätzt, dann wird es ohnehin lange bestehen, ganz im Sinne unserer Mission: Nur Architektur, die geliebt wird, lebt lange.

Wie unsere Haltung am Beispiel unseres Projekts Grande Armée - I1ve in den Fachmedien reflektiert wird, sehen Sie auf den folgenden Seiten.

Lustenau, im Juni 2024

**Elmar Hasler**  
CEO :be AG

**Anne Speicher**  
CCO :be AG

**Stefan Ruedl**  
CFO :be AG

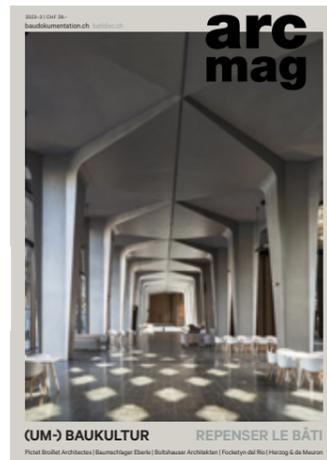
HISTORISCHER BESTAND

**Grande Armée - 11ve**  
Paris, Frankreich

Foto um 1968



# Ein neues Leben für die zweite Moderne



arc mag 2023-3  
(Um-) Baukultur

Text: François Esquivé  
Übersetzung: Jörg Himmelreich

Zahlreiche Bauten aus der Wirtschaftswunderzeit werden derzeit ersetzt. Doch kann es im Angesicht der fortschreitenden Klimakrise noch verantwortet werden, für das Erstellen von Ersatzneubauten gewaltige Mengen Kohlendioxid freizusetzen? Baumschlager Eberle Architekten haben einen Bürokomplex an der Avenue de la Grande Armée in Paris umgebaut. Die abwechslungsreichen Räume zeigen, dass ein Arbeiten mit der Architektur der Zweiten Moderne nicht nur nachhaltig ist, sondern auch architektonisch lohnt, wenn man es beherrscht, deren Qualitäten herauszuarbeiten.

Nach dem Zweiten Weltkrieg sind überall in Europa zahlreiche grosse Bürogebäude und riesige Wohnsiedlungen errichtet worden. So faszinierend diese Anlagen für Architekt\*innen oft sein mögen, sie bereiten oft Kopfzerbrechen. Das hat gleich mehrere Gründe: Zum einen werden Gebäude aus der Wirtschaftswunderzeit von den meisten Menschen als hässlich und aus der Mode gekommen wahrgenommen. Zum anderen wurden häufig gesundheitsschädliche Materialien wie beispielsweise Asbest verbaut. Bei den Bürobauten kommt ein weiteres Thema hinzu: Immer mehr Menschen arbeiten im Homeoffice, was viele Firmen dazu veranlasst, ihre Büroflächen zu verkleinern. Die Folge sind wachsende Leerstände.

Getrieben von diesen Entwicklungen und auf der Suche nach mehr Rendite lassen Investoren derzeit zahlreiche Gebäude der Zweiten Moderne ersetzen. Neubauten mögen „schöner“ und energieeffizienter sein und den Wünschen der Firmen im Hinblick dessen besser entsprechen, was sie für zeitgemässe Arbeitswelten halten. Aber kann ein Austausch im grossen Stil im Angesicht der Klimakrise noch

verantwortet werden? Mit dem Umbau eines Bürogebäudes an der Avenue de la Grande Armée 75 in Paris, das 1963-1966 von den Architekten Louis, Luc und Thierry Sainsaulieu errichtet wurde, zeigen Baumschlager Eberle Architekten beispielhaft auf, dass ein Wieder- beziehungsweise Weiterverwenden der bessere Weg sein kann. Nicht nur bezüglich des Ressourcenverbrauchs, sondern auch, weil so ein charismatisches Baudenkmal erhalten werden konnte – mit spannenden architektonischen Elementen, wie man sie heutzutage wohl nicht mehr errichten würde.

## Zukunft für ein Baudenkmal

Denn das zwischen der Porte Maillot und dem Place de l'Etoile gelegene Bauwerk ist alles andere als ein banales Bürogebäude. In den Trente Glorieuses errichtet zu einer Zeit, als Bürobauten wie Pilze aus dem Boden schossen, war es eines der ersten seiner Art in Paris. Seine einzigartige Ausstrahlung war massgeschneidert auf die Bedürfnisse seiner Nutzer\*innen. Zur Avenue hin präsentiert es sich als langes Volumen, ist aber tatsächlich ein komplexeres Gebäude aus vier Flügeln mit insgesamt 33.500 Quadratmetern Nutzfläche. Mit seinen neun Stockwerken an der Avenue und fünf an der Rue Pergolèse passt sich der Komplex an die umliegende Stadtmorphologie an. Das Ensemble wurde als Sitz der Generaldirektion des Automobilherstellers Peugeot konzipiert, der bis 2012 Eigentümer und danach bis 2017 Mieter war. Danach wurden verschiedenen Abteilungen des Unternehmens in einen neuen Hauptsitz aus der Feder des Pariser Architekten Jean-Marc Wilmotte in Rueil-Malmaison zusammengelegt. 2015 hatte Gecina, der grösste Anbieter von Büroimmobilien in Paris und der Ile-de-France das Haus an der Avenue de la Grande Armée für EUR 350 Mio. gekauft.



Schwarzplan

MISCHNUTZUNG  
Grande Armée - I1ve  
Paris, Frankreich

HISTORISCHER BESTAND

Grande Armée - I1ve  
Paris, Frankreich

Foto um 1968





Für das Gebäude wurde ein Ersatzneubau aus Holz projektiert. Ein lukratives Vorhaben an einer exzellenten Lage, liegt das Grundstück doch an der zentralen Achse, die vom Louvre bis La Défense führt – den Arc de Triomphe in Blickweite. Die Pariser Baubehörden hatten keine rechtliche Handhabe das Vorhaben zu bodigen, denn der Bau stand nicht unter Denkmalschutz. Sie setzen sich aber mit grosser Überzeugungskraft für dessen Erhalt ein. Angesichts der Tatsache, dass 70 Prozent des jährlich in Paris anfallenden Abfalls aus dem Bausektor stammen, schien ihnen ein solches Vorhaben unzeitgemäss. Auch der Denkmalschutz hielt dagegen. Die Architecte des Bâtiments de France (ABF) setzten sich dafür ein, mindestens die 110 Meter lange Hauptfassade an der Avenue de la Grande Armée zu erhalten. Einmal von den Behörden auf den Pfad des Re-Use geschubst, machten Bauherrschaft und Architekt\*innen aus der Not eine Tugend. Anfängliche Zweifel an der Rentabilität eines Umbaus wichen Überzeugung und Begeisterung für das Projekt. Die Immobilienfirma erkannte den Wert als Imagerträger, um sich damit als klimasensibel zu positionieren und für die Architekt\*innen bot es das Potenzial, deren Suche nach nachhaltiger Architektur auf ein neues Feld auszudehnen. Bei der Umgestaltung zum Multifunktionsgebäude L1ve haben vor allem zwei engagierten Frauen die Zügel in der Hand gehalten: Méka Brunel, Generaldirektorin der Immobiliengesellschaft Gecina und Anne Speicher, Leiterin der Pariser Niederlassung des österreichischen Büros Baumschlager Eberle Architekten.

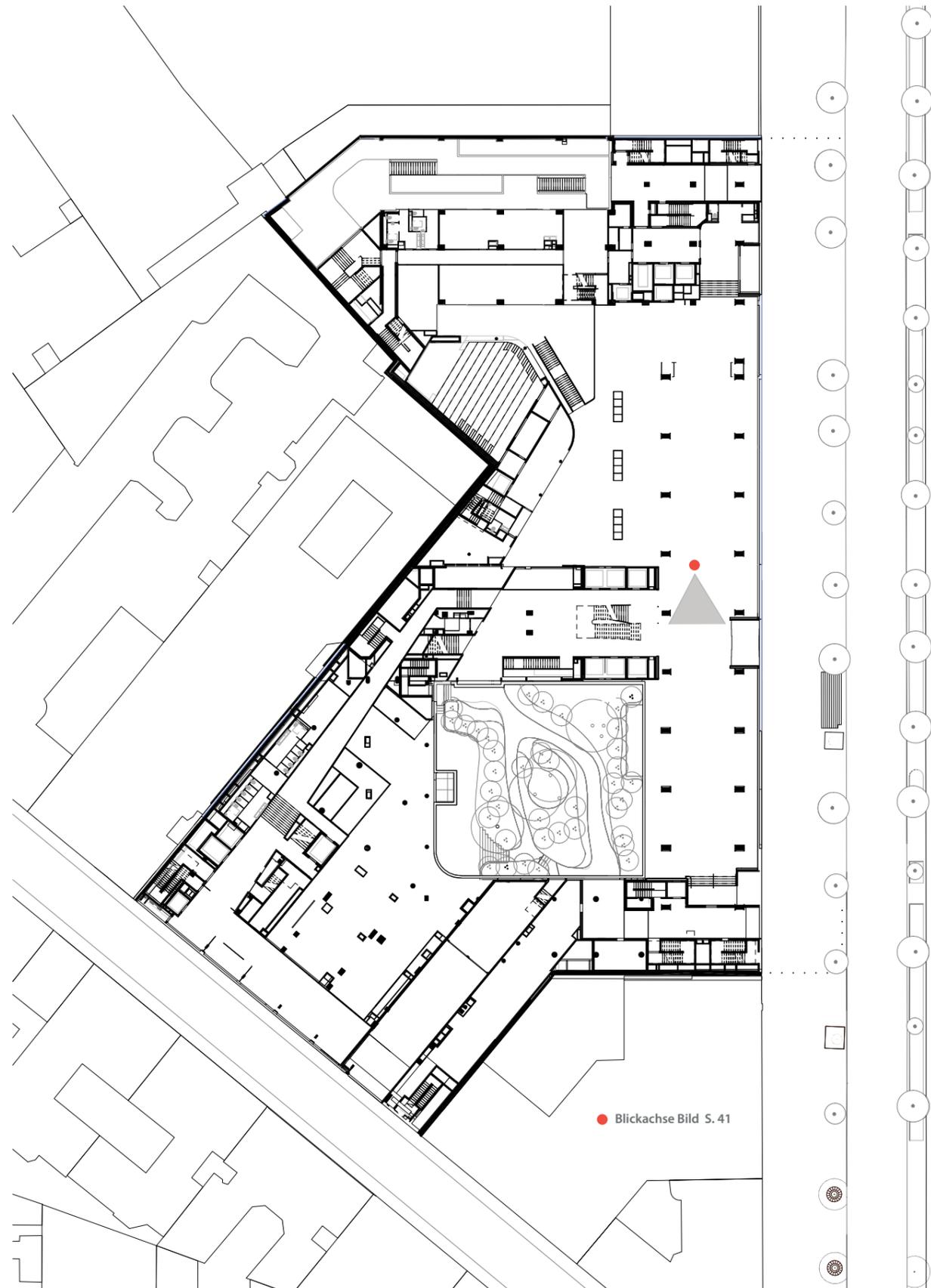
Zuerst musste eine Untersuchung zum Zustand der Tragstruktur gemacht werden und abgeklärt, ob gesundheitsschädliche Substanzen im Gebäude vorhanden waren. In der Folge musste Asbest aus den Fugen der Fassaden entfernt werden. Gemeinsam mit Fachunternehmen wurde daraufhin eine Strategien ausgearbeitet, um den Umbau zu einem Vorzeigeprojekt bezüglich Kreislaufwirtschaft und Abfallmanagement zu machen.

### Stärkung des Kontextes

Transformieren heisst, die Qualitäten des Bestandes zu erkennen und kreativ mit ihnen zu arbeiten. Die Arbeit der Architekten wurde im vorliegenden Fall durch die flexible und gut funktionierende Struktur der Sainsaulieu-Brüder erleichtert. Alles, was Baumschlager Eberle Architekten wichtig ist, war vorhanden: Gute Proportionen und eine Integration in die Stadtlandschaft. Der moderne Bau nimmt zwei der vorgeschriebene Gesimshöhen der Hausmannschen Fassaden auf. Und das transparente Erdgeschoss kommuniziert mit den Passanten. Prägendes Element der bestehenden Fassade sind rasterartig angeordnete Module aus weissen Betonrahmen von 3,20 x 1,50 Metern, in denen die Fenster sitzen. Diese Rahmen wurden Hunderte Male wiederholt und kamen auch an den Fassaden zum Hof zum Einsatz. Baumschlager Eberle Architekten wussten die Strenge der Fassade offensichtlich zu schätzen und erhielten sie weitestgehend, mussten aber eine bessere Isolation der grossflächig verglasten Hülle erreichen. Indem sie jedes zweite Fenster – jene, die zwischen den Betonrahmen sass – durch neue Elemente ersetzt haben, ist eine zeitgemässe und noch dynamisch wirkendere Fassade entstanden. Die Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro TESS, einem Spezialisten für Gebäudehüllen, führte zu einer ebenso minimalistischen Lösung wie die ursprüngliche Idee der Betonrahmen selbst. Filigrane Metallkuben aus kupferfarbenem und eloxiertem Aluminium wurden in die Hohlräume der rasterartigen Struktur eingefügt. In diese tiefen Rahmen wurde eine hochwirksame Dämmung integriert und das Isolierglas teilweise mit reflektierenden Filtern versehen. Die Fensterkästen sind entweder bündig mit der Fassade oder kragen 20, 40 oder 60 Zentimeter aus. So ist ein wogendes Relief entstanden, das von den Schatten und Spiegelungen des Verkehrs und der umliegenden Haussmannschen Fassaden belebt wird. Diese Radikalität und unverwechselbare Ästhetik spinnt den Bestand im Geist der Gebrüder Sainsaulieu weiter, fügt ihm aber zugleich eigene charismatische Elemente hinzu.

Bei einer Sanierung geht es uns auch immer ums Weiterentwickeln. Die starken Qualitäten der Grande Armée - I1ve haben wir erkannt, behalten und aufgegriffen, es galt aber auch, diese Qualitäten weiterzuentwickeln und für zukünftige Generationen zu stärken und auszubauen. (Anne Speicher)





„Unser Konzept ist bereits an der Fassade ablesbar“, fasst Anne Speicher zusammen, „eine sensible, aber solide Neuinterpretation im Geist der Originalstruktur.“

### Salon für die Stadt

Ursprünglich waren in das Fassadenraster Fensterstürze und -brüstungen aus schwarz-grünlichem Larvikit eingewoben. 63 Tonnen der drei Zentimeter starken Platten wurden sorgfältig demontiert und als Bodenbelag der Halle im Erdgeschoss wiederverwendet. Das Foyer erstreckt sich über die gesamte Länge des Gebäudes entlang der Strasse. Zu Zeiten von Peugeot diente dieser sakral anmutende Raum der Präsentation von Fahrzeugen. Wer wollte, konnte spontan an einem Tisch auf zwei Galerien Platz nehmen und spontan ein Auto kaufen. Der Showroom ist verschwunden und hat einem imposanten, klimatisierten und öffentlich zugänglichen Salon Platz gemacht, der den neuen Nutzenden als Empfangsraum und den Mitarbeiter\*innen als Lobby dient – ein urbaner Raum, dessen Konzept an die grosse Eingangshalle des Centre Pompidou erinnert. Ursprünglich gab es einen Konferenzsaal direkt neben der Halle. Er wurde in den Hof verlegt. Zusammen mit dem Abbruch der Galerien ermöglichte dies die Umstrukturierung des Erdgeschosses. Weil die Rückfassade der Halle entfernt beziehungsweise gegen Glas ausgetauscht wurde, können die Blicke in die Innenhöfe schweifen. Einer von ihnen ist begrünt. Unter ihm liegt die imposante spiralförmige Rampe, die hinunter in die Tiefgarage führt. Zelebrierte das ursprüngliche Gebäude den Automobilverkehr mit einer Einfahrt zur Tiefgarage an der Front und dem dreigeschossigen Showroom, wird dem Individualverkehr im L1ve nur eine untergeordnete Rolle beigemessen. Die Einfahrt wurde „auf die Rückseite“ in der Rue Pergolèse verlegt. 250 von früher 600 Stellplätzen wurden zu Velostellplätzen und Lagerplatz umgenutzt.

Der zweite Hof wurde zu einem mit Glas überdachten Forum. Dort liegt die sogenannte Agora mit Cafés und Restaurants und das neue Auditorium.

Auf der Hofseite sticht die Verkleidung der unteren drei Etagen und der Erschliessungskerne aus eloxiertem, kupferfarbenen Aluminiumlamellen ins Auge und schlägt eine Brücke zum Interieur, wo dieser Farbton ebenfalls häufig auftaucht.

### Strukturelle Anpassungen

Werden Gebäude renoviert, werden sie meist auf die Tragstruktur zurückgebaut. Um spätere Adaptionen und Umbauten einfach möglich zu machen, entwickeln Baumschlager Eberle meist Gebäude mit tragenden Fassaden und aussteifenden Kernen, was eine freie Unterteilbarkeit des Innenraums ermöglicht. Dieser Entwurfsansatz führt meist zu klaren, massiven und aufgrund von Repetition bei den Fassaden etwas starr anmutenden Architektur. Beim Gebäude an der Grande Armée liessen sich die Architekt\*innen auf die Tragstruktur der Gebrüder Sainsaulieu ein, bei der sowohl Pfeiler als auch die Fassade tragen. Die bestehende Struktur entsprach bereits ihrem Ideal einer flexiblen und reversiblen Architektur. Dies ermöglichte zum Beispiel das „Versetzen“ der Fassade an die Strassenflucht in der Rue Pergolèse. Dadurch konnten einige Hundert Quadratmeter Nutzfläche gewonnen werden. Die Architekt\*innen hatten vorgeschlagen, die alte Tragstruktur betonsichtig zu lassen. Sie wurde aber auf Wunsch des Bauherrn weiss gestrichen, wodurch zwar das Tragwerk optisch in den Hintergrund tritt, die Mietenden aber Arbeitsräume mit einer ruhigen Anmutung erhalten haben. Die Büroebenen profitieren von der Offenheit und Transparenz der Fassaden. Mit für Büroflächen ungewöhnlichen Tiefen von 15 Metern sind freie Teilungen und später ein Umbau für andere Nutzungen – beispielsweise Wohnungen – einfach möglich. Die Lüftung wurde im 30 Zentimeter hohen Doppelboden verborgen. An der Decke blieb die Technik hingegen sichtbar und wird nur teilweise von den Paneelen der Deckenheizung verdeckt.



Das oberste Stockwerk, in dem sich die Büros des Peugeot-Managements befanden, wurde mit einer neuen, komplett verglasten Fassade versehen. Diese lässt es von der Strasse aus gesehen optisch annähernd verschwinden.

Innen bietet sich ein faszinierender Blick über die Dächer von Paris. Während Peugeot in seinem Hauptsitz etwa 1.300 Mitarbeiter\*innen beschäftigte, ist das umgebaute Gebäude nun für 4.200 Arbeitsplätze konzipiert. Daher wurden die Gemeinschaftsräume vergrössert und durch die Verwendung von Holz und dezenten Farben aufgewertet. Auch die Erschliessungskerne wurden erneuert. Der im Zentrum gelegene Kern wurde besonders sorgfältig umgestaltet. Er liegt an der Rückseite des Hauptgebäudes und trennt die beiden Innenhöfe voneinander. Eine neue monumentale Treppe aus kohlenstoffarmem Beton harmonieren mit dem Eichenparkettboden. Die angenehme Atmosphäre lädt zum informellen Austausch ein. Die Dächer, denen zu Peugeot-Zeiten niemand Aufmerksamkeit schenkte, wurden bepflanzt und mit begehbaren Böden versehen. Das soll nicht bloss helfen, dass sie sich im Sommer nur bedingt aufheizen, sondern auch den Mitarbeiter\*innen Orte zum Plaudern und Entspannen bieten. Weil die Nutzung des Daches des Hauptgebäudes aus Brandschutzgründen nicht möglich ist, wurde dort eine Fotovoltaikanlage installiert.

### Wiederverwenden und Recyceln

Für Baumschlager Eberle Architekten, die bereits seit vielen Jahren nach neuen Strategien für eine nachhaltigere Architektur suchen, war das Projekt der Avenue de la Grande Armée eine gute Gelegenheit, sich in den Bereich adaptive Re-Use vorzuarbeiten. Die Umnutzung eines Bürogebäudes dieser Grössenordnung war für die Architekt\*innen eine Premiere.

Beim Umbau fielen 560 Tonnen Abfall an, von denen 92 % recycelt wurden. 1,4 % davon (81 Tonnen Material) wurden wiederverwendet. 60 Tonnen Naturstein der Fassade bedecken wie beschrieben nun den Boden der grossen Halle. Viele ausgebauten Teile und Einbauten wurden auf Cycle Up angeboten – einer französischen Online-Plattform, auf der gebrauchte Baumaterialien gehandelt werden. Somit konnten 416 Tonnen CO<sub>2</sub>, die in den Bauteilen gespeichert sind, beziehungsweise für deren Herstellung nötig waren, erhalten werden.

Der Anteil von Re-Use und Recycling ist derzeit – auf die gesamte Architekturproduktion gesehen – bescheiden. Die wegweisende Umnutzung in Paris kann anspornen, diesen Weg zukünftiger häufiger zu beschreiben.



Prägendes Element der bestehenden Fassade sind rasterartig angeordnete Module aus weissen Betonrahmen von 3,20 x 1,50 Metern, in denen die Fenster sitzen. Diese Rahmen wurden Hunderte Male wiederholt und kamen auch an den Fassaden zum Hof zum Einsatz. Sie konnten weitestgehend original erhalten werden.

## Inhalt

- 1. Grundlagen des Konzerns**
  - 1.1 Überblick
  - 1.2 Veränderung der Unternehmensstruktur
  - 1.3 Geschäftsmodell
- 2. Wirtschaftsbericht**
  - 2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung
  - 2.2 Branchensituation
- 3. Geschäftsverlauf**
- 4. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren**
- 5. Chancen und Risiken**
  - 5.1 Risikomanagement
  - 5.2 Darstellung der einzelnen Risiken
    - 5.2.1 Gesamtwirtschaftliche Risiken
    - 5.2.2 Operative Risiken
    - 5.2.3 Finanzrisiken
    - 5.2.4 Sonstige Risiken
  - 5.3 Gesamtbetrachtung der Risiken
  - 5.4 Chancen
- 6. Prognosebericht**
  - 6.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung
  - 6.2 Branchensituation
  - 6.3 Ausblick

## 1. Grundlagen des Konzerns

### 1.1 Überblick

Die :be AG bündelt die Aktivitäten der Baumschlager Eberle Gruppe und bildet als Muttergesellschaft das organisatorische Dach des :be-Konzerns. Durch die schlanke Organisationsstruktur sind die Verantwortungsbereiche klar definiert – die operative Verantwortung ist dezentral ausgerichtet und nach strategischen Geschäftseinheiten organisatorisch aufgeteilt. Durch die organisatorische Ausrichtung soll sichergestellt werden, dass für jede Geschäftseinheit eine auf den Markt individuell abgestimmte Strategie entwickelt wird. Sinnvollerweise geschieht dies unter Berücksichtigung von Synergien innerhalb der Gruppe; konsequenterweise liefern darauf abgestimmt Steuerungsinstrumente klare Ergebnistransparenz. Auf dem Fundament von über 35 Jahren steht die :be AG für ausgezeichnete Architektur, das wegweisende, nachhaltige Gebäudeprinzip 2226® und für hochwertige Immobilien in Eigenentwicklung. Getrieben von Gestaltungswillen und Innovationsgeist, verankert in einer fundierten Haltung, hat sie sich in der Architekturwelt

mit preisgekrönten, höchst wirtschaftlichen, international bekannten Bauten einen Namen gemacht. Mit dem Gebäudeprinzip 2226® verfügt sie über ein Alleinstellungsmerkmal im Nachhaltigkeitssektor. Mit dem Aufbau eines eigenen Immobilienportfolios nach dem 2226®-Prinzip sollen Erkenntnisse aus jahrzehntelanger Forschung in die Praxis umgesetzt und verwertet werden.

Die :be AG hat ihren Hauptsitz in Lustenau, Österreich und wurde am 01.12.2020 in das Firmenbuch unter FN 543031a eingetragen. Die Gesellschaft konzentriert sich primär auf die Verwaltung und den Erwerb von Beteiligungen sowie die Verwaltung von Immaterialgüterrechten. Seit dem 23.08.2021 agiert die :be AG als gelistetes Unternehmen an der Wiener Börse im Marktsegment „Direct Market“. Mit diesem Schritt will die Unternehmensgruppe ihre Wachstumsstrategie konsequent umsetzen, die Internationalisierung und die Entwicklung von innovativen Gebäudekonzepten vorantreiben und sich den Zugang zum Kapitalmarkt sichern.

**Erwerb von Assets der 2226 AG durch die 2226 GmbH (2024: Liquidation der 2226 AG)** Im Rahmen eines Asset Deal der 2226 AG an die 2226 GmbH wurden die Anteile an der REKS, FOX sowie Vermögensgegenstände von der 2226 GmbH inklusive der entsprechenden IC-Darlehen übernommen (Erwerb der Sachanlagen und Software gegen Übernahme der Verbindlichkeiten). In einem zweiten Schritt sollen die Geschäftsanteile an der 2226 GmbH an die :be AG verkauft werden. Die Reorganisation wird in Q1 2024 abgeschlossen sein, womit der Verwaltungsaufwand deutlich minimiert werden soll.

**Verschmelzung der USUS Landschaftsarchitektur AG (USUS) mit der BE Zürich AG (ZRH)** Mit Wirkung zum 12.05.2023 wurde die USUS mit der ZRH verschmolzen. Die Landschaftsarchitektur der USUS wird als eigene Abteilung innerhalb der ZRH geführt.

**Verschmelzung der Baumschlager Eberle Baumanagement AG (BMM) mit der Baumschlager Eberle St. Gallen AG (STG)** Mit Wirkung zum 25.05.2023 wurde die BMM mit der STG verschmolzen. Das Baumanagement wird als eigene Abteilung innerhalb der STG geführt.

**Auflösung der einfachen Gesellschaft Baumschlager Eberle Architekten (VDZ) und die Übernahme sämtlicher Aktiven und Passiven der VDZ durch die Baumschlager Eberle Vaduz AG (VDZ AG)** Mit Wirkung zum 30.09.2023 wurde die VDZ aufgelöst. Sämtliche Aktiven und Passiven wurden zu Buchwerten mit 30.09.2023 durch die VDZ AG übernommen.

**Umfirmierung der BE DDJM Architekci Spółka z o. o. in Baumschlager Eberle Architekci Kraków Spółka z o. o.**  
**Umfirmierung der BE Southeast Asia Co. Ltd. in Baumschlager Eberle Architekten Co. Ltd.**

**Erwerb von 49 % der Anteile an der De Lapuerta Campo Arquitectos SLP (MAD)** Im Berichtsjahr wurde eine Minderheitsbeteiligung an der MAD erworben. Derzeit werden verschiedene Akquisitionsstrategien für Spezialbauten wie energieeffiziente Gebäude, Spitalbauten und andere Infrastrukturbauten entwickelt. Gleichzeitig wird die gemeinsame Akquisition von großen Studienprojekten und Projektwettbewerben vorangetrieben.

**Veränderungen nach dem Bilanzstichtag 31.12.2023** Darüber hinaus wurden im Berichtsjahr – jeweils noch nicht zum Bilanzstichtag 31.12.2023 erfolgt – die Liquidationen der Beteiligungen 2226 AG (2226), BE Vietnam Limited Co (VNM) und BE DDJM Interior Spółka z o. o. (KRI) beschlossen.

### 1.3 Geschäftsmodell

Zentraler Gegenstand der angestammten und aktuell größten Unternehmensuntergruppe „Baumschlager Eberle Architekten GmbH“ ist die Erbringung hochwertiger Architekturplanungsleistungen unter dem Dachmarkennamen „Baumschlager Eberle Architekten“. Die Gruppe ist zum Bilanzstichtag mit 18 Architekturgesellschaften an 16 Standorten in Europa und Asien vertreten. Als Architekten und Generalplaner decken Baumschlager Eberle Architekten alle Planungsleistungen im Hochbau ab, eigene Spezialisten ergänzen Teilleistungsbereiche wie Innen- und Landschaftsarchitektur sowie Bauleistungsmandate. Die Sparte Architektur verfolgt eine organische Wachstumsstrategie durch die Gründung und den Zukauf weiterer Unternehmensstandorte weltweit, insbesondere in Europa und Asien. Auf Basis gefestigter Erstauftragsportfolios und bestehender Netzwerke bauen über Jahre intensiv in der Arbeitsmethodologie geschulte Mitarbeiter neue Standorte auf und greifen dabei auf die Methodologien der Unternehmensgruppe zurück.

Neben dem angestammten Architekturgeschäft betreibt die :be AG mit 2226® ein innovatives und wachstumsträchtiges Geschäftsfeld. Das Gebäudeprinzip 2226®, „Ökologie und Ökonomie“ ist visionär – es bedient den Megatrend Nachhaltigkeit in allen drei Dimensionen (ökologisch, ökonomisch und sozial). In Gebäuden nach dem 2226®-Prinzip liegt die Temperatur ohne Klimatisierungssysteme kontinuierlich zwischen 22 und 26 Grad Celsius. Erreicht wird dies mit massiven Wänden und Decken als Dämm- und Speichermasse sowie einem austarierten Zusammenspiel von Fassaden- und Fensterflächen, von Proportionen, Materialien und Licht. Herzstück ist das 2226® Operating System, die Gebäudesteuerung, die auf aufwändige und komplexere Haustechniksysteme weitgehend verzichtet. Mit über zehn Jahren Forschungs- und Entwicklungshintergrund verfügt die 2226 über den unabdingbaren Know-how-Vorsprung am Markt. Auf dieser Basis wird besonders der Ausbau der 2226® Operating Systems um weitere Komfortsteuerungsfunktionen vorangetrieben.

Schließlich investiert die :be AG über ihre 2022 übernommene Tochter be immo GmbH in den Aufbau eines eigenen Immobilienportfolios, das mehrheitlich aus hochwertigen, nachhaltigen Immobilien in zentralen Lagen nach dem 2226®-Prinzip bestehen soll. Diese Bauten dienen als Referenzen und Promoter des 2226®-Prinzips und sollen langfristige, stabile Renditen erwirtschaften.

### 1.2 Veränderung der Unternehmensstruktur



Millennium Park 20, 6890 Lustenau, Österreich | Gründungsdatum: 13.10.2020 | Grundkapital EUR 50.000.000  
 Aufsichtsrat: W. Klagian, D. Eberle, A. Rüesch, F. Orth, P. Simma | Vorstand: Elmar Hasler CEO, Stefan Ruedl CFO, Anne Speicher CCO

 <p><b>baumschlager eberle architekten</b></p> <p><b>Baumschlager Eberle Architekten GmbH</b></p> <p>Millennium Park 20, 6890 Lustenau, Österreich 19.12.2013   EUR 141.000 Eigenanteil 100 %</p> <p>Elmar Hasler (CEO), Stefan Ruedl (CFO)</p> <p>Beteiligungen LUS   VDZAG   WIE   STG   ZRH   HKG   SHE   BLN   HAN   VNM   PAR   BECM   HAM   SAA   KRK   KRI   MRS   FLR   DUS   MAD</p>	 <p><b>2226 AG</b></p> <p>Davidstrasse 38, 9000 St. Gallen, Schweiz 11.06.2015   CHF 100.000   Eigenanteil 100 %</p> <p>Elmar Hasler (GF)</p> <p>Beteiligungen 2226 GmbH   REKS   FOX</p>	 <p><b>be immo GmbH</b></p> <p>Millennium Park 20, 6890 Lustenau, Österreich 14.04.2022   EUR 35.000   Eigenanteil 100 %</p> <p>Stefan Ruedl (GF)</p> <p>Beteiligungen KS4   MP19</p>
--	--	--

#### Wesentliche Veränderungen

Im Geschäftsjahr 2023 wurde zwar die Wachstumsstrategie der :be AG über Neugründungen und Unternehmenszukaufe weiter verfolgt, im Fokus stand jedoch auch eine Bereinigung der vorhandenen Struktur. Um die Wortmarke „Baumschlager Eberle“ zu stärken, sollen sukzessive alle

Beteiligungen unterhalb der Baumschlager Eberle Architekten, die noch unter der Wortmarke BE firmieren, umfirmiert werden. In diesem Rahmen ergaben sich zum Bilanzstichtag 31.12.2023 im Vorjahresvergleich die folgenden Veränderungen in der Unternehmensstruktur:

## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die globale Wirtschaftsleistung hat sich in 2023 besser entwickelt als von Wirtschaftsforschern angenommen, legte aber insgesamt nur moderat um 3,1 % zu und lag damit deutlich unter dem langfristigen Mittelwert von 3,8 %, so der Internationale Währungsfonds (IWF; World Economic Outlook Januar 2024). In den USA und in mehreren großen Schwellen- und Entwicklungsländern fiel das Wirtschaftswachstum im zweiten Halbjahr 2023 stärker als erwartet aus. Hier trugen zumeist staatliche und private Ausgaben zur Konjunkturaufhellung bei, die Einkommenszuwächse stützten den Konsum, wenngleich die Arbeitsmärkte noch angespannt waren. Die globale Inflation sank schneller als angenommen auf 6,8 %, geprägt insbesondere durch das Abklingen der Energiepreisschocks; Lohn-Preis-Spiralen haben sich nicht durchgesetzt.<sup>1</sup>

Die wachsende Wirtschaftsdynamik war im zweiten Halbjahr 2023 insbesondere im Euro-Raum nicht spürbar. Hier dämpften eine schwache Verbraucherstimmung, die anhaltend hohen Energiepreise und die Schwäche der zinsabhängigen Industrie- und Unternehmensinvestitionen die konjunkturelle Entwicklung. Folglich nimmt der IWF für 2023 für den Euro-Raum nur ein geringes Wirtschaftswachstum von 0,5 % (2022: +3,4 %) an.<sup>2</sup> Auch hier nahm der Inflationsdruck im Jahresverlauf ab. Das Institut für Weltwirtschaft in Kiel (IfW) rechnet damit, dass der Verbraucherpreisanstieg von 8,4 % in 2022 auf 5,7 % zurückgegangen ist.<sup>3</sup>

Unter den europäischen Teilmärkten sind vier Länder für den :be-Konzern von überdurchschnittlicher Bedeutung. Die Gesellschaften des :be AG-Konzerns konzentrieren sich dort auf hochwertige Objekte und anspruchsvolle Sanierungskonzepte. Kunden sind meist finanzstarke internationale Investoren sowie öffentliche Auftraggeber. Ein maßgeblicher Teil der Aufträge wird über Konkurrenzverfahren (Architektur- und Städtebauliche Wettbewerbe) akquiriert. Dieses obere Segment des Marktes für Architekturleistungen ist daher deutlich weniger stark von zyklischen Entwicklungen betroffen als die Branche insgesamt.

Österreichs Wirtschaftsleistung ist der Bundesanstalt Statistik Österreich (STATISTIK AUSTRIA) zu Folge im Jahr 2023 real um 0,8 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Zum Jahresende stagnierte die österreichische Konjunktur nach zwei vorangegangenen Quartalen mit rückläufigem BIP (jeweils im Vergleich zum Vorquartal; Q2 2023: -1,3 %; Q3 2023: -0,3 %). Maßgeblich verantwortlich war die negative Entwicklung

in den Bereichen Herstellung von Waren (real, jeweils im Vorjahresvergleich; -2,7 %), Handel (-5,8 %) und Verkehr (-6,1 %). Im Bausektor ergab sich ein Minus von 1,1 %. Der reale private Konsum sank um 0,4 % gegenüber 2022, das reale Investitionsvolumen verringerte sich um 2,4 %.<sup>4</sup>

In der Schweiz wuchs das BIP nach vorläufigen Angaben des Staatssekretariats für Wirtschaft (Seco) im Berichtsjahr moderat um 1,3 % (saison-, kalender- und Sportevent-bereinigt; 2022: +2,5 %). Die schwächere Wachstumsrate sei neben der Normalisierung im Nachgang der Corona-Krise mit auf das herausfordernde internationale Umfeld und die schwächelnde Weltkonjunktur zurückzuführen.<sup>5</sup>

In Frankreich erhöhte sich das BIP in 2023 nach Angaben des Statistikamts Insee um 0,9 % (2022: +2,5 %). Zum Jahresende 2023 hatte Frankreichs Wirtschaftsleistung das zweite Quartal in Folge stagniert. Insofern basierte das 2023er Wachstum maßgeblich auf der starken Erhöhung der Wirtschaftsleistung um 0,7 % im zweiten Quartal 2023. Dabei hatten sich die privaten Konsumausgaben zum Jahresende rückläufig entwickelt, in 2023 insgesamt um 0,7 % zugelegt, während der Staat seine Ausgaben um 0,5 % ausweitete. Die Wertschöpfung im Bausektor entwickelte sich rückläufig (-1,0 %), die Bauinvestitionen reduzierten sich um 1,4 %.<sup>6</sup>

In Deutschland sank das BIP im Jahr 2023 preisbereinigt um 0,3 %. Dem Statistischen Deutschen Bundesamt (Destatis) zu Folge hatte die deutsche Konjunkturleistung in den ersten drei Quartalen 2023 in etwa stagniert und sich im vierten Quartal 2023 um 0,3 % verringert. Belastend wirkten sich die trotz sinkender Inflationsrate (2023: +5,9 %; 2022: +6,9 %<sup>7</sup>) nach wie vor hohen Preise auf allen Wirtschaftsstufen, die hohen Zinsen und damit ungünstigen Finanzierungsbedingungen sowie die geringe Nachfrage aus dem In- und Ausland (privater Konsum -0,8 %; staatlichen Konsumausgaben -1,7 %; Importe -3,0 %; Exporte -1,8 %) auf die deutsche Konjunktur aus. Das Baugewerbe wurde durch die anhaltend hohen Baukosten, dem Fachkräftemangel und die schlechteren Finanzierungsbedingungen ausgebremst, konnte aber auf Jahressicht die Wertschöpfung leicht um 0,2 % ausweiten. Die Bauinvestitionen brachen um 2,1 % ein. Auf dem Arbeitsmarkt wuchs die Zahl der Erwerbstätigen jahresdurchschnittlich um 0,7 % auf 45,9 Mio. Menschen.<sup>8</sup>

### 2.2 Branchensituation

Neben dem gesamtwirtschaftlichen Umfeld ist die Entwicklung in der Bauindustrie von zentraler Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung des :be-Konzerns.

Nach Erhebungen von EUROCONSTRUCT ist die Bauleistung in den 19 EUROCONSTRUCT-Ländern im Jahr 2023 um 1,7 % gesunken, geprägt durch den starken Anstieg der Zinsen und Baupreise, die anhaltend hohe Inflation, den realen Kaufkraftverlust der privaten Haushalte, das abgeschwächte Wirtschaftswachstum, die knappere Situation der Staats Haushalte und sinkende Immobilienpreise. In der aktuellen Phase hoher Zinsen verlieren Immobilien zudem im Renditevergleich mit anderen Anlageformen. Bei Gewerbeimmobilien bestehen Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Zukunft hybrider Arbeitsweisen. Mit wenigen Ausnahmen kam es im Berichtsjahr in fast allen der 19 EUROCONSTRUCT-Länder zu einer rückläufigen Entwicklung der Bauleistungen. Am stärksten fiel der Rückgang in Finnland (-10,1 %), Schweden (-10,6 %) und Ungarn (-8,0 %) aus. Das stärkste Plus wiederum verbuchten Irland (+3,2 %), Spanien (+2,8 %) und Polen (+2,2 %). Die für :be bedeutenden Märkte Österreich (-2,7 %), Frankreich (-2,2 %), Schweiz (-1,1 %) und Deutschland (-2,3 %) verzeichneten alle sinkende Bauleistungen.<sup>9</sup> Die reale Bruttowertschöpfung der Architektur- und Ingenieurbüros hat sich Eurostat zu Folge (auf Basis prognostizierter Werte) in den für :be bedeutenden Märkten wie folgt entwickelt: Mit Ausnahme in Spanien (+1,1 %) entwickelte sich die Bruttowertschöpfung in allen anderen Märkten im Vorjahresvergleich in einer Bandbreite von -0,25 % (Polen) bis hin zu -1,5 % (Österreich) rückläufig (Deutschland: -0,95 %, Frankreich: -0,70 %, Italien: -1,22 % und Schweiz: -0,43 %).<sup>10</sup>

In der Schweiz setzte das Bauhauptgewerbe im Jahr 2023 23,4 Mrd. CHF um, was zwar nominell einem Wachstum von 0,7 % gegenüber dem Vorjahr entspricht, preisbereinigt verbleibt jedoch ein Umsatzrückgang von 0,9 %. Die Bautätigkeit hat hier erstmals seit mehreren Jahren den Auftragseingang übertroffen, die Reichweite der vorhandenen Aufträge beläuft sich jedoch nach wie vor auf hohe 7,5 Monate. Positiv entwickelte sich die Sparte Wohnungsbau und der damit eng verbundene private Tiefbau, was aber nicht mit einer erhöhten Zahl an neuen Wohneinheiten, sondern vielmehr mit Renovierungen und energetischen Sanierungen zusammenhing. Rückläufig entwickelten sich dagegen die Sparten Wirtschaftsbau sowie der öffentliche Hoch- und Tiefbau, bei letzterem sind die Bautätigkeit und die Neuaufträge der öffentlichen Hand im letzten Jahr gesunken.<sup>11</sup>

In Österreich nahm das Bauvolumen in 2023 um 0,3 % ab. Hoch- und Tiefbau verbuchten beide deutliche Rückgänge in Höhe von -8,9 % und -3,5 %. Einzig das Baunebengewerbe (vorbereitende Baustellenarbeiten, Bauinstallation und sonstiges Ausbaugewerbe) verzeichnete ein Wachstum in

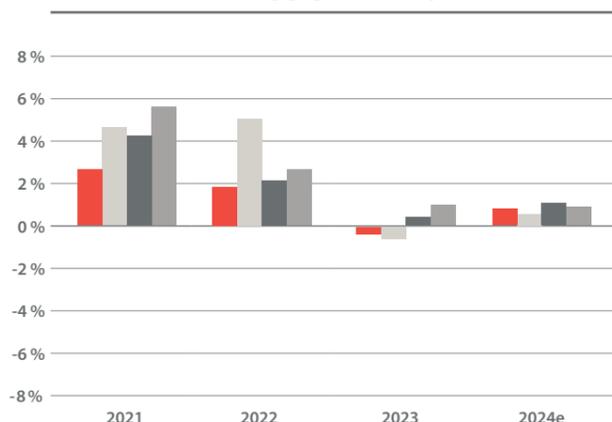
Höhe von 6,2 %.<sup>12</sup> Die Baupreise haben sich in Österreich im Berichtsjahr durchschnittlich um 5,1 % verteuert (Hoch- und Tiefbau), dabei deutlich stärker im Hochbau (+7,5 %) als im Tiefbau (+1,1 %) zugelegt. Im Wohnhaus- und Siedlungsbau stiegen die Baupreise um durchschnittlich 7,4 %.<sup>13</sup>

Der Branchenverband Fédération Nationale des Travaux Publics geht für Frankreichs Bausektor für 2023 von einem Umsatzanstieg von nominal 4 % aus, gleichzeitig nahm das Bauvolumen um 1,7 % auf 162,5 Mrd. EUR zu. Dieser Zuwachs basiert maßgeblich auf der Sparte Renovierung und Bestandhaltung von Wohnraum sowie Gewerbe- und öffentlichen Gebäuden (+2,6 % auf 91,8 Mrd. EUR). Auch in Frankreich leidet der Wohnungsbau massiv unter den negativen Rahmenbedingungen. Im Zeitraum Januar bis November 2023 reduzierten sich die Baugenehmigungen im Vergleich zum Vorjahr um rund ein Viertel gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Auch die Aufnahme bzw. der Beginn neuer Bauprojekte brach im gleichen Zeitraum um fast 20 % ein.<sup>14</sup>

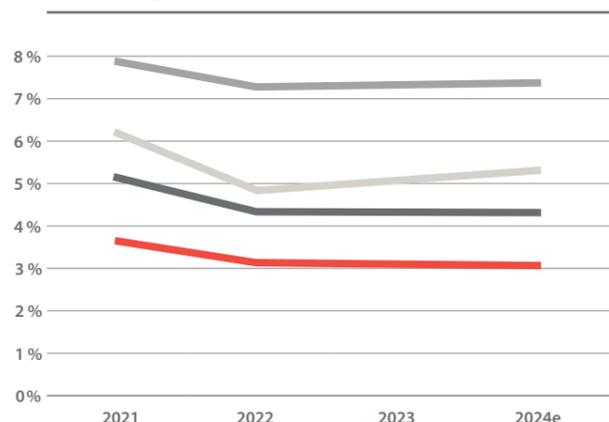
In Deutschland legte der Umsatz im Bauhauptgewerbe in 2023 zwar nominal um 1 % auf 162,6 Mrd. EUR zu, real ergab sich jedoch ein Umsatzrückgang von 5 %. Die Preise für Bauleistungen verteuerten sich in 2023 um 7 %. Im Wohnungsbau brach der Umsatz nominal um 6 % auf rund 58 Mrd. EUR ein, real sank er um 12 %. In 2023 wurden fast 100.000 Wohnungen weniger genehmigt als im Vorjahr (-27 % auf 260.071 Einheiten). Im Wirtschaftsbau wurden 60 Mrd. EUR erwirtschaftet (nominal +5,5 %; real -1 %), im öffentlichen Bau 45 Mrd. EUR (nominal +6 %, real -1 %). Der Tiefbau profitierte im Berichtsjahr von Projekten aus dem Gewerbebau, zur Mobilitätswende und zur Energiewende, weshalb die Order hier um 12 % zulegten (nominal; real +3 %). Im Wirtschaftsbau nahmen die Order sogar um nominal 26 % zu. Im Wohnungsbau verringerten sich die Auftragseingänge deutlich um 13,5 % (nominal; real -20 %), die Auftragsbestände der Wohnungsbauunternehmen nahmen real um fast 20 % ab.<sup>15</sup>

Die Preise auf dem deutschen Immobilienmarkt sind in allen Quartalen des Berichtsjahres weiter gefallen. Im Schlussquartal 2023 sind die Immobilienpreise über alle Assetklassen hinweg um durchschnittlich 7,2 % gegenüber dem Vorjahresquartal (Q4 2022) gesunken, dabei entfiel auf die Wohnimmobilienpreise ein Minus von 6,1 % und auf Gewerbeimmobilien ein heftiger Rückgang von 12,1 %.<sup>16</sup>

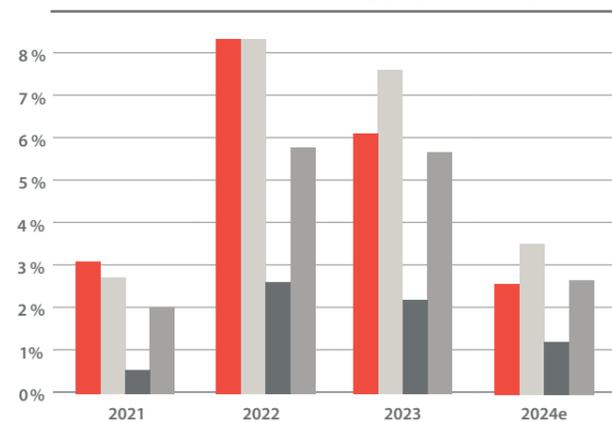
Reales BIP, Veränderung gegenüber Vorjahr



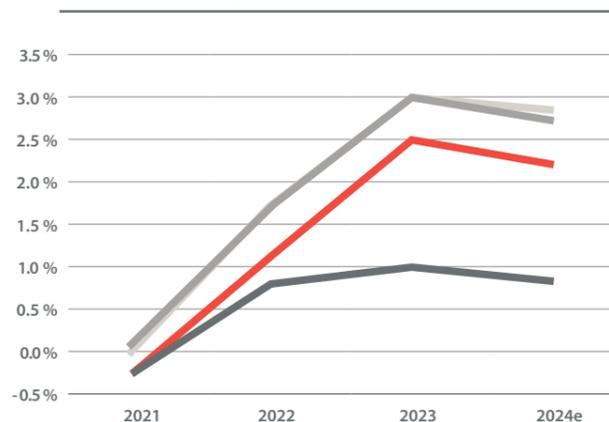
Arbeitslosigkeit



Konsumentenpreise, Veränderung gegenüber Vorjahr



Renditen 10-jähriger Staatsanleihen



- Deutschland
- Österreich
- Schweiz
- Frankreich

### 3. Geschäftsverlauf

Nachdem das Geschäftsjahr 2022 für :be ein starkes Wachstumsgesamtjahr gewesen war, stand das Geschäftsjahr 2023 inmitten eines herausfordernden Umfelds im Fokus der Schaffung effizienter Strukturen. Wie zuvor dargestellt, wurde die Anzahl der Beteiligungsgesellschaften einerseits durch Verschmelzungen und Liquidationen reduziert, andererseits hat die :be AG ihre Wachstumsstrategie über Neugründungen und Unternehmenszukaufe konsequent weiter verfolgt.

