



104 Architektur- und Immobilien-  
auszeichnungen – aktuell

36 Jahre im Geschäft

600+ Realisierte Projekte

31 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
38	Konzernlagebericht
56	Anhang zum Konzernabschluss
101	Auszug aus dem Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses
106	Referenzen

# Die :be AG

## 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 Gebäudekonzept „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 17 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

### 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 15 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.



[www.baumschlager-eberle.com](http://www.baumschlager-eberle.com)

### 2226®

Zentraler Gegenstand der „2226®“-Gesellschaften ist die Vermarktung des innovativen Gebäudekonzepts „Haus ohne Heizung“ „2226®“. Auf Basis eigenentwickelter Softwarelösungen zur Gebäudesteuerung (2226®-Operating-System), standardisierter Simulationsprozesse und normierter Bauteilkataloge bietet sie Leistungen in den Phasen Presale (Beratung), Sale (Planung) und Aftersale (Betrieb) nachhaltiger Projekte für die Typologien Bürobau, Mischnutzung und Wohnen an.



[www.2226.eu](http://www.2226.eu)

5

### 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.



Nach erfolgreichem Listing und dem Aufbau interner Strukturen, insbesondere der gruppenweiten Einführung des IFRS, wurde im vierten Quartal 2021 mit den Vorbereitungen für die Gliederung der Unternehmensgruppe in drei strategische Geschäftseinheiten begonnen:

Die Unternehmensgruppe wird künftig in die strategischen Geschäftseinheiten „Architektur“, „2226®“ und „Immobilien“ gegliedert; damit wird sichergestellt, dass für jede Geschäftseinheit eine auf den Markt individuell abgestimmte Strategie entwickelt wird. Sinnvollerweise geschieht dies unter Berücksichtigung von Synergien innerhalb der Gruppe.

2022 wurde mit der Übernahme der be immo GmbH ein weiterer Meilenstein der Umstrukturierung erreicht. Der Prozess wird mit der für 2023 geplanten Ausgliederung der Sparte 2226® aus dem Architektursegment abgeschlossen werden.



## Chronologie





Die :be AG auf Wachstumskurs – für die ersten beiden Quartale 2023 sind bereits zwei Gruppenergänzungen geplant.

## Standorte der :be AG





\* seit 2023

## Preise, Auszeichnungen und Zertifikate – Auswahl

### 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, Vietnam

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, Frankreich  
**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 Real Estate 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  
**Bauhäpremi**  
 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** Nominierung  
 Stiftung Mies van der Rohe, Barcelona, Spanien

## BILDUNG

**Maison du Savoir** Esch-Sur-Alzette, Luxemburg  
**Mies van der Rohe Award** Nominierung  
 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 & Nachhaltigkeit**  
 1. Preis  
 Republik Österreich, Lebensministerium Wien, Österreich

## GESUNDHEIT

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

## SPORT UND FREIZEIT

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

13

## 2009

## BILDUNG

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

## MISCHNUTZUNG

**CC01 Commercial Center Hafencity**  
 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



BÜRO UND VERWALTUNG

**Montagne du Parc**

Brüssel, Belgien

**Nachhaltig und poetisch:**

**Ein architektonisches Plus für Brüssel**

Aufgabe war es, die Zentrale der BNP Paribas Fortis Bank städtebaulich sowie in Bezug auf Design und Infrastruktur neu zu positionieren. Der Entwurf von Baumschlager Eberle Architekten zielt auf eine umfassende Aufwertung in Sachen Ästhetik, Nachhaltigkeit und Unternehmenskultur.

**Bruttogeschossfläche** 100.000 m<sup>2</sup>

**Fertigstellung** 2021

**Wettbewerb/Auszeichnung**

**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“ 2022

**Febe Elements Awards Kategorie**

„Precast in buildings“

**BIM Award Gold 2018**



## Brief an die Aktionäre

Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre,

das Geschäftsjahr 2022 war für die :be AG abermals ein besonderes Jahr: Ein Jahr voller Unsicherheiten und Krisen, geprägt von hoher Inflation, enormen Kostensteigerungen und schwierigen geopolitischen Rahmenbedingungen. Deswegen freut es uns umso mehr, dass sich die :be AG im Jahr 2022 bemerkenswert behaupten konnte.

Für 2022 hatten wir uns zwei Schwerpunkte gesetzt: Den Auf- und Ausbau einer klaren Konzernstruktur und die Umsetzung einer ambitionierten Wachstumsstrategie. Beide Ziele konnten wir unabhängig von der gesamtwirtschaftlichen Lage nach Plan und erfolgreich umsetzen.

16 Um die gesetzten Ziele und unsere hohe architektonische Qualität weiterhin konsequent zu verfolgen, wurde im dritten Quartal die personelle Erweiterung des Vorstandes beschlossen und Anne Speicher als COO (Chief Creative Officer) berufen. Seit dem Jahresbeginn 2023 steuert CCO Anne Speicher 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. Mit der Tätigkeit verbunden ist die Förderung der Weiterbildung von Mitarbeitenden sowie die Begleitung der Kommunikation nach außen. Sie bringt ihre langjährige internationale Erfahrung aus der Leitung der Büros in Paris und Marseille ein.

Die im Berichtsjahr erfolgte Bereinigung der Konzernstruktur bildet unsere klare Gliederung der Wertschöpfungskette nach außen ab, ermöglicht eine einheitliche Steuerung und schafft damit die Grundlage, um den laufend steigenden Anforderungen an das Berichtswesen eines international aufgestellten Konzerns gerecht zu werden. Seit Ende 2022 sind unter dem Konzerndach der :be AG nun drei unabhängige Sparten etabliert: Die Sparte Architektur, die Sparte 2226® und die Sparte Immobilien.

Die Baumschlager Eberle Architekten GmbH bündelt und steuert als Spartenobergesellschaft die Architekturbüros des Konzerns. Diese Sparte soll 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. 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. Im Bereich der Steuerungsinstrumente haben wir neben dem Ausbau eines einheitlichen Berichts- und Rechnungswesens sowie dem konzernweiten Risikomanagementsystem intensiv an der Corporate Governance gearbeitet. Schritt für Schritt implementieren wir Anforderungsaspekte, die der Österreichischen Corporate Government Kodex an eine gesellschaftlich vorbildliche Unternehmensführung und -kontrolle stellt. Damit einhergehend verfolgen wir die aufwendigen Vorarbeiten zur ESG basierten Nachhaltigkeitsberichtserstattung.

Gerade die :be AG gilt beim Thema Nachhaltigkeit als eines der führenden Architekturunternehmen Europas; gestützt auf unsere Gründungsideale und unser 2226®-Prinzip, gilt es, diese Führungsrolle in ESG-Kompetenzen sichtbar zu machen. Wir sind davon überzeugt, dass sich dieser Aufwand mehr als lohnt, denn die Anforderungen an das Berichtswesen nehmen weiter zu. 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. Wie eingangs erwähnt konnten wir 2022 den Wachstumskurs fortsetzen. In der Sparte Architektur haben wir die Expansion unserer Geschäftstätigkeit in den Süden Europas angestoßen: Die neugegründeten Standorte in Marseille und Florenz decken bereits gesichertes Auftragsvolumen in Südfrankreich sowie interessantes und zugängliches Marktpotential in Norditalien ab. Chancen zur vertieften Marktdurchdringung haben wir in Deutschland ergriffen und uns die Mehrheitsbeteiligungen an den Büros Pagelhenn ArchitektInnen – unserem neuen Standort Hilden/Düsseldorf – und SSA als unsere zweite Gesellschaft in Hamburg, gesichert. In der Sparte 2226® haben wir mit dem IT-Unternehmen Fox Solutions einen strategischen Wegbegleiter in die :be-Gruppe aufgenommen und uns damit die Exklusivität an deren Entwicklungen gesichert.

Wie für das Berichtsjahr 2022 angekündigt, haben wir auch die Sparte be immo etabliert. Sie hat als erstes Bestandsobjekt unseren Hauptsitz, das Haus 2226 in Lustenau erworben und ist bereits mit zwei Projektgesellschaften an der Realisierung weiterer 2226®-Objekte beteiligt.

Operativ bewegten sich die Konzerngesellschaften auch im Geschäftsjahr 2022 in einem schwierigen Umfeld. Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine wirken bis heute weltweit nach. Die Unterbrechung langjährig erfolgreicher Lieferketten, der massive Anstieg von Energie- und Baupreisen sowie der rasante Anstieg der Kreditzinsen für Baufinanzierungen haben die gesamte Branche in eine Schockstarre versetzt. Auch im Bereich öffentlicher Aufträge zeichneten sich 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 ein Erfolgsjahr zu präsentieren. Für das Geschäftsjahr 2022 weist unsere :be AG eine Betriebsleistung von 42,56 Mio. EUR und ein EBITDA von 6,9 Mio. EUR aus. Dabei profitierten wir wiederum von der breiten internationalen Aufstellung. Besonders hohe zweistellige Zuwächse im Umsatz wiesen die Architekturbüros in Krakau, Lustenau, Paris, St. Gallen sowie Zürich aus.

## Ausblick

Die wirtschaftlichen Aussichten haben sich zu Beginn des Geschäftsjahres 2023 nur leicht aufgehellt. Einen Lichtblick verschaffte die Entspannung auf den Energiemärkten, besonders der Preisrückgang bei Erdgas und Strom. Zusätzliche Unsicherheit in der Branche schaffen aber aktuell Pläne der EU-Kommission, die Emission klimaschädlicher Gase des Gebäudebestandes zu verringern.

Wir bleiben zuversichtlich, letztlich sind wir der Zeit weit voraus – daher dürfen wir auch 2023 von einem Wachstum ausgehen. Abseits der politischen Diskussionen über technologische Alternativen zu Heizungen auf Basis fossiler Energien, ist die Baumschlager Eberle Gruppe bereits seit Jahren viele Schritte weiter: Basierend auf dem „Haus ohne Heizung“ hat sie mit dem 2226®-Prinzip ein visionäres Konzept zur breit vermarktbareren Serienreife mit eigener Sparte entwickelt. Es bedient den Megatrend Nachhaltigkeit in allen drei Dimensionen (ökologisch, ökonomisch und sozial), integriert alle Aspekte der Kreislaufwirtschaft und bietet für erhaltenswerten Gebäudebestand belastbare Ansatzpunkte zur ganzheitlichen Zukunftsfähigkeit. Wir sind positiv gestimmt: Dank unserer etablierten Kompetenzfelder und unserer langjährigen Erfahrung dürften wir gerade auch bei der energetischen Sanierung architektonisch anspruchsvoller Objekte von Auftraggebern als idealer Partner bevorzugt werden.

18

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.



A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Elmar Hasler'. The signature is fluid and cursive.

**Elmar Hasler**  
CEO :be AG



**Anne Speicher**  
CCO :be AG



**Stefan Ruedl**  
CFO :be AG

# Bericht des Aufsichtsrats

über das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

im abgelaufenen Geschäftsjahr hat der Aufsichtsrat den Vorstand der :be AG bei der Leitung des Unternehmens und bei der Umsetzung der Unternehmensstrategie beraten und kontrolliert. Der Vorstand berichtete regelmäßig, zeitnah und umfassend, sowohl mündlich als auch schriftlich, über wesentliche Vorgänge, die Lage der Gesellschaft und die allgemeine Geschäftsentwicklung. Weiter hat der Vorstand den Vorsitzenden des Aufsichtsrates laufend informiert. Aktuelle Einzelthemen und Entscheidungen wurden in Gesprächen zwischen den Mitgliedern des Vorstandes und den Mitgliedern des Aufsichtsrates erörtert. Dadurch wurde der Aufsichtsrat in die Lage versetzt, den ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen nachzukommen. Es gab keinen Anlass zu Beanstandungen.

20 Im Jahr 2022 wurden keine Ausschüsse gebildet. Der Aufsichtsrat traf sich im Geschäftsjahr 2022 zu fünf Sitzungen (am 17. März, 19. Mai, 20. Juni, 6. September und 14. Dezember), die alle als Präsenzveranstaltungen durchgeführt wurden. Das Gremium war jederzeit beschlussfähig. An drei Sitzungen nahmen alle fünf Mitglieder des Aufsichtsrates teil, an zwei Sitzungen vier Mitglieder. Dabei nutzten einzelne Aufsichtsratsmitglieder die Möglichkeit, sich per Videokonferenzschaltung zu beteiligen. Die beiden Vorstandsmitglieder waren bei allen fünf Sitzungen in Präsenz vertreten.

## Laufende Tätigkeit

Auch zwischen den Sitzungen gab es regelmäßig Gespräche zwischen dem Aufsichtsratsvorsitzenden und dem Vorstand. Im Zusammenhang mit der Genehmigung von Verträgen mit Unternehmen, die einzelnen Mitgliedern nahestehen, wurden mögliche Interessenkollisionen geprüft. Dabei wurden keine Interessenkonflikte festgestellt, die zu öffentlichen gewesen wären.

Der Aufsichtsrat ließ sich regelmäßig über die Entwicklung und die Budgets der Beteiligungsgesellschaften informieren. Darüber hinaus beschäftigte er sich eingehend mit dem Chancen- und Risikomanagement, dem Aufbau der neuen Unternehmensstruktur, der Integration von Beteiligungen sowie der Expansion.

Zudem wurden neue Vorstandsverträge beraten. In der Sitzung am 6. September wurde Frau Anne Speicher, Diplom-Ingenieurin und Architektin, Geschäftsführerin der Büros von Baumschlagler Eberle Architekten in Paris und Marseille, per Januar 2023 zum Vorstand bestellt.

## Prüfung des Jahresabschlusses

Dem Aufsichtsrat wurde laufend über den Stand der Vorbereitungen zur Erstellung des Jahresabschlusses sowie über die Arbeit des Abschlussprüfers berichtet. Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss der :be AG sowie der Lagebericht über das Geschäftsjahr 2022 wurden von der zum Abschlussprüfer bestellten Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H., Blumauerstraße 46, 4020 Linz geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

## Bilanzaufsichtsratssitzung: Feststellung des Jahresabschlusses

Rechtzeitig vor der Bilanzaufsichtsratssitzung am 12. Mai 2023 stellte der Vorstand dem Aufsichtsrat den Jahresabschluss der :be AG zum 31. Dezember 2022 zur Verfügung. Die Mitglieder des Aufsichtsrats prüften die Unterlagen im Detail und erörterten sie in der Sitzung ausführlich. Der



2226, Firmensitz der :be AG in Lustenau

Abschlussprüfer stand für Fragen über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung über eine Videokonferenzschaltung persönlich zur Verfügung.

Der Aufsichtsrat stimmte den Ergebnissen der Abschlussprüfung ohne Einwendungen zu und hat damit den Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 gebilligt und gemäß § 96 Abs 4 AktG festgestellt.

### **Vorschlag zur Wahl des Wirtschaftsprüfers**

Zudem beschloss der Aufsichtsrat, der Hauptversammlung die Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H., Blumauerstraße 46, 4020 Linz für die Wahl zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2023 vorzuschlagen.

### **Ergebnisverwendungsvorschlag**

Der Aufsichtsrat schlägt in Abstimmung mit dem Vorstand vor, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2022 der :be AG in Höhe von 1.931.679,00 EUR eine Dividende von 0,03 EUR (3,0 Euro-Cent) je dividendenberechtigter Aktie, also in Summe 1.500.000,00 EUR, auszuschütten, und den verbleibenden Restbetrag von 431.679,00 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

Zudem billigte der Aufsichtsrat die vom Vorstand vorgelegte Tagesordnung der für den 26. Juni 2023 anberaumten ordentlichen Hauptversammlung sowie den Bericht des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung.

### **Dank**

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, den Führungskräften sowie dem Vorstand für die im Geschäftsjahr 2022 geleistete Arbeit.

Lustenau, Mai 2023

Für den Aufsichtsrat der :be AG

**Dr. Wilhelm Klagian, LL.M.**  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

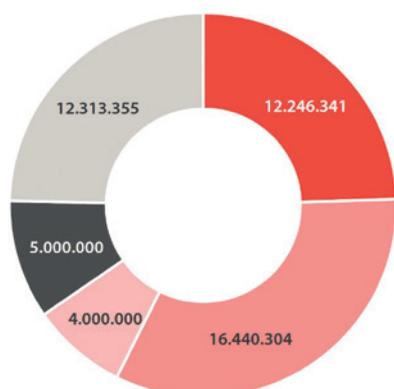


BÜRO UND VERWALTUNG  
**Montagne du Parc**  
Brüssel, Belgien



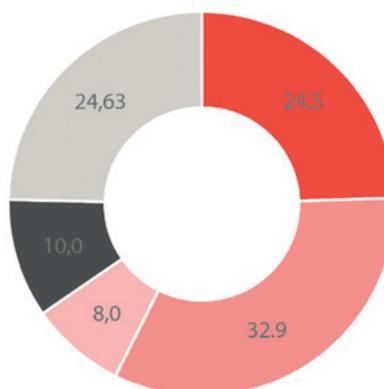
# Die Aktie

## Aktionärsstruktur | Aktienstückzahl



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

## 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	2022	2021
Jahresüberschuss	0,074	0,052
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	0,132	0,048
Dividende	0,030*	0,018
Buchwert	1,117	1,057
Aktienkurs Vienna MTF Hoch	5,20	4,90 **
Aktienkurs Vienna MTF Tief	4,30	1,66 **
Aktienkurs Vienna MTF Jahresende	4,70	4,90
Market Cap (Jahresende in EUR Mio.)	235	245

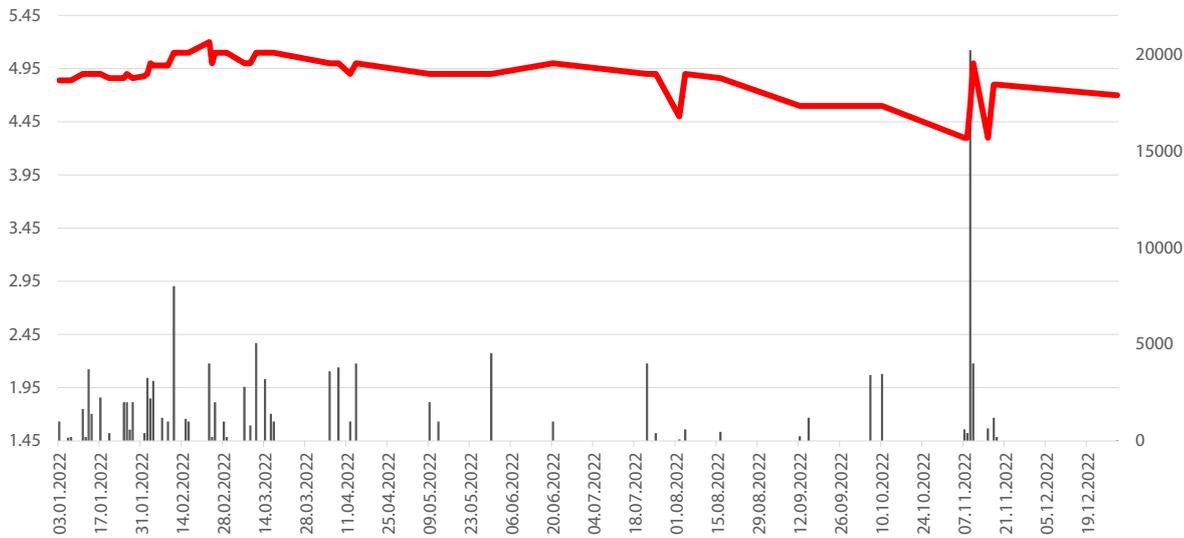
\* Vorschlag an die Hauptversammlung 2023

\*\* Seit Handelsstart am 23.08.2021

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

- Die Aktie der :be AG ist seit dem 23. August 2021 unter der internationalen Wertpapierkennnummer (ISIN) AT0000A2SGH0 an der Wiener Börse im Marktsegment Vienna MTF direct market gelistet.
- Die Aktien werden täglich im Zeitraum zwischen 12.30 und 13.30 Uhr über das elektronische Handelssystem Xetra® mit dem Handelsverfahren „einmaligeuntertägige 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).

## Aktienkursentwicklung



## Jahresrückblick

2022 war für die Aktie der :be AG das erste vollständige Handelsjahr; ein erstes Jahr in einem großräumig sehr unruhigen wirtschaftlichen Umfeld. Die Aktie startete mit einem Kurs von 4,84 EUR ins Börsenjahr und erreichte am 23. Februar 2022 mit 5,20 EUR ihren Jahreshöchstkurs. Der Jahrestiefstkurs wurde am 7. November mit 4,30 festgestellt. Zum Jahresende lag der Aktienkurs bei 4,70 EUR, rund 4,1 % unter dem Schlussstand des Jahres 2021 (4,90 EUR). Zum Vergleich: Der ATX, der Leitindex der Wiener Börse, ging in diesem Zeitraum um 19 % zurück.

Im Berichtszeitraum wurden insgesamt 122.554 :be-Aktien an der Wiener Börse gehandelt. Gemessen an der Stückzahl entfiel der Großteil des Aktienhandels auf das erste Quartal. Im weiteren Jahresverlauf gab es mehrere umsatzlose Tage. Im Durchschnitt wechselten an den Handelstagen rund 1.000 Aktien den Besitzer. Einem stärkeren Börsenhandel steht vorerst ein niedriges Angebot an Aktien entgegen. Zwar beläuft sich der Anteil des Streubesitzes am Grundkapital auf 24,6 %, allerdings halten insbesondere Mitarbeiter und Organe vieler dieser Aktien. Die Aktie der :be AG wird zudem in der untertägigen Auktion gehandelt, was die Attraktivität für potenzielle Investoren möglicherweise einschränkt.

Der Vorstand hat im Berichtsjahr an Konferenzen teilgenommen und das Unternehmen sowie seine Beteiligungen und Erfolge präsentiert. Um den Bekanntheitsgrad am Kapitalmarkt und die Attraktivität der :be-Aktie für Investoren zu erhöhen, sollen die Investor Relations-Aktivitäten im Jahr 2023 ausgeweitet werden. Die Gesellschaft prüft, ob mittelfristig ein Wechsel in Marktsegmente der Börse mit erweiterten Transparenz-, Qualitäts- und Publizitätskriterien erfolgen soll.

# Nachhaltigkeitsbericht

für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022



28	Vorwort
29	Unser Nachhaltigkeitsverständnis
30	Ausgewählte Projekte
32	Ökonomie und Ökologie

## Vorwort

Im Berichtsjahr stand für die :be AG die Etablierung der neuen Konzernstruktur sowie die Integration neuer Beteiligungen im Vordergrund. Die erste Materialitätsanalyse sinnvoller ESG-Kennwerte für die Tätigkeiten und Geschäftsfelder der :be AG wurde nach ersten Testerhebungen in der :be-Gruppe an eine ab 2023 aktive Arbeitsgruppe übertragen. Der zielgerichtete Aufbau eines strategischen Nachhaltigkeitsmanagementsystems mit entsprechenden Kennzahlen ist für die :be-Gruppe essenziell – langjährige qualitative Erfahrungen und Überzeugungen sind so in Kennzahlen übersetzbar und dienen Finanzinvestoren als ein Entscheidungskriterium.

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 Baumschlagler 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.

28

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. Alle Bauprojekte sind nachhaltig. Vorläufiger Höhepunkt ist das 2226®-Gebäudeprinzip.

