

Raum für Bildung



Die Adaptierung und Nutzung von Bestandsgebäuden schont wertvolle Ressourcen, verhindert neue Bodenversiegelung und ist gelebter Klimaschutz. Die Mode- und Wirtschaftsschule Michelbeuern ist in einer alten Lokomotivfabrik untergebracht und wurde zu einem modernen, spezialisierten Schulgebäude umgebaut.



Design, Kreativität und Handwerk

HLMW 9 Michelbeuern – eine Schule mit Tradition und Freiluftklassenzimmer

HLMW 9 Michelbeuern
Michelbeuerngasse 12
1090 Wien

**Erweiterung und
Funktionssanierung**
ARGE HLMW 9
PALLANICH | architekten
& raster ZT

Die HLMW 9 in der Michelbeuerngasse im 9. Bezirk zeigt, was eine Sanierung bewirken kann. Helle Räume, wo es vorher dunkel war. Eine offene Gestaltung, wo einst verschachtelte Gänge waren. Begrünte Innenhöfe und ein wildromantisches Freiluftklassenzimmer, wo vorher Beton und ungenutzte Parkplatzflächen dominierten. Projekt- anstatt Frontalunterricht, ein Gebäude, in dem die Kreativität fließen kann – sei es in den neuen Modeateliers im Dachgeschoß oder in den Lehrküchen, in denen mit den Food-Trends experimentiert wird.

„Die Ausgangssituation war ein über Jahrzehnte umgebauter Bestand, ausgehend von einem Industriebau vom Beginn des 20. Jahrhunderts. Wir haben versucht, Ordnung in das Chaos zu bringen, um wieder einen Ort zu schaffen, mit dem man sich identifizieren kann. Herausfordernd war die Unterbringung der großen Betriebsküche und den zwei Lehrküchen“, sagt

Architekt Anton Pallanich. Die Gänge wurden entkernt, das Gebäude um 800 m² erweitert und die historische Sichtziegelfassade saniert. Es gibt einen Wintergarten und einen Bereich für kooperatives offenes Lernen mit direktem Zugang zum Innenhof.

Helle Räume verbessern Miteinander

„Die Klassenräume sind größer, aber auch davor gibt es jetzt mehr Raum, der intensiv für Projektunterricht genutzt wird“, erklärt Direktor Johannes Töglhofer und betont: „Es gibt jetzt auch weniger Konflikte. Die großen, hellen Räume verbessern das Miteinander.“

Dass das Gebäude funktionell ist, sei Grundvoraussetzung jeder Planung, sagt Architekt Pallanich. „Atmosphärisch würde ich die Schule als gemütlich bezeichnen. Die Verbindung zwischen den Klassenräumen und dem Gebäude durch die neuen Zonen standen im Fokus der gesamten Planung“, so Pallanich.

Fotos
Sima Prodingner



Denkmalschutz ist Klimaschutz

Das denkmalgeschützte Gebäude der HLMW 9 wurde nachhaltig und ressourcenschonend saniert, um moderne und zeitgemäße Nutzungskonzepte zu realisieren, aber auch um Platz zu schaffen. Dabei stand der Erhalt der Bausubstanz im Vordergrund. So wurde unter anderem die historische Sichtziegelfassade instandgesetzt.

Entstanden ist ein inspirierender Lernort, eine Kreativwerkstatt, ein Bildungsraum zwischen Tradition und Moderne. Das merkt man sofort, wenn man das Gebäude betritt. Ein interessantes Detail: Wer in die Welt der Wiener Werkstätte rund um Josef Hoffmann eintauchen möchte, hat in der HLMW 9 auch dazu Gelegenheit. Der Exnersaal, der Sitzungssaal des ehemaligen k.k. Gewerbeförderungsamtes, wurde von einem Schüler Hoffmanns gestaltet und wird heute für verschiedenste Veranstaltungen genutzt. Eine Schule, die mehr ist als eine Schule.



*„Sowohl für Schüler*innen als auch für Lehrer*innen ist die Lebensqualität nach der Generalsanierung gestiegen. Schüler*innen kommen ja nach der Unterstufe noch sehr stark geprägt vom Frontalunterricht zu uns.*

Die HLMW 9 bietet jetzt die idealen Voraussetzungen für unterschiedliche Unterrichtsmethoden. Unterricht soll nicht nur innerhalb, sondern auch außerhalb der Klassenzimmer stattfinden. Welche Schule hat schon einen Hof als Freiluftklassenzimmer?“

**Direktor
Johannes Töglhofer**

„Die Renovierung des Schulgebäudes hat in vielerlei Hinsicht den Schulalltag verbessert. Abgesehen von der immensen ästhetischen Aufwertung verläuft der Unterricht aufgrund der Modernisierung der Klassenräume viel reibungsloser. Außerhalb des Unterrichts stehen zahlreiche Sitzmöglichkeiten zum Entspannen oder Lernen zur Verfügung, ebenso wie Computer, die für Projekte und Recherchen genutzt werden können.“

**David Mulaomerovic,
Schulsprecher**

„Der Charme dieses wundervollen Jugendstilgebäudes wurde durch den Umbau zum Glück verstärkt und nicht zerstört. Das Gebäude ist nun so wie das Motto unseres Ausbildungsschwerpunktes Kulturtouristik: Wir vereinen die Tradition mit dem Modernen. Ausreichend Platz für Kreativität und praxisorientierten Unterricht.“

**Katharina Pum,
Fachvorständin für Wirtschaft**

34 Klassen, 650 Schüler*innen und zehn verschiedene Schultypen: Die HLMW 9 in der Michelbeuerngasse ist eine Schule für Wirtschaft und Mode im Herzen des 9. Bezirks und bietet Jugendlichen und Erwachsenen eine qualitativ hochwertige Ausbildung mit den Schwerpunkten Kulturtourismus und Gastronomie sowie Mode an – von der 3-jährigen Fachschule über den 5-jährigen maturaführenden Zweig bis hin zum Modekolleg und der einjährigen Meisterschule.

Als einzige Schule Wiens ermöglicht die HLMW 9 hörbeeinträchtigten Schüler*innen, eine dreijährige wirtschaftliche Ausbildung zu absolvieren – mit anschließendem dreijährigen Aufbaulehrgang, um die Matura zu erlangen. Der Unterricht findet teilweise in Gebärdensprache statt.

Die Bundesimmobiliengesellschaft BIG entwickelt, baut, erhält und revitalisiert mehr als 2.000 Liegenschaften. Sie ist eine der größten Immobilieneigentümerinnen Österreichs.

Besonderes Augenmerk liegt dabei auf Schulen und Universitäten. Damit ist das Unternehmen prägender Gestalter öffentlicher Lebensräume in unserem Land. Entsprechend hoch sind die architektonischen, gesellschaftlichen und umweltwirksamen Ansprüche an die baulichen Aufgaben von heute und morgen.

Bildung für morgen

Sehr geehrte Damen und Herren!

Das aktuelle Wissenschaftsbarometer macht Hoffnung, denn das Vertrauen der Menschen in die Wissenschaft ist auf 73 Prozent und damit zumindest leicht gestiegen. Uns freut und bestätigt dieser Aufwärtstrend, denn als Bundesimmobiliengesellschaft gestalten wir die räumliche Infrastruktur, in der geforscht, gelernt, unterrichtet, studiert und Wissenschaft vermittelt wird.

Dem hohen Energieverbrauch des Gebäudesektors (40 Prozent am Gesamtenergieverbrauch) setzen wir eine Zahl entgegen, die mit konkreten Maßnahmen verbunden ist: Wir investieren 2 Mrd. Euro in die gezielte Dekarbonisierung unseres Bestandsportfolios und sind damit eines der ersten Unternehmen in der Branche mit einem konkreten Klimaschutzpfad. Damit arbeiten wir an einer klimaresilienten Zukunft, verbessern die Qualität und Energieeffizienz unserer Schulen und Universitätsgebäude und steigern damit den Wert unseres Portfolios nachhaltig.

Was uns beschäftigt, sind die sich spürbar ankündigende Klimakatastrophe und die demografische Alterung mit all ihren Konsequenzen. Diesen Mega-Herausforderungen müssen wir auch mit Forschung und Ausbildung begegnen. Wir rüsten die heimischen Universitäten daher baulich für diese Aufgaben und setzen im Universitätsbau einen österreichweiten Schwerpunkt bei großen Laborbauten. Mit dem Campus der Medizinischen Universität Graz haben wir 2023 eines der größten Universitätsbauprojekte der jüngeren Geschichte eröffnet und mit dem Graz Center of Physics, das die Physik-Institute von Uni Graz und TU Graz zusammenbringt, ein Projekt in einer ähnlichen Größenordnung gestartet. Parallel läuft der Bau des MedUni Campus Mariannengasse in Wien und hat zum Jahreswechsel die größte Tiefe und Dachgleiche für zwei von sechs Bauteilen erreicht; für das Haus der Physik in Innsbruck wurde die Entwurfsplanung abgeschlossen.

Im Bereich Spezialimmobilien hat die begonnene Sanierung des Landesgerichts für Strafsachen Wien und der Justizanstalt Wien-Josefstadt die größte Aufmerksamkeit erzielt. Das Justizzentrum ist mit deutlich über 100.000 m² doppelt so groß wie das Parlament am Ring und wird in acht Bauphasen bei laufendem Betrieb saniert und thermisch



Hans-Peter Weiss
Geschäftsführer (CEO)

Wolfgang Gleissner
Geschäftsführer (COO)

optimiert. Im Schulbereich möchten wir besonders auf den Fünf-Punkte-Plan für Nachhaltigkeit im Schulbau hinweisen, den wir zusammen mit dem Bildungsministerium entwickelt und unterzeichnet haben.

Die Turbulenzen in der Branche haben auch uns nicht kaltgelassen. Bei steigenden Grundstückspreisen, hohen Bau- und Finanzierungskosten und einem (endlich) geschärften Bewusstsein beim Thema Ressourcenschonung und Bodenversiegelung will jedes Neubauprojekt gut überlegt sein. Wir investieren deshalb noch stärker in unseren Bestand – nicht nur mit unserer schon erwähnten Dekarbonisierungsinitiative, sondern auch wenn wir Bestandsgebäude modernisieren, je nach Bedarf umfunktionieren, nicht genutzte Flächen erschließen oder nachverdichten. Investitionen in den Bestand sind gelebter Klimaschutz, schonen Ressourcen und erhalten die Baukultur für die Generationen von morgen. Die Mode- und Wirtschaftsschule in der Wiener Michelbeuergasse, die uns durch den vorliegenden Geschäftsbericht begleitet, ist dafür ein schönes Beispiel.

Trotz gegenläufiger Tendenzen in der Branche verzeichnet der Wert unseres Portfolios 2023 eine moderate Wertsteigerung – hier macht sich das vorausschauende und verantwortungsvolle Handeln der vergangenen Jahre bemerkbar, das den BIG Konzern auch für die aktuell erschwerten Rahmenbedingungen in der Bau- und Immobilienwirtschaft gerüstet hat. Wir sind gut durch ein Jahr gekommen, das einiges in der Branche auf den Kopf gestellt hat. Mit der Übernahme aller Anteile am Vienna Twentytwo Anfang 2024 durch die ARE haben wir einen Baustopp verhindert, den ausführenden Firmen Planungssicherheit gegeben und die Arbeitsplätze auf der Großbaustelle gesichert. Das Postsparkassengebäude ist für die Mieter – Universitäts- und Forschungsinstitute, die zum Beispiel zur Universität für angewandte Kunst Wien oder zur Österreichischen Akademie der Wissenschaften gehören – für die nächsten Jahrzehnte über aufrechte Mietverträge und einen im Grundbuch eingetragenen Baurechtsvertrag gesichert. Dies sind auch jene beiden Beispiele aus unserem Portfolio, die Medien und Politik im Stakkato der SIGNA-Insolvenzen beschäftigt haben.

Hans-Peter Weiss (CEO)

Wolfgang Gleissner (COO)

Inhalt

Kennzahlen	5
Organe der Gesellschaft	6
Verantwortung leben	8
Ausgewählte Projekte	10
KONZERNLAGEBERICHT	30
Konzernstruktur	33
Wirtschaftliches Umfeld	38
Geschäfts- und Ergebnisentwicklung	42
Voraussichtliche Entwicklung des Konzerns	47
Risikobericht	50
Corporate Governance	56
Nichtfinanzieller Bericht	57
Forschung und Entwicklung	58
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	59
Sonstiges	60
KONZERNABSCHLUSS	62
KONZERNANHANG	68
Bestätigungsvermerk	129
Impressum und Disclaimer	134

Kennzahlen

Ergebniskennzahlen

in EUR Mio., außer anders angegeben

	2023	2022	Veränderung
Umsatzerlöse	1.422,3	1.306,8	+8,8%
davon Mieterlöse	1.068,9	955,1	+11,9%
Instandhaltung	193,8	158,6	+22,2%
in % der Mieterlöse	18,1%	16,6%	+1,5 PP*
EBITDA	834,5	745,3	+12,0%
EBITDA-Marge in %	58,7%	57,0%	+1,7 PP*
Betriebsergebnis (EBIT)	1.489,9	1.496,0	-0,4%
Gewinn der Periode	1.074,2	1.275,3	-15,8%

Bilanzkennzahlen in %

Loan to Value Ratio (LTV)	26,0	27,3	-1,3 PP*
Eigenkapitalquote	56,7	56,3	+0,4 PP*

Renditekennzahlen in %

Return on Capital Employed (ROCE)	7,7	8,5	-0,8 PP*
Return on Equity (ROE)	10,5	13,7	-3,2 PP*

Cashflow-Kennzahlen in EUR Mio.

FFO vor Steuern (exklusive Transaktionsergebnis)	721,2	674,2	+7,0%
--	-------	-------	-------

* PP = Prozentpunkte

Kennzahlen zur Bautätigkeit

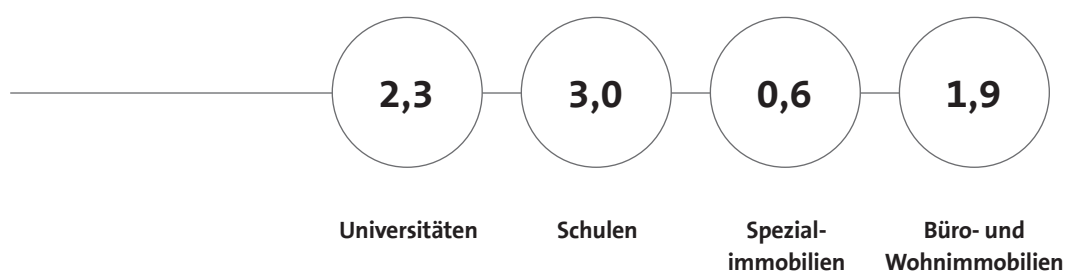
in EUR Mio.

* inkl. Konsolidierungseffekte



Vermietbare Fläche

nach Unternehmensbereichen, in Mio. m²



Organe

der Gesellschaft

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Hans-Peter Weiss, CEO

Wolfgang Gleissner, COO

AUFGABENBEREICHE

- Konzerncontrolling
- Finanzmanagement
- Unternehmensstrategie & Kommunikation
- Informationstechnologie
- Real Estate Investment Management
- Unternehmensbereich Universitäten
- ARE Büro- und Wohnimmobilien
- ARE Development
- Business Development

AUFGABENBEREICHE

- Recht
- Personal & Organisation
- Unternehmensbereich Schulen
- Unternehmensbereich Spezialimmobilien
- Objekt & Facility Management
- Energie & Nachhaltigkeit
- Risikomanagement & Qualitätssicherung

GEMEINSAME AUFGABEN

- Revision
- Jährliche Budgetierung/Mehrjahresplanung

AUFSICHTSRATSMANDATE DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Stand 31. Dezember 2023

Hans-Peter Weiss

- Wien 3420 Aspern Development AG, Stellvertreter des Vorsitzenden
- Internationales Amtssitz- und Konferenzzentrum Wien, Aktiengesellschaft, Vorsitzender
- Landesholding Burgenland GmbH, Mitglied

Wolfgang Gleissner

- Wien 3420 Aspern Development AG, Mitglied

AUFSICHTSRAT

Aufgrund des Übergangs der vom Bund an der BIG gehaltenen Anteile mit 1. Jänner 2019 in das Eigentum der ÖBAG gemäß § 9a (1) iVm § 16 ÖIAG-Gesetz idF BGBl. I Nr. 96/2018 wurde der Aufsichtsrat der BIG um zwei weitere Kapitalvertreter aus den Reihen der ÖBAG erweitert und besteht nunmehr aus sechs Kapitalvertretern und drei Belegschaftsvertretern.

Christine Catasta Vorsitzende

Erstbestellung 22.09.2021
Funktionsperiode bis zum Gesellschafterbeschluss, der über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2024 beschließt

Elisabeth Gruber

Erstbestellung 16.05.2018
Funktionsperiode bis zum Gesellschafterbeschluss, der über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2026 beschließt

Thomas Rasch Belegschaftsvertreter

Erstbestellung 27.06.2001
Funktionsperiode bis zur Beendigung der Entsendung durch den Betriebsrat

Edeltraud Stifftinger Stellvertreterin der Vorsitzenden

Erstbestellung 27.04.2022
Funktionsperiode bis zum Gesellschafterbeschluss, der über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2025 beschließt

Martin Holzinger

Erstbestellung 14.05.2020
Funktionsperiode bis zum Gesellschafterbeschluss, der über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2023 beschließt

Daniela Böckl Belegschaftsvertreterin

Erstbestellung 08.01.2015
Funktionsperiode bis zur Beendigung der Entsendung durch den Betriebsrat

Claudia Brey

Erstbestellung 27.04.2022
Funktionsperiode bis zum Gesellschafterbeschluss, der über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2025 beschließt

Jürgen Krausler Belegschaftsvertreter

Erstbestellung 23.10.2023
Funktionsperiode bis zur Beendigung der Entsendung durch den Betriebsrat

André Martinuzzi

Erstbestellung 27.04.2022
Funktionsperiode bis zum Gesellschafterbeschluss, der über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2024 beschließt

Maximilian Kucharsch Belegschaftsvertreter

Erstbestellung 19.06.2019 bis 23.10.2023
Funktionsperiode bis zur Beendigung der Entsendung durch den Betriebsrat

AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATS UND DEREN MITGLIEDER

PRÜFUNGSAUSSCHUSS

- Edeltraud Stifftinger, Vorsitzende des Ausschusses
- Christine Catasta, Stellvertreterin der Vorsitzenden
- Martin Holzinger, Mitglied
- Thomas Rasch, Mitglied

VERGÜTUNGSAUSSCHUSS

- Christine Catasta, Vorsitzende des Ausschusses
- Martin Holzinger, Stellvertreter der Vorsitzenden
- Elisabeth Gruber, Mitglied



AUSSTIEG AUS FOSSILEN BRENNSTOFFEN BIS 2025

Ziel ist der 100 %ige Ausstieg aus den fossilen Brennstoffen Erdöl und Erdgas oder die Erstellung eines Umstiegskonzepts bis 2025.



PV-INITIATIVE 2023

Ziel ist, bis Ende 2023 14 MWp Photovoltaik-Leistung auf Dächern des BIG Konzerns zu erreichen.



ENERGIEEFFIZIENTE GEBÄUDE – BAULICHE MASSNAHMEN

Ziele sind die CO₂-Reduktion durch Fortführung der thermischen Sanierungen und Modernisierung der Haus- und Regelungstechnik im Bestand sowie klimaaktiv-Silber-Gebäudestandard für jeden Neubau und jede Generalsanierung.

Verantwortung leben

Die 10 BIG POINTS für Nachhaltiges Bauen und Bewirtschaften sind die aus der Wesentlichkeitsanalyse 2020 weiterentwickelten strategischen Schwerpunktziele, in denen die BIG die zentralen Hebel sieht. Mit einem großen Energieschwerpunkt, Bodenschutz und der Erhaltung der Biodiversität leistet die BIG einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der internationalen und nationalen Klima- und Umweltziele.



ENERGIEEFFIZIENTE GEBÄUDE IM BETRIEB

Ziel ist die Ermöglichung der CO₂-Reduktion durch die Nachrüstung von Monitoring-Systemen auf 90 % der vermietbaren BIG Gebäudeflächen.



LEBENSZYKLUS- BETRACHTUNG

Ziel ist, die Lebenszyklusbetrachtung in der Planung jedes Neubaus und jeder Generalsanierung mitzubearbeiten.



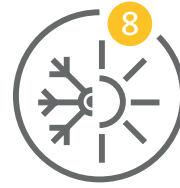
ÖKOLOGISCHE BAUSTOFFE

Ziel ist, den Einfluss eines Gebäudes auf die Umwelt und dessen Beitrag zur globalen Erwärmung in seiner ökologischen Gesamtbewertung zu betrachten (OI3BG3, BZF).



KREISLAUFWIRTSCHAFT UND URBAN MINING

Ziel ist die Reduktion des hohen Abfallaufkommens im Gebäudesektor durch effizienten Materialeinsatz, Wiederverwendung oder Wiederverwertung.



KLIMARESILIENTES PLANEN UND BAUEN

Ziel ist, die Klimaresilienz eines Gebäudes und den Einfluss auf seine Umgebung sowie den thermischen Komfort zu optimieren.



FLÄCHENVERBRAUCH UND VERSIEGELUNG

Ziele sind flächeneffizientes Bauen und der Erhalt von mindestens 20 % unversiegelter und nicht unterbauter Grundstücksfläche bei Neubau und Generalsanierung.



FREIRAUMGESTALTUNG UND BIODIVERSITÄT

Ziele sind die Schaffung und Gestaltung von Erholungsräumen für die Gesellschaft und Erhaltung von Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt. Dabei sollen klimawirksame Freiräume im urbanen Gebiet unterstützt werden.



Universität Innsbruck Campus Innrain

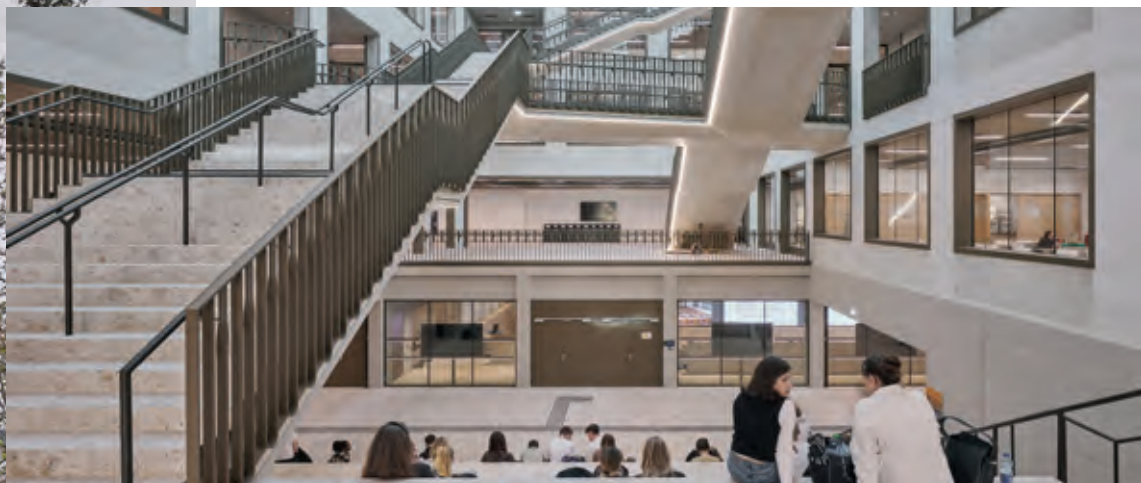
Ágnes-Heller-Haus



Schon von außen ist das Universitätsgebäude ein Statement und Landmark für den Campus Innrain. Das Ágnes-Heller-Haus besteht aus zwei Unter- und fünf Obergeschoßen. Richtung Straße bilden weitere fünf Obergeschoße einen Turm. Der Turm und eine weitläufige Campuswiese schaffen eine Verbindung zum Stadtraum. Das Ágnes-Heller-Haus beherbergt Institute der Geistes-, Kultur- und Bildungswissenschaftlichen Fakultäten, eine Expositur des Archäologischen Museums der Universität Innsbruck, eine öffentliche Mensa, Seminar- und Büroräume, Lese- und Lernzonen sowie ein Klassenzimmer für die praktische Ausbildung von Lehrer*innen. Einer der beiden zweistöckigen Hörsäle ist gleichzeitig das Audimax der Universität mit 600 Plätzen. Der Eingangsbereich ist eine baukulturelle Referenz an die Arkaden in der Innsbrucker Altstadt. Der größte Bogen und gleichzeitig der Haupteingang ist das Kunst & Bau-Projekt „Portal“ von Peter Sandbichler.

Nachhaltigkeit

Die kompakte Bauweise vermeidet unnötige Bodenversiegelung und ermöglicht einen energieeffizienten Betrieb. Die Stahlbetonbauweise und besonders widerstandsfähige Oberflächenmaterialien garantieren eine lange Lebensdauer. Geheizt und gekühlt wird über Betonkernaktivierung, die Lüftungsanlagen sind mit Wärmerückgewinnung ausgestattet und eine Photovoltaikanlage wird installiert. Der Grundriss ist so konzipiert, dass bestehende Räume bei Veränderungen im Universitätsbetrieb umfunktioniert werden können.



Unternehmensbereich Universitäten

Mieter & Nutzer Universität Innsbruck

Zahlen & Fakten Neubau

Nutzfläche: rund 13.000 m²

Investition: rund EUR 81,4 Mio. (brutto)

Bauzeit: Q2 2020 – Q1 2023

Architektur mohr niklas architekten ZT GmbH

**BIG ART
Kunst & Bau** „Portal“ von Peter Sandbichler

Fotos David Schreyer



BG/BRG Tullnerbach

Wienerwaldgymnasium



Das Bundesministerium für Bildung, Wissenschaft und Forschung (BMBWF) errichtete als Bauherr einen Neubau für das Wienerwaldgymnasium in Tullnerbach. Aufgrund der guten Zusammenarbeit und hohen Expertise bei der Errichtung und Sanierung von Schulbauten wurde die Bundesimmobiliengesellschaft vom Ressort als Dienstleister beauftragt. Der Entwurf für den viergeschoßigen Neubau stammt aus der Feder des Architektenteams fasch&fuchs. Aufgrund der Hanglage der Liegenschaft wurde die Schule als abgetrepptes Gebäude errichtet. Im Untergeschoß befinden sich neben der Aula ein Turnsaal sowie Sonderunterrichtsräume für den Kunstsport und für die naturwissenschaftlichen Fächer. In den oberen Geschoßen wurden unter anderem der Haupteingang, die Verwaltung und Stammklassen sowie Aufenthaltszonen untergebracht, die eine Zusammenarbeit zwischen den Schüler*innen fördern.

Nachhaltigkeit

Das gesamte Gebäude wurde mit einer mechanischen Be- und Entlüftung ausgestattet. Die Heizung erfolgt über eine klimafreundliche Hackschnitzelheizung. Die Dächer wurden intensiv und extensiv begrünt.



Unternehmensbereich Schulen

Bauherr Bundesministerium für Bildung, Wissenschaft und Forschung vertreten durch Bildungsdirektion Niederösterreich

Architektur fasch&fuchs.architekten

Fotos Hertha Hurnaus

Zahlen & Fakten Neubau

Nettoraumfläche: rund 8.500 m²
Investition: rund EUR 27,5 Mio.
Bauzeit: Q4 2020 – Q4 2022

www.big.at/schulen



Parlamentsgebäude

In kontinuierlicher und konstruktiver Zusammenarbeit mit der Parlamentsdirektion hat die Bundesimmobilien-gesellschaft erfolgreich das Herzstück der Demokratie in die Zukunft geführt.



Ab April 2014 war die BIG an der Parlamentssanierung beteiligt und als Dienstleister mit der Geschäftsführung beauftragt. Insgesamt fünf Jahre wurde das denkmalgeschützte historische Gebäude ressourcenschonend saniert und von Grund auf modernisiert. Mit der Sanierung des Hohen Hauses wurde eine deutliche Steigerung der Energieeffizienz erreicht – der Energiebedarf reduziert sich nun um mehr als 50 Prozent. Alle 740 Fenster wurden thermisch saniert, 500 Luster und Leuchten demontiert, gereinigt und mit stromsparenden LED-Leuchten wieder montiert. Ein umfassendes Energie-Monitoring sorgt im Betrieb dafür, dass der Verbrauch so niedrig wie möglich gehalten wird. Zusätzliche Nutzflächen von 10.000 m² wurden errichtet, ohne zusätzlichen Boden zu versiegeln. Das bestehende historische Gebäude wurde ressourcenschonend saniert und ist barrierefrei.

Nachhaltigkeit

Das historische Parlamentsgebäude wurde mit der klimaaktiv-Gold-Plakette ausgezeichnet. Es ist dies die höchste Auszeichnung des Klimaschutzministeriums (BMK) für nachhaltige und hochwertige Sanierungen. Zusätzlich wurde es von der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen mit der Kategorie ÖGNB Gold zertifiziert.



Team Sanierung Parlament

Bauherr Parlamentsdirektion

Architektur Theophil Hansen

Wiederaufbau nach dem Krieg Max Fellerer und Eugen Wörle

Sanierung & Erweiterung Jabornegg & Pálffy Architekten und AXIS Ingenieurleistungen ZT GmbH

Fotos Hertha Hurnaus



BG/BRG Gänserndorf

Konrad Lorenz Gymnasium

Herzstück des Neubaus ist eine zentrale und stockwerkübergreifende Aula, ein Ort des Austauschs für die Schüler*innen. Eine Vielzahl von dezentralen Pausenflächen lädt zum Verweilen zwischen den Unterrichtsstunden ein. Im Eingangsbereich verbindet ein Vorplatz mit Sitzelementen und einer Pergola das Gymnasium mit dem angrenzenden Regionalbad.

Klassenzimmer und Sonderunterrichtsräume gewährleisten einen zeitgemäßen und effizienten Schulbetrieb sowie eine aktivierende Lernumgebung.

Nachhaltigkeit

Das gesamte Bestandsgebäude wurde thermisch saniert, die Fenster getauscht, das Dach erneuert, die Fassade neu gedämmt und teilweise durch eine Holzfassade ersetzt. Die Schule erfährt damit in Kombination mit der Umstellung auf Fernwärme und Wärmepumpe mit Tiefenbohrungen eine signifikante Verbesserung im Sinne der Energieeffizienz. Eine 150-kWp-Photovoltaik-Anlage am extensiv begrünten Dach sorgt für Strom.



Unternehmensbereich Schulen

Nutzer Bundesministerium für Bildung, Wissenschaft und Forschung

Architektur Franz&Sue

Zahlen & Fakten Neubau & Sanierung

Fotos Lisa Rastl

Nettoraumfläche Sanierung: rund 5.160 m²
 Nettoraumfläche Erweiterung: rund 5.650 m²
 Investition: rund EUR 28 Mio.
 Bauzeit: Q3 2020 – Q3 2022

www.big.at/schulen



Medizinische Universität Graz

Anatomie



Das denkmalgeschützte Gebäude der ehemaligen Pathologie aus dem Jahr 1912 wurde für den Lehrstuhl für makroskopische und klinische Anatomie der Medizinischen Universität Graz saniert. Im Bestand wurden ein großzügiges Foyer mit zweigeschoßigem Eingangsbereich, Labors, Büros und eine Bibliothek geschaffen. Der Neubau mit einer Nettoraumfläche von 5.100 m² beherbergt einen Hörsaal für 500 Studierende und zwei Seziersäle mit insgesamt 78 Seziertischen und zählt damit zu den größten derartigen Einrichtungen in Europa. Im Einklang mit dem historischen Bestand ist die Formsprache des Neubaus zurückhaltend, funktional und zeitlos. Der historische Bestand und der moderne Erweiterungsbau sind unterirdisch miteinander verbunden, sodass zwischen Alt- und Neubau ein Innenhof entstand. Im Altbau befindet sich mit dem historischen Seziersaal von 1911 ein einzigartiges Juwel, das weltweit als eines der wenigen aus dieser Zeit erhalten geblieben ist.



Nachhaltigkeit

Der Erhalt von bestehenden Gebäuden schont wertvolle Ressourcen, verhindert Bodenversiegelung und ist gelebter Klimaschutz; die kompakte Bauweise erlaubt energieeffizienten Betrieb des Neubaus mit integrierter Wärmedämmung in der Fassade und Wärmerückgewinnung aus den Laboren.



Unternehmensbereich Universitäten

Mieter & Nutzer Medizinische Universität Graz

Zahlen & Fakten Sanierung & Neubau

Bruttogeschoßfläche: rund 8.200 m²

Investition: rund EUR 39 Mio.

Bauzeit: Q2 2020 – Q3 2022

Architektur

Sanierung

Franz&Sue

Fotos

David Schreyer



Bezirksgericht Seekirchen

Im Auftrag des Bundesministeriums für Justiz errichtete die ARE Austrian Real Estate das Bezirksgericht Seekirchen am Wallersee.

Mit der Errichtung des neuen Bezirksgerichts wurden die drei Standorte Thalgau, Neumarkt und Oberndorf im Salzburger Flachgau vereint. Das moderne und klimafreundlich errichtete Gebäude ist auf rund 2.600 m² optimal auf die Bedürfnisse der Nutzer*innen zugeschnitten und ist mit klimaaktiv Gold zertifiziert. Im Berichtsjahr wurde das Bezirksgericht Seekirchen feierlich eröffnet.

Nachhaltigkeit

Das hochmoderne und klimafreundliche Gebäude wurde größtenteils in Ziegelmassivbauweise erbaut. Das zentrale Atrium trägt zur natürlichen Kühlung des Gebäudes bei. Ein Teil des benötigten Stroms wird lokal über die Photovoltaik-Anlage auf dem Dach mit einer Leistung von 38 kWp erzeugt.



ARE Austrian Real Estate

Mieter & Nutzer Bundesministerium für Justiz

Zahlen & Fakten Neubau

Nettoraumfläche: rund 2.600 m²
Investition: rund EUR 7,7 Mio.
Bauzeit: Q2 2021 – Q4 2022

Architektur Architektur: g.o.y.a. ZT GmbH

Fotos Kurt Hoerbst

www.are.at



VILLAGE IM DRITTEN

Im dritten Wiener Gemeindebezirk errichtet die ARE Austrian Real Estate mit dem VILLAGE IM DRITTEN ein klimafreundliches Vorzeigeprojekt.

Rund 2.000 Wohnungen sowie Büros, Gewerbeflächen und Bildungseinrichtungen entstehen hier bis 2027. Den Startschuss für die Hochbauarbeiten des Quartiers gaben die DOCKS entlang des Landstraßer Gürtels. Die beiden Gebäude mit insgesamt 9.000 m² multifunktionaler Flächen und rund 300 Metern Länge bilden zukünftig mit das „Tor zum VILLAGE IM DRITTEN“.

Nachhaltigkeit

Rund 500 Erdwärmesonden und großzügige Photovoltaik-Anlagen bilden ein klimafreundliches Gesamtkonzept für Wärme, Temperierung und Stromversorgung. Das gesamte Quartier ist mit dem ÖGNI-Vorzertifikat in Gold ausgezeichnet. Zwischen-
nutzungen schon während der Bauphase sind bereits jetzt wesentlicher Bestandteil ökologischer und sozialer Nachhaltigkeit des Quartiers.



ARE Austrian Real Estate

Nutzung Wohnen, Gewerbe, Büros, Gastronomie, Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen

Zahlen & Fakten Neubau
Projektareal: rund 11 ha
Bauzeit Baufelder: 2022 – 2027

Architektur Städtebaulicher Masterplan:
SUPERBLOCK ZT GmbH
(Städtebau & Architektur)
YEWO Landscapes GmbH
(Landschafts- & Freiraumplanung)

Fotos Großes Bild: N*ertainment

Kleine Bilder:
oben: Markus Schieder
unten: Stefan Seelig

www.villageimdritten.at



BIG ART Kunst & Bau

**Edgar Honetschläger
WALK OF INSECTS**

**Universität für
Bodenkultur Wien**

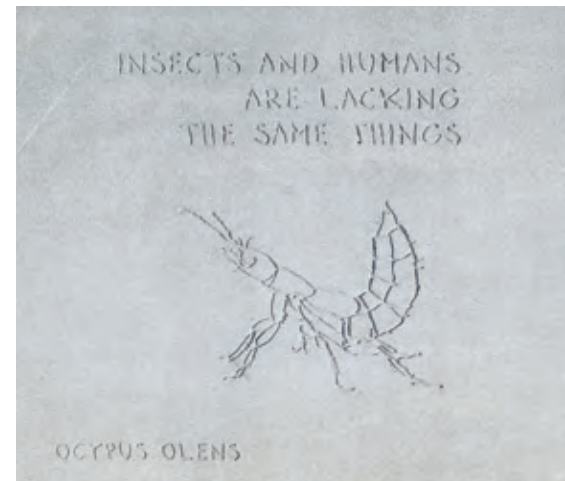
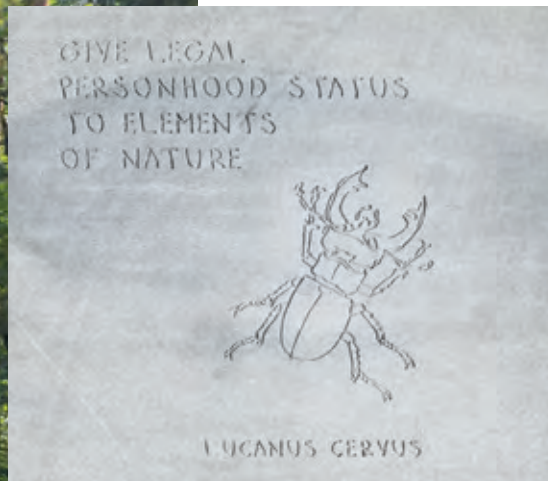
 **BIG ART**

Für seinen *WALK OF INSECTS* am Campus Türkenschanze der BOKU ließ Edgar Honetschläger dreizehn Granitplatten auf dem Vorplatz des Wilhelm-Exner-Hauses ein. Jeder Stein zeigt das Abbild einer Insektenart und eine Forderung zum Schutz dieser Lebewesen. Zusammen ergeben sie ein künstlerisches „Insektenmanifest“, das gemeinsam mit einer Entomologin und in Abstimmung mit der Universität formuliert wurde.

Als weiterer integraler Bestandteil der Arbeit wurde ein Grundstück in einer ländlichen Gegend Niederösterreichs angekauft und in eine „Non Human Zone“ verwandelt. In dieser menschenfreien Zone soll Lebensraum an Insekten und Vögel zurückgegeben und langfristig geschützt werden.

Nachhaltigkeit im Kunstbereich

WALK OF INSECTS verbindet künstlerische Gestaltung mit Aktivismus im Bereich Umweltschutz und Nachhaltigkeit. Die Arbeit setzt ein starkes Statement, und unterstützt die Maximen einer Universität, die nach Lösungen für gesellschaftliche Fragen und eine nachhaltige Zukunft sucht.



Künstler Edgar Honetschläger

Fotos Christoph Panzer

Gebäudeart Universitäten

Projektart Permanent

Status Fertiggestellt

www.big-art.at/projekte



BIG ART Bestandskunst

Kunst erhalten und weiterentwickeln

BIG ART realisiert nicht nur neue Kunst & Bau-Projekte, sondern betreut auch den vielfältigen Kunstbestand in den Gebäuden der BIG. Der wachsende Bestand, aber auch notwendige Sanierungen und Erweiterungen unserer Gebäude machen es erforderlich, auch bestehende Kunstwerke zu restaurieren, zu versetzen und weiterzuentwickeln, um die Balance zwischen dem Schaffen von Neuem und dem Bewahren von Altem bestmöglich aufrechtzuerhalten.

Nachhaltigkeit im Kunstbereich

Unser Engagement für die Erhaltung und Pflege von historischen und zeitgenössischen Kunstwerken trägt dazu bei, sie als Teil unseres kulturellen Erbes auch für künftige Generationen öffentlich zugänglich zu machen – besonders für all jene Personen, die in unseren Gebäuden lernen, arbeiten oder wohnen.



Ilse Sprohar

Metallskulptur, 1986

Landespolizeidirektion Salzburg
großes Foto: Andrew Phelps

W.M. Pühringer

Shelter Connection, 1994

Billrothgymnasium Wien
kleines Foto oben: Christoph Panzer

Joannis Avramidis

Menschentorsi, 1983/93

Institutsgebäude TU Wien
kleines Foto unten: Heidrun Henke

www.big-art.at/bestandskunst



Objekt & Facility Management

Das Objekt & Facility Management der BIG bietet sämtliche Leistungen rund um das kaufmännische und technische Immobilienmanagement sowie das Facility & Energiemanagement. Die Themenbereiche Nachhaltigkeit, rechtssicherer Gebäudebetrieb und Digitalisierung stehen im Fokus der Leistungserbringung und Weiterentwicklung.

Nachhaltigkeit im Objekt & Facility Management

Das OFM bietet im Rahmen der technischen Betriebsführung Leistungen rund um Energiemanagement und -monitoring an. Unter diesem Titel konnten bereits bei mehreren Objekten signifikante Erfolge erzielt werden, wie beispielsweise an der TU Wien. Dort wurden unter Einbindung der Nutzer*innen auf mehreren Ebenen Einsparungspotenziale erhoben und konkrete No Cost/Low Cost-Maßnahmenpakete identifiziert und umgesetzt. Das Energiesparprojekt wurde im Rahmen des CO₂-Countdown-Awards mit dem Publikumspreis ausgezeichnet.



Unternehmensbereich Objekt & Facility Management

Fotos

Philipp Monihart

Zahlen & Fakten Servicierung und Betreuung von landesweit mehr als 2.000 Liegenschaften
13 Objekt & Facility Management-Teams österreichweit im Einsatz
rund 700 Mitarbeiter*innen

Aufgaben & Leistungen Kaufmännisches Objektmanagement
Technisches Objektmanagement
Facility & Energiemanagement

www.big.at/ofm





Das denkmalgeschützte Gebäude der HLMW 9 in der Michelbeuerngasse, einer Schule für Wirtschaft und Mode im Herzen des 9. Bezirks, wurde nachhaltig und ressourcenschonend saniert. Der Erhalt der Bausubstanz stand im Vordergrund. So wurden die historische Sichtziegelfassade und die historischen Fenster der ehemaligen Lokomotivfabrik instandgesetzt. Entstanden ist ein modernes und zeitgemäßes Nutzungskonzept, das viel Raum für alternative Lernkonzepte, Präsentation und Kommunikation bietet.

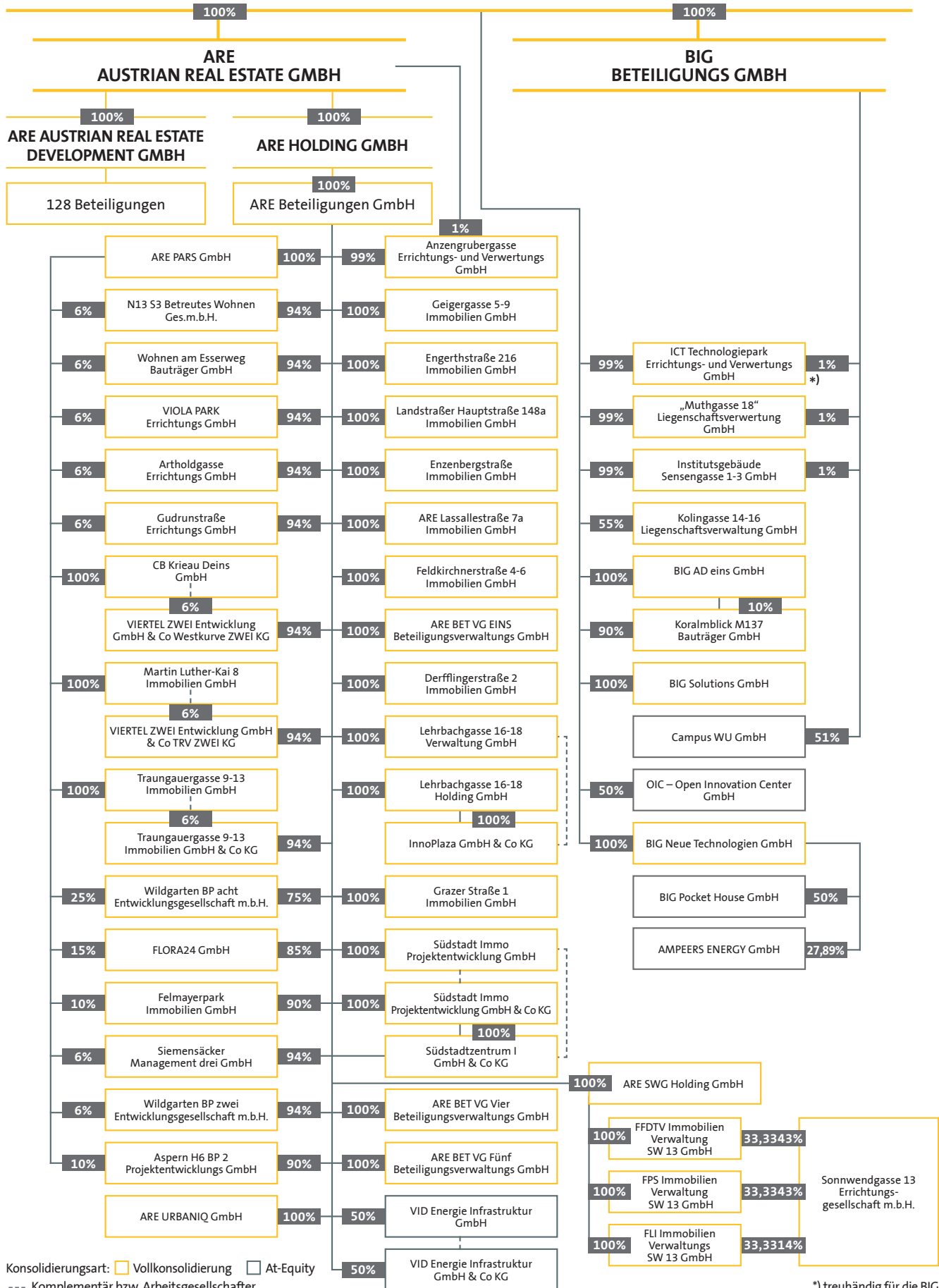
Konzernlagebericht

Konzernstruktur	33
Wirtschaftliches Umfeld	38
Geschäfts- und Ergebnisentwicklung	42
Voraussichtliche Entwicklung des Konzerns	47
Risikobericht	50
Corporate Governance	56
Nichtfinanzieller Bericht	57
Forschung und Entwicklung	58
Ergebnisse nach dem Bilanzstichtag	59
Sonstiges	60

Unser Konzern

Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.

Stammkapital EUR 226.000.000



Konsolidierungsart: Vollkonsolidierung At-Equity
 --- Komplementär bzw. Arbeitsgesellschafter

*) treuhändig für die BIG

Konzernstruktur

Die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (BIG) ist mit ihren 190 Gesellschaften (BIG Konzern) auf die Errichtung, Vermietung und Bewirtschaftung von Immobilien spezialisiert. Das Unternehmen befindet sich zu 100 % im Eigentum der Österreichischen Beteiligungs AG (ÖBAG), der Beteiligungsholding der Republik Österreich. Ziel der ÖBAG ist es, langfristiges Wachstum und Innovation zu fördern und den Wirtschaftsstandort Österreich zu stärken. Für die BIG bedeutet das eine konsequente Fortführung und Ausweitung des in den vergangenen Jahren eingeschlagenen Wachstumspfad.

Das Portfolio gliedert sich dabei in die Unternehmensbereiche Schulen, Universitäten und Spezialimmobilien. Der Bereich Objekt & Facility Management begleitet als operativer Dienstleister interne und externe Stakeholder bei der Bewirtschaftung und dem Betrieb ihres Immobilienbestands. Das Tochterunternehmen ARE Austrian Real Estate GmbH (ARE) hat seinen Schwerpunkt in der Entwicklung und Bewirtschaftung von Büro- und Wohnimmobilien sowie der vollintegrierten Stadtteilentwicklung. Der BIG Konzern zählt zu den größten Immobilienunternehmen des Landes und ist damit maßgeblicher Impuls- und Arbeitgeber der heimischen Bauwirtschaft.

1.1 Leistungsbild und Geschäftsfelder

Immobilienmanagement

Die BIG setzt Immobilienprojekte von der Projektidee über Machbarkeitsstudien, Planung und den Bau bis hin zur Bewirtschaftung oder Verwertung des fertigen Gebäudes um. Ihre Eigentümerverantwortung nimmt die BIG durch professionelles Portfoliomanagement, Asset- und Baumanagement sowie Objekt & Facility Management aktiv wahr.

Unternehmensbereich Schulen

Der Unternehmensbereich Schulen der BIG ist für nicht-universitäre Bildungseinrichtungen verantwortlich. Dazu zählen Schulen sowie Gebäude der Erwachsenenbildung. Kindergärten und Sportstätten wie Ballsport- oder Kletterhallen runden den vielfältigen Aufgabenbereich ab. Schulen erfüllen als öffentliche Infrastruktur nicht nur ihren spezifischen Zweck, sondern sind durch die hohe Frequenzierung Vorzeigeprojekt mit Multiplikatoreffekt. Der Unternehmensbereich betreut rund 400 Liegenschaften.