Das eingetrübte gesamtwirtschaftliche Umfeld und die negativen Rahmenbedingungen für das Branchenumfeld sind im Berichtsjahr auch an der :be AG nicht spurlos vorbei gegangen. Es ergaben sich Verzögerungen und Verschiebungen im Projektablauf, welche Auswirkungen auf die Effizienz und folglich auf das Konzernergebnis hatten. Der vietnamesische Markt ist in 2023 komplett eingebrochen, der schweizerische Markt hat sich schwach entwickelt, etwas besser noch Deutschland und Österreich, aber auch diese nur mittelmäßig.

Von großer Bedeutung für die :be AG ist der Ende 2023 gewonnene Großauftrag über den Neubau des Hauptsitzes für die Carl Zeiss AG in Aalen-Ebnat. In einem Wettbewerb mit namhaften Marktbegleitern konnte sich die :be AG in allen Kategorien klar durchsetzen. Hierbei handelt es sich um einen der größten Aufträge in der Unternehmensgeschichte.

Im Geschäftsjahr 2023 hat die :be AG auf Gruppenebene eine Betriebsleistung in Höhe von 45,1 Mio. EUR (2022: 42,6 Mio. EUR) erwirtschaftet und damit wie erwartet das Vorjahresniveau übertreffen können. Das operative Ergebnis blieb hinter den Erwartungen zurück. Ausschlaggebend dafür waren zum einen unerwartete externe Faktoren, die das Ergebnis bei Einzelgesellschaften negativ beeinflussten, zum anderen die Umsetzung der Wachstumsziele im Rahmen der Integration neuer Beteiligungsgesellschaften. Kurzfristige Projektverschiebungen konnten nicht zeitnah durch Kostenreduktionen kompensiert werden, hinzu kommen vorsorgliche Rückstellungen für Schadensfälle im Zusammenhang mit einem größeren Projekt sowie vereinzelt Wertberichtigungen für Forderungen. Während die Betriebsleistung der jüngsten Unternehmenszukaufe positiv zur Gruppenbilanz beitrug, konnten die neuen Standorte aufgrund des laufenden Integrationsprozesses und des eingetrübten wirtschaftlichen Umfelds noch nicht das volle Ertragspotenzial ausschöpfen.

#### Baumschlager Eberle Architekten GmbH

Klassische Kenngrößen im Architekturgeschäft sind die jährlichen Fertigstellungen sowie die Erfolge in Design- und kostenbasierten Vergabeverfahren, den Architekturwettbewerben. Die gesellschaftliche Anerkennung der Tätigkeit reflektiert sich an Anzahl und Prestigetragtheit der erzielten Auszeichnungen, den Architekturawards.

Baumschlager Eberle Architekten verzeichneten im Geschäftsjahr 2023 die Fertigstellung von rund 331.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche, verteilt auf 24 Projekte in verschiedensten Größenordnungen, wobei sich kleine (unter 10.000 m<sup>2</sup>) bis mittelgroße (15 – 25.000 m<sup>2</sup>) die Waage hielten. Prädominant waren dieses Jahr die Bautypen Mischnutzung- und Wohnungsbau (beide um die 90.000 m<sup>2</sup>), gefolgt vom Bildungsbau mit rund 45.000 m<sup>2</sup>. Mit der Fertigstellung zweier Hotels in Asien trug der Hospitality-Sektor weitere 80.000 m<sup>2</sup> bei.

Highlight des Jahres ist das prominent gelegene Umbauprojekt „Grande Armée“ (36.000 m<sup>2</sup>) in Paris, FR das im Rahmen dieses Geschäftsberichts beispielhaft für das Nachhaltigkeitsverständnis des Unternehmens im Bereich Kreislaufwirtschaft vorgestellt wird. Die kleine „Rue Ville l'Evêque“ (4.680 m<sup>2</sup>) in Paris, FR ist ein weiteres Beispiel einer gelungenen innerstädtischen Sanierung unter denkmalpflegerischen Anforderungen. Zukunftsorientierter Bildungsbau wurde mit dem FH Campus „House of Engineering“ (22.700 m<sup>2</sup>) in Wien, AT realisiert.

Im selben Jahr hat die :be-Gruppe acht Wettbewerbsverfahren unterschiedlicher Ausprägung auf dem ersten Platz abschließen können. Daraus ergibt sich ein Auftragspotenzial über 165.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche, ein maßgeblicher Erfolg zur Sicherung der Auftragslage. Zu den Wettbewerbserfolgen gehören 2023 innerstädtischer Umbau und Sanierungsprojekte in Paris und Versailles, FR sowie Produktions- und Gewerbebauten in Deutschland. Herausragend dabei: Der Neubau des Hauptsitzes für die Carl Zeiss Gruppe, mit rund 90.000 m<sup>2</sup>. Die Wettbewerbserfolge der Baumschlager Eberle Architekten begründen sich auf den Erfahrungswerten des Unternehmens und der Fähigkeit, gesellschaftliche Bedürfnisse frühzeitig zu erkennen und dazu innovative, zukunftsweisende Antworten geben zu können.

Während im Jahr 2022 mehr als zehn Auszeichnungen entgegenommen werden konnten, konnten 2023 sechs Preise und fünf Anerkennungen verbucht werden. Nachhaltig wirksam waren drei Projekte, die auch 2021 und 2022 zu

Die Quartierseite des Grosskomplexes zum 16. Arrondissement mit innerstädtischer Dichte.



den Spitzenreitern gehörten: „CEG Yangchen“, Yangchen CN (Big See Architecture Award), „Montagne du Parc“, Brüssel, BE (International Property Awards, Best Office Architecture) sowie das Alpenresort „Alpe Furx“, Zwischenwasser, AT (BLT Built Design Award "Architectural design – Hospitality"). 2023 erstmalig präsentiert und sofort mit prominenten Preisen der jeweiligen Kategorie in ihrer Relevanz bestätigt wurde die „Grande Armée“: Für die Nachhaltigkeit errang sie den Austrian Green Planet Building Award®, die Gestaltung wurde mit dem „German Design Award“ der Kategorie „Exzellente Architecture“ prämiert.

Die Auszeichnungen reflektieren die internationale Wertschätzung der Leistung und verdeutlichen die gesellschaftliche Anerkennung des kulturellen und ökologischen Handelns der Baumschlager Eberle Architekten.

#### 2226®

Im Rahmen der Strukturbereinigung wurde die operative Geschäftstätigkeit der 2226 AG in die österreichische 2226 GmbH komplett überführt. Unbetroffen von den rechtlichen Bereinigungen hat sich deren Geschäftsfeld 2023 konstant weiterentwickelt. Es konnten zu den vier bereits realisierten sowie mehr als zehn in Bearbeitung befindlichen Projekten noch zahlreiche weitere Projektaufträge akquiriert werden.

Medial sehr große Aufmerksamkeit genießt das österreichische 2226®-Projekt „Robin“ bei Wien, AT. Der Komplex aus drei Bauten in Österreichs wichtigstem Entwicklungsgebiet „Seestadt“ ist mit rund 18.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche ein weiteres Beispiel für die Skalierbarkeit des 2226®-Prinzips. Die Mischnutzung ist primär der Assetklasse (universitäre) Bildung zugewiesen, die Fertigstellung ist für das 1. Halbjahr 2024 geplant.

Die geleistete Marketingarbeit zum Thema 2226® sowie die steigende Nachfrage nach ressourcenschonenden, CO<sub>2</sub>-reduzierenden Gebäudekonzepten bewirken ein hohes Interesse an der :be AG. Die mit dem Prinzip verbundenen geringeren Bau- und Betriebskosten beinhalten weitere Argumente zur Entscheidung für ein 2226®-Objekt. Kundenseitig steigt zudem der Bedarf nach ESG-optimierenden Gebäudestandards, damit erschließen sich weitere Argumentationsfelder: Auch im Sanierungsbereich können individualisierte 2226®-Lösungen angeboten werden.

Wie eingangs erwähnt wurde die 2021 begonnene Reorganisation des Unternehmens 2023 abgeschlossen. Der strategisch wichtigste Teil der Umfirmierungen war indes die

organisatorische und inhaltliche Loslösung der 2226 GmbH von der Business Unit Architektur und damit der Baumschlager Eberle Architekten GmbH. Die gesellschaftsrechtliche Umstrukturierung soll in Q1 2024 abgeschlossen werden. Eines der Ziele der Maßnahme ist die Stärkung der Kooperationsmöglichkeiten mit Drittarchitekten außerhalb der :be AG.

Der Schritt wurde mit der Initiierung eines neuen Markenauftritts im vierten Quartal 2023 bekräftigt; Fokus war auch hier die Klärung des Dienstleistungsprofils der 2226 GmbH als Anbieter von Softwarelösungen sowie Beratungs- und Monitoringleistungen. Als Plattform für noch mehr internationale Sichtbarkeit der Marke 2226® wurde für 2024 erstmalig die Ausstellertätigkeit an Immobilienmessen geplant und mit der Teilnahme an der MIPIM 2024 in Cannes, FR im ersten Quartal 2024 zeitnah umgesetzt. Operativ konnte die Projektbetreuung mit Personalaufbau durch weitere Spezialisten gut mit den Anforderungen mitwachsen.

Mittels Forschung und Entwicklung wird fortlaufend evaluiert, welche Komfortsysteme das 2226®-Prinzip sinnvollerweise ergänzen. Im Ergebnis soll das Business Unit einen auf die Kundenbedürfnisse standardisierten Lösungsansatz (Bauteilekatalog) zur Verfügung stellen; in der weiteren Ausarbeitung sollen datenbasiert unterschiedliche Implementierungsstufen (Pure, Hybrid, Passion) mit Kostenparametern zu Gebäudegeometrie und Fassadensystemen angeboten werden können.

#### be immo GmbH

Mit der be immo GmbH wird auf Basis der in der :be-Gruppe vorhandenen Kompetenzen ein eigenes, nachhaltiges Immobilienportfolio aufgebaut. Im Vordergrund steht grundsätzlich eine langfristige Verwertung der Immobilie mit überdurchschnittlichem Ertragspotenzial. Der Fokus liegt klar auf sehr guten Lagen mit einem Investmenthorizont von zehn Jahren.

2022 wurde mit dem „Millennium Park 20“ in Lustenau, AT das erste Objekt ins Portfolio aufgenommen, dabei handelt es sich auch um das erste realisierte 2226 Gebäude und den Hauptsitz der :be AG. Die eigenen 2226®-Bauten werden als Referenzprojekte zur weiteren Positionierung für das 2226®-Prinzip eingesetzt. Konsequenterweise wird zur Realisierung der Bauvorhaben auf das umfangreiche Know-how der Gruppengesellschaften zurückgegriffen. Die be immo prüft – primär im Zusammenhang mit Kundenprojekten – Investitionsmöglichkeiten nach dem Gebäudeprinzip 2226®.

Im Zeitraum 2023-2026 sollen mindestens zwei weitere Objekte realisiert werden, wobei jedes Bauprojekt über eine eigene Projektgesellschaft umgesetzt wird. 2022 wurden dazu mit der MP 19 Investment GmbH und der KS 4 Investment GmbH bereits zwei dieser Projektgesellschaften gegründet. Beide Gesellschaften sind auch 2023 aktiv, entsprechende Bauten sind in Planung.

### Prognose-Ist-Vergleich

Für das Geschäftsjahr 2023 hatte der Vorstand auf Basis gewonnener Wettbewerbe sowie eines hohen Auftragsbestands eine weitere Steigerung der Betriebsleistung über das Niveau des Vorjahres hinaus erwartet. Durch gezielte Maßnahmen zur Effizienzsteigerung und insbesondere durch die vollständige Integration der neuen Beteiligungen in den Konzern, sollte auch das konsolidierte Jahresergebnis der Gruppe gesteigert werden.

Am 11.12.2023 hat der Vorstand die Ergebnisprognose angesichts von Verschiebungen bzw. Verzögerungen von Projekten sowie hinter den Erwartungen gebliebenen Beteiligungserträgen im aktuell schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfeld über eine Ad-Hoc-Mitteilung angepasst. Nach wie vor ging er zwar davon aus, die Betriebsleistung (zusammengesetzt aus Umsatzerlösen, sonstigen betrieblichen Erträgen und dem Ergebnis aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien) auf Basis gewonnener Wettbewerbe und eines hohen Auftragsbestands gegenüber 2022 steigern zu können, allerdings mit der Erwartung, dass ein operatives Ergebnis (Ergebnis vor Steuern, EBT) von ca. 3,6 Mio. EUR (2022: 5,1 Mio. EUR) erreicht werde und damit deutlich hinter dem Vorjahr liege. Hintergrund war, dass auch die :be AG trotz der unverändert guten Auftragslage unter den schwierigen Rahmenbedingungen der Gesamt- und Immobilienwirtschaft leidet, geprägt von gestiegenen Zinsen, erhöhten Bau- und Energiepreisen mit Verzögerungen und Verschiebungen im Projektablauf konfrontiert ist. Die von der :be AG verfolgte Wachstumsstrategie, realisiert durch Neugründungen und Unternehmenszukäufe, hat wie geplant zwar zu entsprechenden Ergebnisbeiträgen geführt, allerdings blieben diese vor dem Hintergrund des eingetrübten wirtschaftlichen Umfelds hinter den Erwartungen zurück.

Am 14. Mai 2024 hat der Vorstand die zuvor angepasste Prognose revidiert. Die Betriebsleistung wurde nunmehr etwas höher bei 45,1 Mio. EUR gesehen, zusammenhängend mit angepassten Leistungsabgrenzungen, jedoch blieben die Ergebniskennziffern hinter den Erwartungen zurück. Deren

Höhe konnte der Vorstand zum Zeitpunkt der Meldung aufgrund der noch laufenden Abschlussarbeiten noch nicht beziffern, sicher war nur, dass das EBT den zuletzt gemeldeten Wert verfehlen würde. Hintergrund für die Ergebnisverschlechterung waren notwendige Rückstellungen mit Projektbezug, diverse Forderungswertberichtigungen sowie ergebniswirksame Sondereffekte anlässlich der Bereinigung der Beteiligungsstruktur.

Tatsächlich hat die :be AG in 2023 auf Konzernebene das Geschäftsjahr mit einer Betriebsleistung von TEUR 45.083 (2022: TEUR 42.558), ein EBITDA von TEUR 4.389 (2022: 6.975) sowie ein operatives Ergebnis (Ergebnis vor Steuern, EBT) von TEUR 2.422 (2022: TEUR 5.064) erreicht.

## 4. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

### Nachhaltigkeit

Im Berichtsjahr stand für die :be AG die Konsolidierung und Bereinigung der Konzernstruktur sowie die Positionierung der 2226 GmbH im Vordergrund. Die Richtlinie (EU) 2022/2464 über die Nachhaltigkeitsberichterstattung von Unternehmen trat am 05.01.2023 in Kraft und soll bis zum 06.07.2024 in nationales Recht umgesetzt werden. Die 2023 eingesetzte Arbeitsgruppe nahm erste Arbeiten auf, die orientierenden Charakter hatten.

Je nach Bewertungsdimension (Konzern oder Einzelunternehmen) und Entwicklung der Betriebsleistung wird die :be AG ab dem Geschäftsjahr 2024, 2026 oder unter Anwendung der Opting Out-Strategie für börsennotierte KMUs, 2028 CSRD berichtspflichtig.<sup>17</sup> Die rechtlichen Rahmenbedingungen und sektorspezifischen ERSR<sup>18</sup> zu den Anforderungen für Unternehmen des NACE Code<sup>19</sup> Abschnitts M „Erbringung von Freiberuflichen, wissenschaftlichen und Technischen Dienstleistungen der Klasse 70 und 71“ sind bisher unklar. Daher hat sich die Arbeitsgruppe im Berichtsjahr 2023 zur zielgerichteten Informationsbeschaffung mit dem neu implementierten ESG – DataHub<sup>20</sup> der OeKB<sup>21</sup> auseinandergesetzt. Zentrales Element dieses Tools ist ein Fragebogen, der nach Abschluss einen automatisierten Report auswirft. Im Vergleich zu EU-Anforderungen und internationalen Standards zur Nachhaltigkeitsberichterstattung sind die Fragen stark in Ausmaß und Komplexität reduziert und auf die inhaltlichen Bedürfnisse von Banken abgestimmt. Die Arbeit mit dem Fragebogen, dessen Struktur sowohl die SDG- und GRI-Standards als auch die für das zukünftige

CSRD-Reporting relevanten ESRS-Kriterien berücksichtigt, hat aufgezeigt, dass die :be AG auf inhaltlicher und qualitativer Ebene gut positioniert ist. In quantitativer Hinsicht wird die Einführung des Nonfinancial Reportings aber eine ähnlich dimensionierte Herausforderung wie die Einführung des IFRS. Der zielgerichtete Aufbau eines strategischen Nachhaltigkeitsmanagementsystems mit entsprechenden Kennzahlen ist für die :be-Gruppe essenziell – langjährige qualitative Erfahrungen und Überzeugungen können so in Kennzahlen übersetzt werden und dienen mit als Entscheidungsgrundlage für Finanzinvestoren.

So neu die strukturelle, prozessbezogene Betrachtung nachhaltigen Wirtschaftens auf den ersten Blick zu sein scheint: Zahlreiche ESG-Kriterien gehörten für die :be-Gruppe als Architekturbüro mit hohem Verantwortungsbewusstsein für eine lebenswerte und -fähige Welt künftiger Generationen schon sehr lange zu den Grundsätzen und zur Unternehmenskultur.

Nachhaltiges Bauen ist und bleibt eines der Kernthemen der :be AG. Letztlich geht es bei Architektur immer um Zukunft, da der Beitrag eines Gebäudes zum öffentlichen Raum nach dem Anspruch von Baumschlager Eberle Architekten auf eine Nutzung über mehr als 100 Jahre ausgerichtet ist. Wesentlich für eine Nutzung über solch lange Zeiträume sind nutzungsneutrale Strukturen, um Flächen leicht an sich ändernde Anforderungen anpassen zu können. Der Einsatz nachwachsender, möglichst lokaler Werkstoffe sowie die Reduktion grauer Energie, u.a. durch die Wiederverwertung von Baumaterial als Einstieg in die Kreislaufwirtschaft, legen das Fundament für die materielle Nachhaltigkeit. Die barrierefreie Zugänglichkeit von Gebäuden und die Integration in die Umgebung vor Ort garantieren die soziale Nachhaltigkeit.

Bei der Energiebilanz eines Gebäudes zählen nicht nur Energieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Ausstoß, Dämmung und Haustechnik – vielmehr gilt es, den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes in den Blick zu rücken: seine Nutzbarkeit und Akzeptanz über Generationen hinweg, seinen Umgang mit Ressourcen und Materialien, seine städtebauliche und kulturelle Qualität bis hin zu seinen Life-Cycle-Kosten. Die optimale Kombination dieser Faktoren trägt zur Nachhaltigkeit eines Hauses bei.

Der Nachhaltigkeitsanspruch betrifft auch den Arbeitsalltag. Die 2022 im Nachgang der konkreten ESG-Sensibilisierung angeregten lokalspezifischen Anpassungen im Nutzerverhalten an den Bürostandorten, die erfolgreich zur Senkung im

direkten wie indirekten Energieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Fußabdruck führten, wurden 2023 konsequent weitergeführt. Dazu gehören Anpassungen im IT-Management, die eine Nachtabschaltung der Infrastruktur ermöglichen, die Reduktion von Präsenzmeetings zugunsten digitaler Arbeitsgruppen, Mobilitätsvorgaben für alle Hierarchiestufen sowie weitere CO<sub>2</sub>-reduzierende Maßnahmen auf lokaler Ebene.

Die :be-Gruppe strebt eine vorbildliche Umwelt- und Energiebilanz an und hält sich an alle geltenden Umweltvorschriften sowie an interne Umweltleitlinien. Ressourcen wie Energie, Wasser und Büromaterialien werden verantwortungsvoll beschafft und genutzt. Nachhaltige Ansätze werden konsequent verfolgt. Alle Bauprojekte sind nachhaltig. Vorläufiger Höhepunkt ist das 2226<sup>®</sup>-Gebäudeprinzip.

## 5. Chancen und Risiken

### 5.1 Risikomanagement

Das Chancen- und Risikomanagement stellt im Konzern der :be AG eine wichtige Grundlage für unternehmerisches Handeln dar. Aufgrund der noch kurzen Zeit des Bestehens der :be AG wurde das Risikomanagement in der Vergangenheit bei den Beteiligungen bzw. Tochtergesellschaften gelebt. Das Management von Risiken erfolgt daher weitgehend dezentral. In mindestens halbjährlichen Managementmeetings mit allen beherrschten Tochtergesellschaften wird der Vorstand über die identifizierten Risiken und deren Bewertung sowie über allfällige Maßnahmen informiert. Die Risiken sind dokumentiert und werden periodisch auf die wirtschaftlichen und politischen Entwicklungen angepasst. Auf Konzernebene wird seit einigen Monaten gezielt ein übergeordnetes Risikomanagementsystem entwickelt, welches es ermöglichen soll, frühzeitig Abweichungen von den Zielen der Unternehmensgruppe und damit Risiken, aber auch Chancen zu erkennen. Hierzu zählen ein Risikomanagementprozess und eine Risikosteuerung auf Grundlage einer entsprechenden Strategie für den Umgang mit Risiken.

Bei einem derzeit noch sehr geringen Personalbestand in der :be AG trägt der Finanzvorstand die Verantwortung für das Risikomanagement sowie die interne Revision, das Controlling und die Compliance. Er berichtet entsprechend an den Gesamtvorstand im Rahmen regelmäßig stattfindender Vorstandssitzungen. Der Aufsichtsrat wird regelmäßig und kontinuierlich im Rahmen der Aufsichtsratsitzungen informiert.

## 5.2 Darstellung der einzelnen Risiken

Risiken, aber auch Chancen können aus vielfältigen Einflussfaktoren heraus entstehen, welche über das operative Geschäft im Konzern hinausgehen und insofern nicht nur von eigenem Handeln oder Unterlassen abhängig sind. Im laufenden Geschäftsjahr 2024 wird der Vorstand dafür Sorge tragen, dass das Risikomanagementsystem im Konzern gezielt weiterentwickelt wird.

### 5.2.1 Gesamtwirtschaftliche Risiken

Wie unter 2. *Wirtschaftsbericht* dargestellt haben die zahlreichen internationalen Krisen und das veränderte Zinsumfeld die Weltwirtschaftsentwicklung in 2023 gedämpft und werden auch im laufenden Jahr negative Auswirkungen auf die globale Konjunktur haben. Die Bauwirtschaft und die Immobilienbranche leiden unter den gestiegenen Finanzierungs- und Baukosten, der anhaltend hohen Inflation, dem realen Kaufkraftverlust der privaten Haushalte, dem abgeschwächten Wirtschaftswachstum, der knapperen Situation der Staatshaushalte und sinkenden Immobilienpreisen. Die Zahl der Baugenehmigungen und -fertigstellungen sind in diesem Umfeld deutlich gesunken, Bauprojekte werden vielfach storniert oder leiden unter teils erheblichen Verzögerungen bzw. Verschiebungen. Auch bei den Projekten der :be AG kam es im Jahresverlauf zu teils erheblichen Verzögerungen bzw. Verschiebungen im Projektverlauf. Kurzfristige Projektverschiebungen konnten nicht zeitnah durch Kostenreduktionen kompensiert werden, hinzu kamen vereinzelt Wertberichtigungen für Forderungen.

Finanz- und Wirtschaftskrisen können im Besonderen Projekte der Gesellschaft hinsichtlich einer gezielten Liquiditätsplanung, geplanter Kreditaufnahmen, aber auch der operativen Realisierung negativ beeinflussen.

Bei steigenden Zinsen und einer konjunkturellen Abkühlung besteht zudem das Risiko, dass Abwertungen auf das Anlagevermögen vorgenommen werden müssen und Buchverluste entstehen.

### 5.2.2 Operative Risiken

Es besteht ein allgemeines unternehmerisches Risiko durch eine Unsicherheit in der Entwicklung des Unternehmens, der Entwicklung des Geschäftsmodells am Markt sowie der generellen Marktentwicklung, insbesondere auch bei den Beteiligungen der Gesellschaft. Der Erfolg der Gesellschaft

hängt auch vom Erkennen von wesentlichen Entwicklungen und Trends in der Architektur ab. Ein zu spätes Erkennen dieser wesentlichen Entwicklungen und Trends in den Tätigkeitsbereichen der Gesellschaft sowie Fehlentscheidungen des Vorstands der Gesellschaft können sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken.

#### Abhängigkeit von der Entwicklung regionaler Märkte

Zum Bilanzstichtag ist die :be Gruppe mit 18 Architekturgesellschaften an 16 Standorten in Europa und Asien vertreten und damit in ihrem Geschäftserfolg von der regionalen Entwicklung dieser Märkte abhängig. Es besteht das Risiko, dass sich einzelne oder mehrere Märkte aufgrund geopolitischer Krisen und/oder einer schwachen konjunkturellen Entwicklung sowie neuer regulatorischen Bedingungen schlechter als erwartet entwickeln oder gar ganz einbrechen und sich damit entsprechend negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der :be Gruppe auswirken.

Im Berichtsjahr ist der vietnamesische Immobilienmarkt aufgrund anhaltender politischer Spannungen beinahe komplett eingebrochen.<sup>22</sup> Vor diesem Hintergrund haben Vorstand und Aufsichtsrat der :be AG im Dezember 2023 beschlossen, die BE Vietnam Limited Co in 2024 zu liquidieren. Das Geschäft in Vietnam wird künftig alleinig von der HAN betrieben und sich auch zukünftig auf den perspektivisch wachstumsstarken Markt Hotels und Wohnbauten konzentrieren. Vietnam hat jedoch eine vergleichsweise geringe Gewichtung für die :be Gruppe.

Von überdurchschnittlicher Bedeutung für die :be Gruppe sind derzeit die europäischen Märkte Österreich, Deutschland, Schweiz und Frankreich. Gemäß den nachfolgend unter 6. Prognosebericht dargestellten Prognosen, wird für diese Absatzmärkte eine unterschiedlich starke Erholungsdynamik von den derzeitigen Marktverwerfungen angenommen, die entweder für 2024 von einer gegenüber 2023 verringerten rückläufigen Entwicklung bis hin zu leichtem Wachstum reicht.

Für die kommenden Jahre liegt der Fokus der :be Gruppe auf einer Beschleunigung des Ausbaus der internationalen Präsenz in Europa und Asien. Zugleich wird die Marktdurchdringung in bestehenden Märkten evaluiert und über die Gründung zusätzlicher Betriebsstätten oder Tochtergesellschaften weiter forciert. Hierdurch kann sich die Gewichtung der Bedeutung regionaler Märkte für den Geschäftserfolg der :be Gruppe künftig verändern.



### Beteiligungsrisiko

Das Risiko aus einer Beteiligung umfasst die Gefahr einer negativen Abweichung vom Erwartungswert einer Beteiligung. Diese negative Abweichung setzt sich zusammen aus den Wertänderungen einer Beteiligung an sich sowie der negativen Abweichung zum erwarteten Ertrag (Ausschüttung).

Zum Bilanzstichtag 31.12.2023 ist die :be AG über die drei Sparten Architektur, 2226® und Immobilien an 25 (2022: 31) Gesellschaften beteiligt. Im Geschäftsjahr 2023 hat der Vorstand zur Effizienzsteigerung eine Strukturbereinigung vorgenommen. Dadurch wurde die Anzahl der Beteiligungsgesellschaften einerseits durch Verschmelzungen und Liquidationen reduziert, andererseits hat die :be AG ihre Wachstumsstrategie über Neugründungen und Unternehmenszukaufe konsequent weiter verfolgt.

Im Geschäftsjahr 2023 blieb der Ergebnisbeitrag neuer Beteiligungen aufgrund des eingetrübten Wirtschafts- und Branchenumfelds hinter den Erwartungen zurück. Auch zukünftig können sich trotz intensivem Controlling bestehender Beteiligungen und umfassender strategischer Prüfung möglicher Neuinvestments unvorhergesehene Fehlentwicklungen von Beteiligungen ergeben.

Wirtschaftliche Risiken, die aus dem Beteiligungsportfolio erwachsen könnten, werden durch ein intensives Beteiligungscontrolling minimiert. Die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Beteiligungen wird regelmäßig geprüft, ebenso wie die strategische Ausrichtung und die Marktstellung.

### Risiko potenzieller Schadenersatzforderungen

Die Gesellschaft operiert in einem Geschäftsfeld, in dem sie Schadenersatzforderungen von Auftraggebern ausgesetzt sein könnte. Sollten Schadenersatzforderungen gegenüber der Gesellschaft durchgesetzt werden, könnte dies erhebliche Liquiditätsabflüsse oder den Verlust von Ansehen bedeuten.

### Risiken bezüglich der Verfügbarkeit von qualifizierten Mitarbeitern – insbesondere in Schlüsselpositionen

Der wirtschaftliche Erfolg der Gesellschaft beruht wesentlich auf Humankapital. Für den Fall des Ausscheidens von Schlüsselkräften aus der Gesellschaft besteht die Gefahr, dass es der Gesellschaft nicht in einem angemessenen Zeitraum oder zu angemessenen Konditionen gelingt, vergleichbar qualifizierte Mitarbeiter zu gewinnen. Der Wettbewerb um Führungskräfte, erfahrene und gute Architekten und allge-

mein motiviertes und leistungsbereites Personal ist intensiv. Es besteht insofern ein Risiko darin, dass der Gesellschaft in der Zukunft zu wenige, hochqualifizierte Mitarbeiter zur Verfügung stehen werden.

Um den Zugang und die Bindung von qualifizierten Arbeitskräften zu sichern und zu verbessern, verfolgt die :be Gruppe eine Stärkung des Employer Brandings. So soll das Image als Arbeitgeber verbessert und damit die Attraktivität für gute Mitarbeitende erhöht werden. Motivierte und qualifiziertes Personal ist der Schlüssel für den langfristigen Erfolg der Unternehmensgruppe.

Auf Grund der Dynamik, der schnell wachsenden Aufmerksamkeit sowie der geopolitischen Rahmenbedingungen sind entsprechende Personalressourcen zur Abwicklung des Projektvolumens schnellstmöglich aufzubauen. Die rasche Qualifizierung von Mitarbeitenden hat oberste Priorität. Für neue Beschäftigte ist ein Ausbildungsprogramm (intern und extern) installiert, sodass sichergestellt werden kann, dass diese über eine hohe Fachkompetenz verfügen und die Qualitäts- und Designansprüche nachhaltig eingehalten werden.

Durch die Verstärkung der Vorstandsebene um Frau Dipl. Ing. Architektin Anne Speicher (CCO; Chief Creative Officer) sollen die hohen qualitativen Ansprüche an die Architektur weiterhin langfristig sichergestellt werden.

### Wettbewerbsrisiken

Die :be Gruppe steht im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit unterschiedlichen internationalen Wettbewerbern gegenüber und ist einem intensiven Wettbewerb ausgesetzt.

#### Sparte Architektur

Die Schwerpunkte der Sparte Architektur liegen auf dem Städte-, Wohnungs- und Bürobau. Auch in den Bereichen Bildung, Kultur, Gesundheit, Sport sowie Transport und Verkehr wurden in den vergangenen 35 Jahren des Unternehmensbestands der Baumschlager Eberle Architekten Projekte durchgeführt. Als Architekten und Generalplaner decken Baumschlager Eberle Architekten alle Planungsleistungen im Hochbau ab, eigene Spezialisten ergänzen Teilleistungsbereiche wie Innen- und Landschaftsarchitektur sowie Bauleitungsmandate.

Im Vergleich zu ihren Wettbewerbern profitiert die Baumschlager Eberle Architekten von ihrer starken Marktpräsenz durch jahrzehntelange Erfahrung mit 16 internationalen Standorten, höchster Architekturqualität und bester Reputation, getrieben durch ihren Zuwachs an Prestige durch diverse Auszeichnungen und Architekturpreise. Mittelfristig liegt der Fokus auf der Effizienzsteigerung der Gesellschaften mit fortlaufender Optimierung der Prozesse, speziell die zur Projektakquise, um die Erfolgsquote bei Architekturwettbewerben zu optimieren und so in allen Büros entsprechende Auslastung zu generieren. Die Erfolgsquote soll insbesondere durch den Einsatz von gruppenübergreifenden Teams bei strategisch wichtigen Projekten (Leuchtturmprojekte) erfolgen.

#### Sparte 2226

Die Nachfrage nach nachhaltigen Gebäuden steigt immens, auch getrieben durch neue Regulatorien wie die im Dialog befindliche EU-Gebäuderichtlinie (EPBD). Der Berufsverband The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) hat ermittelt, dass in 2023 die globale Nachfrage nach grünen Immobilien deutlich zugelegt hat.<sup>23</sup>

Die :be AG zählt sich mit ihrem 2226®-Prinzip zu den Markt- und Technologieführern für nachhaltige Gebäude. Die Marke 2226® steht als Synonym für hochwertige Architektur in Verbindung mit höchster Energieeffizienz von Gebäuden. Das Wissen über das 2226®-Prinzip sowie deren entwickelten Systemlösungen (Software, Hardware, Add-On-Systeme, Bauteile) sollen in einer eigens dafür eingerichteten Akademie vermittelt werden. Mit zehn Jahren Forschungs- und Entwicklungshintergrund verfügt die 2226® über einen unabdingbaren Know-how-Vorsprung am Markt, der über stetige Investitionstätigkeit in den eigenen Bereich Forschung- und Entwicklung vorangetrieben wird.

Zur langfristigen Sicherstellung des Know-hows und zur Absicherung des Wettbewerbsvorteils wird bei strategischen „Systemlieferanten“ eine Mehrheitsbeteiligung angestrebt. Die Herausforderung besteht darin, die neuen Beteiligungen sinnvoll in die Vertriebsprozesse zu integrieren.

#### Sparte Immobilien

Aufgrund des derzeit nur aus einer Immobilie bestehenden Portfolios der be Immo GmbH, das voll ausgelastete Bürogebäude 2226 Lustenau, sind die Risiken aus der Bestandshaltung von Immobilien bislang gering. Im Bereich der

Bestandshaltung von Immobilien, auch im börsennotierten Bereich, gibt es einen hohen Wettbewerb.

Ein rascher Ausbau des Immobilienportfolios wird nicht angestrebt, mittelfristig werden innerhalb der bestehenden Organisation die Kompetenzen der Vermarktung, Vermietung und Verwaltung weiter ausgebaut.

### Risiken in den Bereichen Cybersecurity, Informationssicherheit und IT-Security

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft hängt auch von funktionierenden Kommunikations- und Datenverarbeitungssystemen ab. Ausfälle, Unterbrechungen und Sicherheitsmängel können die Arbeitsfähigkeit der Gesellschaft erheblich einschränken und negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

Als multinational agierendes Unternehmen mit Sitzen innerhalb und außerhalb der EU sowie einer hochdigitalisierten Arbeitsweise legt die :be AG größten Wert auf eine professionelle Handhabung des Themenkomplexes IT-Security. Der gesamte IT-Server-Bereich ist daher an den externen Dienstleister Drei IT AG ausgelagert und wird von diesem – neben lokalen Servern in den Außenstellen – in zwei Rechenzentren im EU/Schengen-Raum betrieben. Das Unternehmen begleitet Baumschlager Eberle Architekten und damit die :be AG seit 2010 und ist mit den Anforderungen der Geschäftsfelder sowie der Wachstumsstrategie bestens vertraut. Mit Ausnahme der Standorte Polen und Asien unterliegen alle Unternehmen der Gruppe den zentral definierten Punkten wie Zugriffskontrollen, Rechtmanagement, Firewalls, Proxies, Virens Scanner, Schwachstellenmanagement etc.

Die Head Server der :be AG sind auf redundanten Systemen implementiert und mit aktueller Sicherheitstechnik geschützt. Datenübertragungen erfolgen ausschließlich verschlüsselt. Das tägliche Backup aller Stellen erfolgt auf Virtualisierungsebene vollständig vom Produktivsystem getrennt inkl. Read-only Offside Varianten.

Seit 2023 wurden seitens der Gesellschaften der :be AG an der Erneuerung der internen Richtlinien zur Nutzung der IT-Infrastruktur, der Datensicherheit und des Datenschutzes im Nachgang der Corona-Jahre gearbeitet. Miteingeflossen sind besonders die für die Unternehmen damals neuen Erfahrungen mit dezentraler mobiler Arbeit der Teams, die normalerweise physisch im Architekturbüro zusammenarbeiten. Die finale Einführung des Updates ist für September 2024 terminiert.

Trotz aller Vorsichtsmaßnahmen kann jede gravierende Störung dieser Systeme zu Risiken in Bezug auf die Vertraulichkeit, Verfügbarkeit und Integrität von Daten führen, was sich wiederum negativ auf die Reputation, Produktions- und Wettbewerbsfähigkeit sowie Geschäftslage der :be Gruppe auswirken kann.

### Regulatorische und rechtliche Risiken

Gesetzliche (nationale) Änderungen können die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft negativ beeinflussen. Die Planung unterliegt zahlreichen und immer strenger werdenden gesetzlichen und behördlichen Vorschriften sowie Genehmigungen oder sonstigen Bewilligungen. Die Verschärfung gesetzlicher Vorschriften kann zu Umsatzrückgängen führen und sich damit negativ auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage auswirken.

### 5.2.3 Finanzrisiken

#### Währungsrisiken

Die internationale Ausrichtung der Geschäftstätigkeit von :be und der angestrebte Ausbau der geografischen Präsenz in Asien bringen eine Vielzahl von nicht Euro-basierten Zahlungsströmen in unterschiedlichen Landungswährungen mit sich. Ein Anteil der Umsatzerlöse der :be Gruppe einerseits sowie der Betriebskosten, Investitionsausgaben bzw. auch Fremdwährungskredite andererseits entfallen derzeit auf die Währungen Schweizer Franken (CHF), Hongkong-Dollar (HKD), Zloty (PLN), Vietnamesischer Đồng (VND) und Renminbi Yuan (CNY).

Die Bilanzposten der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen werden mit dem Devisenmittelkurs zum Bilanzstichtag umgerechnet, die Posten der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung mit dem Durchschnittskurs des Geschäftsjahres, dem arithmetischen Mittel aller Monatsultimokurse. Aus der Währungsumrechnung resultierende Differenzen werden im sonstigen Ergebnis erfasst. Diese Umrechnungsdifferenzen werden zum Zeitpunkt des Abgangs des Geschäftsbetriebes im Gewinn oder Verlust erfasst.

Wechselkursschwankungen können daher die Ertragslage der :be Gruppe negativ beeinflussen.

#### Finanzierungs- und Zinsrisiken

In 2023 haben die Notenbanken zur Bekämpfung der hohen Inflation die Leitzinsen mehrfach angehoben. Die US-Notenbank Federal Reserve (Fed) hob den Leitzins zuletzt im Juli 2023 auf eine Spanne von 5,25 bis 5,50 % an, die Europäi-

sche Zentralbank (EZB) beließ den Leitzins seit September 2023 bei 4,5 %.<sup>24</sup> Der rasante Anstieg der Kreditzinsen für Baufinanzierungen hat, wie zuvor dargestellt, die Bau- und Immobilienbranche schwer belastet. Auch im Bereich öffentlicher Aufträge ergeben sich Verzögerungen, da viele Unternehmen Projekte nun nicht mehr innerhalb der in den Ausschreibungen festgelegten Budgets fertigstellen können.

Im Geschäftsjahr 2023 hat sich der Finanzierungsaufwand der :be Gruppe aufgrund höherer Finanzverbindlichkeiten (TEUR +2.270 auf TEUR 13.889, 2022: TEUR 11.618) und der deutlich gestiegenen Zinssätze auf TEUR 548 ausgeweitet (2022: TEUR 190).

