

**Think BIG.**



# Inhalt

Vorwort der Geschäftsführung	2
Organe der Gesellschaft	6
Ausgewählte Projekte 2018	8
Unsere Erfolgsbausteine	24
BIG Highlights des Jahres 2018	26



## **KONZERNLAGEBERICHT**

**28**

Konzernstruktur	30
Wirtschaftliches Umfeld	35
Geschäfts- und Ergebnisentwicklung	38
Voraussichtliche Entwicklung des Konzernes	46
Risikobericht	48
Corporate Governance	53
Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	55
Forschung und Entwicklung	56
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	58
Sonstiges	59



## **KONZERNABSCHLUSS**

**60**

Konzerngesamtergebnisrechnung	62
Konzernbilanz	63
Konzern-Geldflussrechnung	64
Entwicklung des Konzerneigenkapitals	65

## **KONZERNANHANG**

**66**

Allgemeine Erläuterungen	67
Erläuterungen zu den Posten der Konzerngesamtergebnisrechnung und Konzernbilanz	104
Bestätigungsvermerk	146
Impressum und Disclaimer	155

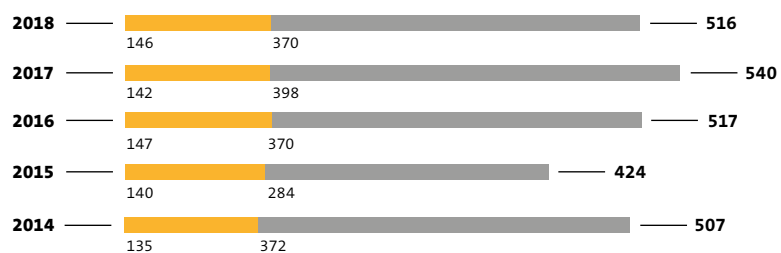
# Kennzahlen

	2018	2017	Veränderung
<b>Ergebniskennzahlen</b>			
in EUR Mio.			
Umsatzerlöse	1.074,6	1.104,5	-2,7 %
davon Mieterlöse	864,9	854,4	+1,2 %
Instandhaltung	145,7	142,2	+2,5 %
in % der Mieterlöse	16,9 %	16,6 %	+0,3 PP
Betriebsergebnis (EBIT)	277,5	882,7	-68,6 %
EBITDA	676,1	682,6	-1,0 %
EBITDA-Marge	62,9 %	61,8 %	+1,1 PP
Gewinn der Periode	167,7	611,4	-72,6 %
<b>Bilanzkennzahlen</b>			
Loan to Value Ratio (LTV)	27,5 %	25,9 %	+1,6 PP
Eigenkapitalquote	54,3 %	56,4 %	-2,1 PP
<b>Renditekennzahlen</b>			
Return on Capital Employed (ROCE)	2,3 %	6,6 %	-4,3 PP
Return on Equity (ROE)	2,3 %	8,7 %	-6,4 PP
<b>Cashflow-Kennzahlen</b>			
FFO (exklusive Transaktionsergebnis)	497,7	491,1	+1,3 %

## Investitionen

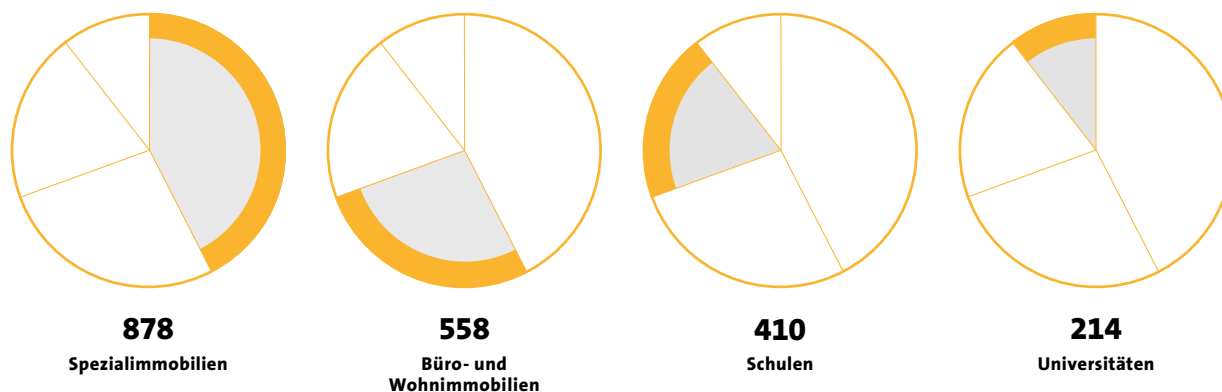
in EUR Mio.

- Instandhaltung
- Neubau & Generalsanierung



## Anzahl der Liegenschaften

nach Unternehmensbereichen





**Think BIG.**

**Act smart.**

Als einer der größten Immobilieneigentümer Österreichs tragen wir generationenübergreifende Verantwortung und sind landesweit vor Ort. Unsere Handlungsmaximen lauten: Innovation, die sich an den Nutzern orientiert, und Nachhaltigkeit in unseren Entscheidungen.

# „2018 war für uns ein Jahr der Ernte“

## Im Gespräch mit den Geschäftsführern Hans-Peter Weiss und Wolfgang Gleissner

### Das Jahr 2018 war ein ganz besonderes für die BIG. Ihre Bilanz?

**Hans-Peter Weiss:** Wir haben ein äußerst herausforderndes Jahr hinter uns. Deshalb an dieser Stelle zuerst einmal ein großes Dankeschön an alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie an unsere Partner. Operativ hatten wir 2018 so viele Baustarts und Projektfertigstellungen – vor allem im Universitätsbereich, aber auch im Wohnungsbau der ARE – wie noch nie zuvor. 2018 war damit definitiv das „Jahr der Ernte“. Das ist insofern beachtlich, als die Marktbedingungen nicht die einfachs-

### Wir werden am Markt noch stärker als eigenständiges Unternehmen wahrgenommen.

ten waren. Trotz der massiv gestiegenen Baupreise ist es uns gelungen, die ambitionierten Ziele innerhalb des Kostenrahmens umzusetzen.

**Wolfgang Gleissner:** Organisatorisch war 2018 vor allem durch den Wechsel unserer Eigentümerversreter geprägt. Die Verlagerung der Zuständigkeit vom Wirtschaftsministerium zum Finanzministerium hat viele Anpassungen und Veränderungen erforderlich gemacht. Die damit verbundene teils neue Sichtweise unterstützt uns bei der Weiterentwicklung und in unserem Bestreben, am Markt noch stärker als eigenständiges Unternehmen wahrgenommen zu werden.

**Stichwort Markt: Wie haben sich der Büromarkt und der private Wohnungsmarkt 2018 entwickelt und in welche Richtung bewegen sich die Immobilienpreise?**

**Weiss:** Der Büromarkt war davon gekennzeichnet, dass Mieter Altstandorte aufgaben und im Gegenzug neue Objekte mit effizienteren Flächen anmieteten. Echte Zuwächse gab es wenige. Dagegen hat der Wohnbereich einen massiven Bauboom erfahren – zum einen, weil die Immobilie nach wie vor eine beliebte Anlageform ist, zum anderen, weil Wien weiterhin wächst. Im Jahr 2015 lag der Bevölkerungszuwachs bei durchschnittlich 45.000 Personen pro Jahr. Das wird sich ab 2019 abschwächen und bei etwa 11.000 Personen einpendeln. Die Preise am Büromarkt bleiben stabil. Am Wohnsektor stellen wir eine erste Verlangsamung bei der Preisdynamik fest, wobei sich gute Lagen weiterhin hoher Nachfrage erfreuen.

**Die BIG ist stark im Bereich Bildung engagiert. Schulen und Universitäten sind wesentliche Bestandteile ihres Immobilienportfolios. Was hat sich hier im vergangenen Jahr getan?**

**Gleissner:** Die Projekte aus dem letzten Schulentwicklungsplan des Bundes 2008 sind so gut wie abgeschlossen. Dabei standen punktuelle Raumausweitungen bestehender Schulen in Wachstumsgebieten, technische Qualitätsverbesserungen sowie strukturelle Ergänzungen und Optimierungen für zeitgemäßen Unterricht und adäquate Arbeitsplätze im Mittelpunkt. Wir erwarten, dass es im nächsten mehrjährigen Schulentwicklungsplan wieder spannende Impulse geben wird, wobei wir im Vorfeld einige Ideen dazu liefern durften.

**Weiss:** Bei den Universitäten haben wir zuletzt einen massiven Bauboom erlebt, der zum Teil von durch uns initiierte Sonderentwicklungsprogramme verstärkt wurde. Das Allermeiste, was





Geschäftsführer Wolfgang Gleissner und Hans-Peter Weiss

in den nächsten Jahren im Unibereich entstehen wird, ist bereits in Umsetzung oder zumindest in der Pipeline. Damit werden die nächsten fünf bis sieben Jahre jedenfalls noch sehr arbeitsintensiv sein.

### **Wo liegen die Schwerpunkte im Universitätsbereich?**

**Weiss:** Die BIG hat viele Objekte im Portfolio, die schon zur Zeit von Kaiser Franz Joseph gebaut wurden und Jahrzehnte lang unverändert blieben. Deshalb lag in den vergangenen Jahren ein Schwerpunkt auf der Sanierung dieses Bestands. Durch die Gründung neuer Universitäten wie der Medizinischen Universität Graz oder der MedUni Wien wurde es notwendig, für diese neue Standorte zu entwickeln. Unser größtes Projekt ist derzeit der MedUni Campus Wien in der Mariannengasse. Bis zum Wintersemester 2025/26 werden auf rund 35.000 Quadratmetern wesentliche Teile der vorklinischen Einrichtungen der MedUni Wien zusammengefasst. Die 2018 beschlossene bedarfsorientierte bzw. studienplatzorientierte Finanzierung im Unibereich macht jetzt insbesondere in technischen und naturwissenschaftlichen Fächern zusätzliche Kapazitäten nötig. In Summe

entstehen damit rechnerisch über ganz Österreich Flächen, die einer ganzen zusätzlichen Universität entsprächen.

### **Warum kann die BIG besser bauen und sanieren als andere Anbieter?**

**Gleissner:** Wir behalten den Großteil unserer Objekte über sehr viele Jahre im Bestand. Damit bauen wir nicht nur neu, sondern begleiten unsere Immobilien über den ganzen Lebenszyklus und leben

**Bei den Universitäten gibt es einen massiven Bauboom, der durch gemeinsam initiierte Sonderentwicklungsprogramme verstärkt wurde.**

die ganzheitliche Betrachtung. Dazu kommt unsere langjährige Erfahrung in Planung, Bau, Sanierung und Instandhaltung aller Arten von Immobilien, zu denen auch eine Vielzahl wertvoller, historisch bedeutsamer, denkmalgeschützter Bauten zählt. Deren Substanz wird von uns gut in die Zukunft gebracht, wie wir beispielsweise bei der Generalsanierung und Erweiterung des Justizgebäudes Salzburg wieder unter Beweis stellen konnten.



Geschäftsführer Wolfgang Gleissner

### **Der Gesetzgeber hat die Indexanpassung für Generalmietverträge und Fruchtgenussrahmenverträge ausgesetzt. Was bedeutet das künftig für die Einnahmen der BIG?**

**Gleissner:** Wir haben im Vorfeld darauf hingewiesen, dass diese Indexaussetzung einerseits einmalige bewertungstechnische Auswirkungen haben und andererseits zu geringeren Einnahmen führen wird.

**Weiss:** Das Geschäftsergebnis ist trotz allem positiv zu werten, da dieses ohne die Maßnahmen des Budgetbegleitgesetzes dem Entwicklungstrend der Vorjahre gefolgt wäre.

### **Zeigt sich hier der Sparwille der neuen Eigentümervertreter?**

**Weiss:** In erster Linie geht es um Kostenbewusstsein. Es ist unsere permanente Managementaufgabe, ein optimales Ergebnis zu finden, das für uns darstellbar ist und auch unsere Kunden langfristig zufriedenstellt. Wir müssen uns fragen, was unsere Kunden brauchen, welche Standorte für sie geeignet sind und wie wir Synergien erzielen können.

**Gleissner:** Dazu gehört auch langfristiges Denken im Sinne einer Lebenszykluskostenbetrachtung. Nur auf die bloßen Mietkosten zu schauen greift

zu kurz, maßgeblich ist das Gesamtinvestment. Da gehören Betriebskosten genauso dazu wie laufende Wartung oder eine kluge Standortüberlegung vorab.

### **Das klingt nach einem partnerschaftlichen Verhältnis mit Ihren Kunden.**

**Gleissner:** Genau das ist es. Wir wollen die Immobilie so lange wie möglich in unserem Portfolio halten. Dabei soll das Haus effizient funktionieren. Diesen Ansatz schätzen unsere Kunden. Deshalb arbeiten sie auf Augenhöhe mit uns zusammen.

### **Nachhaltigkeit wird also sehr groß geschrieben. Welchen Wert hat Nachhaltigkeit für die BIG und ihre Kunden?**

**Weiss:** Nachhaltigkeit beginnt bei uns mit der frühzeitigen Einbindung der Nutzer in die Planung und damit bei der Funktionalität. Unser Ziel sind Immobilien, die über viele Jahre und vielseitig verwendbar sind. Dabei achten wir auf die Substanz und beziehen sie möglichst in eine Sanierung oder Erweiterung ein. Im Universitätsbau geht es immer mehr in Richtung nachhaltige Gebäude. Wir definieren bereits heute gemeinsam mit den Uni-

**Wir bauen und sanieren nicht nur, sondern begleiten unsere Immobilien über den ganzen Lebenszyklus hinweg.**

versitäten Nachhaltigkeitsstandards für ihre Projekte, die über den gesetzlichen Anforderungen liegen. Ich bin überzeugt, dass es künftig keine Universität mehr geben wird, deren Gebäude nicht zertifizierbar sind.

**Gleissner:** Altbestand grundsätzlich abzureißen, die Deponien mit Baurestmassen zu füllen und auf der grünen Wiese etwas Neues hinzustellen, das ist zu wenig. Wir wollen vielmehr bestehende Gebäudesubstanz würdigen, deren Wert durch ge-

zielte Instandhaltung und gute Betriebsführung sichern und nicht mehr benötigte Teile oder Materialien möglichst wiederverwenden. Nachhaltigkeit ist für uns kein Schlagwort, sondern wir verstehen sie als Auftrag, ganzheitlich und langfristig zu denken und zu handeln.

### **Stehen Immobilienankäufe auf der Agenda?**

**Gleissner:** Wir gehen mit diesem Thema bedacht um und verfolgen eine bedarfsorientierte Ankaufspolitik. Wir wägen ab, ob ein Objekt in unsere Portfoliostrategie passt, die Qualität des Standortes stimmt und wir einen geeigneten Partner für eine sinnvolle Nutzung mit an Bord haben. Vor die-

wird uns weiter beflügeln. Das gilt vor allem auch für die ARE. Dort verfolgen wir einen klaren Wachstumspfad. Außerdem wollen wir uns weiter der Digitalisierung unserer Gesamtprozesse und der Weiterentwicklung unseres Nachhaltigkeitsmanagements widmen.

**Gleissner:** Auch über mobiles Arbeiten werden wir uns 2019 mehr Gedanken machen. Viele unserer Tätigkeiten sollen künftig gleich direkt am Immobilienstandort erledigt werden können. Ein wesentliches Thema ist auch die weitere Attraktivierung, Flexibilisierung und Individualisierung der Arbeitsplätze. Wir wollen als attraktiver Arbeitgeber wahrgenommen werden. Die Auszeichnung mit dem BEST-RECRUITERS-Siegel und 65 neu eingestellte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Jahr 2018 zeigen, dass wir offenbar einiges richtig machen.

### **Die ÖBAG als neue Eigentümerin wird uns weiter beflügeln.**

sem Hintergrund gilt es geeignete Entwicklungsflächen zu finden, die auch unser künftiges Wachstum ermöglichen.

### **Was wird wirtschaftspolitisch aus Ihrer Sicht das größte Thema werden?**

**Weiss:** Leistbares Wohnen ist ein Thema, das wirtschaftspolitisch bewegt. Entwickler werden hier Antworten liefern müssen. Aber natürlich ist auch die Kommunalpolitik gefordert. Eine Lösung wäre, städtische Subzentren zu etablieren, also die Peripherie zu erschließen. In Wien gibt es erste Ansätze – etwa die Seestadt oder den Campus am Hauptbahnhof –, aber die Verkehrsanbindungen und lokalen Infrastrukturangebote müssen noch deutlich verbessert werden.

### **Was haben Sie sich für 2019 vorgenommen?**

**Weiss:** Die Integration in die Holdingstruktur der Österreichischen Beteiligungs AG, kurz ÖBAG,



Geschäftsführer Hans-Peter Weiss



# Organe der Gesellschaft

## GESCHÄFTSFÜHRUNG

**DI Hans-Peter Weiss**

Funktionsperiode bis 31.5.2021

### Aufgabenbereiche

- Konzerncontrolling
- Finanzmanagement
- Unternehmensstrategie
- Marketing
- Kommunikation
- IT
- Real Estate Investment Management und Unternehmensbereich Universitäten
- Büro- und Wohnimmobilien

**DI Wolfgang Gleissner**

Funktionsperiode bis 16.5.2021

### Aufgabenbereiche

- Recht
- Personal
- Infrastruktur
- Architektur und Bauvertragswesen
- Unternehmensbereich Schulen
- Unternehmensbereich Spezialimmobilien
- Kaufmännische und technische Objektverwaltung
- Facility Services

### Gemeinsame Aufgaben

- Organisation und
- Qualitätssicherung
- Jährliche Budgetierung / Mehrjahresplanung
- Revision

## AUFSICHTSRATSMANDATE DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Stand 31.12.2018

**DI Hans-Peter Weiss**

Wien 3420 Aspern Development AG  
Stellvertreter des Vorsitzenden

**DI Wolfgang Gleissner**

Wien 3420 Aspern Development AG  
Mitglied

## AUFSICHTSRAT

**Christine Marek**  
Vorsitzende

Erstbestellung 16.12.2013

**MMag. Elisabeth Gruber**

Erstbestellung 16.5.2018

**Thomas Rasch**  
Belegschaftsvertreter

Erstbestellung 27.6.2001

**Ing. Wolfgang Hesoun**  
Stellvertreter der Vorsitzenden

Erstbestellung 16.7.2015

**Mag. Markus Neurauter**

Erstbestellung 21.2.2018

**Daniela Böckl**  
Belegschaftsvertreterin

Erstbestellung 8.1.2015

Funktionsperiode bis zum Gesellschafterbeschluss, der über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2020 beschließt

Funktionsperiode bis Beendigung der Entsendung durch den Betriebsrat

## AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATES UND DEREN MITGLIEDER

### Prüfungsausschuss

- Christine Marek (Vorsitzende des Ausschusses)
- Ing. Wolfgang Hesoun
- Mag. Markus Neurauter
- Thomas Rasch

### Vergütungsausschuss

- Christine Marek (Vorsitzende des Ausschusses)
- Ing. Wolfgang Hesoun
- MMag. Elisabeth Gruber
- Mag. Markus Neurauter

# Ausgewählte Projekte 2018

## Fertigstellungen und Baustarts

- Schulen
- Universitäten
- Spezialimmobilien
- ARE und ARE DEVELOPMENT



### Nah beim Kunden

Die Organisationseinheit Objekt & Facility Management (OFM) ist mit 13 Objekt & Facility Management Teams vor Ort.

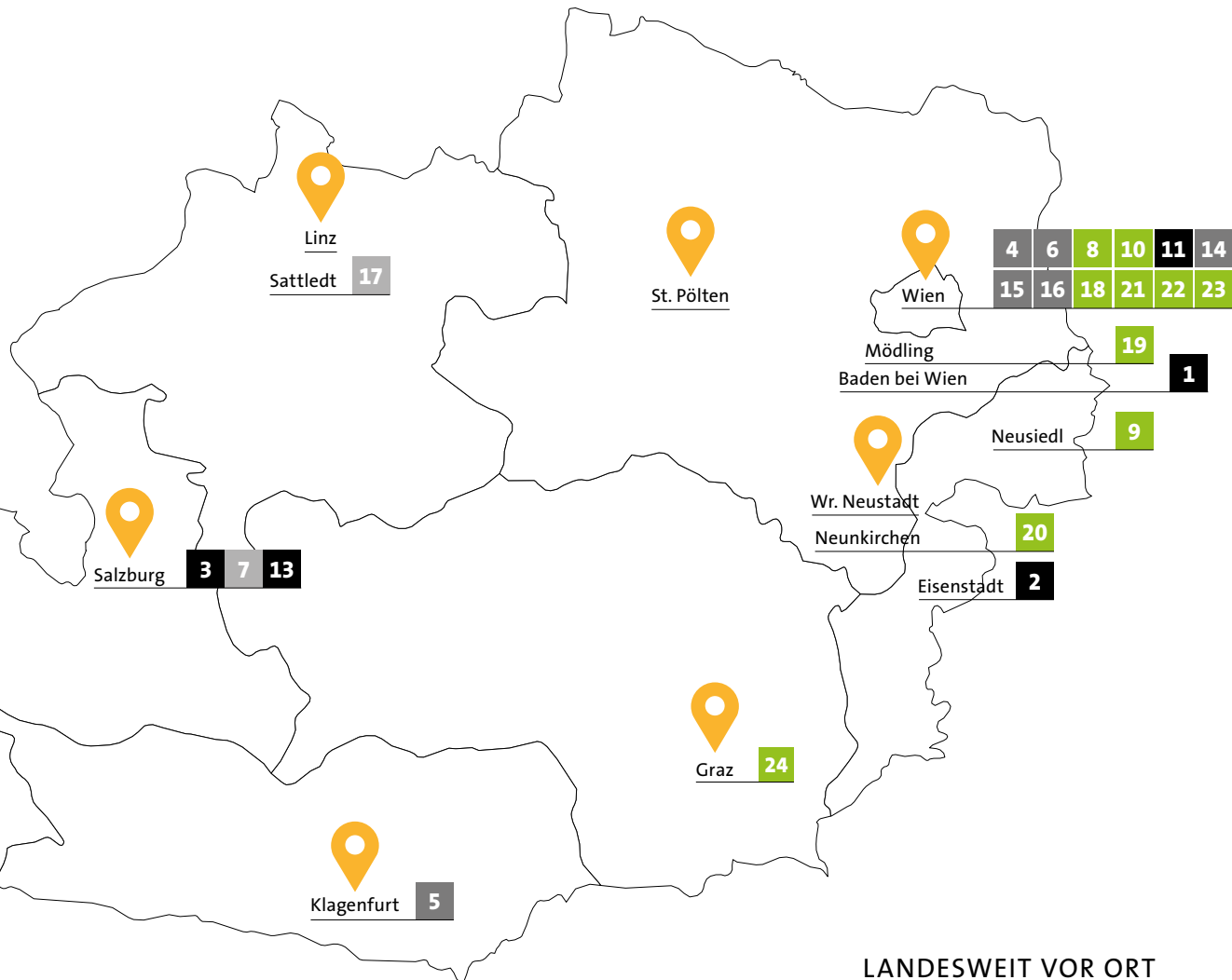


### PROMINENTE FERTIGSTELLUNGEN 2018

- 1** Sanierung und Erweiterung der Pädagogischen Hochschule Niederösterreich, Baden bei Wien
- 2** Sanierung und Erweiterung des BG/BRG/BORG und Schülerheims Eisenstadt, Eisenstadt
- 3** Sanierung und Erweiterung des Christian-Doppler-Gymnasiums, Salzburg
- 4** Sanierung und Adaptierung des Gebäudes Vordere Zollamtsstraße 7 für die Universität für angewandte Kunst, Wien
- 5** Sanierung und Adaptierung des Zentral- und Nordtrakts der Alpen-Adria-Universität, Klagenfurt
- 6** Neubau des TÜWI der Universität für Bodenkultur, Wien
- 7** Sanierung und Erweiterung des Justizgebäudes Salzburg, Salzburg
- 8** Sanierung und Adaptierung Am Hof 3–4, Wien
- 9** Sanierung des Bezirksgerichts Neusiedl, Neusiedl
- 10** Neubau des Wohnhauses Geigergasse, Wien

### PROMINENTE BAUSTARTS 2018

- 11** Sanierung und Erweiterung der Pädagogischen Hochschule und BAKIP Wien, Wien
- 12** Sanierung und Erweiterung der Pädagogischen Hochschule Tirol, Innsbruck
- 13** Sanierung und Erweiterung der Pädagogischen Hochschule Salzburg, Salzburg
- 14** Neubau des Biologiezentrums der Universität Wien, Wien
- 15** Neubau des Future Art Lab der Universität für Musik und darstellende Kunst Wien, Wien
- 16** Neubau des Laborgebäudes am Arsenalgelände der Technischen Universität Wien, Wien
- 17** Neubau des Einsatztrainingszentrums des Bundesministeriums für Inneres, Sattledt
- 18** Wohnprojekt Stilneubau, Wien
- 19** Wohnbauprojekt JUWEL im grünen Mödling, Mödling



**ARE DEVELOPMENT  
AUSGEWÄHLTE PROJEKTE 2018**

- 20 Bezirksgericht Neunkirchen, Neunkirchen, in Bau

---

- 21 Büro- und Wohnbauprojekt Trllple, Wien, in Bau

---

- 22 Wohnbauprojekt DAS ENSEMBLE, Wien, in Bau

---

- 23 Wohnbauprojekt NEST 21, Wien, in Bau

---

- 24 Wohnbauprojekt Traungauergasse, Graz, fertiggestellt

**LANDESWEIT VOR ORT  
DIE OFM TEAMS**

- 📍 Leitung Objekt & Facility Management  
OFM Team Wien Schulen  
OFM Team Wien Universitäten  
OFM Team Wien Büroimmobilien  
OFM Team Wohnimmobilien  
Trabrennstraße 2c, 1020 Wien

---

- 📍 OFM Team Kärnten, Herrengasse 9, 9020 Klagenfurt

---

- 📍 OFM Team NÖ Süd/Burgenland, Burgplatz 2, 2700 Wr. Neustadt

---

- 📍 OFM Team NÖ West, Niederösterreiching 2/Haus B, 3109 St. Pölten

---

- 📍 OFM Team Oberösterreich, Prunerstraße 5, 4021 Linz

---

- 📍 OFM Team Salzburg, Aigner Straße 8, 5020 Salzburg

---

- 📍 OFM Team Steiermark Universitäten  
OFM Team Steiermark Schulen & Büroimmobilien  
Anzengrubergasse 6, 8010 Graz

---

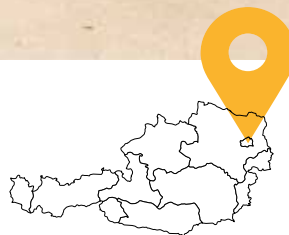
- 📍 OFM Team Tirol, Kapuzinergasse 38, 6022 Innsbruck

---

- 📍 OFM Team Vorarlberg, Schillerstraße 2, 6800 Feldkirch



 **BIG**



**TÜWI der Universität für Bodenkultur  
Wien**

Der TÜWI war stets Dreh- und Angelpunkt der BOKU, doch das alte Gebäude musste mangels Sanierbarkeit abgebrochen werden. An seiner Stelle entstand innerhalb von zwei Jahren der neue TÜWI. Mehr als 50 % des Gebäudes wurden unterirdisch errichtet. Die BOKU verfügt mit dem neuen Gebäude nun erstmals über ein eigenes Audimax. Zudem fanden drei Institute, die Mineraliensammlung, Lehr- und Lernbereiche sowie eine neue Mensa Platz. Wer lieber zuhause isst, kann sich im Hofladen mit Bio-Produkten eindecken. Das liebgewonnene TÜWI-Lokal mit Gastgarten fand auch im Neubau wieder Platz.



„ Mit dem TÜWI haben wir den nachhaltigsten Bildungsbau Europas realisiert. “

Gert Widu  
Projektmanager



#### Zahlen und Fakten

Neubau von 5.650 m<sup>2</sup> Nettoraumfläche  
Bauzeit: Oktober 2016 bis Mai 2018

#### Nachhaltigkeitsaspekte

Der TÜWI gilt als nachhaltigster Bildungsbau Europas. Dank umfassender Maßnahmen ist das Gebäude „ÖGNI Platin“-zertifiziert. Über eine Wärmepumpe wird Erdwärme zur Heizung und Kühlung genutzt, Photovoltaik- und Solaranlagen wurden am Dach installiert. Eine Holzfassade und entsprechende Begrünung im Innenhof sorgen ebenso für optimales Raumklima wie hängende Gärten im Inneren.

Architektur:  
Foto:

Baumschlagel Hutter ZT GmbH  
Hannes Buchinger



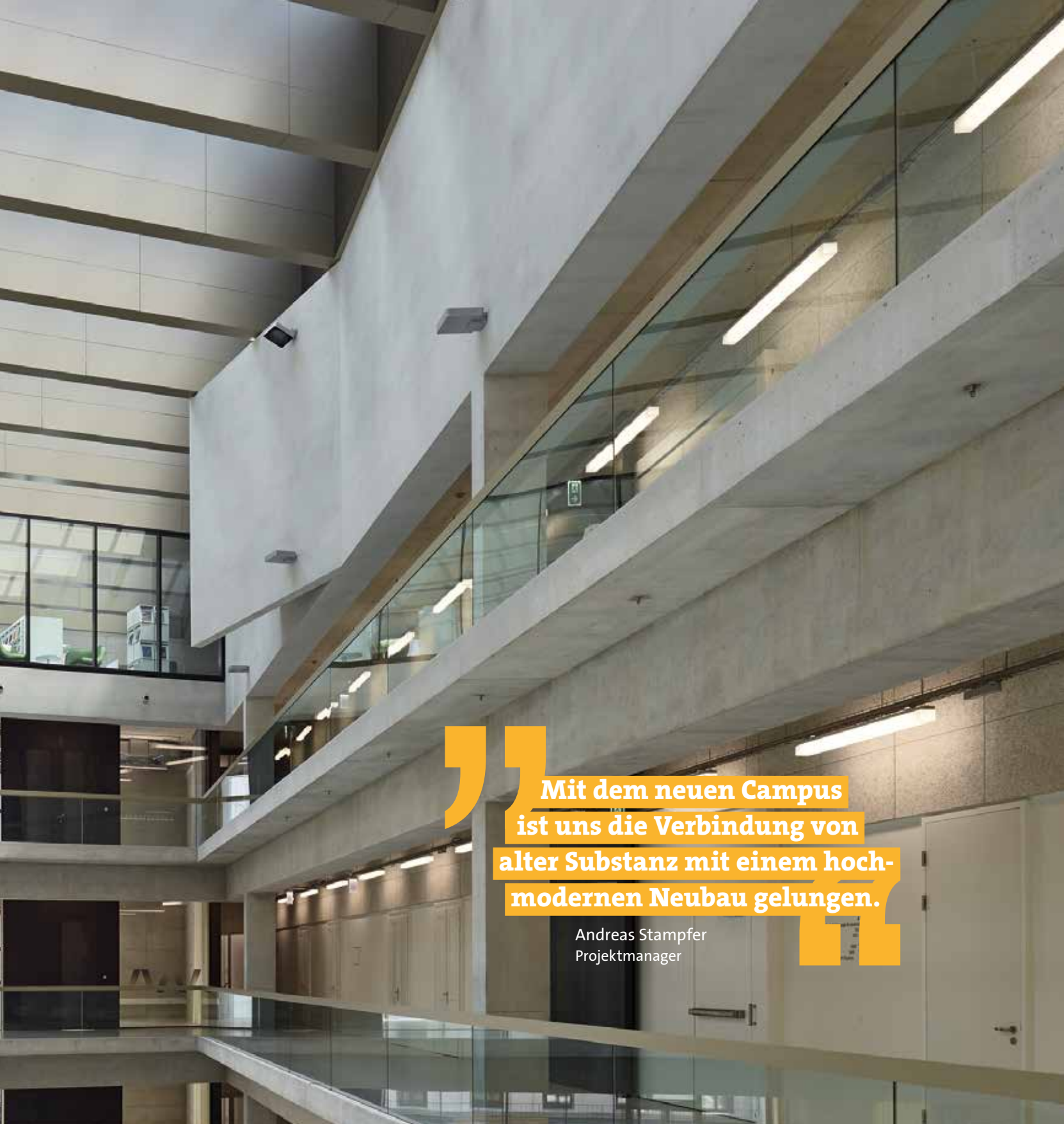


 **BIG**



**Universität für angewandte Kunst  
Wien**

Nach 150 Jahren fand die Raumnot der Universität für angewandte Kunst endlich ein Ende. Mit der Sanierung und Adaptierung eines 1901 errichteten Gebäudes in der Vorderen Zollamtsstraße 7 erhielt die Universität einen neuen Standort. Um einen nach innen gewandten Campus zu schaffen, wurde die ehemalige Dikasterialgebäudedirektion teilweise entkernt und die ursprünglich vorhandenen Innenhöfe aufgelöst. Ein strukturiertes Glasdach bringt Tageslicht ins Innere. Das Ergebnis: eine luftige Innenraumsituation mit kommunikativem Mehrwert.