Im Jahr 2023 wurde das Bildungsangebot z.B. in Niederösterreich mit der Sanierung und Erweiterung des BG/BRG Gänserndorf vergrößert. Gemeinsam mit dem Bundesministerium für Bildung, Wissenschaft und Forschung wurde die Schule im Jänner eröffnet. Aus einer konventionellen

Gangschule wurde ein moderner, offener und klimafreundlicher Bildungsort. Das gesamte Bestandsgebäude wurde thermisch saniert, somit erfährt die Schule eine signifikante Verbesserung im Sinne der Energieeffizienz. Eine Photovoltaik-Anlage am extensiv begrünten Dach sorgt für Strom. Zudem ist das gesamte Gebäude für die Schüler*innen sowie Lehrkräfte nun barrierefrei zugänglich.

Im Frühsommer wurde eine Schule, die sich in einer ehemaligen Lokomotivfabrik aus dem 19. Jahrhundert befindet und die schon Schauplatz von Drehorten war, feierlich eröffnet. Die HLMW 9 Michelbeuern in Wien mit den Schwerpunkten Mode und Wirtschaft wurde ressourcenschonend saniert. Um Platz für die steigende Zahl an Schüler*innen zu schaffen, wurde das Dachgeschoß ausgebaut und die Schule um 800 m² erweitert. Im Zuge der Sanierungsarbeiten wurde die historische Sichtziegelfassade instandgesetzt und die Fenster wurden mit Sonnenschutzelementen versehen. Während die Fassade optisch unverändert geblieben ist, wurden das Gebäude funktionssaniert und die Raumstrukturen adaptiert.

Im Westen Österreichs wurden z.B. in Dornbirn die Projekte HTL Dornbirn und das Sportgymnasium übergeben und eröffnet. Durch den Neubau erhielt das Sportgymnasium Dornbirn einen neuen, modernen Standort auf 2.850 m². Die HTL wurde auf rund 650 m² räumlich erweitert. Auf Höhe des ersten Obergeschoßes gibt es eine Anbindung zum HTL-Haupttrakt. Dadurch ist einerseits ein selbstständiges Auftreten des ORG für Leistungssport und andererseits ein stimmiger Übergang zum Bestandsgebäude der HTL gegeben.

Bei allen Projekten spielen die Aspekte der Nachhaltigkeit eine zentrale Rolle.

Unternehmensbereich Universitäten

Im Eigentum der BIG stehen über 350 Universitätsgebäude mit einer Gesamtmietfläche von 2,4 Mio. m². Dabei handelt es sich um Liegenschaften quer durch die Baugeschichte, von der Renaissance bis zum modernsten Universitätscampus wie z.B. dem Campus WU oder dem Med Uni Campus in Graz. Als Ansprechpartner der 22 staatlichen österreichischen Universitäten sowie der Österreichischen Akademie der Wissenschaften betreut der Unternehmensbereich Universitäten diese Institutionen in allen Fragen der Standortentwicklung und des Raum- und infrastrukturellen Ressourcenmanagements. In enger Abstimmung mit dem Wissenschaftsministerium wurden und werden mit allen Universitäten langfristige Strategien für deren Standorte und die Stärkung von Campus-Strukturen entwickelt.

Jede Universität hat individuelle Anforderungen, die die BIG bei der Campusentwicklung sowie bei der Modernisierung, der Planung und dem Bau von Gebäuden berücksichtigt. Die Anforderungen des Universitätsbetriebs können sich im Lauf der Zeit auch ändern. Deshalb plant die BIG die Raumstrukturen möglichst so, dass sie im Laufe des Lebenszyklus eines Gebäudes variiert werden können und flexibel an neue Anforderungen im Universitätsbetrieb anpassbar sind. Außerdem arbeitet die BIG gezielt daran, alle Universitätsgebäude, ob Neubau oder Bestandsgebäude, klimafit zu machen. Die Modernisierung und zeitgemäße Nutzung historischer Gebäude nimmt dabei einen besonderen Stellenwert ein.

So wird die BIG mit der Bibliothek der Universität Wien die älteste Universitätsbibliothek im deutschen Sprachraum modernisieren und energieeffizient machen. Dabei werden etwa alte mechanische Lüftungsanlagen gegen moderne, energieeffiziente, mit Wärmerückgewinnung ausgestattete Anlagen getauscht. Überholte Raumstrukturen werden neu gedacht – damit können künftig doppelt so viele Arbeitsplätze für Student*innen angeboten werden wie bisher.

Im Mai wurde mit dem Med Uni Campus in Graz eines der größten und wegweisendsten Universitätsbauprojekte in Österreich eröffnet. Mit dem Campus der Medizinischen Universität Graz ist ein neues Universitätsviertel entstanden, das auf über 80.000 m² der medizinischen Forschung und Lehre gewidmet ist. Mit Erdwärmesonden und Energiepfählen wird der ausgeklügelte Laborbau im Sommer gekühlt und im Winter geheizt. Auch die Abluft aus den Serverräumen und – zum ersten Mal in der Steiermark – aus Laboren wird zum Heizen genutzt. Beleuchtung und Beschattung des Gebäudes werden automatisiert gesteuert; die Dachflächen, die nicht für die ausgeklügelte Haustechnik genutzt werden, sind mit Photovoltaik-Paneelen versehen.

Im Dezember wurde das Ágnes-Heller-Haus der Universität Innsbruck eröffnet. Es macht den Campus Innrain zu einer vollständigen Einheit und schafft über eine Campuswiese und einen markanten Turm die Verbindung zum Stadtzentrum. Die kompakte Bauweise minimiert Bodenversiegelung und macht den Betrieb energieeffizient: geheizt und gekühlt wird mittels Bauteilaktivierung, eine Photovoltaik-Anlage wird demnächst montiert. Der Haupteingang ist gleichzeitig ein skulpturales Kunstwerk und führt in ein atemberaubendes Atrium mit freitragenden Treppen.

Beim Graz Center of Physics (GCP) handelt es sich um eines der größten Universitätsbauprojekte Österreichs; es wird die Physik-Institute von Universität Graz und TU Graz an einem Standort vereinen. Im Berichtszeitraum wurde – beginnend mit einem Kreislaufwirtschaftsprojekt – der Abbruch der alten Vorklinik, die für den Bau des GCP weichen muss, vorbereitet. Das GCP wird klimafreundlich und ener-

giesparend geplant: Beim Bau kommen spezielle Hohlkörperdecken zum Einsatz, die weniger Beton verbrauchen als herkömmliche Stahlbetondecken und zusätzlich über thermische Bauteilaktivierung zum Heizen und Kühlen genutzt werden können. Zur Energiegewinnung wird die Erdwärme genutzt. Strom wird mit Photovoltaik erzeugt; Dächer werden begrünt. Der sommerlichen Überhitzung wird mit lichtlenkenden Horizontallamellen entgegengewirkt.

Unternehmensbereich Spezialimmobilien

Der Unternehmensbereich Spezialimmobilien der Bundesimmobiliengesellschaft ist für ein besonders vielfältiges Portfolio verantwortlich. Dazu zählen Objekte mit besonderem Sicherheitsaspekt wie Justizanstalten, Gerichtsgebäude, Spezialeinrichtungen des Innenministeriums aber auch Sonderimmobilien. Das spiegelt sich auch in den Projekten wider, die im Berichtsjahr geplant, errichtet und übergeben wurden. Dieser Unternehmensbereich übernimmt auch das operative Projektmanagement für Projekte des Tochterunternehmens ARE Austrian Real Estate GmbH sowie für die Republik Österreich.

Im August 2023 fand der Spatenstich des neuen Bürogebäudes der GeoSphere Austria in Salzburg Nonntal statt. Das neue zweigeschoßige Gebäude mit Holzfassade bietet den rund 40 Mitarbeiter*innen der GeoSphere Austria künftig moderne Arbeits- und Forschungsräume. Der Bezug des nachhaltigen Neubaus ist für Herbst 2024 geplant. Eine klimaaktiv-Silber-Zertifizierung wird angestrebt.

Das größte Justizzentrum Österreich, das Justizzentrum Wien-Josefstadt, wird seit Oktober 2023 saniert. Das Gebäude mit einer Nettoraumfläche von ca. 108.000 m² wird in acht Bauphasen bis voraussichtlich 2032 adaptiert.

Für die Mitarbeiter*innen wird ein moderner Arbeitsplatz eingerichtet, der den Anforderungen an einen modernen und effizienten Gerichts- und Vollzugsbetrieb entspricht.

Alle Oberflächen werden saniert, die Haus- und Elektrotechnik wird erneuert und die ehemalige Kantine wird als Büroräumlichkeit adaptiert. Neben der Sanierung der Hafträume werden u.a. die Sonderkrankenanstalt und die Sicherheitszentrale auf zeitgemäßen und den Anforderungen entsprechenden Stand gebracht, um die Bedingungen für Bedienstete und Häftlinge zu verbessern.

Auf Nachhaltigkeit wird besonderer Wert gelegt: Fenster und Dächer werden gedämmt und so der Bestand thermisch optimiert. Eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach wird für einen Teil der erforderlichen elektrischen Energie sorgen. Auf den Einsatz von ökologischen Baustoffen und die Verwendung von Materialien mit Umweltzeichen wird großer Wert gelegt. Die Substanz des historischen Amtrakts bleibt erhalten und wird ressourcenschonend saniert.

Die Praterateliers in Wien werden seit Sommer 2023 saniert. Ziel ist es, neben den notwendigen baulichen Verbesserungen gelebte Baukultur mit umweltbewusstem Denkmalschutz zu verbinden. Die Ateliergebäude bleiben als Arbeitsräumlichkeiten für bildende Künstler*innen erhalten, werden jedoch durch einen vielseitig einsetzbaren Multifunktionsraum und Projekateliers ergänzt, die die Praterateliers zu einer modernen, zukunftsfiten Kulturinstitution weiterentwickeln sollen. Die BIG wurde vom Bundesministerium für Kunst, Kultur, öffentlichen Dienst und Sport mit dem Planungsfindungsverfahren und der Bauabwicklung beauftragt.

Die BIG errichtet im Auftrag des Bundesministeriums für Justiz ein neues und barrierefreies Besucher*innenzentrum mit Torwache für die Justizanstalt Sonnberg. Zusätzlich werden Flächen für einen Anstaltsbetrieb, Wäscherei, Hauswerkstätte und eine zweite Einfahrt errichtet. Nach der Fertigstellung wird mittels Tiefenbohrungen geheizt, die zwei Gebäude werden mit einer Photovoltaik-Anlage am Dach ausgestattet.

Objekt & Facility Management

Das Objekt & Facility Management (OFM) der BIG stellt die operative Immobilienbewirtschaftung sicher und begleitet seine Kund*innen langfristig bei allen Fragestellungen zur Gewährleistung eines rechtssicheren Gebäudebetriebs. Durch das ganzheitliche OFM können Mieter*innen und Nutzer*innen sowie auch Dritte alle wesentlichen Leistungen im Bereich der Immobilienbewirtschaftung aus einer Hand beziehen.

Zur Gewährleistung des bestmöglichen Service liegt der Fokus auf Digitalisierung und Nachhaltigkeit. So erfolgen im Bereich der Hausverwaltung Wohnungsübergaben und -abnahmen digital über ein Tablet, die Fotodokumentation kann direkt der Wohneinheit zugeordnet werden. Auch im Bereich des technischen Facility Managements wurde auf eine digitalisierte Arbeitsweise umgestellt. Damit wird der Transparenzgedanke gegenüber den Kund*innen der BIG gestärkt, und die erbrachten Leistungen können in Echtzeit über eine Webapplikation abgerufen werden.

Digitalisierung und Innovation erreicht die BIG unter anderem durch die Erweiterung der Kommunikationskanäle hin zu ihren Nutzer*innen. Die Gebäudemanagement-App des österreichischen Parlaments wurde von der BIG Pocket House GmbH, einem Joint Venture von BIG und dem Entwickler Pocket House, erstellt und für das Betriebssystem Android barrierefrei umgesetzt. Dafür wurde die App mit dem WACA-Zertifikat in Bronze ausgezeichnet. WACA ist das erste und einzige Qualitätssiegel in Österreich, um Barrierefreiheit im Web nach den internationalen W3C-Richtlinien (WCAG) nach außen hin erkennbar zu machen.

Da angesichts der aktuellen wirtschaftlichen Situation die Kosten des Gebäudebetriebes insbesondere aufgrund der hohen Energiekosten massiv steigen, wird eine energieoptimierte Anlagensteuerung immer wichtiger. Die im Rahmen eines Pilotprojekts gewonnenen Erkenntnisse in diesem Bereich wurden allen öffentlichen Mieter*innen angeboten und sollen sukzessive bundesweit auf Objektebene integriert werden. Ein gemeinsam mit der TU Wien durchgeführtes Energiesparprojekt wurde bei den CO₂-Countdown-Awards der Facility Management Austria eingereicht und mit einem Sonderpreis ausgezeichnet.

Im Sinne der Nachhaltigkeit achtet die BIG auf die sorgsame Erhaltung der Gebäudesubstanz. Basis dafür ist die fundierte, strukturierte Zustandserfassung durch Expert*innen des OFM mit Unterstützung der Software AiBATROS®. Der bauliche Zustand wird übersichtlich dargestellt, und je nach Strategie werden maßgeschneiderte Maßnahmenpakete für eine umfassende Instandhaltungsplanung definiert. Diese Leistung findet auch am öffentlichen und öffentlichkeitsnahen Drittmarkt großen Anklang, da rasch und mit einer überschaubaren Menge an Basisdaten sowohl ein fundierter Überblick über den baulichen Zustand eines Gebäudes geschaffen werden kann als auch klar verständliche Grundlagen für Entscheidungen zu baulichen Veränderungen vorhanden sind.

Konzerntochter ARE

Die ARE und ihre Tochtergesellschaften sind überwiegend am österreichischen Immobilienmarkt aktiv. Die geografischen Schwerpunkte ihrer Tätigkeit liegen vor allem in Wien und den österreichischen Landeshauptstädten. Das Kerngeschäft ihres unternehmerischen Handelns liegt in der Asset-Klasse Büro und – mit deutlichem Abstand – Wohnen.

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

Im Sinne ihrer Wachstumsstrategie hat die ARE zur Diversifikation des Portfolios erste Schritte über die Grenzen Österreichs hinaus gesetzt: Deutschland, wo es zahlreiche Forschungsstandorte gibt, ist für Pilotprojekte von Interesse. Gemeinsam mit Partner*innen wurden Projekte in München sowie in Berlin in den Bereichen Büro und gewerbliche Nutzung sowie Labornutzung initiiert. Der Bildungsbereich birgt ebenfalls großes Potenzial, das unter Nutzung von Synergien mit der Konzernmutter BIG schrittweise erschlossen werden soll.

Die ARE versteht sich als proaktive Partnerin und Beraterin ihrer Kund*innen für langfristige Standortstrategien und Raumbedürfnisse. Gemeinsam mit ihren Stakeholdern – z.B. Städten und Gemeinden – entwickelt die ARE individuelle Lösungen für aufstrebende Standorte im urbanen Raum. Die Quartiere der ARE zeichnen sich durch einen vielfältigen Nutzungsmix von Wohnen, Arbeiten, Gewerbe, Nahversorgung und Bildung aus. Für freiwerdende Flächen werden optimale Nachnutzungskonzepte gesucht bzw. geschaffen.

1.2 Portfolio

Das Portfolio der BIG umfasste Ende des Geschäftsjahres 2023 2.031 Liegenschaften (Vorjahr: 2.020) und repräsentiert einen Wert (IFRS Buchwert) per 31. Dezember 2023 von rund EUR 17,2 Mrd. (Vorjahr: EUR 16,1 Mrd.).

Die vermietbare Fläche des Portfolios betrug per 31. Dezember 2023 7,7 Mio. m² (Vorjahr: 7,6 Mio. m²).

Der Vermietungsgrad lag per 31. Dezember 2023 bei 99,0 % (Vorjahr: 99,4 %).

Anzahl Liegenschaften nach Unternehmensbereichen	
Schulen	418
Universitäten	212
Spezialimmobilien	804
Büro- und Wohnimmobilien	597
Gesamt	2.031

Vermietbare Fläche nach Unternehmensbereichen	
Schulen	3,0 Mio. m ²
Universitäten	2,3 Mio. m ²
Spezialimmobilien	0,6 Mio. m ²
Büro- und Wohnimmobilien	1,9 Mio. m ²
Gesamt	7,7 Mio. m²

Vermietbare Fläche nach Bundesländern (gerundet)	
Wien	3.202.000 m ²
Steiermark	1.218.000 m ²
Niederösterreich	803.000 m ²
Oberösterreich	796.000 m ²
Tirol	572.000 m ²
Salzburg	442.000 m ²
Kärnten	373.000 m ²
Vorarlberg	172.000 m ²
Burgenland	162.000 m ²
Gesamt	7,7 Mio. m²

1.3 Ziele und Konzernstrategie

Basierend auf den Vorgaben der Eigentümerin ÖBAG hat die BIG folgende strategische Schwerpunkte für den gesamten Konzern definiert:

- Wachstum
- Internationalisierung
- Dekarbonisierung
- Weitere Professionalisierung

Integraler Bestandteil der Unternehmensstrategie wird künftig eine ESG-Strategie sein, die eine entsprechende Mess- und Vergleichbarkeit gewährleistet. Ziel der BIG ist es, Leading Company im Bereich Nachhaltigkeit zu sein. Nähere Informationen dazu finden sich im NFI-Bericht.

Wachstum

Das Marktumfeld der BIG ist geprägt vom Raumbedarf großer Mieter*innengruppen und deren Wachstum.

Die BIG arbeitet aktiv daran, ihre Marktposition im Kernportfolio nicht nur zu sichern, sondern auch weiter auszubauen. Dazu gehören die kontinuierliche Beratung von Institutionen des Bundes bei ihrer Raumbeschaffung genauso wie strategische Liegenschaftsankäufe.

Neben dem Ausbau bereits etablierter Tätigkeitsbereiche arbeitet die BIG aktiv an der Erschließung neuer Geschäftsfelder.

Internationalisierung

Die ÖBAG hat dem BIG Konzern den klaren Auftrag in Richtung weiteres Wachstum mit entsprechender Erweiterung des Portfolios gegeben. Um langfristig zu wachsen, ist der Schritt über die Grenzen Österreichs hinaus logisch und sinnvoll für ein organisches Wachstum und Teil der Risikodiversifizierung des Konzerns. Der deutsche Markt ist aufgrund seiner Größe, Stabilität und Transparenz der attraktivste Investmentmarkt Europas. Der Fokus liegt dabei auf der Entwicklung von Büro- und Gewerbeimmobilien, soll jedoch zukünftig durch die Asset-Klasse Bildung ergänzt werden. Hierbei kann der BIG Konzern seine Fachkompetenz im schulischen wie universitären Bildungsbau, auch als Teil einer Quartiersentwicklung, optimal einsetzen. Der Aufbau eines Bestandsportfolios und dessen Bewirtschaftung wird als mögliche Chance gesehen, den BIG Konzern als langfristigen Partner von Großkund*innen auch im öffentlichkeitsnahen Bereich außerhalb von Österreich zu positionieren.

Ebenso soll der proaktive Blick über den Tellerrand Österreichs zum Wissensaustausch mit relevanten Forschungsinstitutionen, Netzwerken und Unternehmen bezüglich aktueller Trends und Innovationen dienen. Damit sollen Möglichkeiten für die Weiterentwicklung des Konzerns frühzeitig identifiziert und verfolgt werden.

Dekarbonisierung

Die Klimakrise und ihre Folgen drängen zum Handeln auf globaler wie lokaler Ebene. Die Immobilienwirtschaft spielt dabei eine signifikante Rolle. Je nach Schätzung sind bis zu 40 % des weltweiten CO₂-Ausstoßes auf die Errichtung und Bewirtschaftung von Immobilien zurückzuführen.

Ein besonderer Fokus des Unternehmens liegt auf der CO₂-Reduktion (Dekarbonisierung) des Portfolios, um bis 2030 das EU-weite CO₂-Reduktionsziel erreichen zu können und im eigenen Immobilienbestand, den nationalen Klimazielen folgend, bis 2040 im Gebäudebetrieb weitgehend klimaneutral zu sein. So werden konsequent fossile Brennstoffe durch erneuerbare oder nachwachsende Energieträger ersetzt. Ziel ist es, Gebäude so weit als möglich mit lokaler und CO₂-neutraler Energie zu versorgen.

Bereits in den vergangenen Jahren wurde eine Vielzahl von Projekten mit erneuerbaren Energiesystemen ausgestattet, wie z.B. der Med Uni Campus Graz. Bei Planung und Bau des Med Uni Campus Graz wurde besonderes Augenmerk auf Energieeffizienz und Klimaschutz gelegt. Geheizt und gekühlt wird mittels Erdwärme sowie mit der Abluft aus den Labor- und Serverräumen. Modul 1 wurde als erstes Laborgebäude in Österreich mit ÖGNI Platin ausgezeichnet, Modul 2 erfüllt die gleichen, sehr hohen Nachhaltigkeitsstandards.

Auch bei der Bautätigkeit selbst intensiviert der Konzern seine Bestrebungen zur Dekarbonisierung. So wurde im ersten Schritt eine Methodik zur zukünftigen Quantifizierung des CO₂-Ausstoßes in Bauprozessen erarbeitet. Basierend darauf plant der Konzern in weiterer Folge einen Dekarbonisierungspfad entsprechend Science Based Targets initiative (SBTi) auszuarbeiten.

Die Stabstelle Energie & Nachhaltigkeit begleitet die Dekarbonisierung des Immobilienbestands und übernimmt die Steuerung, Prüfung und Dokumentation des Umsetzungsfortschritts nachhaltiger Maßnahmen im Unternehmen.

Weitere Professionalisierung

Um auch in Zukunft wettbewerbsfähig zu sein, hat es sich die BIG zum Ziel gemacht, ihr Geschäftsmodell unter Einbeziehung ökologischer, sozialer sowie ökonomischer Kriterien nachhaltig und verantwortungsvoll weiterzuentwickeln. Die zu Beginn des Kapitels erwähnte Integration von Kernthemen aus dem Bereich ESG in die Gesamtstrategie des Unternehmens wird die zukünftige Entwicklung und das Wachstum der BIG signifikant prägen.

Darüber hinaus setzt die BIG weitere Schwerpunkte in den Bereichen Digitalisierung und Innovation, Mitarbeiter*innen-Entwicklung und Stärkung der Arbeitgebermarke sowie in der Weiterentwicklung der Organisationsstruktur. Die BIG sondiert weiterhin Nutzungspotenziale für Monitoringlösungen mit ihrer Beteiligung, dem Start-up AMPEERS ENERGY. Im Rahmen eines Joint Ventures mit Pocket House steht Gebäudenutzer*innen eine Plattform für Organisation, Service und Informationen zur Verfügung. Zur Entwicklung potenzieller zukünftiger Führungskräfte wurde ein Talentprogramm gestartet, welches im Herbst von den ersten Teilnehmer*innen abgeschlossen wurde. Ein langfristig ausgerichtetes Employer-Branding-Projekt soll sowohl dem Fachkräftemangel begegnen als auch die Mitarbeiter*innenzufriedenheit weiter steigern.

Strategische Ausrichtung der ARE

Die aktive Bewirtschaftung und die nachhaltige Erhöhung des Werts des Immobilienvermögens und damit die Steigerung des Unternehmenswerts stehen im Fokus der strategischen Ausrichtung der ARE. Zudem wird das Augenmerk auf die kontinuierliche Diversifizierung der Mieter*innenstruktur sowie die laufende Optimierung des Immobilienportfolios gelegt. Zu den wesentlichen operativen Zielen des Unternehmens zählen die Schaffung und langfristige Vermietung von modernem Büroraum sowie von zeitgemäßem Wohnraum.

Die Quartiersentwicklung wird seit dem Berichtsjahr durch die 100%ige Tochtergesellschaft ARE URBANIQ GmbH im Bereich der Stadtraumaktivierung und Sockelzonenbewirtschaftung unterstützt. Die ARE URBANIQ soll langfristige und nachhaltige Standortstrategien im B2B-Bereich initiieren und umsetzen.

Der operative Bereich ARE International wurde für den grenzüberschreitenden Ausbau der immobilienwirtschaftlichen Aktivitäten des BIG Konzerns geschaffen und hat die Aufgabe, Projektentwicklungen mit lokalen Partner*innen umzusetzen. Derzeit befinden sich zwei Projekte in München und Berlin in Entwicklung. Die weitere Expansion erfolgt selektiv, wobei entsprechende Projekte eine sinnvolle Ergänzung zum Entwicklungsportfolios darstellen müssen oder dem Aufbau eines Bestandsportfolios dienen sollen.

Prozess der Unternehmensentwicklung

Die BIG bindet Führungskräfte und Mitarbeiter*innen beim Entwickeln konkreter strategischer Ziele aktiv ein. Ein entsprechender Prozess umfasst die jährliche Strategiearbeit, den Budgetprozess inklusive Mittelfristplanung, die Bestimmung operativer Meilensteine und deren Controlling sowie den Zielvereinbarungsprozess. Vermehrtes Augenmerk soll zukünftig auf die Strategiekommunikation innerhalb des Unternehmens, aber auch in Richtung externer Stakeholder gelegt werden.

Wirtschaftliches Umfeld

2.1 Wachstum und Wirtschaftslage^{1,2,3}

Global betrachtet befand sich die Industriekonjunktur 2023 in einer Schwächephase. Obwohl sich im Sommer die Industrieproduktion und der weltweite Warenhandel stabilisierte und weniger Einbußen erkennbar waren, konnte eine deutliche Erholung nicht verzeichnet werden. Die privaten Haushalte kehrten nach der Pandemie wieder zu einer breiteren Konsumstruktur zurück und fragten auch wieder vermehrt Dienstleistungen nach. Die Unternehmen konnten ihre teils hohen Lagerbestände abbauen.

Gestützt durch die Konsumausgaben kam es in den Vereinigten Staaten zu einer robusten konjunkturellen Entwicklung. Trotz restriktiver Geldpolitik blieb das Verbrauchervertrauen stabil und es kam zu keinem dämpfenden Effekt auf den privaten Konsum. Die positive konjunkturelle Entwicklung schlug sich positiv auf die Inflationsrate nieder, die mit rund 4 % letztendlich einen stabilen Wert aufwies.

Im Gegensatz zu den Vereinigten Staaten kam es im Euroraum zu einer ungünstigen Reallohnentwicklung und somit zu einer Abschwächung der Konsumnachfrage der privaten Haushalte. Aufgrund der schwachen Entwicklung der Industrie kam es im Vergleich zu 2022 zu keinem nennenswerten Anstieg des Bruttoinlandsprodukts. Die Arbeitsmärkte präsentierten sich trotzdem robust und der Fachkräftemangel besteht weiterhin quer durch die Branchen. Dank der Reduktion der Kosten für Energie sank auch die Inflationsrate in Europa zuletzt deutlich und lag im November 2023 bei 2,4 %.

Der Zinserhöhungszyklus, den die EZB bereits Mitte 2022 eingeläutet hatte, wurde 2023 fortgesetzt. Nach bereits vier erfolgten Zinsschritten im 2. Halbjahr 2022 erhöhte die Europäische Zentralbank bis September 2023 den Leitzins weiter, indem sie diesen im Februar auf 3,00 %, im März auf 3,50 %, im Mai auf 3,75 %, im Juni auf 4,00 %, im Juli auf 4,25 % und schließlich im September auf 4,50 % anhob.

Die starke Erhöhung der Zinsen bewirkte im Euroraum einen deutlichen Rückgang der Inflation war aber auch die Ursache für ein schwaches Wirtschaftswachstum. Industrieländer, wie beispielsweise Österreich und Deutschland, die von Energieimporten abhängig sind, schlitterten aufgrund der hohen Energiepreise in eine Rezession. Nach einem realen BIP von 4,9 % in 2022 beläuft sich der Wert für 2023 auf minus 0,6 %.

Für viele Branchen war 2023 ein schwieriges Jahr und auch die österreichische Wirtschaft war von Turbulenzen ausgelöst durch hohe Energiepreise, Fachkräftemangel, hohe Inflation und Streiks geprägt.

In Österreich reduzierte sich die Inflationsrate auf 7,9 %, nach der Rekord-Inflationsrate von 8,5 % im Geschäftsjahr 2022. Vor allem die heimische Inflationsrate sank langsamer als von vielen Analysten noch zu Jahresbeginn prognostiziert. Ein Vergleich mit der Entwicklung in der Eurozone zeigt, dass sich diese von 8,4 % in 2022 deutlich auf 5,5 % in 2023 reduzierte.

Der starke Anstieg der Energiepreise im Jahr 2022 war eine der Hauptursachen für den starken inflationären Auftrieb im Euroraum. Diese sanken 2023 zwar deutlich, unterstehen aber weiterhin einer größeren Schwankungsbreite. Im Vergleich zum Vorjahr sanken in Österreich beispielsweise die Haushaltsstrompreise 2023 um fast ein Viertel hingegen blieb Gas um fast 40 % teurer. Die Fernwärme hat sich um 20 % verteuert während der Heizölpreis deutlich gesunken ist.

Die hohen Lebensmittelpreise riefen auch die österreichische Regierung und die Bundeswettbehörde auf den Plan. Weitreichende Maßnahmen wurden seitens der Regierung nicht beschlossen und die Bundeswettbehörde kam nach einer Analyse der Preisentwicklung zum Ergebnis, dass es keine Auffälligkeiten bei den Gewinnmargen der Supermärkte zu erkennen gibt.

Einen weiteren Rückgang wurde in Österreich bei der Auftragslage verzeichnet, was sich in Produktionseinschränkungen und Beschäftigungsabbau niederschlug. Immerhin ein Drittel der Industrieunternehmen rechnen auch in den kommenden Monaten mit Produktionseinschränkungen.

Das schwierige wirtschaftliche Umfeld führte zu einem deutlichen Anstieg der Insolvenzen, vor allem in der Bauwirtschaft und dem Handel. Dennoch entwickelte sich der österreichische Arbeitsmarkt insgesamt positiv. Im Vergleich zum Vorjahr stieg die Arbeitslosigkeit an. Vor allem im Bau- und Industriesektor sowie in manchen Bundesländern kam es zu einer deutlichen Erhöhung, während bei der Langzeitarbeitslosigkeit eine Reduktion verzeichnet werden konnte. Diese bleibt allerdings mit einem Anteil von 28 % aller Arbeitslosen sehr hoch. Trotz des Anstiegs der Arbeitslosigkeit gab es keine Veränderungen am Mangel von qualifizierten Fachkräften.

¹ Quelle: „Wirtschaftsprognose für Österreich“;
OenB Reports Dezember 2023

² Quelle: „Österreichs Wirtschaft: ein turbulentes Jahr“;
Industriemagazin, 20.12.2023

³ Quelle: „Konjunkturerholung verzögert sich“;
WIFO Konjunkturprognose 4/2023

Die Kollektivvertragsverhandlungen brachten 2023 durchschnittlich 9 % und Streiks. Im Rahmen der Herbstlohnrunde kam es bei den Metallern zu zähen Verhandlungen und langen Streiks und letztendlich zu einem sozial gestaffelten Lohnplus. Gestreikt wurde auch im Handel, nachdem die Verhandlungen im Vorfeld nach mehreren Runden gescheitert waren.

Für 2024 wird für Österreich wieder ein leichter wirtschaftlicher Aufschwung erwartet. Die heimische Wirtschaft soll mit rund 1 % wachsen, während der Euroraum im globalen Vergleich mit einer prognostizierten Wachstumsrate von 0,5 % hinterherhinken wird. Die Auftragslage wird in Österreich, ebenso wie in einigen anderen Ländern, weiterhin schwächeln. Die Gründe liegen in einer starken Exportorientierung und den Herausforderungen im Zusammenhang mit der Dekarbonisierung für energieimportierende Länder.

Für 2024 und 2025 wird mit einem weiteren Absinken der Inflationsrate gerechnet, rund 4 % für 2024 und rund 3 % für 2025. Damit wird für Österreich auch für 2024 und 2025 im Vergleich zum Euroraum eine höhere Inflationsrate erwartet. Im Euroraum soll sich die Inflation weiter auf 2,3 % (2024) und 2,1 % (2025) reduzieren.

Ein rascher Rückgang der Inflation im Euro-Raum könnte die Europäische Zentralbank veranlassen, die Leitzinsen rascher zu senken als in den Prognosen unterstellt. Dies hätte einen positiven Effekt auf die Finanzierungskosten der Unternehmen und privaten Haushalte und würde in weiterer Folge zu einer positiven Unterstützung der Konjunktur führen.

Zusätzliche Risiken für die Weltwirtschaft gehen von einer Ausweitung des Konflikts im Gaza-Streifen aus, sowie weiterhin aus dem Ukraine-Krieg und aus Chinas Konjunkturschwäche.

2.2 BIG als Impulsgeber der Bauwirtschaft

Die BIG ist einer der größten Auftraggeber Österreichs und somit maßgeblicher Impulsgeber der heimischen Bauwirtschaft. Im Berichtsjahr wurde das Institut für Höhere Studien (IHS) von der BIG beauftragt, eine Studie zu den ökonomischen Effekten ihrer Investitionen zu erstellen. Die zugrundeliegenden IST-Daten stammen aus den Geschäftsjahren 2015 bis 2020.

Jede von der BIG investierte Million Euro bewirkte im Zeitraum 2015–2020 durchschnittlich rund EUR 0,85 Mio. an Wertschöpfung in Österreich und sicherte 11,1 Beschäftigungsverhältnisse bzw. 9,5 vollzeitäquivalente Beschäftigungsverhältnisse. Zudem flossen EUR 0,38 Mio. an Steuern und Abgaben der öffentlichen Hand zu. Davon erhielten der Bund EUR 0,17 Mio., die Sozialversicherung EUR 0,12 Mio. sowie die Länder und Gemeinden insgesamt EUR 0,09 Mio.

Bezogen auf die Bautätigkeit der BIG im Berichtsjahr 2023 bedeutet dies: EUR 865,4 Mio. an Investitionen in Neubau, Generalsanierung und Instandhaltung der Bestandsimmobilien sowie Investitionen der ARE in Projektentwicklungen von zur Veräußerung generierten Objekten, eine Wertschöpfung in Österreich in Höhe von EUR 735,6 Mio. und rund 9.600 abgesicherte Beschäftigungsverhältnisse bzw. rund 8.200 vollzeitäquivalente abgesicherte Beschäftigungsverhältnisse. Zudem flossen rund EUR 328,9 Mio. in Form von Steuern und Abgaben an die öffentliche Hand zurück.

Ebenso wurden die sektoralen Effekte der Investitionen und der Ausgaben für den Betrieb des BIG Konzerns untersucht. Naturgemäß konnte der Wirtschaftsabschnitt (nach ÖNACE) „Bau“ die höchsten Wertschöpfungseffekte verbuchen. Die Studie besagt, dass 1,3 % der Wertschöpfung der österreichischen Bauwirtschaft in Zusammenhang mit dem Betrieb und den Investitionen des BIG Konzerns stehen.

Setzt man die gesamten Wertschöpfungseffekte durch den Betrieb und die Investitionen des BIG Konzerns in Relation zur gesamtösterreichischen Wertschöpfung, so ergibt sich, dass diese 0,25 % des österreichischen BIP ausmachen. Das bedeutet, dass jeder 400ste ausgegebene Euro in Österreich direkt, indirekt oder induziert auf die Geschäftstätigkeiten des BIG Konzerns zurückzuführen ist.

Öffentlicher Sektor

Die BIG erwirtschaftet einen bedeutenden Teil ihres Umsatzes mit Institutionen der Republik. So sieht das Bundesministerium für Bildung, Wissenschaft und Forschung (BMBWF) mit dem Schulentwicklungsplan 2020 (SCHEP) an Bundesschulen Investitionen in Höhe von rund EUR 2,4 Mrd. für Modernisierungen, Erweiterungen und Neubauten bei etwa 250 Projekten vor. Rund 140 dieser Projekte sollen auf Liegenschaften der BIG umgesetzt werden. Ein Ziel der österreichischen Bundesregierung ist es, das Angebot der ganztägigen Betreuung an öffentlichen und mit dem Öffentlichkeitsrecht ausgestatteten Schulen weiter auszubauen. Daraus ergeben sich neue Anforderungen an die Raumstrukturen.

Im Universitätsbereich wächst der Raumbedarf aufgrund des stetig ausgeweiteten Studienangebots, aber auch aufgrund von Kooperationen mit forschungs- und innovationsnahen Unternehmen. Medizinische und naturwissenschaftliche Universitäten sind auf Expansionskurs.

Aufgrund vermehrter Trainings-, Schulungs- und Weiterbildungsaktivitäten bei der Polizei steigt deren Platzbedarf. Die BIG realisiert daher für das Bundesministerium für Inneres (BMI) entsprechende Einsatztrainings- und Bildungszentren. Mit dem Bundesministerium für Justiz (BMJ) investiert die BIG in substanzielle Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen der österreichischen Justizanstalten.

Im Regierungsprogramm nehmen Umwelt- und Klimaschutz sowie Ressourcen- und Energieeffizienz einen hohen Stellenwert ein. Die BIG agiert hier bereits als Vorreiterin – etwa durch die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen auf ihren Dachflächen. Die im Jahr 2019 definierte Zielsetzung, bis Ende 2023 auf zur BIG gehörenden Dachflächen Photovoltaik-Anlagen mit einer Leistung von 14 MWp zu installieren, konnte erreicht werden. Die BIG forciert dadurch den Ausstieg aus fossilen Energieträgern unter gleichzeitiger Erhöhung des Anteils an erneuerbaren Energien. Darüber hinaus ist die BIG bestrebt, bis 2040 durch zusätzliche Investitionen im Ausmaß von EUR 2 Mrd. in thermische Sanierungen sowie in den Tausch von Heizmedien den Betrieb ihrer Gebäude so weit wie möglich zu dekarbonisieren. Weiterführende Informationen dazu sind im NFI-Bericht der BIG angeführt.

2.3 Immobilienmarkt

Der österreichische Immobilienmarkt durchlebte aufgrund signifikant gestiegener Finanzierungskosten, der hohen Inflation, Unsicherheiten in Bezug auf geopolitische Spannungen und der konjunkturellen Entwicklung ein schwieriges Jahr 2023. Das veränderte Marktumfeld hatte zur Folge, dass der Kapitalfluss in Immobilien am heimischen Investmentmarkt den niedrigsten Wert seit 10 Jahren verzeichnete. Das Transaktionsvolumen belief sich im Jahr 2023 auf rund EUR 2,8 Mrd., was einem Rückgang von ungefähr 36 % im Vergleich zum ohnehin bereits schwachen Vorjahr entspricht. Der Investmentfokus lag überwiegend auf Büro- und Einzelhandelsimmobilien, wobei bei Letzteren speziell der Verkauf des Kika/Leiner Portfolios einen wesentlichen Einfluss hatte. Im Gegensatz zu den letzten Jahren nahm die Assetklasse Wohnen mit einem Volumen von ca. EUR 200 Mio. im Jahr 2023 eine untergeordnete Rolle ein. Zudem ließ sich der Trend erkennen, dass internationale Investoren ihre Investmentaktivität am österreichischen Immobilienmarkt zunehmend einschränkten und der Großteil des Transaktionsvolumens durch nationale eigenkapitalstarke Privatinvestoren bzw. Family Offices herbeigeführt wurde. Die Renditen haben sich seit Beginn der Zinswende im Schnitt um 150 Basispunkte erhöht; ungefähr die Hälfte des Anstiegs kann auf das Jahr 2023 zurückgeführt werden. Zum Jahresende 2023 wiesen die Assetklassen Büro und Logistik eine Spitzenrendite von 5 % auf bzw. lag die Spitzenrendite im Segment Wohnen bei 4,7 %.⁴

Büromarkt

Mit einer Vermietungsleistung von 175.000 m² wurde am Wiener Büromarkt ungefähr wieder das Vorjahresniveau erreicht, jedoch liegt der Wert weiterhin doch beachtlich unter dem 5-Jahres-Durchschnitt. Ursächlich dafür war unter anderem die geringe Fertigstellungszahl mit rund 50.000 m². Dies führte in Kombination mit einer historisch niedrigen Leerstandsquote von 3,5 % dazu, dass sich die Suche von Unternehmen nach modernen, großflächigen und zusammenhängenden Büroräumlichkeiten zunehmend erschwerte. Speziell Flächen, welche den Anforderungen des Trends New Work entsprechen, sind dadurch eher schwierig am Markt zu finden. Die Ausstattung, der Standort und die Flexibilität des Objekts sind weiterhin Qualitätsansprüche, die bei der Gebäudesuche eine zentrale Rolle spielen. Zum Großteil erfolgten Anmietungen im Jahr 2023 durch Dienstleistungsbetriebe und Unternehmen des öffentlichen Sektors.⁵

Die Durchschnittsmieten liegen laut Otto Immobilien zum Jahresende bei EUR 15,50/m² und die Spitzenmieten bei EUR 28,50/m².⁶ Aufgrund der aktuell vorherrschenden Marktsituation kann von einem weiteren Mietwachstumspotenzial in nächster Zeit ausgegangen werden. Das Konstrukt aus hohen Baukosten, historisch niedrigem Leerstandsniveau und geringen Fertigstellungszahlen gibt Grund zur Annahme, dass sich die Mieten zukünftig erhöhen werden. Zudem spielt bei dieser Thematik der Aspekt Nachhaltigkeit ebenso eine wichtige Rolle. Es lässt sich erkennen, dass mit nachhaltig zertifizierten Büroobjekten bis zu 10 % höhere Mieten erzielt werden können.⁷

Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt erreichte österreichweit im Jahr 2023 den Höhepunkt an fertiggestellten Wohneinheiten und die Auswirkungen des strauchelnden Wohnbaus bzw. die rückläufigen Baugenehmigungen der letzten Jahre werden sich erst zukünftig in dieser Zahl widerspiegeln. In den ersten drei Quartalen des Jahres 2023 lag die Zahl der genehmigten Bauprojekte erstmalig wieder unter dem Niveau von 2005. Als Ursachen hierfür können die erschwerte Finanzierungssituation und die weiterhin auf hohem Niveau stagnierenden Baukosten erwähnt werden. Dies führte zu Unsicherheiten bei Projektentwicklern und die Umsetzung bereits geplanter Objekte wurde vermehrt aufgeschoben.

⁴ CBRE Österreich Real Estate Market Outlook 2024

⁵ CBRE Österreich Real Estate Market Outlook 2024

⁶ Otto Immobilien Büromarktbericht Frühjahr 2024

⁷ CBRE Österreich Real Estate Market Outlook 2024

Hinzu kommt die gedämpfte Nachfrage seitens Privatkäufern, da das hohe Zinsniveau und die restriktiven Kreditvergaberichtlinien den Erwerb von Immobilieneigentum für viele Personen unmöglich machen. Zwar werden oftmals diverse Anreize wie beispielsweise die Übernahme von Ankaufsnebenkosten oder eine größere Verhandlungsbereitschaft geboten, jedoch stellt die Leistbarkeit dennoch ein Problem dar und Personen weichen zunehmend auf den Mietmarkt aus.⁸

Die schwierige Situation am Immobilienmarkt hat Wohnobjekte besonders stark getroffen, was sich anhand des Transaktionsvolumen im Jahr 2023 erkennen lässt. Die in der Regel stärkste Assetklasse verzeichnete im abgelaufenen Jahr die größten Einbußen. Da mittlerweile viele Immobilienfonds mit Kapitalabflüssen konfrontiert sind, wird sich die Anzahl an angebotenen Bestandsimmobilien am Markt potenziell erhöhen. Zudem werden ebenso seitens Investoren zunehmend nicht ESG-konforme Bestandsobjekte im Zuge der Portfoliobereinigung offeriert. Dadurch wird ein Ansteigen der Investmentaktivität erwartet.⁹

⁸ CBRE Österreich Real Estate Market Outlook 2024

⁹ CBRE Österreich Real Estate Market Outlook 2024

Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

3.1 Vermietung von Liegenschaften

3.1.1 Mieterlöse

Die Mieterlöse erreichten im Berichtsjahr 2023 EUR 1.068,9 Mio. und lagen damit um insgesamt EUR 113,7 Mio. über dem Vergleichswert des Jahres 2022 (Vorjahr: EUR 955,1 Mio.). Diese Steigerung resultierte insbesondere aus den Indexierungen der wertgesicherten Vermietungen, Projektfertigstellungen, Neuvermietungen und Ankäufen.

3.1.2 Betriebskosten

Die an die Mieter verrechenbaren Betriebskosten exklusive des Honorars für die Hausverwaltung und für die Facility-Service-Leistungen betrugen im Geschäftsjahr 2023 EUR 127,6 Mio. (Vorjahr: EUR 109,1 Mio.). Sie sind Teil der Umsatzerlöse und stellen überwiegend einen Durchlaufposten dar. Bei der BIG verblieben lediglich die Honorare für die Hausverwaltung in Höhe von EUR 34,9 Mio. (Vorjahr: EUR 29,8 Mio.) und die Facility-Service-Eigenleistungen im Ausmaß von EUR 13,6 Mio. (Vorjahr: EUR 10,0 Mio.).

3.2 An- und Verkäufe, Instandhaltung und Mieterinvestitionen

3.2.1 Ankäufe

Die BIG hat den gesetzlichen Auftrag, die Republik Österreich und deren Institutionen gemäß marktkonformer Bedingungen mit Raum zu versorgen. Um auch in Zukunft flexible und moderne Flächen anbieten zu können, aber auch, um die oft innerstädtischen Universitätsstandorte bei weiterem Wachstum abzusichern, sind aufgrund des geringen Leerstandes neben Neubau- und Sanierungsmaßnahmen zusätzlich strategische Liegenschaftsankäufe notwendig.

Im Berichtszeitraum wurden vertragliche Vereinbarungen über Ankaufstransaktionen (Signing) in der Größenordnung von EUR 148,5 Mio. geschlossen. Enthalten sind sowohl Share als auch Asset Deals sowie Abschlüsse von Verpflichtungsgeschäften (Forwards) und Closings.

Ankäufe in der BIG umfassten vorrangig den Erwerb von Liegenschaften für die künftige Nutzung als Bildungseinrichtungen und für universitäre Nutzung. So konnte eine Liegenschaft in Graz gesichert werden, welche eine optimale Erweiterungsfläche für den Inffeld-Campus darstellt. Für Entwicklungen im Schulsektor wurden Grundstücke in den Wiener Gemeindebezirken Meidling und Liesing angeschafft.

Die ARE forciert und intensiviert gemäß ihrer Ankaufsstrategie den Erwerb von modernen Büroobjekten und nachhaltigem Wohnungsbau in guten, aufstrebenden Lagen sowie die Akquise von Entwicklungsliegenschaften für die Quartiersentwicklung.

Dieser Strategie folgend, konnte die ARE im ersten Halbjahr 2023 ein großvolumiges Bürogebäude mit LEED-Platin-Zertifizierung im zwölften Wiener Gemeindebezirk im Rahmen eines Share Deals erwerben.

In München wurde ein direkt an das bestehende Projektgebiet "Timber Factory" angrenzendes, strategisch bedeutendes Grundstück erworben.

3.2.2 Verkäufe

Im Berichtszeitraum wurden vertragliche Vereinbarungen über Verkaufstransaktionen (Signing) in der Größenordnung von rund EUR 8,4 Mio. geschlossen. Enthalten sind sowohl Share als auch Asset Deals sowie Abschlüsse von Verpflichtungsgeschäften (Forwards) und Closings.

Verkäufe von Liegenschaften außerhalb des Konzernverbundes in Form von Asset Deals finden wie in den vergangenen Jahren in untergeordnetem Ausmaß in allen Unternehmensbereichen der BIG zur Bereinigung des Portfolios statt. Vor allem im Bereich der Non-Profit-Immobilien (Kleingärten etc.) wird die Strategie der Veräußerung und Übertragungen konsequent weiterverfolgt.

3.2.3 Instandhaltung

Das Immobilienportfolio wird unter ganzheitlichen Gesichtspunkten betrachtet und der Bedarf an Instandhaltungsmaßnahmen laufend erhoben. So werden die Immobilienwerte gesichert, ein Instandhaltungsrückstau vermieden und die Zufriedenheit der Mieter*innen gewährleistet.

Außerdem wird bei der Evaluierung darauf geachtet, dass der rechtssichere Gebäudebetrieb gewährleistet ist. Dazu zählen unter anderem Brandschutzvorkehrungen. Dabei werden die individuellen Erfordernisse der einzelnen Liegenschaften in das Instandhaltungskonzept miteinbezogen.

Bei Objekten, die vor einem Verkauf stehen oder in naher Zukunft grundlegend saniert werden sollen (z.B. erwartete Mieterwechsel, Leerstände), werden erforderliche Maßnahmen nur unbedingt gesetzt.

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

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2023 EUR 193,8 Mio. (Vorjahr: EUR 158,6 Mio.) für Instandhaltungsmaßnahmen aufgewendet.

3.2.4 Mieterinvestitionen

Die BIG wickelte im Jahr 2023 als Dienstleister Mieterinvestitionen in Höhe von EUR 109,2 Mio. (Vorjahr: EUR 116,0 Mio.) ab.