Gleichzeitig verfügt die :be Gruppe nach wie vor über eine solide Eigenkapitalquote von 59,3 % (2022: 62,4 %) und einen Liquiditätsbestand von TEUR 4.844 (2022: TEUR 10.675). Das Liquiditätsmanagement und die Budgetplanung stehen im besonderen Fokus der Gruppensteuerung, um negative Entwicklungen aus einzelnen Geschäftsbereichen und Standorten rechtzeitig zu erkennen und abzufedern. Hierzu werden kurz- und mittelfristige Liquiditätsplanungsinstrumente eingesetzt, mit denen auf Ebene der Gruppe die laufenden Geschäftsvorgänge mit den Plandaten gespiegelt werden.

Vor dem Hintergrund der starken Bilanzstruktur ist das unmittelbare Zinsrisiko der :be Gruppe als gering einzu- stufen. Die Finanzverbindlichkeiten betreffen zum Großteil die Finanzierung des Bürogebäude 2226 Lustenau. Die :be Gruppe ist so organisiert, dass der Finanzierungsbedarf der Tochtergesellschaften bestmöglich innerhalb der Gruppe entsprechend der Strukturen koordiniert wird.

*Risiken im Hinblick auf von der :be Gruppe erbrachte Vorleistungen bestehen wie folgt:*

Im 2226®-Geschäft werden Honorarleistungen analog dem Architektur-Geschäft (HOAI) in Leistungsphasen 1 bis 9 gegliedert. Abschlagszahlungen erfolgen gemäß dem eigens für 2226 erstellten Leistungsverzeichnis, entsprechend den vertraglich vereinbarten Zahlungsplänen und den Schlussrechnungen nach abgeschlossener Leistungsphase.

Das Architekturgeschäft folgt grundsätzlich einem nationalen geltenden Normenwesen und beinhaltet eine Leistungsabrechnung nach jeweiligen Phasenabschluss. Demnach umfassen Architekturverträge die in den Normen festgeschriebenen Leistungsphasen, ergänzt um einen

vom Unternehmen mit dem Auftraggeber abgestimmten Zahlungsplan, welcher im Regelfall auch zwischen den Leistungsphasen Abschlagszahlungen vorsieht. Die Umsetzung solcher Zahlungspläne ist in Abhängigkeit der jeweiligen Kultur sowie der Normenwerke der Märkte sehr unterschiedlich. Ein Risiko besteht bei möglichen Projektverzögerungen, welche zu einem abrupten Leistungs- und Zahlungsabbruch führen, dies auch dann, wenn bis dahin erfolgte Leistungen abgegolten wurden. Projektunterbrüche haben immer eine mit Ungewissheit belastete zeitliche Komponente, was die Ressourceneinsatzplanung (Personaleinsatz) erschwert und folglich Auswirkungen auf die Effizienz der betroffenen Gesellschaft hat. 2023 war für viele der Auftraggeber der :be Gruppe ein äußerst schwieriges Jahr, wodurch in weiterer Folge auch die :be Gruppe von einem außergewöhnlich hohen Maß an Projektstopps und -verschiebungen betroffen war.

Besonders herausfordernd gestaltete sich ein staatliches Großprojekt in Polen mit einem Honorarvolumen in der Höhe von rund 11 Mio. Euro. Die Schwierigkeiten in diesem Projekt waren Anlass, eine Rückstellung für mögliche Schadensfälle von TEUR 1.500 zu bilden. Zum Stichtag 31.12.2023 sind sohin TEUR 1.986 rückgestellt. Die Einschätzung hinsichtlich des Risikos in Form eines teilweisen Verlustes am Honorarvolumen beträgt TEUR 2.100. Aktuell wird in einem außergerichtlichen Mediationsverfahren die weitere Vorgehensweise abgestimmt, wenngleich nach heutigem Kenntnisstand davon ausgegangen werden darf, dass das Projekt fortgesetzt und abgeschlossen wird, zumal zwischenzeitlich der Baubeginn erfolgte. Das Controlling der einzelnen Tochtergesellschaften der Architektursparte basiert auf den obig ausgeführten Zahlungsplänen sowie den darauf basierenden Liquiditäts-Forecasts. Dort werden sowohl der Projektfortschritt als auch – je nach wirtschaftlichen Rahmenbedingungen – die Projektverschiebungen abgebildet.

#### Fehlende Bonität, Insolvenz oder Kündigung von Vertragspartnern

Die Gesellschaft ist dem Risiko ausgesetzt, dass ihre Vertragspartner abgeschlossene Vereinbarungen oder sonstige Verpflichtungen nicht erfüllen. Sollten Vertragspartner der Gesellschaft mit ihren geschuldeten Leistungen ausfallen oder sollten Verträge gekündigt werden oder neue Verträge mit anderen Vertragspartnern abgeschlossen werden, so besteht das Risiko von Forderungsausfällen mit negativen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft, ebenso wie auch Zeitverzögerungen im Projektablauf.

Im Rahmen des Risikomanagements wird die Zahlungsfähigkeit und operative Entwicklung der Vertragspartner regelmäßig überprüft. Auch wenn die Gesellschaft den Ausfall einzelner Partner, selbst mit hervorragender Bonitätseinstufung, nicht grundsätzlich ausschließen kann, stuft sie dieses Risiko als gering ein.

Das schwierige Marktumfeld hatte im Geschäftsjahr 2023 vereinzelt Wertberichtigungen für Forderungen und Rückstellungen für Vertragsstrafen zur Folge. Diese beliefen sich auf ein Volumen von TEUR 1.786.

#### Steuerrisiken

Durch ihre globale Geschäftstätigkeit unterliegt die :be Gruppe einer Vielzahl von steuerlichen Gesetzen und Regelungen. Änderungen in diesem Bereich könnten zu höheren Steueraufwendungen und Steuerzahlungen führen und zudem Einfluss auf bilanzierte tatsächliche und latente Steuerforderungen und -verbindlichkeiten haben. Unvorhergesehene Steueraufwendungen in Bezug auf frühere Veranlagungszeiträume könnten entstehen, die noch nicht Gegenstand einer steuerlichen Betriebsprüfung waren oder derzeit in den verschiedenen Ländern, in denen :be tätig ist, Gegenstand einer steuerlichen Betriebsprüfung sind. Die Verwirklichung jedes dieser Risiken könnte zu Geldstrafen und Bußgeldern führen und daher erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von :be haben. Sämtliche steuerlichen Fragestellungen werden daher regelmäßig analysiert und beurteilt, auch unter Hinzuziehung lokaler externer Sachverständiger wie Anwälte oder Steuerberater.

#### 5.2.4 Sonstige Risiken

Über die zuvor beschriebenen Risiken hinaus bestehen Einflüsse auf den Geschäftsverlauf, welche die Gesellschaft nicht vorhersehen oder kontrollieren kann, deren Eintritt aber dazu geeignet sein könnte, die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der :be Gruppe negativ zu beeinflussen. Ereignisse höherer Gewalt können Störungen oder den gänzlichen Ausfall der Gesellschaft zur Folge haben. Dazu zählen Kriege, Terrorismus, kriminelle Aktivitäten, Natur- und Umweltkatastrophen, Betrugsfälle, menschliches Fehlverhalten, politische Veränderungen, Änderungen des rechtlichen und regulatorischen Umfelds oder der Gerichts- oder der Verwaltungspraxis, Inflation oder sonstige wesentliche Änderungen des Marktumfelds. Infolge des Krieges, welchen Russland in der Ukraine führt, und die damit verbundenen Auswirkungen hat sich die Risikolage extrem verändert.

### 5.3 Gesamtbetrachtung der Risiken

Die :be AG verfolgt eine Wachstumsstrategie, die neben dem Ausbau der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit im Rahmen der Architekturdienstleistungen auch organisches Wachstum durch Zukäufe und neue Geschäftsfelder beinhaltet.

Im Zuge der Verwerfungen auf den Bau- und Immobilienmärkten profitiert die :be Gruppe besonders von ihrem Fokus auf hochwertige Architektur in Verbindung mit höchster Energieeffizienz von Gebäuden. ESG-konforme bzw. grüne Immobilien gewinnen zunehmend an Attraktivität und sind weniger krisenanfällig als der klassische Gebäudebau.

Nach derzeitigem Informationsstand existieren zum Bilanzstichtag keine existenzbedrohenden Risiken, die einzeln oder in ihrer Gesamtheit den Fortbestand des Unternehmens gefährden könnten. Derartige Risiken sind auch im laufenden Geschäftsjahr nicht zu erwarten.

### 5.4 Chancen

Das erklärte Ziel der :be AG ist breit angelegtes Wachstum über alle Geschäftsbereiche der Gruppe hinweg: Architektur, innovative Gebäudetechnologie auf Grundlage des Gebäudeprinzips 2226<sup>®</sup> sowie die Entwicklung und der Betrieb eigener Bestandsimmobilien. Mehr Unternehmensstandorte, mehr große Projekte, mehr 2226<sup>®</sup>-Projekte, mehr eigene 2226<sup>®</sup>-Bauten – mit unverändert höchster Architekturqualität.

Für die kommenden Jahre gilt es, den Ausbau der geografischen Präsenz in Europa und Asien zu beschleunigen. Dazu wird die :be AG beständig nach Potenzialen für externes Wachstum suchen und aktiv Gruppeneintrittsgespräche mit anderen Unternehmen, in strategisch interessanten Märkten führen.

#### Kurz- bis mittelfristig ergeben sich mit Blick auf die einzelnen Sparten folgende Chancen:

##### Sparte Architektur

Die Erschließung neuer Märkte in Europa (UK, Belgien und Griechenland) und Asien (Singapore oder Kambodscha) über jeweils einen Bürostandort bzw. die Marktdurchdrin-

gung in bereits bestehenden Märkten mit weiteren Büros bietet großes Wachstumspotenzial. Höchste Architekturqualität, beste Reputation und Kundenzufriedenheit sind die genuinen Erfolgsfaktoren des Standortzuwachses der Architektursparte.

##### Sparte 2226

Das Gebäudeprinzip 2226<sup>®</sup> hat sich europaweit als die ideale Lösung für die Energiefragen unserer Zeit etabliert, sowohl in der Sanierung wie im Neubau. Die Marken Baumschlager Eberle Architekten und 2226<sup>®</sup> stehen als Synonyme für hochwertige Architektur in Verbindung mit sehr hoher Energieeffizienz von Gebäuden.

In wesentlichen Märkten, an denen die Gruppe mit Architekturstandorten vertreten ist, werden – in Abhängigkeit vom Auftragsvolumen – Betriebsstätten oder Tochtergesellschaften der 2226<sup>®</sup> installiert. Damit soll eine optimale Marktbearbeitung realisiert werden, um die lokalen Bedürfnisse der Kunden nach ressourcenschonenden und energieeffizienten Bauten vollumfänglich zu erfüllen. Die Vermarktung des Gebäudeprinzips 2226<sup>®</sup> und die diesbezügliche Realisierung von Projekten werden signifikante Mehreinnahmen generieren.

Es werden allenfalls strategische Partnerschaften eingegangen oder aber eine Mehrheitsbeteiligung an Schlüsseltechnologien angestrebt. Im Ergebnis soll das Business Unit auf die Kundenbedürfnisse einen standardisierten Lösungsansatz (Bauteilekatalog) zur Verfügung stellen.

##### Sparte Immobilien

Auf Basis der in der :be-Gruppe vorhandenen Kompetenzen wird ein eigenes, nachhaltiges Immobilienportfolio aufgebaut. Die :be immo prüft – primär im Zusammenhang mit Kundenprojekten – Investitionsmöglichkeiten nach dem Gebäudeprinzip 2226<sup>®</sup>. Im Vordergrund steht grundsätzlich eine langfristige Verwertung der Immobilie mit überdurchschnittlichem Ertragspotenzial. Der Fokus liegt klar auf sehr guten Lagen mit einem Investmenthorizont von zehn Jahren.

## 6. Prognosebericht

### 6.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Der IWF prognostiziert gemäß seines im Januar 2024 veröffentlichten World Economic Outlook für 2024 ein globales Wirtschaftswachstum auf dem Niveau des Vorjahres (+3,1 %), gefolgt von +3,2 % in 2025. Gegenüber seinem letzten Ausblick im Oktober 2023 bedeutet dies für 2024 eine Anhebung um 0,2 Prozentpunkte, da die Widerstandsfähigkeit in den USA und großen Schwellen- und Entwicklungsländern über den Erwartungen liegt sowie aufgrund fiskalischer Unterstützung in China. Allerdings liegen die für 2024 und 2025 prognostizierten Wachstumsraten weiter unter dem historischen Durchschnitt von 3,8 % (2000-2019), gedämpft durch die erhöhten Leitzinsen der Zentralbanken zur Bekämpfung der Inflation, einem Rückzug der fiskalischen Unterstützung angesichts hoher Schulden, die die Wirtschaftstätigkeit belasten, und eines niedrigen zugrunde liegenden Produktivitätswachstums. Bezüglich der globalen Inflation wird für 2024 ein Absinken auf 5,8 % und für 2025 auf 4,4 % angenommen. Mit Hinblick auf die Chancen und Risiken für diesen Ausblick hebt der IWF positiv hervor, dass ein schnellerer Inflationsrückgang zu einer weiteren Lockerung der finanziellen Bedingungen führen könnte mit entsprechend höherem Wirtschaftswachstum, demgegenüber negativ aber geopolitische Schocks (einschließlich der Krise im Roten Meer) neue Rohstoffpreisanstiege und Versorgungsunterbrechungen zur Folge haben sowie eine anhaltende Grundinflation die restriktive Geldpolitik verlängern könnte.<sup>25</sup>

Für die EU-Konjunktur nimmt der IWF für 2024 (+0,9 %) und 2025 (+1,7 %) eine Erholung vom nur geringen 2023er BIP-Wachstum an. Mit den nachlassenden Auswirkungen der Energiepreis-Schocks und sinkender Inflation und damit entsprechender positiver Auswirkungen auf die Realeinkommen dürfte der private Konsum anziehen.<sup>26</sup> Die Medianwerte des Konjunkturtableaus des Leibniz-Zentrums für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW; Anfang Februar 2024) wurden zuletzt angesichts geopolitischer Unsicherheiten, der hohen Zinsen und der schwächelnden Weltwirtschaft erneut nach unten revidiert. So soll das reale BIP im Euroraum in 2024 um voraussichtlich 0,7 % zulegen, in 2025 dann um 1,5 %. Mit Blick auf die Verbraucherpreise rechnet das ZEW im Mittel für 2024 mit einem Zuwachs von 2,5 %, gefolgt von 2,2 % in 2025.<sup>27</sup>

Für Österreich prognostiziert das WIFO für 2024 und 2025 BIP-Wachstumsraten von 0,9 % und 2,0 %. Die niedrigere 2024er Wachstumsrate basiert auf der verzögerten Erholung

der Industrieproduktion, die auch 2024 noch leicht schrumpfen wird, während der Dienstleistungssektor in beiden Jahren merklich wachsen dürfte. Für die Bauwirtschaft ist auch für 2024 von einer deutlich sinkenden Wertschöpfung auszugehen, belastet durch die hohen Bau- und Finanzierungskosten. Insofern würde erst ab dem zweiten Halbjahr 2024 die Konjunkturerholung einsetzen. In beiden Jahren dürften zunehmende Realeinkommen den privaten Konsum (2024: +1,6 %; 2025: +2,0 %) stützen. Die Inflation taxiert das WIFO für 2024 jahresdurchschnittlich auf 4 %, für 2025 auf 3,1 %, geprägt durch sinkende Energiepreise, demgegenüber aber hartnäckige Teuerungen bei Industriegütern, Nahrungsmitteln und Dienstleistungen. Die Arbeitslosigkeit soll erst 2025 sinken, der Beschäftigtenzuwachs wird sich in 2024 in etwa halbieren.<sup>28</sup>

Die Konjunkturforschungsstelle (KOF) prognostiziert für die Schweiz im laufenden Jahr ein Wirtschaftswachstum von 1,3%, getragen von der Binnenkonjunktur. So werde der private Konsum in 2024 um 1,2 % und in 2025 um 1,5 % zulegen, aber weiter durch die Inflation gebremst werden. Auf der Exportseite wird die nur leichte Erholung der Weltwirtschaft die Aussichten der schweizerischen Unternehmen bis in die zweite Jahreshälfte 2024 dämpfen. Die Beschäftigungsdynamik auf dem Arbeitsmarkt wird in den Jahren 2024 und 2025 vergleichsweise gering bleiben (Beschäftigungsplus 2024: 0,7 %, 2025: 0,8 %). Im Hinblick auf die Bauinvestitionen rechnet das KOF mit einem Anstieg um 1,9 % in 2024 sowie 2,7 % in 2025.<sup>29</sup>

Das ifo-Institut hat seine Prognose für das Wachstum der deutschen Wirtschaft im laufenden Jahr zuletzt Ende Januar 2024 von zuvor +0,9 % auf +0,7 % revidiert. Hintergrund waren die zusätzlichen Einsparungen im Bundeshaushalt in Höhe von knapp 19 Mrd. EUR.<sup>30</sup> Andere Wirtschaftsforscher schätzen die deutsche Konjunkturentwicklung in 2024 zum Teil deutlich pessimistischer ein. Die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) sieht Deutschlands Wirtschaftswachstum in 2024 nur noch bei +0,3 % und damit deutlich geringer als in anderen Industrieländern im Euroraum und weltweit. Belastungen ergäben sich unverändert durch das größere Gewicht der energieintensiven Industrie, die vergleichsweise größere Abhängigkeit von russischen Energie-Importen und die damit einhergehende stärkere Verteuerung von Energie. Für zusätzliche Verunsicherung hat die Haushaltsdebatte gesorgt, welche die Investitionen der Unternehmen und den privaten Konsum dämpfte.<sup>31</sup>

Für Frankreich hatte die französische Regierung im vergangenen Herbst die Wachstumsprognose für 2024 von zuvor +1,6 % auf +1,4 % gesenkt. Hintergründe waren die schwächelnde deutsche Konjunktur, die Schwierigkeiten in China und die hohen Zinsen. Demgegenüber werde aber der Inflationsdruck weiter sinken (erwartete Inflationsrate 2024: 2,6 %) und damit die privaten Konsumausgaben stützen.<sup>32</sup> Das Institut für Weltwirtschaft in Kiel rechnet für 2024 mit einem Wirtschaftswachstum in Höhe von 0,6 %.<sup>33</sup>

## 6.2 Branchensituation

Für die Bauwirtschaft in der Eurozone prognostiziert EUROCONSTRUCT für das Jahr 2024 eine um 2,1 % sinkende Bauleistung, bevor für die Folgejahre 2025 (+1,5 %) und 2026 (+1,6 %) ein moderates Wachstum angenommen wird. Für 2024 nimmt EUROCONSTRUCT für die 19 Länder bei der Bauleistung Veränderungsrate in einer Spanne von -7,3 % (Italien) bis +4,4 % (Irland) an. Die für :be bedeutenden europäischen Märkte weisen eine unterschiedliche Entwicklung auf. In Österreich soll die Bauleistung in 2024 nochmals kräftiger zurückgehen (-4,1 %), in Frankreich (-0,8 %) und Deutschland (-2,2 %) schwächt sich der Rückgang ab, während für die Schweiz wieder ein moderates Wachstum von 1,6 % erwartet wird. In den 19 EUROCONSTRUCT-Ländern übergreifend wird für 2024 ein wachsender Tiefbausektor (mit Expansion bis in 2026 hinein), ein abrupt verlangsamter Wohnungsbau (mit nur moderatem Wachstum in 2025 und 2026) und ein stagnierender Nichtwohnbau (mit Wachstum in 2025 und 2026) prognostiziert. Die Renovierung bestehender Gebäude wird voraussichtlich in 2024 zurückgehen, gedämpft durch den Wohnbausektor, hiernach aber das Volumen des Neubausektors übertreffen.<sup>34</sup>

Im Hinblick auf die reale Bruttowertschöpfung der Architektur- und Ingenieurbüros prognostiziert Eurostat für die für :be wichtigen europäischen Märkte nur für Spanien (+0,67 %), Polen (+1,22 %) und die Schweiz (+0,58 %) Wachstum. In Deutschland (-0,85 %), Frankreich (-0,03 %), Italien (-3,37 %) und Österreich (-1,77 %) werde sich die Bruttowertschöpfung real noch rückläufig entwickeln.<sup>35</sup>

Unter den europäischen Teilmärkten ist die Entwicklung in vier Ländern für die Gesellschaften des :be-Konzerns von besonderer Bedeutung.

In Österreich geht die WIFO erst für das Jahr 2025 wieder von einer sich stabilisierenden Bauproduktion aus. In 2024

werde die Baukonjunktur zuvor ihren Tiefpunkt erreichen. Der Hochbau wird durch hohe Bau- und Finanzierungskosten belastet, insbesondere der Wohnbau. Eine stabile Entwicklung zeigten dagegen bislang der Tiefbau und das Baunebengewerbe, auf letzteres schlägt aber allmählich die Schwäche im Wohnbau durch.<sup>36</sup> Da Bauträger und Entwickler wegen der höheren Zinsen und strengeren Kreditvergabe geplante Neubauten verschoben haben, geht die Exploral-Bauträgerdatenbank für 2024 von 41.200 neu fertiggestellten Wohneinheiten und für 2025 von rund 34.900 Einheiten in Österreich aus.<sup>37</sup>

In der Schweiz rechnet die KOF – wie zuvor dargestellt – für 2024 mit einer Erholung der Bauinvestitionen, die in 2025 weiter an Dynamik gewinnt, unterlegt durch sich normalisierende Baupreise und sinkende Hypothekenzinsen.<sup>38</sup> Der Schweizerische Baumeisterverband nimmt für 2024 einen Umsatz von 23,2 Mrd. CHF im Bauhauptgewerbe und damit einen Rückgang von 1,1 % gegenüber 2023 an. Aufgrund der stark gestiegenen Baukosten sinken Bauaufträge und -bewilligungen, weshalb für den Wohnungsbau in 2024 keine Zunahme zu erwarten sei. Stimulierend könnten sich sinkende Leitzinsen auswirken. Im Öffentlichen Bau sind steigende Aufträge wahrscheinlich, bremsend wird sich jedoch die vielerorts angespannte Haushaltslage auswirken.<sup>39</sup>

Der Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB) prognostiziert für 2024 einen realen Umsatzrückgang von 3 % auf 154,4 Mrd. EUR. Verantwortlich sei der Wohnungsbau, dessen Umsatz in 2024 aufgrund der gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten real um rund 13 % auf 49,9 Mrd. EUR sinken dürfte. Hier rechnet der ZDB für das laufende Jahr nur noch mit 235.000 fertiggestellten Wohneinheiten. Im Wirtschaftsbau sieht der ZDB eine zweigeteilte Entwicklung; während der Wirtschaftshochbau durch die Zinsentwicklung und die Energiepreise ausgebremst werde, sorgen im Wirtschaftstiefbau Investitionen des Bundes und der Deutschen Bahn für deutliche Impulse. In Summe erwartet der ZDB für diese Sparte in 2024 ein Umsatzplus 3 % auf ca. 60 Mrd. EUR (real). Im Öffentlichen Bau werden die Umsatzerlöse voraussichtlich real um rund 3 % auf 44,5 Mrd. EUR zulegen, basierend auf den Investitionslinien für die Infrastruktur.<sup>40</sup>

Mit Blick auf die miserable Lage im Wohnungsbau fordert der Verband den Bund dazu auf, mit Förderkonzepten auf dem EH 55-Niveau zu helfen und die Länder, die Grunderwerbsteuer abzusenken. Problematisch sei zudem, dass sich das Bauhauptgewerbe zwischen einerseits Fachkräftesuche (im

Ingenieur- und Tiefbau) und drohender Kurzarbeit und Kündigungen (Unterauslastung der Kapazitäten im Wohnungsbau) bewege. Daher nimmt der ZDB für 2024 ein Absinken der Beschäftigten um 30.000 auf unter 900.000 an.<sup>41</sup>

Die Deutsche Bundesbank rechnet für 2024 mit weiter absinkenden Wohnungsbauinvestitionen, wenngleich mit gegenüber 2023 verringerter Dynamik. Die Talsohle wird erst Anfang 2025 unterschritten, hiernach erwartet die Bundesbank eine verhaltene Erholung. Übergeordnet sei die fundamentale Nachfrage nach Wohnraum intakt, verstärkt durch die hohe Zuwanderung, darüber hinaus ist keine weitere Steigerung der Finanzierungskosten bei zugleich sich erholenden realen Haushaltseinkommen zu erwarten. Stützend werden sich zudem die energetischen Renovierungen von Bestandsimmobilien auswirken.<sup>42</sup>

Der Branchenverband Fédération Nationale des Travaux Publics nimmt für 2024 trotz der schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen erneut Wachstum für den Bausektor an, welches jedoch mit +2 % (nominale Umsatzsteigerung) schwächer ausfallen wird als in 2023. Tiefbauunternehmen profitieren von Großbauaufträgen aus den Großprojekten wie die Gigafabriken im Batteriebereich, der Tunnelbau Lyon-Turin, der Kanalbau Seine-Nord Europe oder die Vergabe des Baus zweier Metroeilstücke Ende 2023 im Rahmen des Projekts "Grand Paris Express". Dabei wird das Wohnungsbauvolumen geschätzt deutlich um etwas mehr als 20 % einbrechen, basierend auf den stark rückläufigen Baugenehmigungen. Damit werden nicht nur die Margen zurückgehen, sondern auch zunehmende Unternehmensschließungen nach sich ziehen mit entsprechend hoher Mitarbeiterentlassung von schätzungsweise 90.000.<sup>43</sup>

## 6.3 Ausblick

Für das Geschäftsjahr 2024 plant der Vorstand trotz eines anhaltend schwierigen Marktumfelds mit Wachstum für die :be Gruppe. Die Betriebsleistung (zusammengesetzt aus Umsatzerlösen, sonstigen betrieblichen Erträgen und dem Ergebnis aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien) soll gegenüber dem Vorjahr ausgeweitet und entsprechend auch das konsolidierte Jahresergebnis der Gruppe gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden.

Der Auftragsbestand im :be AG-Konzern hat sich im laufenden Geschäftsjahr 2024 entsprechend den gesetzten Erwartungen und den darin enthaltenen Wachstumszielen entwickelt. Per Ende April wurde von den Tochtergesellschaften im Zuge ihrer Unternehmensberichte über einen positiven Geschäftsverlauf entsprechend den gelegten Budgets berichtet.

Von herausragender Bedeutung für 2024 und die kommenden drei Geschäftsjahre ist ein neuer Großauftrag, den die :be AG Ende 2023 akquiriert hat. Die :be AG hat sich sehr erfolgreich in einem Wettbewerb mit namhaften Marktbegleitern durchgesetzt und den Auftrag für den Bau des neuen Hauptsitzes der Carl Zeiss AG in Aalen-Ebnat, ein weltweit führendes Technologieunternehmen der optischen und optoelektronischen Industrie, gewonnen.

Aufgrund des äußerst schwierigen Marktumfelds mit ungünstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen lassen sich Projektverschiebungen mit entsprechender zeitlicher Verschiebung von Umsatzerlösen und damit Ergebnisbeiträgen nicht ausschließen, wie es auch bereits im Berichtsjahr 2023 der Fall gewesen war. Diese Einschätzung der wirtschaftlichen Entwicklung ist aktuell daher mit größeren Prognose Risiken als üblich behaftet.

Lustenau, den 21.06.2024



**Elmar Hasler**  
CEO



**Anne Speicher**  
CCO



**Stefan Ruedl**  
CFO



<sup>1</sup> Vgl. <https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2024/01/30/world-economic-outlook-update-january-2024> Download Full Report

<sup>2</sup> Vgl. ebd.

<sup>3</sup> Vgl. <https://www.ifw-kiel.de/de/themendossiers/konjunktur/#m-tab-0-euroraum>

<sup>4</sup> <https://www.statistik.at/fileadmin/announcement/2024/03/20240229BIP2023Q4.pdf>

<sup>5</sup> Vgl. <https://www.seco.admin.ch/seco/de/home/seco/nsb-news.msg-id-100223.html>

<sup>6</sup> Vgl. <https://www.insee.fr/en/statistiques/7760690#consulter>

<sup>7</sup> Vgl. [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/01/PD24\\_020\\_611.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/01/PD24_020_611.html)

<sup>8</sup> Vgl. [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/01/PD24\\_019\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/01/PD24_019_811.html)

<sup>9</sup> Vgl. <https://www.euroconstruct.org/news/96th-euroconstruct-conference/>

<sup>10</sup> Vgl. durch .be erworbene Statistik durch Wuestpartner

<sup>11</sup> Vgl. <https://baumeister.swiss/gutes-baujahr-2023-baukonjunktur-2024-im-zeichen-wichtiger-wohnbau-und-infrastrukturentscheide/>

<sup>12</sup> Vgl. [https://www.wifo.ac.at/jart/prj3/wifo/widat/Wirtschaftsdaten/d/8.2\\_d\\_out.pdf?r=TFPB](https://www.wifo.ac.at/jart/prj3/wifo/widat/Wirtschaftsdaten/d/8.2_d_out.pdf?r=TFPB)

<sup>13</sup> Vgl. [https://www.statistik.at/fileadmin/announcement/2024/02/20240209\\_Baupreisindex2023Q4.pdf](https://www.statistik.at/fileadmin/announcement/2024/02/20240209_Baupreisindex2023Q4.pdf)

<sup>14</sup> Vgl. <https://www.gtai.de/de/trade/frankreich/branchen/bauwirtschaft-sehnt-sich-nach-aufschwung-1071586#toc-anchor--1>

<sup>15</sup> Vgl. <https://www.zdb.de/meldungen/baugenehmigungen-brechen-2023-dramatisch-ein-wohnungsbau-braucht-sofort-impulse> und <https://www.zdb.de/meldungen/konjunktorentwicklung-bauhauptgewerbe-2023-baugewerbe-ordert-entschlossenes-handeln-gegen-wohnungsbaukrise>

<sup>16</sup> Vgl. <https://www.presseportal.de/pm/29608/5711958>

<sup>17</sup> Im Jahr 2023 erfolgte eine inflationsbedingte Anhebung der monetären Schwellenwerte in der Begriffsdefinition «Großes Unternehmen» um 25 Prozent. Laut der delegierten Richtlinie (EU) 2023/2775 gelten Unternehmen als groß, wenn sie mindestens zwei der folgenden Kriterien überschreiten: Nettoumsatz von 50 Millionen Euro (vorher 40 Millionen Euro), Bilanzsumme von 25 Millionen Euro (vorher 20 Millionen Euro), 250 Beschäftigte im Durchschnitt des Geschäftsjahrs (keine Anpassung).

<sup>18</sup> European Sustainability Reporting Standards, herausgegeben durch die EFRAG

<sup>19</sup> VERORDNUNG (EG) Nr. 1893/2006 DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 20. Dezember 2006 zur Aufstellung der statistischen Systematik der Wirtschaftszweige NACE Revision 2 und zur Änderung der Verordnung (EWG) Nr. 3037/90 des Rates sowie einiger Verordnungen der EG über bestimmte Bereiche der Statistik

<sup>20</sup> <https://www.oekb-esgdatahub.com/>

<sup>21</sup> OekB ist ein Spezialinstitut, das mit ihren Services die Exportwirtschaft und den Kapitalmarkt unterstützt

<sup>22</sup> <https://tuoitrenews.vn/news/business/20240102/shakeout-hits-vietnamese-real-estate-in-2023/77621.html>

<sup>23</sup> Vgl. [https://www.haufe.de/immobilien/investment/vermietungsmarkt-treibt-nachfrage-nach-green-buildings\\_256\\_341794.html](https://www.haufe.de/immobilien/investment/vermietungsmarkt-treibt-nachfrage-nach-green-buildings_256_341794.html)

<sup>24</sup> Vgl. <https://www.finanzen.net/zinsen/leitziens>

<sup>25</sup> Vgl. <https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2024/01/30/world-economic-outlook-update-january-2024>

<sup>26</sup> Vgl. ebd., Download Full Report, S. 3-4

<sup>27</sup> Vgl. Börsen-Zeitung, Ausgabe vom 13.02.2024, Seite 8, „Euroraum lässt Deutschland hinter sich“

<sup>28</sup> Vgl. [https://www.wifo.ac.at/jart/prj3/wifo/resources/person\\_dokument/person\\_dokumentjart?publikationsid=71307&mime\\_type=application/pdf](https://www.wifo.ac.at/jart/prj3/wifo/resources/person_dokument/person_dokumentjart?publikationsid=71307&mime_type=application/pdf)

<sup>29</sup> Vgl. <https://kof.ethz.ch/news-und-veranstaltungen/medien/medienmitteilungen/2023/12/kof-konjunkturprognose-winter-2023-schweizer-wirtschaft-im-sog-der-internationalen-konjunkturschwaeche.html>

<sup>30</sup> Vgl. <https://www.ifo.de/pressemitteilung/2024-01-24/ifo-institut-kappt-wachstumsprognose-fuer-2024>

<sup>31</sup> Vgl. <https://www.zeit.de/wirtschaft/2024-02/oecd-halbiert-wachstumsprognose-deutschland>

<sup>32</sup> Vgl. <https://www.wiwo.de/politik/konjunktur/konjunktur-franzoesisches-finanzministerium-senkt-wachstumsprognose-fuer-2024/29392766.html>

<sup>33</sup> Vgl. [https://www.ifw-kiel.de/fileadmin/Dateiverwaltung/IfW-Publications/fis-import/6aa6a98f-44b7-4fb4-8e1f-de5a57d2ca3e-KKB\\_111\\_2024-Q1\\_Welt.pdf](https://www.ifw-kiel.de/fileadmin/Dateiverwaltung/IfW-Publications/fis-import/6aa6a98f-44b7-4fb4-8e1f-de5a57d2ca3e-KKB_111_2024-Q1_Welt.pdf), S. 20

<sup>34</sup> Vgl. <https://www.euroconstruct.org/news/96th-euroconstruct-conference/>

<sup>35</sup> Vgl. von .be erworbene Statistiken von Wuestpartner

<sup>36</sup> Vgl. [https://www.wifo.ac.at/jart/prj3/wifo/resources/person\\_dokument/person\\_dokumentjart?publikationsid=71307&mime\\_type=application/pdf](https://www.wifo.ac.at/jart/prj3/wifo/resources/person_dokument/person_dokumentjart?publikationsid=71307&mime_type=application/pdf) Seite 9

<sup>37</sup> Vgl. <https://kurier.at/wirtschaft/immobilien/delle-wohnungsbaujahr-2024-bauboom-wohnungsmarkt-kaeufer/402620345#:~:text=F%C3%BCr%202024%20erwarten%20die%20Experten,und%20f%C3%BCr%202025%20rund%2034.900.&text=Bereits%20seit%20einigen%20Jahren%20f%C3%BCr%20steigt,Nieder%20sterreich%20den%20demografisch%20begr%C3%BCndeten%20Bedarf.>

<sup>38</sup> Vgl. <https://kof.ethz.ch/news-und-veranstaltungen/medien/medienmitteilungen/2023/12/kof-konjunkturprognose-winter-2023-schweizer-wirtschaft-im-sog-der-internationalen-konjunkturschwaeche.html>

<sup>39</sup> Vgl. <https://baumeister.swiss/gutes-baujahr-2023-baukonjunktur-2024-im-zeichen-wichtiger-wohnbau-und-infrastrukturentscheide/>

<sup>40</sup> Vgl. [https://www.zdb.de/fileadmin/user\\_upload/90\\_-2023\\_Konjunktur\\_2023\\_2024\\_Langfassung\\_Statement.pdf](https://www.zdb.de/fileadmin/user_upload/90_-2023_Konjunktur_2023_2024_Langfassung_Statement.pdf)

<sup>41</sup> Vgl. <https://www.zdb.de/meldungen/wohnungsbau-weiter-auf-talfahrt-personalabbau-muss-verhindert-werden> und [https://www.zdb.de/fileadmin/user\\_upload/90\\_-2023\\_Konjunktur\\_2023\\_2024\\_Langfassung\\_Statement.pdf](https://www.zdb.de/fileadmin/user_upload/90_-2023_Konjunktur_2023_2024_Langfassung_Statement.pdf)

<sup>42</sup> Vgl. <https://www.bundesbank.de/resource/blob/920342/b4a237de9f9288f-fa511a87e5ae75c73/mL/2023-12-prognose-data.pdf>, S. 25

<sup>43</sup> Vgl. <https://www.gtai.de/de/trade/frankreich/branchen/bauwirtschaft-sehnt-sich-nach-aufschwung-1071586>

# Anhang zum Konzernabschluss

für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023

## Inhalt

Anhang zum Konzernabschluss

<b>1.</b>	<b>Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung</b>		
<b>2.</b>	<b>Konzern-Bilanz</b>		
<b>3.</b>	<b>Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung</b>		
<b>4.</b>	<b>Konzern-Geldflussrechnung</b>		
<b>5.</b>	<b>Anhang zum Konzernabschluss</b>		
5.1	Allgemeine Angaben	5.4	Finanz- und Vermögenslage
5.1.1	Berichtendes Unternehmen	5.4.1	Immaterielle Vermögenswerte
5.1.2	Grundlagen der Rechnungslegung	5.4.2	Sachanlagen
5.1.3	Zusammenfassung wesentlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	5.4.3	Finanzielle Vermögenswerte
5.1.4	Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen	5.4.4	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen
5.1.5	Auswirkung neuer und geänderter Standards	5.4.5	Eigenkapital
5.2	Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden	5.4.6	Finanzverbindlichkeiten
5.2.1	Konsolidierungskreis	5.4.7	Sonstige Verbindlichkeiten
5.2.2	Konsolidierungsmethoden	5.4.8	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
5.3	Erträge und Aufwendungen	5.4.9	Rückstellungen
5.3.1	Umsatzerlöse	5.5	Angaben zur Geldflussrechnung
5.3.2	Sonstige betriebliche Erlöse	5.5.1	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit
5.3.3	Ergebnis aus als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	5.5.2	Cashflow aus Investitionstätigkeit
5.3.4	Aufwand für Material und Fremdleistungen	5.5.3	Cashflow aus Finanzierungstätigkeit
5.3.5	Personalaufwand	5.6	Sonstige Angaben
5.3.6	Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.6.1	Kapitalrisikomanagement
5.3.7	Finanzerträge und -aufwendungen	5.6.2	Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen
5.3.8	Ertragsteuern	5.6.3	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
5.3.9	Ergebnis je Aktie	5.7	Konzernunternehmen
		5.7.1	Konsolidierungskreis
		5.8.	Genehmigung des Abschlusses

## 1. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für den Zeitraum 01.12.2023 bis 31.12.2023

	siehe Anhang	Geschäftsjahr 31.12.2023   EURO	Vorjahr 31.12.2022   EURO
1. Umsatzerlöse	5.3.1	43.114.973	40.016.532
2. Sonstige betriebliche Erlöse	5.3.2	1.968.265	1.623.538
3. Ergebnis aus IAS 40 Bewertung	5.3.3	0	917.880
4. Aufwand für Material und Fremdleistungen	5.3.4	10.823.336	10.331.490
5. Personalaufwand	5.3.5	21.671.678	18.748.067
6. Sonstiger betrieblicher Aufwand	5.3.6	8.190.073	6.503.527
<b>7. Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen   EBITDA</b>		<b>4.389.150</b>	<b>6.974.865</b>
8. Abschreibungen		1.967.220	1.910.755
<b>9. Betriebsergebnis</b>		<b>2.421.930</b>	<b>5.064.110</b>
10. Ergebnis aus Finanzanlagevermögen	5.3.7	35.761	4.472
11. Ergebnis aus at- equity bilanzierten Unternehmen	5.3.7	-4.150	226.700
12. Finanzierungsaufwand	5.3.7	547.785	189.864
<b>13. Ergebnis vor Ertragsteuern</b>		<b>1.905.756</b>	<b>5.105.418</b>
14. Ertragsteueraufwand	5.3.8	543.470	1.432.707
<b>15. Ergebnis nach Ertragsteuern</b>		<b>1.362.287</b>	<b>3.672.711</b>
<i>davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</i>		<i>1.662.003</i>	<i>3.716.942</i>
<i>davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile an Tochterunternehmen</i>		<i>-299.717</i>	<i>-44.231</i>
<b>Konzern-Gesamtergebnisrechnung</b>			
<b>15. Ergebnis nach Ertragssteuern</b>		<b>1.362.287</b>	<b>3.672.711</b>
16. Sonstiges Ergebnis, nicht recyclingfähig   kann nicht in die GuV umgliedert werden		1.508	11.674
<i>Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste</i>		<i>2.011</i>	<i>15.565</i>
<i>Bewertung von Eigenkapitalinstrumenten</i>		<i>0</i>	<i>0</i>
<i>auf das sonstige Ergebnis entfallender Ertragsteueraufwand (-ertrag)</i>		<i>-503</i>	<i>-3.891</i>
17. Sonstiges Ergebnis, recyclingfähig   kann in die GuV umgliedert werden		164.512	28.310
<i>Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung</i>		<i>164.512</i>	<i>28.310</i>
18. Sonstiges Ergebnis des Jahres (other comprehensive income)		166.021	39.984
19. Gesamtergebnis des Jahres		1.528.307	3.712.695

## 2. Konzern-Bilanz

für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023

### Aktiva

	siehe Anhang	Geschäftsjahr 31.12.2023   EURO	Vorjahr 31.12.2022   EURO
<b>A Langfristige Vermögenswerte</b>			
I. Immaterielle Vermögenswerte	5.41	45.652.043	44.502.011
II. Sachanlagen	5.42	7.700.364	6.490.257
III. Finanzielle Vermögenswerte	5.43	782.835	545.093
IV. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5.43	10.160.885	10.356.860
V. Sonstige langfristige Vermögenswerte		290.375	254.071
VI. Latente Steueransprüche		59.454	27.384
		<b>64.646.013</b>	<b>62.175.674</b>
<b>B Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
I. Vorräte		85.260	0
II. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.44	20.503.119	12.670.582
III. Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	5.44	551.649	428.796
IV. Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	5.44	4.134.074	3.376.209
V. Liquide Mittel		4.844.060	10.674.908
		<b>30.118.163</b>	<b>27.150.495</b>
		<b>94.764.120</b>	<b>89.326.169</b>

### Passiva

	siehe Anhang	Geschäftsjahr 31.12.2023   EURO	Vorjahr 31.12.2022   EURO
<b>A Eigenkapital</b>			
I. Grundkapital	5.4.5	50.000.000	50.000.000
II. Sonstige Rücklage		201.928	28.123
III. Bilanzgewinn		6.365.844	5.852.775
IV. Anteile des Mutterunternehmens		56.567.772	55.880.898
V. Nicht beherrschende Anteile		-412.811	-105.813
		<b>56.154.961</b>	<b>55.775.085</b>
<b>B Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
I. Rückstellungen	5.4.8	75.602	73.167
II. Finanzverbindlichkeiten	5.4.6	10.938.955	10.225.318
III. Latente Steuerschulden		336.460	211.438
IV. Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	5.4.7	4.564.412	-
		<b>15.915.429</b>	<b>10.509.923</b>
<b>C Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
I. Rückstellungen	5.4.9	4.816.560	1.485.023
II. Finanzverbindlichkeiten	5.4.6	2.949.784	1.393.029
III. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.4.8	5.704.371	6.730.329
IV. Verbindlichkeiten geg. assoziierten Unternehmen		154	41.352
V. Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	5.4.7	9.222.861	13.391.427
		<b>22.693.730</b>	<b>23.041.161</b>
		<b>94.764.120</b>	<b>89.326.169</b>

### 3. Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung

für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023

Geschäftsjahr 2023   EURO	Stand 01.01.2023	Perioden- ergebnis	Währungs- differenz	Sonstiges	Aus- schüttung	Stand 31.12.2023
<b>Grundkapital</b>	<b>50.000.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>50.000.000</b>
Sonstige Rücklage	28.123	0	171.794	2.011	0	201.928
Bilanzgewinn	5.852.775	1.662.003	0	351.066	-1.500.000	6.365.844
<b>Anteile des Mutterunternehmens</b>	<b>55.880.989</b>	<b>1.662.003</b>	<b>171.794</b>	<b>353.077</b>	<b>-1.500.000</b>	<b>56.567.772</b>
Nicht beherrschende Anteile	-105.813	-299.717	-7.282	0	0	-412.811
<b>Gesamt</b>	<b>55.775.085</b>	<b>1.362.287</b>	<b>164.512</b>	<b>353.077</b>	<b>-1.500.000</b>	<b>56.154.961</b>

### Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung – Vorjahr

für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

Geschäftsjahr 2022   EURO	Stand 01.01.2022	Perioden- ergebnis	Währungs- differenz	Sonstiges	Aus- schüttung	Stand 31.12.2022
<b>Grundkapital</b>	<b>50.000.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>50.000.000</b>
Sonstige Rücklage	17.053	0	11.070	0	0	28.123
Bilanzgewinn	2.818.779	3.716.942	17.054	0	-700.000	5.852.775
<b>Anteile des Mutterunternehmens</b>	<b>52.835.832</b>	<b>3.716.942</b>	<b>28.124</b>	<b>0</b>	<b>-700.000</b>	<b>55.880.898</b>
Nicht beherrschende Anteile	1.400.507	-44.231	187	22.013	-1.484.289	-105.813
<b>Gesamt</b>	<b>54.236.339</b>	<b>3.672.711</b>	<b>28.311</b>	<b>22.013</b>	<b>-2.184.289</b>	<b>55.775.085</b>

### 4. Konzern-Geldflussrechnung

31.12.2023

Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	Anhang 5.5.1	Geschäftsjahr 31.12.2023   EURO	Vorjahr 31.12.2022   EURO
Ergebnis vor Ertragsteuer		1.905.756	5.105.418
+/- Abschreibungen		1.967.220	1.910.755
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen		4.089.776	360.323
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		-1.537	-347.860
Abnahme/Zunahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Aktiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-8.214.278	-4.180.458
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-552.532	5.392.839
+/- Zinsaufwendungen und Zinserträge		509.005	177.365
- Sonstige Beteiligungserträge		7.169	-218.673
+/- Abnahme und Zunahme der Steuerschulden		-2.480.526	-1.621.463
		<b>-2.769.947</b>	<b>6.578.246</b>

Cashflow aus der Investitionstätigkeit	Anhang 5.5.2	Geschäftsjahr 31.12.2023   EURO	Vorjahr 31.12.2022   EURO
+ Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten		71.831	0
- Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte		-782.997	-121.398
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens		20.339	139.319
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen		-2.692.160	-3.680.288
- Auszahlungen für Investitionen in langfristige finanzielle Vermögenswerte		-1.188.075	-311.080
+ Einzahlungen aus Abgängen aus dem Konsolidierungskreis		4.150	2.635.856
- Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis		0	-2.155.052
+ Erhaltene Zinsen		38.780	12.499
+ Erhaltene Dividenden		180.575	331.133
		<b>-4.347.557</b>	<b>-3.149.010</b>

Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	Anhang 5.5.3	Geschäftsjahr 31.12.2023   EURO	Vorjahr 31.12.2022   EURO
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen		339.449	1.108.940
+/- Veränderungen von Leasingverbindlichkeiten		655.559	-948.980
+/- Einzahlungen/Auszahlungen Finanzverbindlichkeiten		2.306.452	273.529
- Gezahlte Dividenden		-1.500.000	-2.184.289
- Gezahlte Zinsen		-735.529	-302.324
		<b>1.065.930</b>	<b>-2.401.229</b>

<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>		<b>-6.051.574</b>	<b>1.028.006</b>
---	--	-------------------	------------------

Wechselkursbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds		220.727	-17.405
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		10.674.908	9.664.307
Finanzmittelfonds am Ende der Periode		4.844.060	10.674.908

## 5. Anhang zum Konzernabschluss

### 5.1 Allgemeine Angaben

#### 5.1.1 Berichtendes Unternehmen

Der :be-Konzern besteht aus der Muttergesellschaft :be AG und deren Tochterunternehmen, in Folge „Konzern“ oder „Gruppe“ bezeichnet. Die :be AG ist eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht und hat den Sitz ihrer Hauptverwaltung in 6890 Lustenau, Millennium, Park 20, Österreich. Sie ist beim Handelsgericht Feldkirch unter FN 543031a registriert. Die Hauptaktivität der Gruppe ist die Architekturplanungsleistung, die Entwicklung und Vermarktung nachhaltiger Gebäudekonzepte sowie die Verwaltung eines eigenen Immobilienportfolios.