„ Mit dem neuen Campus ist uns die Verbindung von alter Substanz mit einem hoch-modernen Neubau gelungen.“

Andreas Stampfer  
Projektmanager

#### **Zahlen und Fakten**

Sanierung und Adaptierung von 15.000 m<sup>2</sup> Nettoraumfläche  
Bauzeit: Juli 2016 bis Juni 2018

#### **Nachhaltigkeitsaspekte**

Der mehr als 100 Jahre alte Bau wurde durch Sanierung und Umbau erhalten. Durch die komplette Neustrukturierung entstand ein äußerst flexibel nutzbares zeitgemäßes Gebäude.

Architektur: Riepl Bammer Kaufmann Architekten  
Foto: Bruno Klomfar






 **BIG**



**AHS Wien West**  
**Wien**

Kinderlachen statt Kasernenhof: Aus einer einstigen Kaserne wurde ein Gymnasium mit Sportschwerpunkt und innovativem Raumkonzept. Zwei Gebäude mussten einem Neubau weichen, während der denkmalgeschützte Teil des ehemaligen Mannschaftsquartiers erhalten blieb und mit dem Erweiterungsbau verbunden wurde. Der so entstandene Innenhof punktet mit Grünflächen und Sitzstufen. Die Klassen wurden nach Cluster- und Departmentsystemen organisiert. Die denkmalgeschützte ehemalige Reithalle bietet nun Platz für zwei Turnsäle. Zudem wurden im Außenbereich vielfältige Trainingsmöglichkeiten geschaffen.



„ Die AHS Wien West ist  
in zweierlei Hinsicht nach-  
haltig: Altbestand wurde teilweise  
erhalten und Strom wird mittels  
Photovoltaikanlage erzeugt. “

Heike Schnellnegger  
Projektmanagerin

#### Zahlen und Fakten

Sanierung und Erweiterung auf eine Nettoraumfläche von rund 12.200 m<sup>2</sup>  
Bauzeit: März 2016 bis Jänner 2018

#### Nachhaltigkeitsaspekte

Die Raumorganisation in Cluster- und Departmentsysteme, Lernzonen und Chill-out-Bereiche ermöglicht neue Lernkonzepte im Bildungsraum der Zukunft. Eine Photovoltaikanlage dient der Stromversorgung und eine Sommernachtslüftung sorgt für Kühlung an warmen Tagen.

Architektur:

ARGE AHS Wien West – Shibukawa Eder Architects/F+P Architekten ZT GmbH

Foto:

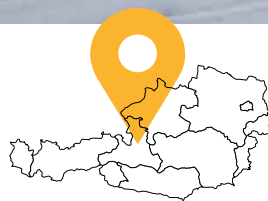
Hannes Buchinger



**Das Justizgebäude Salzburg  
steht für eine offene, transparente  
Justiz. Das spiegelt sich nun auch  
in seiner Architektur wider.**

Franz Wechselberger  
Projektmanager

 **BIG**



**Justizgebäude Salzburg  
Salzburg**

Ein äußeres Zeichen für transparente Justiz setzt das Justizgebäude Salzburg. Der denkmalgeschützte Bau in der Salzburger Altstadt wurde saniert und erweitert. Der Abbruch zweier ehemaliger Zelltrakte im Innenhof schuf Platz für einen verglasten y-förmigen Neubau, der den Altbestand verbindet. Die historische Gebäudestruktur und die Fassade blieben unverändert. Besuchern steht nun ein Terrassencafé am Dach des Justizgebäudes mit Blick über die Stadt offen.



**Zahlen und Fakten** Sanierung und Erweiterung auf 21.000 m<sup>2</sup> Nettoraumfläche  
Bauzeit: August 2015 bis Oktober 2018

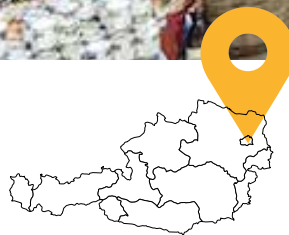
**Nachhaltigkeitsaspekte** Denkmalgeschütztes Kulturgut in der Salzburger Altstadt blieb erhalten und wurde behutsam restauriert. Fassaden- und Dacherneuerung verbessern die Energieeffizienz. Das Justizgebäude Salzburg ist Teil des Holistic Building Program (HBP) der BIG.

Architektur: Franz & Sue Architekten ZT GmbH  
Foto: Lukas Schaller





**ARE**



**ARE Am Hof 3-4  
Wien**

Das Gebäude an einem der ältesten Plätze Wiens wurde umfassend saniert. Der Erdgeschoßbereich, der vormals eine Polizeiinspektion beherbergte, wurde adaptiert, um auf rund 1.000 m<sup>2</sup> Platz für ein Geschäftslokal zu schaffen. Mit dem Warenhaus Manufactum konnte die ARE den Anteil ihrer nicht-öffentlichen Mieter weiter steigern. Das Unternehmen der Otto-Gruppe eröffnete an dieser renommierten Adresse seinen ersten Österreich-Standort.





„ Am Hof 3–4 ist das neue Highlight des Goldenen Quartiers – passend für einen renommierten Mieter wie Manufactum. “

Sabine Hofbauer  
Assetmanagerin ARE

#### Zahlen und Fakten

Sanierung und Adaptierung von rund 6.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche, davon rund 1.000 m<sup>2</sup> Retail  
Bauzeit: September 2017 bis September 2018

#### Nachhaltigkeitsaspekte

Das denkmalgeschützte Gebäude an einem der prominentesten Orte Wiens, erbaut von den Otto-Wagner-Schülern Otto Schönthal, Emil Hoppe und Marcel Kammerer, wurde umfassend saniert und auf den neuesten Stand der Technik gebracht.

Architektur: Wehofer Architekten ZT GmbH  
Foto: David Schreyer






**ARE**



**ARE DEVELOPMENT Enzenbergstraße 16–18  
Klagenfurt**

Nahe der Klagenfurter Innenstadt entstand im Rahmen der ARE Wohnbauinitiative der erste von fünf Wohnbauten in Kärnten. Das sechsgeschoßige Gebäude umfasst 91 freifinanzierte Mietwohnungen mit effizienten Grundrissen. Für hohe Lebensqualität sorgen nicht nur Terrassen und Eigengärten, sondern auch zahlreiche Grünflächen. Im Erdgeschoß sind drei Geschäftsflächen vorgesehen.





„ Mit der Enzenbergstraße  
haben wir einen der  
modernsten Wohnbauten in  
einer der attraktivsten Lagen  
Klagenfurts umgesetzt.“

Günther Reinisch  
Projektmanager

#### **Zahlen und Fakten**

Errichtung von 91 Wohnungen auf rund 6.900 m<sup>2</sup>  
Bauzeit: Mai 2017 bis Dezember 2018

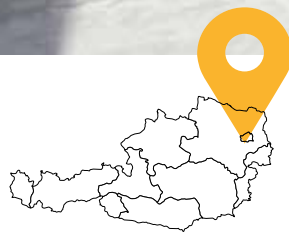
#### **Nachhaltigkeitsaspekte**

Durch die Nähe zur Innenstadt können die Bewohner viele Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurücklegen. Das Projekt verfügt über eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Architektur: Müller & Hohenwarter Architekten GesnB  
Foto: Bernhard Horst



## BIG ART



**Pädagogische Hochschule Niederösterreich**  
**Text-Skulptur Campusplatz**  
**Baden**

Dieser Vers aus Erich Kästners Gedicht „Ein alter Mann geht vorüber“ ist Ausgangspunkt und wesentliches Element von Karl-Heinz Ströblers Arbeit für den Campusplatz der Pädagogischen Hochschule Niederösterreich. Die aus Edelstahl gebogenen Buchstaben sind als Zitat auf der kreisförmigen Öffnung des Betondachs angebracht. Sie können als Text und als Skulptur wahrgenommen werden. Während der Errichtungszeit des Kunstwerks verstarb sein Schöpfer Karl-Heinz Ströhle. Er wollte in seiner Arbeit aufzeigen, dass Schule weit mehr ist als eine reine Stätte der Wissensvermittlung.



” ICH KOENNTE EUCH VERSCHIEDENES  
ERZAEHLEN, / WAS NICHT IN EUREN  
LESEBUECHERN STEHT. / GESCHICHTEN,  
WELCHE IM GESCHICHTSBUCH  
FEHLEN, / SIND IMMER DIE, UM  
DIE SICH ALLES DREHT.“

Vers aus Erich Kästners Gedicht  
„Ein alter Mann geht vorüber“



**Über BIG ART**

Kunst ist Teil des Selbstverständnisses der BIG. Seit 2005 wurde im Rahmen der Initiative BIG ART die architektonische Qualität von 32 Universitäts-, Schul- und Amtsgebäuden nachhaltig aufgewertet. Das Budget betrug jeweils zwischen EUR 100.000 und 200.000.

**Das Bauprojekt**

Die Textskulptur befindet sich am Vordach des großzügigen Campusplatzes der Pädagogischen Hochschule Niederösterreich. Sie wurde von 2015 bis 2018 saniert und erweitert. Drei Gebäude wurden neu errichtet, der Sporttrakt und das Schwimmbad saniert. Neben dem Hochschulgebäude ist auch eine Praxisvolksschule untergebracht.

Architektur: Marte.Marte Architekten ZT GmbH  
Foto: Gisela Erlacher

# Unsere Erfolgsbausteine

## Öffentliche Infrastruktur im Fokus

Der BIG Konzern zählt zu den größten Immobiliengesellschaften Österreichs. Sein Portfolio besteht aus 2.060 Liegenschaften mit 7,1 Mio. m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche und einem Verkehrswert von EUR 12,0 Mrd. Der strategische Fokus liegt auf den Immobiliensegmenten Schulen, Universitäten, Spezialimmobilien sowie Büro- und Wohnimmobilien in Österreich.

Kernmarkt der BIG sind Immobilien der öffentlichen Infrastruktur. Die 410 Schul-, 214 Universitätsliegenschaften und 878 Spezialimmobilien werden täglich von hunderttausenden Menschen genutzt. Als Eigentümerin nimmt die BIG damit gesellschaftliche Verantwortung wahr.



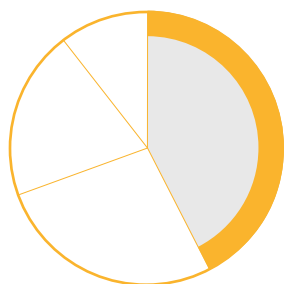
**500.000**  
Personen nutzen täglich die Gebäude der BIG

### Die größten Mieter der BIG 2018 nach Mietvertragsfläche in m<sup>2</sup>, gerundet

1. BM für Bildung, Wissenschaft und Forschung	3.000.000
2. Die 21 österreichischen Universitäten	1.900.000
3. BM für Inneres	610.000
4. BM für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz	540.000
5. BM für Finanzen	220.000

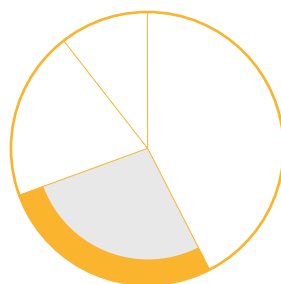
m<sup>2</sup>

### Anzahl Liegenschaften nach Unternehmensbereichen



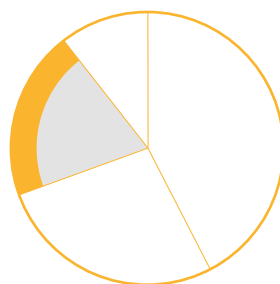
**878**

Spezialimmobilien



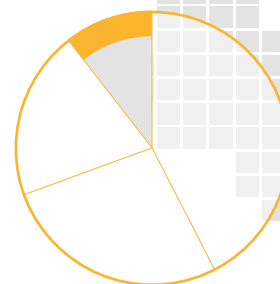
**558**

Büro- und  
Wohnimmobilien



**410**

Schulen



**214**

Universitäten

## Forcierung des Wohnbaus

Das Portfolio der ARE umfasst aktuell 558 Liegenschaften aus dem Bereich Büro- und Wohnimmobilien. Im Rahmen der Wohnbauinitiative werden bis 2020 bis zu 10.000 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von rund EUR 2 Mrd. initiiert.

Rund

**10.000**

Wohnungen bis  
2020 initiiert

## Erfolgreich in die Zukunft

Die BIG steht ihren Kunden über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie zur Seite. Von der Projektkonzeption über die Bauabwicklung und Verwertung bis hin zur Bewirtschaftung durch die neue Organisationseinheit Objekt & Facility Management bietet das Unternehmen alle Leistungen aus einer Hand. Ziel ist eine langfristige Wertsteigerung der Immobilien und damit kontinuierliches Wachstum des Unternehmens. Strategische Partnerschaften und Kooperationen unterstützen den Weg in eine erfolgreiche Zukunft. Die Weiterentwicklung der Dienstleistungskultur, Individualisierung und Flexibilisierung sowie ein klares Bekenntnis zum nachhaltigen Umgang mit Ressourcen sind auch künftig die Assets der BIG.

Rund

**2 Mrd. €**

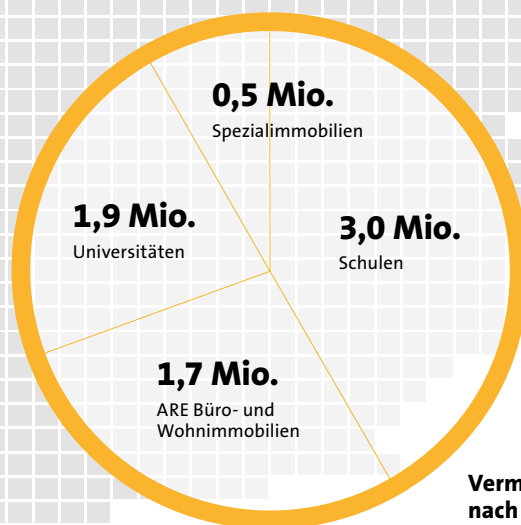
Investitionsvolumen

**7.100.000 m<sup>2</sup>**

Vermietbare Flächen

**2.060**

Liegenschaften in Österreich



Vermietbare Fläche  
nach Unternehmens-  
bereichen  
in m<sup>2</sup>



# BIG Highlights des Jahres 2018



## Ausgezeichnet

Funktionalität, Architektur und Wohlbefinden zu vereinen hat sich die BIG besonders im Bereich Bildungsbau auf die Fahnen geschrieben. Im Herbst wurde dieses Engagement mit dem Bauherrenpreis der Zentralvereinigung der ArchitektInnen Österreichs (ZV) für das Bildungsquartier Seestadt Aspern in Wien gewürdigt, den BIG Geschäftsführer **Wolfgang Gleissner** entgegennahm. Die BIG errichtete im Stadtentwicklungsgebiet eine Bundesschule mit insgesamt 41 Klassen, die in Cluster- und Departmentsystemen organisiert ist. Mit dem Bau von fasch&fuchs.architekten aus Wien beweise „die Bundesimmobilien-gesellschaft einmal mehr, dass sie unbeirrt entschlossen ist, mit hohem Engagement und Offenheit für Neues die Entwicklung des Schulbaus voranzutreiben“, so die Nominierungsjury.

## Raus aus dem Elfenbeinturm

Während sich Universitätsbauten früher als monumentale, aber abgeschottete Tempel des Wissens präsentierten, sind sie heute weltoffene Räume, die Begegnung und Kommunikation fördern. Diesen Entwicklungen spürt das von der BIG herausgegebene Buch „Architektur des Wissens – Vom Elfenbeinturm zum offenen Universitätscampus“ nach, das Anfang September in Anwesenheit von Bildungsminister **Heinz Faßmann** (im Bild mit BIG Geschäftsführer **Hans-Peter Weiss**) präsentiert wurde. Die prominenten Gäste aus Politik, Wirtschaft und Wissenschaft – darunter **Wolfgang Hesoun**, Präsident der Industriellenvereinigung Wien, **Ulrike Sych**, Rektorin der Universität für Musik und darstellende Kunst in Wien und **Maria Zettler**, Vizerektorin der Universität für angewandte Kunst – tauschten sich dabei angeregt über Veränderungen in der Universitätslandschaft aus.



## TIERISCH GUT

Als 2018 am Sportplatz der Pädagogischen Hochschule Ettenreichgasse in Wien im Vorfeld der Sanierung und Erweiterung Hamster gesichtet wurden, ging man in der BIG der Sache im wahrsten Sinne des Wortes auf den Grund. Darin wurden schließlich zahlreiche Hamsterbauten entdeckt. Um die kleinen Nager durch die Bauarbeiten nicht in ihrem Lebensraum zu stören, setzte die BIG mit Friedrich Vondruska einen eigenen Hamsterbeauftragten ein. Er kartographierte die Bauten der rund 50 Tiere und achtet darauf, dass die Hamster in ihren Höhlen nicht gestört werden. Nach Ende des Winterschlafs sollen die Hamster durch das Abtragen von Grasnarben dann schonend zum freiwilligen Umzug auf ein Nachbargrundstück bewegt werden.



## KINDER, KINDER

Eine liebgewonnene Tradition in der BIG feierte 2018 ihr zehnjähriges Jubiläum: Anlässlich des BIG Baby Days für null- bis sechsjährige Sprösslinge von BIG Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern begleiteten diese ihre Eltern ins Büro. Dieses verwandelte sich für einen Tag in ein Spielparadies. „Dschungel“ lautete das diesjährige Motto an sechs Standorten in Österreich. Neben Spiel und Spaß blieb den Eltern Zeit für Austausch auch abseits der üblichen Bürogespräche. „Dieser Tag gibt eine ganz besondere Verbundenheit mit dem Unternehmen und mit den Kolleginnen und Kollegen, weil man gemeinsam in lockerer Atmosphäre den Tag verbringt“, so BIG Geschäftsführer **Hans-Peter Weiss**.

## BIG als Nummer-1-Recruiter in der Immobilienbranche

Der Umgang mit Bewerberinnen und Bewerbern sagt viel über die Kultur eines Unternehmens aus. Dass diese bei der BIG besonders wertschätzend ist, wurde 2018 durch das BEST RECRUITERS-Siegel in Gold in der Kategorie Immobilienbranche bestätigt (im Bild: **Niki Kernmayer, Beate Mautner** und **Michael Zykan**). BEST RECRUITERS holt Unternehmen vor den Vorhang, die sowohl in der Ansprache als auch im Umgang mit Job-Kandidatinnen und -Kandidaten besonders professionell agieren. „Unser Anspruch ist eine wertschätzende, persönliche Bewerbungserfahrung, die sich auch in einem zeitgemäßen, authentischen Auftritt widerspiegelt, und ein hohes Maß an Verbindlichkeit für alle Beteiligten“, sagt BIG Personalchef **Alexander Mäder** (nicht im Bild).



## Come-together

Vor eindrucksvoller Kulisse auf dem Dach des Salzburger Festspielhauses luden im September BIG Geschäftsführer **Hans-Peter Weiss** und **Wolfgang Gleissner** Kunden und Partner zum Austausch über aktuelle Projekte der BIG und ARE in Westösterreich. Erstmals fand der traditionsreiche Event BIG Time in Salzburg statt. Unter den Gästen waren unter anderen die Präsidentin der Salzburger Festspiele **Helga Rabl-Stadler**, der Festspielintendant **Markus Hinterhäuser**, der Präsident des Salzburger Landesgerichts **Hans Rathgeb**, die Landtagspräsidentin **Brigitta Pallauf**, BIG Aufsichtsratsvorsitzende **Christine Marek** und ARE Aufsichtsratsvorsitzende **Christina Haslauer**.



## Blick hinter die Kulissen

Mit der Sanierung und Erweiterung des Justizgebäudes stellte die BIG 2018 ihr bislang größtes Projekt in Salzburg fertig. Entsprechend groß war das Interesse, als sie im Dezember zum Tag der offenen Tür lud. 2.500 Salzburger nutzten die Gelegenheit und warfen einen Blick hinter die Kulissen. Auf sie warteten Kurzvorträge von Mitarbeitern des Landesgerichts Salzburg, der BIG und des Bundesdenkmalamts. Im Hof des Justizgebäudes sorgten ein Punschausschank, das Bläserensemble der Bergknappenmusikkapelle Bad Dürnborg und Stände mit handwerklichen Produkten aus der Justizanstalt Salzburg in Puch/Urstein für vorweihnachtliche Stimmung.





**Sanierung und Erweiterung des BG/BRG/BORG  
und Schülerheims Eisenstadt**

Offene Lern- und Begegnungszonen verbinden nun den Altbestand mit dem neuen viergeschoßigen Zubau. Zusätzlich wurde eine teils unterirdisch errichtete Dreifach-Sporthalle mit direkter Anbindung an die Sportplätze im Freien geschaffen.

Architektur: AT4 Architekten ZT GmbH

Foto: Hertha Hurnaus

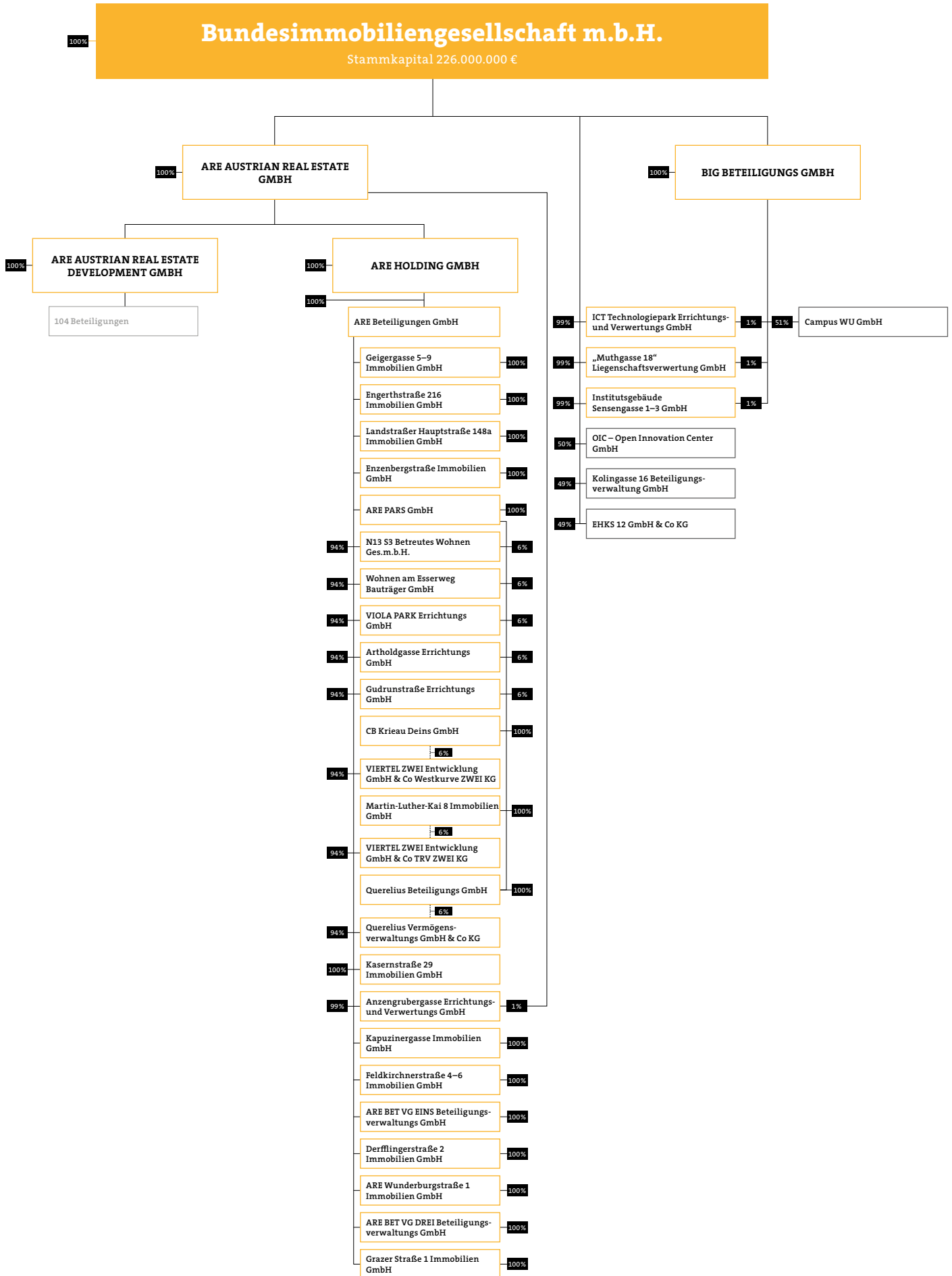




30 → 59

# KONZERN- LAGEBERICHT

Konzernstruktur	30
Wirtschaftliches Umfeld	35
Geschäfts- und Ergebnisentwicklung	38
Voraussichtliche Entwicklung des Konzerns	46
Risikobericht	48
Corporate Governance	53
Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	55
Forschung und Entwicklung	56
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	58
Sonstiges	59



# Konzernstruktur

Der BIG Konzern ist ein vornehmlich auf die Errichtung und Vermietung von Immobilien spezialisierter Konzern und umfasst insgesamt 142 Gesellschaften. Die Eigentümervertretung der BIG wurde ab Jänner 2018 vom Bundesministerium für Finanzen (BMF) wahrgenommen.

Das Portfolio der BIG gliedert sich in die Unternehmensbereiche Schulen, Universitäten und Spezialimmobilien sowie Büro- und Wohnimmobilien und umfasst – mit Ausnahme des Austrian Cultural Forum in New York und der Botschaft in Bern – ausschließlich Objekte in Österreich. Der Bereich Büro- und Wohnimmobilien wird in der Tochtergesellschaft ARE Austrian Real Estate GmbH (ARE) bewirtschaftet. Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH (ARE DEVELOPMENT), eine Tochtergesellschaft der ARE, ist Muttergesellschaft zahlreicher Projektgesellschaften, deren Ziel die Entwicklung von Liegenschaften für den Drittmarkt ist. Das Dienstleistungsangebot der Organisationseinheit Objekt & Facility Management (OFM) rundet das umfangreiche Leistungsangebot entlang der immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette ab. Ein Leitungsteam und 12 OFM-Teams an Standorten in ganz Österreich stellen erstklassiges Gebäudemanagement und optimale Kundennähe sicher.

Die Konzernstruktur ist unter Punkt 3 des Konzernanhangs zu finden, der Konsolidierungskreis unter Punkt 6.

**142**  
Gesellschaften  
im Konzern

## 1.1 Leistungsportfolio und Geschäftsfelder

Die BIG nimmt ihre Eigentümerverantwortung für die ihr zugeordneten Liegenschaften umfassend und aktiv wahr. Professionelles Portfoliomanagement, Assetmanagement und Baumanagement sowie das Zusammenspiel dieser Bereiche sind entscheidende Erfolgsfaktoren für das Unternehmen. Diese umfassen neben der Erarbeitung und laufenden Optimierung der Objektstrategie, der Akquisition von Neuverträgen und der Ertragsoptimierung auch die Anwendung von Bestandsverträgen und die Umsetzung von Baumaßnahmen – sowohl im Bereich der Instandhaltung als auch bei Neubau- und Generalisierungsprojekten.

Im Fokus der BIG stehen die umfassende Beratung, Betreuung und Begleitung ihrer Auftraggeber entlang des gesamten Lebenszyklus einer Immobilie. Ihr Dienstleistungsspektrum reicht von der Konzeption eines Projekts über die Planungs- und Bauabwicklung bis hin zur Bewirtschaftung und Verwertung der Immobilie.

Mit der im Jahr 2017 geschaffenen Organisationseinheit Objekt & Facility Management (OFM) wurde durch die Verschmelzung der ehemaligen Organisationseinheiten Objektmanagement (OM), Datenmanagement & CAD und Facility Services (FS) ein effizienter Immobiliendienstleister geschaffen. Das zentrale Leitungsteam und 12 Objekt & Facility Managementteams in ganz Österreich begleiten vorwiegend die portfoliosteuernden Unternehmensbereiche bei der Bewirtschaftung und quantitativen und qualitativen Entwicklung des Immobilienbestandes. Neben der kaufmännischen und technischen Hausverwaltung werden nicht nur umfangreiche Leistungen im Bereich der Betriebsführung und Wartung für die Liegenschaften des Unternehmens erbracht, sondern verstärkt auch direkt für Nutzer oder Dritte.

Eine individuelle, standortbezogene Betreuung der Immobilie sowie Serviceleistungen für Mieterinnen und Nutzer sind durch die Präsenz vor Ort garantiert. Dieses Serviceangebot sichert die Wertbeständigkeit des Portfolios, entlastet Mieterinnen und Nutzer in ihrer Tätigkeit als „Bewirtschafter der Immobilie“ und schafft Wertschöpfung, Synergien und Verbundeffekte für den BIG Konzern und seine Kunden.

**Umfassendes  
Dienstleistungs-  
spektrum**

**Serviceleistungen  
durch Präsenz  
vor Ort**



## 1.2 Portfolio

Das Portfolio des BIG Konzernes umfasst 2.060 Liegenschaften (Vorjahr: 2.201) mit rund 7,1 Mio. m<sup>2</sup> (Vorjahr: 7,2 Mio. m<sup>2</sup>) vermietbarer Fläche (auf Basis der Mietverträge) und repräsentiert einen Wert (Fair Value) per 31. Dezember 2018 von rund EUR 12,0 Mrd. (Vorjahr: EUR 12,0 Mrd.). Die geringere Anzahl der Liegenschaften ergibt sich hauptsächlich aus Kleingartenverkäufen. Insgesamt sind 99,2 % (Vorjahr 99,5 %) des vermietbaren Liegenschaftsbestandes der BIG vermietet.

Das Portfolio gliedert sich wie folgt:

### Anzahl Liegenschaften nach Unternehmensbereichen

Schulen	410
Universitäten	214
Spezialimmobilien	878
Büro- und Wohnimmobilien	558
<b>Gesamt</b>	<b>2.060</b>

### Vermietbare Fläche nach Unternehmensbereichen

in Mio. m<sup>2</sup>

Schulen	3,0 Mio. m <sup>2</sup>
Universitäten	1,9 Mio. m <sup>2</sup>
Spezialimmobilien	0,5 Mio. m <sup>2</sup>
Büro- und Wohnimmobilien	1,7 Mio. m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>7,1 Mio. m<sup>2</sup></b>

### Vermietbare Fläche nach Bundesländern und Ausland

(gerundet) in m<sup>2</sup>

Wien	2.768.900 m <sup>2</sup>
Steiermark	1.175.800 m <sup>2</sup>
Niederösterreich	796.000 m <sup>2</sup>
Oberösterreich	755.700 m <sup>2</sup>
Kärnten	345.400 m <sup>2</sup>
Tirol	548.700 m <sup>2</sup>
Salzburg	410.300 m <sup>2</sup>
Vorarlberg	167.300 m <sup>2</sup>
Burgenland	163.000 m <sup>2</sup>
Ausland	3.100 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>7,1 Mio. m<sup>2</sup></b>

## 1.3 Ziele und Strategie

Der BIG Konzern ist eines der größten österreichischen Immobilienunternehmen und konzentriert sich auf die Immobiliensegmente Schulen, Universitäten und Spezialimmobilien sowie Büro- und Wohnimmobilien. Strategische Kernziele des Konzernes sind hohe Kundenorientierung, Wachstum, langfristige Wertsteigerung und die nachhaltige Bewirtschaftung des Portfolios, mit dem generatio-

**2.060**  
Liegenschaften  
im Portfolio

**Klar definierte  
strategische  
Kernziele**

nenübergreifender Mehrwert geschaffen wird. Der Großteil der Immobilien bleibt im eigenen Bestand. Eine klare strategische Ausrichtung, gepaart mit unternehmerischem Denken und Handeln, stellt den wesentlichen Erfolgsfaktor des Unternehmens dar.

#### FÜHRENDER ANBIETER IN EINEM ANSPRUCHSVOLLEN MARKTUMFELD

Das Marktumfeld der BIG ist einerseits geprägt durch die Budgetpolitik des Bundes, andererseits gekennzeichnet durch den intensiven Wettbewerb privater Anbieter um Kunden aus dem öffentlichen Bereich. Gleichzeitig steigen und verändern sich die Anforderungen an die Produkt- und Leistungsbereiche der BIG. Ungeachtet der komplexen Rahmenbedingungen hält das Unternehmen an seinem primären Ziel – Sicherung und Ausbau der Marktposition in ihren Kernbereichen – fest. Des Weiteren gilt es auch, die strategische Zielsetzung hinsichtlich Stärkung und Ausbau von Kooperationen sowie strategischen Partnerschaften in den kommenden Jahren weiter voranzutreiben.