Der Nachhaltigkeitsanspruch gilt auch für den Arbeitsalltag. Nicht nur vor dem Hintergrund der Energiekrise wurden im Jahresverlauf 2022 aufgrund der konkreten ESG-Sensibilisierung zahlreiche einfache Anpassungen im Nutzerverhalten an den Bürostandorten registriert, die zur Senkung im direkten wie indirekten Energieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Fußabdruck führten. 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. Als international agierendes Unternehmen mit einem multinationalen Team steht die :be-Gruppe für Vielfalt und Toleranz. Sie fördert ein Arbeitsklima, das von Respekt und Wertschätzung, von Höflichkeit und Ehrlichkeit geprägt ist. Diversität wird als Stärke betrachtet. Der vielfältige Hintergrund und die hohe Qualifikation der Mitarbeitenden fördert den kreativen Austausch und trägt dazu bei, Kunden weltweit besser zu verstehen. Die :be-Gruppe strebt eine vorbildliche Umwelt- und Energiebilanz an und hält sich an alle geltenden Umweltvorschriften sowie an interne Umweltsleitlinien. Ressourcen wie Energie, Wasser und Büromaterialien werden verantwortungsvoll beschafft und genutzt. Nachhaltige Ansätze werden konsequent verfolgt. Auf den folgenden Seiten geben wir Einblick in unsere vielfältigen Ansätze zum Thema Nachhaltigkeit.

Lustenau, Mai 2023

**Elmar Hasler**  
CEO :be AG

**Anne Speicher**  
CCO :be AG

**Stefan Ruedl**  
CFO :be AG

### Unser Nachhaltigkeitsverständnis in der architektonischen Praxis

Über Energiefragen hinaus umfasst unser Verständnis von Nachhaltigkeit kulturelle und materielle, soziale und ökonomische Themen.

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. Alle diese Faktoren tragen zur Nachhaltigkeit eines Hauses bei.

#### **Langlebigkeit heißt, in Jahrhunderten zu denken. Letztlich geht es bei Architektur immer um Zukunft.**

100 bis 200 Jahre sollte der Beitrag eines Gebäudes zum öffentlichen Raum betragen – so der Anspruch von Baumschlagler Eberle Architekten. Eingelöst wird er mit folgenden Prinzipien:

Nutzungsflexibilität: Nutzungsneutrale Strukturen erlauben die Anpassung an sich ändernde Anforderungen.

Materielle Nachhaltigkeit umfasst den Einsatz nachwachsender, möglichst lokaler Werkstoffe, die Reduktion Grauer Energie sowie die Wiederverwertung von Baumaterial als Schritt hin zu einer Kreislaufwirtschaft.

Soziale Nachhaltigkeit entsteht etwa durch die barrierefreie Zugänglichkeit von Gebäuden. Die Integration in den Ort schafft urbane Nachhaltigkeit. Und natürlich misst sich nachhaltiges Bauen an maximaler Energieeffizienz.

Mit zeitloser Ästhetik überzeugt die «Maison du Savoir» der Uni Luxemburg, mit flexibler Nutzbarkeit das «Solids IJburg» wie das Klinikum Kortrijk; Menschen mit oder ohne Handicap führt die Pariser «Cité universelle» zusammen. Das «Moma» in Peking gilt als Pionierbau für nachhaltiges Bauen in Asien. Beim «Unity Center» in Krakau setzte die Verwendung des originalen Stahlgerüsts ein Statement in Sachen Kreislaufwirtschaft.

BÜRO UND VERWALTUNG  
**Montagne du Parc**  
Brüssel, Belgien



## Ausgewählte Projekte



MISCHNUTZUNG

### Solids IJburg

Amsterdam, Niederlande

#### Nutzungsneutralität, neu definiert

Der Bauherr beauftragte einen Pionierbau von höchster Dauerhaftigkeit und Flexibilität: Baumschlager Eberle Architekten entwickelten ein funktionsneutrales „Gehäuse“, das größtmögliche Freiheit in Nutzung und Raumaufteilung erlaubt. Zur Langlebigkeit von Solids trägt auch das klassische Äußere bei.

**Bauherr** Stadgenoot Niederlande

**Bruttogeschossfläche** 13.015 m<sup>2</sup>

**Baukosten** 60 Mio EUR

**Fertigstellung** 2011

**Wettbewerb/Auszeichnung** 1. Preis



BILDUNG

### La Maison du Savoir

Esch-sur-Alzette, Luxemburg

#### Vom Standort inspiriert

Die junge Universität Luxemburg brauchte ein neues Zentrum und hat von Baumschlager Eberle Architekten und Christian Bauer & Associés ein Wahrzeichen bekommen. Das Gebäude aus einem vertikalen Quader und einem schwebenden horizontalen Riegel nimmt vielfach Bezug zur früheren Stahlproduktion am Standort.

**Bauherr** Le Fonds Belval

**Kooperation** Christian Bauer & Associés

**Bruttogeschossfläche** 53.560 m<sup>2</sup>

**Baukosten** 83.6 Mio EUR

**Fertigstellung** 2015

**Wettbewerb/Auszeichnung** 1. Preis 2007

Zumbobel Group Award *Ehrenvolle Erwähnung* 2017

Bauhärepräis 2016

Mies van der Rohe Award *Nominierung* 2015



GESUNDHEIT

### Krankenhaus AZ Groeninge

Kortrijk, Belgien

#### Hotelflair statt Klinikgefühl

Architektur als Beitrag zur Heilung: Baumschlager Eberle Architekten machten die Fläche des Großklinikums mit einer Hofstruktur erfassbar und schufen eine Atmosphäre von Normalität und Komfort. Dank der flexiblen Gebäudestrukturen sind Nutzungsänderungen leicht realisierbar.

**Bauherr** AZ Groeninge Kortrijk

**Kooperation** osar antwerpen

**Bruttogeschossfläche** 115.000 m<sup>2</sup>

**Fertigstellung** 2017

**Wettbewerb/Auszeichnung** 1. Preis

Blue Stone Award, Zertifikat in Gold 2013

AIT Healthcare Application Award for

Best Sustainable Concept 2011

30



WOHNUNGSBAU

### Moma

Peking, China

**Bauherr** Beijing Modern Group Real Estate Dev. Co. Ltd.

**Bruttogeschossfläche** 64.000 m<sup>2</sup>

**Baukosten** 24 Mio EUR

**Fertigstellung** 2005

**Wettbewerb/Auszeichnung**

Chinese Architecture Prize 2005



WOHNUNGSBAU

### MUF – Modulare Unterkunft für Flüchtlinge

Berlin, Deutschland

**Bauherr** Gesobau AG

**Bruttogeschossfläche** 5727 m<sup>2</sup>

**Fertigstellung** 2018



MISCHNUTZUNG

### Raiffeisen Areal

Altnau, Schweiz

**Bauherr** Raiffeisen Schweiz Genossenschaft

**Bruttogeschossfläche** 3.543 m<sup>2</sup>

**Fertigstellung** 2018

**Wettbewerb/Auszeichnung** 1. Preis

- E** Energieeffizienz
- K** Kreislaufwirtschaft
- M** Materielle Nachhaltigkeit
- N** Nutzungsflexibilität
- S** Soziale Nachhaltigkeit
- U** Urbane Nachhaltigkeit



**BÜRO UND VERWALTUNG**  
**Green Office® Enjoy**  
 Paris-Batignolles, Frankreich

**Innovatives Bürohaus mit Positiv-Energie-Standard**  
 Rund 1.250 Menschen nutzen die 17.000 m<sup>2</sup> Bürofläche über einer Eisenbahn-Trasse seit April 2019. Sie profitieren vom Erlebniswert der Architektur von Baumschlager Eberle Architekten und SCAPE: Die Holzkonstruktion ist in den Büros sicht- und fühlbar. 15 Prozent der Grundfläche sind Grünraum.

**Bauherr** Bouygues Immobilier France  
**Kooperation** Scape Architecture  
**Bruttogeschossfläche** 17.000 m<sup>2</sup>  
**Baukosten** 31.7 Mio EUR  
**Fertigstellung** 2018

**Wettbewerb/Auszeichnung** German Design Award 2020, Austria Green Planet Building 2019, Prix National de la Construction en bois *Lobende Erwähnung* 2019, SIATI Golden Trophy 2018



**WOHNUNGSBAU**  
**2226 Graf**  
 Dornbirn, Österreich

**Erstmals Wohnbau mit Konzept 2226**  
 Geld sparen, komfortabel leben und die Umwelt schützen – diese Ziele werden mit dem Mehrfamilienhaus 2226 Graf von Baumschlager Eberle Architekten übertroffen. Dafür sorgen die Baukonfiguration sowie die effiziente Steuerung der Energieströme durch das 2226 Operating System. Architektur und intelligente Bauweise finden zueinander.

**Bauherr** Graf Immobilien GmbH Dornbirn, Österreich  
**Bruttogeschossfläche** 640 m<sup>2</sup> | EG 320 m<sup>2</sup> + OG 320 m<sup>2</sup>  
**Umbauter Raum** UG 1.496 m<sup>3</sup> | EG 925 m<sup>3</sup> | OG 1.056 m<sup>3</sup>  
**Fertigstellung** 2020



**MISCHNUTZUNG**  
 Grande Armée - 11ve  
 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** 2023  
**Wettbewerb/Auszeichnung** MIPIM Award, Best Futura Project 2020



**MISCHNUTZUNG**  
**Unity Centre**  
 Kraków, Polen

**Bauherr** TREIMORFA Project sp. z o.o.  
**Bruttogeschossfläche** 81.895 m<sup>2</sup>  
**Fertigstellung** 2020



**BÜRO UND VERWALTUNG**  
**2226 JED Schlieren**  
 Schlieren, Schweiz

**Bauherr** Swiss Prime Site Immobilien AG  
**Bruttogeschossfläche** 18.000 m<sup>2</sup>  
**Fertigstellung** 2022



**MISCHNUTZUNG**  
**Cité Universelle – La Marseillaise**  
 Paris, Frankreich

**Bauherr** GA Immobilier  
**Kooperation** Inedit  
**Bruttogeschossfläche** 31.700 m<sup>2</sup>  
**Fertigstellung** 2024  
**Wettbewerb/Auszeichnung** 1. Preis SIATI Golden Trophy „Most Innovative Real Estate“ 2020



### Gebaute Nachhaltigkeit: Zwei zukunftsweisende Ansätze

#### Ökonomie & Ökologie: Das revolutionäre Gebäudeprinzip 2226®

Gängiges zu hinterfragen und mit eigener Forschung neue Lösungen zu suchen, gehört zur Philosophie von Baumschlagler Eberle Architekten, und so haben wir auch beim Thema des ökologischen Bauens einen anderen Weg gesucht – gegen den Trend zur technischen Hochrüstung – und das Gebäudeprinzip 2226® entwickelt. Die Planung für das Haus 2226 in Lustenau begann im Jahr 2006 – als ein Gebäude, das ohne Heizung, Lüftung und Kühlung eine Wohlfühltemperatur zwischen 22 und 26 Grad Celsius hält. Fertiggestellt und bezogen im Jahr 2013, feiert das Haus im kommenden Berichtsjahr sein zehnjähriges Bestehen.

32

#### Zehn Jahre Haus 2226 in Lustenau: Der Prototyp hat sich bewährt

Bald zehn Jahre Haus 2226 in Lustenau bestätigen durchweg, wie gut das Prinzip funktioniert und wie umfassend es Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit verbindet: Die Energiekosten sind, verglichen mit konventionellen Bürogebäuden, signifikant niedriger, das Haus nutzt natürliche und lokale Ressourcen und trägt mit konstant 22 bis 26 Grad und guter Luft zu Komfort und Gesundheit der Menschen bei. Investoren und Portfoliomanager mit langfristiger Ausrichtung überzeugt vor allem das Thema Lebenszykluskosten: Denn wo für Heizung, Lüftung und Kühlung keine Hardware benötigt wird, entfällt auch der Aufwand für Wartung und

Als eigenständiges Unternehmen bietet die 2226® GmbH eine umfassende Beratung und Begleitung bei der Planung, Realisierung und Inbetriebnahme von Projekten nach dem 2226 Gebäudeprinzip.

Austausch. Und: Dank langlebiger Materialien und hochwertiger handwerklicher Umsetzung befindet sich das 2226 Gebäude in einem exzellenten Zustand.

Wir sind überzeugt, dass dem revolutionären Prinzip die Zukunft des Bauens gehört, verbindet es doch auf einzigartige Weise Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit, Ökologie und Ökonomie.

Das Prinzip basiert auf einer optimierten Gebäudestruktur und Tageslichtnutzung sowie dem Einsatz einer intelligenten Software, die Temperatur, CO<sub>2</sub> und Luftfeuchtigkeit steuert. Berücksichtigt wird auch die Abwärme der anwesenden Menschen, der technischen Geräte und der Beleuchtung. Mit exzellenten Werten bei Errichtungskosten, Energieeffizienz und Lebenszykluskosten empfehlen sich 2226®-Gebäude als ökonomisch wie ökologisch kluges Investment. Derzeit sind 40 Projekte nach dem 2226®-Prinzip in Planung, im Bau oder gebaut. In Deutschland, Österreich, Frankreich und in der Schweiz. Neben dem Prototyp in Lustenau sind größere Bürogebäude sowie Wohnhäuser entstanden oder im Entstehen. Das Prinzip zieht immer weitere Kreise, und mit jedem Projekt gewinnen wir Bestätigung und neue Erkenntnisse, die in künftige Objekte einfließen werden.

#### Nachhaltigkeit im großen Stil: Montagne du Parc

Neben dem 2226®-Gebäudeprinzip, unserem prominentesten Beispiel zum Thema Nachhaltigkeit, erfüllen viele weitere Projekte vielfältige Nachhaltigkeitskriterien. Exemplarisch sei Montagne du Parc vorgestellt, ein Objekt, bei dem Kreislaufwirtschaft, Wiederverwendung und ressourcenschonende Sanierung in großem Stil realisiert wurden – Aspekte, die für uns eine wachsende Rolle spielen.



Schwarzplan

BÜRO UND VERWALTUNG  
Montagne du Parc  
Brüssel, Belgien

Der neue Hauptsitz der Großbank BNP Paribas Fortis in Brüssel sollte städtebaulich sowie in Bezug auf Design und Infrastruktur neu positioniert, in die heterogene Nachbarschaft integriert und zur Stadt hin geöffnet werden. Weitere Vorgaben waren ein schonender Umgang mit Boden und Ressourcen, Energieeffizienz im Betrieb sowie eine hohe Aufenthaltsqualität.

In einer internationalen Kooperation schufen Baumschlagger Eberle Architekten 200 Jahre nach Gründung der Bank am selben Ort, Montagne du Parc, ein architektonisches Statement, das nicht nur bezüglich Energie, Ressourcen und Struktur Nachhaltigkeit beanspruchen darf, sondern auch ästhetisch, sozial und kulturell.

Die Ausgangssituation war herausfordernd: Es gab zwei ineffiziente, asbestbelastete Bürotürme mit hohem Energiebedarf, tiefen Grundrissen und sehr wenig Tageslicht. Im neuen Gebäude wurden alle genannten Defizite verbessert und der Standort zu einem lebendigen Teil des Brüsseler Stadtzentrums gemacht.

#### 34 **Effiziente Kreislaufwirtschaft und umfangreiche Wiederverwendung.**

Wir agierten nachhaltig von Anfang an: So sicherte der schonende, stockwerkweise Abbau der Vorgängergebäude dank Materialtrennung und -recycling wertvolle Ressourcen: 98,2 % der vorhandenen Materialien wurden wiederverwendet. 43 t Gipswände, 125 t Teppichboden, 1200 Möbelstücke, 100.000 t Abbruchmaterial, 450 MW Wärmeleistung im STES (saisonaler thermischer Energiespeicher). Zudem blieben die Fundamente des Vorgängerbaus erhalten, und die mächtige unterirdische Wanne wurde weiter verwendet.

#### **Ausgezeichnetes Energiekonzept**

Eine einzigartige Methode der Klimatisierung konzipierten wir mit dem STES. Da ein Teil des ursprünglichen Kellerraums nicht mehr benötigt wurde, ließ sich die untere Ebene als saisonaler thermischer Energiespeicher nutzen: Unter dem Gebäude befinden sich nicht weniger als 14.000 m<sup>3</sup> Wasser. Die in den Sommermonaten im Wasser gespeicherte Wärme ist im Winter nutzbar, ohne fossile Brennstoffe zu verbrauchen. Zudem verfügt das Gebäude über ein weitläufiges Gründach von 5.500 m<sup>2</sup> sowie eine große Anzahl von Photovoltaikmodulen. In der Summe trug das Konzept dazu bei, den Energiebedarf auf 15 kWh/m<sup>2</sup>/a zu senken. Die Auszeichnung mit dem renommierten BREEAM-Siegel "Excellent" bestätigt den Erfolg dieses Konzepts.

In erster Linie sind Baumschlagger Eberle Architekten und das "bouw team" zusammen mit styfhals architecten bv nv und Jaspers Eyers Architects stolz darauf, ein Gebäude verwirklicht zu haben, das für Nachhaltigkeit im großen Stil steht. 100.000 m<sup>2</sup> BGF verbrauchen pro Quadratmeter 15 kWh/m<sup>2</sup>/a für Heizung und Kühlung. Das ist ein Verbrauch, auf den selbst Besitzer von Einfamilienhäusern stolz wären.

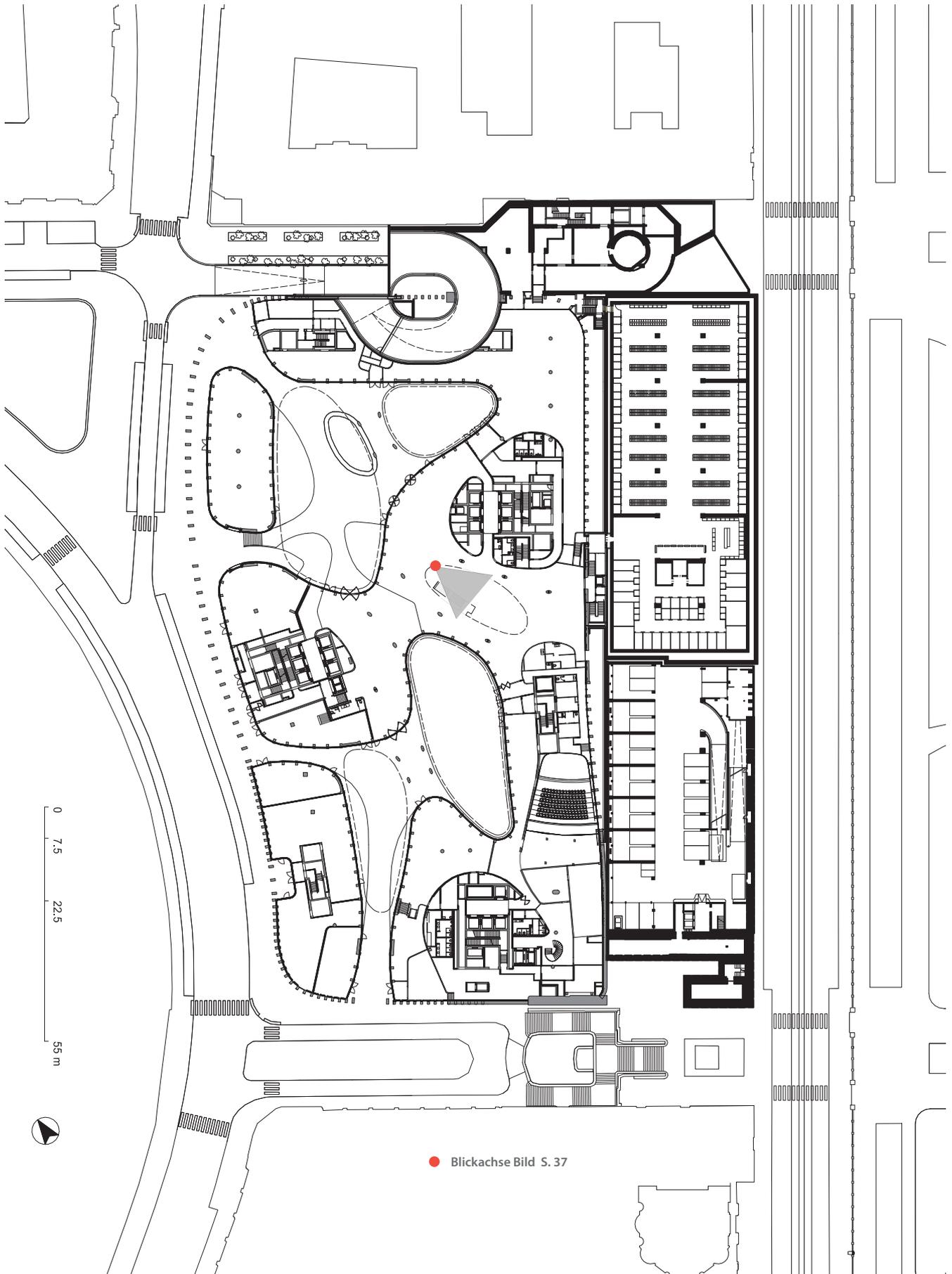
#### **Nachhaltige Umsetzung der Gebäudehülle**

Auch die Umsetzung der Gebäudehülle mit den zugrundeliegenden Prozessketten wurde von uns nachhaltig geplant und organisiert: Transport und Verarbeitung des grünen Granulats der Stützen liefen ökologisch optimiert ab. Eine ökologisch einzigartige Fassadenkonstruktion mit nicht-linearem Muster wurde erfunden und mit wiederverwendbaren Einlagen aus heimischem Holz realisiert. Das sehr effiziente Verfahren ermöglicht Varianz in der Fassadenkonstruktion und reduziert die Kosten. Zudem verhindert das Verfahren den Einsatz von Polymeren. Beim fließenden Dach, dessen Form zwischen den unterschiedlichen Gebäudehöhen im Quartier vermittelt, wurde der Ressourcen-Einsatz durch eine Rippen-Konstruktion optimiert.

Den Anspruch auf Nachhaltigkeit löst Montagne du Parc auch mit seiner Langlebigkeit ein: Die städtebauliche Einbindung macht das Haus zu einem lebendigen Teil des Zentrums. Brüssel und BNP Paribas Fortis erhielten eine Architektur, die den Ort verbessert und eine hohe Aufenthaltsqualität bietet. Obwohl als Bankzentrale beauftragt, lässt das hochflexible Gebäude vielfältige Nutzungen zu – etwa für den Gesundheitsbereich oder Wohnen.

BÜRO UND VERWALTUNG  
**Montagne du Parc**  
Brüssel, Belgien





● Blickachse Bild S. 37

BÜRO UND VERWALTUNG  
**Montagne du Parc**  
Brüssel, Belgien



# Konzernlagebericht

für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022



## **1. Grundlagen des Konzerns**

- 1.1 Überblick
- 1.2 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
- 5.3 Gesamtbetrachtung der Risiken

## **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 Baumschlagler 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 Gebäudekonzept 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.

40

### 1.2 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: E. Hasler CEO, Stefan Ruedl CFO, Anne Speicher CCO (ab 01.01.2023)



baumschlagler eberle  
architekten

#### Baumschlagler Eberle Architekten GmbH

Millennium Park 20,  
6890 Lustenau, Österreich  
19.12.2013 | EUR 141.000  
Eigenanteil 100 %

Elmar Hasler (CEO), Stefan Ruedl (CFO)

Beteiligungen  
LUS | WIE | BLN | HAM | ZRH | KRK | KRI | USUS |  
STG | BECM | HKG | SHE | HAN | VNM | PAR | BMP |  
VDZ AG | VDZ | SAA | MRS | FLR | DUS



#### 2226 AG

Davidstrasse 38,  
9000 St. Gallen, Schweiz  
11.06.2015 | CHF 100.000 |  
Eigenanteil 100 %

Elmar Hasler (GF)

Beteiligungen  
2226 GmbH | REKS | FOX



#### be immo GmbH

Millennium Park 20,  
6890 Lustenau, Österreich  
14.04.2022 | EUR 35.000 |  
Eigenanteil 100 %

Stefan Ruedl (GF)

Beteiligungen  
KS4 | MP19

### 1.3 Geschäftsmodell

Zentraler Gegenstand der angestammten und aktuell größten Unternehmensuntergruppe „Baumschlager Eberle Architekten GmbH“ ist die Erbringung hochwertiger Architekturplanungsleistungen unter dem Dachmarkenamen „Baumschlager Eberle Architekten“. Die Gruppe ist zum Bilanzstichtag mit 15 Architekturbüros 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 anorganische 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 2226®-Prinzip „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 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.

## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die globale Wirtschaft war 2022 zunächst von den Aufholleffekten nach der Corona-Pandemie geprägt. Insbesondere zu Jahresbeginn zeigten sich durch Lockerungen der coronabedingten Einschränkungen positive Impulse auf die Wirtschaft. Als Folge des russischen Angriffskrieges gegen die Ukraine und damit verbunden den steigenden Preisen bei Rohstoffen und Energie wurde das Wachstum rapide gebremst. Massiv gestiegene Preise sowie die Unterbrechung langjährig stabiler Handelsbeziehungen begrenzten das reale Wachstum 2022 auf 3,4 %. Global betrachtet verlief die wirtschaftliche Entwicklung im Jahresverlauf 2022 sehr unterschiedlich. Die Industrieländer verbuchten real ein Plus von 2,7 %, das in der Eurozone mit 3,5 % deutlich stärker ausfiel als in den USA (+2,0 %). Starke Triebkräfte entfalteten besonders Spanien (+5,2 %) und Italien (+3,9 %). Unter den Schwellenländern (+4,0 %) beeindruckten Indien (+6,8 %) und Saudi-Arabien (+8,7 %), während die Entwicklung in mehreren bevölkerungsreichen Volkswirtschaften enttäuschte (China: +3,0 %, Brasilien und Mexiko: jeweils +3,1 %, Nigeria +3,0 %). In Russland schrumpfte die gesamtwirtschaftliche Leistung um 2,2 %.<sup>1</sup>

41

Im Euroraum zeigte sich im Jahresverlauf eine kontinuierliche Abschwächung der Dynamik. Nach einem Plus von 5,5 % im ersten Quartal nahm die saisonbereinigte Wachstumsrate des realen Bruttoinlandsproduktes über +4,3 % und +2,3 % in den Folgequartalen auf +1,9 % im Schlussquartal ab.<sup>2</sup> Die Verbraucherpreise entwickelten sich quasi spiegelbildlich: Im Jahresverlauf zog die Preissteigerung kontinuierlich an. Im Oktober erreichte die Inflationsrate (HVPI) mit +10,6 % einen vorläufigen Höhepunkt und schwächte sich danach nur leicht ab (November: +10,1 %, Dezember: +9,2 %).<sup>3</sup> Im Jahresdurchschnitt 2022 erhöhten sich die Verbraucherpreise im Euroraum um 9,2 % (2021: +2,9 %). Preistreiber im Warenkorb waren vor allem Wohnkosten inklusive Strom und Brennstoffe (+18,0 %), Transportkosten (+12,1 %) und Nahrungsmittel (+11,9 %) und trugen 3,9 bzw. 1,8 Prozentpunkte zum Anstieg bei. Die Preise für die anderen Produktgruppen im Warenkorb stiegen mit Ausnahme von Kommunikation (-0,1 %) um 2,0 % bis 8,6 %. Gemessen am HVPI ohne Energie und Nahrungsmittel (Kerninflation) beschleunigte sich der Preisauftrieb im Jahresverlauf kontinuierlich, im Januar lag der Wert bei 2,4 %, im Dezember bei 6,9 %.<sup>4,5</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.

Die **Österreichische** Wirtschaft startete mit Aufholeffekten zunächst positiv in das Berichtsjahr. Der Zuwachs stützte sich vor allem auf Aufholprozesse in den ersten beiden Quartalen (+8,6 % und +6,5 %), in denen viele coronabedingte Einschränkungen endeten. In der zweiten Jahreshälfte (+2,2 % und +3,0 %) schlugen die makroökonomischen Begleiterscheinungen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine durch.<sup>6</sup> Maßgeblich trug der Außenbeitrag zum Wachstum des BIP bei, die Exporte (+8,6 %) stiegen deutlich stärker als die Importe (+2,2 %). Der private Konsum nahm leicht unterproportional zu (+4,6 %).<sup>7</sup> Der Arbeitsmarkt blieb von einem anhaltenden Arbeitskräftemangel gekennzeichnet. Die Arbeitslosenquote sank gemäß der nationalen Statistik des AMS von 8,0 % auf 6,3 % bzw. nach der von Eurostat verwendeten Definition der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO) von 6,2 % auf 5,0 %.<sup>8</sup>

In der **Schweiz** wuchs das BIP im Jahr 2022 um 2,1 % nach 4,2 % im Vorjahr. Zum einen setzte sich die Erholung von den während der Corona-Krise erlittenen Einbußen fort. In den Bereichen Freizeit, Tourismus und Mobilität zog die Nachfrage stark an. Ende 2022 erreichte die Zahl der Logiergäste erstmals wieder das vor Beginn der Pandemie erreichte Niveau. Besonders stark stieg die Wertschöpfung in den Berichtssegmenten Gastgewerbe (+52,4 %), Kunst, Unterhaltung und Erholung (+23,7 %) sowie Transport und Kommunikation (+6,8 %). Allerdings blieben sowohl das Gastgewerbe als auch die Unterhaltungsbranche noch unter dem vor Beginn der Corona-Krise erreichten Niveau. Gestützt auf Zuwächse im Fremdenverkehr und bei Transportdiensten stiegen die Dienstleistungsexporte um 10,3 %. Der Detailhandel verzeichnete einen leichten Rückgang der Wertschöpfung (-0,6 %). Erstmals seit fünf Jahren trug 2022 der Warenhandel negativ zum BIP-Wachstum bei.<sup>9</sup>

Das verarbeitende Gewerbe verbuchte nach einem starken Jahresauftakt ein Wachstum von 4,3 %. Demgegenüber wies

der Bausektor mit -3,7 % den stärksten Rückgang der Wertschöpfung seit den 1990er-Jahren aus. Neben stark gestiegenen Baupreisen belasteten Lieferengpässe bei Vorprodukten sowie weiterhin der Mangel an Fachkräften. Die Bauinvestitionen sanken in Folge um 4,3 %.<sup>10</sup>

Der private Konsum wies mit +4,0 % den höchsten Zuwachs seit Beginn der Datenerfassung 1980 aus. Der Arbeitsmarkt erholte sich weiter, die Arbeitslosenquote sank nach der ILO-Definition von 5,1 % auf 4,2 % bzw. nach der nationalen Statistik des Staatssekretariats für Wirtschaft (SECO) von 3,0 % auf 2,1 %. Neben dem robusten Arbeitsmarkt dürfte der Zugriff auf die in der Pandemie gebildeten Ersparnisse ausreichend finanziellen Spielraum für diese Mehrausgaben geliefert haben. Die Sparquote sank gegenüber dem Vorjahr um rund 2,0 Prozentpunkte auf 18,0 %. Bei den Konsumentenpreisen wurde mit +2,8 % im Vergleich der Vorjahre zwar ein hoher Wert verzeichnet, gegenüber der Entwicklung in vielen anderen Industrieländern fiel der Anstieg allerdings moderat aus.<sup>11</sup>

In **Frankreich** stieg das BIP im Jahr 2022 real um 2,6 %, nachdem im Jahr zuvor mit +6,8 % der Rückgang des Corona-Jahres 2020 (-7,9 %) nur zu einem Teil aufgeholt werden konnte. Der Lageraufbau glich den negativen Außenbeitrag leicht aus. Überdurchschnittlich stiegen vor allem die Investitionen des Staates (+4,9 %) und der Unternehmen (+3,0 %). Der private Verbrauch wuchs leicht unterproportional (+2,4 %). Einer niedrigeren Arbeitslosigkeit (7,3 % nach 7,9 % nach der ILO-Definition) stand angesichts stark gestiegener Preise ein Rückgang der Realeinkommen um 0,3 % gegenüber.<sup>12</sup>

In **Deutschland** wuchs das BIP im Jahr 2022 um 1,9 %. Einem Anstieg der Inlandsnachfrage um 3,4 % stand ein negativer Außenbeitrag (-1,3 %) gegenüber, da die Importe (6,7 %) deutlich stärker wuchsen als die Exporte (3,2 %). Triebfeder waren die privaten Konsumausgaben (+4,6 %). Der dynamische Arbeitsmarkt trotzte dem ungünstigen wirtschaftlichen Umfeld, die Zahl der Beschäftigten stieg im Jahresdurchschnitt um 1,3 %. Die Arbeitslosenquote sank von 3,6 % auf 3,1 % bzw. nach der nationalen Statistik der Bundesanstalt für Arbeit von 5,7 % auf 5,3 %. Die Bruttolöhne stiegen um 5,9 %. Da die Verbraucherpreise im selben Zeitraum aber um 7,9 % stiegen, sanken die Reallöhne.<sup>13</sup> Allerdings griffen viele Verbraucher zur Finanzierung ihrer Ausgaben auf Ersparnisse zurück, die Sparquote sank von 16,4 % auf 15,1 %.<sup>14</sup>

## 2.2 Branchensituation<sup>15</sup>

Neben dem gesamtwirtschaftlichen Umfeld ist die Entwicklung in der Bauindustrie von zentraler Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung des :be-Konzerns. Nach Erhebungen von EUROCONSTRUCT®, einem Forschungs- und Beratungsnetzwerk von Instituten in 15 west- sowie vier osteuropäischen Ländern, verzeichnete die europäische Bauindustrie 2022 nach Auslaufen der coronabedingten Einschränkungen ein Wachstum des Bauvolumens auf 1,9 Bill. EUR. Mit einem realen Zuwachs um 3,0 % setzte sich in der Branche damit nach den Einbußen des Jahres 2020 der Erholungsprozess fort. Neben der allgemeinen wirtschaftlichen Belebung überlagerte der umfangreiche Nachholbedarf aus den zurückgestellten Investitionen die Belastungen aus deutlich höheren Zinsen und den teils zweistellig gestiegenen Baukosten. Allerdings wurden 2022 bereits zahlreiche Bauvorhaben zurückgestellt, manche Aufträge sogar storniert.

Das stärkste Wachstum der Bauproduktion relativ zum Vorjahr wurde in Italien (+12,1 %) und Irland (+9,0 %) verbucht, gefolgt von Polen (+4,5 %) und Spanien (+4,0 %). Rückgänge wiesen die Slowakei (-0,1 %), Dänemark (-0,3 %), Deutschland (-0,5 %), die Schweiz (-1,8 %), und Portugal (-2,5 %) aus.<sup>16</sup>

Im Sektor Wohnungen stieg die Neubauleistung im Gesamtjahr um +2,6 %. Neben der Auflösung der coronabedingten Rückstaus gab es einen Überhang, da viele Ein- und Zweifamiliengebäude Ende 2021 wegen Materialengpässen nicht mehr fertiggestellt werden konnten. Insgesamt wurden in diesen 19 Ländern Europas 1,9 Mio. Wohnungen fertiggestellt, 4,8 % mehr als im Vorjahr. In Westeuropa lag das Plus bei 6,1 %, Osteuropa wies einen Rückgang um 0,4 % aus. Besonders starke Zuwächse verbuchten Irland (+35,9 %), Finnland (+20,0 %), Schweden (+17,6 %), Tschechien (+10,4 %), die Niederlande (+9,6 %) und Italien (+9,3 %). In Frankreich (-1,8 %), Polen (-2,0 %), der Schweiz (-2,4 %), Ungarn (-4,5 %), Österreich (-5,0 %) und Dänemark (-10,5 %) sank die Neubauleistung. Stärker als im Neubau stieg das Volumen in der Sanierung (+6,1 % bzw. ohne den Sondereffekt in Italien um 3,8 %).<sup>17</sup>

In der **Schweiz** setzte das Bauhauptgewerbe 23,3 Mrd. CHF um, ein Anstieg um nominal 0,7 %. Triebfeder war der öffentliche Hochbau (+27,0 %), während der Wohnungsbau (+1,0 %) und der Wirtschaftsbau (+0,5 %) die Vorjahreswerte nur knapp übertrafen. Im Tiefbau (-2,2 %) belastete vor allem der Rückgang im öffentlichen Tiefbau (-3,0 %), der private Tiefbau stagnierte (-0,1 %).<sup>18</sup> Da die Preise für alle 11 vom Bundesamt für Statistik erfassten Bauwerksarten im Oktober um 7,7 % bis 10,0 % über den Werten des Vorjahresmonats lagen, dürften die nominalen Umsatzzuwächse mit Ausnahme des öffentlichen Hochbaus real Umsatzrückgängen entsprochen haben.<sup>19</sup>

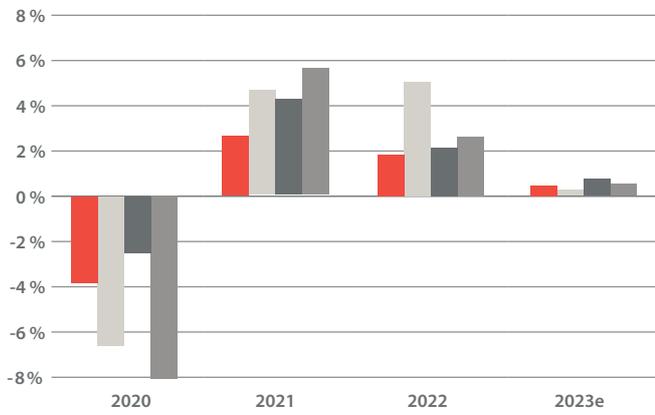
In **Österreich** stagnierte das Bauvolumen nahezu (+0,2 %). Während der Nichtwohnungsbau (+1,8 %) und der Tiefbau (+2,0 %) zulegten, wies der Wohnungsbau einen deutlichen Rückgang aus (-3,5 %). Dämpfend wirkte u.a. stark gestiegene Baukosten, z.B. im Wohnungs- und Siedlungsbau (+10,1 %) und im Straßenbau (+17,3 %).<sup>20</sup>

In **Frankreich** sank das Bauvolumen um 0,8 %. Während der Nichtwohnungsbau ein Plus von 3,3 % auswies, verzeichnete der Wohnungsbau einen Rückgang um 2,2 %. Noch stärker rückläufig war die Entwicklung im öffentlichen Bau (-2,7 %).<sup>21</sup> Der Anstieg der Baukosten beschleunigte sich im Jahresverlauf von +6,9 % im 1. Quartal auf +8,8 % im 4. Quartal.<sup>22</sup>

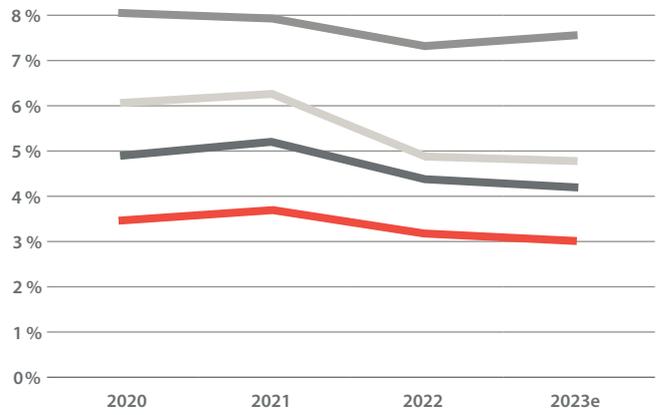
In **Deutschland**, dem größten Einzelmarkt der Europäischen Union, erlösten die Unternehmen des Bauhauptgewerbes nach Daten des Statistischen Bundesamtes 160,3 Mrd. EUR, 10,7 % mehr als im Vorjahr. Allerdings stiegen die Preise für Bauleistungen im Jahresverlauf um 16,7 %. Noch stärker fiel das Plus bei einzelnen Baumaterialien aus. Baustahl verteuerte sich um rund 32 %, Zement, Mörtel und Beton um 25 %, Asphaltmischgut um 26 % und Kunststoffe um 15 % bis 30 %. Damit entsprach der Umsatzzuwachs im Bauhauptgewerbe real einem Rückgang um 5,1 %.

In allen Bausparten ging der Umsatz bereinigt um Preissteigerungen deutlich zurück, im Wohnungsbau um 4,7 %. Im Wirtschaftsbau wies der Hochbau einen Rückgang um 5,4 % aus, der Tiefbau um 3,8 %. Im öffentlichen Bau sank der Umsatz real um 6,2 %, wobei das Minus im Hochbau (-7,9 %, Anteil rund 20 %) hier ebenfalls deutlich stärker ausfiel als im Tiefbau (-5,7 %, Anteil rund 80 %).<sup>23</sup>

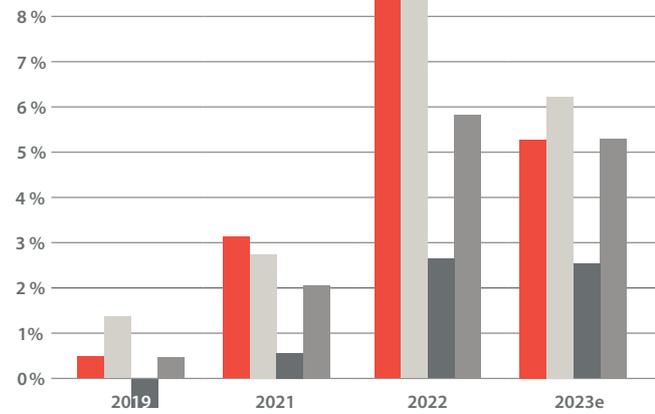
Reales BIP, Veränderung gegenüber Vorjahr



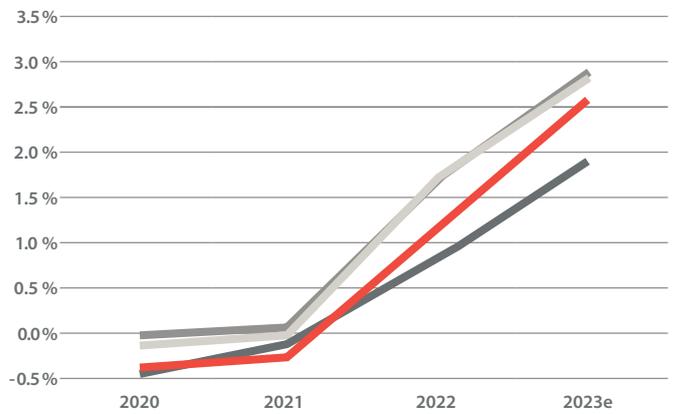
Arbeitslosigkeit



Konsumentenpreise, Veränderung gegenüber Vorjahr



Renditen 10-jähriger Staatsanleihen



- Deutschland
- Österreich
- Schweiz
- Frankreich

### 3. Geschäftsverlauf

Die :be AG kann auf ein durchaus ereignisreiches und erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken. Das Jahr 2022 war für die :be AG das zweite vollständige Geschäftsjahr seit ihrer Gründung im Oktober 2020. Als Holdinggesellschaft bündelt sie die Aktivitäten der Baumschlager Eberle Gruppe unter einem Dach – als Weichenstellung für die weitere strategische Ausrichtung. Auch im Geschäftsjahr 2022 erfolgten umfangreiche Maßnahmen in der Ausgestaltung der Konzernstruktur, sowohl in organisatorischer als auch gesellschaftsrechtlicher Hinsicht. Die Unternehmensgruppe wird künftig in die strategischen Geschäftseinheiten „Architektur“, „2226®“ und „Immobilien“ gegliedert; damit wird sichergestellt, dass für jede Geschäftseinheit eine auf den Markt individuell abgestimmte Strategie entwickelt wird. Über alle Geschäftsbereiche der Gruppe wurde das Wachstum durch Unternehmenszukäufe und Unternehmensgründungen sowohl in bestehenden wie auch in neuen Märkten forciert.

Die aktuellen Rahmenbedingungen mit erhöhter Nachfrage nach energieeffizienten, CO<sub>2</sub>-reduzierten und ressourcenschonenden Bauten sind weiterhin Garant für ein rasantes Wachstum der Geschäftseinheit 2226®. Durch die hohe Medienpräsenz, die klimafreundliche Bauten mit sich bringen, profitiert die Geschäftseinheit „Architektur“ gleichermaßen. Die Unternehmen der :be AG verfügen über umfangreiche Erkenntnisse aus der eigenen praxisbezogenen Forschung und sind damit in der Lage, die Theorie in praktisches Handeln zu übertragen und damit dem Anspruch an Aktualität gerecht zu werden. Zur Festigung des Knowhow-Vorsprungs wurden 2022 verschiedene weitere strategische Partnerschaften und Beteiligungen eingegangen, um vorrangig im Auftragsverhältnis gemeinsam erarbeitetes Knowhow ans Unternehmen zu binden.

Das Geschäftsjahr 2022 der :be AG war trotz der gesamtwirtschaftlich schwierigen Rahmenbedingungen erfolgreich. Im Hinblick auf die Betriebsleistung wurden die Erwartungen mit TEUR 42.558 (Vorjahr 37.341) auf Gruppenebene erreicht. Das Ergebnis blieb indes leicht 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. Während die Betriebsleistung der 2022 erfolgten Unternehmenszukäufe bereits positiv zur Gruppenbilanz beitrug, konnten die neuen Standorte aufgrund des laufenden Integrationsprozesses noch nicht das volle Ertragspotential ausschöpfen.

Während einzelne Beteiligungsgesellschaften 2022 also von verschiedenen lokal negativen Tendenzen im Auftragsverhalten beeinflusst waren oder Investitionsbedarf zur Effizienzsteigerung hatten, konnten andere wiederum von positiven Entwicklungen profitieren, was insgesamt zu einem ausgewogenen Gruppenergebnis führte.

#### 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 Prestigetragfähigkeit der erzielten Auszeichnungen, den Architekturawards. Baumschlager Eberle Architekten verzeichneten im Geschäftsjahr 2022 die Fertigstellung von 221.170 m<sup>2</sup> Geschossfläche, verteilt auf acht Projekte. Dazu gehören medial sehr präzente Projekte wie der neue Hauptsitz der BNP Paribas „Montagne du Parc“ in Brüssel, BE (100.000 m<sup>2</sup>), der innerstädtisch gelegene Bildungscampus Atzgersdorf in Wien, AT (17.000 m<sup>2</sup>) oder der charmante Umbau im Bestand „Alte Mälzerei“ in Berlin, DE (7.350 m<sup>2</sup>).

Im selben Jahr hat die :be-Gruppe 7 Projektwettbewerbe auf dem 1. Platz abschließen können. Daraus ergibt sich ein Auftragspotential über 175.230 m<sup>2</sup> Geschossfläche, ein maßgeblicher Erfolg zur Sicherung der Auftragslage. Zu den Wettbewerbserfolgen gehören 2022 besonders Projekte im Bildungswesen wie der prestigeträchtige Neubau der „Cracow University of Economics“ in Krakau, PL (18.000 m<sup>2</sup>) und der „iX Campus“ in Saint-Germain-en-Laye, FR (12.000 m<sup>2</sup>) sowie im Wohnungsbau wie das „Village im Dritten“ in Wien AT (12.500 m<sup>2</sup>) und die Stadtentwicklung „Hansaallee-Schwalmstraße“ in Düsseldorf, DE (56.000 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 2021 coronabedingt nur drei Auszeichnungen entgegengenommen werden konnten, waren es 2022 bereits wieder zehn. Spitzenreiter waren „Montagne du Parc“, Brüssel, BE, mit drei Preisen, darunter einmal mehr ein MIPIM Award, diesmal in der Kategorie „Best Office and Business Development“ sowie das Alpenresort „Alpe Furx“, Zwischenwasser, AT. Auch dieses Projekt erzielte drei Auszeichnungen: Für die Gestaltung eine „Special Mention“ des prestigeträch-

BÜRO UND VERWALTUNG  
**Montagne du Parc**  
Brüssel, Belgien



tigen „German Design Award“, für die Architektur den 1. Rang beim „Idea Tops Award“ in der Kategorie „Green Architecture“ in China und für die Nutzungsgestaltung den slowenischen „Big See Tourism Design Award“.