Die :be AG wurde am 13.10.2020 gegründet und am 01.12.2020 in das Firmenbuch unter FN 543031a eingetragen. Per Mitte des Jahres 2021 wurden 100 % der Aktien der Baumschlagler Eberle Architekten GmbH (vormals „be architects Holding AG“) im Wege einer Einbringung als Sacheinlage gegen Ausgabe von Aktien erworben.

Aufgrund der größenabhängigen Befreiungen besteht für die Gesellschaft keine Verpflichtung einen Konzernabschluss zu erstellen. Für das Jahr 2023 wird mit Hinblick auf eine mögliche künftige Verpflichtung zur Konzernrechnungslegung freiwillig ein Abschluss auf konsolidierter Basis erstellt.

Berichtswährung ist der Euro, der auch die funktionale Währung der :be AG ist.

Der Abschluss wurde zum Stichtag 31.12.2023 aufgestellt und betrifft das Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis zum 31.12.2023 sowie dem Vergleichsstichtag 31.12.2022 und der Vergleichsperiode vom 1.1. bis 31.12.2022.

#### 5.1.2 Grundlagen der Rechnungslegung

Der Konzernabschluss der :be-Gruppe für das Geschäftsjahr endend am 31.12.2023 wurde in Anlehnung an die vom International Accounting Standards Board („IASB“) herausgegebenen und zum Bilanzstichtag gültigen International Financial Reporting Standards („IFRS“), sofern diese auch von der Europäischen Union (EU) im Endorsement-Verfahren übernommen wurden, aufgestellt.

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfolgte auf Grundlage der historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Hiervon ausgenommen sind nach IFRS 9 bewertete Finanzinstrumente, deren Klassifizierung und Bewertung

in „erfolgswirksam bewertet zum beizulegenden Zeitwert“ („Fair Value through profit or loss“; „FVPL“) fallen.

Historische Anschaffungs- oder Herstellungskosten basieren im Allgemeinen auf dem beizulegenden Zeitwert der im Austausch für den Vermögenswert entrichteten Gegenleistung.

Der Konzernabschluss ist in Euro erstellt. Durch die Verwendung automatisierter Rechenhilfen können Rundungsdifferenzen auftreten.

Der Konzernabschluss wurde unter Zugrundelegung der Fortführungsannahme aufgestellt.

#### 5.1.3 Zusammenfassung wesentlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

##### Immaterielle Vermögenswerte

Immaterielle Vermögenswerte werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen angesetzt. Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten umfassen alle Kosten, die angefallen sind, um einen Vermögenswert zu erwerben bzw. herzustellen und in einen betriebsbereiten Zustand zu versetzen, soweit sie dem Vermögenswert zugerechnet werden können.

Immaterielle Vermögenswerte mit bestimmter Nutzungsdauer werden über die wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben und auf Wertminderung überprüft, wenn ein Anhaltspunkt dafür vorliegt, dass eine Wertminderung besteht.

Die ausgewiesenen immateriellen Vermögenswerte mit bestimmter Nutzungsdauer betreffen überwiegend EDV-Software. Die angenommenen Nutzungsdauern liegen zwischen 3 und 5 Jahren.

##### Firmenwert

Nach dem erstmaligen Ansatz wird der Firmenwert zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Wertminderungsaufwendungen bewertet. Zum Zweck des Wertminderungstests wird der im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworbene Firmenwert ab dem Erwerbszeitpunkt den zahlungsmittelgenerierenden Einheiten des Konzerns zugeordnet, die vom Unternehmenszusammenschluss erwartungsgemäß profitieren werden. Jedes einzelne in den Konzern einbezogenen Tochterunternehmen stellt grundsätzlich für sich eine zahlungsmittelgenerie-

rende Einheit dar (Ausnahme: Es werden mehrere Einzelgesellschaften zu einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit zusammengefasst, wenn diese aufgrund geografischer Lage und organisatorischer Maßnahmen derart eng miteinander verbunden sind, dass eine Trennung nicht möglich ist).

##### Leasingverhältnisse

Als Leasingverhältnisse gelten alle Verträge, die das Recht zur Nutzung eines bestimmten Vermögenswerts für einen festgelegten Zeitraum gegen Entgelt übertragen. Dies gilt auch für Verträge, bei denen die Übertragung eines solchen Rechts nicht ausdrücklich beschrieben ist.

IFRS 16 räumt ein Wahlrecht ein, bei Leasingverträgen mit einer Laufzeit von bis zu zwölf Monaten (kurzfristige Leasingverhältnisse) sowie bei Leasingverträgen über geringwertige Vermögenswerte (Barwert unter TEUR 5), auf eine Erfassung des Nutzungsrechts und der Leasingverbindlichkeit zu verzichten. Die Gruppe nimmt diese Wahlrechte in Anspruch. Die mit diesen Leasingverhältnissen verbundenen Leasingzahlungen werden grundsätzlich linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses als Aufwand erfasst.

Die :be-Gruppe hat auch von dem Wahlrecht Gebrauch gemacht, immaterielle Vermögenswerte vom Anwendungsbereich von IFRS 16 auszunehmen.

Die in den Sachanlagen ausgewiesenen Nutzungsrechte werden zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen sowie gegebenenfalls erforderlicher kumulierter Wertminderungen angesetzt. Die Anschaffungskosten des Nutzungsrechts ermitteln sich als Barwert sämtlicher zukünftiger Leasingzahlungen zuzüglich der Leasingzahlungen, die zu oder vor Beginn der Laufzeit des Leasingverhältnisses getätigt werden, sowie der Vertragsabschlusskosten und der geschätzten Kosten für die Demontage oder Wiederherstellung des Leasinggegenstandes. Zum Abzug kommen sämtliche erhaltene Leasinganreize. Zahlungen für Nicht-Leasingkomponenten werden grundsätzlich nicht als Leasingzahlungen berücksichtigt. Sofern die zu berücksichtigenden Leasingzahlungen auch den Eigentumsübergang an dem zugrundeliegenden Vermögenswert zum Ende der Laufzeit des Leasingverhältnisses umfassen, einschließlich der Wahrnehmung einer Kaufoption, erfolgt die Abschreibung über die wirtschaftliche Nutzungsdauer. Andernfalls wird das Nutzungsrecht über die Laufzeit des Leasingverhältnisses abgeschrieben.

Der erstmalige Ansatz der Leasingverbindlichkeiten nach IFRS 16 bestimmt sich als Barwert der zu leistenden Leasingzahlungen. In der Folgebewertung wird der Buchwert der Leasingverbindlichkeit aufgezinst und erfolgsneutral um die geleisteten Leasingzahlungen vermindert.

Die Leasingverbindlichkeiten beinhalten folgende Leasingzahlungen:

- Feste Zahlungen, einschließlich defacto feste Zahlungen, abzüglich vom Leasinggeber noch zu leistender Leasinganreize,
- variable Zahlungen, die an einen Index oder Zinssatz gekoppelt sind,
- erwartete Beträge, die aufgrund von Restwertgarantien voraussichtlich zu zahlen sind,
- den Ausübungspreis einer Kaufoption, wenn die Ausübung als hinreichend sicher eingeschätzt wird und
- Vertragsstrafen für die Kündigung des Leasingverhältnisses, wenn in dessen angenommener Laufzeit berücksichtigt ist, dass eine Kündigungsoption in Anspruch genommen wird.

Die Leasingzahlungen werden mit dem Zinssatz abgezinst, der dem Leasingverhältnis implizit zugrunde liegt, sofern dieser ohne weiteres bestimmbar ist. Ansonsten erfolgt eine Abzinsung mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz. Die Gruppe wendet grundsätzlich den Grenzfremdkapitalzinssatz an. Dieser Grenzfremdkapitalzinssatz als risikoadjustierter Zinssatz wird laufzeit- und währungsspezifisch abgeleitet.

Eine Reihe von Leasingverträgen, insbesondere von Immobilien, enthält Verlängerungs- und Kündigungsoptionen. Diese Vertragskonditionen bieten der Gruppe größtmögliche Flexibilität. Bei der Bestimmung der Leasingvertragslaufzeit werden sämtliche Tatsachen und Umstände berücksichtigt, die einen wirtschaftlichen Anreiz zur Ausübung von Verlängerungs- oder Nicht-Ausübung von Kündigungsoptionen bieten. Bei der Festlegung der Laufzeit werden solche Optionen nur berücksichtigt, wenn deren Ausübung hinreichend sicher eingeschätzt wird.

Die abgeschlossenen Leasingverhältnisse beziehen sich im Wesentlichen auf die Anmietung von Büroräumen, Fahrzeuge und sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Innen bietet sich ein faszinierender Blick über die Dächer von Paris. Während Peugeot in seinem Hauptsitz etwa 1.300 Mitarbeiter\*innen beschäftigte, ist das umgebaute Gebäude nun für 4.200 Arbeitsplätze konzipiert.



## Sachanlagen

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen angesetzt. Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten umfassen alle Kosten, die angefallen sind, um einen Vermögenswert zu erwerben bzw. herzustellen und in einen betriebsbereiten Zustand zu versetzen, soweit sie dem Vermögenswert zugerechnet werden können.

In späteren Perioden für einen Vermögenswert anfallende Kosten werden nur dann aktiviert, wenn sie zu einer wesentlichen Erhöhung der künftigen Nutzungsmöglichkeit des Gegenstandes führen.

Abschreibungen erfolgen linear über die geschätzten Nutzungsdauern der Vermögenswerte. Für die einzelnen Anlagenkategorien wurden folgende Nutzungsdauern angenommen:

Vermögenswert	Nutzungsdauer
Grundstücke	–
Gebäude	25 - 40 Jahre
Feste Gebäudeeinrichtung in Mietliegenschaften	Mietdauer, max. 10 Jahre
Technische Anlagen / Maschinen	4 -10 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattungen	3 -15 Jahre
EDV – Hard- und Software	3 - 5 Jahre

Die Restwerte, Nutzungsdauern und Abschreibungsmethoden der Vermögenswerte werden am Ende eines jeden Geschäftsjahres überprüft und bei Bedarf prospektiv angepasst.

## Wertminderung, Schätzungsänderungen und Ausbuchung von Sachanlagen, immateriellen Vermögenswerten und Geschäfts- oder Firmenwerten

Der Konzern beurteilt an jedem Bilanzstichtag, ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass ein Vermögenswert wertgemindert sein könnte. Liegen solche Anhaltspunkte vor oder ist eine jährliche Überprüfung eines Vermögenswerts auf Werthaltigkeit erforderlich, nimmt der Konzern eine Schätzung des erzielbaren Betrags des jeweiligen Vermögenswerts vor. Die Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte wird mindestens einmal jährlich überprüft. Ein Werthaltigkeitstest wird auch dann durchgeführt, wenn Ereignisse oder Umstände darauf hindeuten, dass der Buchwert gemindert sein könnte. Der Konzern nimmt die jährliche Überprüfung des Geschäfts- oder Firmenwerts auf Werthaltigkeit zum 31. 12. vor.

Der erzielbare Betrag eines Vermögenswerts ist der höhere der beiden Beträge aus dem Fair Value eines Vermögenswerts oder einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit abzüglich Veräußerungskosten und dem Nutzungswert. Zur Ermittlung des Nutzungswerts werden die erwarteten künftigen Cashflows unter Zugrundelegung eines Abzinsungssatzes vor Steuern, der die aktuellen Markterwartungen hinsichtlich des Zinseffekts und der spezifischen Risiken des Vermögenswerts widerspiegelt, auf ihren Barwert abgezinst. Zur Bestimmung des Fair Value abzüglich der Verkaufskosten wird ein angemessenes Bewertungsmodell angewandt. Dieses stützt sich auf Bewertungsmultiplikatoren oder andere zur Verfügung stehende Indikatoren für den Fair Value. Der erzielbare Betrag ist für jeden einzelnen Vermögenswert zu bestimmen, es sei denn, ein Vermögenswert erzeugt keine Cashflows, die weitestgehend unabhängig von denen anderer Vermögenswerte oder anderer Gruppen von Vermögenswerten sind. In diesen Fällen sowie für Firmenwerte wird die Überprüfung auf einen eventuellen Wertminderungsbedarf auf Ebene der zahlungsmittelgenerierenden Einheit durchgeführt.

Übersteigt der Buchwert eines Vermögenswerts bzw. einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit den erzielbaren Betrag, wird ein Wertminderungsaufwand erfasst.

Für Vermögenswerte, mit Ausnahme des Firmenwerts, wird zu jedem Bilanzstichtag eine Überprüfung vorgenommen, ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass ein zuvor erfasster Wertminderungsaufwand nicht mehr länger besteht oder sich verringert hat. Ein zuvor erfasster Wertminderungsaufwand wird nur dann rückgängig gemacht, wenn sich seit der Erfassung des letzten Wertminderungsaufwands eine Änderung ergeben hat, die bei der Bestimmung des erzielbaren Betrags herangezogen wurden. Ist dies der Fall, so wird der Buchwert des Vermögenswerts erfolgswirksam auf seinen erzielbaren Betrag erhöht, höchstens jedoch auf den Wert der fortgeführten Anschaffungskosten.

Ein für den Firmenwert erfasster Wertminderungsaufwand darf bei Erhöhung des erzielbaren Betrags in den Folgejahren nicht aufgeholt werden.

Bei Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten mit bestimmter Nutzungsdauer werden am Ende eines jeden Geschäftsjahres die Restwerte, Nutzungsdauern und Abschreibungsmethoden überprüft und gegebenenfalls angepasst.

## Grundannahmen im Zusammenhang mit der Überprüfung von Wertminderungsbedarf

Jedes einzelne in den Konzern einbezogenen Tochterunternehmen stellt grundsätzlich für sich eine zahlungsmittelgenerierende Einheit dar (Ausnahme: Es werden mehrere Einzelgesellschaften zu einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit zusammengefasst, wenn diese aufgrund geografischer Lage oder organisatorischer Maßnahmen derart eng miteinander verbunden sind, dass eine Trennung nicht möglich ist).

Der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten wird nach IAS 36 auf der Basis der Berechnung eines Nutzungswerts unter Verwendung von Cashflow-Prognosen ermittelt, die auf vom Management für einen Zeitraum von fünf Jahren (2024-2028) genehmigten Finanzplänen basieren. Der für die Cashflow-Prognosen verwendete Abzinsungssatz entspricht den „Weighted Average Cost of Capital“ (WACC). Nach 2028 anfallende Cashflows werden unter Verwendung einer Wachstumsrate extrapoliert. Die zum Stichtag durchgeführten Berechnungen resultieren bei all den untersuchten zahlungsmittelgenerierenden Einheiten in einer Überdeckung zwischen dem erzielbaren Betrag und dem Buchwert weshalb keine Wertminderung nötig ist.

## Grundannahmen für die Berechnung des Nutzungswerts und Sensitivitätsanalyse zu getroffenen Annahmen

Bei folgenden der Berechnung des Nutzungswerts der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zugrunde gelegten Annahmen bestehen die größten Schätzungsunsicherheiten:

- Umsatzplanungen & EBITDA-Margen
- Abzinsungssätze
- Wachstumsraten, die der Extrapolation der Cashflow-Prognosen außerhalb des Detailplanungszeitraumes zugrunde gelegt werden

Die Umsatzerlöse und EBITDA-Margen werden auf Basis der künftigen Erwartungen des Managements ermittelt. Als Anhaltspunkt für eine Verplausibilisierung werden die Umsatzerlöse und EBITDA-Margen, die in den Geschäftsjahren vor Beginn des Planungszeitraumes erzielt wurden, herangezogen. Im Laufe des Planungszeitraumes werden diese um die erwarteten Effizienzsteigerungen erhöht. Ein Nachfragerückgang könnte sowohl die Umsatzerlöse als auch die EBITDA-Marge schmälern. Ein Rückgang der EBITDA-Marge könnte zu einem Wertminderungsbedarf führen. Sensitivitätsanalysen zeigen, dass bei einem Rückgang der verfügbaren Free Cash-Flows von 10 %, weiterhin kein Wertminderungsbedarf vorliegt. Die Abzinsungssätze stellen die aktuellen Markteinschätzungen hinsichtlich der

den zahlungsmittelgenerierenden Einheiten jeweils zuzuordnenden spezifischen Risiken dar; hierbei werden der Zinseffekt und die spezifischen Risiken der Vermögenswerte, für die die geschätzten künftigen Cashflows nicht angepasst wurden, berücksichtigt. Die Berechnung des Abzinsungssatzes berücksichtigt die spezifischen Umstände des Konzerns und basiert auf seinen durchschnittlichen gewichteten Kapitalkosten (WACC). Die durchschnittlichen gewichteten Kapitalkosten berücksichtigen sowohl das Fremd- als auch das Eigenkapital. Die Eigenkapitalkosten werden aus der erwarteten Kapitalrendite der Eigenkapitalgeber des Konzerns abgeleitet. Die Fremdkapitalkosten basieren auf dem verzinslichen Fremdkapital, für das der Konzern einen Schuldendienst zu leisten hat. Das spezifische Risiko für zahlungsmittelgenerierende Einheiten wird durch die Anwendung der Betafaktoren einbezogen. Die Betafaktoren werden jährlich auf der Grundlage der öffentlich zugänglichen Marktdaten ermittelt. Zur Ermittlung eines Abzinsungssatzes vor Steuern wird der Abzinsungssatz um den entsprechenden Betrag und Zeitpunkt künftiger steuerlicher Zahlungsströme bereinigt. Außerdem werden bezogen auf einzelne zahlungsmittelgenerierende Einheiten auch länderspezifische Inflationsdifferenziale und eine Anpassung des risikolosen Zinssatzes berücksichtigt.

Ein Anstieg des Abzinsungssatzes vor Steuern könnte unter Umständen zu Wertminderungsbedarf bei einigen zahlungsmittelgenerierenden Einheiten führen. Sensitivitätsanalysen zeigen, dass bei einer Erhöhung des WACC von 1 %-Punkt, weiterhin kein Wertminderungsbedarf vorliegt.

Den geschätzten Wachstumsraten liegen veröffentlichte branchenbezogene Marktstudien zugrunde. Der Konzern erkennt an, dass die Geschwindigkeit des technologischen Wandels und mögliche neue Wettbewerber die Annahmen zur Wachstumsrate wesentlich beeinflussen könnten. Aus dem Eintritt neuer Wettbewerber in den Markt werden keine negativen Auswirkungen auf die Prognosen erwartet; dies könnte jedoch zu einer anderen nach vernünftigen Ermessen grundsätzlich möglichen Wachstumsrate als der berücksichtigten langfristigen Wachstumsraten führen. Ein Rückgang der langfristigen Wachstumsrate für bestimmte zahlungsmittelgenerierenden Einheiten kann in weiterer Folge einen Wertminderungsbedarf mit sich ziehen.

Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Schulden (sonstige erfolgswirksam zum Fair Value bewertete finanzielle Vermögenswerte)

Nach IFRS 9 richtet sich die Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten danach, ob es sich bei

dem Vermögenswert um ein Derivat, ein Schuldinstrument oder ein Eigenkapitalinstrument handelt. Mit IFRS 9 wird ein einheitliches Modell zur Einstufung finanzieller Vermögenswerte eingeführt, mit dem diese in drei Kategorien eingestuft werden:

**Finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, umfassen sämtliche Vermögenswerte**, deren vertragliche Bestimmungen zu festgelegten Zeitpunkten zu Zahlungsströmen führen, die ausschließlich Zins- und Tilgungszahlungen auf den ausstehenden Kapitalbetrag im Einklang mit der Zahlungsstrombedingung des IFRS 9 darstellen, sofern diese Vermögenswerte mit der Absicht gehalten werden, die über ihre jeweilige Laufzeit erwarteten vertraglichen Zahlungsströme zu vereinnahmen. Die erfolgswirksame Folgebewertung erfolgt anhand der Effektivzinsmethode.

Bei der :be AG werden Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie in der Position übrige Forderungen und sonstiges Vermögen ausgewiesene Forderungen dieser Bewertungskategorie zugeordnet.

Die Zugangsbewertung dieser Vermögenswerte erfolgt grundsätzlich zum Fair Value. Dieser entspricht regelmäßig dem Transaktionspreis zum Zugangszeitpunkt beziehungsweise für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen dem Transaktionspreis nach IFRS 15.

Wertberichtigungen werden sowohl im Rahmen der Zugangs- als auch der Folgebewertung nach dem „Expected-credit-losses-Model“ erfasst. An jedem Abschlussstichtag wird hierfür eine Risikovorsorge durch Erfassung einer Wertminderung bzw. durch Bildung einer Rückstellung entweder in der Höhe der Kreditausfälle, deren Eintritt innerhalb der nächsten zwölf Monate erwartet wird (12-month expected credit losses; „12-Monats-ECL“) oder in Höhe der über die Gesamtlaufzeit erwarteten Kreditausfälle (lifetime expected credit losses; „Gesamtlaufzeit-ECL“) erfasst.

Für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, erfasst der Konzern stets die über die erwartete Restlaufzeit erwarteten Verluste. Diese werden anhand einer Wertberichtigungsmatrix, unter Bezugnahme auf den bisherigen Ausfall der Schuldner und einer Analyse der aktuellen Finanzlage der Schuldner, unter Berücksichtigung von schulderspezifischen Faktoren, der allgemeinen wirtschaftlichen Bedingungen der Branche, in der die Schuldner tätig sind, und einer Beurteilung sowohl der aktuellen als auch der prognostizierten Entwicklung der Verhältnisse am Bilanzstichtag, geschätzt. Die Verringerung von Wertberichtigungen, beispielsweise als Resultat der Reduktion des Kreditrisikos

einer Gegenpartei oder aufgrund eines objektiven nach der Erfassung der Wertminderung aufgetretenen Sachverhalts, wird erfolgswirksam erfasst. Zuschreibungen erfolgen maximal bis zur Höhe der fortgeführten Anschaffungskosten abzüglich erwarteter künftiger Kreditverluste.

Der Konzern bildet grundsätzlich für alle Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die mehr als 365 Tage überfällig sind, eine Wertberichtigung von 100 %, sofern nicht begründet und mit hoher Wahrscheinlichkeit gerechnet werden kann, dass ein Zufluss erfolgt. Der Konzern bucht eine Forderung aus Lieferungen und Leistungen aus, wenn Informationen vorliegen, die darauf hindeuten, dass sich der Schuldner in erheblichen finanziellen Schwierigkeiten befindet und keine realistische Aussicht auf eine Zahlung besteht. Dies wäre beispielsweise der Fall, wenn der Schuldner sich in einem Liquidations- oder Insolvenzverfahren befindet oder wenn die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen mehr als zwei Jahre überfällig sind, je nachdem, was früher eintritt.

Für finanzielle Verbindlichkeiten finden folgende Bewertungskategorien Anwendung:

**Finanzielle Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden**, umfassen derivative Verbindlichkeiten. Diese werden zum Zeitpunkt der erstmaligen Erfassung ebenfalls zum Wert der erhaltenen Gegenleistung als beizulegender Zeitwert bewertet. Der beizulegende Zeitwert findet als Wertmaßstab für diese Verbindlichkeiten ebenfalls im Rahmen der Folgebewertung Anwendung. Zum 31. Dezember 2023 lagen keine derivativen Finanzinstrumente vor.

#### *Ermittlung des Fair Value*

Der Fair Value von Finanzinvestitionen, die auf organisierten Märkten gehandelt werden, wird durch den am Bilanzstichtag notierten Marktpreis (Geldkurs) bestimmt (Level 1). Der Fair Value von Finanzinvestitionen, für die kein aktiver Markt besteht, wird unter Anwendung von Bewertungsmethoden ermittelt (Level 3). Zu den Bewertungsmethoden gehören die Verwendung der jüngsten Geschäftsvorfälle zwischen sachverständigen, vertragswilligen und unabhängigen Geschäftspartnern, der Vergleich mit dem aktuellen Fair Value eines anderen, im Wesentlichen identischen Finanzinstruments, die Analyse von diskontierten Cashflows sowie die Verwendung anderer Bewertungsmodelle.

#### *Ausbuchung finanzieller Vermögenswerte*

Ein finanzieller Vermögenswert oder Teile davon werden ausgebucht, wenn eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt ist:

- Die vertraglichen Rechte auf den Bezug von Cashflows aus einem finanziellen Vermögenswert sind erloschen.
- Die Gruppe hat ihre vertraglichen Rechte auf den Bezug von Cashflows aus einem finanziellen Vermögenswert übertragen und dabei entweder
  - a) im Wesentlichen alle Chancen und Risiken, die mit dem Eigentum am finanziellen Vermögenswert verbunden sind, übertragen oder
  - b) die Verfügungsmacht über den Vermögenswert übertragen.

#### **Übersicht über die Ausfallrisiko-Exposition des Konzerns**

Zum 31.12.2023 ergibt sich die maximale Ausfallrisiko-Exposition des Konzerns, ohne Berücksichtigung von erhaltenen Sicherheiten oder anderen Kreditverbesserungen, das dem Konzern einen finanziellen Verlust aufgrund der Nichterfüllung einer Verpflichtung durch die Gegenparteien und der von dem Konzern gegebenen finanziellen Garantien verursacht, aus dem Buchwert der jeweiligen bilanzierten finanziellen Vermögenswerte, wie er in der Konzernbilanz angegeben ist.

Das interne Ratingsystem für Ausfallrisiken des Konzerns umfasst aktuell die folgenden Kategorien:

Kategorie	Beschreibung	Basis zur Berechnung der erwarteten Verluste
Performing	Die Gegenpartei hat ein geringes Ausfallrisiko und ist mit keinen Zahlungen in Rückstand.	12- Monats-Verlust
Doubtful	Betrag ist mehr als 60 Tage überfällig oder das Ausfallrisiko hat sich seit erstmaliger Erfassung signifikant erhöht.	Über die Restlaufzeit erwartete Verluste – ohne objektiven Hinweis auf Wertminderung
In default	Betrag ist mehr als 120 Tage überfällig oder es liegen objektive Hinweise für eine Wertminderung vor.	Über die Restlaufzeit erwartete Verluste – mit objektivem Hinweis auf Wertminderung
Write-off	Es gibt Hinweise darauf, dass sich der Schuldner in schweren finanziellen Schwierigkeiten befindet und der Konzern keine realistische Aussicht auf Zahlungserhalt hat.	Betrag wurde ausgebucht

#### **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente**

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Barmittel und kurzfristige Bankguthaben mit einer Ursprungslaufzeit von höchstens drei Monaten abzüglich der ausstehenden Kontokorrentkredite. Der Buchwert dieser Vermögenswerte entspricht in etwa ihrem beizulegenden

Zeitwert. Die in der Kapitalflussrechnung ausgewiesenen liquiden Mittel am Ende der Berichtsperiode können auf die entsprechenden Posten in der Konzernbilanz übergeleitet werden.

#### **Finanzielle Verbindlichkeiten**

Finanzielle Verbindlichkeiten werden zu „fortgeführten Anschaffungskosten“ bewertet oder unwiderruflich zum „beizulegenden Zeitwert erfolgswirksam bewertet“ eingestuft. Finanzielle Verbindlichkeiten können als „FVPL“ („fair value through profit or loss“) eingestuft werden, wenn sie auf der Basis des beizulegenden Zeitwerts verwaltet werden oder wenn sich dadurch ein Rechnungslegungskonflikt beseitigen oder reduzieren lässt.

Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, umfassen grundsätzlich alle finanziellen Verbindlichkeiten, sofern diese keine Derivate darstellen. Zum Zugangszeitpunkt werden sie grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert bewertet, der regelmäßig dem Wert der erhaltenen Gegenleistung entspricht. Die Folgebewertung wird erfolgswirksam zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode vorgenommen. Bei der :be Gruppe werden Bankverbindlichkeiten, die in der Position Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen werden, zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

#### *Ausbuchung finanzieller Verbindlichkeiten*

Eine finanzielle Verbindlichkeit wird ausgebucht, wenn die dieser Verbindlichkeit zugrunde liegende Verpflichtung erfüllt, gekündigt oder erloschen ist.

Wird eine bestehende finanzielle Verbindlichkeit durch eine andere finanzielle Verbindlichkeit desselben Kreditgebers mit substanziiell verschiedenen Vertragsbedingungen ausgetauscht oder werden die Bedingungen einer bestehenden Verbindlichkeit wesentlich geändert, wird ein solcher Austausch oder eine solche Änderung als Ausbuchung der ursprünglichen Verbindlichkeit und Ansatz einer neuen Verbindlichkeit behandelt. Die Differenz zwischen den jeweiligen Buchwerten wird in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

#### **Rückstellungen**

##### *Allgemeines*

Eine Rückstellung wird dann gebildet, wenn der Konzern eine gegenwärtige (gesetzliche oder faktische) Verpflichtung aufgrund eines vergangenen Ereignisses hat, der Abfluss von

Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen zur Erfüllung der Verpflichtung wahrscheinlich und eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung möglich ist. Der angesetzte Rückstellungsbetrag ist der beste Schätzwert, der sich am Abschlussstichtag für die hinzugebende Leistung ergibt, um gegenwärtige Verpflichtungen zu erfüllen. Dabei sind bei der Ermittlung der Verpflichtung inhärente Risiken und Unsicherheiten zu berücksichtigen. Langfristige Rückstellungen werden, sofern der Abzinsungseffekt wesentlich ist, in der Höhe des Barwerts der erwarteten zukünftigen Zahlungsströme angesetzt.

Der Aufwand zur Bildung der Rückstellung wird in der Gewinn- und Verlustrechnung abzüglich der Erstattung ausgewiesen. Im Falle einer Abzinsung wird die durch Zeitablauf bedingte Erhöhung der Rückstellungen als Finanzaufwendung erfasst.

#### Rückstellungen für Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses

Die Rückstellungen für Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses umfassen die langfristige und kurzfristige Vorsorge für Pensionen und Abfertigungen. In den sonstigen Rückstellungen sind andere Leistungen an Arbeitnehmer gemäß IAS 19 enthalten.

#### Leistungsorientierte Pläne

Der Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung („Defined Benefit Obligation;“ „DBO“) und der Fair Value des Planvermögens werden pro Plan aggregiert als leistungsorientierte Nettovorsorgeverpflichtung beziehungsweise Nettovorsorgevermögen in der Bilanz erfasst. Die DBO wird jährlich von unabhängigen Aktuarien mittels der Projected-Unit-Credit-Methode bestimmt. Bei Plänen, die einen höheren Leistungszuwachs („Backloading“) in späteren Jahren gewähren, erfolgt die Zuordnung der erwerbbaaren Leistungen auf Basis der Nettoverpflichtung (exklusive künftige arbeitnehmerfinanzierte Leistungskomponenten).

Der Vorsorgeaufwand setzt sich aus drei Teilen zusammen: Dienstzeitaufwand, Nettozinserfolg und Neubewertung Personalvorsorge.

- Der Dienstzeitaufwand ist Teil des Personalaufwands und setzt sich aus dem laufenden Dienstzeitaufwand, dem nachzuerrechnenden Dienstzeitaufwand (beinhaltend Gewinne/Verluste aus Planänderungen oder Plankürzungen) sowie Gewinnen/Verlusten aus Abgeltung eines Plans zusammen.

- Der Nettozinserfolg wird im Finanzergebnis erfasst und durch Anwendung des Diskontsatzes auf die per Anfang Jahr bestehende leistungsorientierte Nettovorsorgeverpflichtung beziehungsweise auf das Nettovorsorgevermögen bestimmt.
- Aus der versicherungsmathematischen Bewertung resultierende Gewinne und Verluste werden sofort im sonstigen Ergebnis des Jahres („other comprehensive income“) als Neubewertung Personalvorsorge erfasst. Unter diese Position fallen auch die Rendite des Planvermögens (exklusive Zinsen basierend auf dem Diskontsatz) und gegebenenfalls Auswirkungen aus der Änderung einer Vermögenswertobergrenze („Asset Ceiling“). Diese Neubewertung Personalvorsorge wird zu keinem späteren Zeitpunkt über die Erfolgsrechnung rezykliert.

#### Beitragsorientierte Pläne

Im Rahmen von beitragsorientierten Plänen besteht ausschließlich eine Verpflichtung zur Beitragszahlung für den Konzern, weshalb keine Rückstellungsbildung erforderlich ist. Der Aufwand wird im Personalaufwand der Periode erfasst.

#### Ertragsrealisierung

Der Konzern erzielt Umsatzerlöse in den folgenden Bereichen:

- Verträge mit Kunden aus der Erbringung von Architekturplanungsleistung sowie der Entwicklung und Vermarktung nachhaltiger Gebäudekonzepte
- Miet- und Pächterlöse

Umsatzerlöse werden realisiert, wenn die Verfügungsgewalt über eigenständig abgrenzbare Güter oder Dienstleistungen (oder ein eigenständig abgrenzbares Bündel aus Gütern oder Dienstleistungen) auf den Kunden übergeht, das heißt, wenn der Kunde die Fähigkeit besitzt, die Nutzung der zu übertragenden Güter oder Dienstleistungen zu bestimmen und den verbleibenden Nutzen daraus zieht. Voraussetzung ist hierbei, dass ein Vertrag mit durchsetzbaren Rechten und Pflichten besteht und unter anderem der Erhalt der Gegenleistung – unter Berücksichtigung der Einbringlichkeit – wahrscheinlich ist.

Die Umsatzerlöse entsprechen dem Transaktionspreis. Variable Gegenleistungen sind im Transaktionspreis berücksichtigt, wenn es höchstwahrscheinlich ist, dass es im Nachhinein nicht zu einer signifikanten Rücknahme der Umsatzerlöse kommt.

Während der Erfüllungsphase der vertraglichen Verpflichtungen weist die Gruppe – abhängig vom Verhältnis zwischen der Leistungserbringung der Gruppe und der Zahlung des Kunden – einen Vertragsvermögenswert, eine Vertragsverbindlichkeit oder nach Erfüllung der Leistungsverpflichtung eine Forderung gegenüber dem Kunden aus. Vertragsvermögenswerte und -verbindlichkeiten betreffen zeitraumbezogene Leistungsverpflichtungen und werden als kurzfristig ausgewiesen, da sie innerhalb des gewöhnlichen Geschäftszyklus anfallen. Ein zum Bilanzzeitpunkt vorhandener Überhang an erhaltenen Anzahlungen für Leistungsverpflichtungen wird hierbei unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen als eine Vertragsverbindlichkeit geführt.

Forderungen werden ausgewiesen, wenn der Anspruch auf den Erhalt der Gegenleistung keiner Bedingung mehr unterliegt. Wertberichtigungen auf Vertragsvermögenswerte und Forderungen für Bonitätsrisiken werden entsprechend der Bewertungsmethode für Darlehen und Forderungen gebildet.

Darüber hinaus setzt die Ertragsrealisierung die Erfüllung nachfolgend aufgelisteter Ansatzkriterien im Zusammenhang mit der Erbringung von Dienstleistungen, insbesondere Architekturleistungen, voraus:

Erträge aus Dienstleistungen werden nach den Bestimmungen des IFRS 15 nach dem Prinzip des Kontrollübergangs (control approach) bilanziert. Für die Erfassung und Bewertung der Umsatzerlöse sieht IFRS 15 ein „Fünf-Schritt-Modell“ vor:

Im ersten Schritt ist der Vertrag im Sinne von IFRS 15 zu bestimmen, wobei die nach IFRS 15.9 kumulativ zu erfüllenden Kriterien vorliegen müssen.

Im zweiten Schritt sind die einzelnen Leistungsverpflichtungen (unit-of-account) zu bestimmen. Hierzu sind zunächst die vertraglichen Zusagen zu identifizieren und daraufhin zu überprüfen, ob sie im Sinne des Standards unterscheidbar sind. Nicht unterscheidbare Zusagen sind zusammenzufassen, bis ein unterscheidbares Leistungsbündel vorliegt (IFRS 15.27).

Im dritten Schritt wird die Gegenleistung bestimmt. Es sind u.a. variable Preisbestandteile wie Rabatte sowie wesentliche Finanzierungskomponenten zu berücksichtigen (IFRS 15.47).

Im vierten Schritt ist die Gegenleistung auf die jeweiligen Leistungsverpflichtungen aufzuteilen. Die Aufteilung erfolgt anhand der relativen Einzelveräußerungspreise. Dabei wird unterschieden, ob diese beobachtbar sind oder mittels einer geeigneten Methode geschätzt werden müssen.

Im fünften Schritt wird in Abhängigkeit des Kontrollübergangs bestimmt, wann der Umsatz erfasst wird. Je Leistungsverpflichtung ist anhand bestimmter Kriterien zu bestimmen, ob der Umsatz über einen Zeitraum oder zu einem Zeitpunkt zu erfassen ist.

#### Zinsen, Lizenzgebühren und Dividenden

Zinsen, Lizenzgebühren und Dividenden werden erfasst, wenn der Zufluss hinreichend wahrscheinlich ist und die Höhe verlässlich bestimmt werden kann. Zinsen sind dabei zeitanteilig nach der Effektivzinsmethode, Lizenzgebühren periodengerecht entsprechend den Vertragskonditionen und Dividenden mit der Entstehung des Rechtsanspruches auf Zahlung zu erfassen.

#### Ertragsteuern

##### Tatsächliche Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden

Die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden für die laufende und frühere Perioden werden mit dem Betrag bemessen, in dessen Höhe eine Erstattung von der Steuerbehörde bzw. eine Zahlung an die Steuerbehörde erwartet wird. Der Berechnung des Betrags werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gelten. Tatsächliche Steuern, die sich auf Posten beziehen, die im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst werden, werden nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung, sondern im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst.

##### Latente Steuern

Latente Steuern werden für Unterschiede zwischen den Buchwerten der Vermögenswerte und Schulden im Konzernabschluss und den entsprechenden steuerlichen Wertansätzen im Rahmen der Berechnung des zu versteuernden Einkommens erfasst.

Latente Steuerschulden werden für alle zu versteuernden temporären Differenzen erfasst, mit Ausnahme der:

Die bestehende Struktur entsprach bereits ihrem Ideal einer flexiblen und reversiblen Architektur. Dies ermöglichte zum Beispiel das „Versetzen“ der Fassade an die Strassenflucht in der Rue Pergolèse. Dadurch konnten einige Hundert Quadratmeter Nutzfläche gewonnen werden. Die neue Backsteinfassade fügt sich harmonisch ins Quartier ein.



- latenten Steuerschuld aus dem erstmaligen Ansatz eines Geschäfts- oder Firmenwerts oder eines Vermögenswerts oder einer Schuld bei einem Geschäftsvorfall, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das unternehmensrechtliche Jahresergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst, und der
- latenten Steuerschuld aus zu versteuernden temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen und assoziierten Unternehmen stehen, wenn der zeitliche Verlauf der Umkehrung der temporären Differenzen gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit nicht umkehren werden.

Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede, noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und nicht genutzten Steuergutschriften in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, gegen das die abzugsfähigen temporären Differenzen und die noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und Steuergutschriften verwendet werden können, mit Ausnahme von:

- latenten Steueransprüchen aus abzugsfähigen temporären Differenzen, die aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts oder einer Schuld bei einem Geschäftsvorfall entstehen, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das unternehmensrechtliche Jahresergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst, und
- latenten Steueransprüchen aus zu versteuernden temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen und assoziierten Unternehmen stehen, wenn es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit nicht umkehren werden und kein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die temporären Differenzen verwendet werden können.

Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird jedes Jahr am Abschlussstichtag geprüft und im Wert gemindert, falls es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass genügend zu versteuerndes Einkommen zur Verfügung steht, um den Anspruch vollständig oder teilweise zu realisieren. Latente Steueransprüche und -schulden werden anhand der Steuersätze bemessen, deren Gültigkeit für die Periode, in der ein Vermögenswert realisiert wird oder eine Schuld erfüllt wird, erwartet wird. Dabei werden die Steuersätze (und Steuergesetze) zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag

gelten. Die Bewertung von latenten Steueransprüchen und Steuerschulden spiegelt die steuerliche Konsequenz wider, die sich aus der Art und Weise ergibt, wie der Konzern zum Abschlussstichtag erwartet, die Schuld zu erfüllen bzw. die Vermögenswerte zu realisieren.

Latente Steuern, die sich auf Posten beziehen, die im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst werden, werden nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung, sondern im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst.

Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden saldiert, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch zur Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen tatsächliche Steuerschulden hat und diese sich auf Ertragsteuern des gleichen Steuersubjekts beziehen, die von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden.

Die :be AG hat im Oktober 2023 einen Gruppenvertrag gemäß § 238 Z 1 UGB als Gruppenträger abgeschlossen (in der aktuellen Fassung vom 23. Oktober 2023). Zu den Gruppenmitgliedern zählen die Baumschlager Eberle Architekten GmbH, die Baumschlager Eberle Lustenau GmbH, die Baumschlager Eberle Wien GmbH, die be Immo GmbH, die KS 4 Investment GmbH und die MP 19 Investment GmbH.