#### FOKUS AUF FLEXIBLE INDIVIDUALLÖSUNGEN

Die BIG arbeitet konsequent an der Weiterentwicklung ihrer Dienstleistungskultur sowie an der Individualisierung und Flexibilisierung ihrer Leistungen. Der Konzern konzentriert sich verstärkt auch auf das Bereitstellen von Individuallösungen, das Entwickeln neuer kaufmännischer und rechtlicher Modelle sowie den Ausbau seines Dienstleistungsportfolios.

#### INVESTITIONEN IN BILDUNGSRAUM

Investitionen in den Bildungsraum sind ein maßgebliches Investment in die Zukunft. Qualitäten wie Funktionalität und flexible Raumnutzungsprogramme, aber auch Lichteinfall, Begegnungsräume und – wenn möglich – Freiflächen schaffen ideale Lehr- und Lernumgebungen.

Mehr als 600 Bildungsbauten in ganz Österreich befinden sich im Bestand der BIG, in deren Erhaltung, Sanierung und Neubau kontinuierlich investiert wird. Neue Formen des Lernens und der Zusammenarbeit werden dabei stets mitberücksichtigt. Dies geschieht nicht nur im Neubau, sondern auch in der Weiterentwicklung der Bestandsimmobilien.

Der Anspruch auf höhere Standards und bessere Bedingungen für den Lebens- und Arbeitsraum Schule ist im Regierungsprogramm festgehalten. Offenes Lernen, Cluster-Klassen und weitere neue pädagogische Konzepte erfordern ebenso flexible Raumkonzepte wie der bedarfsgerechte Ausbau der ganztägigen Schul- und Betreuungsformen. Durch die Forcierung der täglichen Bewegungseinheit steigt der Bedarf nach Freiflächen und Sportgelegenheiten.

Vordringliche Aufgabe im universitären Bereich ist es, den stetig ansteigenden Raumbedarf zu decken. Die Gründe dafür sind steigende Hörerzahlen, die laufende Entwicklung neuer Studienprogramme, die Optimierung der Betreuungsverhältnisse sowie die Neuordnung der Universitätsfinanzierung. Die BIG stellt daher Gebäude zur Verfügung, die ein flexibles Reagieren auf neue Entwicklungen ermöglichen. Dem tragen zahlreiche Neubau- und Generalsanierungsprojekte an Universitätsstandorten in ganz Österreich Rechnung.

#### DIGITALISIERUNG ALS ERFOLGSFAKTOR

Die Digitalisierung erfasst zunehmend auch die Immobilienwirtschaft. Neue Technologien und digitale Vernetzung sind wesentliche Faktoren für langfristig erfolgreiches und nachhaltiges Immobilienmanagement. Daher arbeitet die BIG an Strategien in Bezug auf Anwendungsfelder, deren Mehrwert und Nutzen für Unternehmen und Kunden. Eine eigene abteilungsübergreifende Arbeitsgruppe im Rahmen der unternehmenseigenen Initiative BIGitalisierung setzt sich seit Anfang 2018 intensiv mit diesem Thema auseinander. Eine innovative Herangehensweise ist dabei ausdrücklich erwünscht. Die entwickelten Pilotprojekte sollen die Digitalisierung forcieren.

**Ausbau der  
Dienstleistungen**

Rund  
**600**  
Bildungsbauten  
im BIG Eigentum

**Forcierung der  
Digitalisierung**

### DYNAMISCHE ENTWICKLUNG IN DER ARE

Das kontinuierliche Auseinandersetzen mit den sich dynamisch entwickelnden Markt- und Rahmenbedingungen sowie die Orientierung an höchsten Unternehmensstandards stellt auch in der Konzerntochter ARE einen wesentlichen Erfolgsfaktor dar.

Insgesamt hat sich die Konzerntochter ARE, gemessen am Verkehrswert ihres Portfolios, in den vergangenen Jahren sehr positiv entwickelt und ist zu einem bedeutenden Player am österreichischen Immobilienmarkt geworden. Im Jahr 2015 startete die ARE ein Investitionsprogramm zur Schaffung von freifinanziertem Wohnraum. Mit einem Investitionsvolumen von EUR 2,0 Mrd. werden bis 2020 neue Eigentums- und Mietwohnungen in Österreich errichtet. Zum Ende der Berichtsperiode befanden sich bereits mehr als EUR 1,9 Mrd. in der Umsetzung. Das entspricht rund 1.500 fertiggestellten Wohneinheiten und 6.800 Wohnungen in Bau oder Projektierung. Das Engagement der ARE im Bereich Wohnen ist langfristig ausgelegt und ein wichtiger Bestandteil der Wachstumsstrategie des Konzerns, die auch nach 2020 fortgesetzt wird.

### VORREITER BEIM THEMA NACHHALTIGKEIT

Nachhaltigkeit ganzheitlich zu betrachten und dabei bis zum Jahr 2020 eine Vorreiterrolle innerhalb der Immobilienwirtschaft einzunehmen, bleibt ebenfalls integraler Bestandteil der Ausrichtung des Unternehmens. Dazu umgesetzte und initiierte Maßnahmen werden ausführlich im Nichtfinanziellen Bericht 2018 (im Folgenden NFI-Bericht) beschrieben, der dem Geschäftsbericht 2018 beigelegt ist.

### UNTERNEHMENSSTEUERUNG UND TEILHABE

Das Einbinden von Führungskräften, Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern beim Entwickeln der strategischen Kernziele ist in der BIG seit langem selbstverständlich. Der integrierte Strategie- und Planungsprozess (ISPP) bildet den Rahmen für die jährliche Strategiearbeit, den Budgetierungsprozess inklusive Mittelfristplanung, das Festlegen von operativen Meilensteinen, das Controlling und den Zielvereinbarungsprozess. Die strategischen Projekte der Unternehmensentwicklung werden im Zuge des ISPP zentral gesteuert.

### UNTERSTÜTZUNG BEI FLÜCHTLINGSUNTERBRINGUNG

Auch 2018 waren Geflüchtete – wenn auch in deutlich geringerem Umfang als in den Jahren seit 2015 – weiterhin in Gebäuden der BIG untergebracht. Per Dezember 2018 mieteten verschiedene Bundes-, Landes- und karitative Organisationen zu diesem Zweck rund 102.414 m<sup>2</sup> Mietvertragsfläche des BIG Konzerns. Die bis Ende 2018 auslaufenden Verträge wurden um weitere drei Jahre mit Kündigungsmöglichkeit verlängert.

---

# 2,0

Mrd. € Investitions-  
volumen

---

[nachhaltigkeit.big.at](https://www.big.at/nachhaltigkeit)

Einbeziehung der  
Mitarbeiterinnen  
und Mitarbeiter in  
den Strategieprozess



# Wirtschaftliches

## Umfeld

### STABILISIERUNG DER ALLGEMEINEN WIRTSCHAFTSLAGE

Das BIP-Wachstum in Österreich konnte 2018 gegenüber 2017 leicht von 2,6 % auf 2,7 % (reales BIP) gesteigert werden. Für 2019 wird mit einem Wachstum des realen BIP von 2,0 % gerechnet. Obwohl zuletzt eine moderate Abschwächung zu beobachten war, entwickelte sich auch die exportgetragene Industriekonjunktur in Österreich positiv. In der Bauwirtschaft blieb die Konjunktur stabil und auf hohem Niveau, die Wertschöpfung konnte um 0,4 % zulegen.

Da die BIG einen wesentlichen Anteil ihres Umsatzes mit Institutionen der Republik erwirtschaftet, ist der öffentliche Haushalt von großer Relevanz für die Geschäftsentwicklung. Dahingehend war das Jahr 2018 unter anderem auch vom steigenden Kostenbewusstsein der Republik Österreich geprägt, das sich fortsetzen wird. Somit konnte sich das Haushaltsdefizit von -0,8 % im Vorjahr auf -0,3 % des BIP verbessern. Der harmonisierende Verbraucherpreisindex änderte sich geringfügig von 2,1 % im Jahr 2017 auf 2,0 % im Jahr 2018.

Nach einem Wachstum des weltweiten realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 3,8 % im Jahr 2017 setzte die Weltwirtschaft ihre Expansion am Beginn des Geschäftsjahres 2018 zunächst fort. Allerdings verunsicherten vor allem die unklare handelspolitische Ausrichtung der USA und die Suche nach einer Regelung für den Austritt des Vereinigten Königreichs aus der EU die Märkte und wirkten sich negativ auf das Konjunkturklima aus. Daher verringerte sich das globale BIP-Wachstum 2018 leicht auf 3,7 %. Laut IWF-Prognose werde 2019 die weltweite Wirtschaftsleistung nur noch um 3,5 % steigen.

Für die Industriestaaten revidiert der IWF das BIP-Wachstum für 2018 geringfügig von 2,5 auf 2,4 % nach unten. Dies spiegelt vor allem Korrekturen im Euroraum, dem Vereinigten Königreich und Japan wider. Diese Situation wurde durch die Geldpolitik der USA verschärft, deren Zentralbank ihre monetäre Straffung stärker als erwartet fortsetzte. In Kombination mit der seit 2015 laufenden geldpolitischen Wende in den USA mit höheren Zinsen und niedrigerer Liquidität kommen dadurch insbesondere die Schwellenländer unter Druck. Darüber hinaus führten die Ankündigung und Einführung von neuen und höheren Zöllen zu Befürchtungen vor einem globalen Handelskrieg und verstärkten die Unsicherheit. Im Nahen und Mittleren Osten nahmen die politischen Spannungen durch die Wiedereinführung von Sanktionen gegen den Iran durch die USA zu.

Im Kapitalmarktausblick für das Jahr 2019 sieht die Deutsche Bank aufgrund steigender Inflation die Notenbanken, allen voran die US-amerikanische Fed und die EZB, dazu veranlasst, ihre expansive Geldpolitik weiter zu straffen und die Zinsen zu erhöhen. Die Fed hat bereits im Jahr 2018 vier Zins-schritte durchgeführt und ihren Leitzins auf 2,25 bis 2,50 % erhöht. Von der EZB wird ein erster Schritt im Spätsommer 2019 erwartet. Voraussetzung dafür ist allerdings, dass es nicht zu einer weiteren Abkühlung der konjunkturellen Entwicklung kommt. Speziell zum Jahresende 2018 hin hatten Verschärfungen von geopolitischen Risiken wie dem Handelsstreit zwischen den USA und China, den Unsicherheiten hinsichtlich eines geregelten Brexit und den Streitigkeiten über das italienische Haushaltsdefizit zu Turbulenzen auf den Kapitalmärkten geführt. Die Renditen von 10-jährigen österreichischen und deutschen Staatsanleihen fielen daraufhin auf Zwei-Jahres-Tiefs. Auch die 10-jährigen US-Anleihen gaben, nachdem sie unterjährig auf ein Fünf-Jahres-Hoch geklettert waren, wieder deutlich nach.

**Konjunktur in  
der Bauwirtschaft  
auf hohem Niveau**

**Öffentlicher  
Haushalt  
prägt Geschäft  
der BIG**

**Märkte durch USA  
verunsichert**

## ÖFFENTLICHER SEKTOR ALS IMPULSGEBER

Die Investitionstätigkeiten der BIG sind nicht ausschließlich von den branchenüblichen Marktfaktoren geprägt, sondern unterliegen auch einer antizyklischen Budgetpolitik des Bundes. In konjunkturschwächeren Phasen hat die Republik Österreich Interesse daran, die Umsetzung notwendiger Infrastrukturprojekte vorzuziehen, um einem Abschwung entgegenzuwirken und den Wirtschaftsstandort positiv zu beeinflussen.

Mit Inkrafttreten des Bildungsinvestitionsgesetzes am 1. September 2017 steht seit dem Schuljahr 2017/18 – zusätzlich zu den bestehenden Verträgen – eine Gesamtsumme von EUR 750 Mio. zum Ausbau der Ganztagschulen zur Verfügung.

Ziel der Bundesregierung ist es, das Angebot der ganztägigen Schulformen an öffentlichen und mit dem Öffentlichkeitsrecht ausgestatteten Schulen weiter auszubauen. Angestrebt wird ein flächendeckendes Angebot an schulischer Tagesbetreuung im Umkreis von maximal 20 km zum Wohnort. Weiters sollen in ganztägigen Schulformen auch außerschulische Betreuungsangebote während der Ferienzeiten ermöglicht werden.

Daraus ergeben sich neue Anforderungen an die räumliche Gestaltung der Schulen, die durch eine heterogene demografische Entwicklung noch verstärkt werden. Während beispielsweise im städtischen Bereich der Raumbedarf steigt, stagnieren die Schülerzahlen in schwächer besiedelten Regionen bzw. sind sogar rückläufig.

Eine einheitliche und im Vergleich zu den Vorjahren unveränderte Tendenz zeigt dagegen die Entwicklung der österreichischen Universitäten. Stetig steigende Hörerzahlen, die laufende Neuentwicklung von Studienprogrammen sowie eine weitreichende Neuregelung der Studienplatzfinanzierung führen weiterhin zu wachsendem Raumbedarf, was sich in zahlreichen Bauprojekten widerspiegelt. Bei der Konzeption und Finanzierung dieser Projekte spielen Partnerschaften mit den Gebietskörperschaften sowie mit Wirtschaft und Industrie eine immer größere Rolle.

Aufgrund der Krisenregionen nahe der europäischen Grenze und der dadurch in den letzten Jahren verstärkten globalen Entwicklung der Flüchtlingsströme stieg auch die innerpolitische Forderung nach mehr Sicherheit. Im aktuellen Regierungsprogramm 2017 bis 2022 wurde dieser Entwicklung Rechnung getragen. Aus Plänen wie der Schaffung von verbesserten Rahmenbedingungen für die Polizei – worunter auch die Fortführung der Immobilien- und Ausrüstungsoffensive mit Schwerpunkt auf zukünftige Herausforderungen fällt – können sich mögliche Effekte für die BIG ergeben.

## IMMOBILIENMARKT WEITERHIN IM AUFWIND

Anhaltend niedrige Zinsen, ein damit einhergehender hoher Spread zu langjährigen, bonitätsstarken Staatsanleihen und ein hoher Veranlagungsdruck in sichere Investments sorgen nach wie vor für ein Hoch am Markt für Immobilieninvestments. Für den europäischen Immobilieninvestmentmarkt rechnen Experten für das Jahr 2018 damit, dass die Rekordmarke von rund EUR 313 Mrd. übertroffen werden kann. Mit einem Investitionsvolumen von knapp EUR 4,0 Mrd. wurde 2018 zum zweit erfolgreichsten Jahr der Geschichte des österreichischen Immobilieninvestmentmarktes. Nur das Jahr 2017 war mit einem um 21 % höheren Investitionsvolumen noch erfolgreicher. Haupttreiber der starken Marktaktivität waren dabei vor allem mittelgroße Transaktionen, mit einem Volumen von bis zu EUR 100 Mio., sowie acht Transaktionen, deren Volumen sogar noch darüber lag. Die durchschnittliche Transaktionsgröße belief sich auf rund EUR 37 Mio.

Bemerkenswert im Jahr 2018 war vor allem, dass der Anteil von Wohnimmobilien am Transaktionsvolumen in etwa so hoch war wie jener von Büroimmobilien. Vor allem deutsche Investoren zeigten ein starkes Interesse an österreichischen Wohnimmobilien. Dies scheint zum einen daran zu liegen, dass im Wohnbausektor zurzeit sehr viele großvolumige Objekte gebaut werden, wohingegen es in den Assetklassen Büro und Einzelhandel deutlich weniger Angebot gibt. Zum anderen scheint die prognostizierte demographische Entwicklung das Interesse an Wohnimmobilien weiter zu unterstützen, wäh-

---

# 750

Mio. € für  
Ganztagschulen

---

Anhaltend  
wachsender  
Raumbedarf bei  
Universitäten

---

Rund

# 37

Mio. € durchschnittliche  
Transaktionsgröße

---

rend sich gleichzeitig die Renditen anderer Assetklassen jener von Wohnimmobilien annähern. Einzelhandelsimmobilien schlugen, vor allem getrieben durch die Transaktion des Kika/Leiner-Portfolios, mit einem Anteil von 29 % zu Buche.

Die Spitzenrenditen haben sich im Jahresverlauf weiterhin rückläufig gezeigt und liegen für Büroimmobilien bereits bei unter 3,5 %. High Street Retail und Wohnimmobilien liegen bei 3,3 %.

Der Wiener Büromarkt zeigte sich im Jahr 2018 höchst aktiv. Mit einem Fertigstellungsvolumen von rund 260.000 m<sup>2</sup> (2017: 66.000 m<sup>2</sup>) konnte der höchste Wert innerhalb der letzten zehn Jahre erreicht werden. Auch die Vermietungsleistung mit rund 270.000 m<sup>2</sup> weist gegenüber dem Jahr 2017 ein Plus in der Höhe von 45 % auf. Aufgrund dessen stieg trotz des hohen Fertigstellungsvolumens die Leerstandsrate nur leicht auf 5,3 % an. Immer effizientere Neuflächen führen dazu, dass Unternehmen bei Neuanmietungen die benötigten Flächen reduzieren.

Die meisten Vermietungen fanden im Dienstleistungssektor (32 %) und im öffentlichen Sektor (22 %) statt. Nachweislich an Relevanz gewinnt am Markt auch die Anmietung von Büroflächen durch Co-Working-Anbieter, welche mit 13 % am gesamten Flächenumsatz zu Buche schlägt. Durch neue Markteintritte und Expansionsvorhaben bestehender Anbieter ist davon auszugehen, dass der Trend zu servicierten Büroflächen auch im Jahr 2019 zunehmend an Relevanz gewinnen wird.

Durch die starke Nachfrage nach modernen Neubauflächen sind die Durchschnittsmieten von EUR 14,40 auf EUR 14,80 pro Quadratmeter gestiegen. Die Spitzenmieten pendelten sich bei EUR 25,50 ein. In guten Lagen stiegen die Mieten um bis zu 9 % auf durchschnittlich EUR 18,50. Für das Jahr 2019 ist mit guten Verwertungsaussichten für die restlichen Erstbezugsflächen der Fertigstellungswelle 2018 zu rechnen, vor allem, da die Neuflächenproduktion 2019 lediglich bei 38.000 m<sup>2</sup> liegen soll.

Eine sehr große Nachfrage herrscht nach wie vor am Markt für Wohnimmobilien. Das starke Bevölkerungswachstum hält weiterhin an und führt in den Ballungszentren nach wie vor zu einem hohen Bedarf an Wohnraum, was sich auf die Wohnimmobilienpreise auswirkt. Allerdings konnte die rege Neubautätigkeit der letzten Jahre dazu beitragen, dass die Angebotslücke in den Ballungszentren zunehmend kleiner wird. In Wien beispielsweise wurden im Jahr 2018 11.500 Wohneinheiten fertiggestellt. Hauptverantwortlich dafür war vor allem eine Reihe von Großprojekten in Stadtentwicklungsgebieten. Die gesteigerte Bautätigkeit führte dazu, dass die Preise zumindest weniger stark als in den Vorjahren anstiegen. Im quantitativ wichtigen mittleren Preissegment in Wien stiegen die Mieten um ca. 5 %. Die Kaufpreise legten teilweise um bis zu 6 % zu.

Als direkte Folge der intensiven Bautätigkeit, bedingt durch die sehr gute konjunkturelle Lage, ist der starke Anstieg der Baupreise zu werten. Durch die vollen Auftragsbücher der Baufirmen zogen die Preise im Jahr 2018 um bis zu 30 % an. Auch die ohnehin schon stark gestiegenen Grundstückspreise kletterten im Jahresverlauf 2018 weiter nach oben und sorgen in Kombination mit den Baupreisen für einen steigenden Preisdruck.

Aufgrund der laufenden Projekte kann für das Jahr 2019 in Wien mit einer ähnlich hohen Fertigstellungszahl wie 2018 gerechnet werden. Durch die Novelle der Wiener Bauordnung 2018 ist aber mit einer Abschwächung der Dynamik im Wohnbau zu rechnen. Neben einer Verschärfung der Abbruchbestimmungen für Gründerzeithäuser dürfte vor allem die Regelung zu geförderten Wohnungen bei Neuwidmungen zum Hemmschuh für Grundstücksverkäufer und Projektentwickler werden. So müssen in Zukunft bei Neuwidmungen und Aufzonungen ab einer Wohnnutzfläche von 5.000 m<sup>2</sup> zwei Drittel der Flächen dem geförderten Wohnbau zugeführt werden, nur noch ein Drittel darf freifinanziert realisiert werden. Dazu wurde die Widmungskategorie „geförderter Wohnbau“ geschaffen. Es ist davon auszugehen, dass Grundstücksbesitzer aus diesem Grund geplante Verkäufe verschieben und geplante Projekte aufgrund erschwerter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen nicht umgesetzt werden. Zusätzlich erschwerend wirkt die anhaltende Rechtsunsicherheit bezüglich laufender Projekte mit noch nicht rechtskräftig erteilter Flächenwidmung. Experten rechnen damit, dass das Wohnungsangebot dadurch vor allem mittel- bis langfristig negativ beeinflusst werden kann.

Rund  
**260.000**  
m<sup>2</sup> Fertigstellungsvolumen in Wien

**11.500**  
Wohneinheiten in Wien fertiggestellt

**Neue Widmungskategorie „geförderter Wohnbau“**



# Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

## 3.1 Vermietung von Liegenschaften

### 3.1.1 Mieterlöse

Das Mietaufkommen erreichte im Berichtsjahr 2018 EUR 864,9 Mio. und lag damit um insgesamt EUR 10,5 Mio. über dem Vergleichswert des Vorjahres (EUR 854,4 Mio.). Diese Steigerung resultierte aus Projektfertigstellungen und Neuvermietungen (EUR +29,7 Mio.) sowie getätigten Ankäufen (EUR +1,8 Mio.) und wurde durch Mietreduktionen gegen Verlängerung des Kündigungsverzichts (EUR –14,4 Mio.) sowie durch Effekte aufgrund von Flächen- und Mietanpassungen (EUR –6,6 Mio.) gemindert.

Weitere Steigerung  
bei Mietaufkommen

Mietaufkommen in EUR Mio.	2018	2017
Schulen	342,8	337,4
Universitäten	274,3	269,4
Spezialimmobilien	84,5	84,7
Büro- und Wohnimmobilien	163,3	162,9
<b>Gesamt</b>	<b>864,9</b>	<b>854,4</b>

### 3.1.2 Betriebskosten

Die an die Mieter verrechenbaren Betriebskosten exklusive des Honorars für die Hausverwaltung und für Facility-Service-Eigenleistungen betragen 2018 EUR 86,4 Mio. (Vorjahr: EUR 83,3 Mio.). Sie sind Teil der Umsatzerlöse und stellen einen Durchlaufposten dar. Bei der BIG verblieb lediglich das Honorar für Hausverwaltung in Höhe von EUR 26,5 Mio. (Vorjahr: EUR 25,0 Mio.) und die Facility-Service-Eigenleistungen im Ausmaß von EUR 4,7 Mio. (Vorjahr: EUR 3,8 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 marktconformer 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.

Strategische  
Liegenschafts-  
ankäufe

Im BIG Konzern wurden im Berichtszeitraum Liegenschaften mit einem Gesamtvolumen von EUR 193,7 Mio. (inkl. Transaktionsnebenkosten) erworben. Darin umfasst sind sowohl direkte Liegenschaftsankäufe (Asset Deals) als auch der Erwerb von Projektgesellschaften mit Immobilieneigentum (Share Deals).

**193,7**

Mio. € Gesamtvolumen Liegenschaftsankäufe

Ankäufe in der Bundesimmobiliengesellschaft umfassten unter anderem den Erwerb einer unbebauten Entwicklungsliegenschaft im 21. Wiener Gemeindebezirk. Darüber hinaus wurde im Berichtsjahr 2018 auch ein Forward-Kaufvertrag über den Erwerb einer Liegenschaft mit Umnutzungspotenzial im 9. Wiener Gemeindebezirk abgeschlossen sowie ein Kaufvertrag über den Erwerb einer Entwicklungsliegenschaft im 18. Wiener Gemeindebezirk unterzeichnet.

Von der ARE wurden neben der neuen Konzernzentrale im 2. Wiener Gemeindebezirk weitere Bestandsliegenschaften und Entwicklungsgrundstücke erworben. Darunter fallen beispielsweise zwei neu errichtete Bestandsgebäude im 10. Wiener Gemeindebezirk sowie mehrere Entwicklungsgrundstücke in Wels, Graz und Wien.

### 3.2.2 Verkäufe

Verkäufe von Liegenschaften finden in untergeordnetem Ausmaß in allen Unternehmensbereichen der BIG zur Bereinigung des Portfolios statt. Vor allem im Bereich der Non-Profit-Immobilien (Grenzstationen, Kleingärten etc.) wird die Strategie der Veräußerung und Übertragungen konsequent weiterverfolgt.

**7,9**

Mio. € Gesamtvolumen Liegenschaftsverkäufe

Im Jahr 2018 wurden Verkäufe mit einem Gesamtvolumen von insgesamt EUR 7,9 Mio. (exklusive Nebenkosten und Anlagenverkäufe) durchgeführt. Darin umfasst sind insbesondere Verkäufe von Kleingartenparzellen.

### 3.2.3 Instandhaltung

Im Bereich der technischen Betreuung der Gebäude ist es das generelle Ziel, den Wert des Kernportfolios stabil zu halten und die Zufriedenheit der Mieter und Nutzer zu gewährleisten. Bei Objekten, die vor einer umfassenden Sanierung stehen oder bei denen ein Auszug des Mieters angekündigt ist, werden nur unbedingt erforderliche Maßnahmen gesetzt.

Besonderes Augenmerk wird vor allem auf Einzelobjekte und deren weitere bauliche Entwicklung gelegt. Die nachhaltige Umsetzung der Maßnahmen spielt dabei eine wichtige Rolle.

Näheres zum Stand der Barrierefreiheit der Gebäude findet sich im NFI-Bericht.

Insgesamt wurden im Jahr 2018 EUR 145,7 Mio. (Vorjahr: EUR 142,2 Mio.) für Instandhaltungsmaßnahmen aufgewendet. Die folgende Tabelle zeigt den Instandhaltungsaufwand pro Unternehmensbereich. Dank der kontinuierlichen Instandhaltungsmaßnahmen der letzten Jahre befindet sich ein Großteil der Liegenschaften in gutem Zustand.

**145,7**

Mio. € Instandhaltungsmaßnahmen

	2018	2017
<b>Instandhaltungsaufwand</b> in EUR Mio.		
Schulen	59,9	54,8
Universitäten	50,7	53,6
Spezialimmobilien	11,7	10,6
Büro- und Wohnimmobilien	23,4	23,3
<b>Gesamt</b>	<b>145,7</b>	<b>142,2</b>

### 3.2.4 Mieterinvestitionen

Die BIG wickelte als Dienstleister im Jahr 2018 Mieterinvestitionen in Höhe von EUR 59,7 Mio. (Vorjahr: EUR 81,1 Mio.) ab.

## 3.3 Investitionen

Das Investitionsvolumen des BIG Konzerns in das langfristige Vermögen von Immobilien, Sachanlagen und immateriellen Werten belief sich im Jahr 2018 auf insgesamt EUR 567,6 Mio. (Vorjahr: EUR 411,3 Mio.). Davon entfielen EUR 370,1 Mio. (Vorjahr: EUR 397,7 Mio.) auf Neubau- und Sanierungsprojekte von Bestandsimmobilien und EUR 193,7 Mio. (Vorjahr: EUR 11,0 Mio.) auf Zugänge aus Liegenschaftstransaktionen. Darüber hinaus erfolgten Investitionen in immaterielle Sachanlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Mieteinbauten in Höhe von EUR 3,8 Mio. (Vorjahr: EUR 2,7 Mio.).

Unter Berücksichtigung von Investitionsförderungen in Höhe von EUR 80,2 Mio. (Vorjahr: EUR 29,2 Mio.) und Zuschlagsmieten von EUR 33,7 Mio. (Vorjahr: EUR 42,8 Mio.) erreichten die Nettoinvestitionen EUR 453,7 Mio. (Vorjahr: EUR 339,3 Mio.).

# 567,6

Mio. € Investitions-  
volumen

## 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.	2018	2017
Umsatzerlöse	1.074,6	1.104,5 Mio.
davon Mieterlöse	864,9	854,4
Instandhaltung	145,7	142,2
in % der Mieterlöse	16,9 %	16,6 %
EBITDA <sup>1</sup>	676,1	682,6
EBITDA-Marge <sup>1</sup> (= EBITDA/Umsatzerlöse)	62,9 %	61,8 %
Betriebsergebnis (EBIT)	277,5	882,7
Gewinn der Periode	167,7	611,4
Return on Capital Employed (ROCE)	2,3 %	6,6 %
Return on Equity (ROE)	2,3 %	8,7 %
(= Gewinn der Periode/durchschnittliches Eigenkapital)		

<sup>1</sup> Das EBITDA und die EBITDA-Marge sind relevante Kennziffern zur Darstellung des Gewinns der BIG. Die Berechnung des EBITDA erfolgt in der Konzerngesamtergebnisrechnung (Konzernabschluss, Seite 62).

Die Umsatzerlöse erreichten im Geschäftsjahr 2018 EUR 1.074,6 Mio. und lagen damit um EUR 29,9 Mio. unter dem Vergleichswert des Vorjahres. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf geringere Erlöse aus Mieterinvestitionen (EUR –15,6 Mio.) sowie geringere Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens (EUR –27,5 Mio.) zurückzuführen und konnte nur teilweise durch den Zuwachs bei Erlösen aus Vermietung (EUR +10,5 Mio.) kompensiert werden. Die Instandhaltungsquote erhöhte sich auf 16,9 % (Vorjahr: 16,6 %).



Das EBITDA in Höhe von EUR 676,1 Mio. verzeichnete einen Rückgang von EUR 6,5 Mio. gegenüber dem Vorjahr. Dies ist im Wesentlichen neben dem oben erwähnten Zuwachs bei Mieterlösen (EUR +10,5 Mio.) auf ein geringeres Verkaufsergebnis aus dem Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens (EUR -7,4 Mio.), ein höheres Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften (+2,0 Mio.), einen höheren Instandhaltungsaufwand (EUR -3,5 Mio.), sowie höhere Dotierungen von Drohverlustrückstellungen (EUR -7,3 Mio.) zurückzuführen. Aufgrund dieser Effekte erhöhte sich die EBITDA-Marge geringfügig von 61,8 % auf 62,9 %.

Das EBIT lag mit EUR 277,5 Mio. um EUR 605,2 Mio. deutlich unter dem Vergleichswert des Vorjahres. Der negative Effekt im EBIT resultiert in erster Linie aus dem Bewertungsergebnis. Hier wirkte sich die Abänderung des Bundesimmobiliengesetzes, die zu einer zeitverzögerten Realisierung der Indexierungen der Mieten führen wird, aus (EUR -471,2 Mio.).

Am 16. Mai 2018 erfolgte die Kundmachung des BGBl. I Nr. 30/2018 (Budgetbegleitgesetz 2018–2019), wodurch die Wertsicherung der dem Generalmietvertrag und Fruchtgenussrahmenvertrag unterliegenden Mieten neu festgesetzt wurde. Dies führt zu einer zeitverzögerten Durchführung der nächsten Mietenindexierung und damit zu einem realen Mietentgang in der Höhe von rund 5 % bei den dem Generalmietvertrag unterliegenden Mieten und von rund 4 % bei den dem Fruchtgenussrahmenvertrag unterliegenden Mieten sowie zu Unsicherheiten im Hinblick auf künftige Eingriffe. Dieser mögliche negative Effekt wurde im Zuge der Immobilienbewertung von den externen Gutachtern als Aufschlag im Kapitalisierungszinssatz berücksichtigt. Da die bis zum Zeitpunkt des Abschlusses finalisierten externen Gutachten 52,4 % des gesamten Fair-Value-Volumens abdecken, wurde die aufgrund der oben beschriebenen Indexthematik ausgewiesene Abwertung auf das Gesamtportfolio hochgerechnet, um den Gesamteffekt darzustellen. Die Abwertung aus beiden Effekten beträgt laut externen Gutachten im Jahr 2018 insgesamt etwa EUR 247,1 Mio. (BIG: EUR 164,2 Mio./ARE: EUR 82,9 Mio.) für das bewertete Teilportfolio. Hochgerechnet auf das Gesamtportfolio ergibt sich eine Abwertung von EUR 471,2 Mio. (BIG: EUR 388,3 Mio./ARE: EUR 82,9 Mio.). Diese Zahlen inkludieren die bereits auf Basis von Einzelgutachten ermittelte Abwertung im Jahr 2018.