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

### 2226®

Das 2016 gegründete Unternehmen 2226 AG sowie dessen Geschäftsfeld haben sich 2022 konstant weiterentwickelt, es konnten zu den vier bereits realisierten sowie acht in Bearbeitung befindlichen Projekten noch zahlreiche weitere Projektaufträge akquiriert werden. Medial sehr große Aufmerksamkeit genießt das französische 2226®-Projekt B1C1 Confluence in Lyon, FR. Das sechsgeschossige Wohnhaus ist Teil einer großen städtebaulichen Entwicklung.

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 Konzept verbundenen geringeren Bau- und Betriebskosten beinhalten ein weiteres Argument zur Entscheidung für ein 2226®-Objekt. Um den steigenden Anforderungen gerecht zu werden, wurde die 2021 begonnene Reorganisation des Unternehmens fortgeführt: Dabei richtet sich der Fokus auf die Weiterentwicklung im Fachbereich Vermarktung, operative Projektbetreuung sowie auf die Stärkung des Teams mit erforderlichen Spezialisten. 2022 wurde die strategische Partnerschaft mit der REKS weiter intensiviert, über die neue Mehrheitsbeteiligung an der FOX Solutions GmbH wurde der Zugang zu Schlüsseltechnologien inhouse gesichert.

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.

### be immo GmbH

Mit der 2022 übernommenen 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 GmbH und der KS 4 GmbH bereits zwei dieser Projektgesellschaften gegründet. Beide Gesellschaften sind bereits aktiv, entsprechende Bauten sind in Planung.

## 4. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

### Nachhaltigkeit

Im Berichtsjahr stand für die :be AG die Etablierung der neuen Konzernstruktur sowie die Integration neuer Beteiligungen im Vordergrund. Die erste Materialitätsanalyse sinnvoller ESG-Kennwerte für die Tätigkeiten und Geschäftsfelder der :be AG wurde nach ersten Testerhebungen in der Gruppe an eine ab 2023 aktive Arbeitsgruppe übertragen. 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.

48

Der Nachhaltigkeitsanspruch betrifft auch den Arbeitsalltag. Nicht nur vor dem Hintergrund der Energiekrise wurden im Jahresverlauf 2022 im Nachgang der konkreten ESG-Sensibilisierung zahlreiche einfache, lokalspezifische Anpassungen im Nutzerverhalten an den Bürostandorten registriert, die erfolgreich zur Senkung im direkten wie indirekten Energieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Fußabdruck führten. 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.

Als international agierendes Unternehmen mit einem multinationalen Team steht die :be-Gruppe für Vielfalt und Toleranz. Sie fördert ein Arbeitsklima, das von Respekt und Wertschätzung, von Höflichkeit und Ehrlichkeit geprägt ist. Diversität wird als Stärke betrachtet. Der vielfältige Hintergrund und die hohe Qualifikation der Mitarbeitenden fördern den kreativen Austausch und tragen dazu bei, Kunden weltweit besser zu verstehen.

Die :be-Gruppe strebt eine vorbildliche Umwelt- und Energiebilanz an und hält sich an alle geltenden Umweltschriften 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®-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 Aufsichtsratssitzungen 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 2023 wird der Vorstand dafür Sorge tragen, dass das Risikomanagementsystem im Konzern gezielt weiterentwickelt wird.

### **Risiken aufgrund von externen Schocks wie der Finanz- oder Wirtschaftskrisen sowie Pandemien**

Größere Verwerfungen in den globalen Märkten können sich negativ auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft auswirken. Die COVID-19 Pandemie sowie die Energiekrise führten unmittelbar zu großen Verwerfungen in der Real- und auch in der Finanzwirtschaft. Derartige Finanz- und Wirtschaftskrisen können im Besonderen Projekte der Gesellschaft hinsichtlich einer gezielten Liquiditätsplanung, geplanter Kreditaufnahmen, aber auch der operativen Realisierung negativ beeinflussen.

### **Risiken in Zusammenhang mit außergewöhnlichen Ereignissen, höherer Gewalt, nicht vorhersehbaren Ereignissen**

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.

### **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 von Forderungsausfällen 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 aus der Beeinträchtigung der Funktionstüchtigkeit des IT-Systems**

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.

### **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.

### 5.3 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 nur zur Immobilienfinanzierung eingesetzt. Konsequenterweise ist das Risiko der stark steigenden Basiszinssätze zur Eindämmung der Inflation für den be-Konzern von untergeordneter Bedeutung.

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.

## 6. Prognosebericht

### 6.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die Weltwirtschaft steht weiterhin unter dem Preisschock wichtiger Rohstoffe, vor allem der Energieträger. Ende April 2023 lagen die Preise für Rohöl zwar um rund 40 % unter den Höchstständen von 2022, aber noch rund 5 % über dem Stand von Dezember 2021. Auch die Preise von Erdgas und Kohle gingen deutlich zurück, notierten aber teils deutlich über den Werten, die vor Beginn des russischen Angriffskrieges gegen die Ukraine typisch waren.<sup>24</sup>

Die schwerste Energiekrise seit den 1970er Jahren trieb die Inflation in die Höhe und bremste das Wirtschaftswachstum weltweit. In ihrem Wirtschaftsausblick erwartet die OECD für die Weltwirtschaft 2023 ein Wachstum von 2,8 % und 2024 von 3,0 %. Asien wird 2023 (+4,6 %) und 2024 (+4,4 %) der größte Wachstumsmotor sein. Demgegenüber wird das Wachstum in Europa (+0,8 % und +1,7 %), Nordamerika (+1,6 % und +1,1 %) und Südamerika (+1,0 % und +1,9 %) sehr verhalten bleiben. Auch für die Eurozone geht der IWF nur noch von einem leichten Wachstum aus (+0,8 % nach +3,5 % in 2022).<sup>25</sup> Dämpfend wirken weiterhin die hohen Energiepreise. Die Inflationsrate wird nach der Prognose des Internationalen Währungsfonds (IWF) von 8,7 % auf 7,0 % sinken.

Zum Vergleich: Von 2017 bis 2019 lag die Preissteigerung bei rund 3,5 %. Viele Zentralbanken dürften ihre restriktive Politik fortsetzen, die höheren Zinsen werden das Wirtschaftswachstum zusätzlich dämpfen. Besonders in den Schwellenländern, die ihr Wachstum in den vergangenen Jahren kreditfinanziert über Kapitalimporte forciert hatten, werden die Budgetspielräume dadurch zusätzlich eingengt.

In **Österreich** erwartet die Nationalbank zum Jahresstart eine technische Rezession. Das Wirtschaftswachstum wird 2023 nach der Prognose nur 0,6 % erreichen. Prognoserisiken bergen mit geringer Wahrscheinlichkeit deutlich höhere Gaspreise. Dann wären viele energieintensive Unternehmen erneut gezwungen, ihre Produktion einzuschränken. Die Arbeitslosenquote (gemäß AMS) dürfte von 6,3 % im Jahr 2022 auf 6,6 % im Jahr 2023 steigen. Die Inflation (HVPI) wird sich im Ausblick der OeNB infolge rückläufiger Rohstoff- und Energiepreise von ihrem im Vorjahr mit 8,6 % erreichten Höhepunkt auf 6,5 % verringern, bleibt damit aber deutlich über dem langjährigen Durchschnitt.<sup>26</sup>

Für die **Schweiz** erwartet die Konjunkturforschungsstelle der ETH Zürich in ihrer März-Prognose ein Wirtschaftswachstum von 0,8 %. Zwar dürften die real verfügbaren Einkommen um 0,6 % sinken, der private Konsum könnte aber dank guter Arbeitsmarktlage, Nachholeffekten der coronabedingten Einschränkungen und eines weiteren Rückgangs der Sparquote um 1,7 % zulegen. Der staatliche Konsum dürfte nach dem Auslaufen der Sonderausgaben zur Abfederung der Corona-Effekte um 1,9 % zurückgehen. Abgeleitet aus der Investitionsumfrage prognostiziert die KOF eine Zunahme der Ausrüstungsinvestitionen um 3,5 %.<sup>27</sup> Die Exporte dürften wegen der schwachen internationalen Konjunktur nur um 4,2 % zulegen, aber stärker als die Importe (+3,4 %). In Folge wird der Außenhandel einen positiven Beitrag zum Wachstum des Bruttoinlandsproduktes liefern.<sup>28</sup>

Für **Deutschland** gehen die Wirtschaftsforschungsinstitute in ihrer Gemeinschaftsdiagnose nun von einem Zuwachs um 0,3 % aus, nachdem sie im Herbst 2022 noch einen Rückgang um 0,4 % erwartet hatten. Einem stärkeren realen Wachstum steht vorerst die hohe Inflation in vielen Gütergruppen entgegen.

Bei den Verbraucherpreisen wird im Jahresverlauf 2023 ein Anstieg um 6,0 % erwartet. Gestützt auf die demographische Entwicklung dürfte die Arbeitslosigkeit nur leicht steigen. Die Masseneinkommen werden nach der Prognose der Institute deutlich zulegen (+7,1 %). Wegen der Preisstei-



gerungen dürften die real verfügbaren Einkommen allerdings um 1,2 % sinken. Da die Sparquote nur leicht zurückgeht, werden die Haushalte nach Erwartung der Institute nur einen kleinen Teil ihrer auf rund 220 Mrd. EUR bezifferten Überschussersparnis, die sie während der Pandemie gebildet hatten, für Konsumausgaben verwenden. Insgesamt dürften die privaten Haushalte rund 0,2 % weniger konsumieren.

Der Staatskonsum wird entgegen dem demographisch geprägten langfristigen Trend steigender Ausgaben in den Bereichen Gesundheit und Pflege um 1,0 % sinken, da die umfangreichen pandemiebezogenen Ausgaben zurückgeführt werden. Bei den Anlageinvestitionen (-1,6 %) schlägt vor allem der Rückgang der Investitionen in Bauten (-4,9 %) durch, während bei den Ausrüstungsinvestitionen (+1,9 %, gestützt durch staatliche Investitionen in das Sondervermögen für die Bundeswehr) und den sonstigen Anlageinvestitionen (+3,1 %) Zuwächse erwartet werden. Weitere Impulse sollen der Außenbeitrag (Exporte: +0,6 %, Importe: 0,2 %) sowie ein Vorratsaufbau verleihen.<sup>29</sup>

52 Für **Frankreich** rechnet die Banque de France in ihrer Prognose vom März mit einem Zuwachs des Bruttoinlandsproduktes im Jahr 2023 um 0,6 %. Die Arbeitslosigkeit dürfte leicht um 0,2 Prozentpunkte auf 7,5 % steigen. Die Verbraucherpreise (HVPI) werden vor allem in der ersten Jahreshälfte stark steigen, im Jahresdurchschnitt wird ein Anstieg um 5,4 % prognostiziert. Per Dezember erwartet die Bank, dass sich der Anstieg gegenüber dem Vorjahresmonat auf +3,8 % abschwächt. Die Inflation wird damit die Einkommenszuwächse der Haushalte nahezu vollständig aufzehren. Leichte Impulse dürfte aber auch in Frankreich der weitere Rückgang der Sparquote verleihen.<sup>30</sup>

## 6.2 Branchensituation

Für die Bauwirtschaft in der Eurozone prognostiziert EURO-CONSTRUCT®, das führende europäische Forschungs- und Beratungsnetzwerk, in den Jahren 2023 bis 2024 eine Stagnation. Ab 2025 wird ein moderates Wachstum von etwa 1 % erwartet.

Das Wohnungsbauvolumen dürfte 2023 schrumpfen, u.a. wegen eines länderspezifisches Sondereffektes: Ende 2022 lief in Italien der 2020 eingeführte »Superbonus« aus, mit dem der Staat die energetische Sanierung und die Erhöhung der Erdbebensicherheit gefördert hatte. Auch in Ungarn und in Großbritannien werden Rückgänge bei der Wohnungssanierung bzw. bei Reparaturen erwartet.

Im Wohnungsneubau prognostiziert Euroconstruct für zehn Länder einen Rückgang in den Jahren 2023 und 2024. Eine große Ausnahme bildet Irland, wo weiterhin dank diverser staatlicher Programme und Initiativen ein erheblicher Anstieg der Neubauleistung erwartet wird.

Der Nichtwohnhochbau, der in besonderem Maße von gesamtwirtschaftlichen Faktoren abhängt, dürfte erst 2025 wieder das Vorkrisenniveau erreichen, wobei der Neubau eine spürbar geringere Bedeutung haben wird als 2019. Getragen wird die Entwicklung von Baumaßnahmen im Altbestand, angetrieben von staatlichen Fördermitteln, strengen Vorgaben zum Energieverbrauch und den gestiegenen Anforderungen der Nutzer.

Zuwächse sind im Tiefbau zu erwarten, wobei dessen Volumen bis 2025 um gut 7 % zunehmen dürfte. Trotz höherer Finanzierungskosten und geringerer Spielräume in den öffentlichen Haushalten wird weiter kräftig in den Ausbau und die Modernisierung der Verkehrs- und Energieinfrastruktur investiert. Impulse verleihen dabei Mittel aus dem Corona-Wiederaufbauprogramm der Europäischen Union.

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

In **Österreich** geht die Nationalbank davon aus, dass die Investitionen im Tiefbau um 3,4 % zurückgehen, trotz der Notwendigkeit, den öffentlichen Verkehr auszubauen, sowie des hohen Bedarfs in den Bereichen erneuerbare Energien und digitale Infrastruktur. Im Wohnbau ging der mehrjährige Zyklus mit zuletzt hohen Zuwachsraten bereits 2022 zu Ende, die Wohnbauinvestitionen dürften 2023 erneut rückläufig sein (-1,5 %).<sup>31</sup> Das WIFO erwartet allerdings, dass die Baukosten in den Folgejahren weniger stark steigen, da sich der Anstieg der Energiepreise abschwächt und die Bautätigkeit so wieder leicht an Schwung gewinnt. Der schwachen Nachfrage im Neubau stehen höhere Investitionen in die Sanierung des Wohnungsbestandes gegenüber, getrieben vom inzwischen deutlich höheren Niveau der Energiepreise. Auch bei den Immobilienpreisen zeigt sich bereits eine zunehmende Zweiteilung des Marktes zwischen guten und schlechten Energieausweisen.

In der **Schweiz** rechnet die KOF mit einem Rückgang der Bauinvestitionen um 1,3 %. Hier schlagen vor allem die Wohninvestitionen (-2,8 %) durch, bei denen sich der seit

2018 bestehende Abwärtstrend fortsetzt. Vor Beginn der Pandemie entfiel rund die Hälfte aller Bauinvestitionen auf dieses Segment. Die Entwicklung ist wohl vor allem dem Umfeld aus erhöhten Material- und Baupreisen sowie Hypothekarzinsen geschuldet. Die Nachfrage nach Wohnungen bleibt aber hoch, der Wohnungsleerstand sank zum ersten Mal seit 2009 und erreichte mit 61.496 Wohnungen den niedrigsten Stand seit 2016.<sup>32</sup> Zudem wächst die Notwendigkeit, den Bestand energetisch zu sanieren. Auch die Investitionen von Industrie, Gewerbe und Dienstleistern dürften insgesamt zurückgehen (-1,0 %). Zuwächse werden bei öffentlichen und quasiöffentlichen Auftraggebern erwartet, gestützt von den Investitionen in die Bahn- und Straßeninfrastruktur (+1,0 %) sowie in den Bereichen Wissenschaft, Kultur und Gesundheit (+2,2 %).<sup>33</sup>

In **Deutschland** bleiben die fundamentalen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau aus Sicht der Bundesbank vorteilhaft. Der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum ist grundsätzlich vorhanden und könnte durch die hohe Migration noch zunehmen. Zudem muss der Wohnungsbestand an die veränderten Bedingungen – insbesondere bezüglich der Wärmeversorgung – angepasst werden. Die hohe Unsicherheit über die weitere Entwicklung sowie die gestiegenen Finanzierungskosten dämpfen allerdings vorerst die Investitionsbereitschaft auch in der Bauindustrie, die Wohnungsbauinvestitionen dürften 2023 sinken. Dabei spielen mehrere Faktoren eine Rolle. Stark gestiegene Bau- und Finanzierungskosten verschlechtern die Erschwinglichkeit kreditfinanzierter Wohnimmobilien. Zudem schränken Unsicherheiten über die Einkommensentwicklung und die hohe Inflation den Finanzierungsspielraum ein. Dies dürfte die Nachfrage nach Wohnraum vorerst empfindlich dämpfen. Die Baugenehmigungen sind seit Jahresanfang 2023 bereits stark gesunken, die Auftragseingänge für Wohnbauprojekte sogar eingebrochen. Nach den regelmäßigen Erhebungen des ifo-Institutes wurden in den zurückliegenden Monaten deutlich mehr Aufträge als in den Vorjahren wieder storniert. Dank eines robusten Arbeitsmarktes und wieder steigender Realeinkommen dürften die Wohnungsbauinvestitionen aber spätestens gegen Ende 2024 wieder steigen. Aufgrund des knappen Angebots, steigender Baukosten und einer grundsätzlich intakten Nachfrage dürften die Preise für Wohnimmobilien nach Erwartungen der Bundesbank bereits im Verlauf des Jahres 2023 wieder anziehen, allerdings weniger stark als in den Jahren zuvor.<sup>34</sup>

Die Forschungsinstitute gehen in ihrer Gemeinschaftsdiagnose davon aus, dass sich der Anstieg der Preise bei den Bauinvestitionen, der für 2022 auf 15,9 % beziffert wurde, von +9,8 % in der ersten Jahreshälfte auf +5,1 % in der zweiten Jahreshälfte abschwächt.<sup>35</sup> Der Rückgang der Bauinvestitionen (-4,9 %) wird vor allem vom Wohnungsbau (-6,7 %) geprägt. Aber auch für den öffentlichen Nichtwohnbau (-4,1 %) und den Gewerblichen Bau (-1,3 %) werden Rückgänge prognostiziert.<sup>36</sup>

In **Frankreich** dürfte der Wohnungsbau angesichts höherer Zinslasten und strengerer Regeln bei der Kreditvergabe erneut zurückgehen (-3,2 %). Im Nichtwohnungsbau dämpfen Rückgänge bei Büro- und Einzelhandelsimmobilien den Anstieg (+1,8 %). Der Tiefbau (-1,7 %) leidet unter den Sparnotwendigkeiten der öffentlichen Haushalte.<sup>37</sup>

Insgesamt dürfte sich der Ausblick für die Bauindustrie damit auf den ersten Blick europaweit etwas eintrüben. Umfangreiche Aufträge verspricht aber weiterhin der Bereich energetische Sanierung, der sich durch die gestiegenen Energiepreise zusätzlicher Nachfrage erfreut, besonders von öffentlichen und halböffentlichen Auftraggebern, die in den vergangenen Jahren vielerorts die laufenden Investitionen in ihren Immobilienbesitz vernachlässigt haben.

53



## 6.3 Ausblick

Auf Basis gewonnener Wettbewerbe sowie einem hohen Auftragsbestand erwartet der Vorstand für das Geschäftsjahr eine weitere Steigerung der Betriebsleistung über das Niveau des Vorjahres hinaus. Durch gezielte Maßnahmen zur Effizienzsteigerung und insbesondere durch die vollständige Integration der neuen Beteiligungen in den Konzern, soll auch das konsolidierte Jahresergebnis der Gruppe gesteigert werden. Der Auftragsbestand im :be AG-Konzern hat sich im laufenden Geschäftsjahr 2023 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 der gelegten Budgets berichtet. Insbesondere der demographische Trend mit steigender Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen

und Pflegeimmobilien, der Erneuerungs- und Ersatzbedarf hochinstallierter Gesundheitsbauten mit langen Planungszeiträumen sowie die Notwendigkeit, den Gebäudebestand klimaneutral zu gestalten, sichern international etablierten Baudienstleistern wie der :be AG eine hohe Beschäftigung zu.

Die Einschätzung des weiteren Geschäftsverlaufs orientiert sich an den aktuellen Zielen in den einzelnen Beteiligungen sowie an den Chancen und Risiken, die sich in den jeweiligen Märkten ergeben. Sowohl die geopolitische Lage als auch die Situation hinsichtlich der Energieversorgung haben sich zuletzt stabilisiert. Sollten sich diese Risiken jedoch erneut verschärfen, könnte dies negative Auswirkungen auf den :be-Konzern und seine Geschäftstätigkeit haben. Jegliche Einschätzung der wirtschaftlichen Entwicklung ist aktuell daher mit größeren Prognoserisiken als üblich behaftet.