Die Steuervereinbarung besteht aus der Belastungsmethode. Verluste, die ein Gruppenmitglied während der Gruppenphase generiert, sind auf der Ebene des Gruppenmitglieds in Evidenz zu halten und in den darauffolgenden gewinnbringenden Jahren unter Berücksichtigung der Verlustausgleichsgrenze iSd § 8 Abs. 4 Z 2 lit.a KStG zu verrechnen.

#### Geschäftstransaktionen in ausländischer Währung

Die einzelnen Konzerngesellschaften erfassen Geschäftsfälle in ausländischer Währung zum Kassakurs am Tag der jeweiligen Transaktion. Die Umrechnung der am Bilanzstichtag in Fremdwährung bestehenden monetären Vermögenswerte und Schulden in die funktionale Währung erfolgt mit dem an diesem Tag gültigen Devisenmittelkurs. Daraus resultierende Fremdwährungsgewinne und -verluste werden im Geschäftsjahr im Jahresergebnis erfasst. Nicht-monetäre Posten, die zu historischen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten in einer Fremdwährung bewertet wurden, werden mit dem Kurs am Tag des Geschäftsvorfalles umgerechnet. Nicht-monetäre Posten, die mit ihrem Fair Value in einer Fremdwährung bewertet werden, werden mit dem Kurs umgerechnet, der zum Zeitpunkt der Ermittlung des Fair Value gültig war.

#### 5.1.4 Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen

##### Schätzungen und Annahmen

Die wichtigsten zukunftsbezogenen Annahmen sowie sonstige am Stichtag bestehende wesentliche Quellen von Schätzungsunsicherheiten, aufgrund derer ein beträchtliches Risiko besteht, dass innerhalb des nächsten Geschäftsjahres eine wesentliche Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden erforderlich sein wird, werden nachstehend erläutert. Schätzungen und Annahmen werden laufend durch die Unternehmensleitung überprüft. Wesentliche Änderungen führen zu einer Anpassung der Annahmen.

##### Wertminderung von Sachanlagen, immateriellen Vermögenswerten und Geschäfts- oder Firmenwerten

Der Konzern beurteilt an jedem Bilanzstichtag, ob Anhaltspunkte für einen Wertminderungsbedarf eines Vermögenswertes existieren. Liegen solche Anhaltspunkte vor oder ist eine jährliche Überprüfung eines Vermögenswerts auf Werthaltigkeit erforderlich, nimmt der Konzern eine Schätzung des erzielbaren Betrags des jeweiligen Vermögenswerts vor, um den Umfang eines möglichen Wertminderungsaufwandes festzustellen. Kann der erzielbare Betrag für den einzelnen Vermögenswert nicht geschätzt werden, erfolgt allenfalls die Schätzung des erzielbaren Betrags auf Ebene der zahlungsmittel generierenden Einheit, zu welcher der Vermögenswert gehört. Zur Schätzung des erzielbaren Betrags muss die Unternehmensleitung die voraussichtlichen künftigen Cashflows der Zahlungsmittel generierenden Einheit schätzen und darüber hinaus einen angemessenen Abzinsungssatz wählen, um den Barwert dieser Cashflows zu ermitteln.

##### Forderungen

Die Entwicklung der Forderungen ist unter „Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen“ dargestellt. Die Logik zur Ermittlung der Wertberichtigung wurde bereits oben erläutert.

##### Verträge mit Kunden

Das Management nimmt Schätzungen vor, um bei zeitraumbezogenen Fertigungsaufträgen den Projektfortschritt festzulegen. Auf Basis von geplanten Sollstunden einer Leistungsphase im Verhältnis zu den geleisteten Ist-Stunden erfolgt allenfalls die Feststellung des Projektfortschritts.

##### Aktive latente Steuern

Die Aktivierung latenter Steuern erfolgt auf Basis der erwarteten zukünftigen Steuersätze sowie der Einschätzung der künftigen steuerlichen Ertragsfähigkeit. Für die Ermittlung der Höhe der aktiven latenten Steuern ist eine wesentliche Ermessensausübung des Managements auf der Grundlage des erwarteten Eintrittszeitpunkts und der Höhe des künftig zu versteuernden Einkommens sowie der zukünftigen Steuerplanungsstrategien erforderlich.

##### Pensionen und andere langfristig fällige Leistungen an Arbeitnehmern

Der Aufwand aus leistungsorientierten Pensionsplänen, Abfertigungszahlungen und anderen langfristig fälligen Leistungen an Arbeitnehmern wird anhand von versicherungsmathematischen Berechnungen ermittelt. Die versicherungsmathematische Bewertung erfolgt auf der Grundlage von Annahmen in Bezug auf die Abzinsungssätze, die erwarteten Erträge aus Planvermögen, die künftigen Lohn- und Gehaltssteigerungen, die Lebenserwartung und die künftigen Rentensteigerungen. Entsprechend der langfristigen Ausrichtung dieser Pläne unterliegen solche Schätzungen wesentlichen Unsicherheiten.

##### Sonstige Rückstellungen

Bei der Bildung von Rückstellungen sind Annahmen hinsichtlich Eintrittswahrscheinlichkeit und Höhe der Verpflichtung erforderlich. Die getroffenen Annahmen sind mit Unsicherheiten behaftet und die tatsächlichen Zahlungen können von den getroffenen Einschätzungen abweichen. Rückstellungen werden für eine Vielzahl von Ereignissen gebildet und werden in der Anhangsangabe 5.4.9 im Detail weiter erläutert.

##### Leasing

Eine Reihe von Leasingverträgen, insbesondere von Immobilien, enthält Verlängerungs- und Kündigungsoptionen. Bei der Bestimmung der Leasingvertragslaufzeit werden sämtliche Tatsachen und Umstände berücksichtigt, die einen wirtschaftlichen Anreiz zur Ausübung von Verlängerungs- oder Nicht-Ausübung von Kündigungsoptionen bieten. Bei der Festlegung der Laufzeit werden solche Optionen nur berücksichtigt, wenn deren Ausübung hinreichend sicher eingeschätzt wird.

### 5.1.5 Auswirkung neuer und geänderter Standards

Die folgenden neuen oder geänderten Standards bzw. Interpretationen sind für die Gruppe von Bedeutung und werden im vorliegenden Konzernabschluss erstmalig angewandt. Eine Auswirkung für den Konzernabschluss zum 31.12.2023 ergab sich jedoch nur, wenn dies in der folgenden Tabelle mit „Ja“ gekennzeichnet wurde.

Standard/Interpretation	Pflicht zur Anwend.	Ausw. auf Konz. abschl.
IFRS 17 – Versicherungsverträge	01.01.2023	NEIN
IAS 1 – Angaben von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	01.01.2023	NEIN
IAS 12 – Änderungen an IAS 12 – Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einer einzigen Transaktion entstehen	01.01.2023	NEIN
IAS 12 – Änderungen an IAS 12 – Internationale Steuerreform – Säule-2-Modellregeln	01.01.2023	NEIN
IAS 8 – Definition von Rechnungslegungsmethoden und rechnungslegungsbezogenen Schätzungen	01.01.2023	NEIN

#### IFRS 17 Versicherungsverträge (einschließlich der Änderungen vom Juni 2020 und Dezember 2021)

Der neue Standard legt die Grundsätze für den Ansatz, die Bewertung, die Darstellung und den Ausweis von Versicherungsverträgen fest und ersetzt IFRS 4 Versicherungsverträge. IFRS 17 beschreibt ein allgemeines Modell, das für Versicherungsverträge mit direkter Überschussbeteiligung modifiziert wird (sog. „variable fee approach“). Bei Erfüllung bestimmter Kriterien wird das allgemeine Modell vereinfacht, indem die Verbindlichkeit für den verbleibenden Versicherungsschutz nach dem sog. Premium Allocation Approach bewertet wird. Das allgemeine Modell verwendet aktuelle Annahmen, um die Höhe, den Zeitpunkt und die Unsicherheit künftiger Cashflows zu schätzen, und nimmt eine explizite Bewertung der Kosten dieser Unsicherheit vor. Dabei berücksichtigt es Marktzinssätze und die Auswirkungen von Optionen und Garantien der Versicherungsnehmer.

Die erstmalige Anwendung des Standards hatte keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss, da keine entsprechenden Versicherungsverträge gehalten werden.

#### Änderungen an IAS 1 und am IFRS-Leitliniendokument 2 Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Durch die Änderungen werden die Anforderungen in IAS 1 in Bezug auf die Offenlegung von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geändert. Die Änderungen ersetzen alle Stellen, an denen der Begriff „maßgebliche (significant)

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ verwendet wurde, durch „wesentliche (material) Informationen über die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“. Informationen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind wesentlich, wenn sie zusammen mit anderen, im Abschluss eines Unternehmens enthaltenen Informationen nach vernünftigem Ermessen Entscheidungen beeinflussen können, die die primären Adressaten von IFRS-Abschlüssen auf der Grundlage dieser Abschlüsse treffen.

Weiterhin wird klargestellt, dass Informationen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden in Bezug auf unwesentliche Geschäftsvorfälle, andere Ereignisse oder Bedingungen unwesentlich und damit nicht angabepflichtig sind. Informationen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden können aufgrund der Art der damit verbundenen Geschäftsvorfälle, anderer Ereignisse oder Bedingungen wesentlich sein, selbst wenn die Beträge unwesentlich sind. Allerdings sind nicht alle Informationen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die sich auf wesentliche Geschäftsvorfälle, sonstige Ereignisse oder Bedingungen beziehen, selbst wesentlich.

Der IASB hat außerdem Leitlinien und Beispiele entwickelt, um die Anwendung des vierstufigen Prozessmodells, das im IFRS-Leitliniendokument 2 enthalten ist, zu erläutern.

Die Änderungen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

#### Änderungen an IAS 12 Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einer einzigen Transaktion entstehen

Die Änderungen schränken den Anwendungsbereich der Ausnahmeregelung zum erstmaligen Ansatz von latenten Steuern („initial recognition exemption“) weiter ein. Danach wendet ein Unternehmen die Ausnahmeregelung nicht auf Geschäftsvorfälle an, die gleichzeitig zu steuerpflichtigen und abzugsfähigen temporären Differenzen in gleicher Höhe führen.

Je nach geltendem Steuerrecht können gleiche zu versteuernde und abzugsfähige temporäre Differenzen beim erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts und einer Schuld in einer Transaktion entstehen, die kein Unternehmenszusammenschluss ist und weder das bilanzielle noch das zu versteuernde Ergebnis berührt. Dies kann beispielsweise bei der Erfassung einer Leasingverbindlichkeit und des korrespondierenden Nutzungsrechts bei Anwendung von IFRS 16 Leasingverhältnisse zu Beginn des Leasingverhältnisses der Fall sein.

Nach den Änderungen ist ein Unternehmen nunmehr verpflichtet, die entsprechenden latenten Steueransprüche und -verbindlichkeiten zu bilanzieren, wobei der Ansatz eines latenten Steueranspruchs den Werthaltigkeitskriterien in IAS 12 Ertragsteuern unterliegt.

Die Änderungen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss, da aufgrund der bisherigen Zuordnung des steuerlichen Abzugs zum Nutzungsrecht die bisherige Bilanzierung beibehalten werden konnte.

#### Änderungen an IAS 12 Internationale Steuerreform – Säule-2-Modellregeln

Mit den Änderungen wird eine vorübergehende Ausnahme von der Bilanzierung latenter Steuern in den IAS 12 eingeführt, so dass der Ansatz von latenten Steuern aufgrund der Ausgestaltung von Ergänzungssteuern im Rahmen des Säule-2-Mindestbesteuerungsregimes vom Anwendungsbereich des Standards ausgenommen ist. Daneben sind zusätzliche Anhangangaben erforderlich, die vom Stand der Umsetzung der Mindestbesteuerungsvorschriften in das jeweilige nationale Steuerrecht abhängig sind.

Die Änderungen hatten keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

#### Änderungen an IAS 8: Definition von Rechnungslegungsmethoden und rechnungslegungsbezogenen Schätzungen

Bislang war in IAS 8 nur eine Definition einer Änderung von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen enthalten, nicht aber eine Definition dieser. Nach der neuen Definition handelt es sich bei rechnungslegungsbezogenen Schätzungen um monetäre Beträge im Abschluss, die mit Bewertungsunsicherheiten behaftet sind.

Eine Änderung einer rechnungslegungsbezogenen Schätzung, die aus neuen Informationen oder neuen Entwicklungen resultiert, ist keine Fehlerkorrektur. Die Auswirkungen auf eine rechnungslegungsbezogene Schätzung aufgrund einer Änderung eines Inputs oder eines Bewertungsverfahrens stellen eine Änderung einer rechnungslegungsbezogenen Schätzung dar, soweit sie nicht aus der Korrektur von Fehlern aus früheren Perioden resultieren.

Die Änderungen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

## 5.2 Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

### 5.2.1 Konsolidierungskreis

Der Konzernabschluss beinhaltet den Abschluss der :be AG (Muttergesellschaft) und ihrer Tochterunternehmen zum 31. Dezember eines jeden Geschäftsjahres. Den Jahresabschlüssen der Tochterunternehmen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zugrunde. Es gibt im Konzern keine Einzelabschlüsse mit einem abweichendem Bilanzstichtag.

Tochterunternehmen werden ab dem Zeitpunkt, an dem der Konzern das Unternehmen beherrscht, vollkonsolidiert. Der Konzern beherrscht ein Unternehmen, wenn er a) die Verfügungsmacht über das Beteiligungsunternehmen ausüben kann, b) schwankenden Renditen aus seinem Engagement bei dem Unternehmen ausgesetzt ist und c) die Renditen aufgrund seiner Verfügungsmacht der Höhe nach beeinflussen kann. Die Muttergesellschaft nimmt eine Neubeurteilung vor, ob sie ein Beteiligungsunternehmen beherrscht oder nicht, wenn Tatsachen oder Umstände darauf hinweisen, dass sich eines oder mehrere der oben genannten drei Kriterien der Beherrschung verändert haben.

Ein Tochterunternehmen wird ab dem Zeitpunkt, zu dem der Konzern die Beherrschung über das Tochterunternehmen erlangt, bis zum Zeitpunkt, an dem die Beherrschung durch die Gesellschaft endet, in den Konzernabschluss einbezogen. Die Konsolidierung endet demnach, sobald eine Beherrschung nicht mehr besteht.

Assoziierte Unternehmen sind Unternehmen, auf die der Konzern maßgeblichen Einfluss, jedoch keine Beherrschung oder gemeinschaftliche Führung, in Bezug auf die Finanz- und Geschäftspolitik hat. Die Ergebnisse, Vermögenswerte und Schulden von assoziierten Unternehmen sind in den Abschluss unter der Verwendung der Equity-Methode einbezogen.

Nach der Equity-Methode sind Anteile an assoziierten Unternehmen mit ihren Anschaffungskosten in die Konzernbilanz aufzunehmen, die um Veränderungen des Anteils des Konzerns am Gewinn oder Verlust und am sonstigen Ergebnis des assoziierten Unternehmens nach dem Erwerbszeitpunkt angepasst werden. Anteilige Verluste eines assoziierten Unternehmens, die den Buchwert übersteigen, werden nicht erfasst. Eine Erfassung erfolgt lediglich dann, wenn der Konzern rechtliche oder faktische Verpflichtungen

zur Verlustübernahme eingegangen ist bzw. Zahlungen an Stelle des assoziierten Unternehmens leistet.

Zum Bilanzstichtag werden 27 Gesellschaften (Vorjahr 28) vollkonsolidiert und 2 Gesellschaften (Vorjahr 2) nach der Equity-Methode konsolidiert (davon wie im Vorjahr keine Gemeinschaftsunternehmen).

## 5.2.2 Konsolidierungsmethoden

### Grundsätze der Kapitalkonsolidierung und Unternehmenszusammenschlüsse

Die Bilanzierung von Unternehmenszusammenschlüssen erfolgt nach den Grundsätzen des IFRS 3. Dabei werden die erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und übernommenen Schulden und Eventualverbindlichkeiten mit dem Fair Value zum Erwerbszeitpunkt bewertet. Die Anschaffungskosten des Unternehmens bemessen sich als Summe der übertragenen Gegenleistung, bewertet mit dem Fair Value zum Erwerbszeitpunkt der Anteile sowie dem Fair Value zuvor bereits gehaltener Anteile am erworbenen Unternehmen. Anteile ohne beherrschenden Einfluss werden entweder zum Fair Value oder zum entsprechenden Anteil des identifizierbaren Nettovermögens des erworbenen Unternehmens bewertet. Im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses angefallene Kosten werden als Anschaffungsnebenkosten erfasst.

Bei sukzessiven Unternehmenszusammenschlüssen wird der vom Erwerber zuvor an dem erworbenen Unternehmen gehaltene Eigenkapitalanteil zum Fair Value am Erwerbszeitpunkt neu bestimmt und der daraus resultierende Gewinn oder Verlust erfolgswirksam erfasst.

Der Geschäfts- oder Firmenwert ergibt sich als Überschuss der Summe aus der übertragenen Gegenleistung, dem Betrag aller nicht beherrschenden Anteile an dem erworbenen Unternehmen und dem Fair Value des zuvor vom Erwerber gehaltenen Eigenkapitalanteils an dem erworbenen Unternehmen (sofern gegeben) über den Saldo der zum Erwerbszeitpunkt ermittelten Fair Value der erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und der übernommenen Schulden. Liegen die Anschaffungskosten unter dem Fair Value des Reinvermögens des erworbenen Tochterunternehmens, wird der Unterschiedsbetrag in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Eine Veränderung der Beteiligungshöhe an einem Tochterunternehmen ohne Verlust der Beherrschung wird als Eigenkapitaltransaktion bilanziert.

Anteile ohne beherrschenden Einfluss stellen den Anteil des Ergebnisses und des Nettovermögens dar, der nicht dem Konzern zuzurechnen ist. Anteile ohne beherrschenden Einfluss werden in der Konzern-Bilanz separat ausgewiesen. Der Ausweis in der Konzern-Bilanz erfolgt innerhalb des Eigenkapitals, getrennt vom auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Eigenkapital. Verluste werden den Anteilen ohne beherrschenden Einfluss auch dann zugeordnet, wenn dies zu einem negativen Saldo führt.

Beteiligungen an assoziierten Unternehmen werden unter Anwendung der Equity-Methode bilanziert und anfänglich mit ihren Anschaffungskosten angesetzt. Der Anteil des Konzerns an assoziierten Unternehmen umfasst auch den beim Erwerb entstandenen Firmenwert.

Der Anteil des Konzerns an Gewinnen und Verlusten von assoziierten Unternehmen wird vom Zeitpunkt des Erwerbs an in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, der Anteil an Veränderungen der Rücklagen im sonstigen Ergebnis bzw. in den Konzernrücklagen. Die kumulierten Veränderungen nach Erwerb werden gegen den Beteiligungsbuchwert verrechnet. Wenn der Verlustanteil des Konzerns an einem assoziierten Unternehmen dem Anteil des Konzerns an diesem Unternehmen, inklusive anderer ungesicherter Forderungen, entspricht bzw. diesen übersteigt, weist der Konzern keine weiteren Verluste aus, es sei denn, er ist für das assoziierte Unternehmen Verpflichtungen eingegangen oder hat für das assoziierte Unternehmen Zahlungen geleistet.

Nach Anwendung der Equity-Methode ermittelt der Konzern, ob es erforderlich ist, einen zusätzlichen Wertminderungsaufwand für die Anteile des Konzerns an assoziierten Unternehmen zu erfassen. Der Konzern ermittelt an jedem Bilanzstichtag, inwiefern objektive Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass ein Anteil an einem assoziierten Unternehmen wertgemindert ist. Ist dies der Fall, so wird die Differenz zwischen dem Nutzungswert des assoziierten Unternehmens und dem Buchwert als Wertminderungsaufwand erfolgswirksam erfasst.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der assoziierten Unternehmen für ähnliche Geschäftsvorfälle und Ereignisse unter vergleichbaren Umständen stimmen mit jenen der Gruppe im Wesentlichen überein.

### Sonstige Konsolidierungsgrundsätze

Alle konzerninternen Salden, Geschäftsvorfälle, unrealisierte Gewinne und Verluste aus konzerninternen Transaktionen und Dividenden werden in voller Höhe eliminiert. Bei den

Konsolidierungsvorgängen werden die ertragssteuerlichen Auswirkungen berücksichtigt und gegebenenfalls latente Steuern in Abzug gebracht.

Nicht realisierte Gewinne aus Transaktionen zwischen Gruppenunternehmen und assoziierten Unternehmen sowie Dividenden werden entsprechend dem Anteil der Gruppe an dem assoziierten Unternehmen eliminiert. Nicht realisierte Verluste werden ebenfalls eliminiert, es sei denn, die Transaktion deutet auf eine Wertminderung des übertragenen Vermögenswerts hin.

### Umrechnung von Einzelabschlüssen in ausländischer Währung

Bei der Umrechnung der in ausländischer Währung aufgestellten Einzelabschlüsse der einbezogenen Gesellschaften wird das Konzept der funktionalen Währung angewendet. Die funktionale Währung der außerhalb des Euro-Raumes gelegenen Tochtergesellschaften ist die jeweilige Landeswährung. Die Umrechnung aller im Einzelabschluss dieser Gesellschaften ausgewiesenen Vermögenswerte und Schulden, einschließlich der Firmenwerte und der aus der Erstkonsolidierung resultierenden Wertanpassungen in Euro (EUR), erfolgt mit dem Devisenmittelkurs am Bilanzstichtag. Die Posten der Gewinn- und Verlustrechnung werden mit dem durchschnittlichen Devisenmittelkurs des Geschäftsjahres umgerechnet.

Für die wichtigsten Währungen werden folgende Umrechnungskurse verwendet:

			Stichtagskurs 2023	Durchschnittskurs 2023	Stichtagskurs 2022	Durchschnittskurs 2022
Schweiz	CHF	1	0,9260	0,9717	0,9847	1,0052
Hongkong	HKD	1	8,6314	8,4676	8,3163	8,2512
Polen	PLN	1	4,3395	4,5421	4,6808	4,6845
Großbritannien	GBP	1	0,8691	0,8699	0,8869	0,8526
Vietnam	VND	1	26.955,05	26.867,87	25.279,91	24.798,22
China	CNY	1	7,8509	7,6591	7,3582	7,0801

## 5.3 Erträge und Aufwendungen

### 5.3.1 Umsatzerlöse

Der Konzern hat in der Berichtsperiode Umsatzerlöse von TEUR 43.115 (Vorjahr TEUR 40.017) erzielt (+7,74 %). Die Umsätze verteilen sich nach Geografie wie folgt:

Umsatz nach geografischen Regionen	Geschäftsjahr 2023   EURO	Vorjahr 2022   EURO
DACH	33.755.071	28.193.381
Frankreich	8.799.750	8.886.739
Restliche EU	50.608	1.452.092
Asien	509.543	1.484.320
<b>Umsatz aus Verträgen mit Kunden</b>	<b>43.114.973</b>	<b>40.016.532</b>

Im Zusammenhang mit Verträgen mit Kunden erbrachten Dienstleistungen werden zum 31.12.2023 folgende Salden in der Bilanz ausgewiesen:

Forderungen aus LuL	Geschäftsjahr 2023   EURO
Forderungen aus LuL	20.503.119
davon Vertragsvermögenswerte	4.863.962

Die angesetzten Vertragsvermögenswerte beinhalten im Wesentlichen bereits erbrachte aber noch nicht abgerechnete Leistungen, die auf Basis des Leistungsfortschrittes zum Stichtag realisiert worden sind.

### 5.3.2 Sonstige betriebliche Erlöse

Die sonstigen betrieblichen Erlöse sind Erlöse ohne Gegenleistungsverpflichtung. Darunter fallen beispielsweise Erträge aus der Veräußerung von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens, Subventionen, Versicherungsentschädigungen, Auflösung von Rückstellungen. Im Berichtszeitraum ergeben sich sonstige betriebliche Erlöse in der Höhe von EUR 1.898.647. Wesentliche Änderungen bzw. wesentliche Positionen ergaben sich aus aktivierten Eigenleistungen (TEUR 865), Erlösen aus Versicherungsleistungen (TEUR 364), aus der erfolgswirksamen Auflösung von Verbindlichkeiten (TEUR 145) und der Realisierung von Kursgewinnen auf Fremdwährungstransaktionen.

Sonstige betriebliche Erlöse	Geschäftsjahr 2023   EURO	Vorjahr 2022   EURO
a Verkauf von Sachanlagen	50.597	9.606
b Auflösung von Rückstellungen	18.509	55.531
c Übrige betriebliche Erlöse	1.898.647	1.558.401
	<b>1.967.753</b>	<b>1.623.538</b>

### 5.3.3 Ergebnis aus als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Im Berichtsjahr ergaben sich aus der Neubewertung (Fair Value) gemäß IAS 40 keine Erlöse. Der Bewertung liegt ein Verkehrswertgutachten von einem Sachverständigen zum 31.12.2023 zu Grunde.

### 5.3.4 Aufwand für Material und Fremdleistungen

Der Aufwand für Material und Fremdleistungen lag mit TEUR 10.832 um 4,8 % über dem Wert des Vorjahres (TEUR 10.331). Im Verhältnis zu den im Berichtsjahr gesteigerten Umsatzerlöse lag der Anteil bei 25,1 % (Vorjahr 25,8 %). Die Veränderung des Anteils der Fremdleistungen im Verhältnis zu den Erlösen ist auf unterschiedliche Projekttypologien zurückzuführen. Das Leistungsspektrum der Baumschlagler Eberle Architekten reicht von der klassischen Architektur in allen Leistungsphasen über die Entwicklung von städtebaulichen Konzepten bis zu Generalplanerleistungen. In Abhängigkeit der Projekttypologie ist der Anteil der bezogenen Leistungen unterschiedlich hoch. Es handelt sich bei den bezogenen Leistungen ausschließlich um Leistungen von Dritten in Abhängigkeit der Projektarbeit.

### 5.3.5 Personalaufwand

Aufwendungen für Leistungen an Arbeitnehmende	Geschäftsjahr 2023   EURO	Vorjahr 2022   EURO
Gehälter	17.539.274	15.182.962
Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche MVK	380.063	371.550
Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben	3.458.984	3.135.891
Aufwendungen für sonstige freiwillige Sozialaufwendungen	293.358	57.664
	21.671.678	18.748.067

Die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeitenden im Konzern (ohne freie Dienstnehmer) betrug im Berichtsjahr 251 Mitarbeitenden umgerechnet auf Vollzeitkräfte (Vorjahr 249), davon ca. 236 Angestellte, 5 Praktikanten und 2 Lehrlinge.

Durchschnittliche Mitarbeitenden-Anzahl im Konzern in Vollzeitäquivalent VZÄ	Geschäftsjahr 2023	Vorjahr 2022
Angestellte	236,44	229,88
Praktikant:innen	4,78	11,98
Lernende	1,35	2,92
Freie Dienstnehmende	29,53	32,58
Karenzierte	8,09	4,4
	280,2	281,8

### 5.3.6 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Sonstige betriebliche Aufwendungen	Geschäftsjahr 2023   EURO	Vorjahr 2022   EURO
a Gebühren und Abgaben	186.338	169.497
b Versicherungen	531.542	510.872
c Instandhaltungen, Betriebskosten	597.931	553.845
d Aufwand Fuhrpark	160.417	121.959
e Aufwand für Werbung, Marketing und Akquisition	339.207	178.958
f Miete, Pacht, Leasing	219.969	625.279
g Forderungsverluste, Schadensfälle	1.786.494	465.281
h Geldverkehr	69.044	37.565
i Rechts- und Beratungsaufwand	1.489.477	1.370.245
j Bürobedarf	147.380	77.353
k EDV, Kommunikation	874.824	488.616
l Reise- und Fahrtaufwand	761.601	645.022
m Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.025.849	1.259.035
	8.190.073	6.503.527

Der sonstige betriebliche Aufwand erhöhte sich um 25,3 % auf TEUR 8.190. Überproportional stieg der Aufwand für Forderungsverluste und Schadensfälle, was maßgeblich auf die Dotierung einer Rückstellung für Schadensfälle im Büro in Lustenau zurückzuführen ist. Der Aufwand für Werbung, Marketing und Akquisition ist mit TEUR 339 um TEUR 160 höher als im Vorjahr, was auf insgesamt auf das erhöhte Geschäftsvolumen und zusätzliche Akquisitions-Tätigkeiten zurückzuführen ist. Der gestiegene Aufwand im Bereich EDV und Kommunikation ist einerseits auf höhere Kosten im Zusammenhang mit Instandhaltungsprojekten, andererseits auf Verbesserungen in der Buchungsmethodik (im Vorjahr waren diese Kosten teilweise in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten) zurückzuführen.

### 5.3.7 Finanzerträge und -aufwendungen

Finanzerfolg	Geschäftsjahr 2023   EURO	Vorjahr 2022   EURO
Zinserträge	38.780	12.499
Aufwendungen aus Finanzanlagen	-3.019	-8.028
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	-4.150	226.700
Zinsaufwand	-547.785	-189.864
	-516.173	41.308

Das Finanzergebnis ist von TEUR 41 im Vorjahr auf TEUR -516 gesunken. Darin enthalten sind Erträge aus at-Equity Unternehmen in Höhe von TEUR 181, saldiert mit Aufwänden aus at-Equity bilanzierten Unternehmen in Höhe von TEUR 185. Dem steht aufgrund höherer Finanzverbindlichkeiten und der deutlich gestiegenen Zinssätze ein um TEUR 358 höherer Finanzierungsaufwand gegenüber (TEUR 548; Vorjahr TEUR 190).

### 5.3.8 Ertragssteuern

Der Ertragssteueraufwand für das Wirtschaftsjahr 2023 setzt sich wie folgt zusammen:

Ertragsteuern	Geschäftsjahr 2023   EURO	Vorjahr 2022   EURO
a davon tatsächlicher Steueraufwand	636.422	1.699.982
b davon latenter Steueraufwand	-92.952	-267.275
	543.470	1.432.707

Der laufende Steueraufwand von TEUR 543 (Vorjahr TEUR 1.433) resultiert vor allem aus den laufenden steuerlichen Ergebnissen der lokalen Gesellschaften. Für Ausführungen zur steuerlichen Unternehmensgruppe siehe bereits weiter oben.

### 5.3.9 Ergebnis Aktie

Zum Jahresende lag das Grundkapital der :be AG bei TEUR 50.000, es waren 50 Mio. Aktien im Umlauf. Aus dem den Aktionären der :be AG zuzurechnenden Anteil am Konzernperiodenergebnis ergibt sich somit für das Geschäftsjahr 2023 ein Ergebnis je Aktie von 0,027 EUR.

Ergebnis je Aktie   EURO	Stand 31.12.2023	Stand 31.12.2022
Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens am Periodenergebnis	1.362.287	3.673.000
Gewichtete durchschnittliche Anzahl aus gegebenen Aktien	50.000.000	50.000.000
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,02725	0,07346

Zum Stichtag 31.12.2023 (wie auch im Vorjahr) hielt die :be AG keine eigenen Aktien.

## 5.4 Finanz- und Vermögenslage

### 5.4.1 Immaterielle Vermögenswerte

Vermögenswerte, die nicht im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworben wurden, werden mit einer bestimmten Nutzungsdauer zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und Wertminderungen erfasst. Die Abschreibungen werden linear über die erwartete Nutzungsdauer aufwandswirksam erfasst. Die erwartete Nutzungsdauer sowie die Abschreibungsmethode werden an jedem Abschlussstichtag überprüft und sämtliche Schätzungsänderungen prospektiv berücksichtigt.

## Immaterielle Vermögensgegenstände Konzern

Geschäftsjahr 2023   EURO	Datenver- beitungspro- gramme	Patent- und Lizenrechte	Sonstige Rechte	Geschäfts- und Firmen- werte	Summe
<b>Anschaffungs- und Herstellkosten</b>					
Stand 01.01.2023	1.042.069	47.426	13.438	44.261.098	45.364.031
Zugänge	747.214	35.783	0	0	782.997
Abgänge	-152.502	0	0	0	-152.502
Umbuchungen	0	0	0	0	0
Zugang zum Konsolidierungskreis	0	0	0	557.987	557.987
Abgang vom Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0
Währungsdifferenzen	1.826	0	0	-176	1.826
<b>Stand 31.12.2023</b>	<b>1.638.607</b>	<b>83.209</b>	<b>13.438</b>	<b>44.819.085</b>	<b>46.554.339</b>
<b>Abschreibung und Wertminderung</b>					
Stand 01.01.2023	823.753	24.831	13.437	0	862.021
Abschreibung	112.460	7.606	0	0	120.066
Zuschreibung	0	0	0	0	0
Abgänge	-80.672	0	0	0	-80.672
Umbuchungen	0	0	0	0	0
Zugang zum Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0
Abgang vom Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0
Währungsdifferenzen	880	0	0	0	880
<b>Stand 31.12.2023</b>	<b>856.421</b>	<b>32.437</b>	<b>13.437</b>	<b>0</b>	<b>902.294</b>
<b>Buchwerte</b>					
Stand 01.01.2023	218.316	22.595	1	44.261.098	44.502.011
Stand 31.12.2023	782.187	50.772	1	44.819.085	45.652.044

Im Berichtsjahr ergibt sich ein Zugang zum Konsolidierungskreis aufgrund der Übernahme der Aktiven und Passiven der einfachen Gesellschaft VDZ durch die VDZAG (TEUR 531) sowie der Aktivierung von Kaufpreisnebenkosten aus dem Beteiligungserwerb DUS (TEUR 27).

### Geschäfts- und Firmenwert

Bei der Erstellung der Konzernbilanz nach IFRS wurde das Verfahren der vereinfachten Kapitalaufrechnung für die Ermittlung des Firmenwerts angewendet, das die Höhe auf den im UGB-Einzelabschluss der :be AG ausgewiesenen Bilanzansatz der Aktien an der be-Gruppe beschränkt. Die Aktien wurden im UGB-Einzelabschluss der :be AG mit dem aufgenommenen Grundkapital in Höhe von TEUR 50.000 bilanziert, die Kapitalaufrechnung wurde gemäß IFRS-Vorgaben mit diesem Wert vorgenommen.

Der in der Bilanz ausgewiesene Firmenwert resultiert im Wesentlichen aus der Sacheinlage der gesamten Anteile an der Baumschlagler Eberle Architekten GmbH (vormals be architects Holding AG) zum Stichtag 22.06.2021 im Rahmen einer Kapitalerhöhung der :be AG. Die Kapitalaufrechnung erfolgte auf Ebene der :be AG in Anlehnung an IFRS 1.C1 in vereinfachter Form auf Basis des Beteiligungsansatzes im Einzelabschluss des Mutterunternehmens.

Zum Stichtag 31.12.2023 setzt sich der Firmenwert wie folgt zusammen:

Geschäfts- und Firmenwert   EURO	Stand 31.12.2023	Stand 31.12.2022
be Immo GmbH	608.306	608.306
HAM / SAA Schweger Architekten GmbH	845.884	845.884
Fox Solutions GmbH	195.793	196.025
Baumschlagler Eberle Pagelhenn GmbH	385.682	358.550
VDZ AG	531.087	-
aus Sacheinlage	42.252.333	42.252.333
	<b>44.819.085</b>	<b>44.261.098</b>

### 5.4.2 Sachanlagen

Die Sachanlagen werden mit TEUR 7.700 ausgewiesen, TEUR 1.210 bzw. 19 % mehr als zum Bilanzstichtag des Vorjahres. Zugänge von TEUR 2.648 betreffen vor allem Nutzungsrechte aus Leasing (TEUR 1.855), die Betriebs- und Geschäftsausstattung (TEUR 425) sowie die geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau (TEUR 347). Dem stehen planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen von TEUR 1.575 gegenüber, vor allem auf Nutzungsrechte aus Leasing (TEUR 1.181) und die Betriebs- und Geschäftsausstattung (TEUR 364).

## Sachanlagen Konzern 2023

Geschäftsjahr 2023   EURO	Gebäude	Technische Anlagen und Maschinen	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	Nutzungsrechte aus Leasing	Summe
<b>Anschaffungs- und Herstellkosten</b>						
Stand 01.01.2023	486.775	70.215	3.560.695	100.111	6.999.413	11.217.210
Zugänge	0	21.247	425.212	347.083	1.854.620	2.648.162
Abgänge	0	0	-192.072	0	-707.144	-899.215
Umbuchungen	0	0	0	0	0	0
Zugang zum Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0	0
Abgang vom Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0	0
Währungsdifferenzen	8.745	-20	35.174	0	217.247	261.147
<b>Stand 31.12.2023</b>	<b>495.521</b>	<b>91.442</b>	<b>3.829.010</b>	<b>447.194</b>	<b>8.364.136</b>	<b>13.227.303</b>
<b>Abschreibung und Wertminderung</b>						
Stand 01.01.2023	231.294	60.946	2.289.385	0	210.789	4.726.953
Abschreibung	23.061	6.329	364.358	0	1.180.911	1.574.658
Zuschreibung	0	0	0	0	0	0
Abgänge	0	0	-188.747	0	-690.129	-878.877
Umbuchungen	0	0	0	0	0	0
Zugang zum Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0	0
Abgang vom Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0	0
Währungsdifferenzen	8.745	-580	26.190	0	69.849	104.205
<b>Stand 31.12.2023</b>	<b>263.100</b>	<b>66.695</b>	<b>2.491.186</b>	<b>0</b>	<b>2.151.678</b>	<b>5.526.939</b>
<b>Buchwerte</b>						
Stand 01.01.2023	255.482	9.270	1.271.310	100.111	6.788.624	6.490.257
Stand 31.12.2023	232.420	24.747	1.337.825	447.194	6.212.459	7.700.364

## Sachanlagen Konzern 2022

Geschäftsjahr 2022   EURO	Gebäude	Technische Anlagen und Maschinen	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	Nutzungsrechte aus Leasing	Summe
<b>Anschaffungs- und Herstellkosten</b>						
Stand 01.01.2022	7.601.806	225.934	2.912.763	14.944	0	10.755.447
Zugänge	128.806	18.209	706.846	100.111	2.726.316	3.680.288
Abgänge	0	-7.303	-78.900	0	-701.902	-788.105
Umbuchungen	-4.640.317	-168.975	-75.287	-14.944	4.899.524	0
Zugang zum Konsolidierungskreis	0	0	55.459	0	41.931	97.390
Abgang vom Konsolidierungskreis	-2.635.856	0	0	0	0	-2.635.856
Währungsdifferenzen	32.337	2.351	39.816	0	33.543	108.046
<b>Stand 31.12.2022</b>	<b>486.775</b>	<b>70.215</b>	<b>3.560.695</b>	<b>100.111</b>	<b>6.999.413</b>	<b>11.217.210</b>
<b>Abschreibung und Wertminderung</b>						
Stand 01.01.2022	1.707.031	126.568	1.870.638	0	0	3.704.236
Abschreibung	18.055	9.449	411.204	0	1.157.045	1.595.753
Zuschreibung	0	0	0	0	-13.963	-13.963
Abgänge	-154.319	-7.303	-51.212	0	-425.561	-638.394
Umbuchungen	-1.370.040	-70.155	33.401	0	1.406.794	0
Zugang zum Konsolidierungskreis	0	0	3.571	0	0	3.571
Abgang vom Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0	0
Währungsdifferenzen	30.567	2.386	21.783	0	21.014	75.750
<b>Stand 31.12.2022</b>	<b>231.294</b>	<b>60.946</b>	<b>2.289.385</b>	<b>0</b>	<b>210.789</b>	<b>4.726.953</b>
<b>Buchwerte</b>						
Stand 01.01.2022	5.894.776	99.365	1.042.125	14.944	0	7.051.210
Stand 31.12.2022	255.482	9.270	1.271.310	100.111	6.788.624	4.726.953

Im Rahmen der Bilanzierung kommt der Rechnungslegungsstandard IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ zur Anwendung. Die in der Bilanz ausgewiesenen Sachanlagen enthalten auch Nutzungsrechte, die im Zusammenhang mit der Leasingbilanzierung stehen. Im Zusammenhang mit der Umstellung auf IFRS 16 wurden Vermögenswerte für die Nutzungsrechte an den Leasinggegenständen und Leasingverbindlichkeiten entsprechend erfasst. Bei der Bewertung der Leasingverbindlichkeiten wurde der Grenzfremdkapitalzinssatz angewendet. Zur Ermittlung des Grenzfremdkapitalzinssatzes werden Referenzzinssätze aus laufzeitadäquaten risikolosen Zinssätzen in wesentlichen Ländern herangezogen. Die jeweiligen Referenzzinssätze wurden um eine Kreditrisiko-

prämie erhöht. Das Nutzungsrecht („right-of-use“ asset) am Leasinggegenstand entspricht grundsätzlich der entsprechenden Leasingverbindlichkeit, angepasst um passivische abgegrenzte Leasingzahlungen. Zahlungen aufgrund von Leasingvereinbarungen mit einer Laufzeit von nicht mehr als zwölf Monaten, die nach dem 01.01.2020 beginnen, sowie Leasingvereinbarungen, bei denen der im Leasingvertrag zugrundeliegende Vermögenswert von geringem Wert ist, wurden dem Wahlrecht entsprechend im Zahlungszeitpunkt aufwandswirksam erfasst. In Verträgen, die neben Leasingkomponenten auch Nicht-Leasingkomponenten enthalten, wird nur bei unwesentlichen Anlageklassen keine Trennung vorgenommen.

Der Ausweis des Nutzungsrechts am jeweiligen Leasinggegenstand erfolgt unter demselben Posten im Sachanlagevermögen, unter dem der zugrunde liegende Vermögenswert im Falle eines Erwerbs ausgewiesen worden wäre. Die Abschreibung des Nutzungsrechts ist der allgemeinen Position von Abschreibungs- und Wertminderungsaufwendungen von langfristigen Vermögenswerten zugeordnet. Die Aufzinsung der Leasingverbindlichkeiten erfolgt in den Zinsaufwendungen.

Der erstmalige Ansatz der den Finanzierungsverbindlichkeiten zugeordneten Leasingverbindlichkeiten bestimmt sich als Barwert der zu leistenden Leasingzahlungen. In der Folgebewertung wird der Buchwert der Leasingverbindlichkeiten aufgezinst und erfolgsneutral um die geleisteten Leasingzahlungen vermindert.

Die Nutzungsrechte nach IFRS 16 gegliedert nach Anlagekategorien setzten sich wie folgt zusammen:

Geschäftsjahr 2023   EURO	Gebäude	Technische Anlagen	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Summe
<b>Anschaffungskosten</b>				
Stand 01.01.2023	6.117.784	243.419	678.453	7.039.656
Zugänge	1.832.093	20.869	1.658	1.854.620
Abgänge	-565.312	-71.295	-20.401	-657.008
Währungsdifferenzen	95.886	3.065	27.918	126.869
<b>Stand 31.12.2023</b>	<b>7.480.450</b>	<b>196.059</b>	<b>687.628</b>	<b>8.364.136</b>
<b>Kumulierte Abschreibung</b>				
Stand 01.01.2023	1.467.288	68.578	562.733	2.098.599
Abschreibung	1.099.981	52.465	28.465	1.180.911
Abgänge	-563.312	-18.015	-20.401	-603.729
Währungsdifferenzen	2.301	2.107	25.770	30.177
<b>Stand 31.12.2023</b>	<b>2.004.257</b>	<b>105.135</b>	<b>569.567</b>	<b>2.705.958</b>
<b>Buchwerte</b>				
Stand 01.01.2023	4.563.524	174.841	115.720	4.854.085
Stand 31.12.2023	5.476.193	90.924	91.061	5.658.178

Die Auswirkungen der Bilanzierung nach IFRS auf die Gewinn- & Verlustrechnung der Periode stellen sich wie folgt dar:

In der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Beträge	Geschäftsjahr 2023   EURO	Vorjahr 2022   EURO
Abschreibungen auf Nutzungsrechte	1.180.911	1.157.045
Zinsaufwand a. Leasingverbindlichkeiten	54.547	53.691
Aufwand aus kurzfristigen und geringwertigen Leasingverhältnissen	219.969	625.279
	<b>1.455.427</b>	<b>1.836.016</b>

Im Berichtsjahr wurden wie im Vorjahr keine Fremdkapitalkosten aktiviert. Die Leasingverhältnisse enthalten keine variablen Leasingzahlungen.

#### 5.4.3 Finanzielle Vermögenswerte

##### Anteile an assoziierten Unternehmen

Der Konzern hält Anteile an zwei assoziierten Unternehmen. Es bestehen zwar teilweise maßgebliche Einflüsse auf wesentliche Bereiche der Finanz- oder Geschäftspolitik, es liegt jedoch keine Beherrschung durch den Konzern vor.