Der Gewinn der Periode verringerte sich im Berichtsjahr 2018 um EUR 443,7 Mio. auf EUR 167,7 Mio. Dem rückläufigen Betriebsergebnis sowie einem um EUR 7,1 Mio. schlechteren Finanzergebnis, vor allem bedingt durch die Folgebewertung von Derivaten und Anleihen, stehen höhere Ergebnisse (inklusive Veräußerungsergebnis) von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen (EUR 16,7 Mio.) sowie eine aus dem Ergebnisrückgang resultierende geringere Steuerbelastung (EUR 151,9 Mio.) gegenüber.

Für die BIG maßgebliche Kennzahlen zur Darstellung der Wertsteigerung des Unternehmens sind die Renditen auf das eingesetzte Kapital (Return on Capital Employed, Return on Equity). Das rückläufige Ergebnis führte zu einer signifikanten Verringerung des Return on Capital Employed von 6,6 % auf 2,3 %, was insbesondere auf das Bewertungsergebnis zurückzuführen ist. Ebenso verringerte sich der Return on Equity von 8,7 % auf 2,3 %.

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

<b>Return on Equity (ROE)</b> = Gewinn der Periode/durchschnittliches Eigenkapital in EUR Mio.	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Gewinn der Periode	167,7	611,4
Durchschnittliches Eigenkapital <sup>1</sup>	7.156,1	7.022,8
<b>Return on Equity</b>	<b>2,3 %</b>	<b>8,7 %</b>

<sup>1</sup> Durchschnittliches Eigenkapital = (Eigenkapital Berichtsperiode + Eigenkapital Vorperiode)/2

Budgetbegleit-  
gesetz beeinflusst  
BIG Konzern

<b>Return on Capital Employed (ROCE)</b> = NOPLAT/durchschnittliches Capital Employed in EUR Mio.	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Eigenkapital	7.033,7	7.278,5
Nettoverschuldung <sup>1</sup>	3.442,6	3.239,5
Capital Employed	10.476,3	10.518,0
Durchschnittliches Capital Employed <sup>2</sup>	10.497,2	10.305,4
NOPLAT		
EBIT	277,5	882,7
Veräußerungsergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	18,0	18,0
Fiktiver Steueraufwand	-73,9	-225,2
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	21,0	4,3
NOPLAT	242,6	679,9
<b>Return on Capital Employed (ROCE)</b>	<b>2,3 %</b>	<b>6,6 %</b>

<sup>1</sup> Die Nettoverschuldung beinhaltet die Finanzverbindlichkeiten sowie die derivativen Finanzinstrumente abzüglich der liquiden Mittel (detaillierte Berechnung siehe LTV).

<sup>2</sup> Durchschnittliches Capital Employed = (Capital Employed Berichtsperiode + Capital Employed Vorperiode)/2

### 3.4.2 Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage

<b>Bilanzkennzahlen</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Eigenkapitalquote	54,3 %	56,4 %
Loan to Value Ratio (LTV)	27,5 %	25,9 %

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 negativen Bewertungseffekte und eines gegenüber dem Vergleichszeitraum höheren Finanzierungsbedarfs, vor allem bedingt durch höhere Gewinnausschüttungen, stieg der LTV auf 27,5 % (Vorjahr: 25,9 %). Diese Effekte führten auch zu einem Rückgang der Eigenkapitalquote auf 54,3 % (Vorjahr: 56,4 %).

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

#### LTV (Loan to Value) = Nettoverschuldung/Fair Value

<b>Nettoverschuldung (verzinsliches Fremdkapital – liquide Mittel)</b> in EUR Mio.	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	2.402,5	2.895,8
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	1.237,1	538,2
Liquide Mittel	-54,0	-48,9
Kurzfristige derivative Finanzinstrumente Aktiva	-104,5	-31,4
Langfristige derivative Finanzinstrumente Aktiva	-68,8	-149,1
Kurzfristige derivative Finanzinstrumente Passiva	0,0	2,1
Langfristige derivative Finanzinstrumente Passiva	30,4	32,9
<b>Nettoverschuldung (verzinsliches FK)<sup>1</sup></b>	<b>3.442,6</b>	<b>3.239,5</b>

<sup>1</sup> Die Nettoverschuldung beinhaltet die Finanzverbindlichkeiten sowie die derivativen Finanzinstrumente abzüglich der liquiden Mittel.

<b>Fair Value</b> in EUR Mio.	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Bestandsimmobilien	11.605,3	11.586,8
Immobilien in Entwicklung	304,4	366,7
Selbst genutzte Immobilien	46,7	0,0
Beteiligung Projektgesellschaft WU Wien	429,4	441,4
Vorräte	148,2	92,5
<b>Fair Value<sup>2</sup></b>	<b>12.534,0</b>	<b>12.487,4</b>

<sup>2</sup> Der Fair Value des finanzierten Immobilienbestandes setzt sich aus den Bestandsimmobilien, Immobilien in Entwicklung, selbst genutzten Immobilien, Beteiligungsansatz der Projektgesellschaft WU Wien sowie dem Immobilienumlaufvermögen zusammen.

<b>Loan to Value (LTV)</b>	<b>27,5 %</b>	<b>25,9 %</b>
----------------------------	---------------	---------------

### 3.4.3 Cashflow

<b>Cashflow-Kennzahlen</b> in EUR Mio.	<b>2018</b>	<b>2017</b>
FFO (exklusive Transaktionsergebnis)	497,7	491,1
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	562,9	510,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-482,4	-313,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-75,4	-200,5

Der FFO beinhaltet keine Verkaufseffekte und wird als Jahresergebnis, bereinigt um Einmaleffekte sowie diverse nicht-cashwirksame Positionen, berechnet. Der FFO zeigt somit die nachhaltige Ertragskraft der Bestandsimmobilien und ist eine für den Cashflow der BIG relevante Kennziffer.

**FFO leicht  
gestiegen**

Im Berichtszeitraum stieg der FFO um EUR 6,6 Mio. Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf den Mietzuwachs (EUR 10,5 Mio.) und die höheren Instandhaltungskosten (EUR -3,5 Mio.) zurückzuführen.

<b>Funds from Operations (FFO)<sup>1</sup></b> exklusive Transaktionsergebnis in EUR Mio.	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	215,1	810,8
Tatsächliche Ertragsteuer (Körperschaftsteuer aktuelles Jahr)	-97,6	-103,2
Neubewertungsergebnis	396,4	-202,9
Abschreibungen	2,3	2,7
Abwertung Vorratsvermögen	0,0	0,0
Folgebewertung Anleihen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair-Value-Option)	1,0	3,2
Folgebewertung Anleihen zu Anschaffungskosten bewertet (Fremdwährungsanteil)	31,2	75,2
Folgebewertung Derivate – mit Hedge Accounting (Fremdwährungsanteil)	-24,7	-72,0
Folgebewertung Derivate (Fair-Value-Option)	-0,5	-2,8
Zunahme Personalrückstellungen	0,4	0,2
Zunahme sonstiger langfristiger Rückstellungen	5,5	-2,7
Erlöse aus Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens	-23,9	-51,4



	2018	2017
<b>Funds from Operations (FFO)<sup>1</sup></b> exklusive Transaktionsergebnis in EUR Mio.		
Immobilienbestand kurzfristiges Immobilienvermögen	17,0	37,1
Erträge aus Anlagenverkauf	-1,7	0,0
Verlust aus Anlagenverkauf	3,4	2,7
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	-2,7	-0,7
Fiktive Ertragsteuer aus Verkauf Immobilien des Umlaufvermögens und Anlagenverkauf	2,0	3,1
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	-21,0	-4,3
Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	-18,0	-18,0
Finanzierungs- und Steuereffekte aus dem laufenden Ergebnis und Veräußerungsergebnis der nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen <sup>2</sup>	13,4	14,2
<b>Funds from Operations (FFO) exklusive Transaktionsergebnis</b>	<b>497,7</b>	<b>491,1</b>

<sup>1</sup> Exkl. Transaktionsergebnis, exkl. Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen, ohne Einmaleffekte, nach Steuern.

<sup>2</sup> Steuereffekte aus dem Ergebnis und der Veräußerung von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmungen, Finanzierung der nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmungen inkl. der dadurch entstehenden Steuereffekte.

Die Konzern-Geldflussrechnung zeigt die Cashbewegungen des laufenden Geschäftsjahres. Entsprechend IAS 7 wird zwischen Zahlungsströmen aus operativer Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit sowie Finanzierungstätigkeit unterschieden.

Der operative Cashflow hat sich gegenüber dem Vorjahr von EUR 510,7 Mio. auf EUR 562,9 Mio. erhöht (+EUR 52,2 Mio.). Dies ist vor allem auf Mietzuwächse, im Wesentlichen aufgrund von Projektfertigstellungen, Neuvermietungen und Ankäufen (EUR +31,5 Mio.), höhere erhaltene Anzahlungen (+EUR 22,9 Mio.), geringere Steuerzahlungen im Vergleich zum Vorjahr (+EUR 13,3 Mio.) sowie auf höhere erhaltene Dividenden (+EUR 12,5 Mio.) zurückzuführen. Größere Gegeneffekte ergaben sich vor allem aus, mit den Bundesmietern vereinbarten, Mietreduktionen gegen Abgabe eines langfristigen Kündigungsverzichts sowie aufgrund von Flächenanpassungen (EUR -28,9 Mio.).

Der Cashflow aus Investitionsaktivitäten stieg in der Berichtsperiode um 168,5 Mio. Dieser Anstieg ist, neben den getätigten Ankäufen, auf die gesteigerte Investitionstätigkeit zurückzuführen.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet alle Ein- und Auszahlungen im Zusammenhang mit Finanzierungen sowie die Dividende an den Eigentümer in Höhe von EUR 230,1 Mio.

### 3.4.4 Finanzierungen

Die BIG refinanziert sich in Form einer Portfoliofinanzierung. Aufgrund des langfristigen Charakters der Immobilieninvestitionen und Mietverträge wird eine langfristige Finanzierung angestrebt. Emissionen werden auf Basis des EUR 4 Mrd. EMTN (European Medium Term Notes)-Programms in Form von öffentlichen Anleihen oder Privatplatzierungen begeben. Rund 10 % der Verschuldung werden am Geldmarkt (vor allem Barvorlagen und Commercial-Paper-Programm) beschafft, um die Flexibilität der Unternehmensfinanzierung und der Liquiditätssteuerung zu gewährleisten und das meist niedrigere kurzfristige Zinsniveau zu nutzen.

**+52,2**  
Mio. € operativer  
Cashflow

**3.639,6**  
Mio. € Finanzierungsvolumen

**Finanzierungsportfolio**

Kredite und Namensschuldverschreibungen	26 %
Anleihen	58 %
Geldmarkt	16 %

Das gesamte Finanzierungsvolumen des BIG Konzerns belief sich zum Stichtag 31. Dezember 2018 auf EUR 3.639,6 Mio., was einem Anstieg von rund EUR 200 Mio. im Vergleich zum Vorjahr (EUR 3.434,0 Mio.) entspricht. Auf langfristige Kapitalmarktfinanzierungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr entfallen EUR 2.402,5 Mio., der Rest auf kurzfristige Geldmarktfinanzierungen oder Kapitalmarktfinanzierungen, die innerhalb der nächsten 12 Monate fällig werden. Das Fälligkeitsprofil weist EUR 1.237,0 Mio. bis Ende 2019, EUR 369,5 Mio. von 2020 bis 2023 und EUR 2.033,0 Mio. ab 2023 aus. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzierungen betrug zum Stichtag 6,2 Jahre. Vom gesamten Finanzierungsvolumen waren 27,7 % variabel und 72,3 % fix verzinst.

Alle in Fremdwährung begebenen Anleihen sind mittels Derivaten in Euro gedreht, somit betrug zum Stichtag der Anteil der Verbindlichkeiten in Euro 100 %. Die Marktwerte der Derivate beliefen sich unter Berücksichtigung des Kontrahentenrisikos zum Stichtag auf EUR 143,0 Mio. (Vorjahr: EUR 146,0 Mio.). Die Reduktion von EUR 3,0 Mio. ist unter anderem auf drei ausgelaufene Derivate sowie auf Marktveränderungen zurückzuführen. Derivative Finanzinstrumente dienen ausschließlich zur Sicherung der bei den Anleihen und Bankkrediten bestehenden Zins- und Währungsrisiken.

Für die Bundesimmobiliengesellschaft als Kreditnehmer hat das niedrige Zinsniveau weiterhin zu positiven Auswirkungen auf das Zinsergebnis geführt, welches sich zum Zinsergebnis des Vorjahres um rund EUR 4,3 Mio. reduziert hat. Das Commercial-Paper-Programm stellte im Geschäftsjahr 2018 das wesentlichste Finanzierungsprodukt dar und ermoglichte auch eine Refinanzierung zu Negativkonditionen. Unter dem im Jahr 2016 neu aufgelegten Commercial-Paper-Programm können Commercial Papers bis zu einem Gesamtvolumen von EUR 1 Mrd. begeben werden.

Wie bereits im Vorjahr konnten sämtliche Finanzierungen und Anlauffinanzierungen für Development-Projekte mit externen Projektpartnern im Berichtszeitraum plangemäß umgesetzt werden.

Die BIG ist als Immobilienunternehmen in einer kapitalintensiven Branche tätig und somit von der Verfügbarkeit von Fremdkapital abhängig. Aus diesem Grund wurden zur jederzeitigen Liquiditatsicherung kommittierte Geldmarktlinien abgeschlossen sowie auf Diversifikation bei den Bankpartnern geachtet.

Im Mai 2018 wurde das Rating der Bundesimmobiliengesellschaft auf der zweithöchsten Bonitätsstufe Aa1 mit stabilem Ausblick bestätigt. Das Rating spiegelt somit das Rating sowie den Ratingausblick der Republik Osterreich wider.

Im Dezember 2018 wurde mit der Osterreichischen Bundesfinanzierungsagentur (OeBFA) ein Kooperationsvertrag unterfertigt. Die BIG nimmt bei der Finanzierung des Unternehmens künftig auch die Dienstleistungen der OeBFA in Anspruch, wobei keine Exklusivität besteht. Alle bestehenden Anleihen des Unternehmens bleiben von dieser Erweiterung der Finanzierungsinstrumente unberührt.

**Kooperations-**  
**vertrag mit**  
**OeBFA**

# Voraussichtliche Entwicklung des Konzernes

Der Konjunkturaufschwung hat zwar positive Auswirkungen auf das heimische Wirtschaftswachstum, für das Unternehmen erweisen sich die vollen Auftragsbücher der Bauwirtschaft allerdings als erheblicher Kostentreiber für neue Immobilienprojekte. Das wirkt sich auch auf die Projektkalkulationen der BIG aus. Die Beauftragung gestaltet sich weitaus schwieriger, da Bauunternehmen über einen langen Zeitraum hinweg ausgelastet sind. Ebenfalls herausfordernd ist das Finden geeigneter Mitarbeiterinnen für den eingeschlagenen Wachstumskurs des Unternehmens.

**Volle Auftragsbücher  
als Kostentreiber  
für neue Projekte**

Bei Neubauprojekten im öffentlichen Bereich besteht nicht zuletzt aufgrund der wachsenden Anzahl von Marktteilnehmern Kostendruck. So steigt auch bei der BIG die Notwendigkeit, in den unterschiedlichen Unternehmensbereichen auf individuelle und differenzierte Anforderungen der Kunden zu reagieren – insbesondere durch die Entwicklung neuer Modelle in kaufmännischer, rechtlicher und technischer Hinsicht. Dennoch bestätigt die stabile Auftragslage die enge Kundenbindung sowie die Positionierung der BIG als verlässliche Partnerin.

Einen besonderen Stellenwert im Unternehmen nimmt das Sonderprogramm Universitäten 2014 ein. Von den 17 darin definierten Projekten wurden zehn bereits abgeschlossen. Für das Jahr 2019 sind vier weitere Fertigstellungen geplant, beispielsweise die Sanierung des Lehr- und Lerngebäudes der Medizinischen Universität Innsbruck oder die Sanierung und Erweiterung der Bibliothek der Karl-Franzens-Universität in Graz; die Finanzierung erfolgt durch Bestandsmieten und Gewinnrücklagen.

**Sonderprogramm  
Universitäten  
mitten in der  
Umsetzung**

Im Rahmen des baulichen Sonderprogrammes Universitäten 2017 investiert die BIG bis 2019 EUR 150 Mio. in 12 Universitätsprojekte. Die zusätzlichen Mittel des neuen Investitionspaketes für die Universitäten ermöglichen die Finanzierung von großen, dringend erforderlichen Bauprojekten, die ansonsten erst deutlich später realisiert werden könnten. Bei sechs Projekten, etwa dem Institut für Maschinenbau der Technischen Universität Graz oder der Bibliothekserweiterung der Johannes-Kepler-Universität Linz, erfolgte der Baubeginn bereits 2018. Fünf weitere Projekte befinden sich derzeit in der Planungsphase, beispielsweise die Sanierung und Erweiterung der Musikhochschule der Kunstuniversität Graz, der Zubau eines Seminarzentrums für die Universität für Bodenkultur in Wien oder ein neues Studienzentrum für die Montanuniversität Leoben.

Rund EUR 100 Mio. fließen durch das Sonderprogramm Schulen 2017 in Schulprojekte; 2019 etwa in die Sanierung und Erweiterung der HTBLVA (Bulme) in Graz, den Neubau des BG/BRG Sillgasse in Innsbruck oder den Ersatzbau und Neubau der HTL Goethestraße in Linz.

Für das zweite Quartal 2019 ist der Beschluss des Schulentwicklungsplans (SCHEP) 2018/28 angekündigt, der den Rahmen für den Schulbau der kommenden zehn Jahre schafft. Die Investitionen werden ersten Informationen nach demographischen Entwicklungen folgen und sich auf Ballungszentren konzentrieren.



Im Laufe des neuen Geschäftsjahres werden unter anderem die Sanierung und Erweiterung des BG Salzburg (Musisches Gymnasium) und des BG Spittal an der Drau abgeschlossen.

2019 starten die Planung der Justizanstalt Klagenfurt, die Errichtung des Polizei-Einsatztrainingszentrums in Wien und die Sanierung und Erweiterung der Sonderschießanlage Blumau. Überdies wird die Sanierung der Ausweichquartiere des Landesgerichts Josefstadt abgeschlossen

In der Konzerntochter ARE sind 2019 in der Assetklasse Büro beispielsweise die Baustarts für die Landesleitzentrale Linz, das Polizeianhaltezentrum Linz und das AMS Kufstein geplant sowie die Fertigstellung der Familiengerichtshilfe in Urfahr und des Bezirksgerichts Neunkirchen.

In der Assetklasse Wohnen wird die Entwicklungs- und Bautätigkeit 2019 weiterhin auf hohem Niveau gehalten. So sind beispielsweise Baustarts in der Klagenfurter Feldkirchnerstraße sowie in der Landstraßer Hauptstraße in Wien geplant. Mit dem Spatenstich beim FORUM DONAUSTADT fällt 2019 der Startschuss für ein weiteres städtebauliches Großprojekt. Fertigstellungen von Bestandswohnungen in der Engerthstraße 216 sowie im VIOLA PARK im 10. Wiener Gemeindebezirk werden dazu beitragen, den Anteil der Assetklasse Wohnen am Bestandsportfolio der ARE mittel- bis langfristig zu erhöhen und damit den Anteil der nicht-öffentlichen Mieter zu steigern.

Das Engagement der ARE im Bereich Wohnen ist langfristig ausgelegt und ein wichtiger Bestandteil der Wachstumsstrategie des Konzernes, die auch nach 2020 fortgesetzt werden wird. Bedingt durch strukturelles Bevölkerungswachstum, Wohnimmobilien als attraktive Veranlagungsform für private wie auch institutionelle Investoren und die Verknappung der Entwicklungsflächen im urbanen Raum ist auch weiterhin mit einer hohen Nachfrage am Wohnungsmarkt auszugehen.

Für die kommenden Jahre ist weiterhin in allen Bereichen der Erwerb von strategisch sinnvollen Liegenschaften geplant. Der gezielte Aufbau von dem Unternehmen angemessenen Liegenschaftsreserven ist wesentlich, um auch zukünftig bei Geschäftspartnern Aufträge für Erweiterungen oder Flächenverdichtungen akquirieren zu können.

Durch die Änderung in der Eigentümervertretung (die Novellierung des ÖIAG-Gesetzes 2000 ist am 1. Jänner 2019 in Kraft getreten) wird die wirtschaftliche Ausrichtung der BIG nicht nur bestätigt, sondern klar gestärkt und unterstützt das Unternehmen dabei, den Pfad des Wachstums und der Wertsteigerung des Immobilienportfolios fortführen zu können.

**Weiterhin hohe  
Nachfrage am  
Wohnungsmarkt**

# Risikobericht

Der BIG Konzern fokussiert auf die Errichtung und Vermietung von Immobilien in einem dynamischen wirtschaftlichen Umfeld und ist daher mit verschiedenen Chancen und Risiken konfrontiert. Um diesen Herausforderungen zu begegnen, setzt der Konzern auf ein aktives 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, um eine Gefährdung der operativen und strategischen Ziele zu vermeiden. Im Rahmen regelmäßig tagender Risikomanagement-Committees mit den maßgeblichen risikotragenden Unternehmenseinheiten werden Risiken und Chancen gesteuert sowie Risikotransparenz und -verständnis in der Unternehmenskultur gestärkt.

Durch regelmäßige Berichterstattung bzw. in kritischen Fällen eine Ad-hoc-Berichterstattung an die Geschäftsführung wird sichergestellt, dass mögliche Unsicherheiten in den wesentlichen Entscheidungsprozessen mitberücksichtigt werden. Das Top-Management ist somit in alle risikorelevanten Entscheidungen eingebunden und trägt für diese die Letztverantwortung.

Die Risikopolitik der BIG 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. Das Risikomanagement wird auf allen Unternehmensebenen gelebt und ist für sämtliche Organisationseinheiten bindend.

Chancen und Risiken werden in regelmäßigen Abständen von den Risk Owners (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 Risikomanagement.

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

## 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. Zinslandschaft), lokale Immobilienmarktentwicklungen, immobilienpezifische Parameter, aber auch gesetzliche Bestimmungen, die sich auf die Verlässlichkeit des Cashflows von Immobilien auswirken können, beeinflusst.

Als wesentlichstes Risiko im makroökonomischen Bereich kann eine sich ändernde Zinslandschaft in Form von steigenden Zinsen gesehen werden, da dies steigende Renditen und Kapitalisierungszinssätze zur Folge hätte.

Eine Abschwächung der Konjunktur, wie bereits im Kapitel „Wirtschaftliches Umfeld“ beschrieben, kann auch aus Immobilienmarktsicht als Risiko in Bezug auf die Mietpreisentwicklung, speziell für Büroflächen, gesehen werden. Ein Zinsanstieg wiederum könnte sich negativ auf die Preisentwick-

Kontinuierliche  
Weiterentwicklung  
des Risiko-  
managements

Regelmäßige  
Evaluierung von  
Chancen und  
Risiken

Steigende  
Zinsen als Her-  
ausforderung

lung speziell von Wohnbauflächen auswirken, da dann davon auszugehen ist, dass sich Kapitalanleger aus dem Wohnungsmarkt zunehmend zurückziehen und die Preise fallen würden. Im Rahmen des Portfoliomanagements wird versucht, mögliche negative wertbeeinflussende Umstände im Vorfeld zu identifizieren und durch aktives Assetmanagement und Portfoliosteuerung zu minimieren bzw. auszuschließen. Die Ermittlung der Verkehrswerte erfolgt durch externe, unabhängige und qualifizierte Sachverständige, welche im Berichtsjahr nach einer EU-weiten öffentlichen Ausschreibung neu bestellt wurden. Durch standardisierte Informationspakete für die externen Gutachter sowie interne Reviews von externen Bewertungsgutachten wird sichergestellt, dass wertrelevante Parameter in den Gutachten und somit im Verkehrswert zum Bewertungsstichtag korrekt abgebildet werden.

**Aktives Asset-  
management und  
Portfoliosteuerung**

Auch gesetzliche Änderungen, die sich nachteilig auf die Verlässlichkeit des Cashflows auswirken, können negativen Einfluss auf den Wert der Immobilie nehmen. Am 16. Mai 2018 erfolgte die Kundmachung des BGBl. I Nr. 30/2018 (Budgetbegleitgesetz 2018–2019), wodurch die Wertsicherung der dem Generalmietvertrag und Fruchtgenussrahmenvertrag unterliegenden Mieten neu festgesetzt wurde. Dies führt zu einer zeitverzögerten Durchführung der nächsten Mietenindexierung und damit zu einem realen Mietentgang sowie zu Unsicherheiten im Hinblick auf künftige Eingriffe. Dieser mögliche negative Effekt wurde im Zuge der Immobilienbewertung von den externen Gutachtern als Aufschlag im Kapitalisierungszinssatz berücksichtigt. Die Abwertung beträgt laut externen Gutachten im Jahr 2018 insgesamt EUR 164,2 Mio. für das bewertete Gesamtportfolio und hat im UGB aufgrund der niedrigeren fortgeführten Anschaffungskosten keine Auswirkungen auf die Buchwerte.

### 5.1.2 Investitionsrisiko

Zur Optimierung und Diversifizierung sowie zur Absicherung bestehender Standorte im Falle notwendiger Erweiterungen (Risiko-/Ertragsprofil, Lage, durchschnittliche Liegenschaftsgröße) werden im Unternehmen verstärkt Ankäufe von Immobilien oder Projektentwicklungen mittels Asset oder Share Deal getätigt, um künftigen Anforderungen der Mieter entsprechen zu können. Zu diesem Zweck wurde ein hauseigenes Investmentmanagement mit allen dazugehörigen Prozessen geschaffen, um potentielle Investitionsrisiken zu beschränken. Der Ankaufsprozess unterliegt strikten Vorgaben und Prozessen 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, Bewirtschaftungskosten, Drittverwertungsmöglichkeiten, Risiko-/Ertragsprofil, Nutzungsart und weitere transaktionsspezifische Parameter. Vor Ankauf einer neuen Immobilie wird zudem eine umfangreiche Due-Diligence-Prüfung unter Einbindung interner und externer Experten durchgeführt, um wirtschaftliche, technische, rechtliche und auch steuerliche Risiken auszuschließen beziehungsweise zu minimieren. Neben markt- und immobilisenspezifischen Risiken bildet die zugrunde gelegte Renditerwartung im Ankauf ein wesentliches Risikomerkmals. Hier gilt es, die aktuellen Marktentwicklungen genau zu analysieren, steigende Renditeerwartungen rechtzeitig zu erkennen und in die Kaufpreisgestaltung einfließen zu lassen.

**Klare Vorgaben  
und Prozesse**

In Bezug auf Investitionen in das Anlagevermögen in Form von Sanierungen, Erweiterungen und Neubauten besteht das wesentlichste Risiko in hohen Baukosten bzw. Kostenüberschreitungen. Um das Risiko von Baukostenüberschreitungen zu minimieren und gegensteuernde Maßnahmen ergreifen zu können, werden im Einzelprojektcontrolling sämtliche Projekte der BIG nach einem standardisierten Abfrageraster in regelmäßigen Intervallen abgefragt und ausgewertet. Projekte mit Anzeichen einer Planabweichung werden mit den Controllern und Projektmanagern abgestimmt und terminisierte, gegensteuernde Maßnahmen definiert und überwacht.



### 5.1.3 Vermietungsrisiko

Der BIG Konzern vermietet seine Liegenschaften überwiegend langfristig an Institutionen des Bundes. Ausfall- und Leerstandsrisiken werden vor allem durch ein aktives Assetmanagement reduziert. Der vermietbare Leerstand 2018 lag bei rund 0,8 %.

Unter 1 %

Leerstand

### 5.1.4 Konzentrationsrisiko

Grundsätzlich ist eine sehr breite, österreichweite Streuung des Immobilienportfolios nach verschiedenen Nutzungsarten gegeben, wobei es zu einer Konzentration von Liegenschaften in Ballungszentren kommt. Die Gesellschaft hat einen sehr hohen Anteil an Bundesmiethern, was ein potentielles „Klumpenrisiko“ impliziert. Aufgrund der hohen Bonität der Republik Österreich und der ihr zuzurechnenden Einrichtungen ist dieses Risiko jedoch insgesamt als eher gering zu erachten. Ebenfalls wirkt die Diversifizierung der Mieterstruktur dem Konzentrationsrisiko entgegen.

### 5.1.5 Partnerrisiken

Der BIG Konzern realisiert einige Projektentwicklungen in Joint Ventures und ist dadurch von Projektpartnern, deren Bonität sowie Zahlungs- und Leistungsfähigkeit abhängig. Bei einem Ausfall der Partner kann es aufgrund vereinbarter Aufgriffsrechte der Partneranteile zu einem erhöhten Kapitalbedarf sowie Projektrisiko kommen.

### 5.1.6 Nachschussverpflichtungen

Weitere Risiken bergen vertraglich vereinbarte Nachschussverpflichtungen bei Projektfinanzierungen. Im Falle von Kostenüberschreitungen oder bei Covenant-Verletzungen, welche unvorhersehbar und nicht quantifizierbar sind, könnte es zu Eigenmittelnachschussforderungen oder zu Fälligkeiten kommen, was in weiterer Folge ungeplante Maßnahmen (Umfinanzierung zu ungünstigeren Konditionen oder vorzeitiger Verkauf) mit sich brächte.

### 5.1.7 Finanzielle Risiken und Einsatz von Finanzinstrumenten

Die Risikopolitik, Risikostrategie sowie der Handlungsrahmen der Abteilung Finanzmanagement sind in einer Treasury-Richtlinie klar geregelt.

Die Finanzierung des Unternehmens erfolgt zentral durch die Fachgruppe Treasury, die der Geschäftsführung laufend über Entwicklung und Struktur der Nettofinanzschulden des Unternehmens sowie die finanziellen Risiken berichtet.

Klare Treasury-

Richtlinie

Die langfristige Finanzierung der BIG erfolgt grundsätzlich zentral als Unternehmensfinanzierung in Form von Bankkrediten, öffentlichen Anleihen, Privatplatzierungen oder auf Basis des im Dezember 2018 abgeschlossenen 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.

Beim Management der Finanzpositionen und der finanzwirtschaftlichen Risiken wird ein strategischer Portfolio-Ansatz zur Optimierung des Chancen-Risiko-Verhältnisses unter Bedachtnahme auf eine konservative Risikopolitik verfolgt. Das vorrangige Ziel des Finanzrisikomanagements des BIG Konzerns ist die Begrenzung finanzieller Risiken. Die wichtigsten Maßnahmen stellen die Refinanzierung und die Liquiditätssteuerung zur Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit des Konzerns und der Konzerngesellschaften sowie die Anpassung des Portfolios an die jeweilige geänderte Marktsituation dar. Finanzielle Transaktionen und der Einsatz von Derivaten orientieren sich immer am Bedarf aus dem Grundgeschäft des Unternehmens, wobei eine möglichst neutrale Auswirkung auf die Gewinn- und Verlustrechnung zu berücksichtigen ist. Wesentlich ist die Sicherung des operativen Unternehmenserfolgs.

Für finanzielle Transaktionen dürfen nur seitens der Unternehmensleitung bewilligte Finanzins-

trumente eingesetzt werden, die hinsichtlich des Risikos im Vorhinein abschätzbar sind sowie mit eigenen Systemen abgebildet, bewertet, überwacht und professionell eingesetzt werden können.

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

#### 5.1.7.1 Zinsrisiken

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.

#### 5.1.7.2 Währungsrisiken

Währungsrisiken ergeben sich aus den Finanzverbindlichkeiten in Fremdwährung und den damit verbundenen wechsellkursbedingten 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.

Keine offenen  
Fremdwährungs-  
positionen

#### 5.1.7.3 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.

#### 5.1.7.4 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.

Im operativen Geschäft werden die Außenstände ebenso regelmäßig überwacht, und ihnen wird mit entsprechenden Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Dabei entstammt der Großteil der Forderungen aus Geschäften mit Mietern des Bundes.

#### 5.1.7.5 Steuerrisiko

In den vergangenen Jahren kam es durch das 1. Stabilitätsgesetz 2012, die Grunderwerbsteuer-Novelle 2014 sowie durch das Steuerreformgesetz 2015/2016 zu tiefgreifenden Veränderungen in der Ertrags-, Umsatz- und Grunderwerbsbesteuerung für die Immobilienwirtschaft. Sämtliche Änderungen wurden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben in den Büchern der Gesellschaft berücksichtigt.

Kontinuierliche  
Zusammenarbeit  
mit Experten

Auch zukünftig können mögliche Änderungen der österreichischen Steuergesetzgebung 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.

## 5.2 Internes Kontrollsystem

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

Das IKS der BIG verfolgt folgende grundlegende Ziele: Effektivität und Effizienz der Geschäftsprozesse, Verlässlichkeit der finanziellen Berichterstattung und Einhaltung der gültigen Gesetze und Vorschriften. Darüber hinaus ist es auf die Einhaltung der internen Regelungen, des Vier-Augen-Prinzips 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 Mitarbeitenden 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. Neben der Geschäftsführung umfasst das allgemeine Kontrollumfeld auch die mittlere Managementebene wie insbesondere Abteilungsleiter.