3.3 Zugänge in das langfristige Immobilienvermögen (bilanziell)

Die bilanziellen Zugänge des BIG Konzerns in das langfristige Immobilienvermögen beliefen sich im Jahr 2023 auf insgesamt EUR 495,5 Mio. (Vorjahr: EUR 613,7 Mio.). Davon entfielen EUR 419,2 Mio. (Vorjahr: EUR 496,6 Mio.) auf Neubau- und Sanierungsprojekte von Bestandsimmobilien, EUR 29,5 Mio. auf Zugänge betreffend IFRS 16 (Vorjahr: EUR 16,4 Mio.) und EUR 46,9 Mio. (Vorjahr: EUR 100,7 Mio.) auf Zugänge aus Liegenschaftstransaktionen.

3.4 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Die Steuerung des BIG Konzerns erfolgt auf mehreren Ebenen. Das Steuerungssystem ist modular aufgebaut, daher werden die Kennzahlen nach Gesamtkonzern- und Unternehmensbereichsebene unterschieden. Nachstehend sind die maßgeblichen Kennzahlen auf Konzernebene im Detail beschrieben.

3.4.1 Entwicklung der Ertragslage

Ergebnis- und Renditekennzahlen in EUR Mio.	2023	2022
Umsatzerlöse	1.422,3	1.306,8
davon Mieterlöse	1.068,9	955,1
Instandhaltung	193,8	158,6
in % der Mieterlöse	18,1%	16,6%
EBITDA	834,5	745,3
EBITDA-Marge (= EBITDA/Umsatzerlöse)	58,7%	57,0%
Betriebsergebnis (EBIT)	1.489,9	1.496,0
Gewinn der Periode	1.074,2	1.275,3
Return on Capital Employed	7,7%	8,5%
Return on Equity (= Gewinn der Periode/durchschnittliches Eigenkapital)	10,5%	13,7%

Die Umsatzerlöse beliefen sich im Geschäftsjahr 2023 auf EUR 1.422,3 Mio. und lagen damit um EUR 115,6 Mio. über dem Vergleichswert des Vorjahres. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf höhere Mieterlöse (EUR +113,7 Mio.) zurückzuführen. Geringeren Erlösen aus dem Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens (EUR -28,5 Mio.) standen höhere Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten sowie Hausverwaltung und Facility Services (EUR +30,4 Mio.) gegenüber.

Das EBITDA in Höhe von EUR 834,5 Mio. erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 89,1 Mio. Diese Steigerung resultierte im Wesentlichen aus den oben erwähnten Zuwachs bei den Mieterlösen (EUR +113,7 Mio.) und Veränderung für Drohverluste (EUR +28,9 Mio.). Dem gegenüber standen höhere Aufwendungen für Instandhaltung (EUR -35,2 Mio.) v.a. auf Grund der Dekarbonisierungsinitiativen sowie höhere Personalkosten (EUR -14,8 Mio.). Diese Effekte führten zu einer Steigerung der EBITDA-Marge von 57,0 % auf 58,7 % im abgeschlossenen Geschäftsjahr.

Das Bewertungsergebnis lag mit EUR 660,0 Mio. um EUR -95,0 Mio. unter dem Vorjahr, dieser negative Effekt wurde durch die zuvor erläuterten EBITDA Effekte vollständig kompensiert. Das weiterhin hohe Neubewertungsergebnis des BIG Konzerns ist im Wesentlichen auf die stabile, langfristige sowie wertgesicherte Vermietungssituation zurückzuführen.

Das EBIT lag mit EUR 1.489,9 Mio. im Jahr 2023 um EUR -6,0 Mio. gering über dem Vorjahreswert.

Der Gewinn der Periode in Höhe von EUR 1.074,2 Mio., reduzierte sich um EUR -201,1 Mio. gegenüber dem Vorjahr. Dies ist auf den Wegfall des Einmaleffektes aus dem Vorjahr im Zusammenhang mit der erfolgswirksamen Auflösung latenter Steuern gemäß dem ÖkoStRefG 2022 (Ökosoziale Steuerreform Teil I) in Höhe von EUR -158,1 Mio. zurückzuführen.

Maßgebliche Kennzahlen zur Darstellung der Wertsteigerung des Unternehmens sind für die BIG die Renditen auf das eingesetzte Kapital (Return on Capital Employed und Return on Equity). Das geringere Ergebnis führte auch zu einer Reduktion des Return on Capital Employed von 8,5 % auf 7,7 %. Ebenso reduziert sich der Return on Equity von 13,7 % auf 10,5 % im Vergleich zum Vorjahr.

Der Return on Equity dient als Indikator der Profitabilität der BIG und wird folgendermaßen berechnet:

Return on Equity (ROE)	2023	2022
= Gewinn der Periode/durchschnittliches Eigenkapital		
in EUR Mio.		
Gewinn der Periode	1.074,2	1.275,3
Durchschnittliches Eigenkapital*	10.220,5	9.293,1
Return on Equity	10,5%	13,7%

* Durchschnittliches Eigenkapital = (Eigenkapital Berichtsperiode + Eigenkapital Vorperiode)/2

ROCE (Return on Capital Employed)	2023	2022
= NOPLAT/durchschnittliches Capital Employed		
in EUR Mio.		
Eigenkapital	10.624,9	9.816,1
Nettoverschuldung*	4.662,3	4.586,0
Capital Employed	15.287,2	14.402,2
Durchschnittliches Capital Employed**	14.844,7	13.775,2
NOPLAT (Net Operating Profit Less Adjusted Taxes)		
EBIT	1.489,9	1.496,0
Veräußerungsergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	17,7	17,9
Fiktiver Steueraufwand	-361,8	-378,5
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	3,5	30,2
NOPLAT	1.149,2	1.165,6
ROCE (Return on Capital Employed)	7,7%	8,5%

* Die Nettoverschuldung beinhaltet die Finanzverbindlichkeiten sowie die derivativen Finanzinstrumente abzüglich der liquiden Mittel (detaillierte Berechnung siehe LTV).

** Durchschnittliches Capital Employed = (Capital Employed Berichtsperiode + Capital Employed Vorperiode)/2

3.4.2 Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage

Bilanzkennzahlen	2023	2022
Eigenkapitalquote	56,7%	56,3%
Loan to Value Ratio (LTV)	26,0%	27,3%

Ein vorrangiges, langfristiges Ziel des Konzerns ist die Absicherung einer soliden Eigenkapitalausstattung. Dementsprechend wird ein ausgewogenes Verhältnis von Finanzverbindlichkeiten und Immobilienvermögen angestrebt. Aufgrund der zuvor erläuterten Effekte sank der LTV im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2023 auf 26,0 % (Vorjahr: 27,3 %). Die Eigenkapitalquote lag zum Stichtag mit 56,7 % geringfügig über dem Vorjahresniveau (Vorjahr: 56,3 %).

Der LTV ist ein maßgeblicher Indikator der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns und stellt sich im Detail wie folgt dar:

Nettoverschuldung	2023	2022
= verzinsliches Fremdkapital - liquide Mittel		
in EUR Mio.		
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	4.711,4	4.354,7
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	350,4	425,4
Liquide Mittel	-304,6	-128,9
Kurzfristige derivative Finanzinstrumente Aktiva	0,0	0,0
Langfristige derivative Finanzinstrumente Aktiva	-100,0	-67,9
Kurzfristige derivative Finanzinstrumente Passiva	0,0	0,0
Langfristige derivative Finanzinstrumente Passiva	5,1	2,7
Nettoverschuldung (verzinsliches FK)*	4.662,3	4.586,0

*Die Nettoverschuldung beinhaltet die Finanzverbindlichkeiten sowie die derivativen Finanzinstrumente abzüglich der liquiden Mittel.

Fair Value	2023	2022
in EUR Mio.		
Bestandsimmobilien	16.651,1	15.646,2
Immobilien in Entwicklung	573,7	475,4
Selbstgenutzte Immobilien	41,7	42,7
Beteiligung Projektgesellschaft WU	369,8	379,9
Vorräte	312,5	249,3
Fair Value*	17.948,8	16.793,4

* Der Fair Value (laut Managementdefinition) des finanzierten Immobilienbestandes setzt sich aus den Bestandsimmobilien, Immobilien in Entwicklung, selbstgenutzte Immobilien, Beteiligungsansatz der Projektgesellschaft WU Wien sowie dem Immobilienumlaufvermögen zusammen.

LTV (Loan to Value)	2023	2022
= Nettoverschuldung/Fair Value		
Nettoverschuldung	4.662,3	4.586,0
Fair Value	17.948,8	16.793,4
LTV	26,0%	27,3%

3.4.3 Cashflow

Cashflow-Kennzahlen	2023	2022
in EUR Mio.		
FFO (exklusive Transaktionsergebnis) vor Steuern	721,2	674,2
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	764,8	684,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-422,2	-538,8
Freier Cashflow	342,6	145,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-167,0	-85,1

Der FFO vor Steuern beinhaltet keine Verkaufseffekte und keine Ergebniseffekte im Zusammenhang mit Projektentwicklungen. Er wird als Periodenergebnis, bereinigt um Einmaleffekte sowie diverse nicht-cashwirksame Positionen, berechnet. Der FFO zeigt somit die nachhaltige Ertragskraft der Bestandsimmobilien des BIG Konzerns und ist daher eine für den Cashflow relevante Kennziffer.

Im Berichtszeitraum stieg der FFO um EUR 47,0 Mio. Die Steigerung lässt sich vor allem auf den Anstieg der Mieterlöse (EUR +113,7 Mio.) zurückführen. Diesen standen höhere Aufwendungen für Instandhaltung (EUR -35,2 Mio.) sowie ein geringeres Finanzergebnis (EUR -27,4 Mio.) gegenüber.

FFO (funds from operations)	2023	2022
exklusive Transaktionsergebnis		
in EUR Mio.		
EBT (Ergebnis vor Ertragssteuern)	1.399,0	1.450,1
Neubewertungsergebnis	-660,0	-755,0
Abschreibungen	4,5	4,2
Abwertung Vorratsvermögen	0,0	0,1
Folgebewertung Anleihen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value Option)	0,0	0,0
Folgebewertung Anleihen zu Anschaffungskosten bewertet (Fremdwährungsanteil)	12,9	10,0
Folgebewertung Derivate - mit Hedge Accounting (Fremdwährungsanteil)	-23,1	6,4
Folgebewertung Derivate - Fair Value Option	0,0	0,0
Veränderung Personalrückstellungen	0,4	-2,1
Veränderung sonstiger langfristiger Rückstellungen	-4,0	6,4
Ergebnis aus Anlagenabgang	12,9	-7,9
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	0,0	-0,0
Ergebnis aus Projektentwicklungen (vollkonsolidiert)*	-12,7	-7,9
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Projektentwicklungsunternehmen	-3,5	-30,2
Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	-17,7	-17,9
Finanzierungseffekte aus dem laufenden Ergebnis und Veräußerungsergebnis nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	16,0	16,7
sonstige Anpassungen*	-3,6	1,2
FFO vor Steuern	721,2	674,2

* Eliminierung nicht cashwirksamer Effekte im Zusammenhang mit IFRS 16.

Cashflow

Die Konzern-Geldflussrechnung zeigt die Cash-Bewegungen des laufenden Geschäftsjahres. Entsprechend IAS7 wird zwischen Zahlungsströmen aus operativer Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit sowie Finanzierungstätigkeit unterschieden.

Der operative Cashflow hat sich gegenüber dem Vorjahr von EUR 684,6 Mio. auf EUR 764,8 Mio. erhöht. Gründe dafür sind vor allem die höheren Einzahlungen aus Mieterlösen.

Der freie Cashflow betrug im Jahr 2023 EUR 342,6 Mio. und lag dadurch um EUR 196,8 Mio. über dem Vorjahr. Diese positive Entwicklung ist auf die zuvor beschriebenen Effekte im operativen Cashflow sowie auf den geringeren Cashflow aus Investitionsaktivitäten zurückzuführen.

Der Cashflow aus Finanzierungsaktivitäten enthielt eine Dividendenzahlung an den Eigentümer von EUR -250,0 Mio. (Vorjahr: EUR -230,0 Mio.).

3.4.4 Finanzierungen

Die ausreichende Bereitstellung kurz-, mittel- und langfristiger Liquidität zur Bestandssicherung erfolgt im Rahmen einer Portfoliofinanzierung. Die wichtigsten Maßnahmen stellen die Refinanzierung und die Liquiditätssicherung zur Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit des Konzerns und der Konzerngesellschaften sowie die Anpassung des Portfolios an die jeweilige geänderte Marktsituation dar. Gemäß dem langfristigen Charakter von Immobilieninvestitionen und Mietverträgen wird auch auf der Finanzierungsseite eine vergleichbare Langfristigkeit angestrebt.

Die Deckung des mittel- bis langfristigen Finanzierungsbedarfes erfolgt in Form von Anleihen, Namensschuldverschreibungen sowie Kreditfinanzierungen. Basierend auf dem mit der Österreichischen Bundesfinanzierungsagentur (OeBFA) bestehenden Kooperationsvertrag nahm die BIG auch im Geschäftsjahr 2023 die Dienstleistungen der OeBFA vor allem bei Langfristfinanzierungen in Anspruch. Aus diesem Grund wurden auch 2023 keine eigenen Emissionen durchgeführt. Die Erweiterung der Finanzierungsinstrumente um die OeBFA Finanzierungsmöglichkeiten hat keine Auswirkungen auf bereits bestehende Anleihen des Konzerns.

Der kurzfristige Liquiditätsbedarf wird über den Geldmarkt in Form von Barvorlagen, Commercial Paper (Commercial-Paper-Programm: EUR 1,0 Mrd.) sowie unterjährigen OeBFA-Darlehen gedeckt und belief sich im Geschäftsjahr 2023 auf durchschnittlich 10 % des Gesamtfinanzierungsbedarfes.

Finanzierungsportfolio

Kredite und Namensschuldverschreibungen	65 %
Anleihen	30 %
Geldmarkt	5 %

Das gesamte Volumen der Finanzverbindlichkeiten (exkl. Leasingverbindlichkeiten nach IFRS 16) des BIG Konzerns belief sich zum Stichtag 31. Dezember 2023 auf EUR 4.670,1 Mio., was einem Anstieg von rund EUR 252,4 Mio. im Vergleich zum Vorjahr (EUR 4.417,7 Mio.) entspricht. Auf langfristige Kapitalmarktfinanzierungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr entfallen EUR 4.328,9 Mio. (Vorjahr: EUR 4.000,6 Mio.), der Rest auf kurzfristige Geldmarktfinanzierungen oder Kapitalmarktfinanzierungen, die innerhalb der nächsten zwölf Monate fällig werden. Das Fälligkeitsprofil weist EUR 341,2 Mio. (Vorjahr EUR 417,1 Mio.) bis Ende 2024, EUR 1.283,0 Mio. (Vorjahr EUR 956,2 Mio.) von 2025 bis 2028 und EUR 3.045,9 Mio. (EUR 3.044,4 Mio.) ab 2028 aus.

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzierungen betrug zum Stichtag 8,2 Jahre (Vorjahr 8,4 Jahre). Vom gesamten Finanzierungsvolumen waren 11,3 % variabel und 88,7 % fix verzinst.

Alle in Fremdwährung begebenen Anleihen sind mittels Derivate in Euro gedreht. Somit beträgt zum Stichtag der Anteil der Verbindlichkeiten in Euro 100 %. Die Marktwerte der Derivate belaufen sich unter Berücksichtigung des Kontrahentenrisikos zum 31. Dezember 2023 auf EUR 94,9 Mio. (Vorjahr: EUR 65,2 Mio.). Der Anstieg von EUR 29,7 Mio. ist vor allem auf positive Marktveränderungen bei den Zins- Cross-Currency-Swaps zurückzuführen. Derivative Finanzinstrumente dienen ausschließlich zur Sicherung der bei den Anleihen und Bankkrediten bestehenden Zins- und Währungsrisiken.

Im Rahmen der Finanzierungsstrategie für das Geschäftsjahr 2023 wurde weiterhin ein hoher Fixzinsanteil im Portfolio gehalten. Dadurch konnten die Auswirkungen des starken Zinsanstiegs teilweise ausgeglichen werden. Der deutliche Anstieg des Geldmarktzinsniveaus sowie Refinanzierungen auf höherem Zinsniveau sind die Hauptursachen für den im Vergleich zum Vorjahr gestiegenen Zinsaufwand.

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

Als Immobilienunternehmen ist die BIG in einer kapitalintensiven Branche tätig und somit von der Verfügbarkeit von kurz- und langfristigen Finanzierungen sowie von Liquidität abhängig. Die in den ersten Krisenanfängen umgesetzten Liquiditätssicherungsmaßnahmen wurden aufgrund der vor allem für Immobilienunternehmen angespannten Marktsituation im Geschäftsjahr 2023 beibehalten. Die Maßnahmen umfassen den Abschluss von kommittierten Geldmarktklinien, bei Bedarf das Vorhalten eines Kassabestandes, weitere Glättung des Fälligkeitsprofils sowie eine verstärkte Diversifikation bei den Bankpartnern. Im vierten Quartal 2023 wurde aufgrund der diversen Unsicherheiten und Krisen ein Kassabestand aufgebaut.

Im Juni 2023 wurde das Rating der BIG auf der zweithöchsten Bonitätsstufe Aa1 mit stabilem Ausblick bestätigt. Das Rating spiegelt somit das Rating sowie den Ratingausblick der Republik Österreich wider.

Voraussichtliche Entwicklung des Konzerns

Die weiterhin hohen Leitzinsen und eine nur langsam fallende Inflation zählen zu den Herausforderungen des nächsten Jahres und darüber hinaus, da Wirtschaftsforschungsinstitute erst 2025 mit Leitzinssenkungen rechnen. Die Rezession im Bauwesen, insbesondere durch den Nachfrageeinbruch bei Wohnimmobilien, wird sich daher auch 2024 fortsetzen, wodurch sich der Auftragsstand der Bauwirtschaft verringern und voraussichtlich zu sinkenden Baupreisen führen wird. Nach wie vor sind geeignete Grundstücke für Projektentwicklungen in den österreichischen Ballungsräumen zunehmend schwerer zu finden. Diese Unwägbarkeiten wirken sich wie bei allen Bauträgern auch auf die Projektkalkulation und -planung der BIG und der ARE aus und werden laufend evaluiert.

Unternehmensbereich Schulen

Für die insgesamt rund 250 im SCHEP 2020, einem zehnjährigen Schulentwicklungsprogramm des Bundesministeriums für Bildung, Wissenschaft und Forschung (BMBWF), genannten Projekte für Bundesschulen werden bis 2030 rund EUR 2,4 Mrd. für Modernisierung, Erweiterung, und Neubau aufgewendet. Nachhaltigkeitsaspekte sollen bei allen Projekten umgesetzt werden. Rund 140 der im SCHEP geplanten Projekte mit einer geschätzten Investitionssumme von zirka EUR 1,4 Mrd. entfallen auf Liegenschaften der BIG. Das bedeutet für den Unternehmensbereich Schulen eine langjährige Wachstumsprognose mit Auswirkungen auf den Fair Value und natürlich die Mieteinnahmen wie auch auf das operative Ergebnis. Mehr als die Hälfte der SCHEP-Projekte, die die BIG betreffen, wird zum Berichtszeitpunkt bereits durch den Unternehmensbereich Schulen bearbeitet.

Gemeinsam wurden auch verschiedene kurz- und mittelfristige Maßnahmen festgelegt, um die Schulobjekte energieeffizienter und nachhaltiger zu gestalten. Im Zentrum stehen die größtmögliche Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern, die damit verbundene Forcierung von Photovoltaik-Anlagen sowie die energieoptimierte Betriebsführung. Dafür wurde Ende 2022 der Green-SCHEP unterzeichnet. Auch in diesem Jahr wurde ein „5-Punkte-Plan für Nachhaltigkeit im Schulbau“ gemeinsam mit dem BMBWF unterzeichnet. Dabei wurden Maßnahmen von der Verbesserung der Gebäudestandards bis hin zu einem Ausbauprogramm für Photovoltaik-Anlagen festgehalten.

Nach über 30 Jahren errichtet die BIG im Auftrag des BMBWF wieder einen neuen Schulstandort, und zwar im neuen Grazer Stadtteil Reininghausgründe. Die AHS Reininghaus wird im klimaaktiv-Gold-Standard errichtet und soll im Herbst 2024 eröffnet werden. Die Photovoltaik-

Anlage auf dem Dach deckt die notwendige Grundlastabdeckung des Strombedarfs der Schule. Das Dach ist zudem intensiv und extensiv begrünt. Das gesamte Gebäude wird über eine Lüftungsanlage mit Feuchterückgewinnung mechanisch be- und entlüftet. Eine energiesparende Nachtkühlung mittels Freecooling ist ein weiterer nachhaltiger Aspekt des neuen Schulgebäudes. Besonders zu erwähnen ist, dass als Energiequelle für die Beheizung des neuen Bildungsgebäudes Abwärme aus der naheliegenden Marienhütte ausgekoppelt wird, welche über Wärmepumpen auf das erforderliche Temperaturniveau gehoben und über ein Nahwärmenetz an die Schule geliefert wird.

In der Zirkusgasse im 2. Wiener Gemeindebezirk wird im Jahr 2024 eine Schule fertiggestellt, die umfassend saniert und erweitert wurde. Das denkmalgeschützte Gebäude wird thermisch saniert, durch den Ausbau des Dachgeschoßes neuer Raum für die Sonderunterrichtsräume geschaffen. Im zweigeschoßigen Neubau, der an das Bestandsgebäude anschließt, befinden sich Räume für die Nachmittagsbetreuung und eine extensiv begrünte Dachterrasse mit Freiluftklassen.

Im Februar 2024 wird das BG & BRG Keimgasse in Mödling eröffnet. Das Bestandsgebäude wurde generalsaniert, thermisch adaptiert und aufgestockt. Ein Zubau gleicht den derzeitigen Fehlbestand an Stammklassen aus. Anstelle der alten Turnsäle errichtet die BIG einen neuen Trakt, in dem weitere Stammklassen, Gruppen- sowie Verwaltungsräume eingerichtet werden. Durch dieses Konzept gewinnt das BG & BRG Keimgasse zusätzliche 6.400 m² für Unterricht, Verwaltung und Sport.

Unternehmensbereich Universitäten

Der Unternehmensbereich Universitäten rechnet bis 2030 mit weiteren 250.000 bis 300.000 m² an neu errichteten Flächen bei den österreichischen Universitäten. In den kommenden fünf Jahren wird die BIG insgesamt über EUR 2 Mrd. in Universitätsbauprojekte (Neubauten, Erweiterungen und Sanierungen) investieren, um die infrastrukturellen Rahmenbedingungen für Forschung und Lehre auf internationalem Spitzenniveau weiter auszubauen und zu garantieren. Der Unternehmensbereich Universitäten errichtet aktuell Photovoltaikanlagen mit einer Leistung von insgesamt rund 12 MWp. Rund 5 MWp wurden in den letzten Jahren errichtet oder sind gerade in Bau, darunter auch eine der größten innerstädtischen Anlagen Europas am Gelände der Veterinärmedizinischen Universität Wien mit über 2 MWp. Für die kommenden Jahre sind weitere Projekte mit rund 7 MWp in Planung.

Bis 2030 entsteht am Campus der Universität Graz (anstelle der heutigen Vorklinik) das neue Graz Center of Physics, das die Physik Institute von Universität Graz und TU Graz an einem gemeinsamen Standort vereinen wird.

Auch in Innsbruck wird ein neues Haus der Physik geschaffen. Am Campus Technik der Universität Innsbruck werden die am Campus verteilten Institute zusammengefasst. Der 25.000 m² große klimafreundliche Bau soll bis 2028 fertiggestellt sein.

In Wien läuft mit der Errichtung des neuen MedUni Campus Mariannengasse ein Großbauprojekt für 2.000 Student*innen. Dieser neue Campus befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den bestehenden Standorten der Medizinischen Universität Wien und wird deren vorklinische Institute an einem Ort bündeln.

Zwei ehemalige Industriestandorte werden zu Universitätsszentren: Auf den Siemensgründen in Wien-Floridsdorf entsteht ein Bücherdepot für die Universität Wien und andere Wiener Universitäten. Baustart war Ende 2023, die Fertigstellung ist für Ende 2024 geplant. Weiters wird die sogenannte Ballonhalle im Wiener Arsenal für die Akademie der bildenden Künste Wien adaptiert, die dort ein neues Zentrum für Konservierung und Materialwissenschaften in der Kunst einrichtet. Über den Jahreswechsel 2023/24 läuft der Architekturwettbewerb, die Fertigstellung ist für 2027 geplant.

Mit der Architekturausstellung „Good Vibrations – Die Universität als urbaner Campus“ wurde im Frühjahr 2022 in Berlin großes Interesse am österreichischen Modell der Hochschulentwicklung und der universitären Baukultur geweckt. Dies war und ist Anlass für die BIG, eine mögliche Ausweitung ihres Modells und ihrer erprobten Vorgehensweise auf die exzellente Wissenschafts- und Forschungslandschaft Berlins zu eruieren und Gespräche über mögliche Kooperationen zu führen.

Unternehmensbereich Spezialimmobilien

Der Unternehmensbereich Spezialimmobilien wird in den nächsten Jahren unter anderem zwei Sicherheitszentren in Wien errichten, das ehemalige Zollamt in der Vorderen Zollamtsstraße 3 adaptieren und den Mitarbeiter*innen moderne Arbeitswelten zur Verfügung stellen.

Die projektierten Sicherheitszentren Wien-Meidling und Wien-Vorgartenstraße sind Teil einer übergeordneten Standortstrategie des Bundesministeriums für Inneres in der Bundeshauptstadt Wien. Die Zusammenlegung von Standorten zielt darauf ab, Kommunikations- und Transportwege zu verkürzen, die Effizienz zu verbessern und die Sicherheit dadurch zu steigern. Auf den Liegenschaften von zusammen rund 110.000 m² sollen mehrere Organisationseinheiten in voneinander unabhängigen Gebäudestrukturen untergebracht werden, sodass letztlich eine zentrale Arbeitsumgebung für rund 7.000 Mitarbeiter*innen entsteht.

Neben der Realisierung höchster Sicherheitsstandards ist es der BIG ein besonderes Anliegen, das Thema Nachhaltigkeit auf höchstem Niveau umzusetzen. Dementsprechend werden im Zuge der Projektumsetzungen erneuerbare Energiesysteme integriert und Maßnahmen zur Steigerung der Autarkie der Standorte gesetzt. Die architektonischen Konzepte sind nicht nur auf effektive Nutzung und Effizienz, sondern darüber hinaus auf Flexibilität und Zukunftstauglichkeit ausgerichtet.

Neben dem Justizzentrum Wien-Josefstadt werden in den nächsten Jahren auch weitere Justizanstalten im Auftrag des BMJ den erforderlichen Strukturen angepasst. So werden unter anderem die Justizanstalt Klagenfurt neu errichtet, die Justizanstalt Gerasdorf erweitert und weitere Justizanstalten in Wien und Niederösterreich adaptiert.

Im Berichtsjahr hat der Unternehmensbereich Spezialimmobilien gemeinsam mit der ARE für den österreichischen Integrationsfonds (ÖIF) das Gebäude des ehemaligen Zollamts in der Vorderen Zollamtsstraße 3 im Rahmen eines neuen Abwicklungsmodells „Early Contracting Involvement (ECI)“ bis zur Baureife entwickelt. Durch frühzeitige Beiziehung eines ausführenden Generalunternehmers konnten effiziente und kostengünstige Lösungen gefunden werden, welche eine Reduktion der Gesamtkosten erwirken und eine termingerechte Bauumsetzung versprechen.

Service und Kompetenz für Immobilien

Die BIG berät und begleitet die Mieter*innen und Nutzer*innen ihrer Liegenschaften. Neben der ordentlichen Hausverwaltung führt das Objekt & Facility Management auch technische Betriebsführungen durch und setzt verstärkt auf das Energiemanagement ihrer Bestandsobjekte. Die BIG bietet diese Dienstleistungen auch Dritten, insbesondere im öffentlichen und öffentlichkeitsnahen Bereich, an.

Die Zustandserfassung und -analyse sämtlicher Bestandsobjekte erfolgt softwaregestützt durch das Tool AiBAT-ROS®. 2023 wurde ein Pilotprojekt für 14 ARE Liegenschaften gestartet, um mithilfe eines „CO₂-Moduls“ auch die energetische Qualität der Gebäude bzw. die mögliche Verbesserung dieser durch spezifische Maßnahmen abzubilden. Damit soll einerseits die Ermittlung des aktuellen CO₂-Footprints und andererseits die Ableitung von Maßnahmen zur Dekarbonisierung und der damit verbundenen Investitionskosten ermöglicht werden.

Auch in Zukunft wird das OFM der BIG seinen Fokus darauf legen, bestehende und potenzielle Kund*innen im Bereich Energiemanagement und Maßnahmen zum Energiesparen zu begleiten und zu beraten.

Konzerntochter ARE

Das Kerngeschäft der ARE entwickelt sich konstant. Die langfristige Vermietung und die partnerschaftliche Betreuung ihrer Bestandskund*innen sind wesentliche Ziele der ARE, um ein gesundes und nachhaltiges Wachstum sowie eine kontinuierliche Wertsteigerung sicherzustellen. Die ARE nutzte das Geschäftsjahr 2023 daher auch konsequent, um die kontinuierlich positive Entwicklung im Bestandsgeschäft fortzusetzen.

Für das Jahr 2024 sind trotz der herausfordernden wirtschaftlichen Lage zahlreiche Fertigstellungen und Baustarts geplant. So sollen beispielsweise Baustarts von weiteren Bauplätzen in den Quartiersentwicklungen VILLAGE IM DRITTEN in Wien und JUWEL im grünen Mödling erfolgen. Das Gewerbeobjekt DOCKS im VILLAGE IM DRITTEN sowie das Grazer Projekt Jakomini Verde sollen 2024 fertiggestellt werden. Ebenso komplettieren die letzten Wohnungen im Wildgarten das Wiener Quartier.

Im Rahmen der Entwicklung in der Linzer Sonnensteinstraße wird ab 2024 ein denkmalgeschütztes Bestandsgebäude saniert. Der Baustart für die Neubauten ist für 2025 geplant. Ebenso laufen die Sanierungsarbeiten in der Vorderen Zollamtsstraße 3 und des Sicherheitszentrums Tirol.

Die ARE plant, ihren Entwicklungspfad und die Wertsteigerung ihres Immobilienportfolios weiter fortzusetzen. Teil davon sind auch die Aktivitäten der ARE auf dem deutschen Immobilienmarkt.

Risikobericht

Der BIG Konzern agiert in einem dynamischen wirtschaftlichen, aktuell durch multiple Krisen (Ukraine-Russland-Krieg, Energiekrise, Inflationskrise, Klimakrise) geprägten Umfeld und ist daher mit unterschiedlichen Chancen und Risiken konfrontiert. Um diesen Herausforderungen zu begegnen, setzt der Konzern auf ein aktives Chancen- und Risikomanagement und auf dessen kontinuierliche Weiterentwicklung.

Das konzernweite Risikomanagement hat zum Ziel, sowohl Chancen als auch Risiken frühzeitig zu erkennen, diese zu bewerten, zu analysieren und geeignete Maßnahmen zur Chancensteigerung bzw. Risikoreduktion abzuleiten. So kann die Gefährdung der operativen und strategischen Ziele vermieden werden. Im Rahmen regelmäßig tagender Risikomanagement-Committees mit den maßgeblichen risikotragenden Unternehmenseinheiten werden Risiken und Chancen gesteuert sowie Risikotransparenz und Risikoverständnis in der Unternehmenskultur gestärkt.

Durch eine regelmäßige sowie in kritischen Fällen eine Ad-hoc-Berichterstattung an die Geschäftsführung und an den Aufsichtsrat wird sichergestellt, dass mögliche Unsicherheiten in den wesentlichen Entscheidungsprozessen mitberücksichtigt werden. Das Top-Management ist somit in risikorelevante Entscheidungen eingebunden.

Die Risikopolitik des BIG Konzerns resultiert aus der Geschäftsstrategie und konkretisiert sich in einer Reihe von Regelungen, deren praktische Umsetzung durch unternehmensinterne Prozesse laufend überwacht wird. Ausgehend von der bei der Geschäftsführung liegenden Gesamtverantwortung ist das Risikomanagementsystem dezentral organisiert. Es wird auf allen Unternehmensebenen gelebt und ist für sämtliche Organisationseinheiten bindend.

Chancen und Risiken werden in regelmäßigen Abständen von den jeweiligen Organisationseinheiten evaluiert. Dabei werden die identifizierten potenziellen Risiken und Chancen strukturiert und nach Eintrittswahrscheinlichkeit und Auswirkung bewertet. Gemeinsam mit entsprechenden Maßnahmen zur Risikovermeidung oder -reduzierung erfolgt die Berichterstattung an das Konzernrisikomanagement.

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

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

5.1 Wesentliche Risiken

5.1.1 Immobilienbewertungsrisiko

Das Immobilienbewertungsrisiko umfasst das Risiko sich ändernder Liegenschaftswerte im Immobilienportfolio. Diese positiven wie auch negativen Wertschwankungen werden durch Faktoren wie makroökonomische Rahmenbedingungen (z.B. der Zinslandschaft), lokale Immobilienmarktentwicklungen, immobilien spezifische Parameter, aber auch durch gesetzliche Bestimmungen, die sich auf die Verlässlichkeit des Cashflows von Immobilien auswirken können, beeinflusst.

Das wesentlichste Risiko im makroökonomischen Bereich ist eine sich ändernde Zinslandschaft in Form von steigenden Zinsen, da dies steigende Renditen am Anleihenmarkt und höhere Kapitalisierungszinssätze zur Folge hätte. Investoren würden sich infolgedessen höhere Renditen durch Immobilieninvestments erwarten sowie gegebenenfalls Kapital aus dem Immobilienmarkt abziehen und anders veranlagen. Eine Abschwächung der Konjunktur kann auch aus Immobilienmarktsicht als Risiko in Bezug auf die Mietpreisentwicklung, speziell für Büroflächen, genannt werden. Ein Zinsanstieg wiederum könnte sich negativ auf die Preisentwicklung – speziell von Wohnbauflächen – auswirken, da dann davon auszugehen ist, dass sich Kapitalanleger aus dem Wohnungsmarkt zunehmend zurückziehen und die Preise fallen würden.

Aktuell sind am Immobilienmarkt aufgrund der stark gestiegenen Renditen relativ hohe Abwertungen zu beobachten. Das Bestandsportfolio der BIG ist von drohenden Abwertungen weniger betroffen, Gründe hierfür sind vor allem der konservative Bewertungsansatz der vergangenen Jahre und die aufgrund der Indexierung der Bestandsverträge gestiegenen Mieterlöse.

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

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

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

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

5.1.2 Investitionsrisiko

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

Vor Ankauf einer neuen Immobilie führt die BIG zudem eine umfangreiche Due-Diligence-Prüfung unter Einbindung interner und externer Expert*innen durch, um wirtschaftliche, technische, rechtliche und auch steuerliche

Risiken auszuschließen bzw. zu minimieren. Neben markt- und immobilienpezifischen Risiken bildet die zugrunde gelegte Renditeerwartung im Ankauf ein wesentliches Risikomerkmak. Hier gilt es, die aktuellen Marktentwicklungen genau zu analysieren.

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

5.1.3 Risiken aus der Projektentwicklung

Der BIG Konzern verfügt mit der ARE DEVELOPMENT über eine auf Projektentwicklung spezialisierte Enkelgesellschaft. Die größten Risiken bestehen in zeitlichen Verzögerungen, Kostenerhöhungen oder in der Veränderung der Marktsituation sowie in sich ändernden rechtlichen Rahmenbedingungen. Konkret ergeben sich hierbei vier wesentliche Risikobereiche:

5.1.3.1 Beschaffungsmarkt

Aufgrund der aktuellen Marktentwicklung – hohe Finanzierungskosten und steigende Renditen – sind am Immobilienmarkt Preisabschläge zu beobachten. Die Preisfindung ist jedoch noch im Gange, weshalb an den Investmentmärkten immer noch wenig Aktivität stattfindet. Im Rahmen der Grundstücks-/Projektakquisition wird besonders auf die langfristige Wirtschaftlichkeit von Projektentwicklungen geachtet. Ein aktives Risikomanagement gewährleistet eine adäquate Prüfung diverser Verwertungs- und Marktentwicklungsszenarien. Ein weiteres beschaffungsseitiges Risiko ergibt sich im Bereich der Baukostenentwicklung. In den letzten Jahren war ein starker Anstieg der Baustoffpreise zu beobachten. Diese Entwicklung hat sich mittlerweile gedreht: Aufgrund der rückläufigen Baukonjunktur ist beim Baupreisindex eine Entspannung zu beobachten. Die Entwicklung der Baupreise wird laufend verfolgt und Kostensteigerungen werden in den Planungen berücksichtigt.

5.1.3.2 Absatzmarkt

Bei Wohnbauprojekten könnte eine wesentliche Änderung der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung in den Ballungszentren zu einem Überangebot an Wohnraum führen. Das würde in weiterer Folge negativen Einfluss auf die erzielbaren Verkaufs- oder Mietpreise haben. Hier könnte vor allem am Wiener und Grazer Wohnbaumarkt aufgrund der hohen Anzahl an Fertigstellungen in Kombination mit einem geringeren Bevölkerungswachstum in manchen Segmenten (schwerpunktmäßig im freifinanzierten und im höherpreisigen Bereich) eine gewisse Marktsättigung eintreten. Beeinflusst durch die COVID-19-Pandemie könnten sich zudem Änderungen bei den Anforderungen an die Grundrisse (steigende Relevanz von Freiflächen) bis hin zu demografischen Verschiebungen (Wohnen am Land) ergeben. All diese Auswirkungen sind allerdings mit einer hohen Unsicherheit behaftet, weshalb viele Entwicklungen erst mit einem engmaschigen Monitoring zu erkennen sein werden.

Weiterhin muss die Entwicklung der Zinsdynamik genau beobachtet werden, da die gestiegenen Zinsen negativ auf das Preisniveau am Wohnungsmarkt wirken. Weitere Absatzrisiken können sich durch etwaige Gesetzesänderungen ergeben, welche die Rahmenbedingungen für die Verwertung von Wohnbauten verändern.

Im Bürobereich könnte eine Aufwertung des sich in der COVID-19-Krise etablierten Homeoffice künftig zu einem geänderten Büroflächenbedarf führen. So ist es möglich, dass durch die geänderten Anforderungen an Grundrisse aufgrund der krisenbedingten Erfahrungen beispielsweise die Relevanz von Großraumbüros sinkt und es zu negativen Auswirkungen auf Bestandsobjekte bzw. laufende Projekte kommt. Zudem etablieren sich im Zuge der Digitalisierung verstärkt neue Formen des Arbeitens und Wohnens wie beispielsweise Co-Working- und Shared-Spaces-Konzepte, die am Markt immer mehr an Bedeutung gewinnen. Im Zuge der Büroflächenkonzeption ist auf diese Entwicklungen Bedacht zu nehmen.

Um derartige Marktentwicklungen und -trends möglichst frühzeitig erkennen und antizipieren zu können, findet im BIG Konzern eine laufende aktive Marktbeobachtung und -analyse, zum Teil in Zusammenarbeit mit wissenschaftlichen Expert*innen, statt.

5.1.3.3 Umsetzungsrisiken

Mangelnde Ausführungs- und Ausstattungsqualität sowie zeitliche Verzögerungen könnten ein Risiko für die erfolgreiche Umsetzung eines Projekts bedeuten. Der Fokus des Konzerns liegt daher auf dem Verhältnis von geplanten Projekten zu vorhandenen Grundstücken sowie auf ausreichenden und qualitativ geeigneten internen Ressourcen für geplante Projekte.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Sich ändernde rechtliche Rahmenbedingungen im Laufe einer Projektentwicklung können potenziell negative Auswirkungen auf den Projekterfolg haben. In diesem Zusammenhang ergeben sich beispielsweise bei der Entwicklung von Bauerwartungsland oder generell bei Liegenschaften, die aufgrund ihrer Lage, ihrer Eigenschaften oder sonstigen Beschaffenheit eine neue Nutzung erwarten lassen, spezifische Widmungsrisiken. Zunehmend ökologisch orientierte Raumordnungsprogramme als Reaktion auf die Klimakrise haben sinnvollerweise vermehrt die Vermeidung von neuer Bodenversiegelung zum Ziel und forcieren stattdessen eine Nachverdichtung von bereits versiegelten Flächen. Im Zuge von Projektentwicklungen, vor allem aber in Zusammenhang mit Neuakquisitionen wird auf diese Entwicklungen geachtet.

Die starken Preisanstiege für freifinanzierte Wohnflächen rückten das Thema Leistbarkeit vermehrt in den öffentlichen Diskurs. Mit der Entwicklung von Flächen für den geförderten Wohnbau zur Veräußerung im Quartiersmix wird versucht, dem entgegenzuwirken. Bei Mietwohnbauobjekten und -projekten könnten weitere regulatorische Eingriffe negative Einflüsse auf die Wirtschaftlichkeit haben.

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

5.1.4 Vermietungsrisiko

Der BIG Konzern vermietet seine Liegenschaften überwiegend langfristig an Institutionen des Bundes. Ausfalls- und Leerstandsrisiken werden vor allem durch ein aktives Asset Management reduziert. Der vermietbare Leerstand lag 2023 bei 1,0 %.

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

5.1.5 Konzentrationsrisiko

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

5.1.6 Partnerrisiken

Der BIG Konzern realisiert einige Projektentwicklungen in Joint Ventures und ist dadurch von Projektpartner*innen, deren Bonität sowie Zahlungs- und Leistungsfähigkeit abhängig, die deshalb jeweils überprüft werden. Bei einem Ausfall der Partner*innen kann es aufgrund vereinbarter Auftrittsrechte der Partneranteile zu einem erhöhten Kapitalbedarf sowie Projektrisiko kommen.

5.1.7 Nachschussverpflichtungen

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

5.1.8 Cyber-Risiken

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

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

5.1.9 Finanzielle Risiken und Einsatz von Finanzinstrumenten

Die Risikopolitik, die Risikostrategie sowie der Handlungsrahmen der Abteilung Finanzmanagement sind durch eine Treasury-Richtlinie, welche jährlich aktualisiert wird, klar geregelt.

Der Konzern und die Konzerngesellschaften werden zentral finanziert. Die Analyse und das Management der finanziellen Risiken werden zentral gesteuert. Die Geschäftsführung wird im Rahmen eines regelmäßigen Reportings über die Entwicklung und Struktur der finanziellen Situation sowie über die finanziellen Risiken informiert.

Die Finanzierung des BIG Konzerns erfolgt in Form einer Portfoliofinanzierung, bei der Bankfinanzierungen, öffentliche Anleihen, Privatplatzierungen sowie Finanzierungen durch die Österreichische Bundesfinanzierungsagentur (OeBFA) im Rahmen der mittel- und langfristigen Kapitalbeschaffung zum Einsatz kommen. Fremdkapital wird insbesondere zur Refinanzierung auslaufender Finanzierungen sowie zur Finanzierung von Neubau- und Instandhaltungsinvestitionen und Akquisitionen benötigt.

Kurzfristige Refinanzierungen erfolgen über den Geldmarkt in Form von Barvorlagen und Commercial Papers. Im Sinne einer Aktiv-Passiv-Steuerung bringt die langfristige Struktur der Aktivseite eine ebenso entsprechende Gestaltung der Passivseite mit sich.

Der BIG Konzern verfolgt im Rahmen seines Portfolioansatzes eine konservative Risikopolitik und achtet dennoch auf eine Optimierung des Chancen-Risiko-Verhältnisses. Die Begrenzung finanzieller Risiken und die Sicherung des operativen Unternehmenserfolgs stellen wesentliche Ziele dar. Die wichtigsten Maßnahmen sind die Refinanzierung und die Liquiditätssicherung zur Gewährleistung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit des Konzerns und der Konzerngesellschaften sowie die Anpassung des Portfolios an die jeweilige geänderte Marktsituation. Finanzielle Transaktionen und der Einsatz von Derivaten orientieren sich grundsätzlich am Bedarf aus dem Grundgeschäft des Unternehmens, wobei eine möglichst neutrale Auswirkung auf die Gewinn- und Verlust-Rechnung zu berücksichtigen ist.

Das Finanzergebnis als wesentlicher Bestandteil des Unternehmenserfolgs unterliegt dem Zins- und Währungsrisiko.

Krisensituationen wie die derzeitigen Energie-, Kriegs-, Klima- und Inflationskrisen können auch im Finanzbereich zu Verwerfungen führen und sich in Form von erhöhten Margen, steigenden Sicherheitsanforderungen, Liquiditätsengpässen oder zurückhaltender Kreditvergabe niederschlagen.

5.1.9.1 Zinsrisiken

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

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

Der überraschend starke Anstieg des Zinsniveaus in den Geschäftsjahren 2022/2023 führte zu einer geänderten Risikoeinstufung des Zinsänderungsrisikos. Derzeit werden Effekte aus dem Zinsänderungsrisiko als wesentlich substanzielles Risiko eingestuft und der Anteil der variablen Finanzierungen reduziert. Das Zinsänderungsrisiko wird laufend überwacht.

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

5.1.9.2 Währungsrisiken

Währungsrisiken ergeben sich aus den Finanzverbindlichkeiten in Fremdwährungen und den damit verbundenen Wechselkursbedingten Bewertungsergebnissen. Alle Emissionen sind durch Derivate gegen Änderungen in den Wechselkursen gesichert und der Konzern verfügt über keine offenen Fremdwährungspositionen.

5.1.9.3 Liquiditätsrisiko / Kreditlinienrisiko

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

Die BIG verfügt über ein Cash-Pooling, in welches operativ tätige Tochtergesellschaften eingebunden sind. Sie verfolgt eine klare Bankenpolitik und arbeitet mit nationalen sowie internationalen Banken zusammen. Durch diese diversifizierte Strategie kann die BIG als Aa1-geratete Schuldnerin jederzeit über genügend Liquidität verfügen. Aus heutiger Sicht verfügt der Konzern über ausreichend hohe Liquidität und Liquiditätsvorsorgen.

Aufgrund der guten Bonität, welche auch in Zusammenhang mit der Bonität der Republik Österreich steht, aber auch aufgrund der Risiko-reduzierenden Maßnahmen, ist sowohl das kurz- als auch das langfristige Liquiditätsrisiko als gering zu bewerten.

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

Durch drohende Insolvenzen im Immobiliensektor kommt es zu Belastungen der Banken und zu einer erhöhten Risikoaversität dieser, was das Entstehen von Finanzierungs-klemmen am Markt begünstigt.

5.1.9.4 Ausfallsrisiko

Im Finanzbereich werden Neugeschäfte, aus denen ein Ausfallsrisiko entstehen kann, nur mit Banken mit einem Bonitätsrating von mindestens A3/A– zum Zeitpunkt des Eingehens oder gegen Besicherung abgeschlossen. Die Bonität der Institute wird regelmäßig überwacht.

Im operativen Geschäft werden die Außenstände ebenso regelmäßig überprüft, und es erfolgen entsprechende Einzelwertberichtigungen. Dabei entstammt der Großteil der Forderungen aus Geschäften mit Mieter*innen des Bundes.

5.1.9.5 Steuerrisiko

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

Obwohl Unternehmen derzeit gesetzlich noch nicht verpflichtet sind, ein internes Steuerkontrollsystem (SKS) einzuführen, ist aufgrund der stetig wachsenden steuerlichen Anforderungen und Herausforderungen im Geschäftsjahr 2020 ein konzerninternes Steuerkontrollsystem etabliert worden, welches im Geschäftsjahr 2021 zertifiziert wurde. Der Zielsetzung des SKS folgend liegt der Schwerpunkt auf der Beurteilung der steuerrelevanten Risiken und der Steuerungs- und Kontrollmaßnahmen. Dadurch soll gewährleistet sein, dass alle Konzerneinheiten die Steuern termingerecht und betragsrichtig abführen. Das Risiko von etwaigen Regelverstößen soll rechtzeitig erkannt und verhindert werden. Das zertifizierte Steuerkontrollsystem trägt so dazu bei, finanzielle Risiken, finanzstrafrechtliche Risiken, Reputationsrisiken und Geschäftsrisiken des Unternehmens zu reduzieren.

5.1.9.6 Kapitalrisikomanagement

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

5.2 Internes Kontrollsystem

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

Das IKS der BIG verfolgt folgende grundlegende Ziele:

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

Darüber hinaus ist es auf die Einhaltung

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

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

5.2.1 Kontrollumfeld und Maßnahmen

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

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

Mit dem BIG Kodex besteht ein unternehmensweites Regelwerk für alle Mitarbeiter*innen und alle wesentlichen Geschäftsprozesse. Der BIG Kodex regelt zudem Compliance-relevante Themen (Verhaltenskodex, Antikorruption etc.), zu denen die Mitarbeiter*innen verpflichtende Schulungen erhalten.

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

Sämtliche Kontrollmaßnahmen werden im laufenden Geschäftsprozess durchgeführt, um sicherzustellen, dass potenziellen Fehlern oder Abweichungen in der Finanzberichterstattung vorgebeugt wird bzw. diese ehestmöglich entdeckt und korrigiert werden.

5.2.2 Monitoring

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

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

Corporate Governance

6.1 Freiwilliges Bekenntnis zum Österreichischen Corporate Governance Kodex

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

Aufgrund der mittelbaren Eigentümerinnenstellung der Republik Österreich werden in der BIG zudem die Regeln des Bundes-Public Corporate Governance Kodex befolgt (www.big.at/investor-relations/corporate-governance).