Die Anteile an assoziierten Unternehmen setzten sich wie folgt zusammen (in EUR):

Anteile an assoziierten Unternehmen	MAD <sup>1</sup> 49%	REKS <sup>2</sup> 45%
Langfristige Vermögenswerte	111.524	0
Kurzfristige Vermögenswerte	102.526	13.894
Langfristige Verbindlichkeiten	0	0
Kurzfristige Verbindlichkeiten	355.784	476.474
<b>Gewinn oder Verlust</b>	<b>-196.868</b>	<b>-222.548</b>
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-172.255</b>	<b>-223.048</b>
OCI	0	0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>-172.255</b>	<b>-223.048</b>

<sup>1</sup> De Lapuerta Campo Arquitectos SLP

<sup>2</sup> REKS GmbH

Die vom Konzern an den assoziierten Gesellschaften gehaltenen Stimmrechte entsprechen den ausgewiesenen Anteilen.

Im Berichtsjahr wie im Vorjahr wurden von Seiten der assoziierten Unternehmen keine Dividenden ausgeschüttet.

#### 5.4.4 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen unterteilen sich wie folgt:

Kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	Geschäftsjahr 2023   EURO	Vorjahr 2022   EURO
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	20.503.119	12.670.582
Forderungen gegenüber ass. Unternehmen aus Lieferungen u. Leistungen	22.050	23.800
Sonstige Forderungen geg. ass. Unternehmen	529.599	404.996
Steuerforderungen Finanzamt	2.061.529	1.300.921
Sonstige Forderungen	2.072.545	2.075.288
	<b>25.188.843</b>	<b>16.475.587</b>

Zum 31.12.2022 betragen die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen aus Verträgen mit Kunden TEUR 12.671. Im Zuwachs der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen um TEUR 7.505 auf TEUR 20.176 schlägt sich der gesteigerte Geschäftsgang des Berichtsjahres im Vergleich zum Vorjahr nieder.

Es wurden von den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen folgende Einzelwertberichtigungen für erwartete Kreditverluste gebildet:

Wertberichtigungen	Geschäftsjahr 2023   EURO	Vorjahr 2022   EURO
Wertberichtigungen für erwartete Kreditverluste	40.424	27.529

#### 5.4.5 Eigenkapital

Das Eigenkapital ist um TEUR 380 auf TEUR 56.155 gestiegen. Dem Konzernjahresergebnis (TEUR 1.662) stehen Ausschüttungen bei den nicht beherrschenden Anteilen (TEUR 300) sowie die Dividendenausschüttung der :be AG (TEUR 1.500) gegenüber.

Die Eigenkapitalquote sinkt wegen des ausgeweiteten Geschäftsvolumens, das sich in einer Bilanzverlängerung niederschlägt, auf 59,3 % (2022: 62,4 %). Die nicht beherrschenden Anteile tragen mit TEUR - 413 in Summe negativ zur Eigenkapitalquote bei.



### 5.4.6 Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns setzen sich wie folgt zusammen:

Finanzverbindlichkeiten	Geschäftsjahr 2023   EURO	Vorjahr 2022   EURO
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlich. geg. Kreditinstituten > 1 Jahr	10.938.955	10.225.318
	<b>10.938.955</b>	<b>10.225.318</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlich. geg. Kreditinstituten < 1 Jahr	2.949.784	1.393.029
	<b>2.949.784</b>	<b>1.434.382</b>
<b>Kurz- und langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>13.888.739</b>	<b>11.659.700</b>

Die Fälligkeit der Leasing-Verbindlichkeiten stellt sich wie folgt dar:

Fälligkeitsanalyse   EURO	Geschäftsjahr 31.12.2023
In einem Jahr fällig	1.296.477
In zwei Jahren fällig	1.265.504
In drei Jahren fällig	981.588
In vier Jahren fällig	922.512
In fünf Jahren fällig	605.450
In mehr als fünf Jahren fällig	789.358
	<b>5.860.889</b>

### 5.4.7 Sonstige Verbindlichkeiten

Sonstige Verbindlichkeiten	Geschäftsjahr 31.12.2023   EURO	Vorjahr 31.12.2022   EURO
<b>S. kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Sonstige Verbindlichkeiten	5.348.546	5.534.029
Steuern	1.943.588	2.333.187
Soziale Sicherheit	634.250	467.546
Verbindlichkeiten aus Leasing	1.296.477	5.056.665
	<b>9.222.861</b>	<b>13.391.427</b>
<b>S. langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten aus Leasing	4.564.412	
	<b>4.564.412</b>	

Die Sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich insbesondere aus nach IFRS umgegliederten Rückstellungen für Dienstnehmerverbindlichkeiten wie Urlaubs- und Zeitausgleichsrückstellungen und Rückstellungen für Prämien sowie erhaltene Gesellschafterdarlehen zusammen.

### 5.4.8 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind im Berichtszeitraum von TEUR 6.730 um TEUR 1.026 auf TEUR 5.704 zurückgegangen.

### 5.4.9 Rückstellungen

Die langfristigen Rückstellungen steigen um TEUR 2 auf TEUR 76, u.a. durch die laufende Bewertung (inkl. Aktualisierung von versicherungsmathematischen Parametern wie z.B. des zugrunde gelegten Zinssatzes) von langfristigen Personalrückstellungen.

Die kurzfristigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen	Geschäftsjahr 2023   EURO	Vorjahr 2022   EURO
Steuerrückstellungen < 1 Jahr	127.798	1.000.023
Sonstige Rückstellungen < 1 Jahr	4.688.762	485.000
	<b>4.816.560</b>	<b>1.485.023</b>

Die Erhöhung der Sonstigen kurzfristigen Rückstellungen von TEUR 485 auf TEUR 4.689 ist im Wesentlichen auf Rückstellungen im Zusammenhang mit Projekten (TEUR 1.501) sowie auf Rückstellungen (TEUR 2.610) für noch nicht erhaltene Eingangsrechnungen.

## 5.5 Angaben zur Geldflussrechnung

In der Geldflussrechnung, die nach der indirekten Methode aus dem Konzernabschluss abgeleitet wird, werden die Mittelzu- und -abflüsse aus der betrieblichen Tätigkeit, aus der Investitionstätigkeit und aus der Finanzierungstätigkeit dargestellt. Der Fonds der liquiden Mittel besteht aus den Zahlungsmitteln und kurzfristigen Einlagen.

EURO	Stand 31.12.2023	Stand 01.01.2023
<b>Kassenbestand</b>	<b>132.847</b>	<b>204.255</b>
<b>Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>4.711.214</b>	<b>10.470.653</b>
	<b>4.844.060</b>	<b>10.674.908</b>

### 5.5.1 Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit zeigt ausgehend vom Ergebnis vor Steuer, bereinigt um nicht zahlungswirksame Aufwendungen bzw. Erträge und bezahlte / erhaltene Steuern und Zinsen sowie nach Veränderung des Nettoumlaufvermögens, den Zufluss von liquiden Mitteln aus laufender Geschäftstätigkeit.

Aus laufender Geschäftstätigkeit flossen dem Konzern TEUR 2.770 ab. Dem Ergebnis vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA) in Höhe von TEUR 4.389 und einer Zunahme der Rückstellungen um TEUR 4.090 standen vor allem Mittelabflüsse im Working Capital von TEUR 8.767 (Saldo der Veränderung von Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen), die Veränderung der sonstigen zahlungsunwirksamen Aufwendungen und Erträge (TEUR 7) sowie Ertragssteuerzahlungen von TEUR 2.481 gegenüber.

### 5.5.2 Cashflow aus der Investitionstätigkeit

Aus der Investitionstätigkeit flossen Mittel von TEUR 4.348 ab. Auszahlungen erfolgten für Investitionen in das Sachanlagevermögen (TEUR 2.692) und immaterielle Vermögenswerte (TEUR 783). Zudem flossen Mittel aus Dividenden zu.

Der operative Free-Cashflow (Netto-Geldfluss aus laufender Geschäftstätigkeit plus Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit) lag bei TEUR -7.118.

### 5.5.3 Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit

Aus der Finanzierungstätigkeit flossen netto TEUR 1.066 zu, vor allem durch die Erhöhung der finanziellen Verbindlichkeiten (TEUR 2.860) und der Veränderung von Leasingverbindlichkeiten (TEUR 656). Dem stehen Auszahlungen von Dividenden (TEUR 1.500) und Zinsaufwand in Höhe von TEUR 736 gegenüber. Durch Kapitalmaßnahmen flossen TEUR 339 in das Konzerneigenkapital zu.

Der Finanzmittelfonds verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 5.831 auf TEUR 4.844.

## 5.6 Sonstige Angaben

### 5.6.1 Kapitalrisikomanagement

Der Konzern steuert sein Kapital mit dem Ziel, sicherzustellen, dass alle Konzernunternehmen unter der Unternehmensfortführungsprämisse operieren, und zugleich die Erträge der Unternehmensbeteiligten durch Optimierung des Verhältnisses von Eigen- zu Fremdkapital maximieren. Die Gesamtstrategie des Konzerns ist gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Die der Steuerung zugrunde gelegte Kapitalstruktur des Konzerns besteht aus den Nettoschulden (darunter wird die Summe der lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten

laut Konzernbilanz verstanden) sowie dem Eigenkapital des Konzerns. Dieses setzt sich zusammen aus dem Grundkapital und sonstigen Rücklagen, den Gewinnrücklagen und den Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter.

Der Konzern unterliegt keinen extern auferlegten Kapitalanforderungen.

Der Konzern strebt ein Gearing („Debt to Equity“), der sich aus dem Verhältnis Nettoschulden zu Eigenkapital errechnet, von maximal 30 % an. Im Vergleich zum Vorjahr ist das Gearing von 20,83 % auf 24,73 % angestiegen.

Das Gearing zum Jahresende stellt sich wie folgt dar:

Nettoverschuldungsgrad	Geschäftsjahr 31.12.2023   EURO	Vorjahr 31.12.2022   EURO
Kassenbestand	132.847	204.255
Guthaben bei Kreditinstituten	4.711.214	10.470.653
	<b>4.844.060</b>	<b>10.674.908</b>
Finanzverbindlichkeiten > 1 Jahr	10.938.955	10.225.318
Verbindl. geg. Kreditinstituten < 1 Jahr	2.949.784	1.393.029
<b>Nettoschulden</b>	<b>13.888.739</b>	<b>11.618.347</b>
Eigenkapital	56.154.961	55.775.085
<b>Gearing (Debt to Equity)</b>	<b>24,73%</b>	<b>20,83%</b>

### 5.6.2 Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen: Die Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen im Sinne von IAS 24 bestehen ausschließlich aus den Organen der :be AG und setzen sich wie folgt zusammen:

Vorstände	Berufen
Ing. Elmar Hasler   CEO	01.05.2021
Mag. (FH) Stefan Ruedl LL.M   CFO	01.05.2021
Dipl. Ing. Anne Speicher   CCO	01.01.2023
<b>Aufsichtsräte</b>	
Dr. Wilhelm Klagian   Vorsitzender	13.10.2020
DI Dietmar Eberle   Stv. Vorsitzender	13.10.2020
Dr. Adrian Rüesch   Mitglied	13.10.2020
Friedrich Orth	13.10.2020
Mag. Peter Simma	22.06.2021

**Konditionen der Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen**

Nahestehende Unternehmen und Personen sind juristische oder natürliche Personen, die auf den Konzern maßgeblichen Einfluss nehmen können oder die der Kontrolle, der gemeinschaftlichen Führung oder einem maßgeblichen Einfluss unterliegen.

Der Geschäftsumfang mit nahestehenden Unternehmen, die im Konzernabschluss zu fortgeführten Anschaffungskosten oder at-Equity bilanziert wurden, stellt sich wie folgt dar: Umsätze gegenüber assoziierten Unternehmen wurden im Berichtszeitraum in Höhe von TEUR 26 realisiert. Zum Stichtag bestehen Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen aus Lieferungen und Leistungen in der Höhe von TEUR 22 sowie sonstige Forderungen in Höhe von TEUR 530. Die sonstigen Forderungen resultieren hauptsächlich aus Darlehen.

Bei der :be AG bestanden zum 31.12.2023 keine Verpflichtungen aus Bürgschaften und sonstigen finanziellen Verpflichtungen zugunsten nicht konsolidierter Tochterunternehmen oder zugunsten assoziierter Unternehmen. Die Fremdüblichkeit der An- und Verkäufe von und an nahestehende Unternehmen wird laufend überwacht. Ein Werthaltigkeitstest wird jährlich durchgeführt. Dieser beinhaltet eine Beurteilung der Finanzlage des nahestehenden Unternehmens sowie der nahestehenden Person.

Mit den Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats und ihnen nahestehenden Unternehmen und Personen wurden im Jahr 2023 folgende berichtspflichtige Geschäfte abgeschlossen:

Berichtspflichtige Geschäfte von Aufsichtsratsmitgliedern mit der :be Gruppe	2023   EURO
Dr. Wilhelm Klagian <sup>1</sup>   Rechtsberatung	66.876
Dr. Adrian Rüesch   Sonstige Beratung	37.514
DI Dietmar Eberle   Sonstige Beratung	438.025
	542.415

<sup>1</sup> Über : Sutterlüty Klagian Brändle Gisinger Lingenhölle Rechtsanwälte GmbH

**Darlehen an Mitglieder der Unternehmensleitung und Mitarbeitende**

An leitende Mitarbeitende wurde per 31. Dezember 2023 Darlehen in Höhe von TEUR 75 gewährt.

**Bezüge des Vorstands und des Aufsichtsrats**

Die erfolgsunabhängige und erfolgsbezogene Barvergütung des Vorstands belief sich im Berichtsjahr auf TEUR 786. Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben 2023 eine Vergütung in Höhe von TEUR 25 erhalten.

**5.6.3 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Nach Ende des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge aufgetreten, welche für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von Bedeutung sind.

**5.7 Konzernunternehmen**

**5.7.1 Konsolidierungskreis**

In den Konzernabschluss sind die :be AG und folgende Gesellschaften einbezogen: (siehe Seite 110 unten)

**5.7.2 Änderung im Konsolidierungskreis**

Folgende Änderungen im Konsolidierungskreis sind im Geschäftsjahr 2023 eingetreten:

**Erwerb von Assets der 2226 AG durch die 2226 GmbH**

Im Rahmen eines Asset Deal der 2226 AG an die 2226 GmbH wurden die Anteile an der REKS, FOX und ANDERS sowie Vermögensgegenstände von der 2226 GmbH übernommen. In einem zweiten Schritt sollen die Geschäftsanteile an der 2226 GmbH an die :be AG verkauft werden. Die Reorganisation wird in Q1 2024 abgeschlossen sein. Nachdem alle beteiligten Gesellschaften verbundene Unternehmen sind, ergibt sich durch die Transaktion keine Auswirkung im Konzernabschluss.

**Verschmelzung der USUS Landschaftsarchitektur AG (USUS) mit der BE Zürich AG (ZRH)**

Mit Wirkung zum 12.05.2023 wurde die USUS mit der ZRH verschmolzen. Nachdem alle beteiligten Gesellschaften verbundene Unternehmen sind, ergibt sich durch die Transaktion keine Auswirkung im Konzernabschluss. Die USUS geht durch die Transaktion unter und wird nicht mehr im Konsolidierungskreis angeführt.

**Verschmelzung der Baumschlager Eberle Baumanagement AG (BMM) mit der Baumschlager Eberle St. Gallen AG (STG)**

Mit Wirkung zum 25.05.2023 wurde die BMM mit der STG verschmolzen. Nachdem alle beteiligten Gesellschaften verbundene Unternehmen sind, ergibt sich durch die Transaktion keine Auswirkung im Konzernabschluss. Die BMM geht

durch die Transaktion unter und wird nicht mehr im Konsolidierungskreis angeführt.

**Auflösung der einfachen Gesellschaft Baumschlager Eberle Architekten (VDZ) und die Übernahme sämtlicher Aktiven und Passiven der VDZ durch die Baumschlager Eberle Vaduz AG (VDZ AG)**

Mit Wirkung zum 30.09.2023 wurde die VDZ aufgelöst. Sämtliche Aktiven und Passiven wurden zu Buchwerten mit 30.09.2023 durch die VDZ AG übernommen. Daraus ergab sich ein Zugang zum Konsolidierungskreis von TEUR 531.

**Erwerb von 49 % der Anteile an der De Lapuerta Campo Arcquitectos SLP (MAD)**

Die Gesellschaft wird im Geschäftsjahr 2023 erstmalig At-Equity in den Konzernabschluss einbezogen. Aus dem Erwerb ergaben sich keine Firmenwerte oder aktivierte/aufgedeckte stille Reserven.

**Umfirmierung von Gesellschaften**

Die BE DDJM Architekci Spółka z o. o. in Baumschlager Eberle Architekci Kraków Spółka z o. o. umfirmiert. Ebenso wurde die BE Southeast Asia Co. Ltd. in Baumschlager Eberle Architekten Co. Ltd. umfirmiert.

**Veränderungen nach dem Bilanzstichtag 31.12.2023**

Es wurde die Liquidation der folgenden Gesellschaften nach dem Bilanzstichtag beschlossen:

- 2226 AG (2226)
- BE Vietnam Limited Co (VNM)
- BE DDJM Interior Spółka z o. o. (KRI)

**5.8 Genehmigung des Abschlusses**

Der Abschluss wurde am 21.06.2024 vom Vorstand genehmigt und zur Veröffentlichung freigegeben.

Lustenau, den 21.06.2024



**Elmar Hasler**  
CEO :be AG



**Anne Speicher**  
CCO :be AG



**Stefan Ruedl**  
CFO :be AG

BEAG	:be AG				
HOL	Baumschlager Eberle Architekten GmbH	verbunden	Eigenanteil	100 %	
LUS	Baumschlager Eberle Lustenau GmbH	verbunden	Eigenanteil	100 %	
VDZAG	Baumschlager Eberle Vaduz AG	verbunden	Eigenanteil	100 %	
WIE	Baumschlager Eberle Wien GmbH	verbunden	Eigenanteil	100 %	
STG	Baumschlager Eberle St. Gallen AG	verbunden	Eigenanteil	100 %	
ZRH	BE Zürich AG	verbunden	Eigenanteil	100 %	
HKG	Baumschlager Eberle Hong Kong Ltd.	verbunden	Eigenanteil	52 %	
SHE	BE Hong Kong Shenzen prov.	verbunden	Eigenanteil	52 %	
BLN	BE Berlin GmbH	verbunden	Eigenanteil	52 %	
HAN	BE Southeast Asia Co. Ltd.	verbunden	Eigenanteil	60 %	
VNM	BE Vietnam Co. Ltd.	verbunden	Eigenanteil	60 %	
PAR	Baumschlager Eberle Architectes SARL	verbunden	Eigenanteil	100 %	
BECM	Baumschlager Eberle Construction Management SARL	verbunden	Eigenanteil	100 %	
HAM	be Hamburg GmbH	verbunden	Eigenanteil	100 %	
SAA	SAA Schweger Architekten GmbH	verbunden	Eigenanteil	60 %	
KRK	Baumschlager Eberle Architekci Kraków Spółka z o. o.	verbunden	Eigenanteil	100 %	
KRI	BE DDJM Interior Spółka z o. o.	verbunden	Eigenanteil	100 %	
MRS	Baumschlager Eberle Architectes Marseille SARL	verbunden	Eigenanteil	60 %	
FLR	Baumschlager Eberle Firenze srl	verbunden	Eigenanteil	80 %	
DUS	Baumschlager Eberle pagelhenn GmbH	verbunden	Eigenanteil	52 %	
MAD	De Lapuerta Campo Arcquitectos SLP	assoziiert	Eigenanteil	49 %	
2226 AG	2226 AG	verbunden			
2226 GmbH	2226 GmbH	verbunden	Eigenanteil	100 %	
REKS	REKS GmbH	assoziiert	Eigenanteil	100 %	
FOX	Fox Solutions GmbH	verbunden	Eigenanteil	52 %	
IMMO	be immo GmbH	verbunden	Eigenanteil	100 %	
MP 19	MP 19 Investment GmbH	verbunden	Eigenanteil	100 %	
KS 4	KS 4 Investment GmbH	verbunden	Eigenanteil	100 %	

	<b>Bilanz</b>
	<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>
<b>1.</b>	<b>Anhang</b>
1.1	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
1.1.1	Allgemeine Grundsätze
1.2	Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung
1.2.1	Erläuterungen zur Bilanz
1.2.2	Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung
1.3	Sonstige Angaben
1.3.1	Organe und Arbeitnehmer
1.3.2	Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
1.3.3	Finanzielle Verpflichtungen
1.3.4	Aufwendungen für den Abschlussprüfer
1.3.5	Ergebnisverwendung
<b>2.</b>	<b>Lagebericht</b>
2.1	Grundlagen
2.2	Wirtschaftsbericht
2.3	Geschäftsverlauf
2.4	Finanzielle und Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
2.5	Chancen und Risiken
	<b>Risikomanagement</b>
	<b>Darstellung der einzelnen Risiken</b>
	<b>Gesamtbetrachtung der Risiken</b>
2.6	Prognosebericht
	<b>Gesamtwirtschaftliche Entwicklung</b>
	<b>Branchensituation</b>
	<b>Ausblick</b>
<b>3.</b>	<b>Bestätigungsvermerk</b>

## Einzelabschluss Bilanz UGB | Aktiva

	Geschäftsjahr 31.12.2023   EURO	Vorjahr 31.12.2022   EURO
<b>A Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
1. gewerbliche Schutzrechte, ähnliche Rechte, Vorteile und Software	18.711,40	22.097,20
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Betriebs- und Geschäftsausstattung	72.343,83	5.534,77
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	50.538.306,30	50.538.306,30
	<b>50.629.361,53</b>	<b>50.565.938,27</b>
<b>B Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	5.715.858,09	2.852.494,35
davon aus Lieferungen und Leistungen	763.684,50	630.477,91
davon sonstige	4.952.173,59	2.222.016,44
2. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	46.344,98	54.855,75
	5.762.203,07	2.907.350,10
<b>II. Guthaben bei Kreditinstituten</b>	199,67	233.948,28
	<b>5.762.402,74</b>	<b>3.141.298,38</b>
<b>C Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
	<b>5.660,72</b>	<b>5.627,18</b>
<b>SUMME AKTIVA</b>	<b>56.397.424,99</b>	<b>53.712.863,83</b>

112

## Einzelabschluss Bilanz UGB | Passiva

	Geschäftsjahr 31.12.2023   EURO	Vorjahr 31.12.2022   EURO
<b>A Eigenkapital</b>		
<b>I. Eingefordertes Grundkapital</b>	50.000.000,00	50.000.000,00
übernommenes Grundkapital	50.000.000,00	50.000.000,00
einbezahltes Grundkapital	50.000.000,00	50.000.000,00
<b>II. Gewinnrücklagen</b>		
1. gesetzliche Rücklagen	295.000,00	140.000,00
<b>III. Bilanzgewinn</b>	3.656.346,04	1.931.679,00
davon Gewinnvortrag	431.679,00	42.827,57
	<b>53.660.346,04</b>	<b>52.071.679,00</b>
<b>B Rückstellungen</b>		
<b>1. Steuerrückstellungen</b>	13.007,00	1.750,00
<b>2. Sonstige Rückstellungen</b>	446.795,09	304.904,29
	<b>459.802,09</b>	<b>306.654,29</b>
<b>C Verbindlichkeiten</b>		
<b>1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	1.866.550,11	500.000,00
<b>2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	94.811,48	35.099,04
<b>3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</b>	247.406,02	78.103,06
davon aus Lieferungen und Leistungen	77.779,70	62.500,34
davon sonstige	169.626,32	15.602,72
<b>4. Sonstige Verbindlichkeiten</b>	68.509,25	721.328,44
davon aus Steuern	54.543,86	12.295,31
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	7.199,51	4.564,43
	<b>2.277.276,86</b>	<b>1.334.530,54</b>
<b>SUMME PASSIVA</b>	<b>56.397.424,99</b>	<b>53.712.863,83</b>

113

## Einzelabschluss UGB | Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr 31.12.2023   EURO	Vorjahr 31.12.2022   EURO
1. Umsatzerlöse	833.363,21	611.476,63
2. Sonstige betriebliche Erträge	5.004,05	172,31
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen		
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-387.199,04	-260.257,66
4. Personalaufwand		
a) Gehälter	-489.219,28	-437.153,80
b) soziale Aufwendungen	-107.073,64	-63.060,54
	-596.292,92	-500.214,34
5. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-16.096,25	-6.256,84
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-499.604,07	-355.319,02
<b>7. Betriebsergebnis [Zwischensumme 1. bis 6.]</b>	<b>-660.825,02</b>	<b>-510.398,92</b>
8. Erträge aus Beteiligungen	3.500.000,00	2.500.000,00
davon aus verbundenen Unternehmen	3.500.000,00	2.500.000,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	25.939,79	9.122,04
davon aus verbundenen Unternehmen	25.622,89	8.953,43
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-44.803,49	-6.371,54
davon betreffend verbundene Unternehmen	0,00	0,00
<b>11. Finanzergebnis [Zwischensumme aus 8. bis 10.]</b>	<b>3.481.136,30</b>	<b>2.502.750,50</b>
<b>12. Ergebnis vor Steuern [Summe aus 7. und 11.]</b>	<b>2.820.311,28</b>	<b>1.992.351,58</b>
13. Steuern vom Einkommen	268.355,76	-3.500,15
davon weiterbelastet an Gruppenmitglied	433.324,00	0,00
davon erstattet an Gruppenmitglied	-150.132,00	0,00
<b>14. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>3.088.667,04</b>	<b>1.988.851,43</b>
<b>15. Jahresüberschuss</b>	<b>3.088.667,04</b>	<b>1.988.851,43</b>
16. Zuweisungen zu Gewinnrücklagen	-155.000,00	-100.000,00
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	431.679,00	42.827,57
<b>18. Bilanzgewinn</b>	<b>3.365.346,04</b>	<b>1.931.679,00</b>

## 1. Anhang

### 1.1 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

#### 1.1.1 Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften der §§189 ff des Unternehmensgesetzbuchs (UGB) unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung, sowie unter Beachtung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit entsprechend der gesetzlichen Regelungen eingehalten.

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

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

Die Vergleichswerte aus dem Vorjahr entsprechen ebenfalls den Ausweisvorschriften des UGB idGF.

#### Verbundene Unternehmen:

Die verbundenen Unternehmen sind im Lagebericht unter 2.1.2. Unternehmensstruktur abgebildet.

#### Anlagevermögen

##### Immaterielle Vermögensgegenstände

Erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden mit den Anschaffungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen angesetzt. Den planmäßigen Abschreibungen wird ein Abschreibungssatz zwischen 10% und 12,5% zu Grunde gelegt. Außerplanmäßige Abschreibungen waren nicht erforderlich.

Vermögenswert	Nutzungsdauer
Immaterielle Vermögensgegenstände	Zw. 8 und 10 Jahren

##### Sachanlagen

Das abnutzbare Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert werden. Die geringwertigen Vermögensgegenstände bis zu einem Wert von EUR 1.000,00 wurden im Zugangsjahr voll abgeschrieben. Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend vorgenommen. Folgende Nutzungsdauern wurden den planmäßigen Abschreibungen zugrunde gelegt:

Vermögenswert	Nutzungsdauer
Betriebs- und Geschäftsausstattungen	Zw. 3 und 4 Jahren

Außerplanmäßige Abschreibungen waren nicht erforderlich.

##### Finanzanlagen

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bilanziert. Es waren keine außerplanmäßigen Abschreibungen erforderlich.

Zuschreibungen zu Vermögensgegenständen des Anlagevermögens werden dann vorgenommen, wenn die Gründe für die außerplanmäßige Abschreibung weggefallen sind.

Die Zuschreibung erfolgt höchstens auf den Nettobuchwert, der sich unter Berücksichtigung der Normalabschreibungen, die inzwischen vorzunehmen gewesen wären, ergibt.

#### Umlaufvermögen

##### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden gemäß imparitätischem Realisationsprinzip mit den Nennwerten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Bei der Bewertung von Forderungen wurden erkennbare Risiken durch individuelle Abwertungen berücksichtigt.

Zuschreibungen zu Vermögensgegenständen des Umlaufvermögens werden vorgenommen, wenn die Gründe für die Abschreibung weggefallen sind.

**Rückstellungen**

*Sonstige Rückstellungen*

In den sonstigen Rückstellungen wurden unter Bedachtnahme des Vorsichtsprinzips alle im Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe oder dem Grunde nach ungewissen Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach bestmöglicher Schätzung zur Erfüllung der Verpflichtung (Erfüllungsbetrag) aufgewendet werden müssen.

**Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht im Sinne des Höchstwertprinzips ermittelt.

**Währungsumrechnung**

Fremdwährungsforderungen wurden mit dem Anschaffungskurs oder dem niedrigeren Devisenkurs zum Bilanzstichtag bewertet.

Fremdwährungsverbindlichkeiten wurden mit dem Anschaffungskurs oder dem höheren Devisenbriefkurs zum Bilanzstichtag bewertet.

**Änderungen der Bewertungsmethoden**

Änderungen der Bewertungsmethoden wurden nicht durchgeführt.

**Finanzinstrumente**

Es werden keine derivativen Finanzinstrumente verwendet. Die Finanzinstrumente im Finanzanlagevermögen sind nicht über ihrem beizulegenden Wert bilanziert.

**1.2 Erläuterung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung**

**1.2.1 Erläuterungen zur Bilanz**

**Anlagevermögen**

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind im Anlagenspiegel (*siehe gegenüberliegende Seite*) dargestellt.

*Finanzanlagen*

Die Anteile an verbundenen Unternehmen betreffen:

Unternehmen	Sitz	Anteil	Eigenkapital EURO	Jahres- ergebnis EURO
Baumschlager Eberle Architekten GmbH	Lustenau	100%	5.599.023,73	2.577.931,98
be immo GmbH	Lustenau	100%	46.216,15	-260.086,52

**Umlaufvermögen**

*Forderungen und sonstige Forderungen*

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen iHv. EUR 5.715.858,09 (VJ EUR 2.852.494,35) betreffen sonstige Forderungen iHv EUR 4.952.173,59 (VJ EUR 2.222.016,44) und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen iHv EUR 763.684,50 (VJ EUR 630.477,91).

**Eigenkapital**

Das Grundkapital der Gesellschaft ist zerlegt in 50.000.000 Stückaktien, wobei auf jede Aktie der gleiche Anteil am Grundkapital (EUR 1,00) entfällt. Die :be AG hat mit Sacheinlagevertrag vom 22.6.2021 100% der Aktien an der Baumschlager Eberle Architekten GmbH (vormals be architects Holding AG) (FN 408866z) übernommen. Die übernommenen Aktien wurden mit EUR 50.000.000,00 in Ansatz gebracht. Grundlage dafür war ein Bewertungsgutachten der BDO Austria.

*Gewinnrücklagen – Gesetzliche Rücklagen*

Hierbei handelt es sich um die gesetzliche Rücklage gem. § 229 Abs. 6 UGB.

A Anlagevermögen	Anschaffungs- und Herstellungskosten   EURO		Abschreibungen kumuliert   EURO		Buchwert   EURO
	Zugänge	Abgänge	Abgänge	Zuschreibungen	
	01.01.2023	01.01.2023	01.01.2023	01.01.2023	01.01.2023
	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023
<b>I IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>					
<i>1. Gewerbliche Schutzrechte und Vorteile und Software</i>					
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	27.158,00	0,00	5.060,80	3.385,80	22.097,20
	27.158,00	0,00	8.446,60	0,00	18.711,40
<b>II SACHANLAGEN</b>					
<i>1. Betriebs- und Geschäftsausstattungen</i>					
	79.743,06	2.906,37	3.034,87	12.710,45	5.534,77
	85.406,33	0,00	13.062,50	0,00	72.343,83
<b>III FINANZANLAGEN</b>					
<i>1. Anteile an verbundenen Unternehmen</i>					
	50.538.306,30	0,00	0,00	0,00	50.538.306,30
	50.538.306,30	0,00	0,00	0,00	50.538.306,30
	79.743,06	2.906,37	8.095,67	16.096,25	50.565.938,27
	50.574.033,94	2.906,37	8.095,67	16.096,25	50.565.938,27
	50.650.870,63	0,00	21.509,10	0,00	50.629.361,53

*Bilanzgewinn*

Der Bilanzgewinn für das Jahr 2023 beläuft sich auf EUR 3.365.346,04 (Vorjahr EUR 1.931.679,00).

**Sonstige Rückstellungen**

In den sonstigen Rückstellungen in Höhe von EUR 446.795,09 (Vorjahr EUR 304.904,29) sind im Wesentlichen Rückstellungen für Verpflichtungen gegenüber Arbeitnehmern und Rückstellungen für Beratungskosten enthalten.

**Verbindlichkeiten**

*Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen*

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in der Höhe von EUR 247.406,02 (VJ EUR 78.103,06) betreffen mit EUR 77.779,70 (VJ EUR 62.500,34) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und mit EUR 169.626,32 (VJ EUR 15.602,72) sonstige Verbindlichkeiten. Im Geschäftsjahr 2023 bestehen keine Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit von mehr als fünf Jahren. In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Aufwendungen iHv EUR 68.509,25 (VJ EUR 21.328,44) enthalten, die zur Gänze im nachfolgenden Geschäftsjahr zahlungswirksam sind.

**Eventualverbindlichkeiten**

Die :be AG hat eine Patronatserklärung gegenüber der Raiffeisenbank Vorderlang reg. Gen. mbH für Barvorlagen der

Fox Solutions GmbH iHv EUR 187.680,52 (VJ EUR 200.000,00) und der 2226 GmbH iHv EUR 800.000,00 (VJ EUR 500.000,00) abgegeben. Weiters hat die :be AG gegenüber der 2226 GmbH eine Patronatserklärung iHv EUR 40.000,00 (VJ EUR 40.000,00) abgegeben. Somit belaufen sich die Eventualverbindlichkeiten auf gesamt EUR 1.027.680,52 (VJ EUR 740.000,00)

**1.2.1 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

**Umsatzerlöse**

Die Umsatzerlöse werden wie folgt aufgegliedert:

Umsatzerlöse	2023   EURO	2022   EURO
Erlöse Inland	804.563,21	611.476,63
Erlöse Ausland	28.800,00	0,00
	833.363,21	611.476,63

**Personalaufwand**

Aufwendungen für Leistungen an betriebliche Mitarbeiter- vorseorgesassen

Beiträge an betriebliche Mitarbeiter- vorseorgesassen	2023   EURO	2022   EURO
	4.988,60	5.559,45

### Steuern vom Einkommen

Mit dem Bescheid vom 06.03.2024 ist die Gesellschaft Gruppenträger einer Gruppe iSd § 9 KStG.

Die :be AG hat im Oktober 2023 einen Gruppenvertrag gemäß § 238 Z 1 UGB als Gruppenträger abgeschlossen (in der aktuellen Fassung vom 23. Oktober 2023). Zu den Gruppenmitgliedern zählen die Baumschlager Eberle Architekten GmbH, die Baumschlager Eberle Lustenau GmbH, die Baumschlager Eberle Wien GmbH, die be Immo GmbH, die KS 4 Investment GmbH und die MP 19 Investment GmbH. Die Steuerumlagevereinbarung besteht aus der Belastungsmethode. Verluste, die ein Gruppenmitglied während der Gruppenphase generiert, sind auf der Ebene des Gruppenmitglied in Evidenz zu halten und in den darauffolgenden gewinnbringenden Jahren unter Berücksichtigung der Verlustausgleichsgrenze iSd § 8 Abs.4 Z 2 lit.a KStG zu verrechnen.

Für das Veranlagungsjahr 2023 kam es im Rahmen der Gruppenbesteuerung zu einem steuerlichen Ergebnis der Gruppenmitglieder iHv. EUR 1.179.966,67. Es ergibt sich eine zu verrechnende Körperschaftsteuer iHv EUR 283.192,00.

### 1.3 Sonstige Angaben

#### 1.3.1 Organe und Arbeitnehmer

Der Vorstand setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

Vorstände	Berufen
Ing. Elmar Hasler   CEO	01.05.2021
Mag. (FH) Stefan Ruedl LL.M   CFO	01.05.2021
Ing. Anne Speicher   CCO	01.01.2023

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Aufsichtsräte tätig:

Aufsichtsräte	Gewählt
Dr. Wilhelm Klagian   Vorsitzender	13.10.2020
DI Dietmar Eberle   Stv. Vorsitzender	13.10.2020
Dr. Adrian Rüesch   Mitglied	13.10.2020
Friedrich Orth   Mitglied	13.10.2020
Mag. Peter Simma   Mitglied	22.06.2021

Die Gesamtbezüge der Mitglieder der Vorstands beliefen sich auf EUR 513.607,00. Der Vorstand erhielt zusätzlich für seine Tätigkeit als Geschäftsführer bei verbundene Unternehmen Bezüge in der Höhe von EUR 272.090,32. Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich 3 Angestellte (VJ: 3) beschäftigt.

#### 1.3.2 Wesentliche ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Bilanzstichtag eingetreten sind, liegen nicht vor.

#### 1.3.3 Finanzielle Verpflichtungen

Finanzielle Verpflichtungen	Bis 1 Jahr EURO	Bis 5 Jahre EURO
Sonstige finanzielle Verpflichtungen	31.294,00	156.470,00

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen betreffen verbundene Unternehmen iHv. EUR 30.000 bis zu einem Jahr und EUR 150.000€ bis zu fünf Jahren.

#### 1.3.4 Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Die auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für den Abschlussprüfer betragen EUR 85.328,00 (Vorjahr: EUR 77.000,00) und betreffen ausschließlich Abschlussprüfungsleistungen.

#### 1.3.5 Ergebnisverwendung

Vorschlag zur Verwendung des Ergebnisses:

Es wird vorgeschlagen, eine Gewinnausschüttung aus dem Bilanzgewinn im 2023 iHv. EUR 1.000.000,00 auszuschütten. Die Verwendung des Bilanzgewinns wird in einer gesonderten Beschlussfassung der Hauptversammlung vorbehalten.

Lustenau, den 05.05.2023



**Elmar Hasler**  
CEO

**Anne Speicher**  
CCO



**Stefan Ruedl**  
CFO

## 2. Lagebericht

### 2.1 Grundlagen

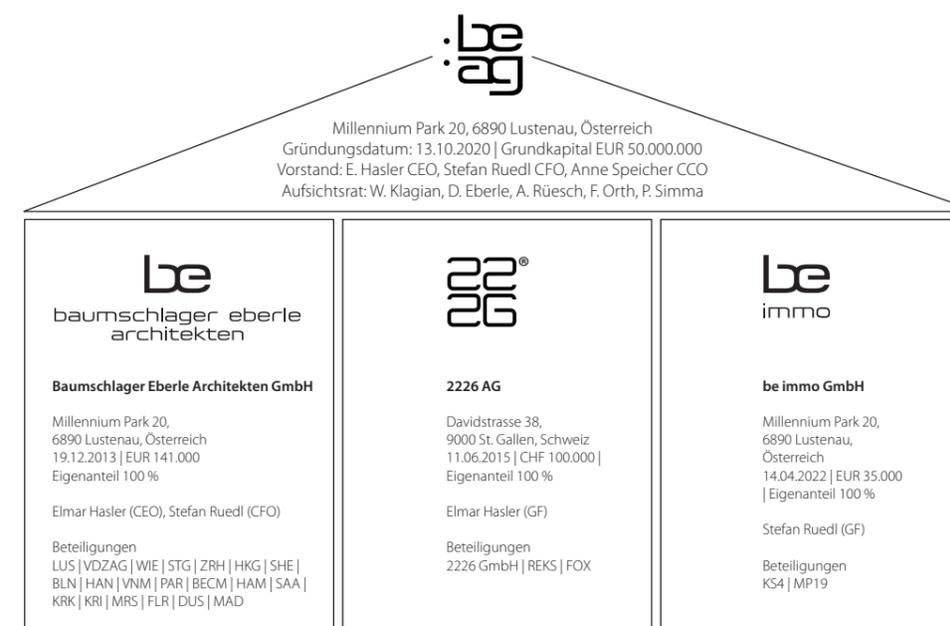
#### Überblick

Die :be AG bündelt die Aktivitäten der Baumschlager Eberle Gruppe und bildet als Muttergesellschaft das organisatorische Dach des :be-Konzerns. Durch die schlanke Organisationsstruktur sind die Verantwortungsbereiche klar definiert – die operative Verantwortung ist dezentral ausgerichtet und nach strategischen Geschäftseinheiten organisatorisch aufgeteilt. Durch die organisatorische Ausrichtung soll sichergestellt werden, dass für jede Geschäftseinheit eine auf den Markt individuell abgestimmte Strategie entwickelt wird. Sinnvollerweise geschieht dies unter Berücksichtigung von Synergien innerhalb der Gruppe; konsequenterweise liefern darauf abgestimmt Steuerungsinstrumente klare Ergebnistransparenz. Auf dem Fundament von über 35 Jahren steht die :be AG für ausgezeichnete Architektur, das wegweisende, nachhaltige Gebäudeprinzip 2226® und für hochwertige Immobilien in Eigenentwicklung. Getrieben von Gestaltungswillen und Innovationsgeist, verankert in

einer fundierten Haltung, hat sie sich in der Architekturwelt mit preisgekrönten, höchst wirtschaftlichen, international bekannten Bauten einen Namen gemacht. Mit dem Gebäudeprinzip 2226® verfügt sie über ein Alleinstellungsmerkmal im Nachhaltigkeitssektor. Mit dem Aufbau eines eigenen Immobilienportfolios nach dem 2226®-Prinzip sollen Erkenntnisse aus jahrzehntelanger Forschung in die Praxis umgesetzt und verwertet werden.

Die :be AG hat ihren Hauptsitz in Lustenau, Österreich und wurde am 01.12.2020 in das Firmenbuch unter FN 543031a eingetragen. Die Gesellschaft konzentriert sich primär auf die Verwaltung und den Erwerb von Beteiligungen sowie die Verwaltung von Immaterialgüterrechten. Seit dem 23.08.2021 agiert die :be AG als gelistetes Unternehmen an der Wiener Börse im Marktsegment „Direct Market“. Mit diesem Schritt will die Unternehmensgruppe ihre Wachstumsstrategie konsequent umsetzen, die Internationalisierung und die Entwicklung von innovativen Gebäudekonzepten vorantreiben und sich den Zugang zum Kapitalmarkt sichern.

### Unternehmensstruktur



## Geschäftsmodell

Zentraler Gegenstand der angestammten und aktuell größten Unternehmensuntergruppe „Baumschlager Eberle Architekten GmbH“ ist die Erbringung hochwertiger Architekturplanungsleistungen unter dem Dachmarkennamen „Baumschlager Eberle Architekten“.

Die Gruppe ist zum Bilanzstichtag mit 18 Architekturgesellschaften an 16 Standorten in Europa und Asien vertreten. Als Architekten und Generalplaner decken Baumschlager Eberle Architekten alle Planungsleistungen im Hochbau ab, eigene Spezialisten ergänzen Teilleistungsbereiche wie Innen- und Landschaftsarchitektur sowie Bauleistungsmandate. Die Sparte Architektur verfolgt eine organische Wachstumsstrategie durch die Gründung und den Zukauf weiterer Unternehmensstandorte weltweit, insbesondere in Europa und Asien. Auf Basis gefestigter Erstauftragsportfolios und bestehender Netzwerke bauen über Jahre intensiv in der Arbeitsmethodologie geschulte Mitarbeiter neue Standorte auf und greifen dabei auf die Methodologien der Unternehmensgruppe zurück.