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

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

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

### 5.2.2 Überwachung

Die Verantwortung für die fortlaufende Überwachung obliegt sowohl der Geschäftsführung als auch den jeweiligen Abteilungsleitern, 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 regelmäßig 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.

Effektive und  
effiziente  
Geschäftsprozesse

BIG Kodex als  
konzernweites  
Regelwerk

Unabhängige  
und regelmäßige  
Überprüfung



# Corporate Governance

## 6.1 Freiwilliges Bekenntnis zum Österreichischen Corporate Governance Kodex

Seit der Neuausrichtung der BIG als Konzernmutter 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, hat sich die BIG bereits am 17. Dezember 2008 zum Österreichischen Corporate Governance Kodex bekannt. Die Einhaltung der C-Regeln des Österreichischen Corporate Governance Kodex durch die BIG wurde zuletzt im Geschäftsjahr 2018 für das Geschäftsjahr 2017 durch eine externe Institution evaluiert.

Aufgrund der (ab 1. Jänner 2019 mittelbaren) Eigentümerstellung der Republik Österreich werden in der BIG zudem die Regeln des Bundes Public Corporate Governance Kodex befolgt.

Mehr dazu unter [www.big.at/investor-relations/corporate-governance](http://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 compliancerelevanten Regelungen der BIG verbindlich einzuhalten. Um die Compliance-Struktur übersichtlich zu gestalten, wurde im unternehmenseigenen Intranet ein vom Compliance-Officer betreuter Compliance-Bereich eingerichtet, der im Geschäftsjahr 2018 überarbeitet wurde. Hier können sich Mitarbeitende über Schulungen hinaus zu compliancerelevanten Themen und Regelungen informieren. Darüber hinaus gibt es eine eigene Hotline für Mitarbeitende. Diese sind zudem den grundlegenden Wertvorstellungen des Unternehmens verpflichtet, die nachhaltig kommuniziert und gelebt werden.

Fairer Wettbewerb und ethisch korrektes Geschäftsgebaren 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.

Die BIG bekennt sich in ihrem Verhaltenskodex zu Verantwortung, Transparenz, Integrität, Kundennähe/-orientierung, Nachhaltigkeit, Qualität, Professionalität sowie Fairness.

Gelebte

Verantwortung

### 6.3 **Korruptionsprävention und Umgang mit Interessenkonflikten**

Als staatsnahes Unternehmen verfolgt die BIG eine strenge Antikorruptionspolitik. Mitarbeitende sind aufgrund gesetzlicher Bestimmungen als Amtsträger zu qualifizieren und 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 Mitarbeitende zudem in eigenen Schulungen über mögliche Korruptionsrisiken informiert.

Im Sinne des internen Transparenzgebots sind Beteiligungen an Unternehmen, die im Geschäftsfeld der BIG tätig sind oder potentielle Bieter bzw. Auftragnehmer sein könnten, meldepflichtig. Da Interessenkonflikte auch in Zusammenhang mit Nebenbeschäftigungen auftreten können, dürfen Nebenbeschäftigungen nur nach entsprechender Genehmigung ausgeübt werden.

**Internes**

**Transparenzgebot**

### 6.4 **Arbeitsweise der Geschäftsführung**

Die Geschäftsführung der BIG besteht aus zwei Mitgliedern, Hans-Peter Weiss und Wolfgang Gleissner. Die Kompetenzen sind klar verteilt. Mehrmals wöchentlich diskutiert die Geschäftsführung den aktuellen Geschäftsverlauf und hält sich sowie ihre Führungskräfte und Fachabteilungen durch steten Informationsaustausch auf dem Laufenden.

# Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Nichtfinanziellen Leistungsindikatoren der BIG wie Personalthemen (Aus- und Weiterbildung, Familien- und Gesundheitsförderung), Umweltschutz und das Nachhaltigkeitsverständnis werden gesondert im dem Geschäftsbericht beigelegten NFI-Bericht 2018 beschrieben.

Weiterführende Informationen finden sich auch unter [nachhaltigkeit.big.at](http://nachhaltigkeit.big.at)

# Forschung und Entwicklung

Für die Weiterentwicklung und Optimierung von Neubauten und Sanierungen ist Forschung ein wesentlicher Bestandteil. Dabei geht es vor allem darum, multiplizierbare Erkenntnisse in künftige Projekte einfließen zu lassen.

## 8.1 Holistic Building Program – Lebenszykluskosten

Das von der BIG entwickelte Holistic Building Program (HBP) unterstützt die nachhaltige Planung einer Immobilie über ihre gesamte Lebensdauer und schlägt Maßnahmen für die Entwicklung zukunftsorientierter Gebäude vor. Mithilfe dieser Analyse können die einzelnen Kriterien aus dem HBP individuell für jedes Projekt zusammengestellt werden. Um über die Planung der Betriebskosten hinaus eine langfristige Nutzung sicherzustellen, enthält das HBP-Themenpaket „Lebenszyklusplanung“ auch eine Berechnung der Lebenszykluskosten gemäß ÖNORM.

Nachhaltige  
Planung

Im Dezember 2018 wurde die Programmierung eines entsprechenden Online-Tools im Rahmen der unternehmensinternen Initiative BIGitalisierung beauftragt. Planern und Mitarbeitenden der BIG soll damit künftig ein Werkzeugkasten für alle gängigen Zertifizierungstools zur Verfügung stehen.

Nähere Informationen zum HBP finden sich auch im NFI-Bericht 2018.

## 8.2 Lern- und Lebensqualität durch besseres Raumklima

Den Einfluss von Pflanzen auf das Raumklima und damit auch auf Schüler und Lehrerinnen untersuchen seit 2016 die Forschungsprojekte GrünPlusSchule und GrüneZukunftSchule. Die BIG ist Projektpartnerin der Technischen Universität Wien (TU Wien) und der Universität für Bodenkultur (BOKU) in Wien. Sie stellt dafür ausgewählte Schulbauten zur Verfügung und unterstützt die Projekte auch finanziell. Diese liefern dem Unternehmen wertvolle Erkenntnisse über Wirkung und Kosten verschiedener Begrünungssysteme für den Innen- und Außenbereich – Informationen, die für künftige Begrünungen von Gebäuden eine wichtige Rolle spielen.

Begrünungs-  
systeme für  
Schulen

Um auch bei Schülerinnen und Schülern ein Bewusstsein für den nachhaltigen Nutzen von Begrünungen zu schaffen und eigene Initiativen zu fördern, entwickelt die BIG gemeinsam mit der BOKU und der TU Wien mit der „Selbstbauwand für Schulen“ kostengünstige und betriebseffiziente „Do-it-yourself-Begrünungssysteme“. Ergebnisse dazu wird es im Jahr 2019 geben.

Zusammenarbeit



### 8.3 Internet of Things

Der Bereich Objekt & Facility Management der BIG setzt sich intensiv mit dem Thema Digitalisierung und Innovationsmanagement auseinander. Dabei wurden Hauptanwendungsgebiete definiert, die in weiterer Folge mit einer Vielzahl von Pilotprojekten getestet und weiterentwickelt werden. Besonderes Augenmerk wird beispielsweise auf die Entwicklungen im Bereich IoT (Internet of Things) gelegt.

Zu diesem Thema wurden Projekte mit unterschiedlichen Herangehensweisen an der HTL Mödling, der TU Wien sowie an der Wirtschaftsuniversität Wien gestartet. In enger Zusammenarbeit mit dem Verbund und der TU Wien im Bereich der Messtechnik sollen mittels Smart Meter Rückschlüsse aus Energieverbrauchsdaten einzelner Haustechnikanlagen gezogen werden, um Handlungsempfehlungen in Bezug auf Wartungsintervalle und Optimierungspotentiale geben zu können.

### 8.4 Towards Net Zero Energy Public Communities

Beim Projekt IEA EBC Annex 73 „Towards Net Zero Energy Public Communities“ werden Indikatoren zur Erstellung von Energie-Masterplänen für städtische Quartiere erarbeitet. Außerdem sollen Best-Practice-Beispiele für die erfolgreiche Umsetzung von Energie-Masterplänen in ganzen Gebäudeverbänden und Stadtteilen aufgezeigt werden. Ziel ist die Entwicklung von Strategien anhand eines gemeinsam mit einem öffentlichen Bauherrn bearbeiteten Fallbeispiels.

Energie-  
Masterpläne

Das BMVIT fördert das Projekt seit Herbst 2017. Seit Anfang 2018 wird nun der Campus der Universität Innsbruck in der Technikerstraße eingehend analysiert und gewünschte Daten, Benchmarks und Geschäftsmodelle erarbeitet. Das Projekt läuft bis 2021.

### 8.5 Universitäts-Kooperation zwischen ARE und TU Graz

Die ARE DEVELOPMENT engagiert sich für innovative Ansätze des Wohnens von morgen. In einer Universitäts-Kooperation zwischen der TU Graz, Institut für Gebäude und Energie (ige), und der ARE DEVELOPMENT erarbeiten Studierende innovative Lösungen zum Thema „Niedrigstenergiebauweise“. Die Fragestellungen werden von den Studierenden am Beispiel der Entwicklungsliegenschaft Kirchner-Kaserne in der Theorie erarbeitet. Das Ziel dieser universitären Zusammenarbeit sind Erkenntnisse für den nachhaltigen Wohnbau.

Studierenden-  
Kooperation

# Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Der BIG Konzern stand mit 31. Dezember 2018 zu 100 % im Eigentum der Republik Österreich, im Berichtsjahr ab 8. Jänner 2018 vertreten durch das Bundesministerium für Finanzen. Mit 1. Jänner 2019 ist die Novellierung des ÖIAG-Gesetzes 2000 in Kraft getreten, welches die Umwandlung der Österreichischen Bundes- und Industriebeteiligungen GmbH (ÖBIB) in die Österreichische Beteiligungs AG (ÖBAG) vorgesehen hat. Die Gesellschaftsanteile an der BIG wurden im Zuge dieser Novellierung vom Finanzministerium an die ÖBAG übertragen. Die ÖBAG soll hierbei die Rolle eines aktiven Beteiligungsmanagements im Interesse der Republik Österreich übernehmen. Mit 13. Jänner 2019 wurde die ÖBIB – nunmehr ÖBAG – im Firmenbuch als Gesellschafterin der BIG eingetragen.

Ab dem Geschäftsjahr 2019 nimmt die BIG bei der Finanzierung des Unternehmens auch die Dienstleistungen der Österreichischen Bundesfinanzierungsagentur (OeBFA) in Anspruch, wobei keine Exklusivität besteht.

# Sonstiges

## 10.1 Sanierung Parlament

Mit 29. August 2018 hat die BIG ihre Anteile an der Parlamentsgebäudesanierungsgesellschaft m.b.H. vollständig an die Parlamentsdirektion abgegeben und im Gegenzug eine Vereinbarung über Geschäftsführungs- und Controllingleistungen für die nachhaltige Sanierung des Parlamentsgebäudes (GF-Vertrag) abgeschlossen. Damit nimmt die Parlamentsgebäudesanierungsgesellschaft (PGSG) ab sofort die Aufgabe des Bauherrn bzw. des Bestellers ein, und die BIG sorgt als Dienstleisterin bzw. Erstellerin der PGSG vertragsgemäß für die Abwicklung des Projekts auf Basis des bisherigen Planungsstands. Wie bisher sind die Parlamentsklubs über den Bauherrenausschuss und den Nutzerbeirat auf der Bestellerseite eingebunden.

Für das Sanierungsprojekt erfolgte die Entwurfsfreigabe im Juni 2016, die Baugenehmigung liegt seit 12. Oktober 2016 vor. Der offizielle Baubeginn war am 28. August 2017. Das Projekt „Sanierung Parlament“ befindet sich nunmehr in der Ausführungsphase. Die Bauarbeiten starteten im Frühjahr 2018, die Fertigstellung ist für Sommer 2021 geplant.

## 10.2 Zweigniederlassungen

Die Gesellschaft hat keine Zweigniederlassungen.

Wien, am 20. März 2019  
Die Geschäftsführung

DI Hans-Peter Weiss



DI Wolfgang Gleissner





**Sanierung und Erweiterung des Zentrums für Mikro- und Nanostrukturen (ZMNS) der Technischen Universität Wien**

Historie trifft im ZMNS auf Hightech – so wurde das Alte Gußhaus in Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt saniert und erweitert. Der denkmalgeschützte Kuppelsaal wurde restauriert und sechs Reinräume, ein Labortrakt und Büroräumlichkeiten errichtet.

Architektur: Dr. Shebl & Partner  
Fotos: Lukas Schaller





60 → 145

# KONZERN-ABSCHLUSS

Konzerngesamtergebnisrechnung	62
Konzernbilanz	63
Konzern-Geldflussrechnung	64
Entwicklung des Konzerneigenkapitals	65

## **KONZERNANHANG 66**

Allgemeine Erläuterungen	67
Erläuterungen zu den Posten der Konzerngesamtergebnisrechnung und Konzernbilanz	104
Bestätigungsvermerk	146
Impressum und Disclaimer	155

# Konzerngesamt- ergebnisrechnung

in TEUR	Anhangsangabe	2018	2017
Umsatzerlöse	7.1.1	1.074.635,5	1.104.511,1
Bestandsveränderung	7.1.2	22.781,6	-3.325,7
Sonstige betriebliche Erträge	7.1.3	17.015,3	19.075,5
Ergebnis aus dem Abgang von Immobilien	7.1.4	-1.756,7	-2.677,7
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	7.1.5	2.712,5	718,5
Materialaufwand	7.1.6	-350.523,4	-357.789,4
Personalaufwand	7.1.7	-55.155,1	-52.830,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	7.1.8	-33.578,6	-25.111,0
<b>Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)</b>		<b>676.131,0</b>	<b>682.570,5</b>
Abschreibungen		-2.272,7	-2.746,9
Neubewertungsergebnis	7.1.10	-396.383,8	202.925,7
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<b>277.474,4</b>	<b>882.749,3</b>
<b>Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen</b>	<b>8.3</b>	<b>20.986,5</b>	<b>4.342,1</b>
<b>Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen</b>	<b>6.6, 9.3</b>	<b>18.017,7</b>	<b>17.982,2</b>
Finanzaufwendungen	7.1.11	-105.029,6	-102.185,7
Sonstiges Finanzergebnis	7.1.12	3.700,2	7.939,9
<b>Finanzergebnis</b>		<b>-101.329,5</b>	<b>-94.245,7</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>		<b>215.149,1</b>	<b>810.828,0</b>
Ertragsteuern	8.13	-47.483,1	-199.392,3
<b>I. Gewinn der Periode</b>		<b>167.665,9</b>	<b>611.435,6</b>
Davon Muttergesellschaft zuzurechnen		167.665,9	611.435,6
<b>Posten, die in den Gewinn oder Verlust umgegliedert wurden oder werden können</b>			
Ergebnis aus zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten	9.2	0,0	-15,7
Ergebnis aus Cashflow Hedges	7.1.13	6.726,7	-4.387,4
Darauf entfallende Steuern	8.13	-1.681,7	1.100,8
<b>Posten, die nie in den Gewinn oder Verlust umgegliedert werden</b>			
Neubewertung IAS 16	8.1, 8.2	0,0	26.588,7
Neubewertung der Schuld aus leistungsorientierten Versorgungsplänen	8.9	55,8	-126,7
Darauf entfallende Steuern	8.13	-13,9	-6.615,5
<b>II. Sonstiges Ergebnis</b>		<b>5.086,9</b>	<b>16.544,2</b>
<b>III. Gesamtergebnis</b>		<b>172.752,8</b>	<b>627.979,8</b>
Davon Muttergesellschaft zuzurechnen		172.752,8	627.979,8

# Konzernbilanz

## Aktiva

in TEUR	Anhangsangabe	31.12.2018	31.12.2017
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	8.1	11.909.686,8	11.953.526,4
Selbst genutzte Immobilien	8.2	46.724,4	0,0
Sonstige Sachanlagen	8.2	5.571,9	3.512,1
Immaterielle Vermögenswerte	8.2	1.038,2	1.328,3
Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	8.3	472.615,4	483.263,7
Derivative Finanzinstrumente	9.2	68.819,2	149.122,9
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	8.4	65.574,0	71.824,1
<b>Langfristiges Vermögen</b>		<b>12.570.029,9</b>	<b>12.662.577,6</b>
Vorräte	8.5	148.233,7	92.463,2
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	8.6	75.266,1	60.744,0
Derivative Finanzinstrumente	9.2	104.522,2	31.449,1
Liquide Mittel	8.7	54.029,1	48.921,5
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>		<b>382.051,0</b>	<b>233.577,7</b>
<b>Aktiva gesamt</b>		<b>12.952.080,9</b>	<b>12.896.155,3</b>

## Passiva

in TEUR	Anhangsangabe	31.12.2018	31.12.2017
Nennkapital	8.8	226.000,0	226.000,0
Sonstige Rücklagen	8.8	-13.973,3	-19.064,4
Gewinnrücklagen	8.8	6.821.707,6	7.071.590,8
<b>Eigenkapital</b>		<b>7.033.734,3</b>	<b>7.278.526,4</b>
Finanzverbindlichkeiten	8.12	2.402.547,5	2.895.770,1
Personalarückstellungen	8.9	12.559,9	12.138,0
Sonstige Rückstellungen	8.10	51.124,3	45.580,1
Sonstige Verbindlichkeiten	8.14	8.527,0	3.265,1
Derivative Finanzinstrumente	9.2	30.356,5	32.927,2
Passive latente Steuern	8.13	1.484.088,2	1.532.587,4
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>3.989.203,3</b>	<b>4.522.267,9</b>
Finanzverbindlichkeiten	8.12	1.237.055,7	538.158,3
Personalarückstellungen	8.9	8.368,9	8.753,8
Sonstige Rückstellungen	8.10	195.384,4	211.172,2
Rückstellung für tatsächliche Ertragsteuern	8.11	22.978,0	25.888,8
Sonstige Verbindlichkeiten	8.14	465.356,2	309.298,5
Derivative Finanzinstrumente	9.2	0,0	2.089,4
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>1.929.143,2</b>	<b>1.095.361,0</b>
<b>Passiva gesamt</b>		<b>12.952.080,9</b>	<b>12.896.155,3</b>

# Konzern- Geldflussrechnung

in TEUR	Anhangsangabe	2018	2017
<b>Geldflüsse aus Geschäftstätigkeit</b>			
Ergebnis vor Ertragsteuern		215.149,1	810.828,0
Zinsergebnis	7.1.11, 7.1.12	92.414,2	96.159,9
Abschreibungen	7.1.9	2.272,7	2.746,9
Neubewertungsergebnis	7.1.10	396.383,8	-202.925,7
Folgebewertung Anleihen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value)	7.1.12	1.028,5	-3.180,1
Zeitwertänderung Derivate und Folgebewertung Anleihen	7.1.12	5.955,8	-466,2
Ergebnisanteile von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	8.3	-20.986,5	-4.342,1
Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	8.3	-18.017,7	-17.982,2
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und sonstigen Vermögenswerten	7.1.4, 7.1.5	-955,2	1.959,2
Gewinne aus der Zuschreibung von Ausleihungen	8.4	0,0	923,1
Erhaltene Dividenden		26.660,2	14.149,7
Erhaltene Zinsen	7.1.12	3.430,4	4.440,0
Gezahlte Zinsen	7.1.11	-94.245,8	-101.862,1
Gezahlte Ertragsteuern	8.13	-100.513,0	-113.926,1
Sonstige unbare Transaktion		-1.749,4	0,0
<b>Cashflow aus dem Ergebnis</b>		<b>506.827,3</b>	<b>486.522,1</b>
Veränderung von Forderungen aus Finanzierungsleasing	8.4, 8.6	713,4	634,9
Veränderung Vorräte, Forderungen und sonstige Vermögenswerte	8.6	-44.407,1	-29.150,9
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.14	30.097,7	-7.138,0
Veränderung Personalrückstellungen	8.9	92,7	-276,8
Veränderung sonstige Rückstellungen, sonstige Verbindlichkeiten und Abgrenzungen	8.10	69.568,8	60.138,6
<b>Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen</b>		<b>56.065,5</b>	<b>24.207,7</b>
<b>Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>		<b>562.892,8</b>	<b>510.729,8</b>
<b>Geldflüsse aus Investitionstätigkeit</b>			
Erwerb von Immobilien, Sachanlagevermögen und immateriellen Vermögenswerten	8.1, 8.2	-387.945,1	-370.750,6
Erwerb von Tochterunternehmen abzüglich erworbener liquider Mittel	6.4	-137.781,2	-2.045,0
Einzahlungen aus dem Abgang von Tochterunternehmen		6.499,4	15.733,1
Auszahlungen im Zusammenhang von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	8.3	-1.370,1	-411,9
Einzahlungen aus dem Abgang von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	8.3	27.587,8	27.626,3
Einzahlungen langfristige Projektanzahlung		0,0	11.319,8
Aufnahme von Ausleihungen	8.4	-14,5	-288,6
Rückzahlungen von Ausleihungen		3.155,4	3.760,2
Veräußerung von Immobilien, Sachanlagevermögen und immateriellen Vermögenswerten	7.1.4	7.483,5	1.131,0
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-482.384,9</b>	<b>-313.925,8</b>
<b>Geldflüsse aus Finanzierungstätigkeit</b>			
Rückzahlung von Anleihen	8.12	-143.349,6	-235.675,6
Auszahlung Derivat (Hedge)		34.495,4	52.142,2
Aufnahme von Anleihen	8.12	0,0	350.121,0
Auszahlung für Bankkredite	8.12	-2.427.308,7	-602.699,3
Aufnahme von Bankkrediten und ähnlichen Finanzierungen	8.12	2.704.507,1	345.000,0
Gezahlte Dividende	8.8	-230.133,1	-98.731,0
Auszahlungen für Nachbesserung	8.8	-13.599,4	-10.642,6
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-75.388,3</b>	<b>-200.485,4</b>
<b>Gesamt Cashflow (= Veränderung der liquiden Mittel)</b>		<b>5.119,6</b>	<b>-3.681,3</b>
Liquide Mittel 01.01.	8.7	48.921,5	52.602,8
Anpassung aufgrund IFRS 9		-12,0	0,0
Liquide Mittel 31.12.	8.7	54.029,1	48.921,5
<b>Nettoveränderung der liquiden Mittel</b>		<b>5.119,6</b>	<b>-3.681,3</b>





# **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 seine Tochterunternehmen (zusammen als „BIG Konzern“ bezeichnet). Der Konzern besitzt, bewirtschaftet und entwickelt Immobilien im Bereich der öffentlichen Infrastruktur und im Bereich der Büro- und Wohnimmobilien für private 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 20. März 2019 zur Veröffentlichung genehmigt. Abschlussstichtag des Konzernes und aller im Konzern einbezogenen Unternehmen ist der 31. Dezember 2018.

### 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 autoatischer 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 Konzernes, 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.

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 11.909.686,8 (Vorjahr: TEUR 11.953.526,4) ergeben sich eine Reihe von Schätzungen, die im Zeitablauf wesentlichen Schwankungen unterliegen können.
- Im Rahmen des Budgetbegleitgesetzes 2018–2019 erfolgte mit 17. Mai 2018 eine Anpassung des Bundesimmobiliengesetzes. So legt § 19a Bundesimmobiliengesetz eine neue Berechnung der Wertsicherung für zwei Gruppen von Mietverträgen fest. Ausgangsbasis für die künftige Berechnung der Wertsicherung der für Jänner 2018 beziehungsweise Juni 2018 zu entrichtenden Hauptmieten sind die für diese Monate verlautbarten Indexzahlen der vereinbarten Verbraucherpreisindizes. Auf die Vorgehensweise zur Ermittlung und Höhe der Bewertungseffekte wird auf Punkt 8.1 verwiesen.

- Dem Ansatz von aktiven latenten Steuern mit einem Buchwert von insgesamt TEUR 58.544,6 (Vorjahr: TEUR 61.341,0) 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 246.508,7 (Vorjahr: TEUR 256.752,2) 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 12.559,9 (Vorjahr: TEUR 12.138,0) werden Annahmen für Zinssatz, Pensionsantrittsalter, Lebenserwartung, Fluktuation und künftige Bezugserhöhungen verwendet.

Informationen über weitere Ermessensentscheidungen bei der Anwendung der Rechnungslegungsmethoden, die die im Konzernabschluss erfassten Beträge am wesentlichsten beeinflussen, sind in den nachstehenden Anhangangaben enthalten: Punkt 5.2 Konsolidierungsgrundsätze – Konsolidierung, ob ein Beherrschungsverhältnis besteht, und Punkt 5.7 Leasingverhältnisse – Leasingklassifizierung.

## 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. Kirchen, Stollen, Kriegerfriedhöfe), Schulen, Universitäten und dem Segment Objekt & Facility Management (OFM).

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 der oben genannten Segmente basiert aufgrund der landesrechtlichen Bilanzierungsvorschriften auf UGB-Zahlen. Daher werden in der Segmentberichterstattung für die Segmentierung der BIG (hier finden sich diese Segmente ausschließlich) UGB-Zahlen ausgewiesen und eine Überleitung auf IFRS („IFRS-Überleitung“) dargestellt.

Das Portfolio des als Segment gesteuerten Teilkonzernes ARE Austrian Real Estate GmbH (im Folgenden ARE konsolidierte Bestandsgeschäft) 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 sowie zum Verkauf von Immobilien.



Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH (ARE DEVELOPMENT einzel) ist eine Projektentwicklungsgesellschaft für innovative Wohnimmobilien in Österreich. Dieses Segment soll in den nächsten Jahren strategisch ausgebaut werden.

Aufgrund der steigenden Bedeutung der Wohnungsvermietung wird das konsolidierte Bestandsgeschäft in der aktuellen internen Berichterstattung zusammengefasst mit der ARE dargestellt.

Die Geschäftsfelder ARE kons. Bestandsgeschäft und ARE DEVELOPMENT einzel werden von der Geschäftsführung nach IFRS gesteuert. Der in der Spalte Anpassung unter der Position externe Umsatzerlöse ausgewiesene Betrag in Höhe von TEUR 42.142,5 (Vorjahr: TEUR 50.704,0) 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 den in der Spalte Anpassung unter den Positionen interne Umsatzerlöse in Höhe von TEUR –31.957,4 (Vorjahr: TEUR –29.653,7) sowie Instandhaltungsaufwand in Höhe von TEUR 6.525,8 (Vorjahr: TEUR 6.266,3) ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um interne Honorarverrechnungen des Segments Objekt und Facility Management gegenüber den Segmenten Spezialimmobilien, Schulen und Universitäten, die auf Gesamtebene wieder zu eliminieren sind.

Die Spalte IFRS-Überleitung betrifft im Wesentlichen Umwertungen zwischen UGB und IFRS hinsichtlich der Rücknahme der Abschreibungen aufgrund der Bewertung nach der Neubewertungsmethode.

Die Konsolidierungsüberleitung betrifft großteils konsolidierungsbedingte Anpassungen zu konzerninternen Geschäftsfällen (Aufwands-/Ertragskonsolidierung) und Beteiligungserträgen von verbundenen Unternehmen sowie Ergebnisse der Equity-Gesellschaften.

### **3.2 Informationen über die berichtspflichtigen Segmente**

Informationen bezüglich der Ergebnisse jedes berichtspflichtigen Segments sind nachstehend aufgeführt:

## GESAMTJAHR 2018

in TEUR	BIG einzel UGB				
	Spezial- immobilien	Schulen	Universitäten	OFM**	Anpassung
Umsatzerlöse	98.226,3	377.427,4	301.884,7	62.402,2	10.185,2
davon externe Umsatzerlöse	97.997,7	377.405,3	299.383,7	14.079,2	42.142,5
davon konzerninterne Umsatzerlöse	228,5	22,1	2.501,0	48.323,0	-31.957,4
Instandhaltungsaufwand	-12.632,2	-64.307,5	-54.416,7	0,0	6.525,8
Planmäßige Abschreibungen	-32.844,3	-117.871,1	-115.608,8	-1.260,3	
Wertminderungen und Zuschreibungen	184,2	124,4	-1.456,9	0,0	
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>35.347,3</b>	<b>151.719,6</b>	<b>91.114,5</b>	<b>97,2</b>	
Finanzergebnis	-6.199,5	-22.258,8	-26.809,7	37.601,8	
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>29.147,9</b>	<b>129.460,8</b>	<b>64.304,8</b>	<b>37.699,0</b>	
Ertragsteuern und latente Steuern	-7.385,5	-32.803,0	-15.213,7	1.577,8	
<b>Gewinn der Periode</b>	<b>21.762,3</b>	<b>96.657,8</b>	<b>49.091,1</b>	<b>39.276,8</b>	
Fair Value	1.133.742,5	4.146.624,4	3.792.171,7	0,0	
Investitionen aus Bautätigkeit in Bestandsimmobilien	22.302,2	67.374,7	200.950,1	1,0	

\* VK = vollkonsolidierte Unternehmen

\*\* Objekt &amp; Facility Management

## GESAMTJAHR 2017 – ANGEPASST

in TEUR	BIG einzel UGB				
	Spezial- immobilien	Schulen	Universitäten	OFM**	Anpassung
Umsatzerlöse	99.822,7	401.051,5	290.113,7	64.520,7	21.050,3
davon externe Umsatzerlöse	99.472,7	401.051,5	290.051,6	15.137,6	50.704,0
davon konzerninterne Umsätze	350,0	0,0	62,2	49.383,1	-29.653,7
Instandhaltungsaufwand	-10.982,6	-57.574,8	-54.435,9		6.266,3
Planmäßige Abschreibungen	-32.206,3	-114.407,1	-106.671,2	-1.828,5	
Wertminderungen und Zuschreibungen	94,7	798,6	411,9	0,0	
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>42.694,5</b>	<b>159.165,4</b>	<b>96.971,5</b>	<b>2.464,3</b>	
Finanzergebnis	-6.833,4	-23.798,3	-10.928,6	42.622,3	
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>35.861,1</b>	<b>135.367,0</b>	<b>86.043,0</b>	<b>45.086,6</b>	<b>0,0</b>
Ertragsteuern und latente Steuern	-8.981,0	-33.901,4	-20.400,5	-429,4	
<b>Gewinn der Periode</b>	<b>26.880,0</b>	<b>101.465,6</b>	<b>65.642,5</b>	<b>44.657,2</b>	<b>0,0</b>
Fair Value	1.182.823,1	4.334.677,0	3.793.460,4		
Investitionen aus Bautätigkeit in Bestandsimmobilien***	28.699,0	148.713,1	175.309,2	0,0	

\* VK = vollkonsolidierte Unternehmen

\*\* Objekt &amp; Facility Management

\*\*\* Angepasst an die akute interne Berichtsstruktur

Summen	IFRS-Überleitung	BIG einzel	ARE kons. Bestandsgeschäft	ARE DEVELOPMENT einzel	Sonstige VK* einzel	Konsolidierungsüberleitung	Konzern
850.125,8	-9.208,5	840.917,3	213.343,5	6.501,3	39.633,9	-25.760,5	1.074.635,5
831.008,6		829.362,8	208.383,3	3.508,9	39.610,3	-6.230,0	1.074.635,5
19.117,2		11.554,4	4.960,1	2.992,4	23,6	-19.530,5	0,0
-124.830,7	195,9	-124.634,9	-26.535,8	0,0	-1.190,5	6.618,8	-145.742,4
-267.584,4	265.841,1	-1.743,4	-576,5	-19,9	-3,6	70,7	-2.272,7
-1.148,3	-398.297,9	-399.446,2	-2.507,9	838,9	4.799,5	-68,2	-396.383,8
<b>278.278,6</b>	<b>-151.856,4</b>	<b>126.422,3</b>	<b>99.378,9</b>	<b>2.049,3</b>	<b>21.607,1</b>	<b>28.016,8</b>	<b>277.474,4</b>
-17.666,2	-5.363,9	-23.030,1	-23.992,0	24.205,0	19.868,3	-98.380,7	-101.329,5
<b>260.612,4</b>	<b>-157.220,2</b>	<b>103.392,2</b>	<b>75.386,9</b>	<b>26.254,3</b>	<b>41.475,4</b>	<b>-31.359,8</b>	<b>215.149,1</b>
-53.824,5	44.209,5	-9.615,0	-24.054,4	-1.499,1	-4.961,1	-7.353,6	-47.483,1
<b>206.788,0</b>	<b>-113.010,7</b>	<b>93.777,2</b>	<b>51.332,6</b>	<b>24.755,2</b>	<b>36.514,3</b>	<b>-38.713,4</b>	<b>167.665,9</b>
9.072.538,6	0,0	9.072.538,6	2.692.446,7	838,9	143.862,6	0,0	11.909.686,8
290.628,0	1.125,7	291.753,8	67.533,2	0,0	11.219,3	-363,5	370.142,8

Summen	IFRS-Überleitung	BIG einzel	ARE kons. Bestandsgeschäft	ARE DEVELOPMENT einzel	Sonstige VK* einzel	Konsolidierungsüberleitung	Konzern
876.558,9	-35.239,8	841.319,1	219.560,8	6.423,8	61.384,9	-24.177,6	1.104.511,1
856.417,3	-30.049,1	826.368,2	214.270,5	2.711,0	61.161,2	0,0	1.104.511,0
20.141,6	-5.190,7	14.950,9	5.290,3	3.712,8	223,7	-24.177,6	0,0
-116.726,9	955,9	-115.771,1	-27.240,3	0,0	-3.008,1	3.828,9	-142.190,6
-255.113,1	252.961,4	-2.151,7	-41,1	-17,9	-3,6	-532,6	-2.746,9
1.305,1	140.614,0	141.919,2	60.285,2	0,0	606,6	114,8	202.925,7
<b>301.295,7</b>	<b>374.694,24</b>	<b>675.990,0</b>	<b>186.583,9</b>	<b>1.105,9</b>	<b>19.432,4</b>	<b>-362,8</b>	<b>882.749,3</b>
1.061,9	6.538,8	7.600,7	-25.332,9	21.137,2	33.040,6	-130.691,3	-94.245,7
<b>302.357,7</b>	<b>381.233,01</b>	<b>683.590,7</b>	<b>161.251,0</b>	<b>22.243,1</b>	<b>52.472,9</b>	<b>-108.729,7</b>	<b>810.828,0</b>
-63.712,4	-84.584,6	-148.297,0	-46.207,4	-689,5	-7.442,6	3.244,2	-199.392,3
<b>238.645,3</b>	<b>296.648,4</b>	<b>535.293,7</b>	<b>115.043,6</b>	<b>21.553,6</b>	<b>45.030,3</b>	<b>-105.485,5</b>	<b>611.435,6</b>
9.310.960,5	-	9.310.960,5	2.515.355,0	0,0	127.211,0	0,0	11.953.526,4
352.721,3	303,3	353.024,6	40.089,7	0,0	6.431,1	-1.872,6	397.672,9

### 3.3 Wichtiger Kunde

Die Umsatzerlöse mit der Republik Österreich betragen TEUR 1.011.477,0 (Vorjahr: TEUR 1.018.532,7), somit 94 % (Vorjahr: 92 %) der Gesamterlöse des Konzernes (siehe Punkt 7.1.1) und betreffen alle Geschäftssegmente des Konzernes.