6.2 Compliance und Unternehmenswerte

Im Rahmen der konzernweiten Compliance-Struktur sind der Verhaltens- und Ethikkodex sowie sämtliche Compliance-relevanten Regelungen in der BIG verbindlich einzuhalten. Um die Compliance-Struktur übersichtlich zu gestalten, wurde im unternehmenseigenen Intranet ein vom Compliance Officer betreuter Compliance-Bereich eingerichtet. Hier können sich Mitarbeiter*innen zu Compliance-relevanten Themen und Regelungen informieren. Im Geschäftsjahr 2019 wurde zudem ein E-Learning-Tool zum Thema Antikorruption veröffentlicht, um eine zeit- und ortsunabhängige Schulungswiederholung für Mitarbeiter*innen zu ermöglichen. Auch neue Mitarbeiter*innen haben damit die Möglichkeit, kurzfristig die Antikorruptionsschulung sowie den dazugehörigen Wissenscheck zu absolvieren. Darüber hinaus können sich Mitarbeiter*innen bei Fragen jederzeit direkt an den Compliance Officer wenden. Im Rahmen des elektronischen Hinweisgebersystems können allfällige Missstände auch anonym aufgezeigt werden. Die Mitarbeiter*innen sind zudem den grundlegenden Wertvorstellungen des Unternehmens verpflichtet, die nachhaltig kommuniziert und gelebt werden.

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

6.3 Korruptionsprävention und Umgang mit Interessenkonflikten

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

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

6.4 Arbeitsweise der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung der BIG besteht aus den zwei Mitgliedern DI Hans-Peter Weiss, CEO, und DI Wolfgang Gleisner, COO, deren Kompetenzen klar zugeordnet sind. Die Geschäftsführer stehen in regelmäßigem Austausch miteinander sowie im laufenden Dialog und Informationsaustausch mit den Führungskräften.

Nichtfinanzieller Bericht

Das Nachhaltigkeitsmanagement der BIG sowie ihre nichtfinanziellen Leistungsindikatoren zu den Themen Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange (Aus- und Weiterbildung, Familien- und Gesundheitsförderung) werden gesondert im beigelegten Nichtfinanziellen Bericht 2023 gemäß NaDiVeG beschrieben. Weiterführende Informationen finden sich auch unter nachhaltigkeit.big.at.

Forschung und Entwicklung

8.1 Forschungsprojekt Schulraumlüftung

Das Forschungsprojekt Schulraumlüftung wurde von Juli 2022 bis Juli 2023 durchgeführt. Das primäre Ziel war, eine Entscheidungsgrundlage pro oder kontra mechanischer (zentraler/dezentraler) Lüftung für die Auswahl zukünftiger Lüftungssysteme im Rahmen von Projekten oder von Nachrüstungen in Bestandsgebäuden zu erarbeiten.

Seitens des Unternehmensbereichs Schulen wurden drei Schulstandorte aus dem BIG Portfolio festgelegt, welche mit jeweils unterschiedlichen Lüftungslösungen (mechanisch-zentrales Lüftungssystem, mechanisch-dezentrales Lüftungssystem und automatisierte Fensterlüftung) ausgestattet sind. Das Monitoring der drei Schulobjekte beinhaltete dabei die Messung von sämtlichen relevanten qualitativen Kriterien hinsichtlich der Raumlüftung sowie eine Darstellung der energetischen Verbräuche und der Kosten für Betrieb und Wartung der Anlagen. Weiters wurden die subjektiv empfundenen Behaglichkeitskriterien unter Zuhilfenahme von Nutzer*innenbefragungen analysiert. Es wurden primär Dauermessungen (Messsensoren), aber auch Punktmessungen in den Klassenräumen durchgeführt.

Das Projekt wurde Ende des dritten Quartals 2023 erfolgreich abgeschlossen. Die Ergebnisse aus dem Forschungsprojekt finden künftig bei der Ausführung von Projekten im Unternehmensbereich Schulen ihre Berücksichtigung.

8.2 Mitfinanzierung Stiftungsprofessur

Die BIG wird in den kommenden Jahren verstärkt in den Holzbau investieren. Errichtet werden auch Gebäude, die besondere Ansprüche an die Planung und Ausführung haben – sei es, weil sie hohe Traglasten aushalten müssen, komplexe Anforderungen an Brandschutz oder Raumklima haben oder besonders großvolumig sind. Um das Potenzial des Bauens mit Holz ausschöpfen zu können, braucht es Forschung und Lehre. Zusammen mit proHolz Austria finanziert die BIG daher eine Stiftungsprofessur für Holzbau im urbanen Raum. Die neue Professur ist an der Technischen Universität Wien angesiedelt, genauer gesagt am Institut für Architektur und Entwerfen der Fakultät für Architektur und Raumplanung.

8.3 Forschungsprojekt zur Nutzung von Liegenschaften während des NS-Regimes

Die Bundesimmobiliengesellschaft startete im Jahr 2023 ein Forschungsprojekt zu ausgewählten Gebäuden und Liegenschaften, die derzeit in ihrer Verantwortung stehen und in den Jahren 1938 bis 1945 möglicherweise vom NS-Regime in verbrecherischer Art und Weise genutzt wurden. Ebenso werden Eigentümerwechsel dieser Liegenschaften im selben Zeitraum untersucht.

Bedingt durch das umfangreiche Portfolio des BIG Konzerns wird dem gesamten Projekt eine Pilotstudie vorangestellt: In diesem ersten Schritt sollen zunächst ein Teil der Amtsgebäude und Entwicklungsliegenschaften der ARE Austrian Real Estate, einer Tochtergesellschaft der BIG, untersucht werden.

Um die bestmögliche Herangehensweise an ein solch umfangreiches Projekt zu gewährleisten, wurde im Herbst 2023 ein Wettbewerb ausgelobt. Wissenschaftler*innen aus den geistes-, sozial- und kulturwissenschaftlichen Bereichen österreichischer Forschungseinrichtungen waren eingeladen, ein Konzept für die Untersuchung der Gebäude abzugeben. Eine unabhängige Expert*innen-Kommission wird Anfang 2024 über die Einreichungen beraten und das am besten geeignete Forschungskonzept empfehlen.

2024 werden der Forschungsauftrag an die ausgewählte Einrichtung vergeben und der Zeitplan finalisiert. Nach Vorliegen der Ergebnisse aus der Pilotstudie ist geplant, weitere Gebäude und Liegenschaften im Eigentum des BIG Konzerns zu beforschen. Diese Untersuchungen werden sich über mehrere Jahre erstrecken.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 10. Jänner 2024 wurde ein Kauf- und Abtretungsvertrag zum Ankauf von 51 % der Anteile an der Kirchner Kaserne Projektentwicklungs GmbH geschlossen (Signing und Closing). Bisher war die BIG mit 49 % an der Gesellschaft beteiligt und der Anteil ist im Abschluss in den Anteilen an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen enthalten. Die Übernahme der Beherrschung erfolgt im Geschäftsjahr 2024 und die Gesellschaft wird dann zu einem vollkonsolidierten Unternehmen. Der Ankauf hat keine wesentliche Auswirkung auf den Konzernabschluss 2023.

Am 29. Jänner 2024 wurde ein Kauf- und Abtretungsvertrag zum Ankauf von 51 % der Anteile an der FoDo Management GmbH und an der FoDo Holding GmbH & Co KG geschlossen (Signing und Closing). Bisher war die BIG mit 49 % an den Gesellschaften beteiligt und die Anteile sind im Abschluss in den Anteilen an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen enthalten. Die Übernahme der Beherrschung erfolgt im Geschäftsjahr 2024 und die Gesellschaften und ihre Töchter werden dann zu vollkonsolidierten Unternehmen. Die Ankäufe haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss 2023.

Am 31. Jänner 2024 wurde ein Investment Agreement mit dem Inhalt, dass sich die Anteile der BIG an der AMPEERS ENERGY GmbH einerseits durch Verwässerung und andererseits durch Verkauf um 17,49 % auf 10,4 % reduzieren werden, geschlossen (Signing). Das Closing wird für das 1. Halbjahr 2024 erwartet. Bisher war die BIG mit 27,89 % an der Gesellschaft beteiligt und die Beteiligung ist als Anteil als assoziiertes Unternehmen klassifiziert. Die Anteile wurden zum Stichtag von der Position Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen in die Position „Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen“ umgegliedert.

Am 29. Februar 2024 wurde ein Anteilskauf- und Abtretungsvertrag zum Ankauf von 100 % der Anteile an der ARE DEV VG EINUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH und an der ARE DEV VG ZWEIUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH geschlossen (Signing und Closing). Bisher war die BIG indirekt über die WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H. mit 40 % an den Gesellschaften beteiligt. Im Anschluss wurde am 29. Februar 2024 ein Anteilskauf- und Abtretungsvertrag zum Verkauf von 40 % der Anteile an der WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H. geschlossen (Signing und Closing). Die Anteile wurden zum Stichtag von der Position Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen in die Position „Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen“ umgegliedert.

Darüber hinaus sind nach dem Bilanzstichtag keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, die entweder in der Gesamtergebnisrechnung oder in der Bilanz berücksichtigt hätten werden müssen oder die zu einer Angabepflicht im Anhang führen.

Sonstiges

10.1 Zweigniederlassungen

Die Gesellschaft verfügt über keine Zweigniederlassungen.

Wien, am 1. März 2024

Die Geschäftsführung

DI Hans-Peter Weiss

DI Wolfgang Gleissner



Nichts ist geblieben, wie es war: Wo früher dunkle Gänge dominierten, sind in der HLMW 9 in der Michelbeuergasse jetzt offene, helle Räume. Das Herzstück der Modeabteilung sind die neuen hellen Dachateliers. Das Dachgeschoß wurde ausgebaut und die Schule um insgesamt 800 m² erweitert. Mit der besonders klimafreundlichen Sanierung wurde ein weiterer wichtiger Schritt in Richtung Nachhaltigkeit im Schulalltag getan.

Konzernabschluss

Konzerngesamtergebnisrechnung	64
Konzernbilanz	65
Konzern-Geldflussrechnung	66
Entwicklung des Konzerneigenkapitals	67

Konzerngesamtergebnisrechnung

in TEUR	Anhangsangabe	2023	2022
Umsatzerlöse	7.1.1	1.422.347,3	1.306.761,5
Bestandsveränderung	7.1.2	78.967,3	53.964,6
Sonstige betriebliche Erträge	7.1.3	29.371,8	21.317,1
Ergebnis aus dem Abgang von Immobilien	7.1.4	-12.877,3	7.931,8
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	7.1.5	354,7	11,3
Materialaufwand	7.1.6	-557.866,3	-513.995,6
Personalaufwand	7.1.7	-93.981,8	-77.897,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	7.1.8	-31.847,1	-52.762,1
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)		834.468,5	745.330,6
Abschreibungen		-4.543,0	-4.217,5
Abwertung Vorratsvermögen	7.1.9	0,0	-144,0
Neubewertungsergebnis	7.1.10	659.998,4	754.992,7
Betriebsergebnis (EBIT)		1.489.923,9	1.495.961,8
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	8.3	3.477,6	30.154,3
Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	6.6, 9.4	17.653,6	17.917,9
Finanzaufwendungen	7.1.11	-139.386,7	-118.611,7
Sonstiges Finanzergebnis	7.1.12	27.337,3	24.691,0
Finanzergebnis		-112.049,4	-93.920,7
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		1.399.005,7	1.450.113,3
Ertragsteuern	8.14	-324.796,2	-174.840,6
I. Gewinn der Periode		1.074.209,5	1.275.272,7
<i>Davon nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen</i>		3.984,9	885,6
<i>Davon Muttergesellschaft zuzurechnen</i>		1.070.224,6	1.274.387,1
Posten, die in den Gewinn oder Verlust umgegliedert wurden oder werden können			
Ergebnis aus Cashflow Hedges	7.1.13	6.684,2	27.457,4
Steuereffekt	8.14	-1.537,4	-6.972,9
Posten, die nie in den Gewinn oder Verlust umgegliedert werden			
Neubewertung des Anlagevermögens		0,0	0,0
Neubewertung der Schuld aus leistungsorientierten Versorgungsplänen	8.10	-429,8	1.380,7
Steuereffekt	8.14	98,8	171,7
II. Sonstiges Ergebnis		4.815,9	22.036,9
III. Gesamtergebnis		1.079.025,4	1.297.309,7
<i>Davon nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen</i>		3.984,9	885,6
<i>Davon Muttergesellschaft zuzurechnen</i>		1.075.040,5	1.296.424,1

Konzernbilanz

Aktiva

in TEUR	Anhangsangabe	31.12.2023	31.12.2022
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	8.1	17.224.842,6	16.121.566,3
Selbst genutzte Immobilien	8.2	41.686,9	42.694,4
Sonstige Sachanlagen	8.2	32.228,1	20.151,7
Immaterielle Vermögenswerte	8.2	649,2	757,5
Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	8.3	485.191,5	515.114,5
Derivative Finanzinstrumente	9.3	100.003,2	67.894,6
Sonstige Vermögenswerte	8.4	159.919,1	160.813,6
Langfristiges Vermögen		18.044.520,6	16.928.992,5
Vorräte	8.5	312.490,3	249.271,6
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	8.6	68.609,2	113.208,0
Derivative Finanzinstrumente	9.3	0,0	0,0
Liquide Mittel	8.7	304.572,8	128.894,1
Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	8.8	7.094,2	0,0
Kurzfristiges Vermögen		692.766,5	491.373,7
Aktiva gesamt		18.737.287,1	17.420.366,2

Passiva

in TEUR	Anhangsangabe	31.12.2023	31.12.2022
Nennkapital	8.9	226.000,0	226.000,0
Sonstige Rücklagen	8.9	20.537,8	15.721,9
Gewinnrücklagen	8.9	10.365.296,3	9.565.303,2
Der Muttergesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital		10.611.834,1	9.807.025,1
Nicht beherrschende Anteile	8.9	13.091,4	9.106,5
Eigenkapital		10.624.925,5	9.816.131,6
Finanzverbindlichkeiten	8.13	4.711.388,4	4.354.719,7
Personalarückstellungen	8.10	11.653,7	11.268,2
Sonstige Rückstellungen	8.11	64.395,7	70.134,2
Sonstige Verbindlichkeiten	8.15	12.028,2	13.122,9
Derivative Finanzinstrumente	9.3	5.066,6	2.724,3
Passive latente Steuern	8.14	2.261.402,4	2.049.326,8
Langfristige Verbindlichkeiten		7.065.934,9	6.501.296,1
Finanzverbindlichkeiten	8.13	350.377,4	425.382,4
Personalarückstellungen	8.10	11.999,2	10.546,7
Sonstige Rückstellungen	8.11	277.475,0	275.062,8
Rückstellung für tatsächliche Ertragsteuern	8.12	11.573,5	4.886,3
Sonstige Verbindlichkeiten	8.15	395.001,6	387.060,3
Derivative Finanzinstrumente	9.3	0,0	0,0
Kurzfristige Verbindlichkeiten		1.046.426,8	1.102.938,5
Passiva gesamt		18.737.287,1	17.420.366,2

Konzern-Geldflussrechnung

in TEUR	Anhangsangabe	2023	2022
Geldflüsse aus Geschäftstätigkeit:			
Ergebnis vor Ertragsteuern		1.399.005,7	1.450.113,3
Zinsergebnis	7.1.11, 7.1.12	123.444,9	73.480,8
Abschreibungen	8.2	4.543,0	4.217,5
Abwertung Vorratsvermögen	7.1.9	0,0	144,0
Neubewertungsergebnis	7.1.10	-659.998,4	-754.992,7
Zeitwertänderung Derivate und Folgebewertung Anleihen	7.1.11, 7.1.12	-10.215,5	16.372,8
Ergebnisanteile von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	8.3	-3.477,6	-30.154,3
Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	8.3	-17.653,6	-17.917,9
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und sonstigen Vermögenswerten	7.1.4, 7.1.5	12.877,3	-7.931,8
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	7.1.5	-354,7	-11,3
Sonstige unbare Transaktion		-3.102,1	3.633,8
Cashflow aus dem Ergebnis		845.069,1	736.954,2
Veränderung von Forderungen aus Finanzierungsleasing	8.4, 8.6	4.911,5	3.983,1
Veränderung Vorräte, Forderungen und sonstige Vermögenswerte	8.4, 8.5, 8.6	-60.336,2	-59.442,6
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.15	26.769,3	16.103,3
Veränderung Personalrückstellungen	8.10	1.056,0	-838,4
Veränderung sonstige Rückstellungen, sonstige Verbindlichkeiten und Abgrenzungen	8.11, 8.15	54.804,8	96.682,9
Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen		27.205,4	56.488,3
Gezahlte Ertragsteuern	8.14	-107.471,9	-108.871,4
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit		764.802,6	684.571,1
Geldflüsse aus Investitionstätigkeit:			
Erwerb von Immobilien, Sachanlagevermögen und sonstigen Vermögenswerten	8.1, 8.2	-436.377,3	-538.477,3
Erwerb von Tochterunternehmen abzüglich erworbener liquider Mittel	6.4	-90.410,3	-51.662,7
Einzahlungen aus dem Abgang von Tochterunternehmen	6.6	523,1	11,3
Auszahlungen im Zusammenhang mit nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	8.3	-9.052,6	-10.751,2
Einzahlungen aus dem Abgang von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	6.6, 8.3	27.438,9	27.470,5
Erhaltene Dividenden	8.3	22.310,3	17.212,9
Vergabe von Ausleihungen	8.4	-7.236,1	-16.901,4
Rückzahlungen von Ausleihungen	8.4	30.932,6	8.003,7
Erhaltene Zinsen	7.1.12	10.834,8	8.224,8
Veräußerung von Immobilien, Sachanlagevermögen und sonstigen Vermögenswerten	7.1.4	28.871,5	18.108,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit		-422.165,0	-538.760,7
Geldflüsse aus Finanzierungstätigkeit:			
Rückzahlung von Anleihen	8.13	0,0	-54.137,7
Rückzahlung Derivat (Hedge)	8.13	0,0	10.112,7
Rückzahlung von Bankverbindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen	8.13	-2.893.028,0	-4.125.822,1
Aufnahme von Bankverbindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen	8.13	3.136.070,8	4.426.312,5
Gezahlte Zinsen	7.1.11.	-131.340,9	-90.767,1
Gezahlte Dividende	8.9	-250.000,0	-230.000,0
Auszahlungen für Nachbesserung	8.9	-19.649,4	-12.699,4
Auszahlungen für Leasingverbindlichkeiten	9.1.4	-9.011,5	-8.126,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		-166.958,9	-85.127,6
Gesamt Cashflow (= Veränderung der liquiden Mittel)		175.678,7	60.682,9
Liquide Mittel 01.01.	8.7	128.894,1	68.211,2
Liquide Mittel 31.12.	8.7	304.572,8	128.894,1
Nettoveränderung der liquiden Mittel		175.678,7	60.682,9

Entwicklung des Konzerneigenkapitals

in TEUR	Stammkapital	Cashflow Hedge-Rücklage	Neubewertung IAS 19	Neubewertung IAS 16	Gewinnrücklage	Der Muttergesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital gesamt
Stand am 01.01.2022	226.000,0	-24.661,8	-1.594,7	19.941,5	8.542.128,7	8.761.813,7	8.220,9	8.770.034,6
Gewinn					1.274.387,1	1.274.387,1	885,6	1.275.272,7
Sonstiges Ergebnis		20.484,6	1.020,6	531,8		22.036,9	0,0	22.036,9
Gesamtergebnis	0,0	20.484,6	1.020,6	531,8	1.274.387,1	1.296.424,1	885,6	1.297.309,7
Transaktionen mit Eigentümern								
Nachbesserungsverpflichtung					-18.155,2	-18.155,2		-18.155,2
Ausschüttung					-233.057,4	-233.057,4		-233.057,4
Gesamte Transaktion mit Eigentümern	0,0	0,0	0,0	0,0	-251.212,6	-251.212,6	0,0	-251.212,6
Stand am 31.12.2022	226.000,0	-4.177,3	-574,1	20.473,3	9.565.303,2	9.807.025,1	9.106,5	9.816.131,6
Anhangsangabe	8.9	8.9	8.9	8.9	8.9	8.9	8.9	8.9

in TEUR	Stammkapital	Cashflow Hedge-Rücklage	Neubewertung IAS 19	Neubewertung IAS 16	Gewinnrücklage	Der Muttergesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital gesamt
Stand am 01.01.2023	226.000,0	-4.177,3	-574,1	20.473,3	9.565.303,2	9.807.025,1	9.106,5	9.816.131,6
Gewinn					1.070.224,6	1.070.224,6	3.984,9	1.074.209,5
Sonstiges Ergebnis		5.146,8	-330,9	0,0		4.815,9	0,0	4.815,9
Gesamtergebnis	0,0	5.146,8	-330,9	0,0	1.070.224,6	1.075.040,5	3.984,9	1.079.025,4
Transaktionen mit Eigentümern								
Nachbesserungsverpflichtung					-4.612,9	-4.612,9		-4.612,9
Ausschüttung					-265.618,7	-265.618,7		-265.618,7
Gesamte Transaktion mit Eigentümern	0,0	0,0	0,0	0,0	-270.231,6	-270.231,6	0,0	-270.231,6
Stand am 31.12.2023	226.000,0	969,5	-905,1	20.473,3	10.365.296,3	10.611.834,1	13.091,4	10.624.925,5
Anhangsangabe	8.9	8.9	8.9	8.9	8.9	8.9	8.9	8.9





Wer das sanierte Jugendstilgebäude betritt, spürt sofort: Hier ist ein inspirierender Lernort entstanden, eine Kreativwerkstatt, ein Bildungsraum zwischen Tradition und Moderne. Die neuen, hellen Räume schaffen eine Atmosphäre, die sich positiv auf das Lernklima, aber auch auf das Miteinander auswirkt. Durch die neue Raumstruktur sind neben den Modeateliers drei große Küchen, großzügige Pausenbereiche, ein Wintergarten, ein Bereich für kooperatives offenes Lernen und ein Freiluftklassenzimmer entstanden.

Konzernanhang

Berichtendes Unternehmen	70
Grundsätze der Rechnungslegung	71
Geschäftssegmente	73
Änderungen von Rechnungslegungsmethoden	76
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	78
Konsolidierungskreis	88
Erläuterungen zu den Posten der Konzerngesamtergebnisrechnung	93
Erläuterungen zur Konzernbilanz	97
Sonstige Angaben	118
Bestätigungsvermerk	129

Anhang zum Konzernabschluss

1. Berichtendes Unternehmen

Die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. („BIG“) ist ein Unternehmen mit Sitz in Österreich. Die Adresse des eingetragenen Sitzes des Unternehmens lautet Trabrennstraße 2c, 1020 Wien. Der Konzernabschluss umfasst die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. und ihre Tochterunternehmen (zusammen als „BIG Konzern“ bezeichnet).

Der Konzern ist fast ausschließlich in Österreich tätig und besitzt, bewirtschaftet und entwickelt Immobilien im Bereich der öffentlichen Infrastruktur und im Bereich der Büro- und Wohnimmobilien für private und gewerbliche Mieter.

2. Grundsätze der Rechnungslegung

Der Konzernabschluss der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB erstellt. Er wurde von der Geschäftsführung am 1. März 2024 zur Veröffentlichung genehmigt. Abschlussstichtag des Konzerns und aller im Konzern einbezogenen Unternehmen ist der 31. Dezember 2023. Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgte unter der Going-Concern-Prämisse.

2.1 Funktionale und Darstellungswährung

Dieser Konzernabschluss wird in Euro, der funktionalen Währung des Unternehmens, dargestellt. Alle in Euro dargestellten Finanzinformationen wurden, soweit nicht anders angegeben, auf die nächste Tausenderstelle gerundet. Bei der Summierung von Beträgen können durch Verwendung automatischer Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

2.2 Verwendung von Ermessensentscheidungen und Schätzungen

Die Erstellung des Konzernabschlusses in Übereinstimmung mit den IFRS erfordert Ermessensbeurteilungen, Schätzungen und die Festlegung von Annahmen über künftige Entwicklungen durch das Management des BIG Konzerns, die den Ansatz und den Wert von Vermögenswerten und Schulden, die Angabe von sonstigen Verpflichtungen am Bilanzstichtag und den Ausweis von Erträgen und Aufwendungen während des Berichtsjahres wesentlich beeinflussen.

Der BIG Konzern ist mit klima- und umweltbezogenen Risiken konfrontiert. Diese können Auswirkungen auf Schätzungsunsicherheiten und Ermessensentscheidungen haben und betreffen aus derzeitiger Sicht im Wesentlichen die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, Rückstellungen sowie latenter Steuern. Die klima- und umweltbezogenen Risiken haben im Geschäftsjahr 2023 keine wesentlichen Auswirkungen auf die für die Erstellung des Konzernabschlusses verwendeten Annahmen und Schätzungsparameter und es wurden keine neuen Verpflichtungen oder Sachverhalte, welche zu einer Rückstellungsbildung führen, identifiziert.

Bei den folgenden Annahmen besteht ein nicht unerhebliches Risiko, das zu einer wesentlichen Anpassung von Vermögenswerten und Schulden im nächsten Berichtsjahr führen kann:

- Im Rahmen der Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit einem Buchwert von insgesamt TEUR 17.224.842,6 (Vorjahr: TEUR 16.121.566,3) ergeben sich eine Reihe von Schätzungen, die im Zeitablauf wesentlichen Schwankungen unterliegen können.
- Dem Ansatz von aktiven latenten Steuern mit einem Buchwert von insgesamt TEUR 131.548,8 (Vorjahr: TEUR 121.936,8) liegen Erwartungshaltungen des Managements in Bezug auf die hinreichende Verfügbarkeit zukünftig zu versteuernder Einkünfte zugrunde. Die Bilanzierungsentscheidung über Ansatz bzw. Werthaltigkeit der Steuerabgrenzungen beruht auf Annahmen über den Zeitpunkt der Auflösung von latenten Steuerschulden.
- Die Bewertung der sonstigen Rückstellungen mit einem Buchwert von insgesamt TEUR 341.870,7 (Vorjahr: TEUR 345.197,0) erfolgt aufgrund bestmöglicher Schätzungen, die zum Teil durch Sachverständige durchgeführt werden. Bei der Rückstellungsbewertung werden insbesondere Erfahrungswerte aus der Vergangenheit, Wahrscheinlichkeiten über den Ausgang von Rechtsstreitigkeiten oder von abgabenrechtlichen Verfahren, zukünftige Kostenentwicklungen, Zinssatzannahmen usw. berücksichtigt.
- Für die Bewertung der bestehenden Abfertigungs-, Pensions- und Jubiläumsgeldverpflichtungen mit einem Buchwert von insgesamt TEUR 11.653,7 (Vorjahr: TEUR 11.268,2) werden Annahmen für Zinssatz, Pensionsantrittsalter, Lebenserwartung, Fluktuation und künftige Bezugserhöhungen verwendet.
- Für die Bewertung der Wertberichtigung mit einem Buchwert von insgesamt TEUR 1.960,4 (Vorjahr: TEUR 1.464,5) aufgrund der erwarteten Kreditverluste bei Forderungen aus Lieferung und Leistungen und Vermögenswerten wird auf die Vorgehensweise zur Ermittlung und Höhe der Bewertungseffekte auf Punkt 8.6 verwiesen.

Informationen über weitere Ermessensentscheidungen bei der Anwendung der Rechnungslegungsmethoden, die die im Konzernabschluss erfassten Beträge am wesentlichsten beeinflussen, sind in den nachstehenden Anhangsangaben enthalten:

- Anhangsangabe: 5.1 Konsolidierungsgrundsätze – Beurteilung, ob ein Beherrschungsverhältnis besteht
- Anhangsangabe: 5.6 Leasingverhältnisse – Bestimmung der Laufzeit der Leasingverträge
- Anhangsangabe: 5.12 Umsatzrealisierung – Realisierung des Umsatzes bei der Entwicklung von Eigentumswohnungen bzw. Mieterinvestitionen über einen Zeitraum.

3. Geschäftssegmente

3.1 Grundlagen der Segmentierung

Die interne Berichterstattung und somit die Grundlage für Unternehmensentscheidungen in der BIG basiert auf den Segmenten Spezialimmobilien (diese umfassen im Wesentlichen Objekte mit einem besonderen Sicherheitsaspekt wie z.B. Gefängnisse sowie Sonderimmobilien von untergeordneter wirtschaftlicher Bedeutung für das Unternehmen wie z.B. Stollen, Kriegerfriedhöfe), Schulen, Universitäten und dem Segment Sonstiges, welches das Objekt & Facility Management (OFM) und die Verwaltung inkludiert.

Das Objekt & Facility Management gliedert sich in Objektmanagement (technische Instandhaltung und Hausverwaltung) und Facility Services (Dienstleistungen wie Inspektion und Wartung von Betriebsanlagen, Erstellung von Prüfberichten, Sicherheitsdienste). Es erbringt sowohl intern als auch extern Leistungen. Aufgrund von Unwesentlichkeit werden diese zusammengefasst dargestellt.

Die interne Berichterstattung und Steuerung des ARE Teilkonzerns umfasst die Bereiche konsolidierter Bestand und konsolidierte Entwicklung.

Das Portfolio des als Segment gesteuerten konsolidierten Bestandsgeschäftes umfasst Büro-, Gewerbe- und Wohnungsliegenschaften, mit dem mittelfristigen Diversifikationsziel, den Mietanteil von nicht öffentlichen Kunden deutlich zu steigern. Die ARE nützt im Sinne ihrer Strategie sich ergebende Marktchancen zum Erwerb von Immobilien.

Das konsolidierte Entwicklungsgeschäft umfasst die Projektentwicklung innovativer Wohn-, Büro- und Gewerbeimmobilien, deren Tätigkeit in den nächsten Jahren strategisch ausgebaut werden soll.

Der in der Spalte Anpassungen und Konsolidierungseffekte BIG Teilkonzern unter der Position externe Umsatzerlöse ausgewiesene Betrag resultiert aus externen Erlösen für die Weiterverrechnung von Mieterinvestitionen. Da es sich hierbei um einen ergebnisneutralen Durchlaufposten handelt, erfolgt die Zuordnung erst auf Gesamtebene und somit nicht bereits umsatz erhöhend in den Segmenten. Bei allen anderen Anpassungen handelt es sich um interne Verrechnungen zwischen den Segmenten sowie um konsolidierungsbedingte Anpassungen zu den konzerninternen Geschäftsfällen im BIG Teilkonzern, die auf Gesamtebene wieder zu eliminieren sind.

Die Konsolidierungsüberleitungs-Spalte und die Konsolidierungseffekte-Spalte BIG Konzern betreffen großteils konsolidierungsbedingte Anpassungen zu konzerninternen Geschäftsfällen (Aufwands-/Ertragskonsolidierung) bezogen auf den ARE Teilkonzern bzw. BIG Gesamtkonzern.

Die Kennzahl Bautätigkeit subsumiert sowohl Instandhaltungsaufwendungen als auch Investitionen in das langfristige und kurzfristige Vermögen.

Darüber hinaus enthält das Investitionsvolumen sowohl die Neubau- und Sanierungsinvestitionen in Bestandsimmobilien des Konzerns als auch Investitionen für Projektentwicklungen in 100%igen Konzerngesellschaften sowie 100 % der Investitionen in Projektentwicklungen mit einer Beteiligung über 40 % und anteilige Investitionen bei einer Beteiligung unter 40 %, sofern der Konzern operativ in der Gesellschaft tätig ist.

Für die Zuordnung zu Bestand und Entwicklung ist darüber hinaus die Segmentzuordnung und nicht der Ausweis der Immobilie unter IAS 2 oder IAS 40 maßgeblich.

3.2 Informationen über die berichtspflichtigen Segmente

Informationen bezüglich der Ergebnisse jedes berichtspflichtigen Segments sind nachstehend aufgeführt:

31.12.2023

in TEUR	Spezial- immobilien	Schulen	Universitäten	Sonstige*	
Umsatzerlöse	109.947,1	435.252,0	413.737,7	81.391,6	
davon Mieterlöse	89.784,0	392.954,1	355.708,7	-168,9	
davon externe Umsatzerlöse	108.218,2	435.227,3	413.712,5	16.296,2	
davon konzerninterne Umsatzerlöse	1.728,9	24,7	25,2	65.095,4	
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)	68.239,8	304.971,6	263.452,0	9.028,4	
Betriebsergebnis (EBIT)	148.018,7	497.839,2	535.962,5	6.203,6	
Equity-Ergebnis			21.013,7	-1.025,5	
Finanzergebnis					
Ertragsteuern und latente Steuern					
Gewinn der Periode					
Kennzahlen zur Bautätigkeit	41.570,0	208.765,1	224.552,2	0,0	
Instandhaltungsaufwand	17.295,8	81.363,3	69.333,1	0,0	
Investitionen aus Bautätigkeit	24.274,2	127.401,8	155.219,2	0,0	

* Objekt & Facility Management und Verwaltung

31.12.2022

in TEUR	Spezial- immobilien	Schulen	Universitäten	Sonstige*	
Umsatzerlöse	101.161,1	399.115,8	359.936,1	68.735,0	
davon Mieterlöse	82.705,7	361.196,0	311.872,3	-183,3	
davon externe Umsatzerlöse	99.693,0	399.081,0	359.660,7	12.453,9	
davon konzerninterne Umsatzerlöse	1.468,0	34,8	275,4	56.281,1	
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)	62.433,8	273.720,9	237.215,6	10.187,3	
Betriebsergebnis (EBIT)	177.176,9	501.004,2	456.220,7	7.488,0	
Equity-Ergebnis			17.429,1	-568,1	
Finanzergebnis					
Ertragsteuern und latente Steuern					
Gewinn der Periode					
Kennzahlen zur Bautätigkeit	43.161,8	176.635,0	326.323,8	0,0	
Instandhaltungsaufwand	14.408,0	66.958,0	55.257,3	0,0	
Investitionen aus Bautätigkeit	28.753,8	109.677,1	271.066,4	0,0	

* Objekt & Facility Management und Verwaltung

Anpassungen und Konsolidierungseffekte BIG Teilkonzern	BIG Teilkonzern IFRS	ARE Bestand konsolidiert	ARE Entwicklung konsolidiert	Konsolidierungsüberleitung	ARE Teilkonzern IFRS	Konsolidierungseffekte BIG Konzern	BIG Konzern IFRS
52.785,2	1.093.113,5	302.657,1	52.997,6	-1.583,8	354.070,9	-24.837,1	1.422.347,3
0,0	838.277,9	233.919,4	1.390,1	-370,3	234.939,2	-4.360,7	1.068.856,4
101.397,2	1.074.851,4	296.141,8	51.443,6	0,0	347.585,4	-89,4	1.422.347,3
-48.612,0	18.262,2	6.515,3	1.554,0	-1.583,8	6.485,5	-24.747,7	0,0
180,7	645.872,5	176.045,2	11.726,5	190,0	187.961,7	634,3	834.468,5
191,1	1.188.215,1	297.819,9	3.743,1	190,0	301.753,0	-44,2	1.489.923,9
0,0	19.988,2		1.143,0		1.143,0		21.131,2
							-112.049,4
							-324.796,2
							1.074.209,5
-9.572,0	465.315,4	126.242,9	276.518,2	1,7	402.762,8	-2.628,4	865.449,8
-9.642,6	158.349,6	37.911,3	120,7	1,7	38.033,7	-2.628,4	193.754,9
70,6	306.965,8	88.331,6	276.397,5	0,0	364.729,1	0,0	671.694,9

Anpassungen und Konsolidierungseffekte BIG Teilkonzern	BIG Teilkonzern IFRS	ARE Bestand konsolidiert	ARE Entwicklung konsolidiert	Konsolidierungsüberleitung	ARE Teilkonzern IFRS	Konsolidierungseffekte BIG Konzern	BIG Konzern IFRS
68.203,5	997.151,5	259.039,2	74.260,5	-1.641,0	331.658,7	-22.048,6	1.306.761,5
0,0	755.590,6	203.142,6	1.100,3	-337,5	203.905,4	-4.361,8	955.134,2
110.117,3	981.005,9	252.899,4	72.338,9	0,0	325.238,3	517,3	1.306.761,5
-41.913,8	16.145,6	6.139,8	1.921,6	-1.641,0	6.420,4	-22.565,9	0,0
-2.593,9	580.963,7	153.916,6	11.145,8	34,1	165.096,5	-729,6	745.330,6
-2.593,9	1.139.295,8	354.584,2	6.563,4	34,1	361.181,6	-4.515,6	1.495.961,8
0,0	16.861,0		31.211,2		31.211,2		48.072,2
							-93.920,7
							-174.840,6
							1.275.272,7
-9.104,7	537.015,9	115.272,9	225.395,7	0,0	340.668,6	-14.196,0	863.488,5
-9.104,7	127.518,6	33.588,7	78,7	0,0	33.667,4	-2.600,2	158.585,9
0,0	409.497,3	81.684,2	225.317,0	0,0	307.001,2	-11.595,8	704.902,7

3.3 Wichtiger Kunde

Die Umsatzerlöse mit der Republik Österreich betragen TEUR 1.294.007,3 (Vorjahr: TEUR 1.157.674,0), somit 91 % (Vorjahr: 88 %) der Gesamterlöse des Konzerns (siehe Punkt 7.1.1) und betreffen alle Geschäftssegmente des Konzerns.

4. Änderungen von Rechnungslegungsmethoden

4.1 Neue bzw. geänderte Standards und Interpretationen, erstmalig verpflichtend anwendbar bzw. freiwillig angewendet

Erstmals zum 1. Jänner 2023 sind folgende neue bzw. geänderte Standards anwendbar, wobei sich für die BIG keine wesentlichen Auswirkungen ergeben:

Standard	Titel des Standards bzw. der Änderung	Verpflichtende Erstanwendung
IAS 1 / Leitlinien-dokument 2	Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	01.01.2023
IAS 8	Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen	01.01.2023
IAS 12	Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einer einzigen Transaktion entstehen	01.01.2023
IFRS 17	Versicherungsverträge	01.01.2023
IAS 12	Reform des internationalen Steuersystems - Pillar 2	23.05.2023

IFRS 17-Versicherungsverträge

Der neue Standard legt die Grundsätze für den Ansatz, die Bewertung, die Darstellung und den Ausweis von Versicherungsverträgen fest und ersetzt IFRS 4 Versicherungsverträge.

IFRS 17 beschreibt ein allgemeines Modell, das für Versicherungsverträge mit direkter Überschussbeteiligung modifiziert wird (sog. "variable fee approach"). Bei Erfüllung bestimmter Kriterien wird das allgemeine Modell vereinfacht, indem die Verbindlichkeit für den verbleibenden Versicherungsschutz nach dem Sog. Premium Allocation Approach bewertet wird.

Das allgemeine Modell verwendet aktuelle Annahmen, um die Höhe, den Zeitpunkt und die Unsicherheit künftiger Cashflows zu schätzen, und nimmt eine explizite Bewertung der Kosten dieser Unsicherheit vor. Dabei berücksichtigt es Marktzinssätze und die Auswirkungen von Optionen und Garantien der Versicherungsnehmer.

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

Änderungen an IAS1 und am IFRS-Leitliniendokument 2 Angaben von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Durch die Änderungen werden die Anforderungen in IAS 1 in Bezug auf die Offenlegung von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geändert. Die Änderungen ersetzen alle Stellen, an denen der Begriff "maßgebliche (significant) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden" verwendet wurde, durch "wesentliche (Material) Informationen über die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden". Informationen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind wesentlich, wenn sie zusammen mit anderen, im Abschluss eines Unternehmens enthaltenen Informationen nach vernünftigem Ermessen Entscheidungen beeinflussen können, die die Primären Adressaten von IFRS-Abschlüssen auf der Grundlage dieser Abschlüsse treffen.

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

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

Die Änderungen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

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

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

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

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

Die Änderungen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss

Änderungen an IAS 12 Reform des internationalen Steuersystems – Pillar 2

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

Die Änderungen haben bisher keine Auswirkung auf den Konzernabschluss. Eine allfällige Mindeststeuer wäre erstmalig für das Geschäftsjahr 2024 zu ermitteln. Siehe dazu weitere Erläuterungen in Anhangsangabe 5.13 Ertragsteuern.

Änderungen an IAS 8 Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen

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

Die bisherige Definition einer Änderung von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen wurden gestrichen. Der IASB hat jedoch das Konzept der Änderungen von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen im Standard mit den folgenden Klarstellungen beibehalten:

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

Die Änderungen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

4.2 Neue Standards und Interpretationen, die noch nicht angewendet wurden

Standard/Interpretation	Titel des Standards/der Interpretation	Verpflichtende Erstanwendung lt. IASB	EU-Übernahme
IAS 1	Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig	01.01.2024	01.01.2024
IAS 1	Langfristige Schulden mit Nebenbedingungen (Covenants)	01.01.2024	01.01.2024
IFRS 16	Leasingverbindlichkeiten aus einer Sale-and-Leaseback-Transaktion	01.01.2024	01.01.2024
Änderungen an IAS 7 und IFRS 7	Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen	01.01.2024	offen
IAS 21	Fehlende Umtauschbarkeit	01.01.2025	offen
Änderungen an IFRS 10 und IAS 28	Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture	offen	offen

Der Konzern geht derzeit davon aus, dass sich aus den in der Tabelle angeführten Standards und Interpretationen keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss ergeben werden.

5. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

5.1 Konsolidierungsgrundsätze

Unternehmenszusammenschlüsse

Der Konzern bilanziert Unternehmenszusammenschlüsse nach der Erwerbsmethode, wenn der Konzern Beherrschung erlangt hat. Die beim Erwerb übertragene Gegenleistung sowie das erworbene identifizierbare Nettovermögen werden grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Jeder entstandene Geschäfts- oder Firmenwert wird jährlich auf Wertminderung überprüft. Zum Bilanzstichtag bestehen keine Firmenwerte. Konzerninterne Umgründungen werden unter Fortführung der Buchwerte erfasst.

Üblicherweise werden von der BIG nur Immobilienzweckgesellschaften erworben, die mangels entsprechender Prozesse keinen Geschäftsbetrieb (Business) aufweisen, sondern nur eine Immobilie, die aus der bisherigen Vermietung resultierende Forderungen und Verbindlichkeiten sowie die Refinanzierungsverbindlichkeit beinhalten.

Tochterunternehmen

Tochterunternehmen sind vom Konzern beherrschte Unternehmen. Der Konzern beherrscht ein Unternehmen, wenn er schwankenden Renditen aus seinem Engagement bei dem Unternehmen ausgesetzt ist bzw. Anrechte auf diese besitzt und die Fähigkeit hat, diese Renditen mittels seiner Verfügungsgewalt über das Unternehmen zu beeinflussen. Die Abschlüsse von Tochterunternehmen sind im Konzernabschluss ab dem Zeitpunkt enthalten, an dem die Beherrschung beginnt, und bis zu dem Zeitpunkt, an dem die Beherrschung endet.

Nicht beherrschende Anteile

Nicht beherrschende Anteil werden zum Erwerbszeitpunkt zunächst mit ihrem entsprechenden Anteil am identifizierbaren Nettovermögen des erworbenen Unternehmens bewertet. Änderungen des Anteils des Konzerns an einem Tochterunternehmen, die nicht zu einem Verlust der Beherrschung führen, werden als Eigenkapitaltransaktionen bilanziert.

Verlust der Beherrschung

Verliert der Konzern die Beherrschung über ein Tochterunternehmen, bucht er die Vermögenswerte und Schulden des Tochterunternehmens und alle zugehörigen nicht beherrschenden Anteile und anderen Bestandteile am Eigenkapital aus. Jeder entstehende Gewinn oder Verlust wird im Gewinn oder Verlust erfasst. Jeder zurückbehaltene Anteil an dem ehemaligen Tochterunternehmen wird zum beizulegenden Zeitwert zum Zeitpunkt des Verlustes der Beherrschung bewertet.

Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen

Die Anteile des Konzerns an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen umfassen Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und an assoziierten Unternehmen.

Voraussetzung für die Klassifikation als assoziiertes Unternehmen ist das Vorliegen eines maßgeblichen Einflusses, jedoch liegt keine Beherrschung oder gemeinschaftliche Führung in Bezug auf die Finanz- und Geschäftspolitik vor. Dieser kann in der Regel durch das Vorliegen einer oder mehrerer Indikatoren festgestellt werden, die in IAS 28.6. definiert sind. Potenzielle Stimmrechte sind bei der Bestimmung, ob maßgeblicher Einfluss vorliegt, zu berücksichtigen. Die tatsächliche Ausübung des maßgeblichen Einflusses ist hingegen nicht erforderlich. Bei Vorliegen eines 20 % oder mehr erreichenden Stimmengewichts an einem Unternehmen wird maßgeblicher Einfluss vermutet.

Ein Gemeinschaftsunternehmen ist eine Vereinbarung, über die der Konzern die gemeinschaftliche Führung ausübt (wobei er Rechte am Nettovermögen der Vereinbarung besitzt), anstatt Rechte an deren Vermögenswerten und Verpflichtungen für deren Schulden zu haben.

Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen werden nach der Equity-Methode bilanziert. Sie werden zunächst mit den Anschaffungskosten angesetzt, wozu auch Transaktionskosten zählen. Nach dem erstmaligen Ansatz enthält der Konzernabschluss den Anteil des Konzerns am Gesamtergebnis der nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen bis zu dem Zeitpunkt, an dem der maßgebliche Einfluss oder die gemeinschaftliche Führung endet.

Bei der Konsolidierung eliminierte Geschäftsvorfälle

Konzerninterne Salden und Geschäftsvorfälle und alle nicht realisierten Erträge und Aufwendungen aus konzerninternen Geschäftsvorfällen werden bei der Erstellung des Konzernabschlusses eliminiert. Nicht realisierte Gewinne aus Transaktionen mit Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, werden in Höhe des Anteils des Konzerns an dem Beteiligungsunternehmen gegen die Beteiligung ausgebucht.

5.2 Fremdwährung

Die einzelnen Konzerngesellschaften erfassen Geschäftsvorfälle in ausländischer Währung mit dem Devisenmittelkurs am Tag der jeweiligen Transaktion. Die Umrechnung der am Bilanzstichtag in Fremdwährung bestehenden monetären Vermögenswerte und Verbindlichkeiten in die Konzernwährung Euro erfolgt mit dem an diesem Tag gültigen Devisenkurs. Daraus resultierende Fremdwährungsgewinne und -verluste werden im Berichtsjahr erfolgswirksam erfasst.

In den Konzernabschluss sind keine Gesellschaften, die eine von der BIG als oberster Konzerngesellschaft abweichende funktionale Währung verwenden, einbezogen.

5.3 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Der Konzern wendet für die Bewertung das Modell des beizulegenden Zeitwertes für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien gemäß IAS 40 an.

In den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind einerseits Bestandsimmobilien und andererseits Immobilien in Entwicklung enthalten. Diese werden zunächst zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten unter Abzug von Investitions- und Baukostenzuschüssen erfasst und in der Folge zu den jeweiligen Stichtagen – unter anderem unter Berücksichtigung von Abgrenzungen für alineare Mieten („Zuschlagsmieten“) – zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Etwaige diesbezügliche Änderungen werden im Gewinn oder Verlust als Neubewertungsergebnis erfasst. Die Investitions- und Baukostenzuschüsse betreffen Beiträge der Mieter an den Kosten von Investitions- und Sanierungsmaßnahmen für Bestandsimmobilien und unterliegen großteils keinen speziellen Rückzahlungsbedingungen.

Jeder Gewinn oder Verlust beim Abgang einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie (berechnet als Differenz zwischen dem Nettoveräußerungserlös und dem Buchwert des Gegenstands) wird im Gewinn oder Verlust erfasst.

Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung der Immobilien zugerechnet werden können, werden im Rahmen der Anschaffungs- oder Herstellungskosten entsprechend dem Wahlrecht für zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte gemäß IAS 23 nicht aktiviert.

5.4 Sachanlagen und selbst genutzte Immobilien

Sachanlagen und selbst genutzte Immobilien werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen bewertet.

Die planmäßige Abschreibung der Gebäude und Sachanlagen erfolgt linear über die erwartete Nutzungsdauer. Einzelne Teile von Gebäuden und Sachanlagen werden nicht getrennt abgeschrieben, da diese keinen bedeutsamen Anteil an den gesamten Anschaffungskosten erreichen. Die geschätzten Nutzungsdauern für das laufende Jahr und Vergleichsjahre wurden wie folgt angenommen:

Nutzungsdauer in Jahren	von	bis
Selbst genutzte Immobilien	25	58
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3	10
Übrige Sachanlagen	10	33
Nutzungsrechte	2	5

Abschreibungsmethoden, Nutzungsdauern und Restwerte werden an jedem Abschlussstichtag überprüft und gegebenenfalls angepasst.

5.5 Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte haben eine begrenzte Nutzungsdauer und werden in der Bilanz zu Anschaffungskosten abzüglich linearer planmäßiger Abschreibungen sowie Wertminderungen angesetzt. Bei der Ermittlung der Abschreibungssätze wurden folgende Nutzungsdauern festgelegt:

Nutzungsdauer in Jahren	von	bis
Software	5	5
Rechte	4	4

5.6 Leasingverhältnisse

Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis enthält

Die BIG tritt als Leasinggeber für die von ihr gehaltenen Immobilien am Markt auf.