	Beteiligungsstruktur	Anteil :be AG	Anteil Fremd
HOL	<b>Baumschlager Eberle Architekten GmbH</b> Millennium Park 20, 6890 Lustenau, Österreich 19.12.2013   EUR 141.000	100%	
LUS	<b>Baumschlager Eberle Lustenau GmbH</b> Millennium Park 20, 6890 Lustenau, Österreich 09.03.2015   EUR 70.000	100%	
VDZAG	<b>Baumschlager Eberle Vaduz AG</b> Gewerbeweg 15, 9490 Vaduz, Liechtenstein 24.07.2001   CHF 50.000	100%	
WIE	<b>Baumschlager Eberle Wien GmbH</b> Praterstraße 33/5, 1020 Wien, Österreich 08.09.2016   EUR 70.000	100%	
STG	<b>Baumschlager Eberle St. Gallen AG</b> Davidstrasse 38, 9000 St. Gallen, Schweiz 01.03.2017   CHF 100.000	100%	
ZRH	<b>BE Zürich AG</b> Bäckerstrasse 40, 8004 Zürich, Schweiz 18.01.2011   CHF 100.000	100%	
HKG	<b>Baumschlager Eberle Hong Kong</b> 4/F, 76 Wellington Street, Central Hong Kong, V.R. China 02.12.2008   HKD 1.000.000 <sup>1</sup> Beisi Jia, <sup>2</sup> Geoclima Design Group, <sup>3</sup> Hans-Ulrich Grassmann, <sup>4</sup> Miner Li	52%	29,63% <sup>1</sup> 7,27% <sup>2</sup> 6,10% <sup>3</sup> 5,00% <sup>4</sup>
SHE (HKG)	<b>Baumschlager Eberle Shenzen</b> 302A, Xiangnian Plaza, QiaoXiang Road, Nanshan, Shenzen, V.R. China 2008   CNY   <sup>1</sup> Beisi Jia	52%	48,00% <sup>1</sup>
BLN	<b>BE Berlin GmbH</b> Wallstraße 16, 10179 Berlin, Deutschland 31.08.2010   EUR 50.000   <sup>1</sup> Gerd Jäger	52%	48,00% <sup>1</sup>
HAN	<b>Baumschlager Eberle Architekten Co. Ltd.</b> R. 501+502, 5th Floor, Van Phuc Bld., No. 2 Nui Truc Street, Hanoi, Vietnam   22.12.2014   VND 2.000.000.000 <sup>1</sup> Dat Cung	60%	40,00% <sup>1</sup>
VNM (HAN)	<b>BE Vietnam Co. Ltd</b> R. 501+502, 5th Floor, Van Phuc Bld., No. 2 Nui Truc Street, Hanoi, Vietnam   26.08.2016   VND 15.000.000.000 <sup>1</sup> Dat Cung	60%	40,00% <sup>1</sup>

	Beteiligungsstruktur	Anteil :be AG	Anteil Fremd
PAR	<b>Baumschlager Eberle Architectes SARL, Paris</b> 7, rue Debelleye, 75003 Paris, Frankreich 22.03.2013   EUR 8.000	100%	
BECM	<b>Baumschlager Eblere Construction Management SARL</b> 7, rue Debelleye, 75003 Paris, Frankreich 29.03.2021   EUR 3.000	100%	
HAM	<b>be Hamburg GmbH</b> Zippelhaus 2, 20457 Hamburg, Deutschland 30.05.2013   EUR 50.000	100%	
SAА	<b>Schweger Architekten GmbH</b> Zippelhaus 2, 20457 Hamburg, Deutschland 14.01.2022   EUR 25.000   <sup>1</sup> IGP Beteiligungs GmbH, <sup>2</sup> Erben	60%	30,00% <sup>1</sup> 10,00% <sup>2</sup>
KRK	<b>Baumschlager Eberle Architekci Kraków Spółka z o. o.</b> ul. Św. Jana 20/3, 31-018 Kraków, Polen 06.02.2018   PLZ 51.300	100%	
KRI	<b>BE DDJM Interior Spółka z o. o.</b> ul. Św. Jana 20/3, 31-018 Kraków, Polen 29.08.2018   PLZ 30.000	100%	
MRS	<b>Baumschlager Eberle Architectes SARL MRS</b> 27 rue Vacon, 13001 Marseille, Frankreich 31.07.2022   EUR 5.000   <sup>1</sup> Anne Speicher, <sup>2</sup> Rémi Mérchat	60%	30,00% <sup>1</sup> 10,00% <sup>2</sup>
FLR	<b>Baumschlager Eberle Firenze srl</b> Borgo degli Albizi 14, 50122 Florenz, Italien 07.12.2022   EUR 50.000   <sup>1</sup> Giulia Maria D'Arco	80%	20,00% <sup>1</sup>
DUS	<b>Baumschlager Eberle pagelhenn GmbH</b> Kolpingstraße 11, 40721 Hilden, Deutschland 16.12.2022   EUR 25.000   <sup>1</sup> Thomas Pagel, <sup>2</sup> Marcus Henn	52%	24,00% <sup>1</sup> 24,00% <sup>2</sup>
MAD	<b>De Lapuerta Campo Arquitectos SLP</b> C/ Vicente Gaceo 19, 280290 Madrid, Spanien 03.03.2023   EUR 3.000   <sup>1</sup> Paloma Campo, <sup>2</sup> Jose Maria de Lapuerta Montoya	49%	23,00% <sup>1</sup> 28,00% <sup>2</sup>

Die angegebenen Werte stellen das Stammkapital der jeweiligen Gesellschaft dar.

Neben dem angestammten Architekturgeschäft betreibt die :be AG mit 2226® ein innovatives und wachstumsträchtiges Geschäftsfeld. Das Gebäudeprinzip 2226® „Ökologie und Ökonomie“ ist visionär – es bedient den Megatrend Nachhaltigkeit in allen drei Dimensionen (ökologisch, ökonomisch und sozial). In Gebäuden nach dem 2226®-Prinzip liegt die Temperatur ohne Klimatisierungssysteme kontinuierlich zwischen 22 und 26 Grad Celsius. Erreicht wird dies mit massiven Wänden und Decken als Dämm- und Speichermasse sowie einem austarierten Zusammenspiel von Fassaden- und Fensterflächen, von Proportionen, Materialien und Licht. Herzstück ist das 2226® Operating System, die Gebäudesteuerung, die auf aufwändige und komplexere Haustechniksysteme weitgehend verzichtet. Mit über zehn Jahren Forschungs- und Entwicklungshintergrund verfügt die 2226 GmbH über den unabdingbaren Know-how-Vorsprung am Markt. Auf dieser Basis wird besonders der Ausbau der 2226® Operating Systems um weitere Komfortsteuerungsfunktionen vorangetrieben.

	Beteiligungsstruktur	Anteil :be AG	Anteil Fremd
2226	<b>2226 AG</b> Davidstrasse 38, 9000 St. Gallen 11.06.2015   CHF 100.000	100%	
	<b>2226 GmbH</b> Millennium Park 20, 6890 Lustenau, Österreich 01.10.2021   EUR 35.000	100%	
	<b>REKS GmbH</b> Oberer Achdamm 4, 6971 Hard, Österreich 15.01.2021   EUR 35.000   <sup>1</sup> WEIDER Wärmepumpen GmbH, Hard	45%	55,00% <sup>1</sup>
	<b>FOX Solutions GmbH</b> Millennium Park 20, 6890 Lustenau, Österreich 28.02.2022   EUR 35.000   <sup>1</sup> Axel Meier, <sup>2</sup> Intefox Holding GmbH	52%	24,00% <sup>1</sup> 24,00% <sup>2</sup>

Schließlich investiert die :be AG über ihre Tochter be immo GmbH in den Aufbau eines eigenen Immobilienportfolios, das mehrheitlich aus hochwertigen, nachhaltigen Immobilien in zentralen Lagen nach dem 2226®-Prinzip bestehen soll. Diese Bauten dienen als Referenzen und Promoter des 2226®-Prinzips und sollen langfristige, stabile Renditen erwirtschaften.

	Beteiligungsstruktur	Anteil :be AG	Anteil Fremd
immo	<b>be immo GmbH</b> Millennium Park 20, 6890 Lustenau, Österreich 14.04.2022   EUR 35.000	100%	
	<b>MP 19 Investment GmbH</b> Millennium Park 20, 6890 Lustenau, Österreich 23.07.2022   EUR 35.000	100%	
	<b>KS 4 Investment GmbH</b> OMillennium Park 20, 6890 Lustenau, Österreich 19.08.2022   EUR 35.000	100%	

## Wesentliche Veränderungen

Im Geschäftsjahr 2023 wurde zwar die Wachstumsstrategie der :be AG über Neugründungen und Unternehmenszukaufe weiter verfolgt, im Fokus stand jedoch auch eine Bereinigung der vorhandenen Struktur. Sukzessive sollen zudem alle Beteiligungen unterhalb der Baumschlager Eberle Architekten, die noch unter der Wortmarke BE firmieren, sukzessive umfirmiert werden, um die Wortmarke „Baumschlager Eberle“ zu stärken.

In diesem Rahmen ergaben sich zum Bilanzstichtag 31.12.2023 im Vorjahresvergleich die folgenden Veränderungen in der Unternehmensstruktur:

### Erwerb von Assets der 2226 AG durch die 2226 GmbH (2024: Liquidation der 2226 AG)

Im Rahmen eines Asset Deal der 2226 AG an die 2226 GmbH wurden die Anteile an der REKS, FOX und ANDERS sowie Vermögensgegenstände von der 2226 GmbH inklusive der entsprechenden IC-Darlehen übernommen (Erwerb der

Sachanlagen und Software gegen Übernahme der Verbindlichkeiten). In einem zweiten Schritt sollen die Geschäftsanteile an der 2226 GmbH an die :be AG verkauft werden. Die Reorganisation wird in Q1 2024 abgeschlossen sein, womit der Verwaltungsaufwand deutlich minimiert werden soll.

### Verschmelzung der USUS Landschaftsarchitektur AG (USUS) mit der BE Zürich AG (ZRH)

Mit Wirkung zum 12.05.2023 wurde die USUS mit der ZRH verschmolzen. Die Landschaftsarchitektur der USUS wird als eigene Abteilung innerhalb der ZRH geführt.

### Verschmelzung der Baumschlager Eberle Baumanagement AG (BMM) mit der Baumschlager Eberle St. Gallen AG (STG)

Mit Wirkung zum 25.05.2023 wurde die BMM mit der STG verschmolzen. Das Baumanagement wird als eigene Abteilung innerhalb der STG geführt.

### Auflösung der einfachen Gesellschaft Baumschlager Eberle Architekten (VDZ) und die Übernahme sämtlicher Aktiven und Passiven der VDZ durch die Baumschlager Eberle Vaduz AG (VDZ AG)

Mit Wirkung zum 30.09.2023 wurde die VDZ aufgelöst. Sämtliche Aktiven und Passiven wurden zu Buchwerten mit 30.09.2023 durch die VDZ AG übernommen.

### Umfirmierung der BE DDJM Architekci Spółka z o. o. in Baumschlager Eberle Architekci Kraków Spółka z o. o.

### Umfirmierung der BE Southeast Asia Co. Ltd. in Baumschlager Eberle Architekten Co. Ltd.

### Erwerb von 49 % der Anteile an der De Lapuerta Campo Arquitectos SLP (MAD)

Im Berichtsjahr wurde eine Minderheitsbeteiligung an der MAD erworben. Derzeit werden verschiedene Akquisitionsstrategien für Spezialbauten wie energieeffiziente Gebäude, Spitalbauten und andere Infrastrukturbauten entwickelt. Gleichzeitig wird die gemeinsame Akquisition von großen Studienprojekten und Projektwettbewerben vorangetrieben.

### Veränderungen nach dem Bilanzstichtag 31.12.2023

Darüber hinaus wurden im Berichtsjahr – jeweils noch nicht zum Bilanzstichtag 31.12.2023 erfolgt – die Liquidationen der Beteiligungen 2226 AG (2226), BE Vietnam Limited Co (VNM) und BE DDJM Interior Spółka z o. o. (KRI) beschlossen.

## 2.2 Wirtschaftsbericht

### Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die globale Wirtschaftsleistung hat sich im Jahr 2023 besser entwickelt als von Wirtschaftsforschern zunächst angenommen, legte aber insgesamt nur moderat um 3,1 % zu und lag damit deutlich unter dem langfristigen Mittelwert von 3,8 %, so der Internationale Währungsfonds (IWF; World Economic Outlook Januar 2024). In den USA und in mehreren großen Schwellen- und Entwicklungsländern fiel das Wirtschaftswachstum im zweiten Halbjahr 2023 stärker als erwartet aus. Hier trugen zumeist staatliche und private Ausgaben zur Konjunkturaufhellung bei, die Einkommenszuwächse stützten den Konsum, wenngleich die Arbeitsmärkte noch angespannt waren. Die globale Inflation sank schneller als angenommen auf 6,8 %, geprägt insbesondere durch das Abklingen der Energiepreisschocks; Lohn-Preis-Spiralen haben sich nicht durchgesetzt.<sup>1</sup>

Die wachsende Wirtschaftsdynamik war im zweiten Halbjahr 2023 insbesondere im Euro-Raum nicht spürbar. Hier dämpften eine schwache Verbraucherstimmung, die anhaltend hohen Energiepreise und die Schwäche der zinsabhängigen Industrie- und Unternehmensinvestitionen die konjunkturelle Entwicklung. Folglich nimmt der IWF für 2023 für den Euro-Raum nur ein geringes Wirtschaftswachstum von 0,5 % (2022: +3,4 %) an.<sup>2</sup> Auch hier nahm der Inflationsdruck im Jahresverlauf ab. Das Institut für Weltwirtschaft in Kiel (IfW) rechnet damit, dass der Verbraucherpreisanstieg von 8,4 % in 2022 auf 5,7 % zurückgegangen ist.<sup>3</sup>

Unter den europäischen Teilmärkten sind vier Länder für den :be-Konzern von überdurchschnittlicher Bedeutung. Die Gesellschaften des :be AG-Konzerns konzentrieren sich dort auf hochwertige Objekte und anspruchsvolle Sanierungskonzepte. Kunden sind meist finanzstarke internationale Investoren sowie öffentliche Auftraggeber. Ein maßgeblicher Teil der Aufträge wird über Konkurrenzverfahren (Architektur- und Städtebauliche Wettbewerbe) akquiriert. Dieses obere Segment des Marktes für Architekturleistungen ist daher deutlich weniger stark von zyklischen Entwicklungen betroffen als die Branche insgesamt.

#### Österreich

Österreichs Wirtschaftsleistung ist der Bundesanstalt Statistik Österreich (STATISTIK AUSTRIA) zu Folge im Jahr 2023 real um 0,8 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Zum Jahresende stagnierte die österreichische Konjunktur nach zwei vorangegangenen Quartalen mit rückläufigem BIP (jeweils im Vergleich zum Vorquartal; Q2 2023: -1,3 %; Q3 2023: -0,3 %).

Maßgeblich verantwortlich war die negative Entwicklung in den Bereichen Herstellung von Waren (real, jeweils im Vorjahresvergleich; -2,7 %), Handel (-5,8 %) und Verkehr (-6,1 %). Im Bausektor ergab sich ein Minus von 1,1 %. Der reale private Konsum sank um 0,4 % gegenüber 2022, das reale Investitionsvolumen verringerte sich um 2,4 %.<sup>4</sup>

#### Schweiz

In der Schweiz wuchs das BIP nach vorläufigen Angaben des Staatssekretariats für Wirtschaft (Seco) im Berichtsjahr moderat um 1,3 % (saison-, kalender- und Sporteventbereinigt; 2022: +2,5 %). Die schwächere Wachstumsrate sei neben der Normalisierung im Nachgang der Corona-Krise mit auf das herausfordernde internationale Umfeld und die schwächelnde Weltkonjunktur zurückzuführen.<sup>5</sup>

#### Frankreich

In Frankreich erhöhte sich das BIP in 2023 nach Angaben des Statistikamts Insee um 0,9 % (2022: +2,5 %). Zum Jahresende 2023 hatte Frankreichs Wirtschaftsleistung das zweite Quartal in Folge stagniert. Insofern basierte das 2023er Wachstum maßgeblich auf der starken Erhöhung der Wirtschaftsleistung um 0,7 % im zweiten Quartal 2023. Dabei hatten sich die privaten Konsumausgaben zum Jahresende rückläufig entwickelt, in 2023 insgesamt um 0,7 % zugelegt, während der Staat seine Ausgaben um 0,5 % ausweitete. Die Wertschöpfung im Bausektor entwickelte sich rückläufig (-1,0 %), die Bauinvestitionen reduzierten sich um 1,4 %.<sup>6</sup>

#### Deutschland

In Deutschland sank das BIP im Jahr 2023 preisbereinigt um 0,3 %. Dem Statistischen Deutschen Bundesamt (Destatis) zu Folge hatte die deutsche Konjunkturleistung in den ersten drei Quartalen 2023 in etwa stagniert und sich im vierten Quartal 2023 um 0,3 % verringert. Belastend wirkten sich die trotz sinkender Inflationsrate (2023: +5,9 %; 2022: +6,9 %<sup>7</sup>) nach wie vor hohen Preise auf allen Wirtschaftsstufen, die hohen Zinsen und damit ungünstigen Finanzierungsbedingungen sowie die geringe Nachfrage aus dem In- und Ausland (privater Konsum -0,8 %; staatlichen Konsumausgaben -1,7 %; Importe -3,0 %; Exporte -1,8 %) auf die deutsche Konjunktur aus. Das Baugewerbe wurde durch die anhaltend hohen Baukosten, dem Fachkräftemangel und die schlechteren Finanzierungsbedingungen ausgebremst, konnte aber auf Jahressicht die Wertschöpfung leicht um 0,2 % ausweiten. Die Bauinvestitionen brachen um 2,1 % ein. Auf dem

Arbeitsmarkt wuchs die Zahl der Erwerbstätigen jahresdurchschnittlich um 0,7 % auf 45,9 Mio. Menschen.<sup>8</sup>

### Branchensituation

Neben dem gesamtwirtschaftlichen Umfeld ist die Entwicklung in der Bauindustrie von zentraler Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung des :be-Konzerns.

Nach Erhebungen von EUROCONSTRUCT ist die Bauleistung in den 19-EUROCONSTRUCT Ländern im Jahr 2023 um 1,7 % gesunken, geprägt durch den starken Anstieg der Zinsen und Baupreise, die anhaltend hohe Inflation, den realen Kaufkraftverlust der privaten Haushalte, das abgeschwächte Wirtschaftswachstum, die knappere Situation der Staatshaushalte und sinkende Immobilienpreise. In der aktuellen Phase hoher Zinsen verlieren Immobilien zudem im Renditevergleich mit anderen Anlageformen. Bei Gewerbeimmobilien bestehen Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Zukunft hybrider Arbeitsweisen. Mit wenigen Ausnahmen kam es im Berichtsjahr in fast allen der 19-EUROCONSTRUCT Länder zu einer rückläufigen Entwicklung der Bauleistungen. Am stärksten fiel der Rückgang in Finnland (-10,1 %), Schweden (-10,6 %) und Ungarn (-8,0 %) aus. Das stärkste Plus wiederum verbuchten Irland (+3,2 %), Spanien (+2,8 %) und Polen (+2,2 %).

Die für :be bedeutenden Märkte Österreich (-2,7 %), Frankreich (-2,2 %), Schweiz (-1,1 %) und Deutschland (-2,3 %) verzeichneten alle sinkende Bauleistungen.<sup>9</sup> Die reale Bruttowertschöpfung der Architektur- und Ingenieurbüros hat sich Eurostat zu Folge (auf Basis prognostizierter Werte) in den für :be bedeutenden Märkten wie folgt entwickelt: Mit Ausnahme in Spanien (+1,1 %) entwickelte sich die Bruttowertschöpfung in allen anderen Märkten im Vorjahresvergleich in einer Bandbreite von -0,25 % (Polen) bis hin zu -1,5 % (Österreich) rückläufig (Deutschland: -0,95 %, Frankreich: -0,70 %, Italien: -1,22 % und Schweiz: -0,43 %).<sup>10</sup>

#### Schweiz

In der Schweiz setzte das Bauhauptgewerbe im Jahr 2023 23,4 Mrd. CHF um, was zwar nominell einem Wachstum von 0,7 % gegenüber dem Vorjahr entspricht, preisbereinigt verbleibt jedoch ein Umsatzrückgang von 0,9 %. Die Bautätigkeit hat hier erstmals seit mehreren Jahren den Auftragseingang übertroffen, die Reichweite der vorhandenen Aufträge beläuft sich jedoch nach wie vor auf hohe 7,5 Monate. Positiv entwickelte sich die Sparte Wohnungsbau und der damit eng verbundene private Tiefbau, was aber nicht mit einer erhöhten Zahl an neuen Wohneinheiten, sondern vielmehr mit Renovierungen und energetischen Sanierungen

zusammenhing. Rückläufig entwickelten sich dagegen die Sparten Wirtschaftsbau sowie der öffentliche Hoch- und Tiefbau, bei letzterem sind die Bautätigkeit und die Neuaufträge der öffentlichen Hand im letzten Jahr gesunken.<sup>11</sup>

#### Österreich

In Österreich nahm das Bauvolumen in 2023 um 0,3 % ab. Hoch- und Tiefbau verbuchten beide deutliche Rückgänge in Höhe von -8,9 % und -3,5 %. Einzig das Baunebengewerbe (vorbereitende Baustellenarbeiten, Bauinstallation und sonstiges Ausbaugewerbe) verzeichnete ein Wachstum in Höhe von 6,2 %.<sup>12</sup>

Die Baupreise haben sich in Österreich im Berichtsjahr durchschnittlich um 5,1 % verteuert (Hoch- und Tiefbau), dabei deutlich stärker im Hochbau (+7,5 %) als im Tiefbau (+1,1 %) zugelegt. Im Wohnhaus- und Siedlungsbau stiegen die Baupreise um durchschnittlich 7,4 %.<sup>13</sup>

#### Frankreich

Der Branchenverband Fédération Nationale des Travaux Publics geht für Frankreichs Bausektor für 2023 von einem Umsatzanstieg von nominal 4 % aus, gleichzeitig nahm das Bauvolumen um 1,7 % auf 162,5 Mrd. EUR zu. Dieser Zuwachs basiert maßgeblich auf der Sparte Renovierung und Bestandhaltung von Wohnraum sowie Gewerbe- und öffentlichen Gebäuden (+2,6 % auf 91,8 Mrd. EUR). Auch in Frankreich leidet der Wohnungsbau massiv unter den negativen Rahmenbedingungen. Im Zeitraum Januar bis November 2023 reduzierten sich die Baugenehmigungen im Vergleich zum Vorjahr um rund ein Viertel gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Auch die Aufnahme bzw. der Beginn neuer Bauprojekte brach im gleichen Zeitraum um fast 20 % ein.<sup>14</sup>

#### Deutschland

In Deutschland legte der Umsatz im Bauhauptgewerbe in 2023 zwar nominal um 1 % auf 162,6 Mrd. EUR zu, real ergab sich jedoch ein Umsatzrückgang von 5 %. Die Preise für Bauleistungen verteuerten sich in 2023 um 7 %. Im Wohnungsbau brach der Umsatz nominal um 6 % auf rund 58 Mrd. EUR ein, real sank er um 12 %. In 2023 wurden fast 100.000 Wohnungen weniger genehmigt als im Vorjahr (-27 % auf 260.071 Einheiten). Im Wirtschaftsbau wurden 60 Mrd. EUR erwirtschaftet (nominal +5,5 %; real -1 %), im öffentlichen Bau 45 Mrd. EUR (nominal + 6 %, real -1 %). Der Tiefbau profitierte im Berichtsjahr von Projekten aus dem Gewerbebau, zur Mobilitätswende und zur Energiewende, weshalb

die Orders hier um 12 % zulegten (nominal; real + 3 %). Im Wirtschaftsbau nahmen die Orders sogar um nominal 26 % zu. Im Wohnungsbau verringerten sich die Auftragseingänge deutlich um 13,5 % (nominal; real -20 %), die Auftragsbestände der Wohnungsbauunternehmen nahmen real um fast 20 % ab.<sup>15</sup>

Die Preise auf dem deutschen Immobilienmarkt sind in allen Quartalen des Berichtsjahres weiter gefallen. Im Schlussquartal 2023 sind die Immobilienpreise über alle Assetklassen hinweg um durchschnittlich 7,2 % gegenüber dem Vorjahresquartal (Q4 2022) gesunken, dabei entfiel auf die Wohnimmobilienpreise ein Minus von 6,1 % und auf Gewerbeimmobilien ein heftiger Rückgang von 12,1 %.<sup>16</sup>

<sup>1</sup> Vgl. <https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2024/01/30/world-economic-outlook-update-january-2024> Download Full Report

<sup>2</sup> Vgl. ebd

<sup>3</sup> Vgl. <https://www.ifw-kiel.de/de/themendossiers/konjunktur/#m-tab-0-euroraum>

<sup>4</sup> <https://www.statistik.at/fileadmin/announcement/2024/03/20240229BIP2023Q4.pdf>

<sup>5</sup> Vgl. <https://www.seco.admin.ch/seco/de/home/seco/nsb-news.msg-id-100223.html>

<sup>6</sup> Vgl. <https://www.insee.fr/en/statistiques/7760690#consulteur>

<sup>7</sup> Vgl. [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/01/PD24\\_020\\_611.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/01/PD24_020_611.html)

<sup>8</sup> Vgl. [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/01/PD24\\_019\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/01/PD24_019_811.html)

<sup>9</sup> Vgl. <https://www.eurconstruct.org/news/6th-eurconstruct-conference/>

<sup>10</sup> Vgl. durch :be erworbene Statistik durch Wuestpartner

<sup>11</sup> Vgl. <https://baumeister.swiss/gutes-baujahr-2023-baukonjunktur-2024-im-zeichen-wichtiger-wohnbau-und-infrastrukturentscheide/>

<sup>12</sup> Vgl. [https://www.wifo.ac.at/jart/prj3/wifo/widat/Wirtschaftsdaten/d/8.2\\_d\\_out.pdf?r=TFPB](https://www.wifo.ac.at/jart/prj3/wifo/widat/Wirtschaftsdaten/d/8.2_d_out.pdf?r=TFPB)

<sup>13</sup> Vgl. <https://www.statistik.at/fileadmin/announcement/2024/02/20240209Baupreisindex2023Q4.pdf>

<sup>14</sup> Vgl. <https://www.gtai.de/de/trade/frankreich/branchen/bauwirtschaft-sehnt-sich-nach-aufschwung-1071586#toc-anchor--1>

<sup>15</sup> Vgl. <https://www.zdb.de/meldungen/baugenehmigungen-brechen-2023-dramatisch-ein-wohnungsbau-braucht-sofort-impulse> und <https://www.zdb.de/meldungen/konjunktur-entwicklung-bauhauptgewerbe-2023-baugewerbe-fordert-entschlossenes-handeln-gegen-wohnungsbaukrise>

<sup>16</sup> Vgl. <https://www.presseportal.de/pm/29608/5711958>

## 2.3 Geschäftsverlauf

### Allgemein

Nachdem das Geschäftsjahr 2022 für :be ein starkes Wachstumsjahr gewesen war, stand das Geschäftsjahr 2023 inmitten eines herausfordernden Umfelds im Fokus der Schaffung effizienter Strukturen. Wie zuvor dargestellt, wurde die Anzahl der Beteiligungsgesellschaften einerseits durch Verschmelzungen und Liquidationen reduziert, andererseits hat die :be AG ihre Wachstumsstrategie über Neugründungen und Unternehmenszäufe konsequent weiter verfolgt.

Das eingetrübte gesamtwirtschaftliche Umfeld und die negativen Rahmenbedingungen für das Branchenumfeld sind im Berichtsjahr auch an der :be AG nicht spurlos vorbei gegangen. Es ergaben sich Verzögerungen und Verschiebungen im Projektablauf. Der vietnamesische Markt ist in 2023 komplett eingebrochen, der schweizerische Markt hat sich schwach entwickelt, etwas besser noch Deutschland und Österreich, aber auch diese nur mittelmäßig.

Positiv hervorzuheben ist die erstmalige Vollauslastung des Bürogebäudes 2226 in Lustenau – des bislang einzigen Investitionsobjekts der be immo GmbH. Von großer Bedeutung für die :be AG ist der Ende 2023 gewonnene Großauftrag über den Neubau des Hauptsitzes für die Carl Zeiss AG in Oberkochen. In einem Wettbewerb mit namhaften Marktbegleitern konnte sich die :be AG in allen Kategorien klar durchsetzen. Hierbei handelt es sich um einen der größten Aufträge in der Unternehmensgeschichte.

Im Geschäftsjahr 2023 hat die :be AG auf Gruppenebene eine Betriebsleistung in Höhe von 45,5 Mio. EUR (2022: 42,6 Mio. EUR) erwirtschaftet und damit wie erwartet das Vorjahresniveau übertreffen können. Das operative Ergebnis blieb hinter den Erwartungen zurück. Ausschlaggebend dafür waren zum einen unerwartete externe Faktoren, die das Ergebnis bei Einzelgesellschaften negativ beeinflussen, zum anderen die Umsetzung der Wachstumsziele im Rahmen der Integration neuer Beteiligungsgesellschaften. Kurzfristige Projektverschiebungen konnten so nicht zeitnah durch Kostenreduktionen kompensiert werden, hinzu kommen vorsorgliche Rückstellungen für Schadensfälle im Zusammenhang mit einem größeren Projekt sowie vereinzelt Wertberichtigungen für Forderungen. Während die Betriebsleistung der jüngsten Unternehmenszäufe positiv zur Gruppenbilanz beitrug, konnten die neuen Standorte aufgrund des laufenden Integrationsprozesses und des eingetrübten wirtschaftlichen Umfelds noch nicht das volle Ertragspotenzial ausschöpfen.

### Baumschlager Eberle Architekten GmbH

Klassische Kenngrößen im Architekturgeschäft sind die jährlichen Fertigstellungen sowie die Erfolge in Design- und kostenbasierten Vergabeverfahren, den Architekturwettbewerben. Die gesellschaftliche Anerkennung der Tätigkeit reflektiert sich an Anzahl und Prestigeträchtigkeit der erzielten Auszeichnungen, den Architekturawards.

Baumschlager Eberle Architekten verzeichneten im Geschäftsjahr 2023 die Fertigstellung von rund 331.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche, verteilt auf 24 Projekte in verschiedensten Maßstäben, wobei sich kleine (unter 10.000 m<sup>2</sup>) bis mittelgroße (15 – 25.000 m<sup>2</sup>) die Waage hielten. Prädominant waren dieses Jahr die Bautypen Mischnutzung- und Wohnungsbau (beide um die 90.000 m<sup>2</sup>), gefolgt vom Bildungsbau mit rund 45.000 m<sup>2</sup>. Mit der Fertigstellung zweier Hotels in Asien trug der Hospitality-Sektor weitere 80.000 m<sup>2</sup> bei. Die marketingtechnische Verwertung war teils wegen Kommunikationssperren bauherrenseitig nicht möglich, einige Projekte erreichen erst 2024 dokumentationsfähigen Endzustand.

Highlight des Jahres ist das prominent gelegene Umbauprojekt „Grande Armée“ (36.000 m<sup>2</sup>) in Paris, FR das im Rahmen dieses Geschäftsberichts beispielhaft für das Nachhaltigkeitsverständnis des Unternehmens im Bereich Kreislaufwirtschaft vorgestellt wird. Die kleine „Rue Ville l'Evêque“ (4.680 m<sup>2</sup>) in Paris, FR ist ein weiteres Beispiel einer gelungenen innerstädtischen Sanierung unter denkmalpflegerischen Anforderungen. Zukunftsorientierter Bildungsbau wurde mit dem FH Campus „House of Engineering“ (22.700 m<sup>2</sup>) in Wien, AT realisiert.

Im selben Jahr hat die :be-Gruppe acht Wettbewerbsverfahren unterschiedlicher Ausprägung auf dem 1. Platz abschließen können. Daraus ergibt sich ein Auftragspotenzial über 165.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche, ein maßgeblicher Erfolg zur Sicherung der Auftragslage. Zu den Wettbewerbserfolgen gehören 2023 innerstädtischer Umbau und Sanierungsprojekte in Paris und Versailles, FR sowie Produktions- und Gewerbebauten in Deutschland. Herausragend dabei: Der Neubau des Hauptsitzes für die Carl Zeiss Gruppe, mit rund 90.000 m<sup>2</sup>. Die Wettbewerbserfolge der Baumschlager Eberle Architekten begründen sich auf den Erfahrungswerten des Unternehmens und der Fähigkeit, gesellschaftliche Bedürfnisse frühzeitig zu erkennen und dazu innovative, zukunftsweisende Antworten geben zu können.

Während im Jahr 2022 mehr als zehn Auszeichnungen entgegengenommen werden konnten, konnten 2023 sechs Preise und fünf Anerkennungen verbucht werden. Nachhaltig wirksam waren drei Projekte, die auch 2021 und 2022 zu den Spitzenreitern gehörten: „CEG Yangchen“, Yangchen CN (Big See Architecture Award), „Montagne du Parc“, Brüssel, BE (International Property Awards, Best Office Architecture) sowie das Alpenresort „Alpe Furx“, Zwischenwasser, AT (BLT Built Design Award "Architectural design – Hospitality"). 2023 erstmalig präsentiert und sofort mit prominenten Preisen der jeweiligen Kategorie in ihrer Relevanz bestätigt wurde die „Grande Armée“: Für die Nachhaltigkeit errang sie den Austrian Green Planet Building Award®, die Gestaltung wurde mit dem "German Design Award" der Kategorie "Exzellent Architecture" prämiert.

Die Auszeichnungen reflektieren die internationale Wertschätzung der Leistung und verdeutlichen die gesellschaftliche Anerkennung des kulturellen und ökologischen Handelns der Baumschlager Eberle Architekten.

### 2226®

Im Rahmen der Strukturbereinigung wurde die operative Geschäftstätigkeit der 2226 AG in die österreichische 2226 GmbH komplett überführt. Unbetroffen von den rechtlichen Bereinigungen hat sich deren Geschäftsfeld 2023 konstant weiterentwickelt. Es konnten zu den vier bereits realisierten sowie mehr als zehn in Bearbeitung befindlichen Projekten noch zahlreiche weitere Projektaufträge akquiriert werden.

Medial sehr große Aufmerksamkeit genießt das österreichische 2226®-Projekt „Robin“ bei Wien, AT. Der Komplex aus drei Bauten in Österreichs wichtigstem Entwicklungsgebiet „Seestadt“ ist mit rund 18.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche ein weiteres Beispiel für die Skalierbarkeit des 2226® Prinzips. Die Mischnutzung ist primär der Assetklasse (universitäre) Bildung zugewiesen, die Fertigstellung ist für das 1. Halbjahr 2024 geplant.

Die geleistete Marketingarbeit zum Thema 2226® sowie die steigende Nachfrage nach ressourcenschonenden, CO<sub>2</sub>-reduzierenden Gebäudekonzepten bewirken ein hohes Interesse an der :be AG. Die mit dem Prinzip verbundenen geringeren Bau- und Betriebskosten beinhalten weitere Argumente zur Entscheidung für ein 2226®-Objekt. Kundenseitig steigt zudem der Bedarf nach ESG optimierenden Gebäudestandards, damit erschließen sich weitere Argumentationsfelder: Auch im Sanierungsbereich können individualisierte 2226® Lösungen angeboten werden.

Wie eingangs erwähnt wurde die 2021 begonnene Reorganisation des Unternehmens 2023 abgeschlossen. Der strategisch wichtigste Teil der Umfirmierungen war indes die organisatorische und inhaltliche Loslösung der 2226 GmbH von der Business Unit Architektur und damit der Baumschlager Eberle Architekten GmbH. Die gesellschaftsrechtliche Umstrukturierung soll in Q1 2024 abgeschlossen werden. Eines der Ziele der Maßnahme ist die Stärkung der Kooperationsmöglichkeiten mit Drittarchitekten außerhalb der :be AG.

Der Schritt wurde mit der Initiierung eines neuen Markenauftretts im 4. Quartal 2023 bekräftigt; Fokus war auch hier die Klärung des Dienstleistungsprofils der 2226 GmbH als Anbieter von Softwarelösungen sowie Beratungs- und Monitoringleistungen. Als Plattform für noch mehr internationale Sichtbarkeit der Marke 2226® wurde für 2024 erstmalig die Ausstellertätigkeit an Immobilienmessen geplant und mit der Teilnahme an der MIPIM 2024 in Cannes, FR im 1. Quartal 2024 zeitnah umgesetzt. Operativ konnte die Projektbetreuung mit 30-prozentigem Personalaufbau durch weitere Spezialisten gut mit den Anforderungen mitwachsen.

Mittels Forschung und Entwicklung wird fortlaufend evaluiert, welche Komfortsysteme das 2226®-Prinzip sinnvollerweise ergänzen. Im Ergebnis soll das Business Unit einen auf die Kundenbedürfnisse standardisierten Lösungsansatz (Bauteilekatalog) zur Verfügung stellen; in der weiteren Ausarbeitung sollen datenbasiert unterschiedliche Implementierungsstufen (Pure, Hybrid, Passion) mit Kostenparametern zu Gebäudegeometrie und Fassadensystemen angeboten werden können.

**be immo GmbH**

Mit der be immo GmbH wird auf Basis der in der :be-Gruppe vorhandenen Kompetenzen ein eigenes, nachhaltiges Immobilienportfolio aufgebaut. Im Vordergrund steht grundsätzlich eine langfristige Verwertung der Immobilie mit überdurchschnittlichem Ertragspotenzial. Der Fokus liegt klar auf sehr guten Lagen mit einem Investmenthorizont von zehn Jahren.

2022 wurde mit dem „Millennium Park 20“ in Lustenau AT das erste Objekt ins Portfolio aufgenommen, dabei handelt es sich auch um das erste realisierte 2226 Gebäude und den Hauptsitz der :be AG.

Die eigenen 2226®-Bauten werden als Referenzprojekte zur weiteren Positionierung für das 2226®-Prinzip eingesetzt. Konsequenterweise wird zur Realisierung der Bauvorhaben auf das umfangreiche Know-how der Gruppengesellschaften zurückgegriffen. Die be immo prüft – primär im Zusammenhang mit Kundenprojekten – Investitionsmöglichkeiten nach dem Gebäudeprinzip 2226®.

Im Zeitraum 2023-2026 sollen mindestens zwei weitere Objekte realisiert werden, wobei jedes Bauprojekt über eine eigene Projektgesellschaft umgesetzt wird – einerseits um Verwertungsmöglichkeiten offen zu lassen, andererseits zur Risikominimierung. 2022 wurden dazu mit der MP 19 Investment GmbH und der KS 4 Investment GmbH bereits zwei dieser Projektgesellschaften gegründet. Beide Gesellschaften sind auch 2023 aktiv, entsprechende Bauten sind in Planung.

**2.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren**

**Kennzahlen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage**

Die finanziellen Leistungsindikatoren entsprechen der Empfehlung des Fachsenats für Betriebswirtschaft und Organisation zur Ausgestaltung finanzieller Leistungsindikatoren im Lagebericht.

Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	2023	2022
<b>Kennzahlen zur Ertragslage</b>		
Ergebnis vor Zinsen und Steuern   EBT   TEURO	2.865	1.999
Eigenkapitalrentabilität   ROE	5,4%	3,9%
Gesamtkapitalrentabilität   ROI	5,3%	3,9%
<b>Kennzahlen zur Vermögenslage</b>		
Nettoverschuldung   Net Debt   TEURO	614	44
Nettoumlaufvermögen   Working Capital   TEURO	3.031	1.506
Eigenkapitalquote   Equity Ratio	95,1%	96,9%
Nettoverschuldungsgrad   Gearing	1,1%	0,1%
<b>Kennzahlen zur Finanzlage</b>		
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit   TEURO	-1.225	-1.896
Cash-Flow aus Investitionstätigkeit   TEURO	3.446	1.895
Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit   TEURO	-2.456	-700

**Nachhaltigkeit**

Im Berichtsjahr stand für die :be AG die Konsolidierung und Bereinigung der Konzernstruktur sowie die Positionierung der 2226 GmbH im Vordergrund. Die Richtlinie (EU) 2022/2464 über die Nachhaltigkeitsberichterstattung von Unternehmen trat am 05.01.2023 in Kraft und soll bis zum 06.07.2024 in nationales Recht umgesetzt werden. Die 2023 eingesetzte Arbeitsgruppe nahm erste Arbeiten auf, die orientierenden Charakter hatten.

Je nach Bewertungsdimension (Konzern oder Einzelunternehmen) und Entwicklung der Betriebsleistung wird die :be AG ab dem Geschäftsjahr 2024, 2026 oder, unter Anwendung der Opting Out-Strategie für börsennotierte KMUs 2028 CSRD berichtspflichtig.<sup>17</sup> Die rechtlichen Rahmenbedingungen und sektorspezifischen ERSR<sup>18</sup> zu den Anforderungen für Unternehmen des NACE Code<sup>19</sup> Abschnitts M „Erbringung von Freiberuflichen, wissenschaftlichen und Technischen Dienstleistungen der Klasse 70 und 71“ sind bisher unklar. Daher hat

sich die Arbeitsgruppe im Berichtsjahr 2023 zur zielgerichteten Informationsbeschaffung mit dem neu implementierten ESG – DataHub<sup>20</sup> der OeKB<sup>21</sup> auseinandergesetzt. Zentrales Element dieses Tools ist ein Fragebogen, der nach Abschluss einen automatisierten Report auswirft. Im Vergleich zu EU-Anforderungen und internationalen Standards zur Nachhaltigkeitsberichterstattung sind die Fragen stark in Ausmaß und Komplexität reduziert und auf die inhaltlichen Bedürfnisse von Banken abgestimmt.

Die Arbeit mit dem Fragebogen, dessen Struktur sowohl die SDG und GRI Sets als auch die für das zukünftige CSRD Reporting relevanten ESRS Kriterien berücksichtigt, hat aufgezeigt, dass die :be AG auf inhaltlicher und qualitativer Ebene gut positioniert ist. In quantitativer Hinsicht wird die Einführung des Nonfinancial Reportings aber eine ähnlich dimensionierte Herausforderung wie die Einführung des IFRS. Der zielgerichtete Aufbau eines strategischen Nachhaltigkeitsmanagementsystems mit entsprechenden Kennzahlen ist für die :be-Gruppe essenziell – langjährige qualitative Erfahrungen und Überzeugungen können so in Kennzahlen übersetzt werden und dienen mit als Entscheidungsgrundlage für Finanzinvestoren.

So neu die strukturelle, prozessbezogene Betrachtung nachhaltigen Wirtschaftens auf den ersten Blick zu sein scheint: Zahlreiche ESG-Kriterien gehörten für die :be-Gruppe als Architekturbüro mit hohem Verantwortungsbewusstsein für eine lebenswerte und -fähige Welt künftiger Generationen schon sehr lange zu den Grundsätzen und zur Unternehmenskultur.

Nachhaltiges Bauen ist und bleibt eines der Kernthemen der :be AG. Letztlich geht es bei Architektur immer um Zukunft, da der Beitrag eines Gebäudes zum öffentlichen Raum nach dem Anspruch von Baumschlager Eberle Architekten auf eine Nutzung über mehr als 100 Jahre ausgerichtet ist. Wesentlich für eine Nutzung über solch lange Zeiträume sind nutzungsneutrale Strukturen, um Flächen leicht an sich ändernde Anforderungen anpassen zu können.

Der Einsatz nachwachsender, möglichst lokaler Werkstoffe sowie die Reduktion grauer Energie, u.a. durch die Wiederverwertung von Baumaterial als Einstieg in die Kreislaufwirtschaft, legen das Fundament für die materielle Nachhaltigkeit. Die barrierefreie Zugänglichkeit von Gebäuden und die Integration in die Umgebung vor Ort garantieren die soziale Nachhaltigkeit.

126

127



Bei der Energiebilanz eines Gebäudes zählen nicht nur Energieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Ausstoß, Dämmung und Haustechnik – vielmehr gilt es, den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes in den Blick zu rücken: seine Nutzbarkeit und Akzeptanz über Generationen hinweg, seinen Umgang mit Ressourcen und Materialien, seine städtebauliche und kulturelle Qualität bis hin zu seinen Life-Cycle-Kosten. Die optimale Kombination dieser Faktoren trägt zur Nachhaltigkeit eines Hauses bei.

Der Nachhaltigkeitsanspruch betrifft auch den Arbeitsalltag. Die 2022 im Nachgang der konkreten ESG-Sensibilisierung angeregten lokalspezifischen Anpassungen im Nutzerverhalten an den Bürostandorten, die erfolgreich zur Senkung im direkten wie indirekten Energieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Fußabdruck führten, wurden 2023 konsequent weitergeführt. Dazu gehören Anpassungen im IT-Management, die eine Nachtabschaltung der Infrastruktur ermöglichen, die Reduktion von Präsenzmeetings zugunsten digitaler Arbeitsgruppen, Mobilitätsvorgaben für alle Hierarchiestufen sowie weitere CO<sub>2</sub>-reduzierende Maßnahmen auf lokaler Ebene.

Die :be-Gruppe strebt eine vorbildliche Umwelt- und Energiebilanz an und hält sich an alle geltenden Umweltvorschriften sowie an interne Umweltleitlinien. Ressourcen wie Energie, Wasser und Büromaterialien werden verantwortungsvoll beschafft und genutzt. Nachhaltige Ansätze werden konsequent verfolgt. Alle Bauprojekte sind nachhaltig. Vorläufiger Höhepunkt ist das 2226<sup>®</sup>-Gebäudeprinzip.