## 4 Änderungen von Rechnungslegungsmethoden

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

Der Konzern hat die nachstehenden neuen Standards und Änderungen zu Standards, einschließlich aller nachfolgenden Änderungen zu anderen Standards, im Berichtsjahr erstmalig angewendet, wobei sich nur aus der Erstanwendung von IFRS 15 – Erlöse aus Kundenverträgen und IFRS 9 – Finanzinstrumente wesentliche Auswirkungen ergeben:

Standard	Titel des Standards bzw. der Änderung	Verpflichtende Erstanwendung
IFRS 15	Erlöse aus Verträgen mit Kunden	01.01.2018
IFRS 9	Finanzinstrumente	01.01.2018
IFRIC 22	Fremdwährungstransaktionen und im Voraus erbrachte oder erhaltene Gegenleistung	01.01.2018
Änderung zu IFRS 15	Klarstellung zum IFRS 15	01.01.2018
Änderung zu IFRS 2	Einstufung und Bewertung anteilsbasierter Vergütungen	01.01.2018
Änderung zu IFRS 4	Anwendung von IFRS 9 Finanzinstrumente gemeinsam mit IFRS 4 Versicherungsverträge	01.01.2018
Änderung zu IAS 40	Übertragungen in den und aus dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	01.01.2018
Jährliche Verbesserungen IFRS (2014–2016)	Änderungen an IFRS 1 und IAS 28	01.01.2018

#### IFRS 15 – ERLÖSE AUS VERTRÄGEN MIT KUNDEN

IFRS 15 – Umsatzerlöse aus Kundenverträgen legt einen umfassenden Rahmen zur Bestimmung fest, ob, in welcher Höhe und zu welchem Zeitpunkt Umsatzerlöse erfasst werden. Er ersetzt bestehende Leitlinien zur Erfassung von Umsatzerlösen, darunter IAS 18 – Umsatzerlöse, IAS 11 – Fertigungsaufträge und IFRIC 13 – Kundenbindungsprogramme.

Nach IFRS 15 ist jener Betrag als Umsatzerlös zu erfassen, der für die Übertragung von Gütern oder Dienstleistungen an Kunden als Gegenleistung erwartet wird. Hinsichtlich der Bestimmung des Zeitpunkts beziehungsweise des Zeitraums kommt es nicht mehr vordergründig auf die Übertragung der Risiken und Chancen (Risk and Reward Approach), sondern auf den Übergang der Kontrolle an den Gütern oder Dienstleistungen auf den Kunden an (Control Approach). Der Anwender bestimmt in fünf Schritten, wann und in welcher Höhe Umsatz zu realisieren ist.

Im ersten Schritt ist der Vertrag im Sinne von IFRS 15 zu bestimmen. Unter bestimmten Bedingungen sind Verträge zusammenzufassen.

Im zweiten Schritt sind die einzelnen Leistungsverpflichtungen zu bestimmen. Hierzu sind zunächst die vertraglichen



Leistungsversprechen zu identifizieren und daraufhin zu überprüfen, ob sie im Sinne des Standards unterscheidbar sind. Nicht unterscheidbare Leistungsversprechen sind zusammenzufassen, bis ein unterscheidbares Leistungsbündel vorliegt.

Im dritten Schritt wird die Gegenleistung bestimmt. Es sind unter anderem variable Preisbestandteile wie Rabatte sowie wesentliche Finanzierungskomponenten zu berücksichtigen.

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

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

Der Standard sieht zudem umfangreiche Angabepflichten über Art, Höhe, zeitlichen Verlauf von Umsatzerlösen und Zahlungsströmen sowie den damit verbundenen Unsicherheiten vor.

Die im Geschäftsjahr erzielten Umsatzerlöse der BIG stammen zu 80,0 % aus der Vermietung der Immobilien; die BIG tritt hier vor allem als Leasinggeber im Rahmen eines Operating Leasings (IAS 17) auf. Diese Erlöse sind nicht im Anwendungsbereich des IFRS 15, sondern werden durch die Regeln des IAS 17 bzw. zukünftig durch die Regeln des IFRS 16 abgedeckt. Im Zusammenhang mit der Einführung des IFRS 15 und 16 wurde analysiert, ob Abrechnungen erfolgen, denen keine gesonderte Leistungsverpflichtung gegenübersteht, wie dies beispielweise bei einer Weiterverrechnung von objektbezogenen Abgaben im Rahmen der Betriebskostenabrechnung der Fall ist. Derartige Verrechnungen werden ab 2019 durch den IFRS 16 geregelt.

Die Erlöse der BIG, die in den Anwendungsbereich des IFRS 15 fallen, sind unter anderem Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten, Erlöse aus Mieterinvestitionen, Erlöse aus Hausverwaltung, Erlöse aus Facility Services, Erlöse aus Baubetreuung sowie Erlöse aus Verkauf von Immobilien des kurzfristigen Vermögens. Im Geschäftsjahr betragen diese Umsatzerlöse TEUR 209.715,8 und beziehen sich somit auf 19,5 % der Gesamtumsatzerlöse. Darüber hinaus ist IFRS 15 auf bestimmte Elemente von Verkaufsverträgen (z. B. Abgangsdatum, Ermittlung der Gegenleistung) von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien anwendbar.

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.

Der Kunde erhält bzw. verbraucht den Nutzen gleichzeitig mit der Leistungserbringung durch die BIG, womit es zu einer zeitraumbezogenen Umsatzrealisierung kommt. Bei diesen Erlösen kommt es bei Anwendung des IFRS 15 zu keinen Änderungen hinsichtlich Höhe und Zeitpunkt der Umsatzrealisierung.

Durch den neuen Standard kommt es im Rahmen vom Verkauf von Immobilien des kurzfristigen Vermögens zu Änderungen bei der Bilanzierung. Beim Verkauf von Immobilien bzw. einzelnen Wohnungen erfolgte die Erfassung der Umsatzerlöse bisher mit Übergabe an den Kunden, was als derjenige Zeitpunkt definiert ist, zu dem der Kunde die Immobilie sowie die zugehörigen Risiken und Chancen, die mit der Eigentumsübertragung verbunden sind, akzeptiert. Umsatzerlöse wurden zu diesem Zeitpunkt erfasst.

Nach IFRS 15 werden Umsatzerlöse erfasst, sobald ein Kunde die Beherrschung über die Immobilie erlangt. Bei der Erstellung und Entwicklung von Eigentumswohnungsimmobilien erfolgt die Realisierung der Erlöse über einen bestimmten

Zeitraum, wenn keine alternative Nutzungsmöglichkeit für die BIG 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 früher als derzeit erfasst werden, das heißt vor Übergabe der Immobilie an den Kunden. Die Realisation der Projektspanne erfolgt entsprechend des Leistungsfortschritts der Errichtung der Immobilie. Die Messung des Leistungsfortschritts im Rahmen der Percentage of Completion erfolgt bei der BIG nach der cost-to-cost Methode. 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.

Der Konzern hat für die Erstanwendung auf IFRS 15 die modifiziert retrospektive Methode, nach der die kumulierten Anpassungsbeträge zum 1. Jänner 2018 erfasst werden, in seinem Konzernabschluss gewählt. Dies bedeutet, dass die Effekte aus der Erstanwendung per 1. Jänner 2018 direkt im Eigenkapital erfasst wurden und somit keine rückwirkende Anpassung der Vergleichszahlen 2017 erfolgte. Für die Vergleichsperiode sind daher weiterhin die zu diesem Zeitpunkt geltenden Standards IAS 18 und IAS 11 anwendbar.

Die nachstehende Tabelle stellt die Auswirkungen des Übergangs zu IFRS 15 auf die Gewinnrücklagen zum 1. Jänner 2018 nach Steuern dar.

in TEUR	Auswirkung der Anwendung von IFRS 15 auf die Eröffnungsbilanzwerte
<b>Gewinnrücklagen</b>	
Ergebnisteile von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	1.174,8
Steuereffekt	0,0
<b>Auswirkungen zum 01.01.2018</b>	<b>1.174,8</b>

Aus der Erstanwendung von IFRS 15 ergeben sich wesentliche Auswirkungen bei den Ergebnisanteilen von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen, in deren Rahmen zum Erstanwendungszeitpunkt derartige Immobilienprojekte, bei denen nach IFRS 15 eine zeitanteilige Realisierung erfolgt, abgewickelt werden. Im Geschäftsjahr 2018 wurden weitere derartige Immobilienprojekte in den vollkonsolidierten als auch in den nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen abgeschlossen.

#### DARSTELLUNG DER AUSWIRKUNGEN DES IFRS 15 ZUM 31. DEZEMBER 2018 AUF DIE POSTEN DER KONZERNBILANZ UND DER KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

Die nachstehende Tabelle fasst die Auswirkungen der Anwendung des IFRS 15 auf die betroffenen Posten der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018 sowie der Konzerngesamtergebnisrechnung für das Geschäftsjahr 2018 zusammen. Es ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2018.

**Auswirkungen auf die Konzernbilanz**

<b>31.12.2018</b> in TEUR	Werte ohne Anwendung IFRS 15	Anpassungen	Werte berichtet zum 31.12.2018
<b>Aktiva</b>			
Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	466.782,9	5.832,5	472.615,4
Sonstiges langfristiges Vermögen	12.097.414,5	0,0	12.097.414,5
<b>Langfristiges Vermögen</b>	<b>12.564.197,4</b>	<b>5.832,5</b>	<b>12.570.029,9</b>
Vorräte	160.114,6	-11.880,9	148.233,7
Forderung aus Lieferungen und Leistungen	36.522,2	0	36.522,2
Vertragsvermögenswerte	0,0	13.625,4	13.625,4
Sonstige Forderungen	12.226,0	442,3	12.668,3
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	171.001,4	0,0	171.001,4
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>	<b>379.864,2</b>	<b>2.186,8</b>	<b>382.051,0</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>12.944.061,6</b>	<b>8.019,3</b>	<b>12.952.080,9</b>
<b>Passiva</b>			
<b>Eigenkapital</b>			
Gewinnrücklagen	6.812.730,4	8.977,2	6.821.707,6
Sonstiges Kapital	212.026,7	0,0	212.026,7
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>7.024.757,1</b>	<b>8.977,2</b>	<b>7.033.734,3</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Sonstige Verbindlichkeiten	8.527,0		8.527,0
Passive latente Steuern	1.483.039,9	1.048,2	1.484.088,2
Sonstiges langfristiges Vermögen	2.496.588,1	0,0	2.496.588,1
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>3.988.155,1</b>	<b>1.048,2</b>	<b>3.989.203,3</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	311.179,3	-2.006,1	309.173,2
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	1.619.970,1	0,0	1.619.970,1
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>1.931.149,4</b>	<b>-2.006,1</b>	<b>1.929.143,2</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>12.944.061,6</b>	<b>8.019,3</b>	<b>12.952.080,9</b>

**Auswirkungen auf die Gesamtergebnisrechnung**

<b>31.12.2018</b> in TEUR	Werte ohne Anwendung IFRS 15	Anpassungen	Werte berichtet zum 31.12.2018
<i>Umsatzerlöse</i>	1.059.004,0	15.631,5	1.074.635,5
<i>Bestandsveränderung</i>	34.662,5	-11.880,9	22.781,6
<i>Sonstige betriebliche Aufwendungen</i>	-34.021,0	442,3	-33.578,6
<i>Sonstige Aufwendungen</i>	-786.364,0	0,0	-786.364,0
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>273.281,5</b>	<b>4.192,9</b>	<b>277.474,4</b>
<i>Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen</i>	16.328,8	4.657,7	20.986,5
<i>Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen</i>	18.017,7	0,0	18.017,7
Finanzergebnis	-101.329,5	0,0	-101.329,5
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>206.298,5</b>	<b>8.850,6</b>	<b>215.149,1</b>
Ertragsteuern	-46.434,9	-1.048,2	-47.483,1
<b>Gewinn der Periode</b>	<b>159.863,6</b>	<b>7.802,4</b>	<b>167.665,9</b>

## IFRS 9 – FINANZINSTRUMENTE

Zum 1. Jänner 2018 hat der Konzern erstmalig IFRS 9 angewendet.

Aufgrund der vom BIG Konzern gewählten Übergangsmethoden bei der Anwendung dieses Standards wurden die Vergleichsinformationen im vorliegenden Abschluss nicht an die Anforderungen des neuen Standards angepasst.

Die Auswirkungen aus der erstmaligen Anwendung des Standards sind im Wesentlichen auf den Anstieg der Wertminderungsaufwendungen für finanzielle Vermögenswerte zurückzuführen.

IFRS 9 legt die Anforderungen für Ansatz und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten, finanziellen Schulden sowie einigen Verträgen zum Kauf oder Verkauf von nicht finanziellen Verträgen fest. Dieser Standard ersetzt IAS 39 – Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung.

Die nachstehende Tabelle stellt die Auswirkungen des Übergangs auf IFRS 9 auf die Eröffnungsbilanzwerte der Gewinnrücklagen nach Steuern dar.

in TEUR	Auswirkung der Anwendung von IFRS 9 auf die Eröffnungsbilanzwerte
<b>Gewinnrücklagen</b>	
Liquide Mitteln	-12,0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	-291,1
Steuereffekt	75,8
<b>Auswirkungen zum 01.01.2018</b>	<b>-227,3</b>

### *i. Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten*

IFRS 9 enthält drei grundsätzliche Einstufungskategorien für finanzielle Vermögenswerte: zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im Gewinn oder Verlust bewertet (FVTPL) sowie zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im sonstigen Ergebnis bewertet (FVOCI), welches die Kategorien des IAS 39 bis zur Endfälligkeit zu halten, Kredite und Forderungen sowie zur Veräußerung verfügbar, ersetzt.

IFRS 9 behält die bestehenden Anforderungen des IAS 39 für die Klassifizierung von finanziellen Verbindlichkeiten weitgehend bei.

Die erstmalige Anwendung des IFRS 9 hatte in Bezug auf finanzielle Verbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente keine wesentlichen Auswirkungen auf die Rechnungslegungsmethoden des Konzerns (für Derivate, die als Sicherungsinstrument eingesetzt werden).

Für eine Erläuterung, wie der Konzern Finanzinstrumente und zugehörige Gewinne und Verluste nach IFRS 9 klassifiziert und bewertet, siehe Punkt 5.

Der neue Standard hat folgende Auswirkungen auf den Konzernabschluss der BIG:

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



Finanzierungen von Immobilienprojektgesellschaften, die Gemeinschaftsunternehmen oder assoziierte Unternehmen des BIG Konzerns darstellen, werden zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen 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 2018 wurden keine wesentlichen Abweichungen der Marktwerte vom Nennwert der Forderungen, die bilanziert werden, festgestellt.

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

Die nachfolgende Tabelle erläutert die ursprüngliche Bewertungskategorie gem. IAS 39 und die neue Bewertungskategorie gem. IFRS 9 zum 1. Jänner 2018 für jede vom Konzern gebildete Klasse von finanziellen Vermögenswerten. Die Auswirkungen aus der erstmaligen Anwendung des IFRS 9 auf die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte zum 1. Jänner 2018 resultieren ausschließlich aus den neuen Vorschriften zur Erfassung von Wertminderungen.

in TEUR	Ursprüngliche Bewertungskategorie gem. IAS 39	Neue Bewertungskategorie gem. IFRS 9	Ursprünglicher Buchwert gem. IAS 39	Neuer Buchwert gem. IFRS 9
<b>Finanzielle Vermögenswerte Aktiva</b>				
Liquide Mittel	Barreserven	Fortgeführte Anschaffungskosten	48.921,5	48.909,5
Wertpapiere	Zur Veräußerung verfügbar	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	869,2	869,2
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	Kredite und Forderungen	Fortgeführte Anschaffungskosten	101.464,4	101.173,3
Ausleihungen	Kredite und Forderungen	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	23.688,9	23.688,9
Derivate mit positivem Marktwert – Fair Value	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	6.593,5	6.593,5
Derivate mit positivem Marktwert – mit Hedge-Beziehung	Hedge-Accounting	Hedge-Accounting	173.978,5	173.978,5
<b>Summe finanzielle Vermögenswerte Aktiva</b>			<b>355.515,9</b>	<b>355.212,8</b>

Die folgende Tabelle leitet die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte nach IAS 39 auf die Buchwerte nach IFRS 9 zum Übergangzeitpunkt auf IFRS 9 am 1. Jänner 2018 über.

in TEUR	IAS 39 Buchwerte zum 31.12.2017	Reklassifizierung	Neubewertung	IFRS 9 Buchwerte zum 01.01.2018
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>				
Fortgeführte Anschaffungskosten				
<b>Liquide Mittel</b>				
Saldovortrag: Barreserven	48.921,5	–	–	–
Neubewertung	–	–	–12,0	–
Saldovortrag: Fortgeführte Anschaffungskosten	–	–	–	48.909,5
<b>Forderungen und sonstige Vermögenswerte</b>				
Saldovortrag: Kredit und Forderungen	101.464,4	–	–	–
Neubewertung	–	–	–291,1	–
Saldovortrag: Fortgeführte Anschaffungskosten	–	–	–	101.173,3
<b>Gesamt fortgeführte Anschaffungskosten</b>	<b>150.385,8</b>	<b>–</b>	<b>–303,1</b>	<b>150.082,7</b>

### *ii. Wertminderung finanzieller Vermögenswerte*

IFRS 9 ersetzt das Modell der „eingetretenen Verluste“ des IAS 39 durch ein Modell der „erwarteten Kreditverluste“ („ECL“). Das neue Wertminderungsmodell ist auf finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, auf Vertragsvermögenswerte und zum FVOCI bewertete Schuldinstrumente anzuwenden, nicht jedoch auf als Finanzanlagen gehaltene Eigenkapitalinvestments.

Bezüglich der Wertminderungen von Finanzinstrumenten gelangt das Dreistufenmodell zur Anwendung, soweit es sich nicht um Forderungen aus Lieferungen und Leistungen oder vertragliche Vermögenswerte ohne wesentliche Finanzierungs-komponente handelt, für welche im Rahmen des vereinfachten Modells die lebenslangen Kreditausfälle heranzuziehen sind. Im Übrigen ist die Bewertung nach dem Konzept der lebenslangen Kreditausfälle anzuwenden, wenn das Kreditrisiko eines finanziellen Vermögenswertes am Abschlussstichtag seit dem erstmaligen Ansatz signifikant gestiegen ist; ansonsten ist die Bewertung nach dem Konzept der 12-Monats-Kreditausfälle anzuwenden.

Die geschätzten erwarteten Kreditausfälle wurden auf Grundlage von Erfahrungen mit tatsächlichen Kreditausfällen der letzten fünf Jahre berechnet. Die BIG hat die Berechnung der erwarteten Kreditausfälle separat für die Republik Österreich und für Dritte ermittelt.

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 im Wesentlichen keine Ausfallwahrscheinlichkeit.

Das Kreditrisiko gegenüber allen Drittkunden, deren Forderungen nur rund 6 % des gesamten Forderungsbestands darstellen, wurde auf Basis des Durchschnitts der Kreditausfälle der letzten fünf Jahre ermittelt.

Der erwartete Verlust bei Forderungen Dritte Verkaufserlöse wird mit 0 % angenommen, da der Kaufvertrag erst nach Zahlung des Kaufpreises an ein Treuhandkonto unterfertigt wird.

Die Forderungsausfälle im BIG Konzern sind sehr gering und daher wird davon ausgegangen, dass bei einer uneinbringlichen Forderung gegenüber der Republik Österreich bzw. gegenüber Dritten, 100 % der Forderungen ausfallen werden.

Darüber hinaus werden Forderungen auf Basis von individuellen Ausfallindikatoren einzelwertberichtet.

Aufgrund der Übergangsbestimmungen werden die Effekte aus der Erstanwendung per 1. Jänner 2018 direkt im Eigenkapital erfasst und somit erfolgt keine rückwirkende Anpassung der Vergleichszahlen 2017. Für die Vergleichsperiode ist daher weiterhin der zu diesem Zeitpunkt geltende Standard IAS 39 anwendbar.

Im Zusammenhang mit der Bewertung von Finanzierungen an Projektgesellschaften gab es keine wesentlichen Bewertungseffekte, da es sich hier um variable Finanzierungen handelt und es keine wesentlichen Bonitäts-Veränderungen gab.

Informationen über die Ermittlung der Wertberichtigungen des Konzernes sind in Punkt 8.6 Forderungen und sonstige Vermögenswerte gegeben.

Die Zeitwertrücklage bezogen auf die zur Veräußerung gehaltenen Wertpapiere zum 31. Dezember 2017 in Höhe von TEUR 4,2 wurde am 1. Jänner 2018 in die Gewinnrücklage umgegliedert.

### *iii. Bilanzierung von Sicherungsgeschäften*

Der BIG Konzern hat sich für die Anwendung des neuen allgemeinen Modells zur Bilanzierung von Sicherungsgeschäften nach IFRS 9 entschieden. Dieses erfordert, dass der Konzern sicherstellt, dass die Sicherungsbeziehungen mit den Zielen und der Strategie des Risikomanagements abgestimmt sind, und dass sie einen qualitativeren und zukunftsorientierten Ansatz zur Beurteilung der Wirksamkeit von Sicherungsgeschäften anwendet. Auf Basis einer Analyse der vorhandenen Sicherungs-

beziehungen in Bezug auf das Hedge Accounting ergeben sich keine wesentlichen Änderungen für die BIG. Die Micro-Hedges (Sicherungsbeziehung zwischen Anleihen und dem zugehörigen Swap) erfüllen die Anforderungen des IFRS 9 und können wie bisher weitergeführt werden. IFRS 9 sieht ein Wahlrecht vor, die Währungsbasis-Spreads nicht als Teil der Sicherungsbeziehung zu designieren, sondern separat als Kosten der Absicherung zu erfassen. Dieses wird – in Übereinstimmung mit der bisherigen Vorgangsweise – nicht in Anspruch genommen. Das Erfordernis eines retrospektiven Effektivitätstests entfällt (Regressionsanalyse ist nicht mehr erforderlich), allerdings müssen weiterhin die Ineffektivitäten ermittelt und im Konzernabschluss berücksichtigt werden.

#### *iv. Übergang*

Die Änderungen der Rechnungslegungsmethoden aufgrund der Anwendung des IFRS 9 wurden grundsätzlich rückwirkend angewendet, außer in den nachstehenden Fällen:

Der BIG Konzern hat von der Ausnahme Gebrauch gemacht, Vergleichsinformationen für vorhergehende Perioden hinsichtlich der Änderungen der Einstufung und Bewertung (einschließlich der Wertminderung) nicht anzupassen. Differenzen zwischen den Buchwerten der finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Schulden aufgrund der Anwendung des IFRS 9 werden grundsätzlich in den Gewinnrücklagen und sonstigen Rücklagen zum 1. Jänner 2018 erfasst.

Entsprechend der Vorgaben des IFRS 9 werden die Bilanzierungsvorschriften für Sicherungsgeschäfte prospektiv angewendet.

Die nachstehenden Beurteilungen sind auf Grundlage der Tatsachen und Umstände vorzunehmen, die zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung bestehen:

- Bestimmung des Geschäftsmodells, in dessen Rahmen ein finanzieller Vermögenswert gehalten wird
- Bestimmung und Widerruf früherer Bestimmungen in Bezug auf bestimmte finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Schulden, die als FVTPL bewertet werden
- Bestimmung von bestimmten als Finanzanlagen gehaltenen Dividendenpapieren, die nicht zu Handelszwecken gehalten werden, als FVOCI

#### **IFRIC 22 – FREMDWÄHRUNGSTRANSAKTIONEN UND IM VORAUS ERBRACHTE ODER ERHALTENE GEGENLEISTUNGEN**

IFRIC 22 adressiert eine Anwendungsfrage zu IAS 21 – Auswirkungen von Wechselkursänderungen. Klargestellt wird, auf welchen Zeitpunkt der Wechselkurs für die Umrechnung von Transaktionen in Fremdwährungen zu ermitteln ist, die erhaltene oder geleistete Anzahlungen beinhalten. Maßgeblich für die Ermittlung des Umrechnungskurses für den zugrunde liegenden Vermögenswert, Ertrag oder Aufwand ist danach der Zeitpunkt, zu dem der aus der Vorauszahlung resultierende Vermögenswert bzw. Schuld erstmals erfasst wird.

Es ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der BIG.

#### **ÄNDERUNGEN ZU IFRS 15 – KLARSTELLUNG ZU IFRS 15**

Siehe Angaben zu IFRS 15

#### **ÄNDERUNG ZU IFRS 2 – EINSTUFUNG UND BEWERTUNG ANTEILSBASIERTER VERGÜTUNG**

Die Änderungen betreffen die Berücksichtigung von Ausübungsbedingungen im Rahmen der Bewertung anteilsbasierter Vergütungen mit Barausgleich, die Klassifizierung von anteilsbasierten Vergütungen, die einen Nettoausgleich für einzu-behaltende Steuern vorsehen sowie die Bilanzierung bei einer Änderung der Klassifizierung der Vergütung von „mit Barausgleich“ in „mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente“.

Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der BIG.

#### ÄNDERUNG ZU IFRS 4 – ANWENDUNG VON IFRS 9 – FINANZINSTRUMENTE GEMEINSAM MIT IFRS 4 – VERSICHERUNGSVERTRÄGE

Die Anpassungen betreffen die Erstanwendung von IFRS 9 für Versicherer. Durch unterschiedliche Zeitpunkte des Inkrafttretens von IFRS 9 und dem neuen Standard für Versicherungsverträge (IFRS 17) ergeben sich ohne diese Anpassungen für einen Übergangszeitraum erhöhte Volatilitäten in Ergebnissen und ein doppelter Umstellungsaufwand.

Da der Konzern nicht in den Anwendungsbereich von IFRS 4 fällt, ergeben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der BIG.

#### ÄNDERUNG ZU IAS 40 – ÜBERTRAGUNGEN IN DEN UND AUS DEM BESTAND DER ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN

Die Änderung von IAS 40 dient der Klarstellung, in welchen Fällen die Klassifikation einer Immobilie als „als Finanzinvestition gehaltene Immobilie“ beginnt bzw. endet, wenn sich die Immobilie noch im Bau oder in der Entwicklung befindet. Durch die bisher abschließend formulierte Aufzählung in IAS 40.57 war die Klassifikation noch nicht fertiggestellter Immobilien bislang nicht klar geregelt. Die Aufzählung gilt nun explizit als nicht abschließend, sodass nun auch noch nicht fertiggestellte Immobilien unter die Regelung subsumiert werden können.

Es ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der BIG.

#### JÄHRLICHE VERBESSERUNGEN IFRS 2014–2016

Durch die Annual Improvements to IFRSs 2014–2016 wurden drei IFRSs geändert, von denen die Änderungen an IFRS 1 und IAS 28 in 2018 erstmalig anzuwenden waren:

In IAS 28 wird klargestellt, dass das Wahlrecht zur Bewertung einer Beteiligung an einem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen, das von einer Wagniskapitalgesellschaft oder einem anderen qualifizierenden Unternehmen gehalten wird, je Beteiligung unterschiedlich ausgeübt werden kann.

Darüber hinaus erfolgte die Streichung der befristeten Erleichterungsvorschriften in IFRS 1. Appendix E (IFRS 1.E3-E7) für erstmalige IFRS-Anwender.

Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der BIG.

## 4.2 Neue Standards und Interpretationen, die noch nicht angewendet wurden

Standard/Interpretation	Titel des Standards/der Interpretation	Verpflichtende Erstanwendung lt. IASB	EU-Übernahme
IFRS 16	Leasingverhältnisse	01.01.2019	09.11.2017
Änderungen zu IFRS 9	Vorfälligkeitsregelung mit negativer Ausgleichsleistung	01.01.2019	offen
Änderung zu IAS 28	Langfristige Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	01.01.2019	offen
IFRIC 23	Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung	01.01.2019	offen
IFRS 17	Versicherungsverträge	01.01.2021	offen
Jährliche Verbesserungen zu IFRS (2015–2017)	Änderungen an IFRS 3, IFRS 11, IAS 12 und IAS 23	01.01.2019	offen
Änderung zu IAS 1 und 8	Definition von wesentlich	01.01.2020	offen



Standard/Interpretation	Titel des Standards/der Interpretation	Verpflichtende Erstanwendung lt. IASB	EU-Übernahme
IFRS 14	Regulatorische Abgrenzungsposten	01.01.2016	keine EU-Übernahme
Änderung zu IFRS 3	Definition eines Geschäftsbetriebs	01.01.2020	offen
Änderung zu IFRS 10 und IAS 28	Verkauf oder Einlage von Vermögenswerten zwischen einem Anleger und einem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen	offen	offen
Änderung zu IAS 19	Planänderung, -kürzung oder -abgeltung	01.01.2019	offen
Rahmenkonzept	Änderungen der Verweise auf das Rahmenkonzept in den IFRS-Standards	01.01.2019	offen

Der Konzern geht derzeit davon aus, dass sich aus den in der Tabelle angeführten Standards und Interpretationen mit Ausnahme von IFRS 16 keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss ergeben.

### IFRS 16 – LEASINGVERHÄLTNISSE

Die Europäische Union hat den neuen Leasingstandard IFRS 16 am 9. November 2017 übernommen. Dieser ist verpflichtend für die Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2019 beginnen, anzuwenden. IFRS 16 regelt den Ansatz, die Bewertung, den Ausweis sowie die Angabepflichten in Bezug auf Leasingverhältnisse. Der Kerngedanke des neuen Standards ist es, beim Leasingnehmer generell alle Leasingverhältnisse und die damit verbundenen vertraglichen Rechte und Verpflichtungen in der Bilanz zu erfassen. Die bisher unter IAS 17 erforderliche Unterscheidung zwischen Finanzierungs- und Operating-Leasingverträgen entfällt damit künftig für den Leasingnehmer.