Die Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis beinhaltet, wird auf Basis des wirtschaftlichen Gehalts der Vereinbarung zum Zeitpunkt der Bereitstellung getroffen und erfordert eine Einschätzung, ob die Erfüllung der vertraglichen Vereinbarung von der Nutzung eines bestimmten Vermögenswerts oder bestimmter Vermögenswerte abhängig ist und ob die Vereinbarung ein Recht auf die Nutzung des Vermögenswerts einräumt. Eine erneute Beurteilung findet bei Änderungen von wesentlichen Teilen der Vereinbarungen statt, die Auswirkungen auf die Beurteilung nach IFRS 16 haben.

Bei Abschluss oder Neubeurteilung einer Vereinbarung, die ein Leasingverhältnis enthält, trennt der Konzern die von einer solchen Vereinbarung geforderten Zahlungen und andere Entgelte in diejenigen für das Leasingverhältnis und diejenigen für andere Posten auf der Grundlage ihrer relativen beizulegenden Zeitwerte.

Operating Leasing als Leasinggeber

Leasingverhältnisse, bei denen nicht im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken vom Konzern auf den Leasingnehmer übertragen werden, werden als Operating Leases klassifiziert und entsprechend bilanziert.

Die BIG vermietet den überwiegenden Teil ihrer Investment Properties im Rahmen von Operating-Leasingverträgen.

Der Großteil der Liegenschaften der BIG wurde der BIG mit dem Bundesimmobiliengesetz (BGBl 141/2000 vom 29. Dezember 2000) von der Republik Österreich ins Eigentum übertragen. Gemäß § 4 Abs. 2 Bundesimmobiliengesetz hat die BIG „zu marktkonformen Bedingungen und wenn es für sie wirtschaftlich vertretbar ist Raumbedarf des Bundes zu befriedigen“, insbesondere die ihr übertragenen Objekte bereitzustellen, bei Bedarf zu adaptieren und für Neubauvorhaben des Bundes erforderliche Liegenschaften zu erwerben. Mit dem Generalmietvertrag vom 6. Dezember 2000/2. Jänner 2001, abgeschlossen zwischen der Republik Österreich und der BIG, mietet der Bund folglich die übertragenen Objekte zurück. Die Hauptmietverhältnisse beginnen mit 1. Jänner 2001 und sind auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Der Generalmietvertrag beinhaltet eine beiderseitige Kündigungsfrist von einem Jahr. Die Hauptmietzinse sind auf Basis des Verbraucherpreisindex 1996 wertgesichert, wobei sie jeweils nach einer Änderung von zumindest 5 % zum 1. Jänner eines Kalenderjahres angepasst werden können. Betriebskosten werden grundsätzlich auf den Mieter umgelegt. Die BIG ist verpflichtet, die Bestandsobjekte zu erhalten und die vertragsgemäße Nutzbarkeit der Bestandsobjekte sicherzustellen.

Neben dem Generalmietvertrag existieren Ergänzungen zum Generalmietvertrag. Die Ergänzungen zum Generalmietvertrag betreffen im Wesentlichen Generalsanierungen der Objekte und Zubauten. Im Rahmen dieser Nebenvereinbarungen verzichtet die Mieterin (Republik Österreich) auf die Ausübung des Kündigungsrechtes in der Regel für die Dauer von 25 Jahren ab Fertigstellung der Generalsanierung. Die BIG hat unbeschadet das Recht, die Mietverhältnisse – im Rahmen der Einschränkung des § 30 MRG – unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist zu kündigen. Neben dem monatlich zu entrichtenden Hauptmietzins sind in der Regel Zuschlagsmieten für einen begrenzten Zeitraum und/oder Baukostenzuschüsse zu entrichten.

Neben dem Generalmietvertrag und den Nachträgen bzw. den individuellen Ergänzungen zum Generalmietvertrag bestehen Mietverträge auf Grundlage des § 5 BIG Gesetz 1992 in Verbindung mit dem Fruchtgenussrahmenvertrag sowie Fruchtgenussvereinbarungen.

Weiters bestehen Mietverträge zu Gebäuden, die die BIG seit den 1990er-Jahren im eigenen Namen angeschafft oder hergestellt hat. Den genannten Bestandsverträgen ist gemein, dass sie in der Regel eine Wertsicherung und einen mittel- bis langfristigen Kündigungsverzicht beinhalten.

Beinhaltet eine Vereinbarung Leasing- sowie Nichtleasingkomponenten, wendet die BIG IFRS 15 zur Aufteilung der vereinbarten Entgelte an. Die Vorschriften des IFRS 9 hinsichtlich der Ausbuchungs- und Wertminderungsvorschriften werden auch auf die Forderung aus dem Leasingverhältnis angewendet.

Finanzierungsleasing als Leasinggeber

Mietverträge, bei denen die wesentlichen Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum verbunden sind, an den Leasingnehmer übertragen werden, werden als Forderung in Höhe des Nettoinvestitionswertes aus dem Leasingverhältnis angesetzt. Forderungen aus Finanzierungsleasingverhältnissen sind grundsätzlich mit dem Barwert der zukünftigen Leasingzahlungen aktiviert.

Haupt- und Unterleasingverhältnisse werden separat bilanziert, sofern es sich in beiden Leasingverhältnissen um unterschiedliche Vertragspartner handelt. Handelt es sich sowohl im Haupt- als auch im Unterleasingverhältnis um denselben Vertragspartner, werden beide Verträge als ein zusammengefasster, einzelner Vertrag bilanziert. Unterleasingverhältnisse werden auf Grundlage des Hauptleasingvertrages und nicht des zugrunde liegenden Vermögenswertes beurteilt.

Beinhaltet eine Vereinbarung Leasing- sowie Nichtleasingkomponenten, wendet der BIG Konzern IFRS 15 zur Aufteilung der vereinbarten Entgelte an. Die Vorschriften des IFRS 9 hinsichtlich der Ausbuchungs- und Wertminderungsvorschriften werden auch auf die Nettoinvestition in das Leasingverhältnis angewendet.

Leasingverhältnisse als Leasingnehmer

Am Bereitstellungsdatum oder bei Änderung wesentlicher, für die Beurteilung nach IFRS 16 relevanter Teile von Leasingvereinbarungen wird das Leasingentgelt in eine Leasing- und Nichtleasingkomponente, auf Basis der Einzelveräußerungspreise, getrennt.

Für das gewährte Nutzungsrecht werden am Bereitstellungsdatum ein Vermögenswert sowie eine Leasingverbindlichkeit bilanziert. Der Vermögenswert wird im Bereitstellungszeitpunkt zu Anschaffungskosten, die der Leasingverbindlichkeit entsprechen, adaptiert um im Voraus geleisteter Zahlungen, direkter, anfänglicher Kosten, sowie erhaltener Leasinganreize angesetzt. Bei Unterleasingverhältnissen wird anstelle eines Nutzungsrechtes eine Leasingforderung bilanziert.

Sofern es sich bei dem Nutzungsrecht um einen als Finanzinvestition gehaltene Immobilie zu klassifizierenden Vermögenswert handelt, wird dieses nachfolgend zum aktuellen beizulegenden Zeitwert bewertet. In allen übrigen Fällen wird das Nutzungsrecht vom Bereitstellungsdatum bis zum Ende des Leasingzeitraumes linear abgeschrieben und bei Vorliegen von Wertminderungen der Buchwert entsprechend berichtigt. Neubewertungen der Leasingverbindlichkeit werden als nachträgliche Anschaffungskosten zum bilanzierten Vermögenswert betrachtet oder erfolgswirksam verbucht, sofern der Vermögenswert vollständig abgeschrieben ist. Leasingforderungen aus Unterleasingverhältnissen werden nach den Vorschriften des IFRS 9 bewertet und um die jeweilige Tilgungskomponente reduziert.

Die Leasingverbindlichkeit wird am Bereitstellungsdatum mit dem Barwert der noch nicht geleisteten Leasingzahlungen, abgezinst mit dem dem Leasingverhältnis zugrunde liegenden Zinssatz oder, wenn sich dieser nicht bestimmen lässt, mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz des Konzerns, erfasst. In der Regel zieht der BIG Konzern seinen Grenzfremdkapitalzinssatz heran.

Die für die Bewertung der Leasingverbindlichkeit umfassten Zahlungen beinhalten

- (de facto) feste Zahlungen,
- variable Zahlungen, die an einen Index oder Zinssatz gekoppelt sind, wobei die Erstbewertung mit dem zum Bereitstellungsdatum gültigen Index bzw. Zinssatz erfolgt,
- aufgrund von Restwertgarantien erwartete Zahlungen,
- Zahlungen für Kauf- und Verlängerungsoptionen, sofern sich der Konzern hinreichend sicher ist, diese auszuüben und
- Strafzahlungen für vorzeitige Kündigungen, wenn sich der Konzern hinreichend sicher ist, dass diese schlagend werden.

Die Folgebewertung der Leasingverbindlichkeit erfolgt zum Buchwert unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Eine Neubewertung erfolgt bei einer Änderung der künftigen Leasingzahlungen aufgrund von Index- oder Zinssatzänderungen und sofern sich die Einschätzung des Konzerns über die Ausübung von Kauf- und Verlängerungsoptionen sowie Strafzahlungen ändert.

Kurzfristige Leasingverhältnisse mit einer Laufzeit von weniger als 12 Monaten zum Bereitstellungszeitpunkt sowie Leasingverhältnisse über Vermögenswerte von geringem Wert werden auf Basis des IFRS 16.5 nicht bilanziert, sondern als linearer Aufwand erfasst.

5.7 Wertminderung von nicht finanziellen Vermögenswerten

Wertminderungen gemäß IAS 36 können sich bei der BIG nur für jene Bereiche ergeben, die nicht nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes bewertet werden. Bei der BIG betrifft dies die selbst genutzten Immobilien, Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerte. Bei Vorliegen von Anzeichen einer Wertminderung führt die BIG bei diesen nicht finanziellen Vermögenswerten einen Wertminderungstest durch. Dabei ermittelt sie den erzielbaren Betrag.

Der erzielbare Betrag ist der höhere Wert von Nutzungswert und dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten (Nettozeitwert). Liegt dieser Wert unter dem für diesen Vermögenswert angesetzten Buchwert, erfolgt eine Wertminderung auf diesen Wert.

Die errechnete Wertminderung wird erfolgswirksam erfasst. Die Wertminderungsaufwendungen werden in der Gesamtergebnisrechnung als eigener Posten erfasst.

Ein späterer Wegfall der Wertminderung führt zu einer erfolgswirksamen Wertaufholung bis maximal zur Höhe der fortgeschriebenen ursprünglichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten und wird in der Gesamtergebnisrechnung als eigener Posten erfasst.

5.8 Vorräte

Die unter Vorräte ausgewiesenen Vermögenswerte betreffen Vorratsimmobilien sowie noch nicht abrechenbare Leistungen aus Mieterinvestitionen.

Vorratsimmobilien betreffen Immobilien, die zur Veräußerung im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden oder sich in der Herstellungsphase mit geplanter Veräußerungsabsicht befinden. Diese werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet.

Noch nicht abrechenbare Leistungen aus Mieterinvestitionen sind Leistungen, die von Dritten (= Mietern) bei der BIG bis in das Geschäftsjahr 2018 in Auftrag gegeben und nach Fertigstellung an den Mieter weiterverrechnet werden. Diese werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet. Für Mieterinvestitionen, die ab dem Geschäftsjahr 2019 in Auftrag gegeben wurden, erfolgt eine zeitanteilige Bilanzierung gemäß IFRS 15 (siehe dazu Punkt 5.12 Umsatzerlöse).

5.9 Leistungen an Arbeitnehmer

Verpflichtungen aus kurzfristig fälligen Leistungen an Arbeitnehmer werden als Aufwand erfasst, sobald die damit verbundene Arbeitsleistung erbracht wird. Eine Schuld ist für den erwartungsgemäß zu zahlenden Betrag zu erfassen, wenn der Konzern gegenwärtig eine rechtliche oder faktische Verpflichtung hat, diesen Betrag aufgrund einer vom Arbeitnehmer erbrachten Arbeitsleistung zu zahlen und die Verpflichtung verlässlich geschätzt werden kann.

Beitragsorientierte Pläne

Die BIG ist gesetzlich verpflichtet, für alle nach dem 31. Dezember 2002 eingetretenen Mitarbeiter 1,53 % des monatlichen Entgelts in eine Mitarbeitervorsorgekasse einzubzahlen. Damit liegt ein beitragsorientierter Plan vor. Darüber hinaus werden Beiträge in eine Pensionskasse geleistet, eine weitergehende Haftung für Leistungsansprüche gegenüber den Begünstigten besteht nicht. Auf Basis der Vereinbarung vom 1. Jänner 2007 zwischen der BIG und einer Pensionskasse besteht teilweise für Angestellte mit mehr als einem Jahr Betriebszugehörigkeit eine beitragsorientierte Pensionszusage.

Rückstellung für Abfertigungen

Aufgrund gesetzlicher Vorschriften ist die BIG verpflichtet, an vor dem 1. Jänner 2003 eingetretene Mitarbeiter im Kündigungsfall oder zum Pensionsantrittszeitpunkt eine einmalige Abfertigung zu leisten („Gesetzliche Abfertigung“). Diese ist von der Anzahl der Dienstjahre und dem bei Abfertigungsanfall maßgeblichen Bezug abhängig und beträgt zwischen zwei und zwölf Monatsbezügen.

Rückstellung für Pensionen

Des Weiteren hat die BIG für zwei ehemalige Geschäftsführer leistungsorientierte Pensionszusagen abgegeben. Für diese Verpflichtung wurde eine separate Rückstellung gebildet.

Rückstellung für Jubiläumsgelder

Im Kollektivvertrag für Mitarbeiter der BIG wurde in der Fassung vom 1. Jänner 2014 erstmals ein Jubiläumsgeldanspruch eingeräumt. Der Anspruch steht dem Mitarbeiter bei ununterbrochener Dauer des Arbeitsverhältnisses nach 15, 25 und 35 Jahren zu.

Bis zum Ende des Jahres 2013 bestand lediglich ein solcher Anspruch für Beamte und Vertragsbedienstete der BIG je nach Bundesland und Dienstjahren auf unterschiedliche Monatsgehälter gemäß den gesetzlichen Bestimmungen.

Keiner der leistungsorientierten Pläne wird aus einem Fonds finanziert. Die Zinsen aus leistungsorientierten Plänen werden im Personalaufwand erfasst.

Die Berechnung der Rückstellung für Jubiläumsgelder wird jährlich von einem anerkannten Versicherungsmathematiker durchgeführt und die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Zusätzliche Erläuterungen zu den Rückstellungen für Abfertigung, Pension und Jubiläumsgelder siehe Punkt 8.10 Personalarückstellungen.

5.10 Rückstellungen

Rückstellungen werden angesetzt, wenn für die BIG eine rechtliche oder faktische Verpflichtung gegenüber einem Dritten aufgrund eines vergangenen Ereignisses vorliegt und es wahrscheinlich ist, dass diese Verpflichtung zu einem Mittelabfluss führen wird.

Diese Rückstellungen werden mit jenem Wert angesetzt, der zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses nach bester Schätzung ermittelt werden kann. Unterscheidet sich der auf Basis eines marktüblichen Zinssatzes ermittelte Barwert der Rückstellung wesentlich vom Nominalwert, wird der Barwert der Verpflichtung angesetzt. Aufwendungen aus der Aufzinsung von sonstigen Rückstellungen werden im Finanzergebnis erfasst.

Ist eine zuverlässige Schätzung der Höhe der Verpflichtung nicht möglich, der Mittelabfluss aus der Verpflichtung nicht wahrscheinlich oder das Eintreten der Verpflichtung von künftigen Ereignissen abhängig, liegt eine Eventualverbindlichkeit vor. In diesen seltenen Fällen unterbleibt die Bildung einer Rückstellung und es erfolgt eine Erläuterung des Sachverhalts im Anhang.

5.11 Nachbesserungsverpflichtung der BIG gegenüber der Republik Österreich

Die BIG hat vor mehreren Jahren Immobilien von der Republik Österreich erworben. Diese Verkaufsvereinbarungen sahen zwei Kaufpreisbestandteile vor:

- Fixer Kaufpreis bei Übertragung der Liegenschaften (deutlich unter dem Zeitwert)
- Variabler Kaufpreis in Höhe von 80 % der Buchgewinne bei Veräußerung dieser Liegenschaften

Der variable Kaufpreis errechnet sich nach folgender Formel:

$$N = (W - V - A - NV - I) \cdot 0,8$$

N = Nachbesserung
 W = Weiterveräußerungswert
 V = Verwertungskosten
 A = Anschaffungswert
 NV = übernommene Nettoverbindlichkeit zum Zeitpunkt der Anschaffung
 I = Buchwert von Investitionen der BIG und der aktivierten Fruchtgenussrechte für die jeweilige Liegenschaft

Durch diese Nachbesserungspflicht ergibt sich für die BIG ein signifikanter Unterschied zwischen dem beizulegenden Zeitwert und den dem Unternehmen tatsächlich verbleibenden Erlösen im Veräußerungsfall.

Bilanziell wurden die Immobilien im Erwerbszeitpunkt mit dem fixen Kaufpreis als Anschaffungskosten erfasst. Der variable Kaufpreis wird erst bei tatsächlichem Verkauf von Liegenschaften bilanziell erfasst (und nicht schon vorab), da keine vertragliche Verpflichtung besteht, die Liegenschaften zu veräußern. Im Zeitpunkt des tatsächlichen Verkaufes von Liegenschaften stellt der variable Kaufpreisbestandteil eine Verpflichtung zur Ausschüttung an den Eigentümer dar, die erfolgsneutral über das Eigenkapital erfasst wird.

Die Nachbesserungsbeträge sind vierteljährlich, spätestens am Ende des auf den Eingang des Kaufpreises am Konto der BIG folgenden Quartals auf das Konto des Bundesministeriums für Finanzen zu überweisen.

5.12 Umsatzerlöse

Erlöse aus Vermietung gemäß IFRS 16

Die Erlöse aus Vermietung werden generell linear über die Gesamtlaufzeit der Mietverträge verteilt erfasst, sofern eine andere Verteilung nicht sachgerechter ist.

Anreizvereinbarungen wie z.B. Mietfreistellungen, reduzierte Mieten für einen bestimmten Zeitraum oder Einmalzahlungen sind Bestandteile dieser Mieterlöse und werden ebenso linear verteilt. Sehen Mietverträge eine regelmäßige Anpassung über die Laufzeit vor („Staffelmieten“), werden derartige Anpassungen ebenfalls linear über die Mietlaufzeit verteilt berücksichtigt.

Bei inflationsbedingten Anpassungen erfolgt hingegen keine Verteilung. Die Gesamtlaufzeit der Mietverträge, auf welche die gesamten Erlöse linear verteilt werden, umfasst die unkündbare Zeitperiode sowie weitere Zeiträume, für die der Mieter mit oder ohne weitere Zahlungen eine Option ausüben kann, wenn zu Beginn des Mietverhältnisses die Inanspruchnahme der Option hinreichend sicher ist.

Die Bewertung der Mieterlöse erfolgt mit dem beizulegenden Zeitwert der eingenommenen bzw. ausstehenden Gegenleistung abzüglich direkter Erlösminderungen.

Erlöse gemäß IFRS 15

Die Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten, Erlöse aus Mieterinvestitionen, Umsatzerlöse aus Betriebs- oder Dienstleistungen (Erlöse aus Hausverwaltung, Facility Services, Baubetreuung, Raummanagement) und die Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien des kurzfristigen Vermögens fallen in den Anwendungsbereich des IFRS 15. Bei den Erlösen aus Betriebs- und Heizkosten, Erlösen aus Hausverwaltung, Erlösen aus Facility Services und Erlösen aus Baubetreuung sind die vertraglichen Leistungsverpflichtungen eindeutig identifizierbar und die dazugehörige Gegenleistung kann pro Leistungsverpflichtung eindeutig bestimmt werden. Der BIG Konzern ist primär Ansprechpartner der Kunden für die Leistungserbringung und trägt das in der Immobilienbranche übliche Vorratsrisiko für die Nutzungsbereitschaft der Immobilie und auch das Risiko, dass die branchenüblich über einen Aufteilungsschlüssel verteilten Aufwendungen nicht abgerechnet werden können. Somit wird für die wesentlichen Leistungen davon ausgegangen, dass der BIG Konzern als Prinzipal fungiert.

Beim Verkauf von Immobilien werden die Umsatzerlöse nach IFRS 15 erfasst, sobald ein Kunde die Beherrschung über die Immobilie erlangt. Bei der Erstellung und Entwicklung von Eigentumswohnungsimmobilen erfolgt die Realisierung über einen bestimmten Zeitraum, wenn keine alternative Nutzungsmöglichkeit für den BIG Konzern oder die Immobilienprojektgesellschaft, an der der BIG Konzern beteiligt ist, mehr möglich ist und bereits ein Rechtsanspruch auf Bezahlung der bereits erbrachten Leistung (inkl. Marge) besteht. Dies führt dazu, dass Umsatzerlöse für diese Verträge vor Übergabe der Immobilie an den Kunden erfasst werden. Die Realisation der Projektspanne erfolgt entsprechend des Leistungsfortschritts der Errichtung der Immobilie. Die Messung des Leistungsfortschritts im Rahmen der Percentage of Completion erfolgt im BIG Konzern nach der Cost-to-Cost-Methode.

Erlöse aus Mieterinvestitionen werden ebenfalls nach IFRS 15 erfasst. Mieterinvestitionen sind Baumaßnahmen, die im Zusammenhang mit den Immobilien des BIG Konzerns für den Mieter bzw. Dritte durchgeführt werden. Die Maßnahmen werden vom BIG Konzern als Dienstleister erbracht, wofür der BIG Konzern ein Honorar bezieht. Das Erfordernis einer zeitanteiligen Umsatzrealisierung ergibt sich dadurch, dass eine andere Nutzung als die Übertragung an den Auftraggeber nicht mehr möglich ist. Die Realisation des Honorars erfolgt entsprechend des Leistungsfortschritts auf Basis der angefallenen Kosten der Mieterinvestition.

Entsprechend des Projektfortschritts werden Contract Costs und Umsatzerlöse erfasst. Es erfolgt eine saldierte Darstellung mit Projektanzahlungen, wobei der Ausweis des Saldos entweder als Vertragsvermögenswert (Aktivsaldo) oder Vertragsverbindlichkeit (Passivsaldo) umgesetzt wird. Ebenso werden die zuzuordnenden Baukosten als Aufwand erfasst. Sobald ein Anspruch auf Zahlung entstanden ist, wird eine Forderung ausgewiesen. Vertragskosten in Form von Vermittlungsprovisionen werden als Vertragskosten aktiviert und entsprechend der Realisation der Margen über den Errichtungszeitraum amortisiert.

Erlöse aus Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen gemäß IFRIC 12

Die mit Bau- oder Ausbauleistungen im Rahmen einer Dienstleistungskonzessionsvereinbarung gemäß IFRIC 12 verbundenen Umsatzerlöse werden auf Grundlage des Fertigstellungsgrades der erbrachten Arbeitsleistungen gemäß IFRS 15 erfasst.

Erbringt der Konzern im Rahmen einer Dienstleistungskonzessionsvereinbarung mehr als eine Dienstleistung, dann wird die erhaltene Gegenleistung entsprechend dem jeweils beizulegenden Zeitwert der erbrachten Einzelleistungen aufgeteilt, wenn eine solche Aufteilung in Einzelbeiträge möglich ist.

Der aus der Umsatzrealisierung resultierende Bilanzposten ist im Folgenden danach zu qualifizieren, ob ein Anspruch auf eine bestimmte Geldleistung besteht oder dieser durch die Leistungsanspruchnahme durch Nutzer realisiert wird. Im ersten Fall liegt ein finanzieller Vermögenswert vor, während es sich im zweiten Fall um einen immateriellen Vermögenswert handelt.

Die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. als Mutter des BIG Konzerns hat im Geschäftsjahr 2015 eine Ausschreibung über die Generalsanierung und die nachfolgende Wartung und Instandhaltung für eine Periode von zehn Jahren für eine Schulimmobilie der Stadt Weiz mit dem für Unterricht zuständigen Bundesministerium gewonnen.

Für den Zeitraum vom Beginn der Bauphase bis zum Abschluss des Instandhaltungs- und Wartungszeitraums von zehn Jahren wird ein Nutzungsrecht an den Gebäuden eingeräumt und im Grundbuch eingetragen.

Nach Ablauf der Nutzungsdauer erlischt das Nutzungsrecht und fallen alle erbrachten Leistungen entschädigungslos an den Grundeigentümer (Stadt Weiz). Für den Zeitraum von zehn Jahren hat die BIG Anspruch auf ein festgelegtes Entgelt, das unabhängig von der tatsächlichen Nutzung des Gebäudes ist. Die genaue Höhe des Entgelts wird erst bei Abschluss des Projekts feststehen, da mit Anpassungen durch den Auftragnehmer gerechnet wird, wobei die Anpassungen laufend abgestimmt werden und jede

Änderung als Anpassung des laufenden Entgelts berücksichtigt wird. In diesem Fall liegt somit ein finanzieller Vermögenswert vor.

Dieser ist in eine der Bewertungskategorien des IFRS 9 einzureihen und dann entsprechend fortzuentwickeln, wobei die Gesellschaft die Klassifizierung in zu fortgeführten Anschaffungskosten gewählt hat und daher den Buchwert entsprechend der Effective-Interest-Methode zu entwickeln hat.

5.13 Ertragsteuern

Mit 31. Dezember 2023 ist in Österreich das neue Mindestbesteuerungsgesetz in Kraft getreten. Inländische Geschäftseinheiten multinationaler und rein inländischer Unternehmensgruppen mit konsolidierten Umsatzerlösen von mindestens EUR 750 Mio. in zumindest zwei der vier vorangegangenen Geschäftsjahren fallen für Wirtschaftsjahre, die ab dem 31. Dezember 2023 beginnen, in den Anwendungsbereich des MinBestG. Die Erhebung der Mindeststeuer soll sicherstellen, dass die inländischen sowie auch die ausländischen Geschäftseinheiten einer Unternehmensgruppe einer effektiven Steuerbelastung von zumindest 15 % unterliegen.

Zur Frage, ob der BIG Konzern überhaupt in den Anwendungsbereich der Pillar II Bestimmungen fällt, ist derzeit noch eine Anfrage beim BMF anhängig. Derzeit gibt es noch keine finale Aussage seitens BMF.

Am 14. Februar 2022 wurde das ÖkoStRefG 2022 (Ökosoziale Steuerreform Teil I) kundgemacht, welches unter anderem die etappenweise Herabsetzung der Körperschaftsteuer von 25 % auf 24 % im Kalenderjahr 2023 und 23 % im Kalenderjahr 2024 vorsieht.

Der für das Berichtsjahr ausgewiesene Ertragsteueraufwand umfasst die für die einzelnen Gesellschaften aus dem steuerpflichtigen Einkommen und dem anzuwendenden Steuersatz errechnete Körperschaftsteuer („tatsächliche Steuer“), Steueraufwendungen aus Vorperioden und die erfolgswirksame Veränderung der Steuerabgrenzungsposten („latente Steuern“).

Für die Abgrenzung wird jener Steuersatz verwendet, welcher im Zeitpunkt der voraussichtlichen Umkehr der Steuerlatenz gültig ist. Daher wurde bei der Ermittlung der Steuerabgrenzung der zukünftig in Österreich gültige Steuersatz von 23 % verwendet.

Die Annahme des IAS 12.51C, dass die Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien durch Verkauf realisiert werden, wird aufgrund des Geschäftsmodells und der Rahmenbedingungen des BIG Konzerns als widerlegt angesehen.

Bei Ermittlung der latenten Steuern werden die gemäß IAS 12 temporären Unterschiede zwischen Steuer- und Konzernbilanz berücksichtigt. Die latenten Steuern auf Verlustvorträge werden aktiviert, soweit diese wahrscheinlich mit künftigen steuerlichen Gewinnen in absehbarer Zeit verrechnet werden können. Die Gesellschaft hat keine latenten Steuern auf Verlustvorträge aktiviert, da keine wesentlichen Verlustvorträge bestehen.

Die BIG ist Gruppenträger einer steuerlichen Unternehmensgruppe. Die Gruppenmitglieder sind:

- ARE Austrian Real Estate GmbH
- ARE Austrian Real Estate Development GmbH
- BIG Beteiligungs GmbH
- „Muthgasse 18“ Liegenschaftsverwertung GmbH
- Campus WU GmbH
- ICT Technologiepark Errichtungs- und Verwertungs GmbH
- Argentinierstraße 11 GmbH
- Beatrixgasse 11–17 GmbH
- Rosenberggürtel Graz GmbH
- ARE Holding GmbH
- Wimmergasse 17 und 21 GmbH
- Institutsgebäude Sensengasse 1–3 GmbH
- Schottenfeldgasse 34 GmbH
- Wildgarten Entwicklungsgesellschaft m.b.H.
- Linke Wienzeile 216 GmbH
- Q12 Projektentwicklung eins GmbH
- Q12 Projektentwicklung zwei GmbH
- Q12 Projektentwicklung drei GmbH
- Grutschgasse 1–3 GmbH
- Hintere Zollamtsstraße 17 GmbH
- Gerasdorfer Straße 105 Immobilien GmbH
- Schloss Biedermannsdorf Projektentwicklungsges.m.b.H.
- Aspanggründe Quartierentwicklung GmbH
- Hilmteichstraße 85 Projektentwicklung GmbH
- Wunderburgstraße 1 Projektentwicklungs GmbH
- ARE Kudlichstraße 27 Projektentwicklungs GmbH
- Kapuzinergasse Projektentwicklungs GmbH
- ARE DEV VG SIEBEN Beteiligungsverwaltungs GmbH
- SHS Projektentwicklungs GmbH
- Villa Schapira Entwicklungsgesellschaft m.b.H.
- ARE DEV VG ELF Beteiligungsverwaltungs GmbH

- Kleine Sperlgasse 5 GmbH
- Aspanggründe BF dreizehn GmbH
- Aspanggründe BF vierzehn-Alpha GmbH
- Aspanggründe BF vierzehn-Beta GmbH
- Sonnensteinstraße 11-13 PE GmbH
- Aspern J6 Projektentwicklungs GmbH
- Koralmblick M137 Bauträger GmbH
- Aspern C1 Projektentwicklungs GmbH
- Aspanggründe BF zwölf-Beta GmbH

Die positive bzw. negative Steuerumlage an das Gruppenmitglied beträgt 25 % (gemäß § 22 Abs 1 KStG idF BGB1 I 2004/57) des jeweils zugerechneten steuerlichen Gewinnes bzw. Verlustes. Bei Anteilen an Gesellschaften zwischen 50 und 75 % (wie Campus WU) werden seit 1. Jänner 2013 nur die positiven Umlagen weitergereicht und die steuerlichen Verluste intern vorgetragen. Im Geschäftsjahr 2023 wurden Verluste von TEUR 4.064,3 (Vorjahr: TEUR 4.135,2) aus den Projektgesellschaften übernommen, für welche keine Steuerumlagen geleistet wurden. Es wurden keine Vorsorgen für einen späteren Steuerausgleich eingestellt, da die Gesellschaft aufgrund vertraglicher Vereinbarungen nicht davon ausgeht, dass die übernommenen Verluste abzugelten sind.

5.14 Geldflussrechnung

Die Geldflussrechnung wurde gemäß IAS 7 erstellt. Der Fonds der liquiden Mittel enthält Bargeld, jederzeit verfügbare Guthaben bei Kreditinstituten sowie Veranlagungen bei Kreditinstituten mit einer Laufzeit von bis zu drei Monaten.

5.15 Finanzergebnis

Das sonstige Finanzergebnis beinhaltet die aus der Veranlagung von Finanzmitteln und der Investition in Finanzvermögen stammenden Zins-, Dividenden- und ähnliche Erträge sowie Gewinne und Verluste aus der Veräußerung oder Zuschreibung bzw. der außerplanmäßigen Abschreibung von Finanzvermögen. Des Weiteren sind die Zinserträge aus den Leasingforderungen enthalten.

Die Finanzaufwendungen umfassen die für die Leasingverbindlichkeiten zu berücksichtigenden Zinsen sowie für die aufgenommenen Fremdfinanzierungen angefallenen Zinsen und zinsähnliche Aufwendungen. Die Zinsen für die Fremdfinanzierungen werden nach der Effektivzinsmethode erfasst.

Die mit der Finanzierung zusammenhängenden Währungskursgewinne werden im sonstigen Finanzergebnis und die Währungsverluste in den Finanzaufwendungen ausgewiesen.

Die mit den Rückstellungen zusammenhängenden Zinsaufwendungen und Zinserträge werden im Finanzergebnis erfasst.

5.16 Finanzinstrumente

Der Ansatz aller finanzieller Vermögenswerte und Schulden erfolgt jeweils zum Erfüllungstag. Die finanziellen Vermögenswerte und Schulden werden ausgebucht, wenn die Rechte auf Zahlungen aus dem Investment erloschen sind oder übertragen wurden und die BIG im Wesentlichen alle Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum verbunden sind, übertragen hat.

5.16.1 Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Finanzinstrumente

Solche Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden bei ihrem erstmaligen Ansatz zu ihrem beizulegenden Zeitwert zuzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten bewertet. Im Rahmen der Folgebewertung werden sie zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet.

Die BIG verfügt im Wesentlichen über ein „Hold-to-Collect“-Geschäftsmodell. Dies betrifft insbesondere die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die Forderungen aus Finanzierungsleasingverträgen, die Ausleihungen, die sonstigen Forderungen und Vermögensgegenstände sowie die liquiden Mittel. Diese Finanzinstrumente werden mit Ausnahme der Finanzierung der Immobilienprojektgesellschaften zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, die in den Ausleihungen bzw. sonstigen Forderungen enthalten sind. Die SPPI-Kriterien sind erfüllt, da es sich mit Ausnahme der Anleihen im Wesentlichen um kurzfristige unverzinsliche Forderungen aus Vermietungen, Betriebskosten und Immobilientransaktionen handelt. Ausleihungen und Forderungen mit längerem Zahlungsziel werden marktüblich verzinst.

Liquide Mittel umfassen Bargeld, jederzeit verfügbare Guthaben bei Kreditinstituten sowie Veranlagungen bei Kreditinstituten mit einer Laufzeit von bis zu drei Monaten.

Bezüglich Erläuterungen zu Wertminderungen siehe Punkt 8.6 Forderungen und sonstige Vermögenswerte.

Ebenso gemäß IFRS 9 als „zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet“ klassifiziert werden übrige Anleihen, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Leasingverbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten.

5.16.2 Finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden

Diese werden beim erstmaligen Ansatz mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. Zurechenbare Transaktionskosten werden im Gewinn oder Verlust erfasst, sobald sie anfallen. Finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, werden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet und entsprechende Änderungen, welche auch alle Zins- und Dividendenerträge umfassen, werden im Gewinn oder Verlust erfasst.

5.16.2.1 Wertpapiere

In der BIG werden gegenwärtig unter den Wertpapieren Investmentfondsanteile ausgewiesen. Gemäß IFRS 9 werden die Wertpapiere als Schuldinstrumente eingestuft und aufgrund mangelnder Erfüllung der SPPI-Kriterien erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (FVTPL) bewertet.

5.16.2.2 Ausleihungen (Finanzierung von Immobilienprojektgesellschaften)

Die Ausleihungen im Zusammenhang mit Immobilienprojektgesellschaften, die Gemeinschaftsunternehmen oder assoziierte Unternehmen des BIG Konzerns darstellen, werden zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderung im Gewinn oder Verlust bewertet (FVTPL), da die Rückführung der marktüblich verzinsten Finanzierungen vom Erfolg der Immobilienprojekte abhängig ist und somit die SPPI-Kriterien nicht erfüllt werden. Zum 31. Dezember 2023 wurden wie im Vorjahr keine wesentlichen Abweichungen der Marktwerte vom Nennwert der Forderungen, die bilanziert werden, festgestellt.

5.17 Derivative Finanzinstrumente und Bilanzierung von Sicherungsgeschäften

Der Konzern hält derivative Finanzinstrumente ausschließlich zur Absicherung der bei den Anleihen und Bankkrediten bestehenden Währungs- und Zinsrisiken (Cross Currency Swaps und Zinsswaps). BIG wendet IFRS 9 auf die Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen an. Derivate werden beim erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert bewertet; zurechenbare Transaktionskosten werden bei Anfall im Gewinn oder Verlust erfasst. Im Rahmen der Folgebewertung werden Derivate mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Sich daraus ergebende Änderungen werden grundsätzlich im Gewinn oder Verlust erfasst. Derivative Finanzinstrumente werden als finanzielle Vermö-

genswerte angesetzt, wenn ihr beizulegender Zeitwert positiv ist, und als finanzielle Verbindlichkeit, wenn ihr beizulegender Zeitwert negativ ist.

Zum Beginn der designierten Sicherungsbeziehungen dokumentiert der Konzern die Risikomanagementziele und -strategien, die er im Hinblick auf die Absicherung verfolgt. Gemäß Konzernrichtlinie werden für die Steuerung des Zins- und Fremdwährungsrisikos in der BIG derivative Finanzinstrumente eingesetzt, deren Ausgestaltung ident mit den steuernden Grundpositionen ist.

Das Fremdwährungsrisiko wird gemäß Risikomanagementstrategie zur Gänze abgesichert. Die Steuerung des Verhältnisses aus fixen und variablen Zinsen erfolgt in einem umfassenden Aktiv- und Passivmanagement und durch den Einsatz geeigneter Produkte. Soweit erforderlich, werden auch kombinierte Instrumente (bspw. Cross-Currency-Swaps) eingesetzt.

Die Derivate werden hinsichtlich des Zinsrisikos als Absicherung des Zahlungsstroms und hinsichtlich des Fremdwährungsrisikos als Absicherung des Marktwerts designiert.

Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von Derivaten, die als Absicherung im Rahmen von Fair Value Hedges designiert werden, werden zusammen mit den auf das abgesicherte Risiko zurückzuführenden Änderungen des beizulegenden Zeitwertes des Grundgeschäfts direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung in dem zum Grundgeschäft zugehörigen Posten erfasst.

Bei Derivaten, die zur Absicherung gegen das Risiko schwankender Zahlungsströme bestimmt und zur Absicherung von Zahlungsströmen („Cashflow Hedge“) bilanziell designiert wurden, wird der effektive Teil der Veränderungen des beizulegenden Zeitwertes des Derivats im sonstigen Ergebnis erfasst und im Eigenkapital in der Cashflow Hedge-Rücklage ausgewiesen. Der ineffektive Teil der Veränderungen des beizulegenden Zeitwertes wird unmittelbar im Gewinn oder Verlust erfasst.

Der kumuliert im Eigenkapital erfasste Betrag verbleibt zunächst im sonstigen Ergebnis und wird in der gleichen Periode oder den gleichen Perioden in den Gewinn oder Verlust umgegliedert, in denen der abgesicherte Posten den Gewinn oder Verlust beeinflusst.

Soweit das Sicherungsinstrument die Voraussetzungen zur Bilanzierung als Sicherungsgeschäft nicht mehr erfüllt, ausläuft bzw. veräußert, beendet, ausgeübt oder nicht mehr als Absicherungsinstrument bestimmt wird, wird die Bilanzierung als Sicherungsgeschäft eingestellt. Eine Beendigung ist nicht erforderlich, wenn auftretende Ineffektivitäten durch ein sogenanntes Rebalancing auf ein vertretbares Maß vermindert werden können. Wird mit dem Eintritt einer erwarteten Transaktion nicht mehr gerechnet, wird der bisher im Eigenkapital kumuliert erfasste Betrag in den Gewinn oder Verlust umgegliedert.

Im Zusammenhang mit der Messung der Effektivität hat sich der Konzern für die international anerkannte Hypothetical-Derivative-Methode entschieden, die gemäß internationalem Konsens für Cashflow Hedges die geeignetste Methode darstellt, aber auch für den Fair Value Hedge zur Anwendung kommen kann. Es erfolgt zu Beginn der Sicherungsbeziehung eine prospektive Effektivitätsmessung, Ineffektivitäten werden halbjährlich ermittelt und im Konzernabschluss berücksichtigt. Zur Ermittlung der Marktwerte werden anerkannte Bewertungsverfahren bzw. Kursquellen (Bloomberg) angewendet.

5.18 Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Langfristig Vermögenswerte oder Veräußerungsgruppen werden als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, wenn der zugehörige Buchwert überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert wird. Diese Bedingung wird nur dann als erfüllt angesehen, wenn der langfristige Vermögenswert oder die Veräußerungsgruppe im gegenwärtigen Zustand sofort zur Veräußerung verfügbar und die Veräußerung hochwahrscheinlich ist. Die Geschäftsführung muss sich zu einer Veräußerung verpflichtet haben. Dabei muss davon ausgegangen werden, dass der Veräußerungsvorgang innerhalb eines Jahres nach einer solchen Klassifizierung abgeschlossen wird.

6. Konsolidierungskreis

6.1 Entwicklung des Konsolidierungskreises

Der Konsolidierungskreis hat sich im Geschäftsjahr 2023 folgendermaßen entwickelt:

2023	Vollkonsolidierung	Equity-Bewertung
Stand am 01.01.2023	121	65
Zugänge aus Konsolidierungskreisänderungen	0	1
Abgänge aus Konsolidierungskreisänderungen	-1	0
Abgänge aus Liquidation	-2	-2
Im Berichtsjahr gekauft	2	0
Im Berichtsjahr gegründet	6	0
Stand am 31.12.2023	126	64

Der Konsolidierungskreis hat sich im Geschäftsjahr 2022 folgendermaßen entwickelt:

2022	Vollkonsolidierung	Equity-Bewertung
Stand am 01.01.2022	118	53
Zugänge aus Konsolidierungskreisänderungen	2	3
Abgänge aus Konsolidierungskreisänderungen	-3	-2
Abgänge aus Liquidation	-1	0
Im Berichtsjahr veräußert	0	-1
Im Berichtsjahr gekauft	4	8
Im Berichtsjahr gegründet	1	4
Stand am 31.12.2022	121	65

Bei den Käufen und den Zugängen aus Konsolidierungskreisänderungen handelt es sich um einen Erwerb von Vermögenswerten und nicht um einen Unternehmenszusammenschluss gemäß IFRS 3.

6.2 Vollkonsolidierte Unternehmen

Neben der BIG gehören 125 (Vorjahr: 120) inländische Tochterunternehmen, die von der BIG beherrscht werden, zum Vollkonsolidierungskreis:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vorjahr
Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE Austrian Real Estate GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE Austrian Real Estate Development GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
"Muthgasse 18" Liegenschaftsverwertung GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
BIG Beteiligungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Kasernstraße 29 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ICT Technologiepark Errichtungs- und Verwertungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vorjahr
Grutschgasse 1-3 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Technikerstraße 12 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Argentinierstraße 11 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Beatrixgasse 11-17 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Wimmergasse 17 und 21 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Schottenfeldgasse 34 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE Holding GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE Beteiligungen GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Anzengrubergasse Errichtungs- und Verwertungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Institutsgebäude Sensengasse 1-3 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Wildgarten Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
Wildgarten BP eins Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
Wildgarten BP zwei Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
Wildgarten BP fünf Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
Wildgarten BP acht Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
Linke Wienzeile 216 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Hintere Zollamtsstraße 17 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Geigergasse 5-9 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Engerthstraße 216 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Landstraßer Hauptstraße 148a Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Gerasdorfer Straße 105 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Enzenbergstraße Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
N13 S3 Betreutes Wohnen Ges.m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
Wohnen am Esserweg Bauträger GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
VIOLA PARK Errichtungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Q12 Projektentwicklung eins GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Q12 Projektentwicklung zwei GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Q12 Projektentwicklung drei GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE PARS GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Siemensacker Projektentwicklung zwei GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Siemensacker Management eins GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Siemensacker Management drei GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe Quartierentwicklung GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Kapuzinergasse Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE Lasallestraße 7a Immobilien GmbH (vormals: Kapuzinergasse Immobilien GmbH)	Wien	EUR	100,00	100,00
Feldkirchnerstraße 4-6 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Schloss Biedermannsdorf Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00

Gesellschaft	Sitz	Wäh- rung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vor- jahr
Wunderburgstraße 1 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE Kudlichstraße 27 Projektentwicklung GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Lehrbachgasse 16-18 Verwaltung GmbH (vormals: ARE Wunderburgstraße 1 Immobilien GmbH)	Wien	EUR	100,00	100,00
Lehrbachgasse 16-18 Holding GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
InnoPlaza GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	0,00
ARE BET VG VIER Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
ARE BET VG FÜNF Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
ARE DEV VG SIEBEN Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Baumgartner Straße 3-5 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Korn Projektentwicklung eins GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Korn Projektentwicklung zwei GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Kleine Sperlgasse 5 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE BET VG EINS Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Derfflingerstraße 2 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Grazer Straße 1 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Hilmteichstraße 85 Projektentwicklung GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern H6 BP2 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF eins GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF zwei GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF drei GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF vier-Alpha GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF vier-Beta GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF fünf GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF neun-Alpha GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF neun-Beta GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF elf-Alpha GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF zwölf-Beta GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF dreizehn GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF vierzehn-Alpha GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF vierzehn-Beta GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe Gürtelbögen GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Villa Schapira Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
SHS Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Artholdgasse Errichtungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Gudrunstraße Errichtungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
VIERTEL ZWEI Entwicklung GmbH & Co Westkurve ZWEI KG	Wien	EUR	100,00	100,00
CB Kriau Deins GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
VIERTEL ZWEI Entwicklung GmbH & Co TRV ZWEI KG	Wien	EUR	100,00	100,00
Martin Luther-Kai 8 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Traungauergasse 9-13 Immobilien GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	100,00

Gesellschaft	Sitz	Wäh- rung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vor- jahr
Traungauergasse 9-13 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Felmayerpark Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
FJK Management GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
FJK ZWEI Management GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	100,00
Kolingasse 14-16 Liegenschaftsverwaltung GmbH	Wien	EUR	55,00	55,00
FLORA24 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
BIG AD eins GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
BIG Neue Technologien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Koralmblick M137 Bauträger GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
BIG Solutions GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Kirchenviertel Projektentwicklung eins GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Kirchenviertel Projektentwicklung zwei GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Sonnensteinstraße 11-13 PE GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE WN Besitz GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE DEV WN Entwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern J6 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern C1 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern E16-Alpha Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern E16-Beta Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern A15 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern F7 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern E11 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern A3B Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
FBG Alpha Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE DEV Oberlaa eins PE GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE DEV Oberlaa zwei PE GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Brünner 62 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Engerthstraße 119 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Steinergasse 32 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
ARE DEV VG FÜNFUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
ARE DEV VG SECHSUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
ARE URBANIQ GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Südstadtzentrum I GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	100,00
Südstadtzentrum Immo Projektentwicklung GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Südstadt Immo Projektentwicklung GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	100,00
Kirchner Kaserne 30f Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Kirchner Kaserne 30g Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE SWG Holding GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
FFDTV Immobilien Verwaltung SW 13 GmbH	Mün- chen	EUR	100,00	100,00

Gesellschaft	Sitz	Währ- ung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vor- jahr
FPS Immobilien Verwaltung SW 13 GmbH	Mün- chen	EUR	100,00	100,00
FLI Immobilien Verwaltung SW 13 GmbH	Mün- chen	EUR	100,00	100,00
Sonnwendgasse 13 Errichtungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00

6.3 Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen

Zum Stichtag wurden im Rahmen der Equity-Bewertung 64 (Vorjahr: 65) Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen:

Gesellschaft	Sitz	Währ- ung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vor- jahr
Aspanggründe Beteiligungs GmbH	Wien	EUR	49,00	49,00
WSB BF fünf Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	49,00
WSB BF neun-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	49,00
WSB BF neun-Beta Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	49,00
WSB BF elf-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	49,00
WSB BF zwei Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	49,00
Toscana Verpachtungs GmbH	Linz	EUR	50,00	50,00
FJK 51 Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	49,00
FJK 51 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	49,00	49,00
Perfekt A Wohnbau GmbH	Wien	EUR	49,00	49,00
Perfekt A Beteiligungs GmbH**	Wien	EUR	49,00	49,00
Wohnbau Eschenpark 1 GmbH	Wien	EUR	49,00	49,00
OIC - Open Innovation Center GmbH	Linz	EUR	50,00	50,00
NOE Central St. Pölten Verwertungs GmbH	St. Pöl- ten	EUR	67,58	67,58
Nuss Errichtung GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00
BIG Liegenschaften Strasshof Verwertung und Entwicklungs GmbH	Wien	EUR	55,00	55,00
Campus WU GmbH	Wien	EUR	51,00	51,00
Kirchner Kaserne Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	49,00	49,00
Wien 3420 Aspern Development AG	Wien	EUR	26,60	26,60
Schnirchgasse 9-9A GmbH & Co KG	Wien	EUR	45,00	45,00
TRIIPLE Management GmbH	Wien	EUR	45,00	45,00
TRIIPLE BP eins GmbH & Co OG*	Wien	EUR	45,00	45,00
TRIIPLE BP zwei GmbH & Co OG*	Wien	EUR	45,00	45,00
TRIIPLE BP vier GmbH & Co OG*	Wien	EUR	45,00	45,00
TRIIPLE Beteiligung vier GmbH*	Wien	EUR	45,00	45,00
TRIIPLE Beteiligung fünf GmbH*	Wien	EUR	45,00	45,00
ERD38 TU GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00

Gesellschaft	Sitz	Währ- ung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vor- jahr
Erdberger Lände 36-38 Projektentwicklung GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00
FoDo Management GmbH	Wien	EUR	49,00	49,00
FoDo Holding GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	49,00
FoDo Office Beteiligung GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	49,00
FoDo Hotel Beteiligung GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	49,00
FoDo Business Beteiligung GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	49,00
FoDo Services Beteiligung GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	49,00
FoDo Center Beteiligung GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	49,00
FDO Immobilien Invest GmbH***	Wien	EUR	49,00	49,00
FDO Living GmbH***	Wien	EUR	49,00	49,00
FDO Center GmbH & Co KG ***	Wien	EUR	49,00	49,00
FDO Services GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	49,00
FDO Office GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	49,00
FDO Business GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	49,00
V22 Apartmentbetriebs Management GmbH***	Wien	EUR	49,00	49,00
V22 Apartmentbetriebs GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	49,00
SYMBIO B52 GmbH	Wien	EUR	49,00	49,00
SYMBIOCITY GmbH	Wien	EUR	49,00	49,00
SYMBIO I GmbH	Wien	EUR	49,00	49,00
VID Energie Infrastruktur GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00
VID Energie Infrastruktur GmbH & Co KG	Wien	EUR	50,00	50,00
WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	40,00	40,00
ARE DEV VG EINUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH****	Wien	EUR	40,00	40,00
ARE DEV VG ZWEIUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH****	Wien	EUR	40,00	40,00
BAI 2020 Zwei GmbH****	Wien	EUR	40,00	40,00
BAI 2022 Eins GmbH & Co KG****	Wien	EUR	40,00	40,00
BAI 2022 Zwei GmbH & Co KG****	Wien	EUR	40,00	40,00
BAI 2020 Fünf GmbH & Co KG****	Wien	EUR	40,00	40,00
BAI 2020 Sechs GmbH & Co KG****	Wien	EUR	40,00	40,00
BAI 2020 Sieben GmbH & Co KG****	Wien	EUR	40,00	40,00
BAI 2020 Acht GmbH & Co KG****	Wien	EUR	40,00	40,00
Baubergerstrasse GmbH & Co. KG	Mün- chen	EUR	40,00	40,00
Baubergerstrasse Verwaltung GmbH	Mün- chen	EUR	40,00	40,00
ARE DEV VG DREIUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	74,90	100,00
Berlin Zitadellenweg UG	Berlin	EUR	70,00	70,00
BIG Pocket House GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00
AMPEERS ENERGY GmbH	Mün- chen	EUR	27,89	26,20

* 100% Tochtergesellschaften der Schnirchgasse 9–9A GmbH&Co KG. Die Ergebnisse sind Bestandteil dieser Gesellschaft.