Lustenau, den 16.06.2023



**Elmar Hasler**  
CEO



**Anne Speicher**  
CCO



**Stefan Ruedl**  
CFO

<sup>1</sup> <https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2023/04/11/world-economic-outlook-april-2023-Projections-Table>

<sup>2</sup> <https://ec.europa.eu/eurostat/documents/2995521/16056034/2-14022023-AP-EN.pdf/d88030b3-8cb0-770a-0ab4-306f108bce76>

<sup>3</sup> <https://ec.europa.eu/eurostat/documents/2995521/15725179/2-18012023-AP-EN.pdf/e301db8f-984c-27e2-1245-199a89f37bca>

<sup>4</sup> [https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/PRC\\_HICP\\_AIND\\_custom\\_803810/bookmark/table?lang=en&bookbookmarkId=c7937b94-6ddf-40b5-a031-a079664a2eba](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/PRC_HICP_AIND_custom_803810/bookmark/table?lang=en&bookmarkId=c7937b94-6ddf-40b5-a031-a079664a2eba)

<sup>5</sup> <https://ec.europa.eu/eurostat/documents/2995521/15725146/2-06012023-AP-EN.pdf/885ac2bb-b676-0f0d-b8b1-dc78f2b34735> und <https://ec.europa.eu/eurostat/documents/2995521/14644614/2-01072022-AP-EN.pdf/72dcf5e4-56cb-5b8c-1a1f-d342666b8657>

<sup>6</sup> <https://www.oenb.at/dam/jcr:1e74f909-b12e-4f3b-b908-3db9799fd711/Konjunktur-aktuell-03-23.pdf> Seite 67

<sup>7</sup> [https://www.oenb.at/dam/jcr:c2c16f58-676f-404d-8bad-89a5db944e28/Konjunktur-aktuell%2001\\_23.pdf](https://www.oenb.at/dam/jcr:c2c16f58-676f-404d-8bad-89a5db944e28/Konjunktur-aktuell%2001_23.pdf) Seite 14

<sup>8</sup> <http://wko.at/statistik/eu/europa-arbeitslosenquoten.pdf>

<sup>9</sup> <https://www.news.admin.ch/news/message/attachments/75687.pdf> Seite 11

<sup>10</sup> ebd. Seite 12

<sup>11</sup> [https://www.research-collection.ethz.ch/bitstream/handle/20.500.11850/604318/2023\\_1\\_Fr%3c3%bchjahr\\_gesamtbericht.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://www.research-collection.ethz.ch/bitstream/handle/20.500.11850/604318/2023_1_Fr%3c3%bchjahr_gesamtbericht.pdf?sequence=1&isAllowed=y) Seite 54, 57, 58

<sup>12</sup> <https://publications.banque-france.fr/en/macro-economic-projections-march-2023> und <https://www.insee.fr/en/statistiques/6960574>

<sup>13</sup> [https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Publikationen/Wirtschaft/jahreswirtschaftsbericht-2023.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=10](https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Publikationen/Wirtschaft/jahreswirtschaftsbericht-2023.pdf?__blob=publicationFile&v=10) Seite 19 und 150

<sup>14</sup> <https://www.bundesbank.de/resource/blob/904654/9f38009b7c747cd2013c6200280bc8e4/mL/2023-02-monatsbericht-data.pdf> Seite 152

<sup>15</sup> Vgl. <https://www.wifo.de/DocDL/sd-2022-02-dorffmeister-europaeische-bauwirtschaft.pdf>

<sup>16</sup> [https://www.wifo.ac.at/jart/prj3/wifo/resources/person\\_dokument/person\\_dokument.jart?publikationsid=70669&mime\\_type=application/pdf](https://www.wifo.ac.at/jart/prj3/wifo/resources/person_dokument/person_dokument.jart?publikationsid=70669&mime_type=application/pdf) Seite 99 (25 von 68) und 103 f

<sup>17</sup> [https://www.wifo.ac.at/jart/prj3/wifo/resources/person\\_dokument/person\\_dokument.jart?publikationsid=70669&mime\\_type=application/pdf](https://www.wifo.ac.at/jart/prj3/wifo/resources/person_dokument/person_dokument.jart?publikationsid=70669&mime_type=application/pdf) Seite 104

<sup>18</sup> [https://shop.baumeister.swiss/shop/document\\_download.php?document=23-02-22-Konjunktur+Bauhauptgewerbe+Schweiz+Q4+und+Gesamtjahr+2022+DE+FR.pdf](https://shop.baumeister.swiss/shop/document_download.php?document=23-02-22-Konjunktur+Bauhauptgewerbe+Schweiz+Q4+und+Gesamtjahr+2022+DE+FR.pdf)

<sup>19</sup> <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/preise/baupreise/baupreisindex.html>

<sup>20</sup> <https://www.wko.at/branchen/gewerbe-handwerk/bau/statistik-folder-2023.pdf>

<sup>21</sup> <https://group.atradius.com/publications/industry-trends/construction-industry-trends-france-2023.html>

<sup>22</sup> <https://www.insee.fr/en/statistiques/7076098>

<sup>23</sup> <https://www.bgvht.de/mitgliederbereich-startseite/konjunktur-entwicklung-bauhauptgewerbe-2023/>, weitere Details über den Link zum Download der Tabelle: <https://www.bgvht.de/download/entwicklung-der-baugewerblichen-umsaetze-im-bauhauptgewerbe-alle-betriebe/>

<sup>24</sup> <https://www.oecd-ilibrary.org/deliver/d14d49eb-en.pdf?itemId=%2Fcontent%2F-publication%2Fd14d49eb-en&mimeType=pdf> Seite 10

<sup>25</sup> <https://www.imf.org/-/media/Files/Publications/WEO/2023/April/English/ch1.ashx> Seiten 36-38 und 41

<sup>26</sup> <https://www.oenb.at/dam/jcr:f135e230-63e0-4b87-b2ee-bb428aba775a/gesamt-wirtschaftliche-prognose-dezember%202022.pdf>

<sup>27</sup> [https://www.research-collection.ethz.ch/bitstream/handle/20.500.11850/604318/2023\\_1\\_Fr%3c3%bchjahr\\_gesamtbericht\\_KA.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://www.research-collection.ethz.ch/bitstream/handle/20.500.11850/604318/2023_1_Fr%3c3%bchjahr_gesamtbericht_KA.pdf?sequence=1&isAllowed=y) Seite 37 und 54

<sup>28</sup> <https://kof.ethz.ch/prognosen-indikatoren/prognosen/kof-konjunkturprognosen.html>

<sup>29</sup> [https://gemeinschaftsdiagnose.de/wp-content/uploads/2023/04/GD\\_1\\_2023.pdf](https://gemeinschaftsdiagnose.de/wp-content/uploads/2023/04/GD_1_2023.pdf) Seiten 36, 89 und 90

<sup>30</sup> [https://publications.banque-france.fr/sites/default/files/medias/documents/100ta23\\_proj-mars\\_v5\\_17032023\\_sel.pdf](https://publications.banque-france.fr/sites/default/files/medias/documents/100ta23_proj-mars_v5_17032023_sel.pdf) Seite 3

<sup>31</sup> <https://www.oenb.at/dam/jcr:f135e230-63e0-4b87-b2ee-bb428aba775a/gesamt-wirtschaftliche-prognose-dezember%202022.pdf> Seite 17

<sup>32</sup> [https://www.seco.admin.ch/dam/seco/de/dokumente/Publikationen\\_Dienstleistungen/Publikationen\\_Formulare/Wirtschaftslage/Konjunktur-tendenzen/Spezialthema/kt\\_2023\\_01\\_exkurs\\_bip22.pdf.download.pdf/KT\\_2023\\_01\\_Exkurs\\_BIP22.pdf](https://www.seco.admin.ch/dam/seco/de/dokumente/Publikationen_Dienstleistungen/Publikationen_Formulare/Wirtschaftslage/Konjunktur-tendenzen/Spezialthema/kt_2023_01_exkurs_bip22.pdf.download.pdf/KT_2023_01_Exkurs_BIP22.pdf)

<sup>33</sup> <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/leerwohnungen.assetdetail.23404241.html>

<sup>34</sup> [https://www.research-collection.ethz.ch/bitstream/handle/20.500.11850/604318/2023\\_1\\_Fr%3c3%bchjahr\\_gesamtbericht\\_KA.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://www.research-collection.ethz.ch/bitstream/handle/20.500.11850/604318/2023_1_Fr%3c3%bchjahr_gesamtbericht_KA.pdf?sequence=1&isAllowed=y) Seite 34

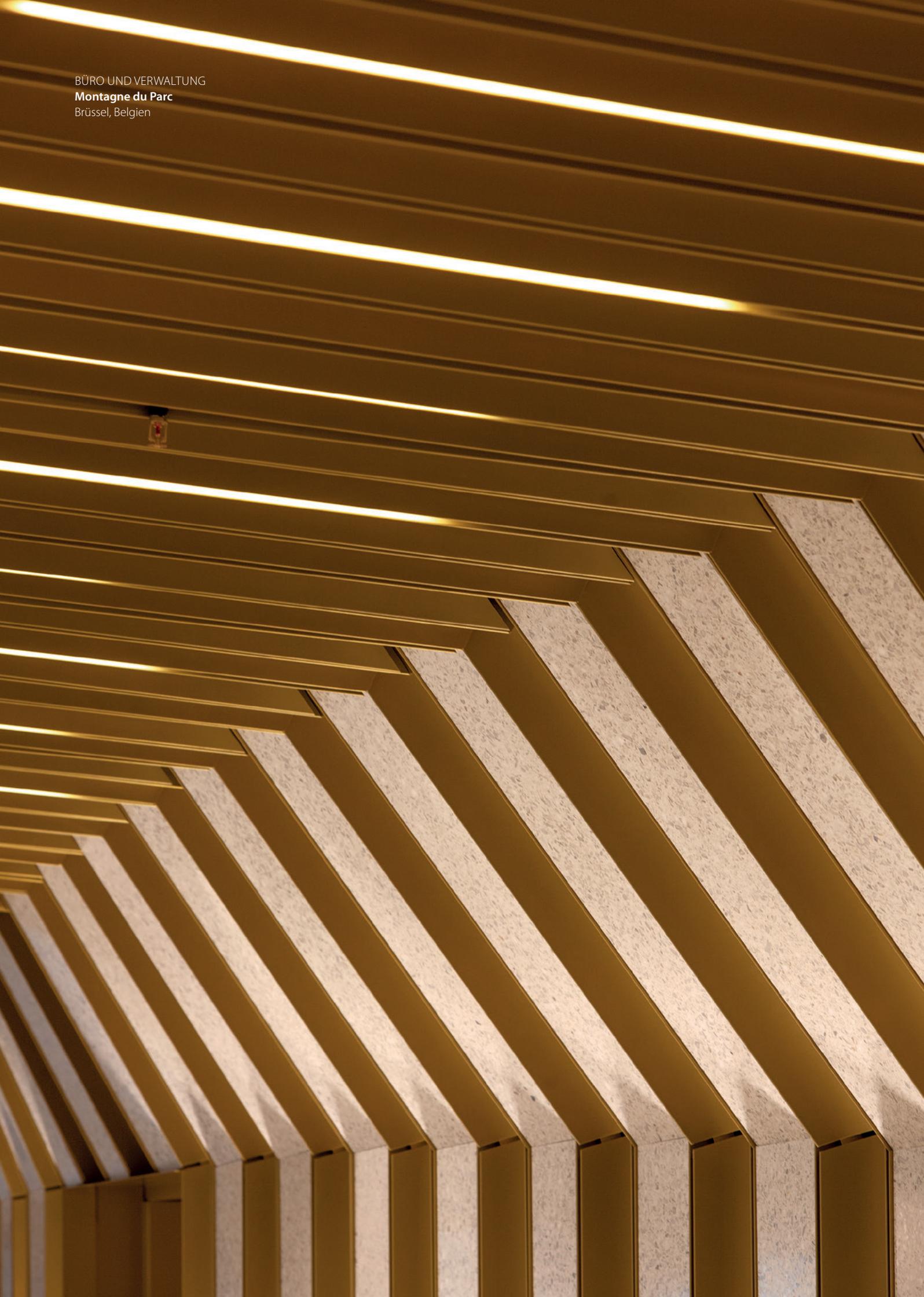
<sup>35</sup> <https://www.bundesbank.de/resource/blob/904654/9f38009b7c747cd2013c6200280bc8e4/mL/2023-02-monatsbericht-data.pdf> Seite 17 bis 45

<sup>36</sup> [https://gemeinschaftsdiagnose.de/wp-content/uploads/2023/04/GD\\_1\\_2023.pdf](https://gemeinschaftsdiagnose.de/wp-content/uploads/2023/04/GD_1_2023.pdf) Seite 90

<sup>37</sup> [https://gemeinschaftsdiagnose.de/wp-content/uploads/2023/04/GD\\_1\\_2023.pdf](https://gemeinschaftsdiagnose.de/wp-content/uploads/2023/04/GD_1_2023.pdf) Seite 54

<sup>38</sup> <https://group.atradius.com/publications/industry-trends/construction-industry-trends-france-2023.html>

BÜRO UND VERWALTUNG  
**Montagne du Parc**  
Brüssel, Belgien



# Anhang zum Konzernabschluss

für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022



- 1. Allgemeine Erläuterungen**
- 2. Erläuterungen zum Konzernabschluss**
  - 2.1 Allgemeine Angaben
  - 2.2 Konsolidierungskreis
  - 2.3 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- 3. Konzern-Bilanz**
- 4. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung**
- 5. Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung**
- 6. Konzern-Geldflussrechnung**
- 7. Anhang zum Konzernabschluss**
  - 7.1 Grundsätze der Rechnungslegung und Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
    - 7.1.1 Grundsätze der Rechnungslegung
    - 7.1.2 Unternehmensfortführung
    - 7.1.3 Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden
    - 7.1.4 Auswirkung neuer und geänderter Standards
    - 7.1.5 Zusammenfassung wesentlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
    - 7.1.6 Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen
  - 7.2 Erträge und Aufwendungen
    - 7.2.1 Umsatzerlöse
    - 7.2.2 Sonstige betriebliche Erträge
    - 7.2.3 Ergebnis aus als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien
    - 7.2.4 Aufwand für Material und Fremdleistungen
    - 7.2.5 Personalaufwand
    - 7.2.6 Sonstige betriebliche Aufwendungen
    - 7.2.7 Finanzerträge und –aufwendungen
    - 7.2.8 Ertragsteuern
  - 7.3 Ergebnis
  - 7.4 Finanz- und Vermögenslage
    - 7.4.1 Immaterielle Vermögenswerte
    - 7.4.2 Sachanlagen
    - 7.4.3 Langfristige finanzielle Vermögenswerte
    - 7.4.4 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen
    - 7.4.5 Finanzschulden
    - 7.4.6 Altersversorgungspläne/Pensionsrückstellungen
    - 7.4.7 Kapitalrisikomanagement
    - 7.4.8 Angaben zur Geldflussrechnung
    - 7.4.9 Konsolidierungskreis und Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen
    - 7.4.10 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
- 8. Einzelabschluss :be AG**
  - 8.1 Einzelabschluss – Bilanz UGB
  - 8.2 Einzelabschluss – Gewinn- und Verlustrechnung
  - 8.3 Auszug aus dem Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses

## 1. Allgemeine Informationen

### Vorstand

Dipl. Arch. (FH) Elmar Hasler, CEO seit 01.12.2020  
Mag. (FH) Stefan Ruedl, LL.M., CFO seit 01.05.2021  
Dipl.-Ing. Anne Speicher, CCO seit 01.01.2023

### Aufsichtsrat

Dr. Wilhelm Klagian, Vorsitzender seit 13.10.2020  
Prof. Dipl.-Ing. Dietmar Eberle,  
Stellvertreter des Vorsitzenden seit 13.10.2020  
Dipl.-Ing. Friedrich Orth, Mitglied seit 13.10.2020  
Dr. Adrian Rüesch, Mitglied seit 13.10.2020  
Mag. Peter Simma, Mitglied seit 22.06.2021

### Sitz

6890 Lustenau  
Millennium Park 20  
Österreich

## 2. Erläuterungen zum Konzernabschluss

### 2.1 Allgemeine Angaben

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. Oktober 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 2022 wird mit Hinblick auf eine künftige Verpflichtung zur Konzernrechnungslegung freiwillig ein Abschluss auf konsolidierter Basis erstellt.

Ein vollumfänglicher IFRS-Konzernabschluss iSd IFRS 1 „Erstanwender“ wird zum Stichtag 31.12.2023 erstellt werden. Der vorliegende Konzernabschluss bildet hierfür die Basis.

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

Der Abschluss wurde zum Stichtag 31. Dezember 2022 aufgestellt und betrifft das Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis zum 31. Dezember 2022.

### 2.2 Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind neben der :be AG weitere 9 inländische Tochterunternehmen (Vorjahr 6) sowie 21 ausländische Tochterunternehmen (Vorjahr 17) einbezogen.

### 2.3 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

#### Umrechnung von Einzelabschlüssen in ausländischer Währung

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.

### 3. Konzern-Bilanz

31. Dezember 2022

#### Aktiva

	Geschäftsjahr 31.12.2022   EURO	Vorjahr 31.12.2021   EURO
<b>A Langfristige Vermögenswerte</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	44.502.011	42.967.399 *
II. Sachanlagen	6.490.257	7.051.210
III. Langfristige finanzielle Vermögenswerte	545.093	290.179
IV. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	10.356.860	0
V. Sonstige langfristige Vermögenswerte	254.071	78.827
VI. Latente Steueransprüche	27.384	112.716
	<b>62.175.674</b>	<b>50.500.332</b>
<b>B Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
I. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	12.670.582	9.390.695
II. Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	428.796	329.113
III. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	3.376.209	1.917.849
IV. Liquide Mittel	10.674.908	9.664.307
	<b>27.150.495</b>	<b>21.301.964</b>
	<b>89.326.169</b>	<b>71.802.295</b>

\* Der Firmenwert (Vorjahr) wurde im Hinblick auf die vollständige Anwendung der IFRS-Standards nach der IFRS-Methode der vereinfachten Kapitalaufrechnung ermittelt und im Vergleich zum Vorjahresabschluss angepasst. Im Konzernabschluss des Vorjahres erfolgte die Ermittlung des Firmenwerts auf Basis des Unternehmensbewertungsgutachten der BDO mit einem Wert von EUR 72,5 Mio. Spiegelbildlich wurde der Vorjahreswert der Kapitalrücklage angepasst.

## Passiva

A Langfristige Vermögenswerte	Geschäftsjahr 31.12.2022   EURO	Vorjahr 31.12.2021   EURO
I. Gezeichnetes Kapital	50.000.00	50.000.000
II. Sonstige Rücklagen	2.146.902	209.670
III. Eigenkapital der Aktionäre des Mutterunternehmens	3.733.996	2.626.162
IV. Nicht beherrschende Anteile	-105.813	1.400.507
	<b>55.775.085</b>	<b>54.236.340</b>
<b>B Langfristige Schulden</b>		
I. Rückstellungen	73.167	77.844
II. Finanzverbindlichkeiten	10.225.318	357.231
III. Latente Steuerschulden	211.438	29.496
	<b>10.509.923</b>	<b>464.571</b>
<b>C Kurzfristige Schulden</b>		
I. Rückstellungen	1.485.023	1.467.373
II. Finanzverbindlichkeiten	1.393.029	698.158
III. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.730.329	3.022.092
IV. Verbindlichkeiten geg. assoziierten Unternehmen	41.352	23.666
V. Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	13.391.427	11.890.096
	<b>23.041.161</b>	<b>17.101.385</b>
	<b>89.326.169</b>	<b>71.802.295</b>

## 4. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für den Zeitraum 01. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022

	Geschäftsjahr 31.12.2022   EURO	Vorjahr 31.12.2021   EURO
1. Umsatzerlöse	40.016.532	36.890.400
2. Sonstige betriebliche Erträge	1.623.538	451.399
3. Ergebnis aus als Finanzinvestition gehaltene Immobilie	917.880	0
4. Aufwand für Material und Fremdleistungen	10.331.490	9.681.839
5. Personalaufwand	18.748.067	14.960.818
6. Sonstiger betrieblicher Aufwand	6.503.527	5.272.248
<b>7. Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen   EBITDA</b>	<b>6.974.865</b>	<b>7.426.894</b>
8. Abschreibungen	1.910.755	1.292.553
<b>9. Betriebsergebnis   EBIT</b>	<b>5.064.110</b>	<b>6.134.341</b>
10. Erträge aus finanziellen Vermögenswerten	4.472	3.175
11. Ergebnis aus at- equity bilanzierten Unternehmen	226.700	105.915
12. Finanzierungsaufwand	189.864	174.635
<b>13. Ergebnis vor Steuern   EBT</b>	<b>5.105.418</b>	<b>6.068.796</b>
14. Ertragsteueraufwand	1.432.707	2.109.553
<b>15. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>3.672.711</b>	<b>3.959.243</b>
<i>davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</i>	<i>3.716.942</i>	<i>2.623.177</i>
<i>davon Anteil der nicht beherrschenden Anteilen von Tochterunternehmen</i>	<i>-44.231</i>	<i>1.336.066</i>
16. Sonstiges Ergebnis, nicht recyclingfähig   kann nicht in die GuV umgliedert werden	11.674	40.796
<i>davon Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste</i>	<i>15.565</i>	<i>55.144</i>
<i>davon Bewertung von Eigenkapitalinstrumenten</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>davon auf das sonstige Ergebnis entfallender Ertragsteueraufwand (-ertrag)</i>	<i>-3.891</i>	<i>-14.348</i>
17. Sonstiges Ergebnis, recyclingfähig   kann in die GuV umgliedert werden	28.310	2.984
<i>davon Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung</i>	<i>28.310</i>	<i>2.984</i>
<i>davon auf das sonstige Ergebnis entfallender Ertragsteueraufwand (-ertrag)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
18. Sonstiges Ergebnis des Jahres (other comprehensive income)	39.984	43.780
19. Gesamtergebnis des Jahres	3.712.695	4.003.023

## 5.1 Konzern-Eigenkapital- und Veränderungsrechnung

für den Zeitraum 01. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022

Geschäftsjahr 2022   EURO	Stand 01.01.2022	Perioden- ergebnis	Währungs- differenz	Sonstiges Ergebnis	Rücklagen- bewegung	Aus- schüttung	Stand 31.12.2022
<b>Gezeichnetes Kapital</b>	<b>50.000.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>50.000.000</b>
Sonstige Rücklage	209.670	0	11.070	0	2.626.162	-700.000	2.146.902
Bilanzgewinn	2.626.162	3.716.942	17.054	0	-2.626.162	0	3.733.996
<b>Summe</b>	<b>52.835.832</b>	<b>3.716.942</b>	<b>28.123</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-700.000</b>	<b>55.880.898</b>
Nicht beherrschende Anteile	1.400.507	-44.231	187	22.013	0	-1.484.289	-105.813
<b>Eigenkapital</b>	<b>54.236.340</b>	<b>3.672.711</b>	<b>28.310</b>	<b>22.013</b>	<b>0</b>	<b>-2.184.289</b>	<b>55.775.085</b>

## 5.2 Konzern-Eigenkapital- und Veränderungsrechnung – Vorjahr

für den Zeitraum 01. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021

Geschäftsjahr 2021   EURO	Stand 01.01.2021	Perioden- ergebnis	Währungs- differenz	Sonstiges Ergebnis	Rücklagen- bewegung	Aus- schüttung	Stand 31.12.2021
<b>Gezeichnetes Kapital</b>	<b>50.000.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>50.000.000</b>
Sonstige Rücklage	209.670	0	0	0	0	0	209.670
Bilanzgewinn	0	2.623.178	2.984	0	0	0	2.626.162
<b>Summe</b>	<b>50.209.670</b>	<b>2.623.178</b>	<b>2.984</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>52.835.832</b>
Nicht beherrschende Anteile	622.614	1.336.066	0	20.818	0	-578.990	1.400.507
<b>Eigenkapital</b>	<b>50.832.284</b>	<b>3.959.243</b>	<b>2.984</b>	<b>20.818</b>	<b>0</b>	<b>-578.990</b>	<b>54.236.340</b>

## 6. Konzern-Geldflussrechnung

31. Dezember 2022

<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>Geschäftsjahr 31.12.2022   EURO</b>	<b>Vorjahr 31.12.2021   EURO</b>
Ergebnis vor Steuer	5.105.418	6.068.796
+/- Abschreibungen	1.910.755	1.292.553
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	360.323	- 17.527
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-347.860	220.445
+/- Abnahme/Zunahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Aktiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-4.180.458	- 3.361.829
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	5.392.839	- 22.848
+/- Zinsaufwendungen und Zinserträge	177.365	169.169
- Sonstige Beteiligungserträge	-218.673	- 103.625
+/- Abnahme und Zunahme der Steuerschulden	-1.621.463	- 1.833.173
	<b>6.578.246</b>	<b>2.411.962</b>

<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>Geschäftsjahr 31.12.2022   EURO</b>	<b>Vorjahr 31.12.2021   EURO</b>
+ Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten	0	14.434
- Auszahlungen für Investitionen in immateriellen Vermögenswerte	-121.398	- 144.514
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	139.319	5
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-3.680.288	- 2.796.001
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen langfristiger finanzieller Vermögenswerte	0	7.126
- Auszahlungen für Investitionen in langfristige finanzielle Vermögenswerte	-311.080	-15.391
+ Einzahlungen aus Abgängen aus dem Konsolidierungskreis	2.635.856	0
- Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis	-2.155.052	0
+ Erhaltene Zinsen	12.499	2.113
+ Erhaltene Dividenden	331.133	0
	<b>-3.149.010</b>	<b>- 2.932.228</b>

<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>Geschäftsjahr 31.12.2022   EURO</b>	<b>Vorjahr 31.12.2021   EURO</b>
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	1.108.940	0
+ Verbindlichkeiten aus Leasing	-948.980	1.733.177
+ Einzahlungen aus der Aufnahme finanzieller Verbindlichkeiten	273.529	666.158
- Auszahlungen aus der Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten	-348.104	- 256.695
- Gezahlte Dividenden	-2.184.289	-578.990
- Gezahlte Zinsen	-302.324	-174.635
	<b>-2.401.229</b>	<b>1.389.014</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>1.028.006</b>	<b>868.749</b>
<i>Wechselkursbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds</i>	-17.405	- 17.169
<i>Finanzmittelfonds am Anfang der Periode</i>	9.664.307	8.812.727
<i>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</i>	10.674.908	9.664.307

## 7. Anhang zum Konzernabschluss

### 7.1 Grundsätze der Rechnungslegung und Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

#### 7.1.1 Grundsätze der Rechnungslegung

##### Erklärung zur Übereinstimmung mit IFRS

Der Konzernabschluss der :be-Gruppe für das Geschäftsjahr endend am 31. Dezember 2022 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.