Der Leasingnehmer erfasst für alle Leasingverhältnisse eine Leasingverbindlichkeit in Höhe des Barwerts der künftigen Leasingzahlungen zuzüglich direkt zurechenbarer Kosten in der Bilanz. Gleichzeitig aktiviert der Leasingnehmer ein entsprechendes Nutzungsrecht am zugrundeliegenden Vermögenswert. Besteht ein Untermietvertrag, erfolgt eine Berücksichtigung einer Forderung anstatt der Aktivierung des Nutzungsrechts. Zu den Leasingzahlungen zählen die festen Zahlungen, variable Zahlungen, soweit diese indexbasiert sind, erwartete Zahlungen aufgrund von Restwertgarantien und gegebenenfalls der Ausübungspreis von Kaufoptionen und Pönalen für die vorzeitige Beendigung von Leasingverträgen. Während der Laufzeit des Leasingvertrags wird die Leasingverbindlichkeit ähnlich den Regelungen des IAS 17 für Finanzierungs-Leasingverhältnisse finanzmathematisch fortgeschrieben, während sich das Nutzungsrecht, sofern es sich nicht um ein Investment Property gemäß IAS 40 handelt, planmäßig amortisiert. Nutzungsrechte an Investment Properties, die bei der BIG gemäß IAS 40 mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet werden, werden entsprechend den üblichen Bilanzierungs- und Bewertungsregeln des IAS 40 bewertet.

Zum Erstanwendungszeitpunkt erwartet die BIG eine Erhöhung der Bilanzsumme aufgrund der Aktivierung von Vermögenswerten (Nutzungsrechten und Forderungen aus Untermietverträgen) in Höhe von MEUR 121,3 sowie einem im Wesentlichen vergleichbar hohen Anstieg der Leasingverbindlichkeiten in Höhe von MEUR 119,8 und einem minimalen Anstieg des Eigenkapitals in Höhe von MEUR 1,6. Die Eigenkapitalquote wird entsprechend verringert. Die wesentlichen Effekte ergeben sich aus anzusetzenden Nutzungsrechten bzw. Forderungen aus Untermietverträgen iZm Baurechtsverträge, Superadifikatsverträge, der Anmietung von Büroräumlichkeiten, Fahrzeugleasingverträge sowie der Anmietung von Parkplätzen.

In der Gewinn-und-Verlust-Rechnung verändern sich die Aufwendungen, die in Verbindung mit dem Leasingverhältnis stehen. Der bisher lineare Aufwand des Operating-Leasingverhältnisses wird ersetzt durch den Abschreibungsaufwand des Nutzungsrechts bzw. den Ergebniseffekt aus der Fair-Value-Bewertung der als Investment Properties klassifizierten Baurechte und die Zinsaufwendungen der Schulden aus dem Leasingverhältnis. Aufgrund des degressiven Verlaufs der Zinsaufwendungen ist zu Beginn der Laufzeit des Leasingvertrages mit höheren Aufwendungen zu rechnen. Aufgrund der Ausweisverschiebung der Aufwendungen wird sich sowohl das EBITDA als auch der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit erhöhen.

Beim Leasinggeber hingegen sind die Regelungen des neuen Standards ähnlich zu den bisherigen Vorschriften des IAS 17. Die Leasingverträge werden weiterhin entweder als Finanzierungs- oder Operating-Leasingverhältnisse klassifiziert. Leasingverhältnisse, bei denen im Wesentlichen alle Risiken und Chancen aus dem Eigentum übertragen werden, werden als Finanzierungs-Leasingverhältnisse klassifiziert, alle anderen Leasingverträge als Operating Leases. Für die Klassifizierung nach IFRS 16 wurden die Kriterien des IAS 17 übernommen. Daher ergeben sich für die BIG als Leasinggeber keine Änderungen zur bisherigen Klassifizierung der Leasingverhältnisse.

Auch die Mieteinnahmen der BIG fallen unverändert zu IAS 17 in den Anwendungsbereich von IFRS 16. Der Standard sieht vor, dass bei den Einnahmen aus Mietverträgen zwischen Leasingkomponenten und „Nicht-Leasingkomponenten“ zu unterscheiden ist. Bei „Nicht-Leasingkomponenten“ handelt es sich um Tätigkeiten oder Kosten, mit denen kein Gut oder keine Dienstleistung übertragen wird. Diese Kostenelemente begründen keine selbstständige Vertragskomponente, sondern gelten als Teil der Gegenleistung, die den trennbaren Komponenten des Leasingvertrags unter Berücksichtigung von IFRS 15.73–90 zuzuordnen ist. Dies betrifft bei der BIG vor allem Erlöse aus den Betriebskostenarten, Grundsteuer und Gebäudeversicherung. Es kommt hier lediglich zu einer Änderung der Aufgliederung der Umsatzerlöse im Anhang.

Die BIG beabsichtigt, IFRS 16 erstmalig zum 1. Jänner 2019 unter Anwendung der modifiziert retrospektiven Methode anzuwenden. Aus diesem Grund wird der kumulative Effekt aus der Anwendung von IFRS 16 als eine Anpassung der Eröffnungsbilanzwerte in den Gewinnrücklagen zum 1. Jänner 2019 erfasst ohne eine Anpassung der Vergleichsinformationen. Das Wahlrecht bei der Anwendung der modifiziert retrospektiven Methode seitens des Leasingnehmers, das Nutzungsrecht sowie die Leasingverbindlichkeit bei kurzfristigen Leasingverträgen mit einer Laufzeit von weniger als 12 Monaten bzw. von geringem Wert nicht anzusetzen, wird von der BIG in Anspruch genommen. Überdies wird die Erleichterung des Nichtansatzes eines Nutzungsrechtes sowie der Leasingverbindlichkeit für Leasingverträge mit einer Restlaufzeit von weniger als 12 Monaten zum 1. Jänner 2019 in Anspruch genommen.

## 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.

#### 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. Potentielle 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 An-

satz 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 ELIMINIERTER 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 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 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:

<b>Nutzungsdauer</b> in Jahren	<b>von</b>	<b>bis</b>
Selbst genutzte Immobilien	25	58
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3	10
Übrige Sachanlagen	10	33

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:

<b>Nutzungsdauer</b> in Jahren	<b>von</b>	<b>bis</b>
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 ihres Abschlusses 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 ist nach dem Beginn des Leasingverhältnisses nur unter den Voraussetzungen des IFRIC 4 vorzunehmen.

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 diese 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 Fruchtgenusseinzelveträgen.

Am 16. Mai 2018 erfolgte die Kundmachung des BGBl. I Nr. 30/2018 (Budgetbegleitgesetz 2018–2019), wodurch die Wertsicherung der dem Generalmietvertrag und Fruchtgenussrahmenvertrag unterliegenden Mieten neu festgesetzt wurde. Dies führt zu einer zeitverzögerten Durchführung der nächsten Mietenindexierung und somit zu einem realen Mietentgang in Höhe von rund 5 % der dem Generalmietvertrag unterliegenden Mieten und in Höhe von rund 4 % der dem Fruchtgenussrahmenvertrag unterliegenden Mieten sowie zu Unsicherheiten im Hinblick auf künftige Eingriffe.

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.

#### **FINANZIERUNGSLEASING ALS LEASINGGEBER**

Mietverträge, bei welchen 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 Mindestleasingzahlungen aktiviert.

Die Forderungen aus Finanzierungsleasing stammen aus zwei Verträgen betreffend die Vermietung von zwei Schulgebäuden (Wien und Linz), die mit der Republik Österreich abgeschlossen wurden und gemäß IAS 17 als Finanzierungsleasing zu klassifizieren sind. Das Kriterium für die Klassifizierung als Finanzierungsleasing war im Wesentlichen der Barwerttest. Die wesentlichen Leasingvereinbarungen sind der Kündigungsverzicht auf 25 bzw. 27 Jahre. Es besteht keine Kaufoption für den Leasingnehmer.

#### OPERATING LEASING ALS LEASINGNEHMER

Vermögenswerte aus Leasingverhältnissen, die nicht als Finanzierungsleasing eingestuft werden (Operating Leasing), werden nicht in der Bilanz des Konzerns erfasst.

Geleistete Zahlungen im Rahmen von Operating-Leasingverhältnissen werden linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses im Gewinn oder Verlust erfasst. Erhaltene Leasinganreize werden als Bestandteil des Gesamtleasingaufwands über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfasst.

#### FINANZIERUNGSLEASING ALS LEASINGNEHMER

Vermögenswerte, die vom Konzern im Rahmen eines Leasingverhältnisses gehalten werden, bei denen dem Konzern im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen übertragen werden, werden als Finanzierungsleasing eingestuft. Beim erstmaligen Ansatz wird der Leasinggegenstand in Höhe des niedrigeren Wertes aus seinem beizulegenden Zeitwert und dem Barwert der Mindestleasingzahlungen bewertet. Nach dem erstmaligen Ansatz wird der Vermögenswert in Übereinstimmung mit der für diesen Vermögenswert anzuwendenden Rechnungslegungsmethode bilanziert.

Geleistete Mindestleasingzahlungen im Rahmen von Finanzierungsleasingverhältnissen werden in den Finanzierungsaufwand und den Tilgungsanteil der Restschuld aufgeteilt. Der Finanzierungsaufwand wird so über die Laufzeit des Leasingverhältnisses verteilt, dass über die Perioden ein konstanter Zinssatz auf die verbliebene Schuld entsteht. Derzeit besteht kein Finanzierungsleasingvertrag, bei dem die BIG als Leasingnehmer auftritt.

### 5.7 Wertminderung von nichtfinanziellen 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. Der Umfang der Vorratsimmobi-

lien in der BIG ist sehr gering, daher wird er im Posten „Vorräte“ erfasst. 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 in Auftrag gegeben und nach Fertigstellung an den Mieter weiterverrechnet werden. Diese werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet.

## 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 einzubezahlen. 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-Verlust-Rechnung erfasst.

Zusätzliche Erläuterungen zu den Rückstellungen für Abfertigung, Pension und Jubiläumsgelder siehe Punkt 8.9 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 jeweils von der Rückstellung betroffenen Aufwand 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 Kaufvereinbarungen 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:

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

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 Bundesministerium für Finanzen zu überweisen.

## 5.12 Umsatzerlöse

### ERLÖSE AUS VERMIETUNG

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 IM ZUSAMMENHANG MIT 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. Die dazugehörigen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden werden unter Punkt 4.1 Neue bzw. geänderte Standards und Interpretationen erstmalig verpflichtend anwendbar bzw. freiwillig angewendet, erläutert.

### 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 Einzelbeträge 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.

Dieses 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

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

Für die Abgrenzung werden die geltenden Steuersätze verwendet. Der Ermittlung der Steuerabgrenzung wurde der für Österreich gültige Steuersatz von 25 % zugrunde gelegt. Die Annahme des IAS 12.51C, dass die Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien durch Verkauf realisiert werden, wird auf Grund des Geschäftsmodells und der Rahmenbedingungen des BIG Konzernes 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
- ND Holding GmbH
- Institutsgebäude Sensengasse 1–3 GmbH
- Schottenfeldgasse 34 GmbH
- Seidengasse 20 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.
- ARE Quartierentwicklung Eurogate 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
- ARE DEV VG ZWÖLF Beteiligungsverwaltungs GmbH

Die positive bzw. negative Steuerumlage an das Gruppenmitglied beträgt 25 % (gemäß § 22 Abs 1 KStG idFBGB1 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 vorge-tragen. Im Geschäftsjahr 2018 wurden Verluste von TEUR 4.173,9 (Vorjahr: TEUR 2.704,1) aus den Projektgesellschaften über-nommen, 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 Finanzver-mögen stammenden Zins-, Dividenden- und ähnliche Erträge sowie Gewinne und Verluste aus der Veräußerung oder Zuschrei-bung bzw. der außerplanmäßigen Abschreibung von Finanzvermögen.

Die Finanzaufwendungen umfassen die für die aufgenommenen Fremdfinanzierungen angefallenen Zinsen und zins-ähnliche Aufwendungen. Die Zinsen werden nach der Effektivzinsmethode erfasst.

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

## 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.

Bestanden bisher Zweifel an der Einbringlichkeit bezüglich einzelner Forderungen, wurden diese mit dem niedrigeren realisierbaren Betrag angesetzt. Wertminderungen wurden dann erfolgswirksam im Gewinn oder Verlust erfasst. Ein späterer Wegfall der Wertminderung führt zu einer erfolgswirksamen Wertaufholung bis zur Höhe der fortgeschriebenen ursprünglichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die Forderungen aus Finanzierungsleasing, die Ausleihungen, die sonstigen Forderungen und Vermögenswerte waren bisher als Kredite und Forderungen klassifiziert und werden mit Ausnahme von Ausleihungen, die sich auf die Immobilienprojektgesellschaften beziehen, gemäß IFRS 9 als zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, klassifiziert. Dies gilt ebenso für übrige Anleihen (ausgenommen einzelne fix verzinste Anleihen, die in fremder Währung emittiert wurden), Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten.

Liquide Mittel umfassen Bargeld, jederzeit verfügbare Guthaben bei Kreditinstituten sowie Veranlagungen bei Kreditinstituten mit einer Laufzeit von bis zu drei Monaten. Diese waren bisher unter IAS 39 als Barreserven klassifiziert und werden gemäß IFRS 9 als zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet

Bezüglich der Erläuterungen zu Wertminderungen von Finanzinstrumenten unter IFRS 9 siehe Punkt 4.1 Neue bzw. geänderte Standards und Interpretationen erstmalig verpflichtend anwendbar bzw. freiwillig angewendet.

### 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 Dividendenenerträge 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) folge bewertet.

Gemäß IAS 39 werden diese als zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte klassifiziert und zum beizulegenden Zeitwert bewertet und entsprechende Wertänderungen wurden im sonstigen Ergebnis erfasst und in der Zeitwertrücklage im Eigenkapital ausgewiesen. Bei Ausbuchung eines Vermögenswert wurde das kumulierte sonstige Ergebnis in den Gewinn oder Verlust umgliedert.

### **5.16.2.2 Ausleihungen (Finanzierung von Immobilienprojektgesellschaften)**

Die Ausleihungen im Zusammenhang mit Immobilienprojektgesellschaften wurden bisher gemäß IAS 39 als Kredite und Forderungen klassifiziert und zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Erläuterungen zu den Änderungen aufgrund IFRS 9 siehe Punkt 4.1 Neue bzw. geänderte Standards und Interpretationen erstmalig verpflichtend anwendbar bzw. freiwillig angewendet.

### **5.16.2.3 Finanzielle Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden**

Einzelne fix verzinste Anleihen, die in fremder Währung emittiert wurden, wurden mittels Cross Currency Swaps in Euro abgesichert, ohne die Derivate einer Sicherungsbeziehung zuzuordnen und als Sicherungsgeschäft zu bilanzieren. Die Derivate werden demnach mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet und sich daraus ergebende Änderungen im Gewinn oder Verlust erfasst; um Inkongruenzen bei der Bewertung zu vermeiden, wurden diese Anleihen beim erstmaligen Ansatz der Kategorie erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zugeordnet (Fair Value Option). Die letzte derartige Anleihe mit Cross-Currency-Swap-Absicherung ist Anfang des Geschäftsjahres 2018 ausgelaufen.

## **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). 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. Derivate Finanzinstrumente werden als finanzielle Vermögenswerte 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 zu 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 (z. B. 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-Verlust-Rechnung 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. Gemäß IAS 39 erfolgt zu Beginn der Sicherungsbeziehung eine prospektive Effektivitätsmessung, während der Laufzeit der Derivate werden halbjährlich retrospektive Effektivitätstests durchgeführt und es wird eine schriftliche Dokumentation über die Sicherungsbeziehungen erstellt. Gemäß IFRS 9 entfällt das Erfordernis eines retrospektiven Effektivitätstests, allerdings werden weiterhin die Ineffektivitäten ermittelt und im Konzernabschluss berücksichtigt. Zur Ermittlung der Marktwerte werden anerkannte Bewertungsverfahren bzw. Kursquellen (Bloomberg) angewendet.



## 6 Konsolidierungskreis

### 6.1 Entwicklung des Konsolidierungskreises

Der Konsolidierungskreis hat sich im Geschäftsjahr 2018 folgendermaßen entwickelt:

	Vollkonsolidierung	Equity-Bewertung
<b>2018</b>		
Stand am 01.01.2018	59	52
Zugänge aus Konsolidierungskreisänderungen	0	1
Abgänge aus Konsolidierungskreisänderungen	-1	0
Im Berichtsjahr veräußert	-1	-6
Im Berichtsjahr gekauft	8	6
Im Berichtsjahr gegründet	23	1
<b>Stand am 31.12.2018</b>	<b>88</b>	<b>54</b>

Der Konsolidierungskreis hat sich im Geschäftsjahr 2017 folgendermaßen entwickelt:

	Vollkonsolidierung	Equity-Bewertung
<b>2017</b>		
Stand am 01.01.2017	47	55
Zugänge aus Konsolidierungskreisänderungen	1	1
Abgänge aus Konsolidierungskreisänderungen	-1	-1
Im Berichtsjahr veräußert	-1	-6
Im Berichtsjahr gekauft	4	1
Im Berichtsjahr gegründet	9	2
<b>Stand am 31.12.2017</b>	<b>59</b>	<b>52</b>

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

### 6.2 Vollkonsolidierte Unternehmen

Neben der BIG gehören 87 (Vorjahr: 58) 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
Grutschgasse 1–3 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
Rosenberggürtel Graz 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
Seidengasse 20 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
Anzengruebergasse Errichtungs- und Verwertungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ND Holding 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
Bahnhofgürtel 55 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
ND Beteiligungen GmbH & Co KG	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
Siemensäcker Projektentwicklung zwei GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Siemensäcker Management eins GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Siemensäcker Management drei GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE Quartierentwicklung Eurogate GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Kapuzinergasse Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
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. (vormals: ARE DEV VG ZWEI Beteiligungsverwaltungs GmbH)	Wien	EUR	100,00	100,00
Wunderburgstraße 1 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vorjahr
ARE Kudlichstraße 27 Projektentwicklung GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
ARE Wunderburgstraße 1 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE DEV VG SIEBEN Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE DEV VG ACHT Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE DEV VG ZEHN Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
ARE DEV VG ELF Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
ARE DEV VG ZWÖLF Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
ARE BET VG EINS Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Derfflingerstraße 2 Immobilien GmbH (vormals: ARE BET VG ZWEI Beteiligungsverwaltungs GmbH)	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE BET VG DREI Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Grazer Straße 1 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Hilmteichstraße 85 Projektentwicklung GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern H6 BP2 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Aspanggründe BF eins GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Aspanggründe BF zwei GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Aspanggründe BF drei GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Aspanggründe BF vier-Alpha GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Aspanggründe BF vier-Beta GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Aspanggründe BF fünf GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Aspanggründe BF neun-Alpha GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Aspanggründe BF neun-Beta GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Aspanggründe BF elf-Alpha GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Aspanggründe BF zwölf-Beta GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Aspanggründe BF dreizehn GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Aspanggründe BF vierzehn-Alpha GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Aspanggründe BF vierzehn-Beta GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Aspanggründe Gürtelbögen GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Villa Schapira Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	0,00
SHS Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Artholdgasse Errichtungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Gudrunstraße Errichtungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
VIERTEL ZWEI Entwicklung GmbH & Co Westkurve ZWEI KG	Wien	EUR	100,00	0,00
CB Krieau Deins GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
VIERTEL ZWEI Entwicklung GmbH & Co TRV ZWEI KG	Wien	EUR	100,00	0,00
Martin-Luther-Kai 8 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Querelius Vermögensverwaltungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	0,00
Querelius Beteiligungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
FJK Management GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
FJK ZWEI Management GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	100,00

### 6.3 Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen

Zum Stichtag wurden im Rahmen der Equity-Bewertung 54 (Vorjahr: 52) inländische Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vorjahr
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 (vormals: ARE DEV VG VIER Beteiligungsverwaltungs GmbH)	Wien	EUR	49,00	49,00
Wohnbau Eschenpark 1 GmbH (vormals: ARE DEV VG FÜNF Beteiligungsverwaltungs GmbH)	Wien	EUR	49,00	49,00
OIC – Open Innovation Center GmbH (vormals: ARE DEV VG NEUN Beteiligungsverwaltungs GmbH)	Wien	EUR	50,00	100,00
EHKS 12 GmbH & Co KG	Wien	EUR	48,94	0,00
Kolingasse 16 Beteiligungsverwaltung GmbH	Wien	EUR	49,00	0,00
NOE Central St. Pölten Verwertungs GmbH	St. Pölten	EUR	67,58	67,58
ND Beteiligungen GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00
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
HAPA Projektmanagement GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00
Residenz am Hamerlingpark GmbH & Co KG	Wien	EUR	50,00	50,00
Kaarstraße 21 GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00
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
TrIIIple Management GmbH	Wien	EUR	45,00	45,00
TrIIIple BP eins GmbH & Co OG*	Wien	EUR	45,00	45,00
TrIIIple BP zwei GmbH & Co OG*	Wien	EUR	45,00	45,00
TrIIIple BP drei GmbH & Co OG*	Wien	EUR	45,00	45,00
TrIIIple BP vier GmbH & Co OG*	Wien	EUR	45,00	45,00
TrIIIple Beteiligung drei GmbH*	Wien	EUR	45,00	45,00
TrIIIple Beteiligung vier GmbH*	Wien	EUR	45,00	45,00
TrIIIple Beteiligung fünf GmbH*	Wien	EUR	45,00	0,00
ERD38 TU GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00
Erdberger Lände 36–38 Projektentwicklung GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00
ERD38 Beteiligungen GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00
ERD38 BP sechs GmbH**	Wien	EUR	50,00	50,00
ERD38 BP sieben GmbH**	Wien	EUR	50,00	50,00
ERD38 BP neun GmbH**	Wien	EUR	50,00	50,00
ERD 38 BP zehn GmbH & Co KG**	Wien	EUR	50,00	50,00
FoDo Management GmbH (vormals: ARP Twentyfour 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 (vormals: FoDo Parking 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 Hotel GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	49,00
FDO Center GmbH & Co KG (vormals: FDO Parking 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

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vorjahr
SCHÖPF15A GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00
FLORA24 GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00
Engerthstraße 187 Errichtungsges.m.b.H.	Wien	EUR	50,00	50,00
SYMBIO B52 GmbH	Wien	EUR	49,00	0,00
SYMBIOCITY GmbH	Wien	EUR	49,00	0,00
SYMBIO I GmbH	Wien	EUR	49,00	0,00
WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	20,00	0,00

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

\*\* 100%-Tochtergesellschaften der Erdberger Lände 36–38 Projektentwicklung GmbH. Die Ergebnisse sind Bestandteil dieser Gesellschaft.

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

Alle nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen mit Ausnahme der Wien 3420 Aspern Development AG, der WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H. und der OIC – Open Innovation Center 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 und bei der NOE Central St. Pölten Verwertungs GmbH können alle wesentlichen Entscheidungen für die Gesellschaft nur mit dem jeweils anderen Gesellschafter gemeinsam getroffen werden. Daher sind diese Gesellschaften trotz Anteilsbesitz über 50 % als Gemeinschaftsunternehmen zu klassifizieren.

#### CAMPUS WU GMBH

Aus Konzernsicht ist die Campus WU GmbH mit einem Anteil von rund 91 % 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 von der Wirtschaftsuniversität Wien an die Campus WU GmbH und anschließend im Zuge von alineaen Ausschüttungen an die BIG bezahlt. Die alineaen 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 2018 getätigt:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Konsolidierungsart*	Gründungs-/ Erwerbszeitpunkt
ARE Kudlichstraße 27 Projektentwicklung GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	19.09.2018
ARE DEV VG ZEHN Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	26.06.2018
ARE DEV VG ELF Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	26.06.2018
ARE DEV VG ZWÖLF Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	26.06.2018
ARE BET VG DREI Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	19.06.2018
Villa Schapira Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	VK	16.03.2018
SHS Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	27.06.2018
VIERTEL ZWEI Entwicklung GmbH & Co Westkurve ZWEI KG	Wien	EUR	100,00	VK	30.04.2018
CB Krieau Deins GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	30.04.2018
VIERTEL ZWEI Entwicklung GmbH & Co TRV ZWEI KG	Wien	EUR	100,00	VK	30.04.2018
Martin-Luther-Kai 8 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	30.04.2018
Querelius Vermögensverwaltungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	VK	27.06.2018
Querelius Beteiligungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	27.06.2018
Grazer Straße 1 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	12.09.2018
Aspern H6 BP2 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	22.12.2018
Aspanggründe BF eins GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	29.11.2018
Aspanggründe BF zwei GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	29.11.2018
Aspanggründe BF drei GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	29.11.2018
Aspanggründe BF vier-Alpha GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	29.11.2018
Aspanggründe BF vier-Beta GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	29.11.2018
Aspanggründe BF fünf GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	29.11.2018
Aspanggründe BF neun-Alpha GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	29.11.2018
Aspanggründe BF neun-Beta GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	29.11.2018
Aspanggründe BF elf-Alpha GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	29.11.2018
Aspanggründe BF zwölf-Beta GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	29.11.2018
Aspanggründe BF dreizehn GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	29.11.2018
Aspanggründe BF vierzehn-Alpha GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	29.11.2018
Aspanggründe BF vierzehn-Beta GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	29.11.2018
Aspanggründe Gürtelbögen GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	29.11.2018
Artholdgasse Errichtungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	06.09.2018
Gudrunstraße Errichtungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	06.09.2018
EHKS 12 GmbH & Co KG	Wien	EUR	48,94	EK	12.10.2018
Kolingasse 16 Beteiligungsverwaltung GmbH	Wien	EUR	49,00	EK	12.10.2018
Trillple Beteiligung fünf GmbH**	Wien	EUR	45,00	EK	01.02.2018
SYMBIO B 52 GmbH	Wien	EUR	49,00	EK	19.03.2018
SYMBIOCITY GmbH	Wien	EUR	49,00	EK	19.03.2018
SYMBIO I GmbH	Wien	EUR	49,00	EK	19.03.2018
WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	20,00	EK	02.02.2018

\* VK = Vollkonsolidierung, EK = Equitykonsolidierung

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

Die wesentlichen Vermögenswerte und Schulden, über die Beherrschung im Rahmen von Erwerben erlangt wurde, setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	
<b>Aktiva</b>	
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	132.675,1
Selbst genutzte Immobilien	47.266,1
Sachanlagen	2.556,4
<b>Langfristiges Vermögen</b>	<b>182.497,6</b>
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	2.017,7
Liquide Mittel	3.108,7
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>	<b>5.126,4</b>
Finanzverbindlichkeiten	38.962,1
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>38.962,1</b>
Sonstige Rückstellungen	104,6
Sonstige Verbindlichkeiten	7.667,4
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>1.388,7</b>
<b>Kaufpreis</b>	<b>140.889,9</b>

Bei den Erwerben handelt es sich um Immobilienzweckgesellschaften, die mangels entsprechender Prozesse keinen Geschäftsbetrieb darstellen. Da dadurch keine Unternehmenszusammenschlüsse gemäß IFRS 3 vorliegen, wurden aktive Unterschiedsbeträge im Rahmen der Erstkonsolidierung den entsprechenden Vermögenswerten zugeordnet.

## 6.5 Konsolidierungskreisänderungen

Im Geschäftsjahr 2018 ergaben sich folgende Änderungen:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Vorher		Nachher	
				Konsolidierungsart*	Direkte Quote in %	Konsolidierungsart	Konsolidierungskreisänderung
OIC – Open Innovation Center GmbH (vormals: ARE DEV VG NEUN Beteiligungsverwaltungs GmbH)	Wien	EUR	100,00	VK	50,00	EK	31.12.2018

\* VK = Vollkonsolidierung, EK = Equitykonsolidierung

Hierbei handelt es sich um eine Vorratsgesellschaft die im Wesentlichen liquide Mittel in Höhe des Nennkapitals aufweist. Davon wurden 50 % der Anteile verkauft, um mit einem Dritten ein Immobilienprojekt zu realisieren.

## 6.6 Endkonsolidierungen

Im Geschäftsjahr 2018 erfolgten folgende Endkonsolidierungen:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Konsolidierungsart*	Endkonsolidierungszeitpunkt
ERD38 BP zwei GmbH & Co KG**	Wien	EUR	50,00	EK	30.06.2018
ERD38 BP drei GmbH & Co KG**	Wien	EUR	50,00	EK	30.06.2018
ERD38 BP vier GmbH & Co KG**	Wien	EUR	50,00	EK	30.06.2018
ERD38 BP fünf GmbH & Co KG**	Wien	EUR	50,00	EK	30.06.2018
EKMAN GmbH & Co KG**	Wien	EUR	50,00	EK	30.06.2018
EMERSON GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	VK	30.06.2018
Parlamentsgebäudesanierungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	49,00	EK	30.09.2018

\* VK = Vollkonsolidierung, EK = Equitykonsolidierung

\*\* War 100%-Tochtergesellschaft der Erdberger Lände 36–38 Projektentwicklung GmbH

Der Verkauf der Anteile von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen, mit Ausnahme der Parlamentsgebäudesanierungsgesellschaft m.b.H., führte zu einem Endkonsolidierungsergebnis in Höhe von TEUR 6.666,0 das im Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen enthalten ist. Da es sich bei den Verkäufen um Tochtergesellschaften der Erdberger Lände 36–38 Projektentwicklung GmbH handelt, ist das Ergebnis nicht als Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen dargestellt. In diesem Zusammenhang sind TEUR 3.818,4 in den sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten abgegrenzt.

Der Verkauf der Emerson GmbH & Co KG sowie der OIC – Open Innovation Center GmbH ergaben ein Endkonsolidierungsergebnis in Höhe von TEUR 2.712,5, das in Punkt 7.1.5 ersichtlich ist. Der Verkauf der Emerson GmbH & Co KG führte zu einem Abgang des Vorratsvermögens in Höhe von TEUR 3.754,8. Darüberhinaus führten die Verkäufe zu keinen weiteren wesentlichen Abgängen von Vermögenswerten und Schulden.

## 7 Erläuterungen zu den Posten der Konzerngesamtergebnisrechnung

### 7.1 Konzerngesamtergebnisrechnung

#### 7.1.1 Umsatzerlöse

in TEUR	2018	2017
Erlöse aus Vermietung	864.919,7	854.377,7
Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten	86.412,7	83.274,4
Erlöse aus Mieterinvestitionen	54.027,1	69.606,8
Erlöse aus Hausverwaltung	26.675,5	25.279,9
Erlöse aus Facility Services	12.214,3	10.463,7
Erlöse aus Baubetreuung	165,5	589,1
Erlöse aus Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens	23.857,3	51.406,1
Erlöse aus Raummanagement	0,0	112,2
Erlöse aus Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen IFRIC 12	0,0	4.355,7
Sonstige Erlöse	6.363,4	5.045,5
	<b>1.074.635,5</b>	<b>1.104.511,1</b>

In den Umsatzerlösen sind Erlöse nach IAS 17 in Höhe von TEUR 864.919,7 und Erlöse nach IFRS 15 in Höhe von TEUR 209.715,8 enthalten.

Der offene Auftragsbestand für Bauprojekte beträgt zum 31.12.2018 TEUR 34.980,6.

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

31.12.2018 in TEUR	BIG einzel	ARE kons. Bestandsgeschäft	ARE Development einzel	Sonstige VK	Summe
Erlöse aus Vermietung	693.426,7	162.826,2	51,3	8.615,5	864.919,7
Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten	54.809,7	30.830,5	-16,3	788,9	86.412,7
Erlöse aus Mieterinvestitionen	47.835,1	6.192,0	0,0	0,0	54.027,1
Erlöse aus Hausverwaltung	20.205,1	6.409,3	0,2	60,9	26.675,5
Erlöse aus Facility Management	10.282,9	1.931,4	0,0	0,0	12.214,3
Erlöse aus Baubetreuung	156,8	8,7	0,0	0,0	165,5
Erlöse aus Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens	0,0	0,0	0,0	23.857,3	23.857,3
Erlöse aus Raummanagement	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Erlöse aus Dienstleistungskonzessions- vereinbarungen IFRIC 12	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige Erlöse	2.646,7	185,3	3.473,7	57,8	6.363,4
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>829.362,8</b>	<b>208.383,3</b>	<b>3.508,9</b>	<b>33.380,3</b>	<b>1.074.635,5</b>

<b>31.12.2017</b> in TEUR	BIG einzel	ARE kons. Bestandsgeschäft	ARE Development einzel	Sonstige VK	Summe
Erlöse aus Vermietung	683.297,0	162.140,3	56,8	8.883,7	854.377,7
Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten	52.183,5	30.152,1	10,2	928,7	83.274,4
Erlöse aus Mieterinvestitionen	55.924,1	13.682,7	0,0	0,0	69.606,8
Erlöse aus Hausverwaltung	19.422,0	5.857,8	0,0	0,0	25.279,9
Erlöse aus Facility Management	8.324,6	2.139,1	0,0	0,0	10.463,7
Erlöse aus Baubetreuung	528,5	60,6	0,0	0,0	589,1
Erlöse aus Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens	0,0	80,0	0,0	51.326,1	51.406,1
Erlöse aus Raummanagement	112,2	0,0	0,0	0,0	112,2
Erlöse aus Dienstleistungskonzessions- vereinbarungen IFRIC 12	4.355,7	0,0	0,0	0,0	4.355,7
Sonstige Erlöse	2.220,7	158,0	2.644,1	22,8	5.045,5
Umsatzerlöse	826.368,3	214.270,5	2.711,0	61.161,2	1.104.511,1

### 7.1.2 Bestandsveränderung

in TEUR	2018	2017
Mieterinvestitionen und noch nicht abrechenbare Leistungen	7.904,9	14.192,3
Investitionen in kurzfristige Immobilien	31.831,8	19.585,8
Immobilienbestand kurzfristiges Immobilienvermögen	-16.955,1	-37.103,7
	<b>22.781,6</b>	<b>-3.325,7</b>

### 7.1.3 Sonstige betriebliche Erträge

in TEUR	2018	2017
Aktivierete Eigenleistungen	8.209,4	7.891,0
Erträge aus Aufwandszuschüssen	148,3	4.764,1
Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigung	58,6	288,8
Erträge aus der Weiterverrechnung an Dritte	214,3	657,5
Erträge aus Schadensfällen Immobilien	2.533,4	3.004,7
Übrige Erträge	5.851,3	2.469,3
	<b>17.015,3</b>	<b>19.075,5</b>

### 7.1.4 Ergebnis aus dem Abgang von langfristigem Immobilienvermögen

in TEUR	2018	2017
Erträge aus Anlagenabgang	1.688,9	0,0
Verlust aus Anlagenabgang	-3.445,6	-2.677,7
	<b>-1.756,7</b>	<b>-2.677,7</b>



### 7.1.5 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften

in TEUR	2018	2017
Erträge aus Verkauf von Immobiliengesellschaften	2.712,5	718,5
	<b>2.712,5</b>	<b>718,5</b>

### 7.1.6 Materialaufwand

in TEUR	2018	2017
Instandhaltung	-145.742,4	-142.190,6
Aufwand für Mieterinvestitionen	-59.696,1	-81.065,7
Betriebs- und Heizkosten	-94.429,2	-88.911,9
Sonstige bezogene Leistungen	-50.954,0	-45.928,4
Skontoerträge	298,3	307,4
	<b>-350.523,4</b>	<b>-357.789,4</b>

In den Aufwendungen für Betriebs- und Heizkosten sind Eigentümerkosten enthalten, die nach den anwendbaren Vorschriften nicht weiterverrechnet werden können. In den sonstigen bezogenen Leistungen sind Aufwendungen in Höhe von TEUR 0,0 (Vorjahr: TEUR 4.248,0) im Zusammenhang mit den Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen IFRIC 12 enthalten.