** 100% Tochtergesellschaft der Perfekt A Wohnbau GmbH. Die Ergebnisse sind Bestandteil dieser Gesellschaft.

*** 100% Tochtergesellschaften der FoDo Holding GmbH & Co KG. Die Ergebnisse sind Bestandteil dieser Gesellschaft.

**** 100% Tochtergesellschaften der WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H.. Die Ergebnisse sind Bestandteil dieser Gesellschaft.

Alle nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen mit Ausnahme der Wien 3420 Aspern Development AG, der OIC – Open Innovation Center GmbH und der AMPEERS ENERGY GmbH sind als Gemeinschaftsunternehmen zu qualifizieren. Die Qualifikation ergibt sich, unabhängig vom jeweiligen Anteilsbesitz, aus den vertraglichen Vereinbarungen zur gemeinschaftlichen Führung des Unternehmens.

Bei den Gesellschaften Campus WU GmbH, BIG Liegenschaften Strasshof Verwertung und Entwicklung GmbH, NOE Central St. Pölten Verwertungs GmbH, ARE DEV VG DREIUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH und Berlin Zitadellenweg UG können alle wesentlichen Entscheidungen für die Gesellschaft nur mit dem jeweils anderen Gesellschafter gemeinsam getroffen werden. Daher sind diese Gesellschaften als Gemeinschaftsunternehmen zu klassifizieren.

Campus WU GmbH

Aus Konzernsicht ist die Campus WU GmbH mit einem Anteil von rund 76 % am Gesamtwert der nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen das wesentlichste Gemeinschaftsunternehmen.

Die BIG (51 %) und die Wirtschaftsuniversität Wien (49 %) sind gemeinsam Gesellschafter an diesem eigenständigen Vehikel, das den Campus WU, der von der Wirtschaftsuniversität Wien als Hauptmieter genutzt wird, betreibt.

- Die Finanzierung dieses Projektes erfolgte ausschließlich durch die BIG wie folgt: Gemäß der im Syndikatsvertrag getroffenen Vereinbarung hat die BIG während der Errichtungsphase des WU-Neubaus Großmutterzuschüsse zu leisten, die die gesamten Errichtungskosten und 49 % der Anschaffungskosten des Grundstücks abdecken.
- Die restlichen 51 % der Anschaffungskosten des Grundstücks wurden von der BIG als zusätzliche Kapitaleinlage in die Projektgesellschaft eingelegt.
- Zur Finanzierung des Projekts wurden auf Seite der BIG insgesamt Kreditverträge bei fünf Kreditgebern sowie eine Namensschuldverschreibung über ein Gesamtvolumen von TEUR 490.000,0 (Vorjahr: TEUR 490.000,0) abgeschlossen. Sämtliche Finanzierungen sehen eine Zweckbindung ausschließlich für den Neubau der Gebäude für die Wirtschaftsuniversität vor.

Die Errichtungs- und die Finanzierungskosten der BIG werden im Laufe der 25-jährigen Vermietungsphase (Mietvertragsbeginn ist der 1. Oktober 2013) durch Zahlungen der Wirtschaftsuniversität Wien an die Campus WU GmbH und anschließend im Zuge von alinearen Ausschüttungen an die BIG bezahlt. Die alinearen Ausschüttungen der Campus WU setzen sich aus der Zahlung im Zusammenhang mit der laufenden Abschichtung des Beteiligungsanteils der BIG, die sich auf die Vorfinanzierung des Projektes bezieht, und aus einer Dividende zusammen.

6.4 Erstkonsolidierungen

Folgende Neugründungen bzw. Erwerbe wurden im Bereich der BIG im laufenden Geschäftsjahr 2023 getätigt:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Konsolidierungsart*	Gründungs-/ Erwerbszeitpunkt
ARE BET VG VIER Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	22.02.2023
ARE BET VG FÜNF Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	22.02.2023
Lehrbachgasse 16-18 Holding GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	28.02.2023
InnoPlaza GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	VK	28.02.2023
Steinergasse 32 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	11.10.2023
ARE DEV VG FÜNFUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	11.10.2023
ARE DEV VG SECHSUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	11.10.2023
ARE URBANIQ GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	03.11.2023

* VK = Vollkonsolidierung, EK = Equity-Konsolidierung

Mit 28. Februar 2023 wurden 100 % an der Lehrbachgasse 16-18 Holding GmbH und 100 % an der InnoPlaza GmbH & Co KG gekauft und die BIG hat die Beherrschung über die Gesellschaften erlangt. Die InnoPlaza GmbH & Co KG beinhaltet eine Bestandsimmobilie mit einem beizulegenden Zeitwert in Höhe von TEUR 91.000,0. Für den Erwerb der Anteile an beiden Gesellschaften wurde abzüglich liquider Mittel ein Betrag in Höhe TEUR 90.410,3 gezahlt.

6.5 Konsolidierungskreisänderungen

Im Geschäftsjahr 2023 ergaben sich folgende Änderungen:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Vorher		Nachher		Konsolidierungs-kreisänderung
			Direkte Quote in %	Konsolidierungsart*	Direkte Quote in %	Konsolidierungsart*	
ARE DEV VG DREIUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	74,90	EK	31.05.2023

* VK = Vollkonsolidierung, EK = Equity-Konsolidierung

6.6 Endkonsolidierungen

Im Geschäftsjahr 2023 erfolgten folgende Endkonsolidierungen:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Konsolidierungsart*	Endkonsolidierungszeitpunkt
Bahnhofgürtel 55 GmbH in Liqu.	Wien	EUR	100,00	VK	31.05.2023
Rosenberggürtel Graz GmbH in Liqu.	Wien	EUR	100,00	VK	24.10.2023
SCHÖPF15A GmbH in Liqu.	Wien	EUR	50,00	EK	22.12.2023
Engerthstraße 187 Errichtungsges.m.b.H. in Liqu.	Wien	EUR	50,00	EK	22.12.2023

* VK = Vollkonsolidierung, EK = Equitykonsolidierung

Die Bahnhofgürtel 55 GmbH in Liqu., Rosenberggürtel Graz GmbH in Liqu., SCHÖPF15A GmbH in Liqu. und Engerthstraße 187 Errichtungsges.m.b.H. in Liqu. wurden im Geschäftsjahr liquidiert.

7. Erläuterungen zu den Posten der Konzerngesamtergebnisrechnung

7.1 Konzerngesamtergebnisrechnung

7.1.1 Umsatzerlöse

in TEUR	2023	2022
Erlöse aus Vermietung	1.068.856,4	955.134,2
Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten	127.589,1	109.138,3
Erlöse aus Mieterinvestitionen	107.101,7	114.795,7
Erlöse aus Hausverwaltung	34.896,5	29.784,3
Erlöse aus Facility Services	27.694,1	20.855,5
Erlöse aus Baubetreuung	54,1	29,1
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens	41.055,5	69.546,6
Erlöse aus Raummanagement	294,4	126,7
Erlöse sonstige	14.805,5	7.351,0
	1.422.347,3	1.306.761,5

In den Umsatzerlösen sind Erlöse nach IFRS 16 in Höhe von TEUR 1.068.856,4 (Vorjahr: TEUR 955.134,2) und Erlöse nach IFRS 15 in Höhe von TEUR 353.490,8 (Vorjahr: TEUR 351.627,3) enthalten.

Der offene Auftragsbestand für Bauprojekte beträgt zum 31. Dezember 2023 TEUR 87.640,6 (Vorjahr: TEUR 47.090,8).

Die folgende Tabelle zeigt die Aufgliederung der Umsatzerlöse nach den berichtspflichtigen Segmenten des Konzerns:

31.12.2023	BIG Teilkonzern	ARE Bestand konsolidiert	ARE Entwicklung konsolidiert	Konsolidier- ungsüber- leitung	ARE Teilkonzern	Konsolidier- ungseffekte BIG Konzern	Konzern Gesamt
in TEUR							
Erlöse aus Vermietung	838.277,9	233.919,4	1.390,1	-370,3	234.939,2	-4.360,7	1.068.856,4
Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten	73.507,9	55.179,0	662,4	-157,0	55.684,4	-1.603,2	127.589,1
Erlöse aus Mieterinvestitionen	107.101,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	107.101,7
Erlöse aus Hausverwaltung	34.988,8	9.028,1	119,4	0,0	9.147,5	-9.239,8	34.896,5
Erlöse aus Facility Services	24.257,8	3.467,6	2,2	0,0	3.469,8	-33,6	27.694,1
Erlöse aus Baubetreuung	4.207,3	0,0	0,0	0,0	0,0	-4.153,2	54,1
Erlöse aus Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens	0,0	0,0	41.079,0	0,0	41.079,0	-23,5	41.055,5
Erlöse aus Raummanagement	761,6	0,0	0,0	0,0	0,0	-467,2	294,4
Erlöse sonstige	10.010,4	1.063,0	9.744,5	-1.056,6	9.750,9	-4.955,9	14.805,5
Umsatzerlöse	1.093.113,5	302.657,1	52.997,6	-1.583,8	354.070,9	-24.837,1	1.422.347,3

31.12.2022	BIG Teilkonzern	ARE Bestand konsolidiert	ARE Entwicklung konsolidiert	Konsolidier- ungsüber- leitung	ARE Teilkonzern	Konsolidier- ungseffekte BIG Konzern	Konzern Gesamt
in TEUR							
Erlöse aus Vermietung	755.590,6	203.142,6	1.100,3	-337,5	203.905,4	-4.361,8	955.134,2
Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten	65.631,0	44.381,1	484,3	-93,0	44.772,4	-1.265,1	109.138,3
Erlöse aus Mieterinvestitionen	114.719,9	75,8	0,0	0,0	75,8	0,0	114.795,7
Erlöse aus Hausverwaltung	30.514,1	7.299,3	17,9	0,0	7.317,2	-8.047,0	29.784,3
Erlöse aus Facility Services	18.117,7	3.096,8	0,0	0,0	3.096,8	-359,0	20.855,5
Erlöse aus Baubetreuung	3.825,9	0,0	0,0	0,0	0,0	-3.796,7	29,1
Erlöse aus Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens	0,0	0,0	69.546,6	0,0	69.546,6	0,0	69.546,6
Erlöse aus Raummanagement	537,2	0,0	0,0	0,0	0,0	-410,4	126,7
Erlöse sonstige	8.215,0	1.043,6	3.111,5	-1.210,5	2.944,5	-3.808,5	7.351,0
Umsatzerlöse	997.151,5	259.039,2	74.260,5	-1.641,0	331.658,7	-22.048,6	1.306.761,5

7.1.2 Bestandsveränderung

in TEUR	2023	2022
Mieterinvestitionen und noch nicht abrechenbare Leistungen	7.480,2	5.538,9
Investitionen in kurzfristige Immobilien	118.837,6	105.589,3
Immobilienbestand kurzfristiges Immobilienvermögen	-47.350,5	-57.163,6
	78.967,3	53.964,6

7.1.3 Sonstige betriebliche Erträge

	2023	2022
Aktivierete Eigenleistungen	11.884,5	10.862,1
Auflösung von Rückstellungen	10.171,7	0,0
Erträge aus Aufwandszuschüssen	515,4	931,3
Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigung	606,2	314,7
Erträge aus Weiterverrechnung an Dritte	654,9	1.244,6
Erträge aus Schadensfällen Immobilien	3.790,4	2.983,0
Übrige Erträge	1.748,7	4.981,4
	29.371,8	21.317,1

Der Ertrag aus der Auflösung von Rückstellungen steht vor allem im Zusammenhang mit dem Verbrauch von den im Vorjahr gebildeten Drohverlustrückstellungen. Ein wesentlicher Teil des Verbrauchs bezieht sich auf Verluste aus Neubewertung einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie.

7.1.4 Ergebnis aus dem Abgang von Immobilienvermögen

in TEUR	2023	2022
Erträge aus Anlagenabgang	328,9	14.953,7
Verlust aus Anlagenabgang	-13.206,3	-7.021,9
	-12.877,3	7.931,8

7.1.5 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften

in TEUR	2023	2022
Erträge aus Verkauf von Immobiliengesellschaften	354,7	11,3
	354,7	11,3

7.1.6 Materialaufwand

in TEUR	2023	2022
Instandhaltung	-193.754,9	-158.585,9
Aufwand für Mieterinvestitionen	-109.226,1	-115.953,0
Betriebs- und Heizkosten	-142.189,2	-120.938,5
Bezogene Leistungen Bundes-/Landesbeamte	-11.286,6	-11.554,6
Herstellkosten Umlaufvermögen	-94.957,7	-97.289,2
Übrige sonstige bezogene Leistungen	-6.747,5	-9.978,2
Skontoerträge	295,7	303,8
	-557.866,3	-513.995,6

Bei den bezogenen Leistungen Bundes-/Landesbeamte handelt es sich um die Abgeltung von Gehältern.

Bei den anderen genannten Aufwandsarten, mit Ausnahme der Herstellkosten Umlaufvermögen und der Mieterinvestitionen, handelt es sich vor allem um betriebliche Aufwendungen, die den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, mit denen Mieteinnahmen erzielt wurden, direkt zurechenbar sind.

In den Aufwendungen für Betriebs- und Heizkosten sind Eigentümerkosten enthalten, die nach den anwendbaren Vorschriften nicht weiterverrechnet werden können.

In den Herstellkosten Umlaufvermögen und Mieterinvestitionen sind Investitionen in das kurzfristige Immobilienvermögen enthalten, die im Zusammenhang mit den Bestandsveränderungen stehen.

7.1.7 Personalaufwand

in TEUR	2023	2022
Löhne	-287,5	-266,8
Gehälter	-72.091,7	-58.739,2
Aufwand für Abfertigung und Altersversorgung	-1.707,6	-1.719,5
Lohnnebenkosten	-17.634,7	-15.329,1
Sonstiger Sozialaufwand	-2.260,3	-1.843,4
	-93.981,8	-77.897,9

Die Personalstruktur des BIG Konzerns setzt sich wie folgt zusammen:

Mitarbeiter (im Jahresdurchschnitt)	2023	2022
Angestellte	960	872
Ehem. Vertragsbedienstete Bund	52	55
Als Personalaufwand erfasst	1012	927
Bundes-/Landesbeamte	115	133
Vertragsbedienstete Land	1	3
Als Materialaufwand erfasst	116	136
Gesamt	1.128	1.063

Die Zahlungen in die Mitarbeitervorsorgekasse betrugen im Jahr 2023 TEUR 949,0 (Vorjahr: TEUR 792,4) und wurden sofort aufwandswirksam erfasst.

Die Zahlungen in die Pensionskasse betrugen im Jahr 2023 TEUR 529,8 (Vorjahr: TEUR 463,0).

7.1.8 Sonstige betriebliche Aufwendungen

in TEUR	2023	2022
Veränderung der Rückstellung für Drohverluster	-933,7	-19.665,1
Dienstleistungen	-7.518,6	-8.646,3
EDV	-5.181,9	-4.538,7
Office Management	-3.817,9	-2.685,5
Werbung	-2.691,4	-2.723,5
Kommunikation	-615,3	-528,5
Schulung	-1.083,4	-1.000,7
Reisekosten	-852,0	-819,8
Steuern nicht vom Einkommen und Ertrag	-119,3	-113,2
KFZ	-323,3	-108,5
Verkaufskosten	-1.139,1	-1.197,9
Wertberichtigung von Forderungen und sonstigen Vermögenswerten sowie liquiden Mitteln	-949,9	-824,4
Sonstige Aufwände	-6.621,3	-9.910,1
	-31.847,1	-52.762,1

7.1.9 Abwertung Vorratsvermögen

Im Berichtsjahr sind Abwertungen von Vorratsvermögen in Höhe von TEUR 0,0 vorgenommen worden (Vorjahr: TEUR 144,0).

7.1.10 Neubewertungsergebnis

in TEUR	2023	2022
Gewinn aus Neubewertung	948.477,5	1.064.552,7
Verlust aus Neubewertung	-288.479,1	-309.560,0
	659.998,4	754.992,7

Die Erläuterungen zur Veränderung des Neubewertungsergebnisses sind unter Punkt 8.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien beschrieben.

7.1.11 Finanzaufwendungen

in TEUR	2023	2022
Zinsaufwendungen	-134.282,9	-93.651,0
Folgebewertung Anleihen zu Anschaffungskosten bewertet (Fremdwährungsanteil)	0,0	-9.956,9
Folgebewertung Derivate - mit Hedge Accounting (Fremdwährungsanteil und Ineffektivität)	0,0	-6.415,9
Sonstige Finanzaufwendungen	-5.103,8	-8.587,8
	-139.386,7	-118.611,7

7.1.12 Sonstiges Finanzergebnis

in TEUR	2023	2022
Zinserträge	10.837,9	20.170,2
Erträge aus Fondsanteilen	46,0	7,6
Folgebewertung Anleihen zu Anschaffungskosten bewertet (Fremdwährungsanteil)	-12.866,7	0,0
Folgebewertung Derivate - mit Hedge Accounting (Fremdwährungsanteil und Ineffektivität)	23.082,2	0,0
Sonstige Finanzerträge	6.237,8	4.513,1
	27.337,3	24.691,0

Die Veränderung im sonstigen Finanzergebnis ist im Wesentlichen auf den Rückgang von Zinserträgen in Zusammenhang mit langfristigen Rückstellungen sowie auf das im Vergleich zum Vorjahr insgesamt positive Ergebnis aus der Bewertung von Anleihen und Derivaten zurückzuführen.

Im Laufe des Berichtsjahres wurde ein Betrag in Höhe von TEUR 159,7 (Vorjahr: TEUR 0,0) in der Position der Folgebewertung Derivate – mit Hedge Accounting als ineffektiver Teil von Cashflow Hedges im Finanzerfolg erfasst.

In den Berichtsjahren 2023 und 2022 entwickelte sich die Cashflow Hedge-Rücklage wie folgt:

in TEUR	2023	2022
Cashflow Hedge-Rücklage Stand am 01.01.	-5.425,0	-32.882,5
Wirksamer Teil der Änderung des beizulegenden Zeitwertes	5.855,3	23.838,1
Laufende Zinskomponente (Umgliederung in GuV)	828,9	3.619,3
Cashflow Hedge-Rücklage Stand am 31.12.	1.259,1	-5.425,0

7.1.13 Nettoergebnis der Finanzinstrumente nach Bewertungskategorie gemäß IFRS 9

Das Nettoergebnis der Finanzinstrumente nach Klassen bzw. Bewertungskategorien gemäß IFRS 9 setzte sich in den Geschäftsjahren 2023 und 2022 wie folgt zusammen:

31.12.2023					
in TEUR	Zinsen	erfolgs- wirksam	erfolgs- neutral	Aus Folgebewertung Sonstige Wert- änderungen	Netto- ergebnis
Vermögenswerte und Schulden IFRS 9					
Kredite und sonstige finanzielle Schulden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	-83.540	0	0	0	0
Ausleihungen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	2.079	0	0	0	0
Liquide Mittel sowie Forderungen und sonstige Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	8.756		0	0	0
Wertpapiere	0	46	0	0	46
Derivate – mit Hedgebeziehung	535	23.082	6.684	0	29.766
Anleihen zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	-46.733	-12.867	0	0	-12.867
Gesamt	-118.904	10.262	6.684	0	16.946
31.12.2022					
in TEUR	Zinsen	erfolgs- wirksam	erfolgs- neutral	Aus Folgebewertung Sonstige Wert- änderungen	Netto- ergebnis
Vermögenswerte und Schulden IFRS 9					
Kredite und sonstige finanzielle Schulden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	-44.996	0	0	0	0
Ausleihungen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	1.421	0	0	0	0
Liquide Mittel sowie Forderungen und sonstige Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	6.803		0	0	0
Wertpapiere	0	8	0	0	8
Derivate – mit Hedgebeziehung	-3.317	-6.416	27.457	0	21.042
Anleihen zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	-45.224	-9.957	0	0	-9.957
Gesamt	-85.313	-16.365	27.457	0	11.092

8. Erläuterungen zur Konzernbilanz

8.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die Entwicklung der Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stellt sich wie folgt dar:

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in TEUR	2023	2022
Stand am 01.01.	16.121.566,3	14.885.078,2
Zugänge	495.529,0	613.685,0
Investitionszuschüsse	-40.716,5	-55.866,7
Zuschlagsmieten	-86.819,2	-50.525,8
Zugänge aus Erwerb Immobiliengesellschaften	91.000,0	48.130,0
Abgänge	-17.186,8	-72.039,4
Umgliederung zwischen IAS 40 und IAS 2	2.316,1	-1.698,2
Sonstige Umgliederungen	-844,7	-189,6
Wertschwankung (Auf-/Abwertung)	659.998,4	754.992,7
Stand am 31.12.	17.224.842,6	16.121.566,3

Bei den Zuschlagsmieten handelt es sich um Abgrenzungen für zeitlich befristete erhöhte Mietzahlungen („alineare Mieten“), die über die Gesamtlaufzeit verteilt werden. Diese Verteilung betrifft unter anderem unterschiedliche Laufzeiten zwischen der Dauer des Zuschlagsmietvertrages und der Dauer des Kündigungsverzichtes.

Zum 31. Dezember 2023 waren, wie im Vorjahr, keine als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien als Sicherheiten für Verbindlichkeiten verpfändet.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien teilen sich in Bestandsimmobilien in Höhe von TEUR 16.651.140,4 (Vorjahr: TEUR 15.646.206,6) und Immobilien in Entwicklung in Höhe von TEUR 573.702,2 (Vorjahr: TEUR 475.359,7) auf.

Bei den Zugängen in Höhe von TEUR 495.529,0 (Vorjahr: TEUR 613.685,0) beziehen sich Zugänge in Höhe von TEUR 103.276,0 (Vorjahr: TEUR 288.187,4) auf Bestandsimmobilien und Zugänge in Höhe von TEUR 392.252,9 (Vorjahr: TEUR 325.497,6) auf Immobilien in Entwicklung.

Der BIG Konzern vermietet seine Liegenschaften überwiegend langfristig an Institutionen des Bundes, wobei der vermietbare Leerstand im Berichtsjahr bei rund 1,0 % lag.

Die Wertschwankung in Höhe von TEUR 659.998,4 (Vorjahr: TEUR 754.992,7) beinhaltet Verluste aus Neubewertung in Höhe von TEUR -288.479,1 (Vorjahr: TEUR -309.560,0) und Gewinne aus Neubewertung in Höhe von TEUR 948.477,5 (Vorjahr: TEUR 1.064.552,7).

Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte

Im Jahr 2023 wurden 798 Struktureinheiten des BIG-Konzerns durch externe Gutachter*innen bewertet. Dies entspricht einem Fair-Value-Volumen von rund 65,5 % der IAS 40-Liegenschaften.

Eine Struktureinheit ist eine aus ein oder mehreren Grundstücken und/oder Gebäuden bestehende, zahlungsmittelgenerierende Einheit, deren Cashflows nicht abgrenzbar bzw. nicht unabhängig und deren Liegenschaftsteile nur gemeinsam sinnvoll nutzbar sind.

Die Struktureinheiten des Teilkonzerns BIG inkl. der BIG Projektgesellschaften werden zumindest einmal alle drei Jahre extern bewertet. Bei den 15 wertmäßig größten Struktureinheiten des Teilkonzerns BIG werden jährlich externe Bewertungen durchgeführt. Bei Struktureinheiten des Teilkonzerns ARE inkl. der ARE Projektgesellschaften werden in der Regel jährlich externe Bewertungen durchgeführt.

Bewertungstechnik

Die Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erfolgt gemäß den Vorgaben des IAS 40 in Verbindung mit dem IFRS 13 (für die Ermittlung des Fair Value in Stufe 3). Ebenso gelangen die europäischen Bewertungsstandards der European Group of Valuers Associations (TEGoVA) sowie das nationale Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) und sämtliche Teile der ÖNORM B 1802 in der jeweils geltenden Fassung zur Anwendung.

Die Heterogenität der zu bewertenden Immobilien wird durch eine sorgfältige Auswahl des jeweils passenden Bewertungsmodells, sowie eine auf die jeweilige Immobilie abgestimmte Parameterwahl (Lage der Immobilie, Nutzungsart, Marktumfeld, Zustand, etc.) berücksichtigt. Bei allen Wertermittlungsverfahren werden die aktuell vorherrschenden Marktbedingungen in die Parameter der Wertermittlung integriert.

Bei den Liegenschaften des BIG Konzerns handelt es sich überwiegend um ertragsorientierte Immobilien. Die Ermittlung der Fair Values basiert daher in der Regel auf dem Ertragswertverfahren im Sinne des LBG sowie der ÖNORM B 1802-1:2022-03-01. Dabei wird zum abgezinsten Bodenwert der Barwert aller künftig zu erwarteten Zahlungsflüsse, der durch Kapitalisierung der Reinerträge (Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungsaufwand) ermittelt wird, addiert. Das Ergebnis ist um etwaige wertbeeinflussende Faktoren über Zu- und Abschläge zu korrigieren. Der dadurch ermittelte Verkehrswert bildet die Basis für den Fair Value. Das Marktgeschehen fließt über den Bodenwert, die jeweils angesetzte Markt- bzw. nachhaltige Miete sowie über den vom Sachverständigen abgeleiteten Liegenschaftszinssatz in das Bewertungsergebnis mit ein.

Bei Immobilien in der Entwicklungs- und Herstellungsphase (in Bau befindliche Anlagen) wird das Residualwertverfahren in Anlehnung an die ÖNORM B 1802-3:2014-08-01 angewendet. Der Fair Value zum Wertermittlungsstichtag basiert auf den im Ertragswertverfahren ermittelten Fair Value nach Fertigstellung. Hiervon werden die zu erwartenden noch anfallenden Kosten und Aufwendungen, die bis zur Fertigstellung anfallen, in Abzug gebracht. Eventuell ausstehende Zuschüsse oder Einnahmen während der Bauzeit sind werterhöhend anzusetzen.

Bei unbebauten Grundstücken wird das Vergleichswertverfahren als vorrangiges Verfahren für die Wertermittlung herangezogen. Der Fair Value wird durch Vergleich mit im redlichen Geschäftsverkehr tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften ermittelt. Dabei ist sowohl die zeitliche als auch die örtliche Nähe der Vergleichstransaktionen zum Bewertungsgegenstand zu beachten. Abweichende Eigenschaften sind ihrem Einfluss nach werterhöhend bzw. wertmindernd zu berücksichtigen.

In Einzelfällen gelangen bei der Wertermittlung im BIG Konzern andere, anerkannte Bewertungsmethoden zur Anwendung, wie z.B. das Discounted-Cashflow- oder das Sachwertverfahren. Der Sachverständige hat dabei jeweils das Wertermittlungsverfahren auszuwählen, das den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten abbildet.

Marktumfeld und Einflussfaktoren

Das bewertungsseitige Marktumfeld stand im Jahr 2023 unter dem Einfluss der hohen Inflation und stark gestiegenen Finanzierungskosten. Die Renditen am Markt sind in Folge dieser Umstände und Entwicklungen angestiegen, was wiederum Kaufpreise unter Druck setzte. Demgegenüber standen die Indexierung bestehender Mietverträge und deutlich gestiegene Marktmieten. Abzuwarten bleibt noch, ob die Marktmieten sich zukünftig auch weiterhin im Gleichschritt mit der Inflation entwickeln werden. Im Moment kann keine eindeutige Abschätzung hinsichtlich der weiteren Mietentwicklung getroffen werden, weshalb der Immobilienmarkt laufend aktiv beobachtet wird.

Im Folgenden werden die im Rahmen der Bewertungen verwendeten wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren für die mittels Ertragswertverfahren bewerteten Immobilien gesondert nach Segment (für die ARE nach Bundesland) und für die weit geringere Zahl von nach Residualverfahren bewerteten Immobilien für mehrere Segmente (für die ARE alle Bundesländer) zusammengefasst dargestellt:

Segment	IFRS-Buchwert zum 31.12.2023 in TEUR	Inputfaktoren	MIN		MAX
Spezialimmobilien	1.357.310	Liegenschaftszinssatz in %	3,6	bis	8,2
		Restnutzungsdauer in Jahren	10	bis	50
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	1,3	bis	13,0
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,3	bis	10,9
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	4,4	bis	21,2
Schulen	4.899.796	Liegenschaftszinssatz in %	3,8	bis	6,3
		Restnutzungsdauer in Jahren	15	bis	50
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	1,9	bis	14,9
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,9	bis	14,1
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	4,8	bis	24,0
Universitäten	4.708.163	Liegenschaftszinssatz in %	3,5	bis	6,0
		Restnutzungsdauer in Jahren	10	bis	60
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	2,2	bis	17,2
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	2,2	bis	16,3
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	6,0	bis	30,2
Residualwertverfahren					
Zusammengefasst: Segmente Spezialimmobilien, Schulen und Universitäten	1.470.262	Liegenschaftszinssatz in %	3,3	bis	5,6
		Restnutzungsdauer in Jahren	30	bis	71
		Nachhaltige Miete EUR/m ² p.m.	5,5	bis	21,3
BIG Gesamt	12.435.532				
ARE Gesamt	3.587.926				
Konzern Projektgesellschaften Gesamt	1.201.385				
Konzern Gesamt	17.224.843				

Die wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren im Segment ARE stellen sich nach Bundesländern 2023 wie folgt dar:

Segment	IFRS-Buchwert zum 31.12.2023 in TEUR	Inputfaktoren	MIN		MAX
Burgenland	58.880	Liegenschaftszinssatz	4,5	bis	6,3
		Restnutzungsdauer in Jahren	15	bis	50
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	2,0	bis	8,8
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	2,0	bis	8,8
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	5,2	bis	18,0
Kärnten	113.815	Liegenschaftszinssatz	4,0	bis	7,0
		Restnutzungsdauer in Jahren	20	bis	46
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	1,1	bis	7,8
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,6	bis	8,2
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	2,5	bis	21,3
Niederösterreich	199.862	Liegenschaftszinssatz	4,3	bis	6,8
		Restnutzungsdauer in Jahren	15	bis	45
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	1,9	bis	12,2
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,7	bis	9,9
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	3,2	bis	20,4
Oberösterreich	226.351	Liegenschaftszinssatz	4,2	bis	6,7
		Restnutzungsdauer in Jahren	10	bis	46
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	1,5	bis	8,8
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,9	bis	8,8
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	4,5	bis	19,5
Salzburg	241.326	Liegenschaftszinssatz	3,8	bis	6,7
		Restnutzungsdauer in Jahren	10	bis	60
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	1,4	bis	12,4
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,6	bis	12,2
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	4,9	bis	22,1
Steiermark	369.117	Liegenschaftszinssatz	4,0	bis	7,5
		Restnutzungsdauer in Jahren	11	bis	71
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	0,5	bis	12,2
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,6	bis	10,8
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	2,8	bis	23,2
Tirol	163.598	Liegenschaftszinssatz	4,0	bis	7,8
		Restnutzungsdauer in Jahren	16	bis	40
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	1,0	bis	9,9
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	2,4	bis	9,3
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	3,9	bis	23,1
Vorarlberg	68.465	Liegenschaftszinssatz	3,7	bis	7,7
		Restnutzungsdauer in Jahren	11	bis	35
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	1,5	bis	9,7
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,7	bis	9,1
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	3,7	bis	22,3
Wien	1.941.745	Liegenschaftszinssatz	2,4	bis	7,0
		Restnutzungsdauer in Jahren	19,9	bis	60
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	2,1	bis	15,5
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	2,1	bis	15,5
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	6,8	bis	21,5
Residualwertverfahren					
ARE	204.767	Liegenschaftszinssatz in %	3,3	bis	4,9
		Restnutzungsdauer in Jahren	37	bis	50
		Nachhaltige Miete EUR/m ² p.m.	14,4	bis	23,3
ARE Gesamt	3.587.926				

Für 2022 setzten sie sich wie folgt zusammen:

Segment	IFRS-Buchwert zum 31.12.2022 in TEUR	Inputfaktoren	MIN		MAX
Spezialimmobilien	1.314.452	Liegenschaftszinssatz in %	3,6	bis	8,1
		Restnutzungsdauer in Jahren	10	bis	50
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	0,8	bis	12,5
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,0	bis	10,8
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	3,7	bis	20,3
Schulen	4.538.981	Liegenschaftszinssatz in %	3,8	bis	6,4
		Restnutzungsdauer in Jahren	15	bis	50
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	1,7	bis	14,6
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,8	bis	13,6
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	4,8	bis	22,4
Universitäten	3.613.654	Liegenschaftszinssatz in %	3,5	bis	6,1
		Restnutzungsdauer in Jahren	10	bis	60
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	2,0	bis	16,4
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	2,0	bis	15,2
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	6,0	bis	27,9
Residualwertverfahren					
Zusammengefasst: Segmente Spezialimmobilien, Schulen und Universitäten	2.197.766	Liegenschaftszinssatz in %	3,4	bis	5,4
		Restnutzungsdauer in Jahren	35	bis	71
		Nachhaltige Miete EUR/m ² p.m.	5,4	bis	20,7
BIG Gesamt	11.664.854				
ARE Gesamt	3.374.985				
Konzern Projektgesellschaften Gesamt	1.081.728				
Konzern Gesamt	16.121.566				

ARE Bundesland	IFRS-Buchwert zum 31.12.2022 in TEUR	Inputfaktoren	MIN		MAX
Burgenland	24.103	Liegenschaftszinssatz in %	4,6	bis	6,4
		Restnutzungsdauer in Jahren	15	bis	50
		IST-Miete in EUR/m² p.m.	1,7	bis	8,1
		Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m.	1,8	bis	8,1
		Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a.	5,0	bis	16,7
Kärnten	111.020	Liegenschaftszinssatz in %	3,5	bis	7,0
		Restnutzungsdauer in Jahren	20	bis	50
		IST-Miete in EUR/m² p.m.	1,1	bis	8,5
		Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m.	1,5	bis	8,4
		Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a.	2,5	bis	19,2
Niederösterreich	184.959	Liegenschaftszinssatz in %	4,1	bis	6,5
		Restnutzungsdauer in Jahren	15	bis	45
		IST-Miete in EUR/m² p.m.	1,6	bis	11,0
		Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m.	1,5	bis	9,3
		Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a.	3,0	bis	20,3
Oberösterreich	212.626	Liegenschaftszinssatz in %	3,9	bis	6,5
		Restnutzungsdauer in Jahren	10	bis	50
		IST-Miete in EUR/m² p.m.	0,9	bis	8,0
		Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m.	1,5	bis	7,9
		Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a.	4,5	bis	19,0
Salzburg	222.869	Liegenschaftszinssatz in %	4,0	bis	6,3
		Restnutzungsdauer in Jahren	10	bis	50
		IST-Miete in EUR/m² p.m.	1,2	bis	10,7
		Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m.	1,3	bis	10,6
		Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a.	4,9	bis	20,1
Steiermark	352.628	Liegenschaftszinssatz in %	3,8	bis	7,1
		Restnutzungsdauer in Jahren	11	bis	72
		IST-Miete in EUR/m² p.m.	0,8	bis	11,0
		Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m.	1,5	bis	9,9
		Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a.	2,8	bis	21,9
Tirol	158.023	Liegenschaftszinssatz in %	3,7	bis	7,4
		Restnutzungsdauer in Jahren	16	bis	40
		IST-Miete in EUR/m² p.m.	0,9	bis	9,0
		Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m.	2,1	bis	8,6
		Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a.	3,7	bis	21,2
Vorarlberg	64.230	Liegenschaftszinssatz in %	3,7	bis	7,4
		Restnutzungsdauer in Jahren	12	bis	35
		IST-Miete in EUR/m² p.m.	1,5	bis	8,9
		Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m.	1,6	bis	8,7
		Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a.	3,7	bis	20,5
Wien	1.920.916	Liegenschaftszinssatz in %	2,3	bis	6,7
		Restnutzungsdauer in Jahren	20	bis	60
		IST-Miete in EUR/m² p.m.	2,7	bis	13,9
		Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m.	2,7	bis	14,6
		Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a.	6,8	bis	22,2
Residualwertverfahren					
ARE	123.610	Liegenschaftszinssatz in %	4,3	bis	5,7
		Restnutzungsdauer in Jahren	41	bis	50
		Nachhaltige Miete EUR/m² p.m.	8,2	bis	21,8
ARE Gesamt	3.374.985				

Objekte, welche Denkmalschutz aufweisen wurden bei der Darstellung der oberen Bandbreite der Restnutzungsdauer ausgeschlossen.

Angaben zur Untergrenze der Bandbreite werden als das 5 %-Quantil und Angaben zur Obergrenze der Bandbreite werden als das 95 %-Quantil dargestellt.

Sensitivitätsanalyse

Die Entwicklung des beizulegenden Zeitwertes der Immobilien hängt im Wesentlichen von der aktuellen Einschätzung der zukünftig erzielbaren Mieten und den im Rahmen des Ertragswertverfahrens verwendeten Liegenschaftszinssätzen ab. Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien beträgt per 31. Dezember 2023 in der ARE TEUR 3.587.926,1 und in der BIG TEUR 12.435.531,7.

Für die Ermittlung der Sensitivitäten wurden jeweils bei ARE und BIG die – nach Höhe ihres Fair Values – 10 größten Struktureinheiten ausgewählt, die ausschließlich Immobilien mit Alleineigentumsobjekten umfassen, auf welchen sich keine Immobilien befinden, die zum 31. Dezember 2023 als Anlage in Bau identifiziert wurden oder die als unbebautes Grundstück bewertet wurden. Das Fair Value-Volumen dieser ausgewählten Immobilien beträgt per 31. Dezember 2023 in der ARE TEUR 888.364,0 (rd. 25 % des gesamten Fair Values der gehaltenen Immobilien der ARE) und in der BIG TEUR 1.433.540,0 (rd. 12 % des gesamten Fair Values der gehaltenen Immobilien der BIG).

Ausgehend von den ermittelten Sensitivitäten der in der Stichprobe enthaltenen Immobilien wurde auf die Sensitivität des beizulegenden Zeitwertes aller Immobilien geschlossen. Die folgenden Tabellen zeigen die Sensitivität des beizulegenden Zeitwertes der Immobilien in Bezug auf eine Änderung der nachhaltigen Jahresroherträge, der Liegenschaftszinssätze und der Restnutzungsdauer:

Änderung des nachhaltigen Jahresrohertrages in TEUR	-10%	Ausgangswert	+10%
ARE	3.321.187,2 -7,43%	3.587.926,1 100%	3.854.665,1 7,43%
BIG	11.245.614,2 -9,57%	12.435.531,7 100%	13.625.449,2 9,57%
Änderung des Liegenschaftszinssatzes in TEUR	+50 Basispunkte	Ausgangswert	-50 Basispunkte
ARE	3.316.670,7 -7,56%	3.587.926,1 100%	3.899.444,5 8,68%
BIG	11.297.915,6 -9,15%	12.435.531,7 100%	13.812.353,4 11,07%
Änderung der Restnutzungsdauer in TEUR	-5 Jahre	Ausgangswert	+5 Jahre
ARE	3.520.390,1 -1,88%	3.587.926,1 100%	3.644.385,9 1,57%
BIG	12.191.100,4 -1,97%	12.435.531,7 100%	12.627.335,0 1,54%

Die Änderung des nachhaltigen Jahresrohertrages um jeweils +/-10 %, des Liegenschaftszinssatzes um jeweils +/-50 Basispunkte bzw. der Restnutzungsdauer um jeweils +/-5 Jahre führt zu einer Schwankungsbreite des beizulegenden Zeitwertes der gehaltenen Immobilien von -9,57 % bis +11,07 %.

8.2 Selbst genutzte Immobilien, sonstige Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte

Zum 31. Dezember 2023 waren keine Sachanlagen sowie immateriellen Vermögenswerte als Sicherheiten für Verbindlichkeiten verpfändet.

Selbst genutzte Immobilien in TEUR	2023	2022
Stand am 01.01.	42.694,4	43.701,9
Abschreibung	-1.007,5	-1.007,5
Stand am 31.12.	41.686,9	42.694,4
Anschaffungs- und Herstellungskosten	47.266,1	47.266,1
Kumulierte Abschreibung	-5.579,2	-4.571,7
Stand am 31.12.	41.686,9	42.694,4
Sonstige Sachanlagen in TEUR	2023	2022
Stand am 01.01.	20.151,7	10.132,9
Zugänge aus Erwerb Immobiliengesellschaften	21,3	0,0
Zugänge	15.110,0	13.128,8
Investitionszuschüsse	-565,2	-365,7
Abgänge	-89,4	-3,9
Sonstige Umgliederungen	844,7	189,6
Abschreibung	-3.244,9	-2.930,0
Stand am 31.12.	32.228,1	20.151,7
Anschaffungs- und Herstellungskosten	50.195,0	36.368,1
Kumulierte Abschreibung	-17.966,9	-16.216,4
Stand am 31.12.	32.228,1	20.151,7

Die Zugänge der sonstigen Sachanlagen betreffen im Wesentlichen Investitionen in Dekarbonisierungsmaßnahmen.

Immaterielle Vermögenswerte in TEUR	2023	2022
Stand am 01.01.	757,5	726,5
Zugänge	186,8	316,4
Abgänge	-4,5	-5,2
Abschreibung	-290,6	-280,2
Stand am 31.12.	649,2	757,5
Anschaffungs- und Herstellungskosten	5.476,6	6.897,1
Kumulierte Abschreibung	-4.827,4	-6.139,6
Stand am 31.12.	649,2	757,5

8.3 Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen

in TEUR	2023	2022
Campus WU GmbH	369.799,6	379.860,8
FoDo Holding GmbH & Co KG	14.050,0	18.045,3
FJK 51 Projektentwicklungs GmbH & Co KG	1.849,1	14.613,2
Wien 3420 Aspern Development AG	14.415,2	16.947,9
SCHÖPF15A GmbH in Liqu.	0,0	247,0
BIG Liegenschaften Strasshof Verwertung und Entwicklungs GmbH	930,5	938,9
ERD38 TU GmbH	286,3	191,7
Kirchner Kaserne Projektentwicklungs GmbH	3.412,6	2.909,5
Wohnbau Eschenpark 1 GmbH	97,0	211,9
Perfekt A Wohnbau GmbH	13,4	39,2
NOE Central St. Pölten Verwertungs GmbH	89,0	71,2
Nuss Errichtung GmbH	65,2	34,2
SYMBIO B52 GmbH	0,0	248,9
Engerthstraße 187 Errichtungsges.m.b.H. in Liqu.	0,0	87,7
SYMBIOCITY GmbH	0,0	182,8
Trillple Management GmbH	112,7	107,9
SYMBIO I GmbH	0,0	66,7
FoDo Management GmbH	36,4	32,6
WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H	0,0	1.938,7
OIC - Open Innovation Center GmbH	17,5	17,5
FJK 51 Projektentwicklungs GmbH	4,2	2,1
Schnirchgasse 9-9A GmbH & CoKG	2.470,9	4.940,4
VID Energie Infrastruktur GmbH	16,9	15,5
Perfekt A Beteiligungs GmbH	0,0	0,0
WSB BF fünf Projektentwicklungs GmbH & Co KG	5.283,3	5.341,8
WSB BF neun-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG	2.587,9	2.631,2
Aspanggründe Beteiligungs GmbH	34,3	29,8
WSB BF elf-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG	2.959,4	3.016,7
WSB BF zwei Projektentwicklungs GmbH & Co KG	6.501,6	6.562,1
Baubergerstrasse GmbH & Co. KG	44.135,1	35.963,3
WSB BF neun-Beta Projektentwicklungs GmbH & Co KG	2.835,6	2.904,5
Erdberger Lände 36-38 Projektentwicklung GmbH	0,0	0,0
Toscana Verpachtungs GmbH	4.086,6	4.082,5
VID Energie Infrastruktur GmbH & Co KG	1.418,6	1.491,5
Baubergerstrasse Verwaltung GmbH	10,7	10,2
Berlin Zitadellenweg UG	5.709,9	5.654,5
AMPEERS ENERGY GmbH	0,0	5.517,0
BIG Pocket House	113,2	157,7
ARE DEV VG DREIUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH	1.848,9	0,0
	485.191,5	515.114,5

Am 31. Dezember 2023 wurden Anteile an der WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H und an der AMPEERS ENERGY GmbH in die Position zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen (Punkt 8.8) umgegliedert.

Die nachstehende Tabelle fasst die Finanzinformationen der Campus WU GmbH bzw. von deren Anteilen daran zusammen:

in TEUR	2023	2022
Eigentumsanteil	51%	51%
Langfristige Vermögenswerte	481.400,0	479.300,0
Kurzfristige Vermögenswerte	9.456,4	8.263,6
Langfristige Schulden	-11.899,9	-10.771,7
Passive latente Steuer	-28.505,4	-25.402,6
Kurzfristige Schulden	-1.019,3	-960,2
Nettovermögen	449.431,8	450.429,0
davon Anteil BIG (inkl. alinearer Zuschüsse)	369.799,6	379.860,8
davon Anteil WU	79.632,3	70.568,3

In den vorstehenden angeführten Vermögenswerten und Schulden sind folgende Beträge enthalten:

in TEUR	2023	2022
Liquide Mittel	8.876,4	8.003,0
Kurzfristige finanzielle Schulden	0,0	0,0

Die Überleitung vom anteiligen Nettovermögen stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	2023	2022
Anteil am Nettovermögen am 01.01.	379.860,8	393.635,7
Gesamtergebnis, das dem Konzern zuzurechnen ist	3.224,9	-488,9
Erhaltene Dividende	-3.733,5	-3.733,5
Abschichtung	-9.552,6	-9.552,6
Anteil am Nettovermögen am 31.12.	369.799,6	379.860,8

in TEUR	2023	2022
Umsatzerlöse	12.615,9	11.841,3
Periodenergebnis	6.323,3	-958,5
Gesamtergebnis	6.323,3	-958,5

Der Anstieg des Periodenergebnisses der Campus WU GmbH ist auf das Neubewertungsergebnis in der Immobilie zurückzuführen, das in folgender Tabelle erläutert ist.

in TEUR	2023	2022
Neubewertungsergebnis	2.100,0	-10.100,0
Ertragsteuern	-3.102,8	1.886,3

Die nachstehende Tabelle zeigt die Entwicklung der Wertansätze für sämtliche Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen:

in TEUR	2023	2022
Stand am 01.01.	515.114,5	496.661,5
Zugang	8.895,9	14.800,8
Abgang	-232,8	0,0
Konsolidierungskreisänderung	1.765,4	15,3
Direkte Anteilsverkäufe/Abschichtung	-9.552,6	-9.552,6
Veränderungen Kapital durch Dividenden	-27.342,3	-17.212,9
Veränderung Kapital durch Zuzahlungen	159,9	248,2
Umgliederung ins kurzfristige Vermögen (IFRS 5)	-7.094,2	0,0
Anteil am Jahresergebnis	3.477,6	30.154,3
Stand am 31.12.	485.191,5	515.114,5

8.4 Sonstige Vermögenswerte

in TEUR	2023	2022
Wertpapiere	770,8	732,2
Ausleihungen und sonstige langfristige Forderungen	33.776,4	34.235,4
Forderungen aus Finanzierungsleasing	114.487,0	111.558,5
Langfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.885,0	14.287,5
	159.919,1	160.813,6

Die Wertpapiere bestehen aus Investmentfondsanteilen (13.155 Stück) und der beizulegende Zeitwert entspricht dem Börsenkurs am Bilanzstichtag. Diese Wertpapiere besitzen keinen Nennwert. Der aktuelle Buchwert entspricht dem maximalen Ausfallrisiko für diese Wertpapiere.