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

Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bewertungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswertes eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt worden wäre. Dies gilt unabhängig davon, ob der Preis direkt beobachtbar oder unter Anwendung einer Bewertungsmethode geschätzt worden ist.

#### 7.1.2 Unternehmensfortführung

Der Vorstand hat zum Zeitpunkt der Genehmigung des Abschlusses die gerechtfertigte Erwartung, dass der Konzern über ausreichend Ressourcen verfügt, um in absehbarer Zukunft weiter bestehen zu können. Daher wurde der Konzernabschluss weiterhin unter Zugrundelegung der Fortführungsannahme aufgestellt.

#### 7.1.3 Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

##### 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 ihrer 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 oder Gemeinschaftsunternehmen sind in den Abschluss unter der Verwendung der Equity-Methode einbezogen, außer wenn die Anteile als zur Veräußerung verfügbar klassifiziert werden. In diesem Fall wird nach Maßgabe von IFRS 5 „zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche“ bilanziert. Zum Abschlussstichtag werden keine Anteile als „zur Veräußerung“ klassifiziert.

Nach der Equity-Methode sind Anteile an assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen 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 oder Gemeinschaftsunternehmens nach dem Erwerbszeitpunkt angepasst werden. Verluste eines assoziierten Unternehmens oder eines Gemeinschaftsunternehmens, die den Anteil des Konzerns an diesem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen

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 oder Gemeinschaftsunternehmens leistet.

Zum Bilanzstichtag werden 28 Gesellschaften (Vorjahr 21) vollkonsolidiert und 2 Gesellschaften (Vorjahr 2) nach der Equity-Methode konsolidiert (davon wie im Vorjahr keine Gemeinschaftsunternehmen).

### **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 ohne beherrschenden Einfluss 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 Aufwand 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.

Eine vereinbarte bedingte Gegenleistung wird zum Erwerbszeitpunkt zum Fair Value erfasst. Nachträgliche Änderungen des Fair Value einer bedingten Gegenleistung, die einen Vermögenswert oder eine Schuld darstellt, werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Eine bedingte Gegenleistung, die als Eigenkapital eingestuft ist, wird nicht neu bewertet, ihre spätere Abgeltung wird im Eigenkapital bilanziert.

Übersteigen die Anschaffungskosten des Unternehmens und die Anteile ohne beherrschenden Einfluss am erworbenen Unternehmen die zum Fair Value bewerteten erworbe-

nen und identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden, wird der Unterschiedsbetrag als Geschäfts- oder Firmenwert ausgewiesen. 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-Gewinn- und Verlustrechnung und 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 Unterneh-



BÜRO UND VERWALTUNG  
**Montagne du Parc**  
Brüssel, Belgien



men 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 :be-Gruppe im Wesentlichen überein.

#### Sonstige Konsolidierungsgrundsätze

Alle gruppeninternen Forderungen und Verbindlichkeiten sowie gruppeninternen Erträge und Aufwendungen werden im Rahmen der Schuldenkonsolidierung und Aufwands- und Ertragskonsolidierung eliminiert.

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

		Stichtagsk. 2022	Durchschnittsk. 2022	Stichtagk. 2021	Durchschnittsk. 2021
Schweiz	CHF 1	0,9847	1,0052	1,0331	1,0814
Hongkong	HKD 1	8,3163	8,2512	8,8333	9,1988
Polen	PLN 1	4,6808	4,6845	4,5969	4,5640
Vietnam	VND 1	25.279,91	24.798,22	25.968,82	27.155,02
China	CNY 1	7,3582	7,0801	7,1947	7,6340

#### 7.1.4 Auswirkung neuer und geänderter Standards

Die folgenden neuen oder geänderten Standards bzw. Interpretationen sind für die :be-Gruppe von Bedeutung und werden im vorliegenden Konzernabschluss erstmalig angewandt. Eine Auswirkung für den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 ergab sich jedoch nur, wenn dies in der folgenden Tabelle mit „Ja“ gekennzeichnet wurde.

Der neue Standard IFRS 16 „Leasingverhältnisse“, die vorgeschlagenen Änderungen an IAS 28 „Langfristige Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures“ und an IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“ sowie die Interpretation IFRIC 23 „Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung“ sind erstmalig für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen. Aus der Interpretation IFRIC 23 „Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung“ haben sich im vorliegenden Konzernabschluss keine Auswirkungen ergeben.

Im Konzernabschluss 2022 wurde erstmalig der Standard IAS 40 für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien angewendet. Als derartige Finanzinvestitionen werden Grundstücke und/oder Gebäude verstanden, die vom Eigentümer (oder auch Leasingnehmer) als Nutzungsrecht zur Erzielung von (Miet-)Einnahmen bzw. zum Zwecke der Ausschöpfung von Wertsteigerungen gehalten werden. Sie dienen daher nicht der primären betrieblichen Nutzung und auch nicht dem gewerbsmäßigen Handel. Dies betrifft seit dem Wirtschaftsjahr 2022 die be immo GmbH.

Standard/Interpretation	Inkrafttreten	Auswirkung auf den Konzernabschluss
IFRS 3 – Unternehmenszusammenschlüsse	1. Januar 2022	JA
IAS 16 – Sachanlagen	1. Januar 2022	JA
IAS 37 – Rückstellungen	1. Januar 2022	JA

### 7.1.5 Zusammenfassung wesentlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

#### 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:**

Vermögenswerte	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.

#### 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 jedoch 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 :be-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 aufgezinnt 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 :be-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 :be-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 sie hinreichend sicher sind. Im Zusammenhang mit der Bestimmung der Laufzeit von Leasingverhältnissen werden teilweise nachträglich erlangte bessere Erkenntnisse („hindsight“) berücksichtigt, wenn wirtschaftliche Erwägungen oder Zwänge eine hinreichend sichere Ausübungswahrscheinlichkeit von Verlängerungs- oder Kündigungsoptionen belegen.

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

### **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.

### **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 zugeordnet 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 drei und fünf Jahren.

Entwicklungskosten werden als Aufwand in der Periode erfasst, in der sie angefallen sind, da die Kriterien gemäß IAS 38 nicht erfüllt werden. Forschungskosten werden als Aufwand in der Periode erfasst, in der sie angefallen sind.

### **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. Dezember vor.

Der erzielbare Betrag eines Vermögenswerts ist der höhere der beiden Beträge aus dem Fair Value eines Vermögenswerts oder einer zahlungsmittel generierenden 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 zahlungsmittel generierenden 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. Wenn ein solcher Anhaltspunkt vorliegt, nimmt der Konzern eine Schätzung des erzielbaren Betrags vor. Ein zuvor erfasster Wertminderungsaufwand wird nur dann rückgängig gemacht, wenn sich seit der Erfassung des letzten Wertminderungsaufwands eine Änderung in den Schätzungen 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.

Gewinne und Verluste aus Abgängen von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten werden als Unterschiedsbetrag zwischen den Veräußerungserlösen und den Buchwerten der Sachanlagen sowie der immateriellen Vermögenswerte ermittelt und erfolgswirksam erfasst.

### **Finanzielle Vermögenswerte und 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 ausste-

henden 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 zum Beispiel 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.

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.

### **Finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden,**

umfassen sämtliche finanziellen Vermögenswerte, deren Zahlungsströme nicht ausschließlich Zins- und Tilgungszahlungen in Übereinstimmung mit der in IFRS 9 etablierten Zahlungsstrombedingung darstellen. Vermögenswerte, die in diese Bewertungskategorie eingeordnet werden, übt die :be AG grundsätzlich nicht aus.

### **Finanzielle Vermögenswerte, die erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden,**

umfassen sämtliche Vermögenswerte, deren vertragliche Bestimmungen zu festgelegten Zeitpunkten zu Zahlungs-

strömen führen, die ausschließlich Zins- und Tilgungszahlungen auf den ausstehenden Kapitalbetrag im Einklang mit der Zahlungsstrombedingung des IFRS 9 darstellen, sofern diese Vermögenswerte nicht nur mit der Absicht gehalten werden, die über ihre jeweilige Laufzeit erwarteten vertraglichen Zahlungsströme zu vereinnahmen, sondern auch Zahlungsströme aus ihrer Veräußerung zu generieren. Bei der :be AG werden in dieser Kategorie keine Vermögenswerte ausgewiesen.

*Für finanzielle Verbindlichkeiten finden folgende Bewertungskategorien Anwendung:*

**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 AG werden zum Beispiel Bankverbindlichkeiten, die in der Position Finanzschulden ausgewiesen werden, zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

**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 2022 lagen keine derivativen Finanzinstrumente vor.

*Derivative Finanzinstrumente mit negativem Marktwert*

Derivate werden als zu Handelszwecken gehalten eingestuft, mit Ausnahme von Derivaten, die als Sicherungsinstrument designed wurden und als solche effektiv sind. Derivative Finanzinstrumente werden erfolgswirksam zum Fair Value bewertet.

Gewinne oder Verluste aus finanziellen Verbindlichkeiten, die zu Handelszwecken gehalten werden, werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

*Ermittlung des Fair Value*

Der Fair Value von Finanzinvestitionen, die auf organisierten Märkten gehandelt werden, wird durch den am Bilanzstichtag notierten Marktpreis (Geldkurs) bestimmt. Der Fair Value von Finanzinvestitionen, für die kein aktiver Markt besteht, wird unter Anwendung von Bewertungsmethoden ermittelt. 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 :be-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.

**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 so ein Rechnungslegungskonflikt beseitigen oder reduzieren lässt.

Nach der erstmaligen Erfassung werden finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode abzüglich Wertberichtigungen für Wertminderungen bewertet. Fortgeführte Anschaffungskosten werden unter Berücksichtigung sämtlicher Disagien und Agien beim Erwerb berechnet und enthalten sämtliche Gebühren, die ein integraler Teil des Effektivzinsatzes und der Transaktionskosten sind. Gewinne und Verluste werden im Jahresergebnis erfasst, wenn die Darlehen und Forderungen ausgebucht oder wertgemindert sind, sowie im Rahmen von Amortisationen.

### ***Darlehen und sonstige finanzielle Verbindlichkeiten***

Darlehen werden bei der erstmaligen Erfassung mit dem Fair Value der erhaltenen Gegenleistung abzüglich der mit der Kreditaufnahme verbundenen Transaktionskosten bewertet.

Nach der erstmaligen Erfassung werden die Darlehen und sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Jede Differenz zwischen dem Auszahlungsbetrag (nach Abzug der Transaktionskosten) und dem Rückzahlungsbetrag wird über die Laufzeit der Verbindlichkeit unter Anwendung der Effektivzinsmethode in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

### ***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 substantiell 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. Unterscheidet sich der auf Basis eines marktüblichen Zinssatzes ermittelte Barwert der Rückstellung wesentlich vom Nominalwert, wird der Barwert der Verpflichtung angesetzt. Ist weder ein Abfluss von Ressourcen wahrscheinlich noch die Höhe der Verpflichtung schätzbar, wird eine Eventualverbindlichkeit angegeben.

Sofern der Konzern für eine passivierte Rückstellung zumindest teilweise eine Rückerstattung erwartet (wie z.B. bei einem Versicherungsvertrag), wird die Erstattung als gesonderter Vermögenswert erfasst, sofern der Zufluss der Erstattung so gut wie sicher ist.

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 Aktuaren mittels der Projected-Unit-Credit-Methode bestimmt. Bei Plänen, die einen höheren Leis-



BÜRO UND VERWALTUNG  
**Montagne du Parc**  
Brüssel, Belgien



tungszuwachs (Backloading) in späteren Jahren gewähren, erfolgt die Zuordnung der erwerblichen 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 nachzuverrechnenden Dienstzeitaufwand (beinhaltend Gewinne/Verluste aus Planänderungen oder Plankürzungen) sowie Gewinne/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 übrigen Gesamtergebnis 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.

78

#### *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.

Für alle nach dem 31. Dezember 2002 in Österreich begründeten Arbeitsverhältnisse werden monatlich 1,53 % des Entgelts in eine betriebliche Mitarbeiter-Vorsorgekasse eingezahlt, in der die Beiträge auf einem Konto des Arbeitnehmers veranlagt und diesem bei Beendigung des Dienstverhältnisses ausbezahlt oder als Anspruch weitergegeben werden.

#### **Ertragsrealisierung**

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.

Bei Mehrkomponentenverträgen, welche mehrere abgrenzbare Güter oder Dienstleistungen umfassen, werden die Transaktionspreise auf Basis der relativen Einzelveräußerungspreise auf die Leistungsverpflichtungen aufgeteilt. Falls Einzelveräußerungspreise nicht direkt beobachtbar sind, werden diese in angemessener Höhe geschätzt. Für jede Leistungsverpflichtung werden Umsatzerlöse entweder zu einem bestimmten Zeitpunkt oder über einen bestimmten Zeitraum realisiert.

Während der Erfüllungsphase der vertraglichen Verpflichtungen weist die :be-Gruppe – abhängig vom Verhältnis zwischen der Leistungserbringung der :be-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.

#### *Zuwendungen der öffentlichen Hand*

Zuwendungen der öffentlichen Hand werden erfasst, wenn eine hinreichende Sicherheit dafür besteht, dass die Zuwendungen gewährt werden und das Unternehmen die damit verbundenen Bedingungen erfüllt. Aufwandsbezogene Zuwendungen werden planmäßig als Ertrag über den

Zeitraum erfasst, der erforderlich ist, um sie mit den entsprechenden Aufwendungen, die sie kompensieren sollen, zu verrechnen. Zuwendungen für einen Vermögenswert werden in der Konzern-Bilanz als passivischer Abgrenzungsposten dargestellt. Der passive Abgrenzungsposten wird über die erwartete Nutzungsdauer des betreffenden Vermögenswerts in gleichen jährlichen Raten im Jahresergebnis aufgelöst. Erhält der Konzern nicht-monetäre Zuwendungen, werden der Vermögenswert und die Zuwendung zum Fair Value erfasst.

### **Steuern**

#### *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:

- 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.

#### *Umsatzsteuer*

Umsatzerlöse, Aufwendungen und Vermögenswerte werden nach Abzug der Umsatzsteuer erfasst, mit Ausnahme folgender Fälle:

- Wenn die beim Kauf von Vermögenswerten oder Dienstleistungen angefallene Umsatzsteuer nicht von der Steuerbehörde eingefordert werden kann, wird die Umsatzsteuer als Teil der Anschaffungs-/Herstellungskosten des Vermögenswerts bzw. als Teil der Aufwendungen erfasst.
- Forderungen und Schulden werden mitsamt dem darin enthaltenen Umsatzsteuerbetrag angesetzt.
- Der Umsatzsteuerbetrag, der von der Steuerbehörde erstattet oder an diese abgeführt wird, wird in der Konzern-Bilanz unter Forderungen bzw. Schulden erfasst.

#### **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. Hiervon ausgenommen sind Währungsdifferenzen aus Fremdwährungskrediten, soweit sie zur Sicherung einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb eingesetzt werden. Diese werden bis zur Veräußerung der Nettoinvestition direkt im Eigenkapital und erst bei deren Abgang 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.

### 7.1.6 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 Nutzungswerts 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.

#### *Assoziierte Unternehmen*

Nach Anwendung der Equity-Methode beurteilt der Konzern das Erfordernis, ob ein zusätzlicher Wertminderungsaufwand für die Anteile des Konzerns an assoziierten Unternehmen zu erfassen ist. 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 erzielbaren Betrag des assoziierten Unternehmens und dem Buchwert als Wertminderungsaufwand erfolgswirksam erfasst.

#### *Forderungen*

Die Entwicklung der Forderungen ist unter „Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen“ dargestellt. Aus der Anwendung des IFRS 9 und der ECL Methode, ergaben sich zum 31. Dezember 2022 keine wesentlichen Zusatzeffekte zur Bildung einer Risikovorsorge, die über bestehende Wertberichtigungen hinausgehen.

#### *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 Iststunden 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 der Unternehmensleitung 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 Arbeitnehmer*

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 Anhangangabe im Detail weiter erläutert.

## 7.2 Erträge und Aufwendungen

### 7.2.1 Umsatzerlöse

Der Konzern hat in der Berichtsperiode Umsatzerlöse von TEUR 40.017 (Vorjahr TEUR 36.890) erzielt (+8,5 %). Besonders hohe, zweistellige Zuwächse weisen die Architekturbüros in Krakau, Lustenau, Paris, St. Gallen sowie Zürich aus. Die Umsätze verteilen sich wie folgt: 70,5 % (Vorjahr 74,9 %) DACH-Region | 25,8 % (Vorjahr 21,2 %) restliches Europa | 3,7 % (Vorjahr 3,9 %) Asien. Darunter sind alle Umsatzerlöse nach der Definition in IFRS 15 („Erlöse aus Verträgen mit Kunden“) zu verstehen, die aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit des Unternehmens entstehen. Gründe für die sehr positive Entwicklung waren die konsequente Marktbearbeitung in Verbindung mit sehr guten Wettbewerbsergebnissen sowie die Umsetzung von Projekten, die wegen der Pandemie verschoben worden waren. Zudem wurden über neue Beteiligungen in neuen Märkten und Geschäftsfeldern Umsatzerlöse realisiert.

### 7.2.2 Sonstige betriebliche Erträge

82

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind Erträge ohne Gegenleistungsverpflichtung. Darunter fallen beispielweise Erträge aus der Veräußerung von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens, Subventionen, Versicherungsentschädigungen, Auflösung von Rückstellungen. Im Berichtszeitraum ergeben sich sonstige betriebliche Erträge in der Höhe von TEUR 1.624 (Vorjahr TEUR 451). Wesentliche Änderungen bzw. wesentliche Positionen ergaben sich aus Kursgewinnen auf Fremdwährungstransaktionen, Erlösen aus Versicherungsleistungen, der erfolgswirksamen Ausweisung von passiven Unterschiedsbeträgen zwischen Anteilen und Eigenkapital sowie aus aktivierten Eigenleistungen im Konzern.

### 7.2.3 Ergebnisse aus als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Im Berichtsjahr ergaben sich aus der Neubewertung (Fair Value) gemäß IAS 40 Erträge in Höhe von TEUR 918. Der Bewertung liegt ein Verkehrswertgutachten von einem Sachverständigen zu Grunde. Entsprechend den Bestimmungen nach IAS 40 wurde der an Dritte vermietete Teil der Immobilie zu Fair-Value bewertet.

### 7.2.4 Aufwand für Material und bezogene Herstellungsleistungen

Der Aufwand für Material und Fremdleistungen lag mit TEUR 10.331 um 6,7 % über dem Wert des Vorjahres (TEUR 9.682).

Im Verhältnis zu den im Berichtsjahr gesteigerten Umsatzerlösen lag der Anteil bei 25,8 % (Vorjahr 26,2 %). 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.

### 7.2.5 Personalaufwand

Aufwendungen für Leistungen an Arbeitnehmer	Geschäftsjahr 2022   EURO	Vorjahr 2021   EURO
Gehälter	15.182.962	12.264.317
Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche MVK	371.550	313.021
Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben	3.135.891	2.338.513
Aufwendungen für sonstige freiwillige Sozialaufwendungen	57.664	44.967
	<b>18.748.067</b>	<b>14.960.818</b>

Die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter im Konzern betrug im Berichtsjahr 244,8 Mitarbeiter umgerechnet auf Vollzeitkräfte (Vorjahr 225,7), davon ca. 230 Angestellte, 12 Praktikanten und 3 Lernende. Durchschnittlich waren 9 % mehr Mitarbeiter im Konzern beschäftigt. Der Personalaufwand stieg um 25,3 % auf TEUR 18.748, wobei ein großer Teil auf die Aufnahme neuer Gesellschaften in den Konsolidierungskreis (TEUR 1.825) sowie auf die gesteigerte Geschäftstätigkeit im Büro in Paris (TEUR 1.400) zurückzuführen ist.

### 7.2.6 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Der sonstige betriebliche Aufwand erhöhte sich um 23 % auf TEUR 6.504. Überproportional stieg der Aufwand für Miete, Pacht und Leasing, was maßgeblich auf die Neuzugänge in den Konsolidierungskreis zurückzuführen ist (TEUR 625; Vorjahr TEUR 132). Die Instandhaltungsaufwendungen sind mit TEUR 554 um TEUR 210 höher als im Vorjahr, was auf Instandhaltungsarbeiten an den Standorten Lustenau und Berlin zurückzuführen ist. Die Steigerung der Forderungsverluste und Schadensfälle ist maßgeblich auf die Dotierung einer Rückstellung für Schadensfälle im Büro in Lustenau zurückzuführen (TEUR 425). Die Rückkehr zur stärkeren Geschäftstätigkeit nach Ende einer Vielzahl von coronabedingten Beschränkungen spiegelte sich deutlich erkennbar im höheren Aufwand für Reisetätigkeiten wider (TEUR 645; Vorjahr TEUR 391).

Sonstige betriebliche Aufwendungen	Geschäftsjahr 2022   EURO	Vorjahr 2021   EURO
a Gebühren und Abgaben	169.497	108.950
b Versicherungen	510.872	572.602
c Instandhaltungen, Betriebskosten	553.845	343.926
d Aufwand Fuhrpark	121.959	108.877
e Aufwand für Werbung, Marketing und Akquisition	178.958	147.805
f Miete, Pacht, Leasing	625.279	131.877
g Forderungsverluste, Schadensfälle	465.281	120.888
h Geldverkehr	37.565	40.476
i Rechts- und Beratungsaufwand	1.370.245	1.603.374
j Bürobedarf	77.353	65.504
k EDV, Kommunikation	488.616	558.279
l Reise- und Fahrtaufwand	645.022	391.078
m Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.247.027	1.075.085
n Kursverluste aus Gewinnvortrag	12.008	3.528
	<b>6.503.527</b>	<b>5.272.248</b>

### 7.2.7 Finanzerträge und Aufwendungen

Finanzerfolg	Geschäftsjahr 2022   EURO	Vorjahr 2021   EURO
a Erträge aus Beteiligungen	331.133	177.827
b Zinserträge	12.499	5.466
c Zinsaufwand	-189.864	-174.635
d Aufwendungen aus Finanzanlagen	-112.460	-74.202
	<b>41.308</b>	<b>- 65.545</b>

Das Finanzergebnis erhöhte sich von TEUR -66 im Vorjahr auf TEUR 41. Das darin enthaltene Ergebnis aus at-Equity bilanzierten Unternehmen stieg um rund TEUR 121 auf TEUR 227 – im Wesentlichen betrifft dies Baumschläger Eberle Vaduz. Dem stand aufgrund höherer Finanzverbindlichkeiten und der deutlich gestiegenen Zinssätze ein um 8,7 % höherer Finanzierungsaufwand gegenüber (TEUR 190; Vorjahr TEUR 175).

### 7.2.8 Ertragsteuern

Der Ertragsteueraufwand für das Wirtschaftsjahr 2022 setzt sich wie folgt zusammen:

Ertragsteuern	Geschäftsjahr 2022   EURO	Vorjahr 2021   EURO
a davon tatsächlicher Steueraufwand	1.518.040	2.042.755
b davon latenter Steueraufwand	-85.333	66.797
	<b>1.432.707</b>	<b>2.109.553</b>

Der laufende Steueraufwand von TEUR 1.433 (Vorjahr TEUR 2.110) resultiert vor allem aus den laufenden steuerlichen Ergebnissen der lokalen Gesellschaften, wobei der Rückgang des Steueraufwandes im Vergleich zum Vorjahr wesentlich auf das Ergebnis der be Berlin zurückzuführen ist.