<sup>17</sup> Im Jahr 2023 erfolgte eine inflationsbedingte Anhebung der monetären Schwellenwerte in der Begriffsdefinition «Grosses Unternehmen» um 25 Prozent. Laut der delegierten Richtlinie (EU) 2023/2775 gelten Unternehmen als groß, wenn sie mindestens zwei der folgenden Kriterien überschreiten: Nettoumsatz von 50 Millionen Euro (vorher 40 Millionen Euro), Bilanzsumme von 25 Millionen Euro (vorher 20 Millionen Euro), 250 Beschäftigte im Durchschnitt des Geschäftsjahrs (keine Anpassung).

<sup>18</sup> European Sustainability Reporting Standards, herausgegeben durch die EFRAG  
<sup>19</sup> VERORDNUNG (EG) Nr. 1893/2006 DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 20. Dezember 2006 zur Aufstellung der statistischen Systematik der Wirtschaftszweige NACE Revision 2 und zur Änderung der Verordnung (EWG) Nr. 3037/90 des Rates sowie einiger Verordnungen der EG über bestimmte Bereiche der Statistik

<sup>20</sup> <https://www.oekb-esgdatahub.com/>

<sup>21</sup> OeKB ist ein Spezialinstitut, das mit ihren Services die Exportwirtschaft und den Kapitalmarkt unterstützt

## 2.5 Chancen und Risiken

### Risikomanagement

Das Chancen- und Risikomanagement stellt im Konzern der :be AG eine wichtige Grundlage für unternehmerisches Handeln dar. Aufgrund der noch kurzen Zeit des Bestehens der :be AG wurde das Risikomanagement in der Vergangenheit bei den Beteiligungen bzw. Tochtergesellschaften gelebt. Das Management von Risiken erfolgt daher weitgehend dezentral. In mindestens halbjährlichen Managementmeetings mit allen beherrschten Tochtergesellschaften wird der Vorstand über die identifizierten Risiken und deren Bewertung sowie über allfällige Maßnahmen informiert. Die Risiken sind dokumentiert und werden periodisch auf die wirtschaftlichen und politischen Entwicklungen angepasst. Auf Konzernebene wird seit einigen Monaten gezielt ein übergeordnetes Risikomanagementsystem entwickelt, welches es ermöglichen soll, frühzeitig Abweichungen von den Zielen der Unternehmensgruppe und damit Risiken, aber auch Chancen zu erkennen. Hierzu zählen ein Risikomanagementprozess und eine Risikosteuerung auf Grundlage einer entsprechenden Strategie für den Umgang mit Risiken.

Bei einem derzeit noch sehr geringen Personalbestand in der :be AG trägt der Finanzvorstand die Verantwortung für das Risikomanagement sowie die interne Revision, das Controlling und die Compliance. Er berichtet entsprechend an den Gesamtvorstand im Rahmen regelmäßig stattfindender Vorstandssitzungen. Der Aufsichtsrat wird regelmäßig und kontinuierlich im Rahmen der Aufsichtsratssitzungen informiert.

### Darstellung der einzelnen Risiken

Risiken, aber auch Chancen können aus vielfältigen Einflussfaktoren heraus entstehen, welche über das operative Geschäft im Konzern hinausgehen und insofern nicht nur von eigenem Handeln oder Unterlassen abhängig sind. Im laufenden Geschäftsjahr 2024 wird der Vorstand dafür Sorge tragen, dass das Risikomanagementsystem im Konzern gezielt weiterentwickelt wird.

### Gesamtwirtschaftliche Risiken

Wie unter 2.2 Wirtschaftsbericht dargestellt haben die zahlreichen internationalen Krisen und das veränderte Zinsumfeld die Weltwirtschaftsentwicklung in 2023 gedämpft und werden auch im laufenden Jahr negative Auswirkungen auf die globale Konjunktur haben. Die Bauwirtschaft und die Immobilienbranche leiden unter den gestiegenen Finanzierungs- und Baukosten, der anhaltend hohen Inflation, dem realen Kaufkraftverlust der privaten Haushalte, dem abge-

schwächten Wirtschaftswachstum, der knapperen Situation der Staatshaushalte und sinkenden Immobilienpreisen. Die Zahl der Baugenehmigungen und -fertigstellungen sind in diesem Umfeld deutlich gesunken, Bauprojekte werden vielfach storniert oder leiden unter teils erheblichen Verzögerungen bzw. Verschiebungen. Auch bei den Projekten der :be AG kam es im Jahresverlauf zu Verzögerungen bzw. Verschiebungen im Projektverlauf. Kurzfristige Projektverschiebungen konnten nicht zeitnah durch Kostenreduktionen kompensiert werden, hinzu kamen vereinzelt Wertberichtigungen für Forderungen.

Finanz- und Wirtschaftskrisen können im Besonderen Projekte der Gesellschaft hinsichtlich einer gezielten Liquiditätsplanung, geplanter Kreditaufnahmen, aber auch der operativen Realisierung negativ beeinflussen. Bei steigenden Zinsen und einer konjunkturellen Abkühlung besteht zudem das Risiko, dass Abwertungen auf das Anlagevermögen vorgenommen werden müssen und Buchverluste entstehen.

### Operative Risiken Abhängigkeit von der Entwicklung regionaler Märkte

Zum Bilanzstichtag ist die :be Gruppe mit 18 Architekturgesellschaften an 16 Standorten in Europa und Asien vertreten und damit in ihrem Geschäftserfolg von der regionalen Entwicklung dieser Märkte abhängig. Es besteht das Risiko, dass sich einzelne oder mehrere Märkte aufgrund geopolitischer Krisen und/oder einer schwachen konjunkturellen Entwicklung sowie neuer regulatorischen Bedingungen schlechter als erwartet entwickeln oder gar ganz einbrechen und sich damit entsprechend negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der :be Gruppe auswirken.

### Währungsrisiken

Die internationale Ausrichtung der Geschäftstätigkeit von :be und der angestrebte Ausbau der geografischen Präsenz in Asien bringen eine Vielzahl von nicht Euro-basierten Zahlungsströmen in unterschiedlichen Landeswährungen mit sich. Ein Anteil der Umsatzerlöse der :be Gruppe einerseits sowie der Betriebskosten, Investitionsausgaben bzw. auch Fremdwährungskredite andererseits entfallen derzeit auf die Währungen Schweizer Franken (CHF), Hongkong-Dollar (HKD), Zloty (PLN), Vietnamesischer Đồng (VND) und Renminbi Yuan (CNY).

### Finanzierungs- und Zinsrisiken

In 2023 haben die Notenbanken zur Bekämpfung der hohen Inflation die Leitzinsen mehrfach angehoben. Die US-Notenbank Federal Reserve (Fed) hob den Leitzins zuletzt im Juli

2023 auf eine Spanne von 5,25 bis 5,50 % an, die Europäische Zentralbank (EZB) beließ den Leitzins seit September 2023 bei 4,5 %.<sup>22</sup> Der rasante Anstieg der Kreditzinsen für Baufinanzierungen hat wie zuvor dargestellt die Bau- und Immobilienbranche schwer belastet.

Risiken in Zusammenhang mit außergewöhnlichen Ereignissen, Höherer Gewalt, nicht vorhersehbaren Ereignissen Ereignisse höherer Gewalt können Störungen oder den gänzlichen Ausfall der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft zur Folge haben. Dazu zählen Kriege, Terrorismus, kriminelle Aktivitäten, Natur- und Umweltkatastrophen, Betrugsfälle, menschliches Fehlverhalten, politische Veränderungen, Änderungen des rechtlichen und regulatorischen Umfelds oder der Gerichts- oder der Verwaltungspraxis, Inflation oder sonstige wesentliche Änderungen des Marktumfelds. Infolge des Krieges, welchen Russland in der Ukraine führt, und die damit verbundenen Auswirkungen hat die Risikolage extrem verändert.

### Unternehmensspezifische Risiken

#### Allgemeine unternehmerische Risiken

Es besteht ein allgemeines unternehmerisches Risiko durch eine Unsicherheit in der Entwicklung des Unternehmens, der Entwicklung des Geschäftsmodells am Markt sowie der generellen Marktentwicklung, insbesondere auch bei den Beteiligungen der Gesellschaft. Fehlentscheidungen des Vorstands der Gesellschaft können sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken.

#### Abhängigkeit von Mitarbeitern in Schlüsselpositionen

Der wirtschaftliche Erfolg der Gesellschaft beruht wesentlich auf Humankapital. Für den Fall des Ausscheidens von Schlüsselkräften aus der Gesellschaft besteht die Gefahr, dass es der Gesellschaft nicht in einem angemessenen Zeitraum oder zu angemessenen Konditionen gelingt, vergleichbar qualifizierte Mitarbeiter zu gewinnen. Der Wettbewerb um Führungskräfte, erfahrene und gute Architekten und allgemein motiviertes und leistungsbereites Personal ist intensiv. Es besteht insofern ein Risiko darin, dass der Gesellschaft in der Zukunft zu wenige, hochqualifizierte Mitarbeiter zur Verfügung stehen werden.

*Es besteht das Risiko, dass wesentliche Entwicklungen und Trends in den Tätigkeitsbereichen der Gesellschaft zu spät erkannt werden.*

Der Erfolg der Gesellschaft hängt auch vom Erkennen von wesentlichen Entwicklungen und Trends in der Architektur ab. Ein zu spätes Erkennen dieser wesentlichen Entwicklungen und Trends in den Tätigkeitsbereichen der Gesellschaft kann nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

#### *Risiko des Ausfalls wichtiger Vertragspartner mit teilweisen oder gänzlichen Zahlungsausfällen*

Die Gesellschaft ist dem Risiko ausgesetzt, dass ihre Vertragspartner abgeschlossene Vereinbarungen oder sonstige Verpflichtungen nicht erfüllen. Sollten Vertragspartner der Gesellschaft mit ihren geschuldeten Leistungen ausfallen oder sollten Verträge gekündigt werden oder neue Verträge mit anderen Vertragspartnern abgeschlossen werden, so besteht das Risiko für Forderungsausfälle mit negativen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

#### *Risiko potentieller Schadenersatzforderungen*

Die Gesellschaft operiert in einem Geschäftsfeld, in dem sie Schadenersatzforderungen von Auftraggebern ausgesetzt sein könnte. Sollten Schadenersatzforderungen gegenüber der Gesellschaft durchgesetzt werden, könnte dies erhebliche Liquiditätsabflüsse oder den Verlust von Ansehen bedeuten.

#### *Risiken in den Bereichen Cybersecurity, Informationssicherheit und IT-Security*

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft hängt auch von funktionierenden Kommunikations- und Datenverarbeitungssystemen ab. Ausfälle, Unterbrechungen und Sicherheitsmängel können die Arbeitsfähigkeit der Gesellschaft erheblich einschränken und negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben. Trotz aller Vorsichtsmaßnahmen kann jede gravierende Störung dieser Systeme zu Risiken in Bezug auf die Vertraulichkeit, Verfügbarkeit und Integrität von Daten führen, was sich wiederum negativ auf die Reputation, Produktions- und Wettbewerbsfähigkeit sowie Geschäftslage der :be Gruppe auswirken kann.

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft ist abhängig von sich ändernden gesetzlichen und behördlichen Vorschriften. Gesetzliche Änderungen können die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft negativ beeinflussen. Die Planung unterliegt zahlreichen und immer strenger werdenden gesetzlichen

und behördlichen Vorschriften sowie Genehmigungen oder sonstigen Bewilligungen. Die Verschärfung gesetzlicher Vorschriften kann zu Umsatzrückgängen führen.

#### **Gesamtbetrachtung der Risiken**

Die :be AG verfolgt eine Wachstumsstrategie, die neben dem Ausbau der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit im Rahmen der Architekturdienstleistungen auch anorganisches Wachstum durch Zukäufe und neue Geschäftsfelder beinhaltet. Die Wachstumsstrategie fußt seit den Anfängen des Unternehmens primär auf Eigenmitteln; Fremdmittel wurden bisher zur Immobilienfinanzierung und zur Wachstumsfinanzierung eingesetzt. Konsequenterweise ist das Risiko der stark steigenden Basiszinssätze zur Eindämmung der Inflation für den :be-Konzern von untergeordneter Bedeutung.

Im Zuge der Verwerfungen auf den Bau- und Immobilienmärkten profitiert die :be Gruppe besonders von ihrem Fokus auf hochwertige Architektur in Verbindung mit höchster Energieeffizienz von Gebäuden. ESG-konforme bzw. grüne Immobilien gewinnen zunehmend an Attraktivität und sind weniger krisenanfällig als der klassische Gebäudebau.

Nach derzeitigem Informationsstand existieren zum Bilanzstichtag keine existenzbedrohenden Risiken, die einzeln oder in ihrer Gesamtheit den Fortbestand des Unternehmens gefährden könnten. Derartige Risiken sind auch im laufenden Geschäftsjahr nicht zu erwarten.

<sup>22</sup> Vgl. <https://www.finanzen.net/zinsen/leitzins>

## **2.6 Prognosebericht**

### **Gesamtwirtschaftliche Entwicklung**

Der IWF prognostiziert gemäß seines im Januar 2024 veröffentlichten World Economic Outlook für 2024 ein globales Wirtschaftswachstum auf dem Niveau des Vorjahres (+3,1 %), gefolgt von +3,2 % in 2025. Gegenüber seinem letzten Ausblick im Oktober 2023 bedeutet dies für 2024 eine Anhebung um 0,2 Prozentpunkte, da die Widerstandsfähigkeit in den USA und großen Schwellen- und Entwicklungsländern über den Erwartungen liegt sowie aufgrund fiskalischer Unterstützung in China. Allerdings liegen die für 2024 und 2025 prognostizierten Wachstumsraten weiter unter dem historischen Durchschnitt von 3,8 % (2000-19), gedämpft durch die erhöhten Leitzinsen der Zentralbanken zur Bekämpfung der Inflation, einem Rückzug der fiskalischen Unterstützung angesichts hoher Schulden, die die Wirtschaftstätigkeit belasten, und eines niedrigen zugrunde liegenden Produktivitätswachstums.

Bezüglich der globalen Inflation wird für 2024 ein Absinken auf 5,8 % und für 2025 auf 4,4 % angenommen. Mit Hinblick auf die Chancen und Risiken für diesen Ausblick hebt der IWF positiv hervor, dass ein schnellerer Inflationsrückgang zu einer weiteren Lockerung der finanziellen Bedingungen führen könnte mit entsprechend höherem Wirtschaftswachstum, demgegenüber negativ aber geopolitische Schocks (einschließlich der Krise im Roten Meer) neue Rohstoffpreisanstiege und Versorgungsunterbrechungen zur Folge haben sowie eine anhaltende Grundinflation die restriktive Geldpolitik verlängern könnte.<sup>23</sup> Für die EU-Konjunktur nimmt der IWF für 2024 (+0,9 %) und 2025 (+1,7 %) eine Erholung vom nur geringen 2023er BIP-Wachstum an. Mit den nachlassenden Auswirkungen der Energiepreis-Schocks und sinkender Inflation und damit entsprechender positiver Auswirkungen auf die Realeinkommen dürfte der private Konsum anziehen.<sup>24</sup> Die Medianwerte des Konjunkturtableaus des Leibniz-Zentrums für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW; Anfang Februar 2024) wurden zuletzt angesichts geopolitischer Unsicherheiten, der hohen Zinsen und der schwächelnden Weltwirtschaft erneut nach unten revidiert. So soll das reale BIP im Euroraum in 2024 um voraussichtlich 0,7 % zulegen, in 2025 dann um 1,5 %. Mit Blick auf die Verbraucherpreise rechnet das ZEW im Mittel für 2024 mit einem Zuwachs von 2,5 %, gefolgt von 2,2 % in 2025.<sup>25</sup>

Für **Österreich** prognostiziert das WIFO für 2024 und 2025 BIP-Wachstumsraten von 0,9 % und 2,0 %. Die niedrigere 2024er Wachstumsrate basiert auf der verzögerten Erholung der Industrieproduktion, die auch 2024 noch leicht schrumpfen wird, während der Dienstleistungssektor in beiden Jahren merklich wachsen dürfte. Für die Bauwirtschaft ist auch für 2024 von einer deutlich sinkenden Wertschöpfung auszugehen, belastet durch die hohen Bau- und Finanzierungskosten. Insofern würde erst ab dem zweiten Halbjahr 2024 die Konjunkturerholung einsetzen. In beiden Jahren dürften zunehmende Realeinkommen den privaten Konsum (2024: +1,6 %; 2025: +2,0 %) stützen. Die Inflation taxiert das WIFO für 2024 jahresdurchschnittlich auf 4 %, für 2025 auf 3,1 %, geprägt durch sinkende Energiepreise, demgegenüber aber hartnäckige Teuerungen bei Industriegütern, Nahrungsmitteln und Dienstleistungen. Die Arbeitslosigkeit soll erst 2025 sinken, der Beschäftigtenzuwachs wird sich in 2024 in etwa halbieren.<sup>26</sup>

Die Konjunkturforschungsstelle (KOF) prognostiziert für die **Schweiz** im laufenden Jahr ein Wirtschaftswachstum von 1,3 %, getragen von der Binnenkonjunktur. So werde der private Konsum in 2024 um 1,2 % und in 2025 um 1,5 % zulegen, aber weiter durch die Inflation gebremst werden. Auf der Exportseite wird die nur leichte Erholung der Weltwirtschaft

die Aussichten der schweizerischen Unternehmen bis in die zweite Jahreshälfte 2024 dämpfen. Die Beschäftigungsdynamik auf dem Arbeitsmarkt wird in den Jahren 2024 und 2025 vergleichsweise gering bleiben (Beschäftigungsplus 2024: 0,7 %, 2025: 0,8 %). Im Hinblick auf die Bauinvestitionen rechnet das KOF mit einem Anstieg um 1,9 % in 2024 sowie 2,7 % in 2025.<sup>27</sup>

Das ifo-Institut hat seine Prognose für das Wachstum der **deutschen Wirtschaft** im laufenden Jahr zuletzt Ende Januar 2024 von zuvor +0,9 % auf +0,7 % revidiert. Hintergrund waren die zusätzlichen Einsparungen im Bundeshaushalt in Höhe von knapp 19 Mrd. EUR.<sup>28</sup> Andere Wirtschaftsforscher schätzen die deutsche Konjunktorentwicklung in 2024 zum Teil deutlich pessimistischer ein. Die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) sieht Deutschlands Wirtschaftswachstum in 2024 nur noch bei +0,3 % und damit deutlich geringer als in anderen Industrieländern im Euroraum und weltweit. Belastungen ergäben sich unverändert durch das größere Gewicht der energieintensiven Industrie, die vergleichsweise größere Abhängigkeit von russischen Energieimporten und die damit einhergehende stärkere Verteuerung von Energie. Für zusätzliche Verunsicherung hat die Haushaltsdebatte gesorgt, welche die Investitionen der Unternehmen und den privaten Konsum dämpfte.<sup>29</sup>

Für **Frankreich** hatte die französische Regierung im vergangenen Herbst die Wachstumsprognose für 2024 von zuvor +1,6 % auf +1,4 % gesenkt. Hintergründe waren die schwächelnde deutsche Konjunktur, die Schwierigkeiten in China und die hohen Zinsen. Demgegenüber werde aber der Inflationsdruck weiter sinken (erwartete Inflationsrate 2024: 2,6 %) und damit die privaten Konsumausgaben stützen.<sup>30</sup> Das Institut für Weltwirtschaft in Kiel rechnet für 2024 mit einem Wirtschaftswachstum in Höhe von 0,6 %.<sup>31</sup>

### **Branchensituation**

Für die Bauwirtschaft in der Eurozone prognostiziert EUROCONSTRUCT für das Jahr 2024 eine um 2,1 % sinkende Bauleistung, bevor für die Folgejahre 2025 (+1,5 %) und 2026 (+1,6 %) ein moderates Wachstum angenommen wird. Für 2024 nimmt EUROCONSTRUCT für die 19 Länder bei der Bauleistung Veränderungsrate in einer Spanne von -7,3 % (Italien) bis +4,4 % (Irland) an. Die für :be bedeutenden europäischen Märkte weisen eine unterschiedliche Entwicklung auf. In Österreich soll die Bauleistung in 2024 nochmals kräftiger zurückgehen (-4,1 %), in Frankreich (-0,8 %) und Deutschland (-2,2 %) schwächt sich der Rückgang ab, während für die Schweiz wieder ein moderates Wachstum von

1,6 % erwartet wird. In den 19 EUROCONSTRUCT-Ländern wird übergreifend für 2024 ein wachsender Tiefbausektor (mit Expansion bis in 2026 hinein), ein abrupt verlangsamer Wohnungsbau (mit nur moderatem Wachstum in 2025 und 2026) und ein stagnierender Nichtwohnbau (mit Wachstum in 2025 und 2026) prognostiziert. Die Renovierung bestehender Gebäude wird voraussichtlich in 2024 zurückgehen, gedämpft durch den Wohnbausektor, hiernach aber das Volumen des Neubausektors übertreffen.<sup>32</sup>

Im Hinblick auf die reale Bruttowertschöpfung der Architektur- und Ingenieurbüros prognostiziert Eurostat für die für :be wichtigen europäischen Märkte nur für Spanien (+0,67 %), Polen (+1,22 %) und die Schweiz (+0,58 %) Wachstum. In Deutschland (-0,85 %), Frankreich (-0,03 %), Italien (-3,37 %) und Österreich (-1,77 %) wird sich die Bruttowertschöpfung real noch rückläufig entwickeln.<sup>33</sup>

Unter den europäischen Teilmärkten ist die Entwicklung in vier Ländern für die Gesellschaften des :be-Konzerns von besonderer Bedeutung.

In **Österreich** geht die WIFO erst für das Jahr 2025 wieder von einer sich stabilisierenden Bauproduktion aus. In 2024 werde die Baukonjunktur zuvor ihren Tiefpunkt erreichen. Der Hochbau wird durch hohe Bau- und Finanzierungskosten belastet, insbesondere der Wohnbau. Eine stabile Entwicklung zeigten dagegen bislang der Tiefbau und das Baunebengewerbe, auf letzteres schlägt aber allmählich die Schwäche im Wohnbau durch.<sup>34</sup> Da Bauträger und Entwickler wegen der höheren Zinsen und strengeren Kreditvergabe geplante Neubauten verschoben haben, geht die Explorale-Bauträgerdatenbank für 2024 von 41.200 neu fertiggestellten Wohneinheiten und für 2025 von rund 34.900 Einheiten in Österreich aus.<sup>35</sup>

In der **Schweiz** rechnet die KOF - wie zuvor dargestellt - für 2024 mit einer Erholung der Bauinvestitionen, die in 2025 weiter an Dynamik gewinnt, unterlegt durch sich normalisierende Baupreise und sinkende Hypothekenzinsen.<sup>36</sup> Der Schweizerische Baumeisterverband nimmt für 2024 einen Umsatz von 23,2 Mrd. CHF im Bauhauptgewerbe und damit einen Rückgang von 1,1 % gegenüber 2023 an. Aufgrund der stark gestiegenen Baukosten sinken Bauaufträge und -bewilligungen, weshalb für den Wohnungsbau in 2024 keine Zunahme zu erwarten sei. Stimulierend könnten sich sinkende Leitzinsen auswirken. Im Öffentlichen Bau sind steigende Aufträge wahrscheinlich, bremsend wird sich jedoch die vielerorts angespannte Haushaltslage auswirken.<sup>37</sup>

In **Deutschland** prognostiziert der Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB) für 2024 einen realen Umsatzrückgang von 3 % auf 154,4 Mrd. EUR. Verantwortlich sei der Wohnungsbau, dessen Umsatz in 2024 aufgrund der gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten real um rund 13 % auf 49,9 Mrd. EUR sinken dürfte. Hier rechnet der ZDB für das laufende Jahr nur noch mit 235.000 fertiggestellten Wohneinheiten. Im Wirtschaftsbau sieht der ZDB eine zweigeteilte Entwicklung; während der Wirtschaftshochbau durch die Zinsentwicklung und die Energiepreise ausgebremst würde, sorgen im Wirtschaftstiefbau Investitionen des Bundes und der Deutschen Bahn für deutliche Impulse. In Summe erwartet der ZDB für diese Sparte in 2024 ein Umsatzplus 3 % auf ca. 60 Mrd. EUR (real). Im Öffentlichen Bau werden die Umsatzerlöse voraussichtlich real um rund 3 % auf 44,5 Mrd. EUR zulegen, basierend auf den Investitionslinien für die Infrastruktur.<sup>38</sup> Mit Blick auf die miserable Lage im Wohnungsbau fordert der Verband den Bund dazu auf, mit Förderkonzepten auf dem EH 55-Niveau zu helfen und die Länder, die Grunderwerbsteuer abzusenken. Problematisch sei zudem, dass sich das Bauhauptgewerbe zwischen einerseits Fachkräftesuche (im Ingenieur- und Tiefbau) und drohender Kurzarbeit und Kündigungen (Unterauslastung der Kapazitäten im Wohnungsbau) bewege. Daher nimmt der ZDB für 2024 ein Absinken der Beschäftigten um 30.000 auf unter 900.000 an.<sup>39</sup>

Die Deutsche Bundesbank rechnet für 2024 mit weiter absinkenden Wohnungsbauinvestitionen, wenngleich mit gegenüber 2023 verringerter Dynamik. Die Talsohle wird erst Anfang 2025 unterschritten, hiernach erwartet die Bundesbank eine verhaltene Erholung. Übergeordnet sei die fundamentale Nachfrage nach Wohnraum intakt, verstärkt durch die hohe Zuwanderung, darüber hinaus ist keine weitere Steigerung der Finanzierungskosten bei zugleich sich erholenden realen Haushaltseinkommen zu erwarten. Stützend werden sich zudem die energetischen Renovierungen von Bestandsimmobilien auswirken.<sup>40</sup>

In **Frankreich** nimmt der Branchenverband Fédération Nationale des Travaux Public für 2024 trotz der schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen erneut Wachstum für den Bausektor an, welches jedoch mit +2 % (nominale Umsatzsteigerung) schwächer ausfallen wird als in 2023. Tiefbauunternehmen profitieren von Großbaufträgen aus den Großprojekten wie die Gigafabriken im Batteriebereich, der Tunnelbau Lyon-Turin, der Kanalbau Seine-Nord Europe oder die Vergabe des Baus zweier Metroeilstücke Ende 2023

im Rahmen des Projekts "Grand Paris Express". Dabei wird das Wohnungsbauvolumen geschätzt deutlich um etwas mehr als 20 % einbrechen, basierend auf den stark rückläufigen Baugenehmigungen. Damit werden nicht nur die Margen zurückgehen, sondern auch zunehmende Unternehmensschließungen nach sich ziehen mit entsprechend hoher Mitarbeiterentlassung von schätzungsweise 90.000.<sup>41</sup>

<sup>32</sup> Vgl. <https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2024/01/30/world-economic-outlook-update-january-2024>

<sup>33</sup> Vgl. ebd., Download Full Report, S. 3-4

<sup>34</sup> Vgl. Börsen-Zeitung, Ausgabe vom 13.02.2024, Seite 8, „Euroraum lässt Deutschland hinter sich“

<sup>35</sup> Vgl. [https://www.wifo.ac.at/jart/prj3/wifo/resources/person\\_dokument/person\\_dokument.jart?publikationsid=71307&mime\\_type=application/pdf](https://www.wifo.ac.at/jart/prj3/wifo/resources/person_dokument/person_dokument.jart?publikationsid=71307&mime_type=application/pdf)

<sup>36</sup> Vgl. <https://kof.ethz.ch/news-und-veranstaltungen/medien/medienmitteilungen/2023/12/kof-konjunkturprognose-winter-2023-schweizer-wirtschaft-im-sog-der-internationalen-konjunkturschwaeche.html>

<sup>37</sup> Vgl. <https://www.ifo.de/pressemitteilung/2024-01-24/ifo-institut-kennt-wachstumsprognose-fuer-2024>

<sup>38</sup> Vgl. <https://www.zeit.de/wirtschaft/2024-02/oecd-halbiert-wachstum-prognose-deutschland>

<sup>39</sup> Vgl. <https://www.wiwo.de/politik/konjunktur/konjunktur-franzoesisches-finanzministerium-senkt-wachstumsprognose-fuer-2024/29392766.html>

<sup>40</sup> Vgl. [https://www.ifw-kiel.de/fileadmin/Dateiverwaltung/IFW-Publications/fis-import/6aa6a98f-44b7-4fb4-8e1f-de5a57d2ca3e-KKB\\_111\\_2024-Q1\\_Welt.pdf](https://www.ifw-kiel.de/fileadmin/Dateiverwaltung/IFW-Publications/fis-import/6aa6a98f-44b7-4fb4-8e1f-de5a57d2ca3e-KKB_111_2024-Q1_Welt.pdf) S. 20

<sup>41</sup> Vgl. <https://www.euroconstruct.org/news/96th-euroconstruct-conference/>

<sup>42</sup> Vgl. von :be erworbene Statistiken von Wuestpartner

<sup>43</sup> Vgl. [https://www.wifo.ac.at/jart/prj3/wifo/resources/person\\_dokument/person\\_dokument.jart?publikationsid=71307&mime\\_type=application/pdf](https://www.wifo.ac.at/jart/prj3/wifo/resources/person_dokument/person_dokument.jart?publikationsid=71307&mime_type=application/pdf) Seite 9

<sup>44</sup> Vgl. <https://kurier.at/wirtschaft/immo/delle-wohnungsbau-jahr-2024-bauboom-wohnungsmarkt-kaeuffer/402620345#:~:text=F%C3%BCr%202024%20erwarten%20die%20Experten,und%20f%C3%BCr%202025%20rund%2034.900.&text=Bereits%20seit%20einigen%20Jahren%20C3%BCbersteigt,Nieder%20C3%B6sterreich%20den%20demografisch%20begr%C3%BCndeten%20Bedarf.>

<sup>45</sup> Vgl. <https://kof.ethz.ch/news-und-veranstaltungen/medien/medienmitteilungen/2023/12/kof-konjunkturprognose-winter-2023-schweizer-wirtschaft-im-sog-der-internationalen-konjunkturschwaeche.html>

<sup>46</sup> Vgl. <https://baumeister.swiss/gutes-baujahr-2023-baukonjunktur-2024-im-zeichen-wichtiger-wohnbau-und-infrastrukturentscheide/>

<sup>47</sup> Vgl. [https://www.zdb.de/fileadmin/user\\_upload/90\\_-2023\\_Konjunktur\\_2023\\_2024\\_Langfassung\\_Statement.pdf](https://www.zdb.de/fileadmin/user_upload/90_-2023_Konjunktur_2023_2024_Langfassung_Statement.pdf)

<sup>48</sup> Vgl. <https://www.zdb.de/meldungen/wohnungsbau-weiter-auf-talfahrt-personalabbau-muss-verhindert-werden> und [https://www.zdb.de/fileadmin/user\\_upload/90\\_-2023\\_Konjunktur\\_2023\\_2024\\_Langfassung\\_Statement.pdf](https://www.zdb.de/fileadmin/user_upload/90_-2023_Konjunktur_2023_2024_Langfassung_Statement.pdf)

<sup>49</sup> Vgl. <https://www.bundesbank.de/resource/blob/920342/b4a237de9f9288f-fa511a87e5ae75c73/mL/2023-12-prognose-data.pdf> S. 25

<sup>50</sup> Vgl. <https://www.gtai.de/de/trade/frankreich/branchen/bauwirtschaft-seht-sich-nach-aufschwung-1071586>

## Ausblick

Für das Geschäftsjahr 2024 plant der Vorstand trotz eines anhaltend schwierigen Marktumfelds mit Wachstum für die :be Gruppe. Die Betriebsleistung (zusammengesetzt aus Umsatzerlösen, sonstigen betrieblichen Erträgen und dem Ergebnis aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien) soll gegenüber dem Vorjahr ausgeweitet und entsprechend auch das konsolidierte Jahresergebnis der Gruppe gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden.

Der Auftragsbestand im :be AG-Konzern hat sich im laufenden Geschäftsjahr 2024 entsprechend den gesetzten Erwartungen und den darin enthaltenen Wachstumszielen entwickelt. Per Ende April wurde von den Tochtergesellschaften im Zuge ihrer Unternehmensberichte über einen positiven Geschäftsverlauf entsprechend den gelegten Budgets berichtet.

Von herausragender Bedeutung für 2024 und die kommenden drei Geschäftsjahre ist ein neuer Großauftrag, den die :be AG Ende 2023 akquiriert hat. Die :be AG hat sich sehr erfolgreich in einem Wettbewerb mit namhaften Marktbegleitern durchgesetzt und den Auftrag für den Bau des neuen Hauptsitzes der Carl Zeiss AG, ein weltweit führendes Technologieunternehmen der optischen und optoelektronischen Industrie, in Oberkochen gewonnen.

Aufgrund des äußerst schwierigen Marktumfelds mit ungünstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen lassen sich Projektverschiebungen mit entsprechender zeitlicher Verschiebung von Umsatzerlösen und damit Ergebnisbeiträgen nicht ausschließen, wie es auch bereits im Berichtsjahr 2023 der Fall gewesen war. Diese Einschätzung der wirtschaftlichen Entwicklung ist aktuell daher mit größeren Prognoserisiken als üblich behaftet.

Lustenau, den 05.05.2023



**Elmar Hasler**  
CEO



**Anne Speicher**  
CCO



**Stefan Ruedl**  
CFO

### 3. Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

#### Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der :be AG, Lustenau,

bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2023 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

*Grundlage für das Prüfungsurteil*

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

*Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss*

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die

Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

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

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft.

*Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses*

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

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

*Darüber hinaus gilt:*

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Abschluss, planen Prüfungshand-

lungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

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

*Bericht zum Lagebericht*

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

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

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

*Urteil*

Nach unserer Beurteilung ist der Lagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden, enthält die nach § 243a UGB zutreffenden Angaben, und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss.

*Erklärung*

Angesichts der bei der Prüfung des Jahresabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über die Gesellschaft und ihr Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Lagebericht nicht festgestellt.

Linz, am 8. Mai 2024

Ernst & Young  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

**Mag. (FH) Severin Eisl**     **ppa DI (FH) Hans Eduard Seidel**  
Wirtschaftsprüfer             Wirtschaftsprüfer

Abdruck ohne Unterschrift, Auszug aus dem vollständigen Prüfbericht. Der signierte Prüfbericht ist auf der Website der :be AG für den Zeitraum der gesetzlich festgelegten Archivierungsfrist als PDF-Download verfügbar.

# Referenzen – typologische Auswahl

## Gewonnene Wettbewerbe in 2023



**STÄDTEBAU**  
**Wohnquartier Bunsenstraße**  
Musberg, Deutschland

**Verdichteter Wohnraum in Stadtnähe**  
Baumschlager Eberle Architekten schaffen ein Quartier mit flexiblen Typologien und einer Vielfalt an Wohnformen für verschiedene Nutzergruppen. An guter Lage in Stuttgarts Umgebung trägt die Bebauung mit festgelegtem Anteil geförderter Mietwohnungen aktiv zur sozialer Durchmischung bei. Die Grünraumplanung zielt darauf ab, das Stadtklima zu verbessern und durchgängige Lebensräume für Flora und Fauna zu schaffen.

**Bauherr** Strenger Bauen und Wohnen GmbH (BF1)  
BPD Immobilienentwicklung GmbH (BF2)  
**Kooperation** ARP Architektenpartnerschaft Stuttgart GbR  
**Bruttogeschossfläche** 20.000 m<sup>2</sup>  
**Wettbewerb/Auszeichnung** 1. Preis



**INDUSTRIE UND GEWERBE**  
**Neubau Headquarter Carl Zeiss AG**  
Annecy-Ebnat, Deutschland

**Ökonomie und Ökologie in Grossdimension**  
Baumschlager Eberle Architekten realisieren als GP das neue Headquarter der Carl Zeiss AG. Nebst Produktionsflächen sind Laborbereiche, Büro- und Sozialflächen, Verpflegungszentren mit Vollküche, Werkstatt- und Lagerflächen sowie der Logistikport geplant. Ergänzen entstehen ein Customer Experience Center sowie Pforten- und Werkschutzbereiche. Diese 1. Ausbautetappe ist für 2.000 Mitarbeitende ausgelegt.

**Bauherr** Carl Zeiss Grundstücks GmbH und Co. KG  
**Bruttogeschossfläche** 90.000 m<sup>2</sup>  
**Fertigstellung** 2029  
**Wettbewerb/Auszeichnung** 1. Preis



**SANIERUNG | BÜRO UND VERWALTUNG**  
**Renovation Site Mermoz**  
Versailles, Frankreich

**Autonomie und Lesbarkeit des Bestands**  
Baumschlager Eberle Architekten renovieren ein 1991 erbautes Verwaltungsgebäude. Ziel ist eine nachhaltige, innovative Integration ins städtische Umfeld, Verbesserung der Arbeitsbedingungen, Erhalt von Qualitäten des Bestehenden und die Schaffung grüner Außenbereiche. Diese tragen aktiv zum Wohlbefinden der Nutzenden bei, und unterstützen durch einen biophilen Ansatz die Biodiversität und schaffen Kühlinseln.

**Bauherr** Département des Yvelines  
**Bruttogeschossfläche** 11.000 m<sup>2</sup>  
**Baukosten** 25,4 Mio. EUR  
**Wettbewerb/Auszeichnung** 1. Preis

## Fertigstellungen in 2023



**WOHNUNGSBAU**  
**Campus V Wohnquartier**  
Dornbirn, Österreich

**Qualitätsvoller Wohn- und Lebensraum**  
Ziele für das Quartier mit Wohnungen und Gewerbeeinheiten waren maximal verträgliche Dichte und harmonisches Einfügen ins Umfeld: Baumschlager Eberle Architekten schufen ein Ensemble aus vier durch unterschiedliche Fassadenmaterialien differenzierte Baukörper. Der gestaltete Außenraum bietet hohe Aufenthaltsqualität.

**Bauherr** PRISMA Holding AG, Dornbirn  
**Bruttogeschossfläche** 6.000 m<sup>2</sup>  
**Fertigstellung** 2023  
**Baukosten** 13,8 Mio. EUR  
**Wettbewerb/Auszeichnung** Direktauftrag



**BILDUNG**  
**House of Engineering**  
Wien, Österreich

**Markanter Beitrag zum Hochschulcampus**  
Für die Fachhochschule Campus Wien sollte das House of Engineering entstehen. Baumschlager Eberle Architekten entwickelten eine S-förmige Gebäudestruktur, deren Trakte die wichtigsten Departements aufnehmen, und die zwei Außenräume umschließt. Das durchgängige Konzept schafft fließende Übergänge.

**Bauherr** FH Campus Wien  
Planungs-, Finanzierungs- und Errichtungs GmbH  
**Bruttogeschossfläche** 17.900 m<sup>2</sup>  
**Baukosten** 52,9 Mio. EUR  
**Fertigstellung** 2023  
**Wettbewerb/Auszeichnung** 1. Preis



**SANIERUNG | BÜRO UND VERWALTUNG**  
**Rue Ville l'Evêque**  
Paris, Frankreich

**Renovierung, Erweiterung, Aufwertung**  
Das 1970er-Jahre-Bürogebäude sollte umfassend renoviert und u.a. durch eine begehbare Dachlandschaft erweitert werden. Mit der architektonischen, landschaftlichen und technischen Renovierung von Baumschlager Eberle Architekten erhielt das Gebäude neue Räume und – mit Respekt vor seiner Geschichte – eine neue Identität.

**Bauherr** Deka Immobilien / AMO PROJEX/AMEXIA  
**Bruttogeschossfläche** 4.700 m<sup>2</sup>  
**Baukosten** 12,3 Mio. EUR  
**Fertigstellung** 2023  
**Wettbewerb/Auszeichnung** 1. Preis

## Laufende Projekte in 2023



**BÜRO UND VERWALTUNG**  
**2226 JED Schlieren**  
Schlieren, Schweiz

**Bauherr** Swiss Prime Site Immobilien AG  
**Bruttogeschossfläche** 18.000 m<sup>2</sup>  
**Fertigstellung** 2025



**GESUNDHEIT**  
**Centre Hospitalier**  
Kirchberg, Luxemburg

**Bauherr** Fondation Hôpital Robert Schuman  
**Kooperation** Christian Bauer & Associés  
**Bruttogeschossfläche** 87.000 m<sup>2</sup>  
**Baukosten** ca. 275 Mio. EUR  
**Wettbewerb/Auszeichnung** 1. Preis



**MISCHNUTZUNG**  
**Campus Prague New HQ Česká spořitelna**  
Prag, Tschechien

**Bauherr** Sekyra Group Prag  
**Bruttogeschossfläche** 123.000 m<sup>2</sup>  
**Baukosten** 110 Mio. EUR  
**Fertigstellung** 2025  
**Wettbewerb/Auszeichnung** 1. Preis



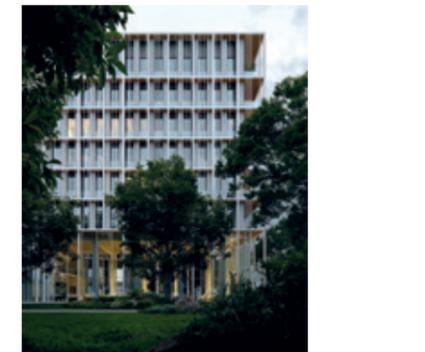
**KULTUR UND AUSBILDUNG**  
**Europäisches Filmzentrum Camerimage**  
Toruń, Polen

**Bauherr** Camerimage Center und Republik Polen  
**Bruttogeschossfläche** 41.165 m<sup>2</sup>  
**Baukosten** 120 Mio. EUR  
**Fertigstellung** 2025  
**Wettbewerb/Auszeichnung** 1. Preis



**GEWERBE UND INDUSTRIE**  
**Kaserne Auenfeld**  
Frauenfeld, Schweiz

**Bauherr** Eidgenössisches Departement für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport (VBS)  
**Fertigstellung** 2024  
**Wettbewerb/Auszeichnung** 1. Preis 2014



**BÜRO UND VERWALTUNG**  
**Siège Grenoble-Alpes Métropoles**  
Grenoble, Frankreich

**Bauherr** Grenoble-Alpes Métropoles  
**Kooperation** Atelier A  
**Bruttogeschossfläche** 20.000 m<sup>2</sup>  
**Baukosten** 48 Mio. EUR  
**Fertigstellung** 2026  
**Wettbewerb/Auszeichnung** 1. Preis



Der Showroom ist verschwunden und hat einem imposanten, klimatisierten und öffentlich zugänglichen Salon Platz gemacht, der den neuen Nutzenden als Empfangsraum und den Mitarbeiter\*innen als Lobby dient – ein urbaner Raum, dessen Konzept an die grosse Eingangshalle des Centre Pompidou erinnert

**Kontakt****Vorstand**

:be AG | CEO Elmar Hasler  
Millennium Park 20  
6890 Lustenau, Österreich  
e.hasler@be-stgallen.com

:be AG | CFO Stefan Ruedl  
Millennium Park 20  
6890 Lustenau, Österreich  
s.ruedl@be-lustenau.com

:be AG | CCO Anne Speicher  
Millennium Park 20  
6890 Lustenau, Österreich  
a.speicher@be-architects.fr

**Unternehmenskommunikation & IR intern**

:be AG | Harriet Bersier  
Millennium Park 20  
6890 Lustenau, Österreich  
T +41 71 227 14 38  
h.bersier@be-stgallen.com

**Capital Market Coach | IR professional**

UBJ. GmbH | Franziska Janssen  
Haus der Wirtschaft Kapstadtring 10  
22297 Hamburg, Deutschland  
T +49 40 6378 5410  
ir@ubj.de  
www.ubj.de

**Copyright Bild****Architekturvisualisierung**

Baumschlager Eberle Architekten | AT  
cyaan architektur visualisierungen | CH  
Jan Drška | PL  
Jeudi Wang | FR  
Sora | FR  
VimiuVR | DE

**People**

Marcel Mayer | AT

**Copyright Grafik & Diagramme**

Eigene Darstellung

**Architekturfoto**

René Dürr | CH  
Maximilian Haidacher | AT  
Hugo Hébrard | FR  
Albrecht Imanuel Schnabel | AT  
Cyrille Weiner | FR

23.08.2021 Listing Vienna MTF direct market |  
AT0000A2SGH0 | ISIN

1,45 EUR Referenzpreis

50.000.000 Stückaktien

195.000.000 EUR Market CAP zum Jahresende

45.083.238 EUR Betriebsleistung

4.389.150 EUR EBITDA

1.362.287 EUR Ergebnis nach Steuern