In den sonstigen Vermögenswerten sind TEUR 0,0 (Vorjahr: TEUR 24,7) an nicht finanziellen Vermögenswerten enthalten.

Die Ausleihungen betreffen gewährte Kredite an nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmen und an Dritte.

Von den kurz- und langfristigen Forderungen gegenüber nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen sind TEUR 21.677,4 (Vorjahr: TEUR 34.693,3) nachrangig.

Der Buchwert der ausgewiesenen Ausleihungen und Forderungen repräsentiert das maximale Kreditrisiko zum Bilanzstichtag.

Zum Stichtag des Geschäftsjahres 2023 und des Vorjahres waren keine sonstigen finanziellen Vermögenswerte als Sicherheiten für Verbindlichkeiten verpfändet.

8.5 Vorräte

Die Vorräte betreffen vor allem Immobilien, die zu Handelszwecken gehalten werden. Weiters werden in diesem Posten Mieterinvestitionen ausgewiesen. Dies sind Leistungen, die von Dritten (= Mietern) bei der BIG bis in das Geschäftsjahr 2018 in Auftrag gegeben und nach Baufortschritt, Zahlungsplan oder Fertigstellung an den Mieter weiterverrechnet werden. Diese werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet.

Vorräte Immobilien in TEUR	2023	2022
Stand am 01.01.	231.148,4	177.204,1
Abgang/Zugang aus Änderung des Konsolidierungskreises	-13.432,4	3.964,4
Umgliederung von IAS 40 zu IAS 2	-2.316,1	1.698,2
Abwertung	0,0	-144,0
Bestandsveränderung	71.487,1	48.425,7
Stand am 31.12.	286.886,9	231.148,4

Für TEUR 218.965,9 (Vorjahr: TEUR 216.506,0) der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien wird eine Realisierung nach mehr als 12 Monaten erwartet.

Es wurden TEUR 7.877,0 (Vorjahr: TEUR 3.263,7) an Fremdkapitalkosten mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 2,38 % (Vorjahr: 2,30 %) bei zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien auf die Herstellungskosten aktiviert.

Vorräte Mieterinvestitionen in TEUR	2023	2022
Stand am 01.01.	18.123,2	12.584,3
Bestandsveränderung	7.480,2	5.538,9
Stand am 31.12.	25.603,5	18.123,2

8.6 Forderungen und sonstige Vermögenswerte

in TEUR	2023	2022
Forderungen aus Finanzierungsleasing	5.310,1	4.749,8
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	30.507,6	40.110,8
Vertragsvermögenswerte	8.430,2	29.647,2
Ausleihungen, Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	24.361,3	38.700,1
	68.609,2	113.208,0

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen setzen sich neben den laufenden Forderungen aus Mieten im Wesentlichen aus der Forderung gegenüber dem Bundesministerium für Bildung, Wissenschaft und Forschung in Bezug auf das Projekt BSZ Weiz zusammen. Die Höhe dieser Forderung beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 14.287,5 (Vorjahr: TEUR 17.583,0) und beinhaltet sowohl den kurz- als auch langfristigen Anteil.

Die Vertragsvermögenswerte betreffen im Wesentlichen die Ansprüche des Konzerns auf Gegenleistung für unterschriebene, aber zum Stichtag noch nicht übergebene Wohnimmobilien sowie Ansprüche aus Mieterinvestitionen.

Der Buchwert der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte stellt einen angemessenen Näherungswert für den beizulegenden Zeitwert dar und repräsentiert das maximale Kreditrisiko zum Bilanzstichtag.

Die Entwicklungen der Wertberichtigung (Einzelwertberichtigung und Wertberichtigung aufgrund erwarteter Kreditverluste) in Bezug auf Forderungen und sonstige Vermögenswerte sowie liquide Mittel waren wie folgt:

in TEUR	2023	2022
Stand am 01.01.	2.844,4	2.063,2
Zuführungen	703,7	699,4
Verbrauch	-45,6	-43,2
Auflösungen	-249,8	-272,9
Nettoneubewertung der Wertberichtigungen	495,9	398,0
Stand am 31.12.	3.748,8	2.844,4

Die Aufwendungen für die vollständige Ausbuchung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betrugen im Geschäftsjahr 2023 TEUR 406,2 (Vorjahr: TEUR 93,7).

Die Einzelwertberichtigungen in Höhe von TEUR 1.788,3 (Vorjahr: TEUR 1.379,9) resultieren vor allem aus Differenzen bei Miet- und Betriebskostenvorschreibungen.

Der Konzern verwendet eine Wertberichtungsmatrix, um die erwarteten Kreditverluste der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber der Republik Österreich und Dritten zu messen, die eine sehr große Anzahl kleiner Salden umfassen. Die geschätzten erwarteten Kreditausfälle wurden auf Grundlage von Erfahrungen mit tatsächlichen Kreditausfällen der vergangenen fünf Jahre berechnet.

Das Kreditrisiko der Republik Österreich wurde anhand der von Moody's veröffentlichten Ausfallwahrscheinlichkeit festgelegt. Für die kurzfristigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und die 12-Monats-Kreditausfälle ergab dies auf Basis des Aa1-Ratings von Moody's für den Bund keine wesentliche Ausfallwahrscheinlichkeit.

Das Kreditrisiko gegenüber Dritten, deren Forderungen 9 % des gesamten Forderungsbestands darstellen, wurde auf Basis des Durchschnitts der Kreditausfälle der vergangenen fünf Jahre ermittelt.

Die nachfolgenden Tabellen enthalten Informationen über das geschätzte Ausfallrisiko und die erwarteten Kreditverluste für Forderungen aus Finanzierungsleasing, Ausleihungen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Vertragsvermögenswerte sowie sonstige Forderungen, getrennt nach Republik Österreich und Dritte sowie nach Mietforderungen, Verkaufsforderungen und sonstigen Forderungen zum 31. Dezember 2023 und 2022.

Republik Österreich	Bruttobuchwert	Ausfallwahrscheinlichkeit	Verlustquote	Wertberichtigung	Beeinträchtigte Bonität
in TEUR	31.12.2023			31.12.2023	
Aktuell nicht fällig	156.014,7	0,0%	100%	0,00	Nein
1–30 Tage überfällig	252,3	0,0%	100%	0,00	Nein
31–60 Tage überfällig	21,4	0,0%	100%	0,00	Nein
61–90 Tage überfällig	2.281,2	0,0%	100%	0,00	Nein
Über 90 Tage überfällig	46,1	0,0%	100%	0,00	Nein
Über 180 Tage überfällig	176,5	0,0%	100%	0,00	Nein

Mietforderungen Dritte	Bruttobuchwert	Ausfallwahrscheinlichkeit	Verlustquote	Wertberichtigung	Beeinträchtigte Bonität
in TEUR	31.12.2023			31.12.2023	
Aktuell nicht fällig	547,2	3,8%	100%	20,8	Nein
1–30 Tage überfällig	343,1	3,8%	100%	13,0	Nein
31–60 Tage überfällig	190,5	3,8%	100%	7,2	Nein
61–90 Tage überfällig	239,1	3,8%	100%	9,1	Nein
Über 90 Tage überfällig	288,4	3,8%	100%	11,0	Nein
Über 180 Tage überfällig	2.423,2	100,0%	100%	2.423,2	Nein

Verkaufsforderungen Dritte	Brutto- buchwert	Ausfall- wahrschein- lichkeit	Verlustquote	Wert- berichtigung	Beeinträch- tigte Bonität
in TEUR	31.12.2023			31.12.2023	
Aktuell nicht fällig	3.736,8	0,0%	100%	0,00	Nein
1–30 Tage überfällig	0,0	0,0%	100%	0,00	Nein
31–60 Tage überfällig	0,0	0,0%	100%	0,00	Nein
61–90 Tage überfällig	0,0	0,0%	100%	0,00	Nein
Über 90 Tage überfällig	0,0	0,0%	100%	0,00	Nein

Sonstige Forderungen Dritte	Brutto- buchwert	Ausfall- wahrschein- lichkeit	Verlustquote	Wert- berichtigung	Beeinträch- tigte Bonität
in TEUR	31.12.2023			31.12.2023	
Aktuell nicht fällig	6.832,4	3,8%	100%	259,6	Nein
1–30 Tage überfällig	0,0	3,8%	100%	0,0	Nein
31–60 Tage überfällig	0,0	3,8%	100%	0,0	Nein
61–90 Tage überfällig	0,0	3,8%	100%	0,0	Nein
Über 90 Tage überfällig	0,0	3,8%	100%	0,0	Nein

Republik Österreich	Brutto- buchwert	Ausfall- wahrschein- lichkeit	Verlustquote	Wert- berichtigung	Beeinträch- tigte Bonität
in TEUR	31.12.2022			31.12.2022	
Aktuell nicht fällig	181.620,5	0,0%	100%	0,00	Nein
1–30 Tage überfällig	5,1	0,0%	100%	0,00	Nein
31–60 Tage überfällig	165,2	0,0%	100%	0,00	Nein
61–90 Tage überfällig	5,5	0,0%	100%	0,00	Nein
Über 90 Tage überfällig	1,7	0,0%	100%	0,00	Nein
Über 180 Tage überfällig	181,5	0,0%	100%	0,00	Nein

Mietforderungen Dritte	Brutto- buchwert	Ausfall- wahrschein- lichkeit	Verlustquote	Wert- berichtigung	Beeinträch- tigte Bonität
in TEUR	31.12.2022			31.12.2022	
Aktuell nicht fällig	291,0	3,6%	100%	10,5	Nein
1–30 Tage überfällig	262,3	3,6%	100%	9,4	Nein
31–60 Tage überfällig	267,4	3,6%	100%	9,6	Nein
61–90 Tage überfällig	212,7	3,6%	100%	7,7	Nein
Über 90 Tage überfällig	162,9	3,6%	100%	5,9	Nein
Über 180 Tage überfällig	1.978,4	100,0%	100%	1.978,4	Nein

Verkaufsforderungen Dritte	Brutto- buchwert	Ausfall- wahrschein- lichkeit	Verlustquote	Wert- berichtigung	Beeinträch- tigte Bonität
in TEUR	31.12.2022			31.12.2022	
Aktuell nicht fällig	418,2	0,0%	100%	0,00	Nein
1–30 Tage überfällig	0,0	0,0%	100%	0,00	Nein
31–60 Tage überfällig	0,0	0,0%	100%	0,00	Nein
61–90 Tage überfällig	0,0	0,0%	100%	0,00	Nein
Über 90 Tage überfällig	0,0	0,0%	100%	0,00	Nein

Sonstige Forderungen Dritte

in TEUR	Bruttobuchwert 31.12.2022	Ausfallwahrscheinlichkeit	Verlustquote	Wertberichtigung 31.12.2022	Beeinträchtigte Bonität
Aktuell nicht fällig	4.705,1	3,6%	100%	169,4	Nein
1–30 Tage überfällig	0,0	3,6%	100%	0,0	Nein
31–60 Tage überfällig	0,0	3,6%	100%	0,0	Nein
61–90 Tage überfällig	0,0	3,6%	100%	0,0	Nein
Über 90 Tage überfällig	0,0	3,6%	100%	0,0	Nein

8.7 Liquide Mittel

in TEUR	2023	2022
Guthaben bei Kreditinstituten	304.566,4	128.882,0
Kassenbestand	6,4	12,1
	304.572,8	128.894,1

Im Guthaben bei Kreditinstituten sind Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 111,3 (Vorjahr: TEUR 47,1) nach IFRS 9 enthalten und die Entwicklung wird in Punkt 8.6 Forderungen und sonstige Vermögenswerte gezeigt.

8.8 Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Zum 31. Dezember 2023 werden die Anteile an AMPEERS ENERGY GmbH und an WWE Wohn- und an Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H., welche bisher in der Position Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen enthalten waren, als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte ausgewiesen. Die Verträge zum Verkauf der Anteile wurden im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2024 abgeschlossen (siehe dazu Punkt 9.8 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag).

Die Summe der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte beinhaltet den Beteiligungsansatz der beiden Gesellschaften und beträgt zum Stichtag TEUR 5.238,3 für AMPEERS ENERGY GmbH und TEUR 1.855,9 für WWE Wohn- und an Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H. Die im Geschäftsjahr erzielten Ergebnisse sind im Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen enthalten.

8.9 Eigenkapital

Die Entwicklung des bilanziellen Eigenkapitals der BIG ist in einer gesonderten Eigenkapitalentwicklung als Bestandteil dieses Konzernabschlusses abgebildet.

Als Nennkapital wird das voll eingezahlte Stammkapital der Muttergesellschaft ausgewiesen. Die Anteile am Stammkapital besitzen keinen Nennwert.

Die Cashflow Hedge-Rücklage ist für Cashflow Hedges vorgesehen. Die Rücklage zur Neubewertung gemäß IAS 19 bezieht sich auf Effekte aus der Neubewertung von leistungsorientierten Plänen für Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses, die Rücklage aus der Neubewertung gemäß IAS 16 resultiert aus der Neubewertung im Zusammenhang mit der Umgliederung von „selbst genutzte Immobilien“ zu „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“. Diese Rücklagen werden abzüglich der auf diese Positionen entfallenden latenten Steuern ausgewiesen.

Zur Entwicklung der Cashflow Hedge-Rücklage, Rücklage zur Neubewertung gemäß IAS 16 sowie zur Rücklage zur Neubewertung gemäß IAS 19 siehe die Entwicklung des Konzerneigenkapitals.

Die Gewinnrücklagen beinhalten die Änderung aufgrund erstmaliger Anwendung von IFRS 16, das aktuelle Jahresergebnis sowie alle sonstigen kumulierten Gewinne und Verluste aus Vorjahren.

Weiters ergeben sich direkt im Eigenkapital erfasste Veränderungen aus Nachbesserungsverpflichtungen. Hinsichtlich detaillierter Angaben wird auf Punkt 5.11 verwiesen.

Die Geschäftsleitung schlägt vor, eine Dividende in Höhe von EUR 250,0 Mio. zu beschließen. Davon soll ein Betrag in Höhe von EUR 250,0 Mio., davon EUR 50,0 Mio. als Sonderdividende, an den Eigentümer ausbezahlt werden. Es wird vorgeschlagen, von dem verbleibenden Bilanzgewinn 2023 EUR 52,6 Mio. in die freien Rücklagen umzubuchen und EUR 20,0 Mio. auf neue Rechnung vorzutragen. Dieser Gewinnverwendungsvorschlag muss noch durch den Aufsichtsrat geprüft und von der Generalversammlung beschlossen werden, sodass der endgültige Beschluss von diesem Vorschlag abweichen kann.

Nicht beherrschende Anteile

Die nachstehende Tabelle zeigt Informationen zur Kolin-gasse 14-16 Liegenschaftsverwaltung GmbH mit nicht beherrschenden Anteilen vor konzerninternen Eliminierungen.

Kolingasse 14-16 Liegenschaftsverwaltung GmbH in TEUR	2023	2022
Prozentsatz nicht beherrschende Anteile	45%	45%
Langfristige Vermögenswerte	104.432,0	95.223,0
Kurzfristige Vermögenswerte	2.137,4	1.974,3
Langfristige Schulden	-75.904,3	-75.090,2
Kurzfristige Schulden	-1.573,1	-1.870,4
Nettovermögen	29.092,0	20.236,7
Nettovermögen der nicht beherrschenden Anteile	13.091,4	9.106,5
Umsatzerlöse	5.841,3	4.982,7
Gewinn	8.855,3	1.968,0
Sonstiges Ergebnis	0,0	0,0
Gesamtergebnis	8.855,3	1.968,0
Nicht beherrschenden Anteilen zugeordneter Gewinn	3.984,9	885,6
Nicht beherrschenden Anteilen zugeordnetes sonstiges Ergebnis	0,0	0,0
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	3.748,8	4.023,4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-210,5	-114,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (Dividenden an nicht beherrschende Anteile: TEUR 0,0)	-3.362,5	-2.751,8
Nettoerhöhung (Nettoabnahme) der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	175,8	1.156,8

Kapitalmanagement

Die Ziele des Konzerns im Hinblick auf das Kapitalmanagement liegen in der Sicherstellung der Unternehmensfortführung sowie in der für den Fortbestand des Unternehmens notwendigen Sicherstellung der finanziellen Mittel.

Finanzielle Stärke und Flexibilität nehmen dabei eine zentrale Rolle ein und es werden frühzeitig Maßnahmen zur Sicherstellung der finanziellen Handlungsfähigkeit ergriffen. Dazu zählen in Zeiten unsicherer Kapital- und Finanzmärkte ein ausgewogenes Fälligkeitsprofil bezüglich Finanzschulden sowie ausreichend zugesicherte Kreditlinien und Diversifizierung von Finanzierungsquellen.

Bei der Gestaltung der Kapitalstruktur wird auf den Einsatz von mit Immobilien unbesichertem Fremdkapital geachtet. Der Einsatz von mit Immobilien besichertem Fremdkapital erfolgt nur auf der Ebene von Projektgesellschaften. Unverändert zu den Vorjahren stellt auch eine solide Eigenkapitalquote ein wesentliches Ziel dar. Mit einer Eigenkapitalquote von 56,7 % bleiben die notwendigen Voraussetzungen erhalten, um weiterhin den Zugang zu Fremdmitteln zu günstigen Konditionen durch die zweithöchste Bonitätsstufe Aa1 zu sichern. In der Eigenkapitalquote ist die an die Republik im Falle einer Veräußerung von Immobilien zu bezahlende Nachbesserung, die als Dividende zu klassifizieren wäre, enthalten (siehe auch Punkt 5.11).

Langfristige Strategie der BIG ist organisches Wachstum, also Reinvestition der Erlöse aus Mieten und Finanzanlagen in Gebäude. Die Art des Geschäftsmodells bedingt einen verantwortungsvollen Umgang mit langfristigen Risiken und entspricht den Grundsätzen der Unternehmensführung der BIG.

8.10 Personalarückstellungen

Die langfristigen Personalarückstellungen betreffen den Barwert der Verpflichtungen für:

in TEUR	2023	2022
Abfertigungsverpflichtungen	6.922,0	6.681,5
Pensionszahlungsverpflichtungen	784,5	803,3
Jubiläumsgeldverpflichtungen	3.947,1	3.783,4
	11.653,7	11.268,2

Noch nicht konsumierte Urlaube per 31. Dezember 2023 in Höhe von TEUR 6.518,7 (Vorjahr: TEUR 5.543,4) sind unter den kurzfristigen Personalarückstellungen ausgewiesen.

Rückstellungen für Abfertigungen

Die Berechnung der Rückstellungen für Abfertigungen wird jährlich von einem anerkannten Versicherungsmathematiker nach der Methode der Anwartschaftsbarwertverfahren durchgeführt, unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 3,49 % (Vorjahr: 3,51 %), künftig erwarteter Bezugserhöhungen von 3,75 % (Vorjahr: 3,75 %) und eines Pensionsalters von 62,0 Jahren bei Frauen und Männern. Die Fluktuationsrate ist altersabhängig gestaffelt und beträgt zwischen 0,0 % und 5,0 % (Vorjahr: 0,0 % bis 5,0 %). Hinsichtlich der Sterbewahrscheinlichkeit kommen die Berechnungstafeln AVÖ 2018-P zur Anwendung.

Der Barwert der Verpflichtungen für Abfertigungszahlungen hat sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	2023	2022
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen am 01.01.	6.681,5	7.934,9
Zinsaufwand	214,0	70,7
Dienstzeitaufwand	149,5	199,6
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	404,7	-1.286,6
Abfertigungszahlungen	-527,7	-237,1
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen am 31.12.	6.922,0	6.681,5

Am 31. Dezember 2023 lag die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Verpflichtung bei 7,7 Jahren (Vorjahr: 7,9 Jahre).

Die erwarteten künftigen Auszahlungen aus dem Plan für das Geschäftsjahr 2024 betragen TEUR 94,4 (Vorjahr: TEUR 122,1).

Rückstellungen für Pensionen

Die Rückstellungen für Pensionen werden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren auf Basis eines Zinssatzes von 3,49 % (Vorjahr: 3,51 %) unter Zugrundelegung der Berechnungstabeln AVÖ 2018-P berechnet. Die erwarteten Pensionssteigerungen wurden mit 3,0 % (Vorjahr: 3,0 %) angenommen.

Der Barwert der Verpflichtungen für Pensionszahlungen hat sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	2023	2022
Barwert der Pensionsverpflichtungen am 01.01.	803,3	957,1
Zinsaufwand	27,0	8,6
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	25,1	-94,0
Pensionszahlungen	-70,8	-68,4
Barwert der Pensionsverpflichtungen am 31.12.	784,5	803,3

Am 31. Dezember 2023 lag die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Verpflichtung bei 7,3 Jahren (Vorjahr: 7,7 Jahre).

Die erwarteten künftigen Auszahlungen aus dem Plan für das Geschäftsjahr 2024 betragen TEUR 73,0 (Vorjahr: TEUR 70,4).

Rückstellungen für Jubiläumsgelder

Die Berechnung der Rückstellungen für Jubiläumsgelder wird jährlich von einem anerkannten Versicherungsmathematiker nach der Methode der Anwartschaftsbarwertverfahren durchgeführt, unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 3,49 % (Vorjahr: 3,51 %), künftig erwarteter Bezugserhöhungen von 3,75 % (Vorjahr: 3,75 %) und eines Pensionsalters von 62,0 Jahren bei Frauen und Männern. Die Fluktuationsrate ist altersabhängig und dienstzeitabhängig gestaffelt und beträgt zwischen 0,0 % und 7,5 % (Vorjahr: 0,0 % und 7,5 %).

Der Barwert der Verpflichtungen für Jubiläumsgeldzahlungen hat sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	2023	2022
Barwert der Jubiläumsgeldverpflichtungen am 01.01.	3.783,4	4.481,0
Zinsaufwand	118,1	37,7
Dienstzeitaufwand	263,0	306,6
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	113,1	-435,6
Jubiläumsgeldzahlungen	-330,6	-606,3
Barwert der Jubiläumsgeldverpflichtungen am 31.12.	3.947,1	3.783,4

Sensitivitätsanalyse

Bei Gleichbleiben der anderen Annahmen hätten die bei vernünftiger Betrachtungsweise am Abschlusstichtag möglich gewesenen Veränderungen bei einer der maßgeblichen versicherungsmathematischen Annahmen die leistungsorientierte Verpflichtung mit den nachstehenden Beträgen beeinflusst.

Rückstellungen für Abfertigungen	2023		2022	
	Erhöhung	Minde- rung	Erhöhung	Minde- rung
in TEUR				
Abzinsungssatz (1 % Veränderung)	-516	583	-511	582
Zukünftige Lohn- oder Gehaltssteigerungen (1 % Veränderung)	556	-529	563	-524

Rückstellungen für Pensionen	2023		2022	
	Erhöhung	Minde- rung	Erhöhung	Minde- rung
in TEUR				
Abzinsungssatz (1 % Veränderung)	-53	59	-56	63
Zukünftige Pensionserhöhungen (1 % Veränderung)	57	-57	61	-58

Obwohl die Analyse die vollständige Verteilung der nach dem Plan erwarteten Cashflows nicht berücksichtigt, liefert sie einen Näherungswert für die Sensitivität der dargestellten Annahmen.

Personalrückstellungen (kurzfristig)

in TEUR	Buchwert 01.01.2023	Verwendung	Auflösung	Dotierung	Buchwert 31.12.2023
Nicht konsumierte Urlaube	5.543,4	-149,2	0,0	1.124,5	6.518,7
Prämien	4.278,1	-3.673,7	-604,4	4.670,4	4.670,4
Gutstunden	695,3	-6,2	0,0	91,0	780,1
Sozialfonds	30,0	-15,0	0,0	15,0	30,0
	10.546,7	-3.844,1	-604,4	5.901,0	11.999,2

8.11 Sonstige Rückstellungen

in TEUR	Buchwert 31.12.2022	Erst-/Ent- konsoli- dierung	Verwen- dung	Auflösung erfolgs- wirksam	Auflösung erfolgs- neutral	Dotierung	Buchwert 31.12.2023	Davon	
								kurzfristig	langfristig
Ausstehende Rechnungen	272.059,6	-893,2	-188.098,8	-4.123,1	-25.032,5	219.372,4	273.284,4	264.308,1	8.976,3
Drohverluste	61.835,7	0,0	-603,6	-11.400,1	0,0	5.587,4	55.419,4	0,0	55.419,4
Bilanz- und Prüfungskosten	179,6	0,0	-180,4	-2,7	0,0	218,0	214,4	214,4	0,0
Rechts- und Beratungsaufwand	327,2	0,0	-144,6	-120,8	0,0	387,3	449,2	449,2	0,0
Mietgutschriften	5.508,3	0,0	-67,3	-1.091,2	0,0	1.572,2	5.922,0	5.922,0	0,0
Dekontaminierung	1.693,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1.693,7	1.693,7	0,0
Aufschließungskosten	1.539,9	0,0	-30,0	0,0	0,0	0,0	1.509,9	1.509,9	0,0
Sonstige	2.052,9	208,6	-1.577,2	-312,9	0,0	3.006,2	3.377,6	3.377,6	0,0
	345.197,0	-684,5	-190.701,9	-17.050,9	-25.032,5	230.143,5	341.870,7	277.475,0	64.395,7

Die Rückstellung für drohende Verluste betrifft im Wesentlichen Wiederherstellungsverpflichtungen im Zusammenhang mit dem Bestandsobjekt der alten Wirtschaftsuniversität in der Augasse 2–6 in 1090 Wien und wurde entsprechend der vertraglichen Vereinbarungen auf Basis aktueller Einschätzungen ermittelt.

Bei der erfolgsneutralen Auflösung der Rückstellung für ausstehende Rechnungen handelt es sich um niedriger als erwartete Schlussrechnungen im Baubereich, welche erfolgsneutral gegen die Anlagen aufgelöst wurden.

8.12 Rückstellungen für tatsächliche Ertragsteuern

Die Rückstellungen für tatsächliche Ertragsteuern in Höhe von TEUR 11.573,5 (Vorjahr: TEUR 4.886,3) betreffen mit TEUR 11.362,5 (Vorjahr: TEUR 4.886,3) die Ertragsteuern des laufenden Berichtsjahres.

8.13 Finanzverbindlichkeiten

31.12.2023 in TEUR	Laufzeit			Summe Buchwert
	Bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	Über 5 Jahre	
Anleihen	0,0	278.888,1	1.134.941,1	1.413.829,2
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	0,0	333.792,4	1.188.372,2	1.522.164,6
Bankverbindlichkeiten und ähnliche Finanzierungen	341.671,3	670.269,0	722.630,2	1.734.570,5
Leasingverbindlichkeiten	8.706,1	24.686,4	357.809,0	391.201,5
	350.377,4	1.307.635,9	3.403.752,5	5.061.765,8

31.12.2022 in TEUR	Laufzeit			Summe Buchwert
	Bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	Über 5 Jahre	
Anleihen	0,0	278.850,2	1.121.883,2	1.400.733,4
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	100.062,3	101.290,1	1.232.962,7	1.434.315,2
Bankverbindlichkeiten und ähnliche Finanzierungen	316.993,3	576.072,5	689.579,4	1.582.645,1
Leasingverbindlichkeiten	8.326,8	26.325,7	327.755,9	362.408,3
	425.382,4	982.538,5	3.372.181,2	4.780.102,0

Die BIG hat Ende 2018 einen Rahmenvertrag für Darlehen mit der Republik Österreich (vertreten durch die Österreichische Bundesfinanzierungsagentur OeBFA) abgeschlossen, um bei der Finanzierung des Unternehmens künftig auch die Dienstleistungen der OeBFA in Anspruch zu nehmen. Sämtliche Bestimmungen gemäß § 2a Bundesfinanzierungsgesetz sind umgesetzt.

Die langfristig aufgenommenen Finanzverbindlichkeiten gegenüber dem Bund (OeBFA) gliedern sich wie folgt:

Währung	Nominale in TEUR	Laufzeit	Nominalzinssatz	Effektivzinssatz
EUR	250.000	2019-2047	1,50%	0,72%*
EUR	120.000	2019-2029	0,50%	0,24%
EUR	130.000	2019-2028	0,75%	-0,10%
EUR	250.000	2020/21/22-2051	0,75%	0,78%*
EUR	100.000	2021-2030	0,00%	-0,17%
EUR	100.000	2021-2025	0,00%	-0,55%
EUR	150.000	2021/22-2040	0,00%	0,76%*
EUR	100.000	2021-2036	0,25%	0,36%
EUR	100.000	2022-2032	0,90%	0,95%
EUR	100.000	2023-2026	2,00%	2,63%
EUR	100.000	2023-2053	3,15%	3,57%
	1.500.000			

* durchschnittliche Effektivverzinsung

Die kurzfristig aufgenommenen Finanzverbindlichkeiten gegenüber dem Bund (OeBFA) gliedern sich wie folgt:

Währung	Nominale in TEUR	Laufzeit	Nominalzinssatz	Effektivzinssatz
EUR	0	2023-2024	0,00%	0,00%

Alle bestehenden Anleihen des Unternehmens bleiben von dieser Erweiterung dieser Finanzierungsinstrumente unberührt.

Die Finanzierungskosten sind durch das Zinsniveau von Bundesanleihen der Republik Österreich bestimmt. Die BIG zählt gemäß Eurostat-Kriterien zum Sektor Staat.

Im Geschäftsjahr 2023 sowie im Vorjahr wurden keine Anleihen emittiert.

Alle Verpflichtungen aus Darlehensfinanzierungen wurden termingerecht rückgeführt.

Die Konditionen der wesentlichen Finanzverbindlichkeiten stellen sich inklusive Vergleichsjahr wie folgt dar. Die Zeitwerte beinhalten Stückzinsen, aber keine Geldbeschaffungskosten.

2023

Anleihen (kein Hedge Accounting)

Nominale in TEUR	Währung	LZ-Beginn	LZ-Ende	Zinssatz	Buchwert in TEUR	Zeitwert in TEUR	Zins- und Tilgungszahlungen			
							< 12 Monate	< 2 Jahre	< 5 Jahre	> 5 Jahre
50.000	EUR	01.04.2010	01.04.2030	4,33	49.959	54.500	2.165	2.165	6.495	54.330
50.000	EUR	14.12.2011	14.12.2026	4,11	50.000	51.322	2.055	2.055	52.055	0
21.000	EUR	03.06.2011	03.06.2031	4,45	20.954	23.034	935	935	2.804	23.804
9.000	EUR	25.05.2011	25.05.2026	4,35	8.995	9.452	392	392	9.392	0
150.000	EUR	27.10.2011	27.10.2031	4,00	149.765	155.378	6.000	6.000	18.000	168.000
50.000	EUR	26.01.2012	26.01.2032	4,07	49.918	54.321	2.035	2.035	6.105	58.140
20.000	EUR	18.05.2011	18.05.2026	4,55	19.995	21.126	909	909	20.909	0
150.000	EUR	18.01.2012	18.01.2027	4,05	149.899	160.594	6.075	6.075	162.150	0
100.000	EUR	19.01.2012	19.01.2032	4,07	99.837	108.714	4.070	4.070	12.210	116.280
200.000	EUR	05.09.2012	05.09.2042	3,89	199.501	208.198	7.780	7.780	23.340	308.920
250.000	EUR	06.05.2016	06.05.2036	1,71	249.382	208.748	4.263	4.263	12.788	284.100
100.000	EUR	03.07.2017	13.01.2033	1,46	99.767	87.420	1.461	1.461	4.383	107.305

2023

Anleihen (Hedge Accounting)

Nominale in TEUR	Währung	Absicherung*	LZ-Beginn	LZ-Ende	Zinssatz nach Sicherung	Buchwert in TEUR	Zeitwert in TEUR	Zins- und Tilgungszahlungen			
								< 12 Monate	< 2 Jahre	< 5 Jahre	> 5 Jahre
53.996	CHF	CFH/FVH	23.05.2007	23.05.2033	4,57	53.976	63.011	1.704	1.704	5.111	62.513
161.987	CHF	CFH/FVH	01.09.2006	01.09.2031	4,48	161.880	185.566	5.078	5.078	15.235	177.222
50.000	EUR	CFH/FVH	10.02.2010	10.02.2025	4,38	50.000	51.016	2.278	50.382	0	0

2023**Kredite (kein Hedge Accounting)**

Nominale in TEUR	Wäh- rung					Buchwert in TEUR	Zeitwert in TEUR	Zins- und Tilgungszahlungen			
		LZ-Beginn	LZ-Ende	Zinssatz				< 12 Monate	< 2 Jahre	< 5 Jahre	> 5 Jahre
2.882.399	EUR	2001	2061	var/fix		2.900.853	2.623.882	183.282	302.909	873.096	2.147.393

2023**Kredite (Hedge Accounting)**

Nominale in TEUR	Wäh- rung	Ab- sicherung*					Buchwert in TEUR	Zeitwert in TEUR	Zins- und Tilgungszahlungen			
			LZ-Beginn	LZ-Ende	Zinssatz nach Sicherung				< 12 Monate	< 2 Jahre	< 5 Jahre	> 5 Jahre
58.727	EUR	CFH	2011	2038	fix		58.481	62.708	5.719	4.689	14.090	52.108

* CFH = Cashflow Hedge, FVH = Fair Value Hedge

2022**Anleihen (kein Hedge Accounting)**

Nominale in TEUR	Wäh- rung					Buchwert in TEUR	Zeitwert in TEUR	Zins- und Tilgungszahlungen			
		LZ-Beginn	LZ-Ende	Zinssatz				< 12 Monate	< 2 Jahre	< 5 Jahre	> 5 Jahre
50.000	EUR	01.04.2010	01.04.2030	4,33		49.953	52.688	2.165	2.165	6.495	56.495
50.000	EUR	14.12.2011	14.12.2026	4,11		50.000	50.773	2.055	2.055	54.110	0
21.000	EUR	03.06.2011	03.06.2031	4,45		20.948	22.227	935	935	2.804	24.738
9.000	EUR	25.05.2011	25.05.2026	4,35		8.992	9.467	392	392	9.783	0
150.000	EUR	27.10.2011	27.10.2031	4,00		149.735	151.172	6.000	6.000	18.000	174.000
50.000	EUR	26.01.2012	26.01.2032	4,07		49.908	52.204	2.035	2.035	6.105	60.175
20.000	EUR	18.05.2011	18.05.2026	4,55		19.993	21.198	909	909	21.818	0
150.000	EUR	18.01.2012	18.01.2027	4,05		149.865	158.671	6.075	6.075	168.225	0
100.000	EUR	19.01.2012	19.01.2032	4,07		99.817	104.487	4.070	4.070	12.210	120.350
200.000	EUR	05.09.2012	05.09.2042	3,89		199.475	201.435	7.780	7.780	23.340	316.700
250.000	EUR	06.05.2016	06.05.2036	1,71		249.332	195.803	4.263	4.263	12.788	288.363
100.000	EUR	03.07.2017	13.01.2033	1,46		99.741	80.270	1.461	1.461	4.383	108.766

2022**Anleihen (Hedge Accounting)**

Nominale in TEUR	Wäh- rung	Ab- sicherung*					Buchwert in TEUR	Zeitwert in TEUR	Zins- und Tilgungszahlungen			
			LZ-Beginn	LZ-Ende	Zinssatz nach Sicherung				< 12 Monate	< 2 Jahre	< 5 Jahre	> 5 Jahre
50.777	CHF	CFH/FVH	23.05.2007	23.05.2033	4,57		50.757	55.616	1.602	1.602	4.806	60.389
152.331	CHF	CFH/FVH	01.09.2006	01.09.2031	4,48		152.217	166.462	4.776	4.776	14.327	171.433
50.000	EUR	CFH/FVH	10.02.2010	10.02.2025	4,38		49.999	50.929	1.413	1.480	50.363	0

2022**Kredite (kein Hedge Accounting)**

Nominale in TEUR	Wäh- rung					Buchwert in TEUR	Zeitwert in TEUR	Zins- und Tilgungszahlungen			
		LZ-Beginn	LZ-Ende	Zinssatz				< 12 Monate	< 2 Jahre	< 5 Jahre	> 5 Jahre
2.611.338	EUR	2001	2053	var/fix		2.642.122	2.243.729	226.677	142.982	682.068	2.052.702

2022**Kredite (Hedge Accounting)**

Nominale in TEUR	Wäh- rung	Ab- sicherung*					Buchwert in TEUR	Zeitwert in TEUR	Zins- und Tilgungszahlungen			
			LZ-Beginn	LZ-Ende	Zinssatz nach Sicherung				< 12 Monate	< 2 Jahre	< 5 Jahre	> 5 Jahre
61.392	EUR	CFH	2011	2038	fix		61.117	65.122	4.685	5.017	15.155	57.845

* CFH = Cashflow Hedge, FVH = Fair Value Hedge

Für die Aufnahme der Finanzverbindlichkeiten wurden keine finanziellen Vermögenswerte als Besicherung verwendet.

Marktpreisänderungsrisiken entstehen bei den Fremdfinanzierungen. Die fix verzinslichen Finanzierungen unterliegen grundsätzlich in Abhängigkeit vom Zinsniveau einem Barwertänderungsrisiko und betreffen den beizulegenden Zeitwert des Finanzinstruments. Ungünstige Zinsentwicklungen haben bei variablen Finanzierungen einen negativen Effekt auf die Höhe der zukünftigen Zinszahlun-

gen. Zinsänderungsrisiken treten sowohl im festverzinslichen als auch im variablen Bereich auf und werden durch einen Mix aus fixen und variablen Zinsbindungen reduziert. Währungsrisiken ergeben sich aus den Finanzverbindlichkeiten in Fremdwährung und den damit verbundenen Wechselkursbedingten Bewertungsergebnissen. Alle Emissionen sind durch Derivate gegen Änderungen in den Wechselkursen gesichert.

Die Bewegungen der Schulden und des Eigenkapitals auf die Cashflows aus Finanzierungstätigkeit stellen sich in 2023 und 2022 wie folgt dar:

in TEUR	Anhangsangabe	Verbindlichkeiten				Eigenkapital				Gesamt
		Anleihen	Bankkredite und ähnliche Finanzierungen	Leasingverbindlichkeiten	Derivate	Nennkapital	Sonstige Rücklagen	Gewinnrücklage	nicht beherrschende Anteile	
Bilanz am 01.01.2023		1.400.733,4	3.016.960,3	362.408,3	-65.170,3	226.000,0	15.721,9	9.565.303,2	9.106,5	14.531.063,4
Veränderung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten										
Rückzahlung von Anleihen	8.13									0,0
Auszahlung Derivat (Hedge)										0,0
Rückzahlung von Bankverbindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen	8.13		-2.893.028,0							-2.893.028,0
Aufnahme von Bankverbindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen	8.13		3.136.070,8							3.136.070,8
Rückzahlung von Leasingverbindlichkeiten	9.1			-9.011,5						-9.011,5
Gezahlte Dividende	8.9							-250.000,0		-250.000,0
Auszahlungen für Nachbesserung	8.9							-19.649,4		-19.649,4
Gesamtveränderung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten		0,0	243.042,8	-9.011,5	0,0	0,0	0,0	-269.649,4	0,0	-35.618,0
Veränderungen aufgrund der Übernahme oder dem Verlust der Beherrschung über Tochterunternehmen			0,0					0,0	0,0	0,0
Auswirkung von Wechselkursänderungen		12.866,7								12.866,7
Veränderung beizulegender Zeitwerte		0,0			-23.082,2					-23.082,2
Summe sonstige Veränderungen bezogen auf Eigenkapital					-6.684,2		4.815,9	1.070.224,6	3.984,9	1.072.341,2
Unbare Veränderungen in der Gewinnrücklage								-582,2		-582,2
Sonstige unbare Veränderungen		229,1	-3.268,0	37.804,7						34.765,8
Bilanz am 31.12.2023		1.413.829,2	3.256.735,1	391.201,5	-94.936,7	226.000,0	20.537,8	10.365.296,3	13.091,4	15.591.754,6
Zinsaufwendungen		41.183,2	83.540,0	5.550,1	-534,5					129.738,9
Gezahlte Zinsen		-40.477,6	-85.841,4	-5.550,1	528,3					-131.340,9

in TEUR	Anhangsangabe	Verbindlichkeiten				Eigenkapital				Gesamt
		Anleihen	Bankkredite und ähnliche Finanzierungen	Leasingverbindlichkeiten	Derivate	Nennkapital	Sonstige Rücklagen	Gewinnrücklage	nicht beherrschende Anteile	
Bilanz am 01.01.2022		1.444.686,1	2.714.017,8	341.874,2	-54.241,5	226.000,0	-6.315,0	8.542.128,7	8.220,9	13.216.371,2
Veränderung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten										
Rückzahlung von Anleihen	8.13	-54.137,7								-54.137,7
Auszahlung Derivat (Hedge)					10.112,7					10.112,7
Rückzahlung von Bankverbindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen	8.13		-4.125.822,1							-4.125.822,1
Aufnahme von Bankverbindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen	8.13		4.426.312,5							4.426.312,5
Rückzahlung von Leasingverbindlichkeiten	9.1			-8.126,5						-8.126,5
Gezahlte Dividende	8.9							-230.000,0		-230.000,0
Auszahlungen für Nachbesserung	8.9							-12.699,4		-12.699,4
Gesamtveränderung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten		-54.137,7	300.490,5	-8.126,5	10.112,7	0,0	0,0	-242.699,4	0,0	5.639,6
Veränderungen aufgrund der Übernahme oder dem Verlust der Beherrschung über Tochterunternehmen			0,0					0,0	0,0	0,0
Auswirkung von Wechselkursänderungen		9.956,9								9.956,9
Veränderung beizulegender Zeitwerte		0,0			6.415,9					6.415,9
Summe sonstige Veränderungen bezogen auf Eigenkapital					-27.457,4		22.036,9	1.274.387,1	885,6	1.269.852,2
Unbare Veränderungen in der Gewinnrücklage								-8.513,2		-8.513,2
Sonstige unbare Veränderungen		228,1	2.452,0	28.660,6						31.340,7
Bilanz am 31.12.2022		1.400.733,4	3.016.960,3	362.408,3	-65.170,3	226.000,0	15.721,9	9.565.303,2	9.106,5	14.531.063,4
Zinsaufwendungen		40.321,5	44.996,4	4.902,6	3.317,2					93.537,6
Gezahlte Zinsen		-40.638,1	-43.152,2	-3.614,9	-3.362,0					-90.767,1

8.14 Ertragsteuern

Am 14. Februar 2022 wurde das ÖkoStRefG 2022 (Ökosoziale Steuerreform Teil I) kundgemacht, welches unter anderem die etappenweise Herabsetzung der Körperschaftsteuer von 25 % auf 24 % im Kalenderjahr 2023 und 23 % im Kalenderjahr 2024 vorsieht. Da latente Steuern mit jenem Steuersatz zu berechnen sind, welcher im Zeitpunkt der voraussichtlichen Umkehr der Steuerlatenz gültig ist, wurden die latenten Steuern zum Stichtag mit 23 % berechnet.

Die neu anzuwendenden Steuersätze führten bei der Veränderung der latenten Steuern des Vorjahres zu einem ertragswirksamen Effekt in Höhe von TEUR 19.589,3 sowie zu einem Effekt im sonstigen Ergebnis in Höhe von TEUR -240,0.

Der im Gewinn der Periode erfasste Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2023	2022
Körperschaftsteuer (aktuelles Jahr)	-113.389,4	-108.666,2
Körperschaftsteuer (Vorjahre)	-769,6	275,5
Veränderung der latenten Steuern	-210.637,1	-66.449,7
	-324.796,2	-174.840,6

Die Ursachen für den Unterschied zwischen der erwarteten Steuerbelastung und dem ausgewiesenen Ertragsteueraufwand stellen sich folgendermaßen dar:

in TEUR	2023	2022
Ergebnis vor Steuern	1.399.005,7	1.450.113,3
Erwartete Steuerbelastung (24%/25%)	-335.761,4	-362.528,3
Änderung Steuersatz (Latente Steuern)	9.158,1	177.736,3
Überleitungseffekte aus at Equity	584,5	4.147,8
Verlustanteil WU	975,4	1.033,8
Steuerertrag/-aufwand Vorjahre	-769,6	-16,7
Nachbesserungsaufwand	1.107,1	4.538,8
Konsolidierungseffekte	-86,7	-117,9
Nicht angesetzte/verwertete Verlustvorträge	-153,1	383,3
Sonstige	149,5	-17,5
Effektive Steuerbelastung	-324.796,2	-174.840,6

Eine Aufgliederung des Bilanzpostens für passive latente Steuern nach Art der temporären Differenzen stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	Aktive latente Steuer		Passive latente Steuer		Netto	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0,0	0,0	2.152.573,2	1.942.687,3	2.152.573,2	1.942.687,3
Vorräte	-1.479,4	-1.577,2		0,0	-1.479,4	-1.577,2
Finanzvermögen	-185,6	-319,6	45.978,4	41.145,2	45.792,8	40.825,6
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	-451,7	-344,4	26.623,3	27.774,7	26.171,6	27.430,3
Zeitwertbewertung Derivate	-1.112,8	-626,6	22.948,2	15.615,8	21.835,4	14.989,2
Personalarückstellung	-1.022,3	-977,2		0,0	-1.022,3	-977,2
Sonstige Rückstellungen	-1.858,0	-1.031,9	130.047,1	128.157,0	128.189,1	127.125,1
Langfristige Verbindlichkeiten	-125.439,0	-117.059,9	14.781,0	15.883,6	-110.658,0	-101.176,3
Aktive / Passive latente Steuer (brutto)	-131.548,8	-121.936,8	2.392.951,2	2.171.263,6	2.261.402,4	2.049.326,8
Passive latente Steuer (netto)					2.261.402,4	2.049.326,8

Am 31. Dezember 2023 bestanden im Wesentlichen temporäre Differenzen in Höhe von EUR 1.462,0 Mio. (Vorjahr: EUR 1.316,5 Mio.) im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen. Daraus ergibt sich eine latente Steuerschuld in Höhe von EUR 336,2 Mio. (Vorjahr: EUR 302,8 Mio.), die gemäß IAS 12.39 nicht angesetzt wurde. Die Bestimmung wurde für Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen mit Ausnahme der Campus WU GmbH analog angewendet, da nur die Gewinnausschüttungen nicht beeinflusst werden können, die jedoch steuerfrei sind.

Die Veränderung der Bilanzposten ist wie folgt:

in TEUR	2023	2022
Latente Steuern am 31.12. Vorjahr	2.049.326,8	1.976.075,9
Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung	1.438,5	6.801,2
Erfolgswirksam erfasste Veränderung	210.637,1	66.449,6
Latente Steuern am 31.12.	2.261.402,4	2.049.326,8

In Summe wurden folgende latente Steuern im sonstigen Ergebnis erfasst:

in TEUR	2023	2022
Neubewertung IAS 19	-98,8	360,1
Neubewertungsrücklage IAS 16	0,0	-531,8
Marktbewertung von Cashflow Hedges	1.537,4	6.972,9
Veränderung latente Steuern im sonstigen Ergebnis	1.438,5	6.801,2

8.15 Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

31.12.2023	Bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	Länger als 5 Jahre	Summe
in TEUR				
Langfristige Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5.375,6		5.375,6
Summe sonstige Verbindlichkeiten und PRA		6.652,7		6.652,7
Summe langfristige Verbindlichkeiten		12.028,2		12.028,2
Kurzfristige Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	239.936,0			239.936,0
Summe sonstige Verbindlichkeiten und PRA	155.065,6			155.065,6
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	395.001,6			395.001,6
31.12.2022	Bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	Länger als 5 Jahre	Summe
in TEUR				
Langfristige Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5.583,7		5.583,7
Summe sonstige Verbindlichkeiten und PRA		7.539,2		7.539,2
Summe langfristige Verbindlichkeiten		13.122,9		13.122,9
Kurzfristige Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	196.001,6			196.001,6
Summe sonstige Verbindlichkeiten und PRA	191.058,7			191.058,7
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	387.060,3			387.060,3

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind erhaltene Anzahlungen in Höhe von TEUR 186.929,3 (Vorjahr: TEUR 160.648,6) enthalten.

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen vor allem mit TEUR 42.067,1 (Vorjahr: TEUR 40.630,2) Zinsabgrenzungen von Finanzinstrumenten, mit TEUR 0,0 (Vorjahr: TEUR 764,4) Verbindlichkeiten gegenüber der Republik Österreich, mit TEUR 22.437,9 (Vorjahr: TEUR 19.115,4) Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt, mit TEUR 7.162,7 (Vorjahr: TEUR 22.199,2) Verbindlichkeiten aus der Nachbesserung, mit TEUR 2.852,2 (Vorjahr: TEUR 38.687,9) Verbindlichkeiten in Zusammenhang mit dem Kauf von Gemeinschaftsunternehmen und mit TEUR 8.061,7 (Vorjahr: TEUR 14.229,0) Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen.