## 7.3 Ergebnis

### Periodenergebnis TEUR 3.673; EBITDA TEUR 6.975

Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) liegt bei TEUR 6.975 (Vorjahr TEUR 7.427), womit sich eine EBITDA-Marge von 17,4 % (Vorjahr 20,1 %) ergibt. Die EBITDA-Marge errechnet sich aus dem Verhältnis Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen (EBITDA) zu den Umsatzerlösen. Das Periodenergebnis liegt bei TEUR 3.673 (Vorjahr TEUR 3.959).

### Ergebnis je Aktie: EUR 0,074

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 2022 ein Ergebnis je Aktie von 0,074 EUR, ein Anstieg um 41,7 % gegenüber dem Vorjahreswert (0,052 EUR).

83

Zum Stichtag 31.12.2022 hielt die :be AG keine eigenen Aktien.

## 7.4 Finanz- und Vermögenslage

### Aktiva

Das langfristige Vermögen liegt bei TEUR 62.176 (Vorjahr TEUR 50.500). Wesentlich für diesen Anstieg ist die Position „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ nach IAS 40 (TEUR 10.357, davon entfallen TEUR 2.602 auf Grundstückswerte und TEUR 7.755 auf Gebäudewerte). Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen verringerte sich damit von 69,6 % auf 70,3 %.

Sachanlagen werden in Höhe von TEUR 6.490 (Vorjahr TEUR 7.051) ausgewiesen. Anlagenzugängen von TEUR 3.680 (Vorjahr TEUR 2.796), vor allem in der Betriebs- und Geschäftsausstattung (TEUR 707) und in Nutzungsrechte aus Leasing (TEUR 2.726), standen planmäßige Abschreibungen von TEUR 1.596 (Vorjahr TEUR 1.183) gegenüber.

Der Bilanzansatz der Beteiligungen an Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, erhöhte sich

auf TEUR 545. Dieser Zuwachs ist vor allem darauf zurückzuführen, dass die operativen Ergebnisse dieser Beteiligungen hinzugebucht wurden.

Der Wert der kurzfristigen Vermögenswerte liegt mit TEUR 27.150 um TEUR 5.849 bzw. 27,5 % über dem Vorjahr. Im Zuwachs der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen um TEUR 3.280 auf TEUR 12.671 schlägt sich der gesteigerte Geschäftsgang des Berichtsjahres im Vergleich zum Vorjahr sowie der Zugang von neuen Gesellschaften zum Konsolidierungskreis nieder.

Die sonstigen Forderungen belaufen sich auf TEUR 2.075 nach TEUR 1.368, die Steuerforderungen auf TEUR 1.301 nach TEUR 549.

Zum Bilanzstichtag verfügt der Konzern über liquide Mittel in Höhe von TEUR 10.675, sohin TEUR 1.011 bzw. 10,5 % mehr als Ende 2021 (TEUR 9.664).

## Passiva

Das Eigenkapital stieg um TEUR 1.539 auf TEUR 55.755. Dem Konzernjahresergebnis (TEUR 3.717) stehen Ausschüttungen bei den nicht beherrschenden Anteilen (TEUR 1.484) sowie die Dividendenausschüttung der :be AG (TEUR 700) gegenüber.

Die Eigenkapitalquote sinkt wegen des ausgeweiteten Geschäftsvolumens, das sich in einer Bilanzverlängerung niederschlägt, auf 62,4 % (2021: 75,5 %). Die nicht beherrschenden Anteile tragen mit TEUR -106 in Summe negativ zur Eigenkapitalquote bei.

Die langfristigen Schulden belaufen sich auf TEUR 10.510 (Vorjahr TEUR 465). Maßgeblich ist der Anstieg der Finanzverbindlichkeiten von TEUR 357 auf TEUR 10.225 durch den Kauf der be immo GmbH und die damit verbundenen Finanzierung einer Immobilie. Die langfristigen Rückstellungen sinken um TEUR 5 auf TEUR 73, u.a. durch die laufende Bewertung (inkl. Aktualisierung von versicherungsmathematischen Parametern wie z.B. des zugrunde gelegten Zinssatzes) von langfristigen Personalrückstellungen.

Der Anstieg der kurzfristigen Schulden um TEUR 5.940 auf TEUR 23.041 ist einerseits auf höhere Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, insbesondere an den Bürostandorten in Lustenau, Hamburg und Krakau, zurückzuführen (TEUR 6.730 zu TEUR 3.022). Andererseits steigen die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten von TEUR 698 im Vorjahr auf

TEUR 1.393 sowie die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten um TEUR 1.501 (12,6 %) auf TEUR 13.391.

In der Bilanzposition Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von TEUR 2.333 (Vorjahr TEUR 1.614), Verbindlichkeiten aus Leasing in Höhe von TEUR 5.057 (Vorjahr TEUR 5.991) sowie sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 5.534 (Vorjahr TEUR 3.923) enthalten. Die Steigerung der sonstigen Verbindlichkeiten ist insbesondere auf noch nicht ausbezahlte Dividenden zurückzuführen. Der Rückgang der kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Leasing ist maßgeblich auf die erstmalige Vermietung von Büroräumlichkeiten an konzernverbundene Gesellschaften zurückzuführen.

## 7.4.1 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.

### 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 Baumschlagerei 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. Im Einzelabschluss der :be AG sind die eingebrachten Anteile in Höhe des aufgebrauchten Grundkapitals mit TEUR 50.000 bilanziert.

Geschäftsjahr 2022   EURO	Datenverarbeitungsprogramme	Patent- und Lizenrechte	Sonstige Rechte	Geschäfts- und Firmenwerte	Summe
<b>Anschaffungs- und Herstellkosten</b>					
Stand 01.01.2022	908.566	34.170	13.438	42.738.097	43.694.270
Zugänge	108.142	7.890	0	0	116.032
Abgänge	0	0	0	0	0
Umbuchungen	0	0	0	0	0
Zugang zum Konsolidierungskreis	22.200	5.366	0	1.523.065	1.550.631
Abgang vom Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0
Währungsdifferenzen	3.162	0	0	-64	3.098
<b>Stand 31.12.2022</b>	<b>1.042.069</b>	<b>47.426</b>	<b>13.438</b>	<b>44.261.098</b>	<b>45.364.031</b>
<b>Abschreibung und Wertminderung</b>					
Stand 01.01.2022	692.932	20.502	13.437	0	726.871
Abschreibung	129.460	4.329	0	0	133.789
Zuschreibung	0	0	0	0	0
Abgänge	0	0	0	0	0
Umbuchungen	0	0	0	0	0
Zugang zum Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0
Abgang vom Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0
Währungsdifferenzen	1.361	0	0	0	1.361
<b>Stand 31.12.2022</b>	<b>823.753</b>	<b>24.831</b>	<b>13.437</b>	<b>0</b>	<b>862.021</b>
<b>Buchwerte</b>					
Stand 01.01.2022	215.633	13.668	1	42.738.097	42.967.399
Stand 31.12.2022	218.316	22.595	1	44.261.098	44.502.011

85

### Unternehmenszusammenschlüsse (IFRS 3)

Ein Unternehmenszusammenschluss ist nach IFRS 3 A eine Transaktion oder ein Ereignis, bei dem ein Unternehmen durch Erwerb oder Beherrschung über einen oder mehrere Geschäftsbetriebe erlangt. Ein Geschäftsbetrieb ist eine inte-

grierte :be-Gruppe von Tätigkeiten oder Vermögenswerten mit dem Ziel, Erträge zu erwirtschaften und diese in Form von Dividenden, niedrigeren Kosten oder sonstigem wirtschaftlichem Nutzen der Anteilseigner des Unternehmens zukommen zu lassen.

Unternehmen   Anteil in %	Vermögen   EURO	Schulden   EURO	Eigenkapital   EURO	Firmenwert   EURO
IMMO   100 %	10.447.901	9.455.831	503.826	104.480
SAA   60 %	2.151.285	2.020.596	358.616	824.830
DUS   52 %	145.703	125.172	25.000	356.225
FOX   52 %	127.423	396.896	-70.563	91.610

### **be immo GmbH (IMMO), Lustenau/Österreich**

Auf Basis der im Konzern vorhandenen Kompetenzen wird ein eigenes, nachhaltiges Immobilienportfolio nach dem 2226<sup>®</sup>-Prinzip aufgebaut. Zur Realisierung dieser langfristigen Zielsetzung wurde die be immo GmbH übernommen, welche in ihrem Anlagevermögen das erste 2226<sup>®</sup>-Gebäude beinhaltet. Die eigenen 2226<sup>®</sup>-Bauten werden zudem als Referenzprojekte zur weiteren Positionierung des 2226<sup>®</sup>-Prinzips eingesetzt.

### **SAA Schweger Architekten GmbH (SAA), Hamburg/Deutschland**

Mit der mehrheitlichen Beteiligung an dem renommierten Architekturbüro SAA Schweger Architekten GmbH mit Sitz in Hamburg wurde das Ziel verfolgt, Marktpotenziale in der Region besser auszunutzen. Die Gesellschaft bietet Leistungen von der Grundlagenermittlung bis zur Ausführungsplanung und Detailplanung, die Erstellung und Mitwirkung sowie Vorbereitung bei der Leistungsvergabe als auch die künstlerische und technische Oberleitung und die gesamte Bauleitung, an.

### **Baumschlager Eberle pagelhenn GmbH (DUS), Hilden/Deutschland**

86 Mit der Beteiligung an der Baumschlager Eberle pagelhenn GmbH mit Sitz in Hilden bei Düsseldorf soll der Markt Nordrhein-Westfalen, im Umfeld von Städten wie Köln, Wuppertal, Solingen sowie des Ruhrgebiets konsequent bearbeitet werden. Der Schwerpunkt der Gesellschaft sind der private und öffentlich geförderte Wohnungsbau, Kommunalbauten, Bürogebäude sowie Sanierungen und Erweiterungen. Weitere Stärken sind Innenarchitektur, Leitsysteme und Möblierung.

### **Fox Solutions GmbH (FOX), Lustenau/Österreich**

Die Gesellschaft konzentriert sich auf die Planung, Projektierung und Umsetzung von Gebäudeautomation auf Basis der Systemplattform FoxCore. Im Speziellen die Planung und Umsetzung der Steuerung bei 2226<sup>®</sup>-Projekten und den Handel mit der für die Gebäudeautomation benötigten Hardware. Der Anteilserwerb dient der Sicherung des Know-hows und zur Weiterentwicklung des 2226<sup>®</sup>-Steuerungssystems.

### **Anteile an assoziierten Unternehmen**

Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, auf das der Konzern maßgeblichen Einfluss hat und das weder ein Tochterunternehmen noch ein Gemeinschaftsunternehmen ist. Maßgeblicher Einfluss ist die Möglichkeit, an finanz- und geschäftspolitischen Entscheidungen des Unternehmens, an dem die Beteiligung gehalten wird, mitzuwirken. Dabei liegt weder Beherrschung noch gemeinschaftliche Führung der Entscheidungsprozesse vor.

Die Ergebnisse, Vermögenswerte und Schulden von assoziierten Unternehmen sind in diesem Abschluss unter Verwendung der Equity-Methode einbezogen.

Nach der Equity-Methode sind Anteile an assoziierten Unternehmen mit ihren Anschaffungskosten in die Konzernbilanz aufzunehmen, die um die Veränderungen des Anteils des Konzerns am Gewinn oder Verlust und am sonstigen Ergebnis des assoziierten Unternehmens nach dem Erwerbszeitpunkt angepasst werden. Verluste eines assoziierten Unternehmens, die den Anteil des Konzerns an diesem assoziierten Unternehmen 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.

Eine Beteiligung an einem assoziierten Unternehmen wird ab dem Zeitpunkt, zu dem die Voraussetzungen für ein assoziiertes Unternehmen vorliegen, bilanziert. Jeglicher Überschuss der Anschaffungskosten des Anteilserwerbs über den erworbenen Anteil an den beizulegenden Zeitwert der identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden wird als Geschäfts- oder Firmenwert erfasst. Gemäß der Equity-Methode ist der Geschäfts- oder Firmenwert Bestandteil des Buchwerts der Beteiligung und wird nicht separat auf Vorliegen einer Wertminderung geprüft.

Der Konzern hält Anteile an zwei nicht wesentlichen 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 wesentlichen Anteile an assoziierten Unternehmen setzten sich wie folgt zusammen (in Euro):

Unternehmen   Anteil in %	Vermögen   EURO	Schulden   EURO	Umsatz   EURO	Ergebnis   EURO
VDZ   20 %	1.293.284	461.782	2.500.945	1.133.502
REKS   45 %	49.480	406.012	71.041	- 232.073

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.

Die Finanzanlagen belaufen sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 545. Die Zunahme gegenüber dem Stand vom 01.01.2022 (TEUR 290) betrifft nahezu ausschließlich den Zugang von Anteilen an assoziierten Unternehmen (TEUR 227).

#### 7.4.2 Sachlagen

Die Sachanlagen werden mit TEUR 6.490 ausgewiesen, TEUR 561 bzw. 8,0 % weniger als zum Bilanzstichtag des Vorjahres. Zugänge von TEUR 3.680 betreffen vor allem Nutzungsrechte aus Leasing (TEUR 2.726), die Betriebs- und Geschäftsausstattung (TEUR 707) sowie den Erwerb von Gebäuden (TEUR 129). Dem stehen planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen von TEUR 1.596 gegenüber, vor allem auf Nutzungsrechte aus Leasing (TEUR 1.157) und die Betriebs- und Geschäftsausstattung (TEUR 411).

Der Rückgang bei den Anschaffungskosten der Gebäude von TEUR 7.602 auf TEUR 487 ist vor allem auf eine Umbuchung in die Nutzungsrechte aus Leasing (TEUR 4.640) sowie einen Abgang aus dem Konsolidierungskreis (TEUR 2.636) zurückzuführen. Der Abgang aus dem Konsolidierungskreis ist wiederum auf die Vermietung an konzernverbundene Gesellschaften zurückzuführen. Der Buchwert der Gebäude liegt sohin mit TEUR 255 deutlich unter dem Vorjahreswert (TEUR 5.895).

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 Kreditrisikoprämie erhöht.

Die erstmalige Anwendung von IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ erfolgte in Übereinstimmung mit den Übergangsvorschriften des IFRS 16 nach dem modifizierten Ansatz.

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 Auswirkungen der Anwendung von IFRS 16 auf die Konzernbilanz zum 31.12.2022 sind in der Spalte Nutzungsrechte aus Leasing dargestellt.

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	6.490.257

Im Berichtsjahr wurden wie im Vorjahr keine Fremdkapitalkosten aktiviert. Wie oben ausgeführt, kommt der Rechnungslegungsstandard IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ zur Anwendung. Die in der Bilanz ausgewiesenen Sachanlagen enthalten hierdurch Nutzungsrechte die im Zusammenhang mit der Leasingnehmerbilanzierung stehen.

## 7.4.3 Langfristige Finanzielle Vermögenswerte

Geschäftsjahr 2022   EURO	Anteile an verbundenen Unternehmen	Anteile an assoziierten Unternehmen	Wertpapiere	Summe
<b>Anschaffungs- und Herstellkosten</b>				
Stand 01.01.2022	28.000	307.181	0	335.181
Zugänge	9.880	226.700	4.500	241.080
Abgänge	0	0	0	0
Umbuchungen	0	-300	300	0
Zugang zum Konsolidierungskreis	-9.880	0	0	-9.880
Abgang vom Konsolidierungskreis	0	0	0	0
Währungsdifferenzen	0	0	0	0
<b>Stand 31.12.2022</b>	<b>28.000</b>	<b>533.582</b>	<b>4.800</b>	<b>566.382</b>
<b>Abschreibung und Wertminderung</b>				
Stand 01.01.2022	28.000	17.003	0	45.003
Abschreibung	0	0	0	0
Zuschreibung	0	0	0	0
Abgänge	0	0	0	0
Umbuchungen	0	0	0	0
Zugang zum Konsolidierungskreis	0	0	0	0
Abgang vom Konsolidierungskreis	0	0	0	0
Währungsdifferenzen	0	-23.714	0	-23.714
<b>Stand 31.12.2022</b>	<b>28.000</b>	<b>-6.711</b>	<b>0</b>	<b>21.289</b>
<b>Buchwerte</b>				
Stand 01.01.2022	0	290.179	0	290.179
Stand 31.12.2022	0	540.293	4800	545.093

89

Die langfristigen finanziellen Vermögenswerte belaufen sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 545 (Vorjahr TEUR 290). Die Zunahme gegenüber dem Stand vom 01.01.2022 betreffen nahezu ausschließlich den Zugang von Anteilen an assoziierten Unternehmen (TEUR 227).

#### 7.4.4 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen

Bei der Verrechnung von Dienstleistungen wird üblicherweise ein Zahlungsziel von 30-60 Tagen gewährt. Es werden keine Zinsen auf ausstehende Forderungen aus Lieferungen und Leistungen berechnet.

Der Konzern bewertet laufend allfällige Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen immer in Höhe der über die Restlaufzeit erwarteten Verluste.

Der Konzern bildet grundsätzlich für alle Forderungen, die mehr als 120 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.

Abgesehen davon ist der Konzern keinen wesentlichen Ausfallrisiken einer Vertragspartei oder einer Gruppe von Vertragsparteien mit ähnlichen Charakteristiken ausgesetzt. Ähnliche Charakteristiken weisen Vertragspartner der Definition des Konzerns entsprechend vor, wenn sie verbundene Unternehmen darstellen. Das Ausfallrisiko gegenüber jeder anderen Vertragspartei überschritt in diesem Jahr zu keinem Zeitpunkt 5 % der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Es besteht keine nennenswerte Konzentration des Ausfallrisikos, da der Kundenbestand breit ist und keine Korrelationen bestehen.

Unter dem Ausfallrisiko versteht man das Risiko eines Verlustes für den Konzern, wenn eine Vertragspartei ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt. Der folgende Absatz beschreibt die maximale Risiko-Exposition des Konzerns und die Bewertungsgrundlagen zur Bestimmung der erwarteten Verluste.

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

Zum 31. Dezember 2022 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

## 7.4.5 Finanzschulden

Kurzfristige Verbindlichkeiten	Geschäftsjahr	
	31.12.2022   EURO	31.12.2021   EURO
Steuerrückstellungen < 1 Jahr	1.000.023	1.407.373
Sonstige Rückstellungen < 1 Jahr	485.000	60.000
Verbindli. geg. Kreditinstituten < 1 Jahr	1.393.029	698.158
Verbindl. aus Lieferungen und Leistungen	6.730.329	3.022.092
Verbindl. geg. verbundene Unternehmen	0	0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	13.391.427	11.890.096
	<b>23.041.161</b>	<b>17.101.385</b>

Sonstige kurzfr. Verbindlichkeit.	Geschäftsjahr	
	31.12.2022   EURO	31.12.2021   EURO
Sonstige Verbindlichkeiten	5.534.029	3.923.112
Steuern	2.333.187	1.614.476
Soziale Sicherheit	467.546	361.190
Verbindlichkeiten aus Leasing	5.056.665	5.991.317
	<b>13.391.427</b>	<b>11.890.096</b>

Der Anstieg der kurzfristigen Verbindlichkeiten um TEUR 5.940 auf TEUR 23.041 ist einerseits auf höhere Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zurückzuführen (TEUR 6.730 nach TEUR 3.022). Deren Anstieg liegt in den unterschiedlichen Projekttypologien sowie im gesteigerten Geschäftsgang begründet und betrifft insbesondere die Bürostandorte Lustenau, Hamburg und Krakau. Andererseits steigen die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten um TEUR 1.501 auf TEUR 13.391. Die kurzfristigen Rückstellungen für Steuern sinken von TEUR 1.407 auf TEUR 1.000. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten steigen von TEUR 698 auf TEUR 1.393. Zuwächse weisen auch die Verbindlichkeiten aus Steuern (TEUR 2.333 nach TEUR 1.614) sowie die übrigen sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten (TEUR 5.534 nach TEUR 3.923) aus. Demgegenüber gehen die kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Leasing auf TEUR 5.057 zurück (Vorjahr TEUR 5.991).

## 7.4.6 Altersversorgungspläne / Pensionsrücklagen

### Beitragsorientierte Pläne

Mitarbeiter, deren Dienstverhältnis österreichischem Recht unterliegt und die nach dem 31. Dezember 2002 in das Dienstverhältnis eingetreten sind, erwerben keine Abfertigungsansprüche gegenüber dem jeweiligen Dienstgeber. Für diese Mitarbeiter sind Beiträge in Höhe von 1,53 % des Lohns bzw. Gehalts für 2021 in Höhe von TEUR 313 (Vorjahr

TEUR 287) an eine Mitarbeitervorsorgekasse zu zahlen.

Die Zahlungen an die externen Mitarbeitervorsorgekassen werden im Personalaufwand erfasst. Die Mitarbeiter des :be-Konzerns gehören zudem den länderspezifischen staatlichen Pensionsplänen an, die in der Regel im Umlageverfahren finanziert werden. Die Verpflichtung der :be-Gruppe beschränkt sich darauf, die Beiträge bei Fälligkeit zu entrichten. Eine rechtliche oder faktische Verpflichtung zu künftigen Leistungen besteht nicht.

### Leistungsorientierte Pläne

Der Konzern unterhält leistungsorientierte Pläne für anspruchsberechtigte Arbeitnehmer seiner Tochterunternehmen in Frankreich. Die leistungsorientierten Pläne erfordern Beiträge der Arbeitnehmer. Die Beiträge werden in den folgenden beiden Formen gezahlt: Eine basiert auf der Anzahl der Dienstjahre und die andere auf einem festen Prozentsatz des Gehalts der Arbeitnehmer. Die Arbeitnehmer können auch nach eigenem Ermessen Beiträge zu den Plänen leisten.

### Investitionsrisiko

Der Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung aus dem Plan wird unter Verwendung eines Abzinsungssatzes ermittelt, der auf Grundlage der Renditen erstrangiger, festverzinslicher Unternehmensanleihen bestimmt wird. Sofern die Erträge aus dem Planvermögen unter diesem Zinssatz liegen, führt dies zu einer Unterdeckung des Plans. Der Plan hat gegenwärtig ein relativ ausgewogenes Anlageportfolio von Eigenkapitalinstrumenten, Schuldinstrumenten und Immobilien. Aufgrund der Langfristigkeit der Planverbindlichkeiten hält es der Verwaltungsrat des Pensionsfonds für angebracht, einen angemessenen Teil des Planvermögens in Eigenkapitalinstrumente und Immobilien zu investieren, um die Rendite des Plans zu steigern.

### Zinsänderungsrisiko

Ein Rückgang des Anleihezinssatzes führt zu einer Erhöhung der Planverbindlichkeit, jedoch wird dies teilweise durch den Kursanstieg der festverzinslichen Schuldinstrumente im Anlageportfolio kompensiert.

### Langlebigkeitsrisiko

Der Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung aus dem Plan wird auf Basis der bestmöglichen Schätzung der Sterbewahrscheinlichkeit der begünstigten Arbeitnehmer sowohl während des Arbeitsverhältnisses als auch nach dessen Beendigung ermittelt. Eine Zunahme der Lebenserwartung

BÜRO UND VERWALTUNG  
**Montagne du Parc**  
Brüssel, Belgien





der begünstigten Arbeitnehmer führt zu einer Erhöhung der Planverbindlichkeit.

#### Gehaltsrisiko

Der Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung aus dem Plan wird auf Basis der zukünftigen Gehälter der begünstigten Arbeitnehmer ermittelt. Somit führen Gehaltserhöhungen der begünstigten Arbeitnehmer zu einer Erhöhung der Planverbindlichkeit.

### 7.4.7 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 2020 unverändert.

Die der Steuerung zugrunde gelegte Kapitalstruktur des Konzerns besteht aus den Nettoschulden (darunter werden die Finanzverbindlichkeiten 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 1,95 % auf 20,83 % angestiegen, was auf die Neuetablierung der Immo-Sparte und die damit verbundenen Investitionen zurückzuführen ist.

#### Das Gearing zum Jahresende stellt sich wie folgt dar:

Nettoverschuldungsgrad	Geschäftsjahr	
	31.12.2022   EURO	31.12.2021   EURO
Kassenbestand	204.255	160.864
Guthaben bei Kreditinstituten	10.470.653	9.503.443
	10.674.908	9.664.307
Finanzverbindlichkeiten > 1 Jahr	10.225.318	357.231
Verbindl. geg. Kreditinstituten < 1 Jahr	1.393.029	698.158
Nettoschulden	11.618.347	1.055.389
Nettofinanzposition	-943.439	8.608.919
Eigenkapital	55.775.085	54.236.340
<b>Gearing (Debt to Equity)</b>	<b>20,83 %</b>	<b>1,95 %</b>

Schulden sind definiert als lang- und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten (ausgenommen Derivate und Finanzgarantien), wie ausgeführt. Das Eigenkapital umfasst das gesamte Kapital und die Rücklagen des Konzerns.

### 7.4.8 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.

	Stand	
	31.12.2022   EURO	01.01.2022   EURO
Kassenbestand	204.255	160.864
Guthaben bei Kreditinstituten	10.470.653	9.503.443
	10.674.908	9.664.307

#### Cashflow aus laufender 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 6.578 zu. Dem Ergebnis vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA) von TEUR 6.975 und höheren Rückstellungen (+ TEUR 360) standen vor allem Mittelzuflüsse im Working Capital von TEUR 1.212 (Saldo der Veränderung von Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen), die Veränderung der sonstigen zahlungsunwirksamen Aufwendungen und Erträge (- TEUR 348) sowie Ertragssteuerzahlungen von TEUR 1.621 gegenüber.

#### Cashflow aus der Investitionstätigkeit

Aus der Investitionstätigkeit flossen Mittel von TEUR 3.149 ab. Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (TEUR 3.680) standen per Saldo Zuflüsse von TEUR 481 aus Veränderungen im Konsolidierungskreis gegenüber. Zudem flossen Mittel aus Dividenden und dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens zu.

Der operative Free-Cashflow (Netto-Geldfluss aus laufender Geschäftstätigkeit plus Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit) lag bei TEUR 3.429.

### Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit

Aus der Finanzierungstätigkeit flossen netto TEUR 2.401 ab, vor allem durch die Zahlung von Dividende für das Geschäftsjahr 2021 (TEUR 2.184) und den Zinsaufwand (TEUR 302).

Durch Kapitalmaßnahmen, u.a. bei neuen Tochtergesellschaften, flossen TEUR 1.109 in das Konzerneigenkapital zu.

Der Finanzmittelfonds erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 1.011 auf TEUR 10.675.

### 7.4.9 Konsolidierungskreis und Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

In den Konzernabschluss sind die :be AG und folgende Tochterunternehmen einbezogen:

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 %
VDZ	Baumschlager Eberle Architekten	assoziiert	Eigenanteil	20 %
WIE	Baumschlager Eberle Wien GmbH	verbunden	Eigenanteil	100 %
STG	Baumschlager Eberle St. Gallen AG	verbunden	Eigenanteil	100 %
BMM	Baumschlager Eberle Baumanagement AG	verbunden	Eigenanteil	100 %
ZRH	BE Zürich AG	verbunden	Eigenanteil	100 %
HKG	Baumschlager Eberle Hong Kong Ltd.	verbunden	Eigenanteil	52 %
BLN	BE Berlin GmbH	verbunden	Eigenanteil	52 %
HAN	BE Southeast Asia 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 %
KRK	BE DDJM Architekci Spolka z.o.o.	verbunden	Eigenanteil	100 %
KRI	BE DDJM Interior Spolka z.o.o.	verbunden	Eigenanteil	100 %
USUS	USUS Landschaftsarchitektur AG	verbunden	Eigenanteil	100 %
2226	2226 AG	verbunden	Eigenanteil	100 %
REKS	REKS GmbH	assoziiert	Eigenanteil	45 %
2226 GmbH	2226 GmbH	verbunden	Eigenanteil	100 %
VNM	BE Vietnam Co. Ltd.	verbunden	Eigenanteil	60 %
SHE	BE Hong Kong Shenzen prov.	verbunden	Eigenanteil	52 %
FOX	Fox Solutions GmbH	verbunden	Eigenanteil	52 %
IMMO	be immo GmbH	verbunden	Eigenanteil	100 %
SAA	SAA Schweger Architekten GmbH	verbunden	Eigenanteil	60 %
MRS	Baumschlager Eberle Architectes Marseille SARL	verbunden	Eigenanteil	60 %
MP 19	MP 19 Investment GmbH	verbunden	Eigenanteil	100 %
KS 4	KS 4 Investment GmbH	verbunden	Eigenanteil	100 %
FLR	Baumschlager Eberle Firenze srl	verbunden	Eigenanteil	80 %
DUS	Baumschlager Eberle pagelhenn GmbH	verbunden	Eigenanteil	52 %

### **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. Insbesondere gehören hierzu die nicht konsolidierten Tochterunternehmen und assoziierte Unternehmen.

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 2 realisiert. Zum Stichtag bestehen Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 5 sowie sonstige Forderungen in Höhe von TEUR 403. Die sonstigen Forderungen resultieren hauptsächlich aus Darlehen.

Bei der :be AG bestanden zum 31.12.2022 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 2022 folgende berichtspflichtige Geschäfte abgeschlossen:

1. Veräußerung von Unternehmensanteilen (be immo GmbH) in Höhe von TEUR 9.353
2. Beratungsleistungen in Höhe von TEUR 578

### **Darlehen an Mitglieder der Unternehmensleitung und Mitarbeiter**

Es werden keine Darlehen an die Unternehmensleitung und Mitarbeiter gewährt.

### **Bezüge des Vorstands und des Aufsichtsrats**

Die erfolgsunabhängige und erfolgsbezogene Barvergütung des Vorstands belief sich im Berichtsjahr auf TEUR 559. Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben 2022 keine Vergütung für Ihre Tätigkeit erhalten.

### **7.4.10 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.

### **Genehmigung des Abschlusses**

Der Abschluss wurde am 16.06.2023 vom Vorstand genehmigt und zur Veröffentlichung freigegeben.

Lustenau, den 16.06.2023

**Elmar Hasler**  
CEO :be AG

**Anne Speicher**  
CCO :be AG

**Stefan Ruedl**  
CFO :be AG



BÜRO UND VERWALTUNG  
**Montagne du Parc**  
Brüssel, Belgien

**8. Einzelabschluss :be AG**

für den Zeitraum 01. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022

**8.1 Einzelabschluss-Bilanz UGB****Aktiva**

A Anlagevermögen	Geschäftsjahr 31.12.2022   EURO	Vorjahr 31.12.2021   EURO
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	22.097	25.125
II. Sachanlagen	5.535	2.975
III. Finanzanlagen	50.538.306	49.930.000
	<b>50.565.938</b>	<b>49.958.100</b>
<b>B Umlaufvermögen</b>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2.907.350	729.395
II. Guthaben bei Kreditinstituten	233.948	935.485
	<b>3.141.298</b>	<b>1.664.880</b>
<b>C Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
	<b>5.627</b>	<b>25.591</b>
	<b>53.712.864</b>	<b>51.648.570</b>

## Passiva

A Eigenkapital	Geschäftsjahr 31.12.2022   EURO	Vorjahr 31.12.2021   EURO
I. Eingefordertes Grundkapital	50.000.000	50.000.000
II. Gewinnrücklagen	140.000	40.000
III. Bilanzgewinn	1.931.679	742.828
	<b>52.071.679</b>	<b>50.782.828</b>
<b>B Rückstellungen</b>		
I. Steuerrückstellungen	1.750	1.750
II. Sonstige Rückstellungen	304.904	180.730
	<b>306.654</b>	<b>182.480</b>
<b>C Verbindlichkeiten</b>		
I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	500.000	502.006
II. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	35.099	149.031
III. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	78.103	0
IV. Sonstige Verbindlichkeiten	721.329	32.225
	<b>1.334.531</b>	<b>683.262</b>
	<b>53.712.864</b>	<b>51.648.570</b>

## 8.2 Einzelabschluss – Gewinn- und Verlustrechnung UGB

## Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr 31.12.2022   EURO	Vorjahr 31.12.2021   EURO
1. Umsatzerlöse	611.477	159.602
2. Sonstige betriebliche Erträge	172	25.314
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungskosten	-260.258	-99.897
4. Personalaufwand	-500.214	-285.023
5. Abschreibungen	-6.257	-5.193
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-355.319	-492.725
<b>7. Betriebsergebnis</b>	<b>-510.399</b>	<b>-697.923</b>
8. Erträge aus Beteiligungen	2.500.000	1.500.000
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	9.122	0
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-6.372	-3.326
<b>11. Finanzergebnis</b>	<b>2.502.751</b>	<b>1.496.674</b>
<b>12. Ergebnis vor Steuern</b>	<b>1.992.352</b>	<b>798.751</b>
13. Steuern vom Einkommen	-3.500	-3.500
<b>14. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>1.988.851</b>	<b>795.251</b>
<b>15. Jahresüberschuss</b>	<b>1.988.851</b>	<b>795.251</b>
16. Zuweisungen aus Gewinnrücklagen	-100.000	-40.000
17. Gewinn-/Verlustvortrag aus dem Vorjahr	42.828	-12.423
<b>18. Bilanzgewinn</b>	<b>1.931.679</b>	<b>742.828</b>

### 8.3 Auszug aus dem Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses

An die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats  
der :be AG, Lustenau

Wir haben die Prüfung des Jahresabschlusses  
zum 31. Dezember 2022

der :be AG, Lustenau  
(im Folgenden auch kurz „Gesellschaft“ genannt),

abgeschlossen und erstatten über das Ergebnis dieser  
Prüfung den folgenden Bericht:

#### 1. Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung

In der ordentlichen Hauptversammlung vom 20. Juni 2022 der :be AG, Lustenau, wurden wir zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2022 gewählt bzw. bestellt. Die Gesellschaft, vertreten durch den Aufsichtsrat, schloss mit uns einen Prüfungsvertrag, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht gemäß den §§ 269 ff UGB zu prüfen. Über die ebenfalls vereinbarte Prüfung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2022 berichten wir mittels gesonderten Berichtes.

Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine mittelgroße  
Gesellschaft iSd § 221 UGB.

Bei der gegenständlichen Prüfung handelt es sich um eine  
Pflichtprüfung.

Diese Prüfung erstreckte sich darauf, ob bei der Erstellung  
des Jahresabschlusses und der Buchführung die gesetz-  
lichen Vorschriften beachtet wurden. Der Lagebericht ist  
darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang  
steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforde-  
rungen aufgestellt wurde.

Die Prüfung zum 31. Dezember 2021 erfolgte durch einen  
anderen Abschlussprüfer.

Bei unserer Prüfung beachteten wir die in Österreich gel-  
tenden gesetzlichen Vorschriften und die berufsüblichen  
Grundsätze ordnungsgemäßer Durchführung von Ab-  
schlussprüfungen. Diese Grundsätze erfordern die Anwen-  
dung der internationalen Prüfungsstandards (International

Standards on Auditing (ISA)). Wir weisen darauf hin, dass die  
Abschlussprüfung mit hinreichender Sicherheit die Richtig-  
keit des Abschlusses gewährleisten soll. Eine absolute Sicher-  
heit lässt sich nicht erreichen, weil jedem internen Kontroll-  
system die Möglichkeit von Fehlern immanent ist und auf  
Grund der stichprobengestützten Prüfung ein unvermeidba-  
res Risiko besteht, dass wesentliche falsche Darstellungen im  
Jahresabschluss unentdeckt bleiben. Die Prüfung erstreckte  
sich nicht auf Bereiche, die üblicherweise den Gegenstand  
von Sonderprüfungen bilden.

Wir führten die Prüfung mit Unterbrechungen im Zeitraum  
von November 2022 (Vorprüfung) sowie von April bis Mai  
2023 (Hauptprüfung) vor Ort durch. Die Prüfung wurde mit  
dem Datum dieses Berichtes materiell abgeschlossen.

Für die ordnungsgemäße Durchführung des Auftrages ist  
Herr Mag. (FH) Severin Eisl, Wirtschaftsprüfer,  
verantwortlich.

Grundlage für unsere Prüfung ist der mit der Gesellschaft ab-  
geschlossene Prüfungsvertrag, bei dem die von der Kammer  
der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer herausgegebenen  
"Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhand-  
berufe" (Beilage 2) einen integrierten Bestandteil bilden. 101  
Diese Auftragsbedingungen gelten nicht nur zwischen  
der Gesellschaft und dem Abschlussprüfer, sondern auch  
gegenüber Dritten. Bezüglich unserer Verantwortlichkeit und  
Haftung als Abschlussprüfer gegenüber der Gesellschaft und  
gegenüber Dritten kommt § 275 UGB zur Anwendung.

#### 2. Aufgliederung und Erläuterung von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses

Alle erforderlichen Aufgliederungen und Erläuterungen von  
wesentlichen Posten des Jahresabschlusses sind im Anhang  
des Jahresabschlusses und Lagebericht enthalten. Wir ver-  
weisen daher auf die entsprechenden Angaben des Vorstan-  
des im Anhang des Jahresabschlusses und im Lagebericht.

#### 3. Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses

##### 3.1. Feststellungen zur Gesetzmäßigkeit von Buchführung, Jahresabschluss und zum Lagebericht

Bei unseren Prüfungshandlungen stellten wir die Einhaltung  
der gesetzlichen Vorschriften und der Grundsätze ordnungs-  
mäßiger Buchführung fest.

Im Rahmen unseres risiko- und kontrollorientierten Prüfungsansatzes haben wir – soweit wir dies für unsere Prüfungsaussage für notwendig erachteten – die internen Kontrollen in Teilbereichen des Rechnungslegungsprozesses in die Prüfung einbezogen.

Hinsichtlich der Gesetzmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichtes verweisen wir auf unsere Ausführungen im Bestätigungsvermerk.

Wir haben uns im Zuge unserer Prüfungshandlungen vergewissert, dass die in der Eröffnungsbilanz des Geschäftsjahres übernommenen Wertansätze den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Bilanzierung entsprechen und der Grundsatz der Bewertungsstetigkeit beachtet wurde.

Der Jahresabschluss der :be AG, Lustenau für das am 31. Dezember 2021 endende Geschäftsjahr wurde von einem anderen Abschlussprüfer geprüft, der am 19. Mai 2022 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil zu diesem Abschluss abgegeben hat.

### 3.2. Erteilte Auskünfte

Die gesetzlichen Vertreter erteilten die von uns verlangten Aufklärungen und Nachweise. Eine von den gesetzlichen Vertretern unterfertigte Vollständigkeitserklärung haben wir zu unseren Akten genommen.

Wir erhielten vom Abschlussprüfer des Vorjahres Zugang zu den relevanten Informationen der geprüften Gesellschaft und über die zuletzt durchgeführte Abschlussprüfung.

### 3.3. Stellungnahme zu Tatsachen nach § 273 Abs 2 und Abs 3 UGB (Ausübung der Redepflicht)

Bei Wahrnehmung unserer Aufgaben als Abschlussprüfer haben wir keine Tatsachen festgestellt, die den Bestand der geprüften Gesellschaft gefährden oder ihre Entwicklung wesentlich beeinträchtigen können oder die schwerwiegende Verstöße der gesetzlichen Vertreter oder von Arbeitnehmern gegen Gesetz oder Satzung erkennen lassen. Wesentliche Schwächen bei der internen Kontrolle des Rechnungslegungsprozesses sind uns nicht zur Kenntnis gelangt. Die Voraussetzungen für die Vermutung eines Reorganisationsbedarfs (§ 22 Abs 1 Z 1 URG) sind nicht gegeben.

## 4. Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der :be AG, Lustenau, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, 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 2022 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 der EU-Verordnung Nr. 537/2014 (im Folgenden EU-VO) und 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.

Hinweis auf sonstige Sachverhalte

Der Jahresabschluss der :be AG, Lustenau, für das am 31. Dezember 2021 endende Geschäftsjahr wurde von einem anderen Abschlussprüfer geprüft, der am 19. Mai 2022 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil zu diesem Abschluss abgegeben hat.

## 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 der EU-VO und 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 der EU-VO und 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 Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die

dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.

- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird. 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 5. Mai 2023

Ernst & Young  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

**Mag. (FH) Severin Eisl**  
Wirtschaftsprüfer

**ppa DI (FH) Hans Eduard Seidel**  
Wirtschaftsprüfer

BÜRO UND VERWALTUNG  
**Montagne du Parc**  
Brüssel, Belgien



# Referenzen – typologische Auswahl

## Gewonnene Wettbewerbe in 2022



STÄDTEBAU  
**Hansaallee Schwalmstrasse**  
Düsseldorf, Deutschland

### Spannendes neues Stück Stadt mit Zukunft

Für eine urbane Nutzung mit Schwerpunkt Wohnen entwickelten Baumschlager Eberle Architekten ein neues Stück Stadt: ein Viertel, das einen städtischen Mix anbietet und Flächen generiert, die für unterschiedliche Wohn- und Arbeitsformen über die nächsten Jahrzehnte geeignet ist.

**Bauherr** AVENUE 190 EG GmbH  
**Bruttogeschossfläche** 66'000 m<sup>2</sup>  
**Baukosten** 122 Mio. EUR  
**Wettbewerb/Auszeichnung** 1. Preis



BÜROBAU  
**Village im Dritten, Baufeld 04B**  
Wien, Österreich

### Nachhaltige Holzhybridbauweise

Im Stadtquartier Village war auf Baufeld 4B ein Bürogebäude in Holzhybridbauweise geplant. Baumschlager Eberle Architekten konzipierten ein U-förmiges Haus mit acht Etagen und einer eingeschossigen Bebauung des Innenhofes. Spannende Ecklösungen und der Einsatz von Holz verleihen dem Baukörper eine besondere Dynamik.

**Bauherr** ARE Austrian Real Estate  
**Bruttogeschossfläche** 12'800 m<sup>2</sup>  
**Fertigstellung** 2026  
**Wettbewerb/Auszeichnung** 1. Preis



BILDUNG  
**Wirtschaftsuniversität Krakau**  
Krakau, Polen

### Urbanismus und Ökologie

Ein Mehrzweckgebäude zum 100-Jahre-Jubiläum der Krakauer Wirtschaftsuniversität soll maximale Energieeffizienz zu einem bestmöglichen Preis-Leistungs-Verhältnis erreichen. Baumschlager Eberle Architekten konzipierten eine zeitlose Stadt mit einem Hauptlehrgebäude als Vorbild für energieeffiziente Architektur.

**Bauherr** Cracow University of Economics  
**Bruttogeschossfläche** 18'000 m<sup>2</sup>  
**Baukosten** 25 Mio. EUR  
**Fertigstellung** 2026  
**Wettbewerb/Auszeichnung** 1. Preis

## Laufende Projekte in 2022



BÜRO UND VERWALTUNG  
**2226 JED Schlieren**  
Schlieren, Schweiz

**Bauherr** Swiss Prime Site Immobilien AG  
**Bruttogeschossfläche** 18.000m<sup>2</sup>  
**Fertigstellung** 2025



GESUNDHEIT  
**Centre Hospitalier**  
Kirchberg, Luxemburg

**Bauherr** Fondation Hôpital Robert Schuman  
**Kooperation** Christian Bauer & Associés  
**Bruttogeschossfläche** 39.607 m<sup>2</sup>  
**Baukosten** ca 185 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

## Fertigstellungen in 2022



MISCHNUTZUNG  
**Umbau Alte Mälzerei**  
 Berlin, Deutschland

**Gelungene Transformation, durchdachte Verortung**  
 Umnutzung eines Industriedenkmal: Baumschlager Eberle Architekten wandelten die Alte Mälzerei sensibel zu einer Begegnungs- und Kulturstätte um und verorteten sie städtebaulich neu – mit dem nötigen Freiraum. Teil der geplanten Weiterentwicklung des Umfeldes ist zudem ein neues Wohnquartier.

**Bauherr** Thomas Bestgen und Jutta Grünewald  
 Columbiadamm 25, 10965 Berlin  
**Bruttogeschossfläche** 7.347 m<sup>2</sup>  
**Fertigstellung** 2022  
**Wettbewerb/Auszeichnung**  
 Direktauftrag



WOHNUNGSBAU  
**Quartier am Rathauspark**  
 Berlin, Deutschland

**Baumschlager Eberle Architekten bauen für Berlin**  
 Bei maximaler Ausnutzung des Grundstücks soll ein neues Wohn- und Büroquartier entstehen. Baumschlager Eberle Architekten planen auf der fast zwei Hektar großen Fläche ein lebendiges Quartier mit sechs neuen Gebäuden. Einen städtebaulichen Akzent setzt ein Wohnturm mit 17 Etagen.

**Bauherr** HOWOGE  
 Wohnungsbaugesellschaft mbH  
 Berlin, Deutschland  
**Bruttogeschossfläche** 48.037 m<sup>2</sup>  
**Baukosten** 82 Mio EUR  
**Fertigstellung** 2022  
**Wettbewerb/Auszeichnung** 1. Preis,  
 DGNB Zertifikat in Platin



BILDUNG  
**Bildungscampus Atzgersdorf**  
 Wien, Österreich

**Neuer Bildungscampus für Kinder und Jugendliche**  
 Der neue Bildungscampus soll die soziale Infrastruktur im Stadtbezirk sicherstellen sowie hohe Energieeffizienz und Wirtschaftlichkeit bieten. Das Projekt von Baumschlager Eberle Architekten zeigt eindrucksvoll, wie moderne Bildungsbauten aussehen können – städtebaulich, gestalterisch und ökologisch.

**Bauherr** Stadt Wien  
**Bruttogeschossfläche** 17.000 m<sup>2</sup>  
**Baukosten** 52 Mio EUR  
**Fertigstellung** 2022  
**Wettbewerb/Auszeichnung** 1. Preis

107



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** 2026  
**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

BÜRO UND VERWALTUNG  
**Montagne du Parc**  
Brüssel, Belgien





**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 | Ingo Janssen  
Haus der Wirtschaft Kapstadtring 10  
22297 Hamburg, Deutschland  
T +49 40 6378 5410  
ir@ubj.de  
www.ubj.de

**Copyright Bild****Architekturvisualisierung**

Architekturvisualisierung  
Baumschlager Eberle Architekten | AT  
Anders Bayer | DE  
Alexandre Besson | FR  
cyaan architektur visualisierungen | CH  
Jan Drška | PL  
VimiuVR | DE

**People**

Stefanie Aumiller | DE  
Marcel Mayer | AT  
Cyrille Weiner | FR

**Copyright Grafik & Diagramme**

Eigene Darstellung

**Architekturfoto**

Luc Boegly | FR  
Jean Michel Byl | BE  
René Dürr | CH  
Roger Frei | CH  
Christian Gahl | DE  
Philippe Van Genooven | BE  
Eduard Hueber, archphoto | USA  
Maximilian Haidacher | AT  
Werner Huthmacher | DE  
George de Kinder | BE  
Bartosz Kutniowski | PL  
Ullrich Schwarz | DE  
Wu Quingshan | CN  
Albrecht Imanuel Schnabel | AT  
Cyrille Weiner | FR

**23.08.2021** Listing Vienna MTF direct market |  
AT0000A2SGH0 | ISIN

**50.000.000** Stückaktien

**1,45** EUR Referenzpreis

**235.000.000** EUR Market CAP zum Jahresende

**42.557.950** EUR Betriebsleistung

**6.974.865** EUR EBITDA

**3.672.711** EUR Ergebnis nach Steuern