9. Sonstige Angaben

9.1 Leasingverhältnisse als Leasingnehmer

Der Konzern hat für einige der Liegenschaften, auf denen Immobilien, die als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien gemäß IAS 40 klassifiziert sind, Baurechtsverträge mit den Eigentümern der Liegenschaften geschlossen und diese als Nutzungsrechte gemäß IFRS 16 eingestuft. Diese Baurechtsverträge weisen langfristige Laufzeiten zwischen 9 und 99 Jahren auf und haben in der Regel keine Verlängerungsoption. Die Mietzahlungen sind indexgebunden und weisen keine sonstigen variablen Bestandteile auf. Bei einigen dieser Liegenschaften wurde von BIG ein Unterleasingverhältnis eingegangen, bei dem BIG sowohl als Leasingnehmer als auch -geber auftritt. In der Regel weisen die Unterleasingverträge analoge Vertragscharakteristika wie die zugrunde liegenden Leasingverträge auf.

Weiters hat der Konzern Baurechtsverträge geschlossen, bei denen BIG auch ein Unterleasingverhältnis mit dem Baurechtsgeber eingegangen ist. Da sowohl der Leasing- als auch der Unterleasingvertrag mit derselben Gegenpartei geschlossen wurde, werden diese zusammengefasst als ein Vertrag bilanziert.

Der Konzern mietet im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen für vermietete Immobilien Ausweichquartiere mit einer Laufzeit zwischen 2 und 5 Jahren an, bei denen in der Regel weder eine Verlängerungs- noch Kaufoption vereinbart wurde. Die Mietzahlungen sind indexgebunden und weisen keine sonstigen variablen Bestandteile auf.

Der Konzern mietet Liegenschaften und vermietet diese im Rahmen von Unterleasingverhältnissen, bei denen BIG sowohl als Leasingnehmer als auch -geber auftritt. In der Regel weisen die Unterleasingverträge analoge Vertragscharakteristika wie die zugrunde liegenden Leasingverträge auf.

Der Konzern mietet Fahrzeuge im Rahmen von langfristigen Leasingverträgen mit Laufzeiten bis zu fünf Jahren.

Weiters mietet BIG Vermögenswerte von geringem Wert (z.B. Kopierer) und Vermögenswerte, bei denen der Lieferant das substantielle Recht besitzt, den Vermögenswert während des gesamten Verwendungszeitraums zu ersetzen (z.B. Poolparkplätze). Der Konzern setzt in diesen Fällen weder Nutzungsrechte noch Leasingverbindlichkeiten an.

9.1.1 Nutzungsrechte

Zum Stichtag 31. Dezember 2023 gibt es keine Nutzungsrechte im Zusammenhang mit gemieteten Immobilien, die nicht die Definition von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erfüllen. Die übrigen Nutzungsrechte sind ausschließlich den sonstigen Anlagen zuzurechnen.

Nutzungsrechte sonstige Anlagen in TEUR	2023	2022
Anschaffungs- und Herstellungskosten		
Stand am 01.01.	2.570,9	1.539,4
Zugänge	1.134,9	1.221,2
Abgänge	-112,6	-189,8
Stand am 31.12.	3.593,2	2.570,9
Kumulierte Abschreibungen		
Stand am 01.01.	1.260,4	871,9
Zugänge	710,9	575,5
Abgänge	-112,6	-187,0
Stand am 31.12.	1.858,8	1.260,4
Buchwert		
Stand am 01.01.	1.310,4	667,5
Stand am 31.12.	1.734,4	1.310,4

9.1.2 In der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Beträge

in TEUR	2023	2022
Abschreibungen auf Nutzungsrechte	710,9	575,5
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	5.550,1	4.902,6
Leasingaufwendungen für kurzfristige Leasingverhältnisse und Vermögenswerte von geringem Wert	233,6	205,9

9.1.3 In der Kapitalflussrechnung erfasste Beträge

in TEUR	2023	2022
Gesamte Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse (Tilgung und Zinsen)	14.561,7	11.741,4

9.1.4 Leasingverbindlichkeit

Die künftigen Leasingauszahlungen aus unkündbaren Leasingverhältnissen, denen ein Nutzungsrecht gegenübersteht, entwickeln sich wie folgt:

in TEUR	2023	2022
Bis zu 1 Jahr	14.212,2	13.388,1
1-2 Jahre	12.592,7	12.684,1
2-3 Jahre	12.267,4	11.307,2
3-4 Jahre	11.817,4	11.019,9
4-5 Jahre	9.182,7	10.763,9
Länger als 5 Jahre	567.481,0	522.082,1
Gesamtbetrag der nicht abgezinsten Leasingverbindlichkeiten	627.553,4	581.245,3
Noch nicht realisierter Finanzaufwand	-236.351,9	-218.837,0
Leasingverbindlichkeit	391.201,5	362.408,3
davon langfristig	382.495,4	354.081,5
davon kurzfristig	8.706,1	8.326,8

9.2 Leasingverhältnisse als Leasinggeber

Der Konzern vermietet als Finanzinvestitionen gehaltene Eigen- und angemietete Immobilien. Dabei werden fünf Mietverhältnisse als Finanzierungsleasingverhältnisse eingestuft und fünf Untermietverhältnisse als Unterleasingverhältnisse.

9.2.1 Finanzierungsleasing als Leasinggeber

Die künftigen Leasingeinzahlungen aus Finanzierungs- und Unterleasingverhältnissen entwickeln sich wie folgt:

in TEUR	2023	2022
Bis zu 1 Jahr	10.883,3	10.290,5
1-2 Jahre	10.156,1	10.290,5
2-3 Jahre	9.053,8	9.635,7
3-4 Jahre	7.888,9	8.585,3
4-5 Jahre	7.572,6	7.471,5
Länger als 5 Jahre	175.482,5	170.370,4
Gesamtbetrag der nicht abgezinsten Leasingforderungen	221.037,2	216.643,9
Noch nicht realisierter Finanzertrag	-101.240,2	-100.335,5
Nettoinvestition in die Leasingverhältnisse	119.797,1	116.308,3
davon langfristig	114.487,0	111.558,5
davon kurzfristig	5.310,1	4.749,8

Der gewichtete, durchschnittliche, den als Finanzierungsleasing klassifizierten Vermögenswerten zugrunde liegende Effektivzinssatz beträgt per 31. Dezember 2023 5,76 % (per 31. Dezember 2022 5,77 %).

9.2.2 In der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Beträge

in TEUR	2023	2022
Zinserträge	5.836,8	4.704,3

9.2.3 Operating Leasing als Leasinggeber

Die von BIG als Operating Leasing geführten Leasingverhältnisse beziehen sich durchwegs auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.

Der Konzern hat im Jahr 2023 Leasingerträge aus Operating-Leasingverhältnissen in Höhe von EUR 1.068,9 Mio. (Vorjahr: EUR 955,1 Mio.) erwirtschaftet.

Die künftigen unkündbaren Mindestleasingzahlungen entwickeln sich wie folgt:

in TEUR	2023	2022
Bis zu 1 Jahr	1.174.044,1	1.087.270,3
1-2 Jahre	813.923,2	757.996,7
2-3 Jahre	766.555,1	716.904,4
3-4 Jahre	738.615,1	688.025,9
4-5 Jahre	700.392,1	661.103,9
Länger als 5 Jahre	8.003.699,5	7.670.827,7
Gesamtbetrag der unkündbaren künftigen Leasingzahlungen	12.197.229,2	11.582.128,9

9.3 Finanzinstrumente

Die Finanzinstrumente umfassen sowohl originäre als auch derivative Finanzinstrumente. Zu den im Konzern bestehenden originären Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Wertpapiere, Ausleihungen, Forderungen aus Finanzierungsleasing und Mietforderungen, Guthaben bei Kreditinstituten, Anleihen und Bankkredite sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Die derivativen Finanzinstrumente dienen – auch wenn sie nicht bilanziell einer Sicherungsbeziehung (z.B. Cashflow Hedge-Beziehung) zugeordnet wurden – ausschließlich der Sicherung der bei den Anleihen und Bankkrediten bestehenden Zins- und Währungsrisiken und setzen sich wie folgt zusammen:

Originäre finanzielle Schulden am 31.12.2022 in TEUR
Anleihen (zu fortgeführten Anschaffungskosten)
Bankverbindlichkeiten und ähnliche Finanzierungen
Leasingverbindlichkeiten
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (exkl. erhaltener Anzahlungen)
Übrige sonstige Verbindlichkeiten (exkl. PRA, Verb. Finanzamt und gesetzl. Pflichtabgaben)
Derivate
Derivate mit positivem Marktwert
Derivate mit negativem Marktwert

31.12.2022			Marktwert	
	Wäh- rung	Nominal- betrag in Tsd. Original- währung	Positiv in TEUR	Negativ in TEUR
Cross Currency Swaps	TCHF	200.000	67.895	0
Zinsswaps (Interest Rate Swaps)	TEUR	111.392	0	-2.724

Die vertraglich vereinbarten (undiskontierten) Zins- und Tilgungszahlungen der originären finanziellen Schulden sowie der derivativen Finanzinstrumente setzen sich per 31. Dezember 2023 bzw. 31. Dezember 2022 wie folgt zusammen:

Beim Management der Finanzpositionen und der finanzwirtschaftlichen Risiken wird ein strategischer Portfolio-Ansatz unter Bedachtnahme auf eine konservative Risikopolitik verfolgt. Risiken, die nicht auf ein wirtschaftlich vertretbares Maß reduziert oder nicht auf Dritte übertragen werden können, werden vermieden.

Der Konzern ist dem Ausfallrisiko, dem Liquiditätsrisiko und dem Marktrisiko aus dem Einsatz von Finanzinstrumenten ausgesetzt.

a. Ausfallrisiko

Im Finanzbereich werden Neugeschäfte, aus denen ein Ausfallrisiko entstehen kann, nur mit Banken mit einem Bonitätsrating von mindestens A3/A- zum Zeitpunkt des Eingehens oder gegen Besicherung abgeschlossen. Die Bonität der Institute wird regelmäßig überwacht.

Das Bonitäts- oder Kreditrisiko umfasst Transaktionen mit einem Ausfallrisiko und beläuft sich bei der Position der Derivate zum Stichtag auf TEUR 8.458,6 (Vorjahr TEUR 18.799,9), welche bei der Bewertung der Derivate berücksichtigt wird.

Im operativen Geschäft werden ebenso die Außenstände regelmäßig überwacht und ihnen wird mit entsprechenden Wertberichtigungen Rechnung getragen. Dabei entstammen 91 % der Forderungen aus Geschäften mit Mietern des Bundes bzw. der Republik Österreich. Die Republik Österreich weist ein Aa1-Rating gemäß Moody's auf, wodurch das Ausfallrisiko von kurzfristigen Forderungen mit 0 % eingestuft wird. Auf der Aktivseite stellen die ausgewiesenen Beträge gleichzeitig das maximale Bonitäts- und Ausfallrisiko dar, da keine entsprechenden Aufrechnungsvereinbarungen bestehen.

b. Liquiditätsrisiko

Zur Steuerung der uneingeschränkten und fristgerechten Zahlungsverpflichtungen erfolgt die Erhebung des Finanzierungsbedarfs über eine aggregierte, rollierende Liquiditätsplanung auf Unternehmensebene. Der sich daraus ergebende Liquiditätsbedarf wird auf Basis der zu Jahresbeginn festgelegten Finanzierungsstrategie refinanziert.

Die BIG verfügt über ein Cash-Pooling, in das operativ tätige Tochtergesellschaften eingebunden sind. Sie verfolgt eine klare Bankenpolitik und arbeitet mit nationalen und internationalen Banken zusammen. Durch diese diversifizierte Strategie kann die BIG als Aa1-geratete Schuldnerin jederzeit über genügend Liquidität verfügen.

Die langfristige Finanzierung der BIG erfolgt grundsätzlich zentral als Unternehmensfinanzierung in Form von Bankkrediten, öffentlichen Anleihen, Privatplatzierungen oder auf Basis des Kooperationsvertrages mit der Österreichischen Bundesfinanzierungsagentur (OeBFA).

Kurzfristige Refinanzierungen erfolgen über den Geldmarkt in Form von Barvorlagen oder über Commercial Papers. Wesentlich für die Zusammensetzung des Portfolios ist die langfristige Struktur der Aktivseite, welche im Sinne einer Aktiv-Passiv-Steuerung eine ebenso entsprechende Gestaltung der Passivseite mit sich bringt.

c. Marktrisiko

Das Marktrisiko, dem der Konzern ausgesetzt ist, bezieht sich vor allem auf das Zins- und Währungsrisiko.

Die Risiken aus der Veränderung von Zinssätzen entstehen im Wesentlichen aus den Fremdfinanzierungen.

Die fix verzinslichen Finanzierungen unterliegen grundsätzlich in Abhängigkeit vom Zinsniveau einem Barwertänderungsrisiko und betreffen den beizulegenden Zeitwert des Finanzinstruments. Ungünstige Zinsentwicklungen haben bei variablen Finanzierungen einen negativen Effekt auf die Höhe der zukünftigen Zinszahlungen. Zinsänderungsrisiken treten sowohl im festverzinslichen als auch im variablen Bereich auf und werden durch einen Mix aus fixen und variablen Zinsbindungen reduziert.

Währungsrisiken ergeben sich aus den Finanzverbindlichkeiten in Fremdwährung und den damit verbundenen Wechselkursbedingten Bewertungsergebnissen. Alle Emissionen sind durch Derivate gegen Änderungen in den Wechselkursen gesichert. Im BIG Konzern herrscht interner Konsens darüber, dass die Gesellschaft über keine offenen Fremdwährungspositionen verfügen sollte.

d. Steuerrisiko

Wie bereits in der Vergangenheit können mögliche künftige Änderungen in der österreichischen Steuergesetzgebung, die Auswirkungen auf die Ertrags-, Umsatz- und Grunderwerbsbesteuerung für die Immobilienwirtschaft haben können, nicht ausgeschlossen werden. Der Konzern versucht daher, allfällige Konsequenzen von Gesetzesänderungen durch die kontinuierliche Zusammenarbeit mit Experten (vor allem mit externen Steuerberatern) sowie durch ein laufendes Monitoring aller wesentlichen Gesetzesänderungen im steuerlichen Bereich frühzeitig zu erkennen, bei der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen und für bekannte Risiken ausreichende bilanzielle Vorsorgen zu treffen.

Das steuerliche Verhalten von Unternehmen ist in den letzten Jahren verstärkt in den Fokus der Öffentlichkeit gerückt. Es besteht die klare Erwartungshaltung, dass steuerliche Vorschriften eingehalten werden. Verfehlungen können dabei – neben haftungs- und finanzstrafrechtlichen Risiken – zu einem beträchtlichen Reputationsverlust für die einzelnen handelnden Personen und Unternehmen führen. Aus diesem Grund hat der BIG Konzern ein Steuerkontrollsystem (SKS). Das SKS umfasst die Summe aller Maßnahmen (Prozesse und Prozessschritte), die gewährleisten sollen, dass die Besteuerungsgrundlagen für die jeweilige Abgabenart (§ 153e Abs. 1 BAO) in der richtigen Höhe ausgewiesen und die darauf entfallenden Steuern termingerecht und in der richtigen Höhe abgeführt werden (§ 153b Abs. 6 BAO). Weiters ist die Steuerfunktion der Abteilung FIN gemäß „BIG Kodex“ frühzeitig in alle steuerlich relevanten Sacherhalte im BIG Konzern einzubinden.

Beizulegende Zeitwerte

Die nachstehende Tabelle zeigt die Buchwerte und beizulegenden Zeitwerte von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Schulden, einschließlich ihrer Stufen in der Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes. Sie enthält keine Informationen zum beizulegenden Zeitwert für finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Schulden, die nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden, wenn der Buchwert einen angemessenen Näherungswert für den beizulegenden Zeitwert darstellt.

Aktiva

in TEUR	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Keine Finanzinstrumente Buchwert	
		31.12.2023	31.12.2022
Liquide Mittel	Zu fortgeführten Anschaffungskosten		
Wertpapiere	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert		
Übrige sonstige Forderungen und Vermögenswerte	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	265	108
Ausleihungen (Finanzierung von Projektgesellschaften)	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert		
Derivate mit positivem Marktwert mit Hedge-Beziehung	Hedge Accounting		
Summe		265	108

Passiva

in TEUR	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Keine Finanzinstrumente Buchwert	
		31.12.2023	31.12.2022
Anleihen (zu fortgeführten Anschaffungskosten)	Zu fortgeführten Anschaffungskosten		
Anleihen (erfolgswirksam zum Fair Value)	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert		
Bankverbindlichkeiten und ähnliche Finanzierungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten		
Leasingverbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	186.929	160.649
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	26.097	20.922
Derivate mit negativem Marktwert mit Hedge-Beziehung	Hedge Accounting		
Summe		213.026	181.571

Finanzinstrumente Buchwert		Beizulegender Zeitwert		Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes 31.12.2023			Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes 31.12.2022		
31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
304.573	128.894								
771	732	771	732	771			732		
201.327	244.903	201.327	244.903		201.327			244.903	
26.166	28.278	26.166	28.278		26.166			28.278	
100.003	67.895	100.003	67.895		100.003			67.895	
632.840	470.703	328.267	341.809	771	327.496	0	732	341.076	0

Finanzinstrumente Buchwert		Beizulegender Zeitwert		Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes 31.12.2023			Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes 31.12.2022		
31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
1.413.829	1.400.733	1.442.398	1.373.401		1.442.398			1.373.401	
0	0	0	0		0			0	
3.256.735	3.016.960	2.986.135	2.622.997		2.986.135			2.622.997	
391.201	362.408	391.201	362.408		391.201			362.408	
58.382	40.937								
135.622	177.676								
5.067	2.724	5.067	2.724		5.067			2.724	
5.260.836	5.001.439	4.824.802	4.361.531	0	4.824.802	0	0	4.361.531	0

Die nachstehende Tabelle zeigt die Bewertungstechniken, die bei der Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte der Stufen 1 und 2 verwendet wurden.

Art	Bewertungstechnik
Anleihen/Kredite	Marktpreisvergleichsverfahren: Die beizulegenden Zeitwerte basieren teilweise auf Preisnotierungen von Brokern. Ähnliche Verträge werden auf einem aktiven Markt gehandelt und die Preisnotierungen spiegeln die tatsächlichen Transaktionskosten für ähnliche Instrumente wider.
Derivative Finanzinstrumente	Abgezinste Cashflows: Das Bewertungsmodell berücksichtigt den Barwert der erwarteten Zahlungen unter Zugrundelegung der jeweils gültigen Marktparameter, die mittels Bloomberg ermittelt wurden.

Sensitivitätsanalysen

Grundlagen zu den Sensitivitätsanalysen

Zur Darstellung von wesentlichen Marktrisiken auf Finanzinstrumente verlangt IFRS 7 – Finanzinstrumente Angaben zu Sensitivitätsanalysen, die die Auswirkungen von hypothetischen Änderungen von relevanten Risikovariablen auf Ergebnis und Eigenkapital zeigen. Die BIG ist im Wesentlichen dem Fremdwährungs- und dem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Es bestehen keine wesentlichen sonstigen Preisrisiken.

Als Basis zur Ermittlung der Auswirkungen durch die hypothetischen Änderungen der Risikovariablen wurden die betroffenen Bestände an Finanzinstrumenten zum Bilanzstichtag verwendet. Dabei wurde unterstellt, dass das jeweilige Risiko am Bilanzstichtag im Wesentlichen das Risiko während des Berichtsjahres repräsentiert. Risikoausgleiche – etwa durch den Einsatz von derivativen Finanzinstrumenten – wurden entsprechend berücksichtigt.

Sensitivitätsanalyse für das Fremdwährungsrisiko

Bei der Sensitivitätsanalyse für das Fremdwährungsrisiko wurden jene Währungsrisiken von Finanzinstrumenten, die in einer von der funktionalen Währung abweichenden Währung denominiert und monetärer Art sind, einbezogen.

Bei der Beurteilung des Fremdwährungsrisikos wurde die Annahme getroffen, dass sich die Preisänderung von Anleihen aufgrund der Währungsumrechnung durch gegenläufige Änderungen bei Währungsswaps und Devisentermingeschäften aufhebt. Da alle auf fremde Währung notierenden Anleiheverbindlichkeiten durch derivative Finanzinstrumente abgesichert sind, ergeben sich darauf keine Fremdwährungsrisiken. Daher erübrigen sich auch Sensitivitätsanalysen in dieser Hinsicht.

Sensitivitätsanalyse für das Zinsänderungsrisiko

Bei der Sensitivitätsanalyse für das Zinsänderungsrisiko wurden das Risiko von Zahlungsveränderungen und des beizulegenden Zeitwertes durch eine lineare Verschiebung der Zinskurve berechnet und die Auswirkungen auf die betroffenen Finanzinstrumente mittels Discounted-Cash-flow-Verfahren ermittelt.

Eine Änderung des Marktzinssatzes um 100 Basispunkte zum Bilanzstichtag hätte eine Erhöhung bzw. Verminderung des Ergebnisses und des Eigenkapitals um die folgenden Beträge ergeben. Bei dieser Analyse wurde unterstellt, dass alle anderen Variablen, insbesondere Wechselkurse, konstant bleiben.

31.12.2023	Ergebnis (vor Steuern)		Eigenkapital	
	Anstieg um 100 Basispunkte	Verminderung um 100 Basispunkte	Anstieg um 100 Basispunkte	Verminderung um 100 Basispunkte
in TEUR				
Bewertung von Cashflow Hedge-Derivaten	x	x	14.195,8	-15.391,9
Zinsaufwand der variablen nicht gesicherten Produkte	-2.797,8	2.797,8	-2.797,8	2.797,8
	-2.797,8	2.797,8	11.398,1	-12.594,1

31.12.2022	Ergebnis (vor Steuern)		Eigenkapital	
	Anstieg um 100 Basispunkte	Verminderung um 100 Basispunkte	Anstieg um 100 Basispunkte	Verminderung um 100 Basispunkte
in TEUR				
Bewertung von Cashflow Hedge-Derivaten	x	x	13.121,8	-14.308,9
Zinsaufwand der variablen nicht gesicherten Produkte	-2.643,3	2.643,3	-2.643,3	2.643,3
	-2.643,3	2.643,3	10.478,4	-11.665,6

Die Sensitivität des Eigenkapitals wurde bei den obigen Analysen – neben dem Ergebnis – bei den variabel verzinsten Finanzinstrumenten von der Sensitivität der Cashflow Hedge-Rücklage beeinflusst.

9.4 Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Die BIG befindet sich zu 100 % im Eigentum der Österreichischen Beteiligungs AG (ÖBAG), der Beteiligungsholding der Republik Österreich. Damit zählen die Republik Österreich und die unter ihrem beherrschenden oder maßgeblichen Einfluss stehenden Unternehmen zu den nahestehenden Unternehmen und Personen des BIG Konzerns.

Die Geschäftsbeziehungen mit weiteren nahestehenden Unternehmen und Personen sind für die BIG Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen.

Hinsichtlich der mit der Republik Österreich erzielten Umsätze wird auf Punkt 3.3 verwiesen. Alle diesbezüglichen Geschäfte wurden zu fremdüblichen Bedingungen und Konditionen durchgeführt. Hinsichtlich der von der Republik Österreich entsandten Mitarbeiter wird auf Punkt 7.1.6 Materialaufwand sowie 7.1.7 Personalaufwand verwiesen.

Der Konzern hat im Geschäftsjahr 2023 langfristige Darlehen zu marktüblichen Konditionen vom Bund (OeBFA) aufgenommen (siehe dazu Punkt 8.13 Finanzverbindlichkeiten).

Mit dem wesentlichsten Gemeinschaftsunternehmen Campus WU GmbH erzielte die BIG Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 2.832,2 (Vorjahr: TEUR 2.540,2) für technisches und kaufmännisches Gebäudemanagement. Im Berichtsjahr sind keine Kapitalzuschüsse an die Campus WU GmbH geflossen (Vorjahr: TEUR 0,00). Der BIG Konzern hat Ausschüttungen aus der Campus WU GmbH in Höhe von TEUR 3.733,5 (Vorjahr: TEUR 3.733,5) erhalten. Aus dem Abgang des Anteils der BIG aus der Abschichtung in Höhe von TEUR 9.552,6 (Vorjahr: TEUR 9.552,6) wurde ein Ertrag in Höhe von TEUR 17.788,8 (Vorjahr: TEUR 17.917,9) erzielt. Alle diesbezüglichen Geschäfte wurden zu fremdüblichen Bedingungen und Konditionen durchgeführt.

Zum Bilanzstichtag bestanden offene Forderungen in Höhe von TEUR 183,5 (Vorjahr: TEUR 79,2) und keine offenen Verbindlichkeiten gegenüber diesem Unternehmen.

Die im Berichtsjahr sowie im Vorjahr mit den anderen Gemeinschaftsunternehmen durchgeführten Transaktionen, die im Wesentlichen aus gegebenen Finanzierungen und Dienstleistungsverträgen bestehen und die zu fremdüblichen Bedingungen und Konditionen durchgeführt wurden, stellen sich wie folgt dar:

Beziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen in TEUR	2023	2022
Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	100.959,2	112.771,3
Ausleihungen und sonstige Forderungen	39.044,8	40.865,1
Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	1.855,9	0,0
Sonstige Verbindlichkeiten	8.061,7	14.229,0

Beziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen in TEUR	2023	2022
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	924,9	17.758,7
Sonstige Erlöse	8.008,9	1.574,6
Übrige Erträge	0,5	0,5
Übrige Aufwendungen	0,5	0,3
Zinserträge	2.555,2	1.890,2
Zinsaufwendungen	0,0	7,4

Die im Berichtsjahr sowie im Vorjahr mit assoziierten Unternehmen durchgeführten Transaktionen, die im Wesentlichen aus gegebenen Finanzierungen bestehen und die zu fremdüblichen Bedingungen und Konditionen durchgeführt wurden, stellen sich wie folgt dar:

Beziehungen mit assoziierten Unternehmen in TEUR	2023	2022
Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	14.432,7	22.482,4
Ausleihungen und sonstige Forderungen	485,3	4.121,6
Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	5.238,3	0,0

Beziehungen mit assoziierten Unternehmen in TEUR	2023	2022
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	-672,2	12.884,4
Erlöse aus dem Verkauf von Anlagen	2.430,3	5.897,2

Informationen über bestehende Garantien oder anderweitige Sicherheiten in Zusammenhang mit assoziierten Unternehmen bzw. Gemeinschaftsunternehmen sind in Anhangsangabe 9.6 Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten enthalten.

Hinsichtlich der von der Republik Österreich direkt oder indirekt über die Österreichische Beteiligungs AG (ÖBAG) beherrschten und maßgeblich beeinflussten Unternehmen bzw. Gemeinschaftsunternehmen nimmt der Konzern die Ausnahmeregelung gemäß IAS 24.25 in Anspruch. Mit diesem Unternehmen bestehen Leistungsbeziehungen innerhalb des gewöhnlichen Leistungsspektrums der BIG auf Basis fremdüblicher Bedingungen.

Zu den nahestehenden Personen der BIG zählen die Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates und deren nahe Angehörige. Es sind keine Geschäfte mit diesem Personenkreis durchgeführt worden.

Organe der BIG

Die Geschäftsführung besteht aus folgenden Mitgliedern:

- DI Hans-Peter Weiss, CEO
- DI Wolfgang Gleissner, COO

Der Aufsichtsrat bestand im Geschäftsjahr 2023 aus folgenden Mitgliedern:

- Mag. Dr. Christine Catasta (Vorsitzende)
- Mag. Edeltraud Stiftinger (Stellvertretende Vorsitzende)
- MMag. Elisabeth Gruber
- Mag. Martin Holzinger, MBA
- Dr. Claudia Brey
- Prof. Dr. André Martinuzzi
- Thomas Rasch (BR)
- Daniela Böckl (BR)
- Maximilian Kucharsch (BR) (bis 23.10.2023)
- Jürgen Krausler (BR) (seit 23.10.2023)

Vergütung der Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates

Die Mitglieder der Geschäftsführung erhielten im Jahr 2023 Bezüge von insgesamt TEUR 651,9 (Vorjahr: TEUR 651,9) sowie Prämien in Höhe von TEUR 257,3 (Vorjahr: TEUR 90,2). Die Beiträge an Mitarbeitervorsorgekassen betrugen TEUR 13,0 (Vorjahr: TEUR 10,4). Kredite oder Vorschüsse wurden nicht gewährt. Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses in der Form von Firmensionen betrugen im Jahr 2023 TEUR 70,8 (Vorjahr: TEUR 68,4). Die im Aufwand erfassten Aufsichtsratsvergütungen betrugen im Berichtszeitraum TEUR 67,2 (Vorjahr: TEUR 77,4).

9.5 Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Die auf das Geschäftsjahr 2023 entfallenden Aufwendungen für den Konzernabschlussprüfer betragen:

in TEUR	2023	2022
Prüfung Einzelabschluss und Konzernabschlüsse	241,5	201,9
Sonstige Bestätigungsleistungen	72,2	27,3
Beratungsleistungen und sonstige Leistungen	11,5	54,8

9.6 Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten

Eventualschulden bzw. Haftungen

Die BIG hat Garantie in einem Gesamtvolumen von TEUR 100,0 zur Besicherung eines Kontokorrentkredites abgegeben.

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

Die Patronatserklärungen umfassen insgesamt einen Betrag von TEUR 5.578,7.

Weiters hat die ARE Austrian Real Estate Development GmbH Garantien im Zusammenhang mit von Projektgesellschaften geschlossenen Kreditverträgen bis zu einem Betrag von TEUR 14.100,0 übernommen.

Für Ansprüche aus Kauf- und Abtretungsverträgen von Projektgesellschaften hat die ARE Austrian Real Estate Development GmbH eine Garantie in Höhe von bis zu TEUR 3.675,0 gegeben.

Für einen eingeräumten Avalkreditrahmen eines nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmens besteht eine Bürgschaft in Höhe von TEUR 1.125,0.

Im Rahmen der Abtretung der Anteile (Forward Sale) an einem nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen hat die ARE Austrian Real Estate Development GmbH gegenüber der Käuferin zur Sicherstellung von Zahlungs- und Gewährleistungsansprüchen eine Haftung bis zu einem Höchstbetrag von TEUR 20.000,0 übernommen.

Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH hat eine Garantieerklärung in Höhe von bis zu TEUR 13.507,0 zur Besicherung der Forderungen und Ansprüche des finanzierenden Kreditinstituts aus dem Geschäft mit einem nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen abgegeben.

Weiters hat die ARE Austrian Real Estate Development GmbH für ein nach der Equity-Methode bilanziertes Unternehmen eine Haftung zur Sicherstellung von Forderungen und Ansprüchen aus einem Kreditvertrag bis zu einem Höchstbetrag von TEUR 9.800,0 übernommen.

Für die Sicherstellung von Ansprüchen aus einer allfälligen Kaufpreinsnachbesserung aus einem Liegenschaftsverkauf hat die ARE Austrian Real Estate Development GmbH eine Haftung bis zu einem Betrag von TEUR 900,0 übernommen.

Für einen eingeräumten Avalkreditrahmen eines nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmens besteht eine Rückhaftung von bis zu TEUR 490,0.

Weiters besteht für einen eingeräumten Avalkredit einer Projektgesellschaft eine Garantie in Höhe von TEUR 280,0.

Für im Rahmen des Verkaufs einer Equity-Gesellschaft übernommene Verpflichtungen besteht eine Garantie von bis zu TEUR 490,0.

Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH hat für einen eingeräumten Avalkreditrahmen eine Garantieerklärung in Höhe von bis zu TEUR 541,8 abgegeben.

Weiters besteht für einen eingeräumten Avalkredit eines nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmens eine Bürgschaft in Höhe von TEUR 1.500,0 seitens der ARE Austrian Real Estate Development GmbH.

Für Projektgesellschaften eingeräumte Avalkredite bestehen Garantien von bis zu TEUR 8.454,2.

Im Zusammenhang mit Projektfinanzierungen gibt es vertraglich vereinbarte Nachschussverpflichtungen, welche bei Kostenüberschreitungen oder Covenant-Verletzungen zu derzeit nicht quantifizierbaren Eigenmittelnachschussforderungen führen können.

Darüber hinaus bestehen keine weiteren Haftungen.

Covenants

Es bestehen keine gebrochenen Covenants.

Offene Rechtsstreitigkeiten

Es bestehen keine über den Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit hinausgehenden nennenswerten offenen Rechtsstreitigkeiten.

9.7 Verpflichtungen für den Erwerb von langfristigem Anlagevermögen

Es bestehen am Bilanzstichtag keine Verpflichtungen für den Erwerb von Sachanlagevermögen und Immobilienvermögen.

9.8 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 10. Jänner 2024 wurde ein Kauf- und Abtretungsvertrag zum Ankauf von 51 % der Anteile an der Kirchner Kaserne Projektentwicklungs GmbH geschlossen (Signing und Closing). Bisher war die BIG mit 49 % an der Gesellschaft beteiligt und der Anteil ist im Abschluss in den Anteilen an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen enthalten. Die Übernahme der Beherrschung erfolgt im Geschäftsjahr 2024 und die Gesellschaft wird dann zu einem vollkonsolidierten Unternehmen. Der Ankauf hat keine wesentliche Auswirkung auf den Konzernabschluss 2023.

Am 29. Jänner 2024 wurde ein Kauf- und Abtretungsvertrag zum Ankauf von 51 % der Anteile an der FoDo Management GmbH und an der FoDo Holding GmbH & Co KG geschlossen (Signing und Closing). Bisher war die BIG mit 49 % an den Gesellschaften beteiligt und die Anteile sind im Abschluss in den Anteilen an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen enthalten. Die Übernahme der Beherrschung erfolgt im Geschäftsjahr 2024 und die Gesellschaften und ihre Töchter werden dann zu vollkonsolidierten Unternehmen. Die Ankäufe haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss 2023.

Am 31. Jänner 2024 wurde ein Investment Agreement mit dem Inhalt, dass sich die Anteile der BIG an der AMPEERS ENERGY GmbH einerseits durch Verwässerung und andererseits durch Verkauf um 17,49 % auf 10,4 % reduzieren werden, geschlossen (Signing). Das Closing wird für das 1. Halbjahr 2024 erwartet. Bisher war die BIG mit 27,89 % an der Gesellschaft beteiligt und die Beteiligung ist als Anteil als assoziiertes Unternehmen klassifiziert. Die Anteile wurden zum Stichtag von der Position Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen in die Position „Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen“ umgegliedert.

Am 29. Februar 2024 wurde ein Anteilskauf- und Abtretungsvertrag zum Ankauf von 100 % der Anteile an der ARE DEV VG EINUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH und an der ARE DEV VG ZWEIUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH geschlossen (Signing und Closing). Bisher war die BIG indirekt über die WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H. mit 40 % an den Gesellschaften beteiligt. Im Anschluss wurde am 29. Februar 2024 ein Anteilskauf- und Abtretungsvertrag zum Verkauf von 40 % der Anteile an der WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H. geschlossen (Signing und Closing). Die Anteile wurden zum

Stichtag von der Position Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen in die Position „Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen“ umgegliedert.

Darüber hinaus sind nach dem Bilanzstichtag keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, die entweder in der Gesamtergebnisrechnung oder in der Bilanz berücksichtigt hätten werden müssen oder die zu einer Angabepflicht im Anhang führen.

Wien, am 1. März 2024

Die Geschäftsführung

DI Hans-Peter Weiss

DI Wolfgang Gleissner

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Konzernabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Konzernabschluss der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H, Wien, und ihrer Tochterunternehmen (der Konzern), bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2023, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Entwicklung des Konzerneigenkapitals und der Konzern-Geldflussrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr sowie dem Konzernanhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigegefügte Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2023 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme des Konzerns für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind (IFRS) und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der Verordnung (EU) 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 Konzernabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind vom Konzern 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.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung des Konzernabschlusses des Geschäftsjahres waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Folgende Sachverhalte waren am bedeutsamsten für unsere Prüfung:

1. Bewertung von Immobilien mit dem beizulegenden Zeitwert
2. Ansatz und Bewertung von latenten Steuern

1. Bewertung von Immobilien mit dem beizulegenden Zeitwert

Sachverhalt und Problemstellung

(siehe Ausführungen im Konzernanhang unter Kapitel 5.3 und 8.1)

Das Bewertungsergebnis aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Bestandsimmobilien) beträgt im Geschäftsjahr insgesamt EUR 660 Mio. bei einem Buchwert des Immobilienvermögens in Höhe von EUR 17.224,8 Mio. und einer Bilanzsumme von EUR 18.737,3 Mio.

Bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte pro Immobilie zum Stichtag durch die gesetzlichen Vertreter werden für eine Mehrzahl von Immobilienobjekten unabhängige Sachverständige herangezogen. Neben von der Gesellschaft bereitgestellten stichtagsaktualisierten Unterlagen fließen in diese Bewertungen zahlreiche Annahmen zu verschiedenen „Inputfaktoren“, insbesondere zu den Marktmieten, erwarteten Leerstellungen, zukünftigen Wiedervermietungen und künftig erzielbaren Mieten sowie die Diskontierungssätze auf Basis der Renditen von vergleichbaren Objekten ein, welche die zukünftige Ertragskraft der Immobilie bestmöglich abbilden sollen. Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beruht somit auf den Einschätzungen der zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte herangezogenen Inputfaktoren, die einen wesentlichen Einfluss auf die Höhe der Bewertung der Immobilie haben.

Wegen der hohen Bedeutung des Immobilienvermögens im Konzernabschluss und der mit den Einschätzungen künftiger Entwicklungen verbundenen erhöhten Bewertungsunsicherheiten haben wir die Bewertung des Immobilienvermögens als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt bestimmt.

Prüferisches Vorgehen

Wir haben zur Beurteilung der Angemessenheit der Bewertung des Immobilienvermögens mit dem beizulegenden Zeitwert im Wesentlichen folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Analyse des Prozesses der Immobilienbewertung hinsichtlich des allgemeinen Ablaufes sowie der Ausgestaltung und Funktionsweise von Kontrollen bei der Verarbeitung der Ergebnisse im Konzernabschluss
- Evaluierung der fachlichen Eignung und Objektivität der von den gesetzlichen Vertretern beauftragten Sachverständigen
- Plausibilisierung der beizulegenden Werte anhand der Bruttorendite (Bruttomietzins im Verhältnis zum angesetzten beizulegenden Wert) der einzelnen Objekte
- Auswahl einer Stichprobe von Immobiliengutachten auf Basis der Größe der Objekte, der Veränderung des beizulegenden Zeitwertes von Objekten über ein definiertes Ausmaß sowie von Objekten mit Veränderungen von wesentlichen Inputfaktoren ohne die damit erwartete Veränderung des beizulegenden Zeitwertes
- Kritische Würdigung der Methoden und der wesentlichen in den Gutachten getätigten Annahmen für die in der Stichprobe enthaltenen Objekte, Vergleich der Annahmen mit aktuellen Marktdaten und Marktentwicklungen sowie das Nachvollziehen der rechnerischen Richtigkeit des aus den Parametern abgeleiteten beizulegenden Zeitwertes
- Beurteilung der Angemessenheit der Wertfortschreibungen der Gutachten auf den Bilanzstichtag in einer Stichprobe von Immobilien, deren Wertermittlung am Bilanzstichtag länger als ein Jahr zurückliegt
- Analyse der Angaben im Konzernanhang zum Immobilienvermögen hinsichtlich der Angemessenheit von Angaben zu Schätzungsunsicherheiten und Sensitivitäten.

2. Ansatz und Bewertung von latenten Steuern

Sachverhalt und Problemstellung

(siehe Ausführungen im Konzernanhang unter Kapitel 5.13 und 8.14)

Aktive latente Steuern (vor Saldierung EUR 131,5 Mio.) und passive latente Steuern (vor Saldierung EUR 2.393 Mio.) werden für temporäre Differenzen zwischen den Bilanzansätzen im Konzernabschluss (beizulegende Zeitwerte) und den steuerlichen Bilanzwerten (fortgeschriebene Anschaffungskosten abzüglich allfälliger außerplanmäßiger

Abschreibungen), die zu zukünftigen steuerpflichtigen oder abzugsfähigen Beträgen führen, gebildet. Die Höhe der temporären Differenzen ist von der Art der Verwendung der Immobilien und der daraus folgenden unterschiedlichen steuerlichen Konsequenzen abhängig.

Darüber hinaus bestehen wesentliche zu versteuernde temporäre Differenzen im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen (sogenannte „outside basis differences“), deren passive latente Steuern (EUR 336,2 Mio.) nicht angesetzt wurden.

Die Beurteilung, ob und in welchem Maße für derartige Differenzen latente Steuern anzusetzen sind, erfordert wesentliche Einschätzungen in Bezug auf die erwartete Umkehr dieser Differenzen. Die Einschätzungen haben wesentliche Auswirkungen auf Ansatz und Höhe der im Konzernabschluss bilanzierten aktiven und passiven latenten Steuern. Die Berechnungen sind aufgrund der notwendigen subjektiven Schätzungen und der darin enthaltenen Unsicherheiten komplex. Folglich haben wir den Ansatz und die Bewertung von latenten Steuern als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt bestimmt.

Prüferisches Vorgehen

Im Rahmen der Prüfung der latenten Steuern haben wir unsere Prüfungshandlungen auf folgende Sachverhalte fokussiert:

- Analyse des Prozesses der Ermittlung von latenten Steuern hinsichtlich des allgemeinen Ablaufs sowie der Ausgestaltung und Implementierung von Kontrollen bei der Verarbeitung der Ergebnisse im Konzernabschluss
- Nachvollziehen der vom Unternehmen identifizierten temporären Differenzen am Bilanzstichtag durch Abgleich mit den Differenzen zwischen den bilanzierten Werten und den angesetzten Steuerwerten am Bilanzstichtag
- Kritische Würdigung der Einschätzungen und Annahmen über die künftige Umkehrung temporärer Differenzen, die für die Höhe der angesetzten latenten Steuern wesentlich sind
- Kritische Würdigung des Vorliegens sämtlicher Voraussetzungen für den Nichtansatz von latenten Steuern für temporäre Differenzen in Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen
- Würdigung der Angaben im Konzernanhang in Zusammenhang mit den latenten Steuern hinsichtlich ihrer Vollständigkeit und Angemessenheit.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen alle Informationen im konsolidierten nichtfinanziellen Bericht, den wir bis zum Datum des Bestätigungsvermerks erhalten haben, sowie alle Informationen im Geschäftsbericht, ausgenommen den Konzernabschluss, den Konzernlagebericht und den Bestätigungsvermerk. Der Geschäftsbericht wird uns voraussichtlich nach dem Datum dieses Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellt werden.

Unser Prüfungsurteil zum Konzernabschluss erstreckt sich nicht auf diese sonstigen Informationen und wir geben keine Art der Zusicherung darauf ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses ist es unsere Verantwortung, die oben angeführten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob sie wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss oder zu unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der Arbeiten, die wir zu den vor dem Datum dieses Bestätigungsvermerks erhaltenen sonstigen Informationen durchgeführt haben, zur Schlussfolgerung gelangen, dass diese sonstigen Informationen wesentlich falsch dargestellt sind, müssen wir dies berichten. Wir haben diesbezüglich nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Konzernabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns 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 den Konzern zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss 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 Konzernabschlusses 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 des Konzerns 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 des Konzerns 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 Konzernabschluss 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 des Konzerns von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.
- Wir erlangen ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns, um ein Prüfungsurteil zum Konzernabschluss abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.

Wir tauschen uns mit dem Prüfungsausschuss 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.

Wir geben dem Prüfungsausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und tauschen uns mit ihm über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte aus, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und – sofern einschlägig – auf vorgenommene Handlungen zur Beseitigung von Gefährdungen oder angewandte Schutzmaßnahmen auswirken.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Prüfungsausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung des Konzernabschlusses des Geschäftsjahres waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äußerst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bestätigungsvermerk mitgeteilt werden sollte, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

Bericht zum Konzernlagebericht

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

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

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

Urteil

Nach unserer Beurteilung ist der beigefügte Konzernlagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden, enthält zutreffende Angaben nach § 243a UGB und steht in Einklang mit dem Konzernabschluss.

Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Konzernabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über den Konzern und sein Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Konzernlagebericht nicht festgestellt.

Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 der EU-VO

Wir wurden von der Generalversammlung am 31. März 2023 als Abschlussprüfer für das am 31. Dezember 2023 endende Geschäftsjahr gewählt und am 7. August 2023 vom Aufsichtsrat mit der Durchführung der Abschlussprüfung beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem am 24. Juli 2019 endenden Geschäftsjahr Abschlussprüfer des Konzerns.

Wir erklären, dass das Prüfungsurteil im Abschnitt „Bericht zum Konzernabschluss“ mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Art 11 der EU-VO in Einklang steht.

Wir erklären, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Art 5 Abs 1 der EU-VO erbracht haben und dass wir bei der Durchführung der Abschlussprüfung unsere Unabhängigkeit von dem Konzern gewahrt haben.

Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Mag. Nikolaus Schaffer.

Wien
1. März 2024

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH

Mag. Nikolaus Schaffer e.h.
Wirtschaftsprüfer

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Konzernabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Konzernabschluss samt Konzernlagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten.

IMPRESSUM UND DISCLAIMER

HERAUSGEBER

Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.
1020 Wien, Trabrennstraße 2c

T +43 5 0244-0 | office@big.at
Firmenbuch Nr. FN 34897w

Handelsgericht Wien
Umsatzsteuer-ID-Nr. ATU38270401

www.big.at
www.big-art.at

PROJEKTMANAGEMENT
Martina Wendelin

GRAFISCHE GESTALTUNG
Heidemarie Schalk

LEKTORAT
Selma Peschek

DRUCK
gugler* print
3390 Melk/Donau, Auf der Schön 2

FOTOS UND VISUALISIERUNGEN

Cover und Umschlag: Sima Prodingner

Seite 3, Geschäftsführung: Peter Rigaud

Seite 10–11: David Schreyer

Seite 12–13: Hertha Hurnaus

Seite 14–15: Hertha Hurnaus

Seite 16–17: Lisa Rastl

Seite 18–19: David Schreyer

Seite 20–21: Kurt Hoerbst

Seite 22–23: Markus Schieder, Stefan Seelig, N*ertainment

Seite 24–25: Christoph Panzer

Seite 26–27: Heidrun Henke, Christoph Panzer, Andrew Phelps

Seite 28–29: Philipp Monihart

Seite 30–31: MW-Architekturfotografie

Seite 62–64: Sima Prodingner

Seite 68–70: Sima Prodingner

GESUND. RÜCKSTANDSFREI. KLIMAPOSITIV.

Die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. schützt das Klima und intakte Ökosysteme durch den Druck des Geschäftsberichts beim Ökopionier gugler*, dem weltweit ersten zertifizierten Anbieter für Cradle to Cradle Certified™ Druckprodukte.

- Dieses Druckprodukt enthält nur gesunde Substanzen und kann daher – anders als herkömmlich gedruckte Druckprodukte – zu 100 % wiederverwertet werden.
- Alle CO₂-Emissionen, die beim Druck dieses Druckprodukts entstanden sind, wurden zu 110 % kompensiert. In der Produktion kam ausschließlich Ökostrom zum Einsatz.
- Das Cradle to Cradle Certified™-Zertifikat bestätigt das.

© www.gugler.at



Gedruckt nach der Richtlinie
„Druckerzeugnisse“ des Österreichischen
Umweltzeichens. gugler*print, Melk,
UWZ-Nr. 609, www.gugler.at



Cradle to Cradle Certified™ Pureprint
innovated by gugler*
Gesund. Rückstandsfrei. Klimapositiv.
www.gugler.at

DISCLAIMER

Dieser Geschäftsbericht enthält auch zukunftsbezogene Aussagen, die auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und Annahmen des Managements beruhen. Angaben unter Verwendung der Worte „Erwartung“ oder „Ziel“ oder ähnlicher Formulierungen deuten auf solche zukunftsbezogenen Aussagen hin. Die Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung des Unternehmens beziehen, sind Einschätzungen, die auf Basis der zur Drucklegung des Geschäftsberichtes vorhandenen Informationen gemacht wurden. Sollten die den Prognosen zugrundeliegenden Annahmen nicht eintreffen oder Risiken in nicht kalkulierbarer Höhe eintreten, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den Prognosen abweichen.

Der Geschäftsbericht wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt, um die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben in allen Teilen sicherzustellen. Die Kennzahlen wurden kaufmännisch gerundet. Rundungs-, Satz und Druckfehler können dennoch nicht ganz ausgeschlossen werden.

GENDERHINWEIS

Gendersensible Kommunikation ist uns wichtig, genauso wie die Lesefreundlichkeit unserer Texte. Da wir unsere Leserinnen und Leser gleichermaßen ansprechen wollen, gendern wir mit Gendersternchen (bspw. Kund*innen) bzw. verwenden wir geschlechtsneutrale Begriffe. Mit dem Begriff Mitarbeitende sind unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die in einem Beschäftigungsverhältnis stehen, gemeint.



www.big.at

www.big-art.at

www.instagram.com/bundesimmobiliengesellschaft