Bei den oben genannten Aufwandsarten handelt es sich um betriebliche Aufwendungen, die den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, mit denen Mieteinnahmen erzielt wurden, direkt zurechenbar sind. Die Aufwendungen für Immobilien, mit denen keine Mieteinnahmen erzielt wurden, sind unwesentlich.

### 7.1.7 Personalaufwand

in TEUR	2018	2017
Löhne	-410,1	-428,7
Gehälter	-41.175,3	-39.422,8
Aufwand für Abfertigung und Altersversorgung	-1.272,9	-1.267,7
Lohnnebenkosten	-10.914,8	-10.556,7
Sonstiger Sozialaufwand	-1.382,1	-1.154,9
	<b>-55.155,1</b>	<b>-52.830,8</b>

Die Personalstruktur des BIG Konzerns setzt sich wie folgt zusammen:

Mitarbeiter (im Jahresdurchschnitt) in TEUR	2018	2017
Angestellte	639	626
Ehem. Vertragsbedienstete Bund	69	73
<b>Als Personalaufwand erfasst</b>	<b>708</b>	<b>699</b>
Bundes-/Landesbeamte	212	226
Vertragsbedienstete Land	3	3
<b>Als Materialaufwand erfasst</b>	<b>215</b>	<b>229</b>
<b>Gesamt</b>	<b>923</b>	<b>928</b>

Die Zahlungen in die Mitarbeitervorsorgekasse betragen im Jahr 2018 TEUR 524,7 (Vorjahr: TEUR 499,5) und wurden sofort aufwandswirksam erfasst.

Die Zahlungen in die Pensionskasse betragen im Jahr 2018 TEUR 329,1 (Vorjahr: TEUR 348,0).

### 7.1.8 Sonstige betriebliche Aufwendungen

in TEUR	2018	2017
Veränderung der Rückstellung für Drohverluste	-7.296,0	-1.057,4
Dienstleistungen	-7.091,9	-8.092,1
EDV	-3.311,0	-4.046,2
Office Management	-6.762,6	-4.721,4
Werbung	-1.520,1	-2.256,5
Kommunikation	-433,5	-817,9
Schulung	-963,2	-943,1
Reisekosten	-571,7	-575,3
Steuern nicht vom Einkommen und Ertrag	-1.400,9	-554,9
KFZ	-512,5	-447,5
Verkaufskosten	-524,0	-546,0
Sonstige Aufwände	-3.191,2	-1.052,7
	<b>-33.578,6</b>	<b>-25.111,0</b>

### 7.1.9 Abwertung Vorratsvermögen

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

### 7.1.10 Neubewertungsergebnis

in TEUR	2018	2017
Gewinn aus Neubewertung	156.483,8	352.234,4
Verlust aus Neubewertung	-552.867,7	-149.308,7
	<b>-396.383,8</b>	<b>202.925,7</b>

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

### 7.1.11 Finanzaufwendungen

in TEUR	2018	2017
Zinsaufwendungen	-95.845,2	-100.599,9
Folgebewertung Anleihen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value Option)	-1.028,5	0,0
Folgebewertung Anleihen zu Anschaffungskosten bewertet (Fremdwährungsanteil)	-31.181,9	0,0
Folgebewertung Derivate – mit Hedge Accounting (Fremdwährungsanteil)	24.698,8	0,0
Folgebewertung Derivate – erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	499,4	0,0
Sonstige Finanzaufwendungen	-2.172,2	-1.585,8
	<b>-105.029,6</b>	<b>-102.185,7</b>

### 7.1.12 Sonstiges Finanzergebnis

in TEUR	2018	2017
Zinserträge	3.430,6	4.440,0
Erträge aus Fondsanteilen	8,7	17,8
Folgebewertung Anleihen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value Option)	0,0	3.180,1
Folgebewertung Anleihen zu Anschaffungskosten bewertet (Fremdwährungsanteil)	0,0	75.244,8
Folgebewertung Derivate – mit Hedge Accounting (Fremdwährungsanteil)	0,0	-71.956,2
Folgebewertung Derivate – erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	0,0	-2.822,3
Sonstiges Finanzergebnis	260,9	-164,1
	<b>3.700,2</b>	<b>7.939,9</b>

Im Laufe des Berichtsjahres wurde ein Betrag in Höhe von TEUR 0,0 (Vorjahr: TEUR 284,4) in der Position der Folgebewertung Derivate – mit Hedge Accounting als ineffektiver Teil von Cashflow Hedges im Finanzerfolg erfasst.

In den Berichtsjahren 2018 und 2017 entwickelte sich die Cashflow-Hedge-Rücklage wie folgt:

in TEUR	2018	2017
Cashflow-Hedge Rücklage zum Stand 01.01	-50.905,4	-46.518,0
Wirksamer Teil der Änderung des beizulegenden Zeitwertes	-7.353,1	-20.487,6
laufende Zinskomponente (Umgliederung in GuV)	14.079,8	16.100,2
<b>Cashflow-Hedge Rücklage Stand zum 31.12.</b>	<b>-44.178,7</b>	<b>-50.905,4</b>

### 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 2018 und 2017 wie folgt zusammen:

31.12.2018 in TEUR	Zinsen	Aus Folgebewertung			Nettoergebnis
		erfolgswirksam	erfolgsneutral	Sonstige Wertänderung	
<b>Vermögenswerte und Schulden IFRS 9</b>					
Kredite und sonstige finanzielle Schulden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	-27.265	0	0	0	0
Ausleihungen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	148	0	0	0	0
Liquide Mittel sowie Forderungen und sonstige Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten	3.282	0	0	-196	-196
Wertpapiere	0	9	0	0	9
Derivate – mit Hedgebeziehung	-9.516	24.699	6.727	0	31.426
Derivate – erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	175	499	0	0	499
Anleihen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	-155	-1.028	0	0	-1.028
Anleihen zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	-59.083	-31.182	0	0	-31.182
<b>Gesamt</b>	<b>-92.415</b>	<b>-7.004</b>	<b>6.727</b>	<b>-196</b>	<b>-473</b>

31.12.2017 in TEUR	Zinsen	Aus Folgebewertung			Nettoergebnis
		erfolgswirksam	erfolgsneutral	Sonstige Wertänderung	
<b>Vermögenswerte und Schulden IAS 39</b>					
Kredite und sonstige finanzielle Schulden	-28.619	0	0	0	0
Kredite und Forderungen	4.440	0	0	129	129
Zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere	18	0	-16	0	-16
Derivate – mit Hedgebeziehung	-10.105	-71.956	-4.387	0	-76.344
Derivate – Fair Value	904	-2.822	0	0	-2.822
Anleihen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	-801	3.180	0	0	3.180
Anleihen zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	-62.143	75.245	0	0	75.245
<b>Gesamt</b>	<b>-96.306</b>	<b>3.646</b>	<b>-4.403</b>	<b>129</b>	<b>-627</b>

## 8 Erläuterungen zur Konzernbilanz

### 8.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

in TEUR	2018	2017
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</b>		
Stand 1.1.	11.953.526,4	11.362.968,0
Zugänge	383.018,8	408.638,0
Investitionszuschüsse	-80.235,5	-29.241,5
Zuschlagsmieten	-33.732,6	-42.773,9
Zugänge aus Erwerb Immobiliengesellschaft	133.628,3	14.426,2
Abgänge	-13.391,2	-32.151,9
Umgliederung zwischen IAS 40 und IAS 2	-36.743,7	3.885,8
Umgliederung der selbstgenutzten Immobilien	0,0	64.850,1
Wertschwankung (Auf-/Abwertung)	-396.383,8	202.925,7
<b>Stand 31.12.</b>	<b>11.909.686,8</b>	<b>11.953.526,4</b>

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 2018 waren keine als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien als Sicherheiten für Verbindlichkeiten verpfändet.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien teilen sich in Bestandsimmobilien in Höhe von TEUR 11.605.329,5 (Vorjahr: TEUR 11.586.827,3) und Immobilien in Entwicklung in Höhe von TEUR 304.357,3 (Vorjahr: TEUR 366.699,1) auf.

Bei den Zugängen in Höhe von TEUR 383.018,8 (Vorjahr: TEUR 408.638,0) beziehen sich Zugänge in Höhe von TEUR 144.207,1 (Vorjahr: TEUR 162.645,7) auf Bestandsimmobilien und Zugänge in Höhe von TEUR 238.811,7 (Vorjahr: TEUR 245.992,3) auf Immobilien in Entwicklung.

Die Zugänge aus Erwerb Immobiliengesellschaft betreffen zum einen die VIERTEL ZWEI Entwicklung GmbH & Co Westkurve ZWEI KG, die Viertel ZWEI Entwicklung GmbH & Co TRV ZWEI KG und die Querelius Beteiligungs GmbH. Darüber hinaus betrifft dies die Artholdgasse Errichtungs GmbH und Gudrunstraße Errichtungs GmbH.

Der BIG Konzern vermietet seine Liegenschaften überwiegend langfristig an Institutionen des Bundes, wobei der vermietbare Leerstand im Berichtsjahr bei rund 0,8 % lag.

Am 16. Mai 2018 erfolgte die Kundmachung des BGBl. I Nr. 30/2018 (Budgetbegleitgesetz 2018–2019) wodurch die Wertesicherung der dem Generalmietvertrag und Fruchtgenussrahmenvertrag unterliegenden Mieten neu festgesetzt wurde. Dies führt zu einer zeitverzögerten Durchführung der nächsten Mietenindexierung und somit zu einem realen Mietentgang in der Höhe von rund 5 % der dem Generalmietvertrag unterliegenden Mieten und von rund 4 % der dem Fruchtgenussrahmenvertrag unterliegenden Mieten sowie zu Unsicherheiten im Hinblick auf künftige Eingriffe. Dieser mögliche negative Effekt wurde im Zuge der Immobilienbewertung von den externen Gutachtern als Aufschlag im Kapitalisierungszinssatz berücksichtigt. Da die bis zum Zeitpunkt des Abschlusses finalisierten externen Gutachten 52,4 % des gesamten Fair-Value-Volumens abdecken,



wurde die aufgrund der eingangs beschriebenen Indexthematik ausgewiesene Abwertung auf das Gesamtportfolio hochgerechnet, um den Gesamteffekt darzustellen. Die Abwertung aus beiden Effekten beträgt laut externen Gutachten im Jahr 2018 insgesamt EUR 247,1 Mio. (BIG: EUR 164,2 Mio./ARE: EUR 82,9 Mio.) für das bewertete Teilportfolio. Hochgerechnet auf das Gesamtportfolio ergibt sich eine Abwertung in der Höhe von EUR 471,2 Mio. (BIG: EUR 388,3 Mio./ARE: EUR 82,9 Mio.). Diese Zahlen inkludieren die bereits auf Basis von Einzelgutachten ermittelte Abwertung im Jahr 2018.

Mit dem Eigentümer wurde vereinbart, dass nach Möglichkeit Mietsenkungen bei bestehenden Mietverträgen mit Bundesmietern im Gegenzug zu einem Wertausgleich durch Verlängerung des Kündigungsverzichtszeitraumes geschaffen werden sollen. Dadurch ergab sich eine Mietreduktion von MEUR 12,7 p.a. gegen Abgabe eines langfristigen Kündigungsverzichtes. Für noch nicht angenommene Angebote wurde eine Rückstellung in Höhe von MEUR 1,7 gebildet. Aus den extern bewerteten Liegenschaften hat sich keine nennenswerte Abwertung aufgrund dieser Maßnahme ergeben.

Die Wertschwankung in Höhe von TEUR –396.383,8 (Vorjahr: TEUR 202.925,7) beinhaltet Verluste aus Neubewertung in Höhe von TEUR –552.867,7 (Vorjahr: TEUR –149.308,7) und Gewinne aus Neubewertung in Höhe von TEUR 156.483,8 (Vorjahr: TEUR –352.234,4).

#### **BESTIMMUNG DER BEIZULEGENDEN ZEITWERTE**

Im Geschäftsjahr 2018 wurden 695 Struktureinheiten des BIG Konzerns durch externe Gutachter bewertet. Dies entspricht einem Fair-Value-Volumen von rund 52,4 % des BIG Portfolios.

Gutachten mit Stichtag vor 2018 werden mit Hilfe des Indikatorenmodells auf wertrelevante Veränderungen ausgewählter Bewertungsparameter (Indikatoren wie z. B. Flächen, Mietniveau etc.) analysiert. Die Indikatoren des Gutachtens werden mit aktuellen Parametern des jeweiligen Bilanzstichtages verglichen.

Bei maßgeblichen Abweichungen wird die Struktureinheit einer externen Neubewertung oder einer internen Plausibilisierung des analysierten Gutachtens zugeführt. Lagen alle Indikatoren innerhalb der vorgegebenen Schwankungsbreiten, wird der Wert der Immobilie (Fair Value), aufgrund des letztgültigen externen Gutachtens, zum jeweiligen Bewertungsstichtag fortgeschrieben.

Eine Struktureinheit ist eine auch aus z. B. mehreren Gebäuden bestehende, Zahlungsmittel generierende Einheit, deren Cashflows nicht abgrenzbar bzw. nicht unabhängig sind bzw. die Liegenschaftsteile nur gemeinsam sinnvoll nutzbar sind.

#### **BEWERTUNGSTECHNIK**

Die Bewertungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erfolgen sowohl gemäß den Vorgaben des IAS 40 in Verbindung mit dem IFRS 13 (für die Ermittlung des Fair Value in Stufe 3) als auch nach den Grundsätzen des Bundesgesetzes über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG) und den europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA – The European Group of Valuers Associations.

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 sind die aktuell vorherrschenden Marktbedingungen in die Parameter der Wertermittlung zu integrieren.

Vermietete gewerbliche Liegenschaften werden in der Regel nach dem Ertragswertverfahren bewertet. Das Ertragswertverfahren ist für die Ermittlung des Verkehrswertes von jenen Objekten maßgeblich, für die die Verzinsung des investierten Kapitals bei der Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als Kaufentscheidung ausschlaggebend ist. Das Ertragswertverfahren ermittelt den auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Barwert aller künftigen Erträge. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens findet das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt vor allem durch Ansatz marktgerechter Ertragsverhältnisse (Nutzungsentgelte und Bewirtschaftungskosten) sowie durch den aus Verkaufspreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatz Eingang in das Wertermittlungsverfahren.

Bei Immobilien in der Entwicklungs- und Herstellungsphase wird das Residualwertverfahren in Anlehnung an die ÖNORM B 1802 – Teil 3 angewendet. Bei Anwendung dieses Verfahrens basieren die Marktwerte auf den im Wege des Ertragswertverfahrens ermittelten Verkehrswerten nach Fertigstellung der Immobilien unter Berücksichtigung der noch anfallenden Aufwendungen.

Für unbebaute Grundstücke bzw. Grundstücke, welche eine unbedeutende, über Niveau liegende Bebauung aufweisen, wird das Vergleichswertverfahren als vorrangiges Verfahren für die Wertermittlung herangezogen. Das Vergleichswertverfahren basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert eines Wertermittlungsobjektes aus der Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke festzustellen. Obwohl das Liegenschaftsbewertungsgesetz das Vergleichswertverfahren gleichrangig mit den übrigen Wertermittlungsverfahren anführt, wird diesem Verfahren bei Vorhandensein geeigneter Vergleichspreise besondere Aussagekraft beigemessen, denn Vergleichspreise für im Wesentlichen gleichartige Grundstücke bieten den sichersten Anhalt für die Verkehrswertermittlung.

Bei Schulen, Universitäten und Spezialimmobilien handelt es sich überwiegend um ertragsorientierte Liegenschaften. Bei der Ermittlung der Fair Values kommt das klassische Ertragswertverfahren im Sinne des § 5 LBG zur Anwendung. Bei nicht ertragsorientierten Liegenschaften erfolgt die Wertermittlung durch externe Gutachter anhand anderer, wissenschaftlich anerkannter Bewertungsmethoden. 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	Buchwert zum 31.12.2018 in TEUR	Inputfaktoren	MIN		MAX
Spezialimmobilien	1.133.742	Kapitalisierungszinssatz	4,0 %	bis	9,2 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	10	bis	55
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	0,5 €	bis	14,8 €
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	0,8 €	bis	10,7 €
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	1,5 €	bis	24,5 €
Schulen	4.017.260	Kapitalisierungszinssatz	4,7 %	bis	7,1 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	10	bis	60
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,3 €	bis	18,1 €
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,4 €	bis	16,9 €
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	1,4 €	bis	27,3 €
Universitäten	2.344.381	Kapitalisierungszinssatz	4,0 %	bis	7,2 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	10	bis	55
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	2,0 €	bis	18,8 €
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	2,0 €	bis	16,0 €
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	2,0 €	bis	29,4 €
<b>Residualwertverfahren für</b>					
Zusammengefasst: Segmente Spezialimmobilien, Schulen und Universitäten	1.577.155	Kapitalisierungszinssatz	3,7 %	bis	5,5 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	35	bis	60
		Nachhaltige Miete EUR/m <sup>2</sup> p.m.	2,9 €	bis	16,4 €
<b>BIG gesamt</b>	<b>9.072.538</b>				
<b>ARE gesamt</b>	<b>2.418.306</b>				
<b>Konzern Projektgesellschaften gesamt</b>	<b>418.842</b>				
<b>Konzern gesamt</b>	<b>11.909.686</b>				

Die wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren im Segment ARE stellen sich nach Bundesländern 2018 wie folgt dar:

ARE Bundesland	Buchwert zum 31.12.2018 in TEUR	Inputfaktoren	MIN	MAX
Burgenland	39.933	Kapitalisierungszinssatz	5,3 %	bis 9,0 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	15	bis 41
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,8 €	bis 9,3 €
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,8 €	bis 8,5 €
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	1,0 €	bis 18,8 €
Kärnten	87.129	Kapitalisierungszinssatz	4,5 %	bis 7,2 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	13	bis 40
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,0 €	bis 8,6 €
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,8 €	bis 8,3 €
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	1,0 €	bis 22,6 €
Niederösterreich	152.044	Kapitalisierungszinssatz	5,2 %	bis 8,4 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	15	bis 47
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,3 €	bis 11,1 €
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,1 €	bis 9,2 €
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	1,5 €	bis 24,1 €
Oberösterreich	153.259	Kapitalisierungszinssatz	5,9 %	bis 8,3 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	8	bis 60
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	0,9 €	bis 9,3 €
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,9 €	bis 9,4 €
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	4,0 €	bis 24,7 €
Salzburg	73.035	Kapitalisierungszinssatz	5,3 %	bis 7,8 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	10	bis 47
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,3 €	bis 8,7 €
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,5 €	bis 8,5 €
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	2,0 €	bis 23,2 €
Steiermark	247.925	Kapitalisierungszinssatz	5,5 %	bis 7,8 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	15	bis 57
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,4 €	bis 11,6 €
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,7 €	bis 9,7 €
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	1,0 €	bis 21,4 €
Tirol	160.724	Kapitalisierungszinssatz	4,0 %	bis 7,4 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	5	bis 45
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	0,7 €	bis 11,1 €
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,0 €	bis 10,0 €
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	1,0 €	bis 21,6 €
Vorarlberg	56.783	Kapitalisierungszinssatz	4,0 %	bis 8,5 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	15	bis 40
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,3 €	bis 9,9 €
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,1 €	bis 8,9 €
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	1,0 €	bis 19,7 €
Wien	1.296.310	Kapitalisierungszinssatz	2,8 %	bis 7,5 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	20	bis 60
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	2,7 €	bis 16,5 €
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	2,9 €	bis 15,7 €
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	1,2 €	bis 23,2 €

ARE Bundesland	Buchwert zum 31.12.2018 in TEUR	Inputfaktoren	MIN	MAX
<b>Residualwertverfahren</b>	<b>Buchwert zum 31.12.2018 in TEUR</b>	<b>Inputfaktoren</b>	<b>MIN</b>	<b>MAX</b>
ARE	151.163	Kapitalisierungszinssatz	5,1 %	bis 6,3 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	25	bis 50
		Nachhaltige Miete EUR/m <sup>2</sup> p.m.	2,8 €	bis 10,3 €
<b>ARE gesamt</b>	<b>2.418.306</b>			

Für 2017 setzten sie sich wie folgt zusammen:

Segment	Buchwert zum 31.12.2017 in TEUR	Inputfaktoren	MIN	MAX
Spezialimmobilien	1.147.471	Kapitalisierungszinssatz	4,0 %	bis 9,0 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	10	bis 50
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	0,7 €	bis 14,4 €
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	0,8 €	bis 10,7 €
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	2,0 €	bis 24,5 €
Schulen	4.113.909	Kapitalisierungszinssatz	5,0 %	bis 7,1 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	10	bis 60
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,3 €	bis 18,0 €
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,3 €	bis 16,7 €
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	1,4 €	bis 27,2 €
Universitäten	2.726.417	Kapitalisierungszinssatz	4,0 %	bis 7,0 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	10	bis 55
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	2,0 €	bis 18,2 €
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	2,0 €	bis 15,6 €
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	2,0 €	bis 28,8 €
<b>Residualwertverfahren für</b>				
Zusammengefasst: Segmente Spezialimmobilien, Schulen und Universitäten	1.323.164	Kapitalisierungszinssatz	3,9 %	bis 5,5 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	35	bis 60
		Nachhaltige Miete EUR/m <sup>2</sup> p.m.	4,8	bis 15,8
<b>BIG gesamt</b>	<b>9.310.961</b>			
<b>ARE gesamt</b>	<b>2.441.507</b>			
<b>Konzern Projektgesellschaften gesamt</b>	<b>201.058</b>			
<b>Konzern gesamt</b>	<b>11.953.527</b>			

ARE Bundesland	Buchwert zum 31.12.2017 in TEUR	Inputfaktoren	MIN	MAX
Burgenland	36.929	Kapitalisierungszinssatz	3,0 %	bis 9,0 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	15	bis 44
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,6 €	bis 9,2 €
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,6 €	bis 8,5 €
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	1,0 €	bis 17,9 €
Kärnten	94.509	Kapitalisierungszinssatz	4,2 %	bis 7,4 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	15	bis 45
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,3 €	bis 8,7 €
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,9 €	bis 8,4 €
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	1,0 €	bis 21,8 €

ARE Bundesland	Buchwert zum 31.12.2017 in TEUR	Inputfaktoren	MIN	MAX
Niederösterreich	153.877	Kapitalisierungszinssatz	4,5 %	bis 8,0 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	15	bis 45
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,5 €	bis 11,1 €
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,0 €	bis 9,2 €
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	1,0 €	bis 24,0 €
Oberösterreich	158.712	Kapitalisierungszinssatz	6,0 %	bis 8,0 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	10	bis 60
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	0,9 €	bis 9,3 €
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,9 €	bis 9,4 €
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	4,0 €	bis 24,7 €
Salzburg	99.278	Kapitalisierungszinssatz	5,0 %	bis 7,6 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	10	bis 45
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,4 €	bis 8,6 €
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,8 €	bis 8,5 €
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	2,0 €	bis 23,0 €
Steiermark	253.693	Kapitalisierungszinssatz	5,1 %	bis 7,3 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	15	bis 58
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,3 €	bis 11,6 €
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,7 €	bis 9,6 €
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	1,0 €	bis 21,4 €
Tirol	158.178	Kapitalisierungszinssatz	4,0 %	bis 7,4 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	5	bis 50
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	0,7 €	bis 11,1 €
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	0,7 €	bis 10,0 €
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	1,0 €	bis 21,6 €
Vorarlberg	57.749	Kapitalisierungszinssatz	4,0 %	bis 8,0 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	15	bis 40
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,3 €	bis 9,6 €
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,1 €	bis 9,0 €
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	0,9 €	bis 20,5 €
Wien	1.382.942	Kapitalisierungszinssatz	2,9 %	bis 7,5 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	16	bis 60
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,1 €	bis 15,3 €
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	2,4 €	bis 15,3 €
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	1,2 €	bis 21,7 €
<b>Residualwertverfahren</b>	<b>Buchwert zum 31.12.2017 in TEUR</b>	<b>Inputfaktoren</b>	<b>MIN</b>	<b>MAX</b>
ARE	45.641	Kapitalisierungszinssatz	2,5 %	bis 6,1 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	40	bis 78
		Nachhaltige Miete EUR/m <sup>2</sup> p.m.	5,9 €	bis 26,2 €
<b>ARE gesamt</b>	<b>2.441.508</b>			

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.

In Anlehnung an das ESMA-Papier vom 31. Oktober 2017 (Decision ref EECS/0117-08-Fair value measurement disclosures of unobservable inputs) wurde zum 31. Dezember 2018 die Aussagekraft im Vergleich zum Vorstichtag insofern verbessert, als

anstelle des Mietausfallwagnisses die Parameter IST-Miete in EUR/m<sup>2</sup> und nachhaltige Miete in EUR/m<sup>2</sup> in die Aufstellung mitaufgenommen wurden.

### 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 Kapitalisierungszinssätzen ab. Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien beträgt per 31. Dezember 2018 in der ARE TEUR 2.418.305,8 und in der BIG TEUR 9.072.538,6.

Für die Ermittlung der Sensitivitäten wurden jeweils bei ARE und BIG die – nach Höhe ihres beizulegenden Zeitwertes – zehn größten Struktureinheiten ausgewählt, die ausschließlich Immobilien mit Alleineigentumsobjekten umfassen, auf welchen sich keine Immobilien befinden, die zum 31. Dezember 2018 als Anlage in Bau identifiziert wurden oder die als unbebautes Grundstück bewertet wurden. Das beizulegende Zeitwert-Volumen dieser ausgewählten Immobilien beträgt per 31. Dezember 2018 in der ARE TEUR 590.419,0 (rund 24 % des gesamten beizulegenden Zeitwertes der gehaltenen Immobilien der ARE) und in der BIG TEUR 1.024.042,0 (rund 11 % des gesamten beizulegenden Zeitwertes 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 Kapitalisierungszinssätze und der Restnutzungsdauer:

<b>Änderung des nachhaltigen Jahresrohertrages</b> in TEUR	<b>-10 %</b>	<b>Ausgangswert</b>	<b>+10 %</b>
ARE	2.205.126,7 -8,82 %	2.418.305,8 100 %	2.631.485 +8,82 %
BIG	8.257.918,0 -8,98 %	9.072.538,6 100 %	9.887.159,2 +8,98 %

<b>Änderung des Kapitalisierungszinssatzes</b> in TEUR	<b>+50 Basispunkte</b>	<b>Ausgangswert</b>	<b>-50 Basispunkte</b>
ARE	2.214.155,9 -8,44 %	2.418.305,8 100 %	2.656.591,5 +9,85 %
BIG	8.406.633,0 -7,34 %	9.072.538,6 100 %	9.853.297,0 +8,61 %

<b>Änderung der Restnutzungsdauer</b> in TEUR	<b>-5 Jahre</b>	<b>Ausgangswert</b>	<b>+5 Jahre</b>
ARE	2.346.832,5 -2,96 %	2.418.305,8 100 %	2.477.220,9 +2,44 %
BIG	8.919.165,1 -1,69 %	9.072.538,6 100 %	9.189.223,5 +1,29 %

Die Änderung des nachhaltigen Jahresrohertrages um jeweils +/-10 %, des Kapitalisierungszinssatzes um jeweils +/-50 Basispunkte führt zu einer Schwankungsbreite des beizulegenden Zeitwertes der gehaltenen Immobilien von -8,44 % bis +9,85 % und liegt demnach im Bereich der seitens des Marktes allgemein anerkannten Bandbreite von +/-10 %, die aus unterschiedlichen Einschätzungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der künftigen Entwicklungen der Märkte und deren Auswirkungen auf den Verkehrswert der Immobilie resultieren kann.



## 8.2 Selbst genutzte Immobilien, sonstige Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte

Zum 31. Dezember 2018 waren keine Sachanlagen sowie immateriellen Vermögenswerte als Sicherheiten für Verbindlichkeiten verpfändet.

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Selbst genutzte Immobilien</b>		
<b>in TEUR</b>		
Stand 01.01.	0,0	39.023,2
Zugänge aus Erwerb Immobiliengesellschaft	47.266,1	0,0
Abgänge	0,0	-2,2
Abschreibung	-541,8	-759,5
Neubewertungsergebnis	0,0	26.588,7
Umgliederung zu als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,0	-64.850,1
<b>Stand 31.12.</b>	<b>46.724,4</b>	<b>0,0</b>
Anschaffungs- und Herstellungskosten	47.266,1	52.625,2
Kumulierte Abschreibung	-541,8	-14.363,8
Neubewertungsergebnis	0,0	26.588,7
Umgliederung zu als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,0	-64.850,1
<b>Stand 31.12.</b>	<b>46.724,4</b>	<b>0,0</b>

Im Geschäftsjahr 2017 wurden zwei Gebäude in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien umgegliedert, da diese vom Konzern nicht mehr genutzt werden und beschlossen wurde, sie an Dritte zu vermieten. Im Geschäftsjahr 2018 wurde das von der BIG als Büro angemietete neue Gebäude gekauft.

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Sonstige Sachanlagen</b>		
<b>in TEUR</b>		
Stand 01.01.	3.512,1	2.883,8
Zugänge	3.535,8	2.345,5
Abgänge	-229,5	-419,6
Abschreibung	-1.246,5	-1.297,5
<b>Stand 31.12.</b>	<b>5.571,9</b>	<b>3.512,1</b>
Anschaffungs- und Herstellungskosten	18.547,7	15.804,5
Kumulierte Abschreibung	-12.975,8	-12.292,3
<b>Stand 31.12.</b>	<b>5.571,9</b>	<b>3.512,1</b>

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Immaterielle Vermögenswerte</b>		
<b>in TEUR</b>		
Stand 01.01.	1.328,3	1.652,1
Zugänge	231,1	366,1
Abgänge	-36,7	0,0
Abschreibung	-484,4	-689,9
<b>Stand 31.12.</b>	<b>1.038,2</b>	<b>1.328,3</b>

<b>Immaterielle Vermögenswerte</b> in TEUR	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Anschaffungs- und Herstellungskosten	8.781,6	8.601,1
Kumulierte Abschreibung	-7.743,4	-7.272,7
<b>Stand 31.12.</b>	<b>1.038,2</b>	<b>1.328,3</b>

### 8.3 Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen

in TEUR	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Campus WU GmbH	429.390,8	441.437,8
FoDo Holding GmbH & Co KG	10.016,4	10.277,3
Erdberger Lände 36–38 Projektentwicklung GmbH	8.237,6	0,0
FJK 51 Projektentwicklungs GmbH & CoKG	7.505,5	7.510,1
Residenz am Hamerlingpark GmbH & Co KG	3.874,7	10.292,9
Wien 3420 Aspern Development AG	3.276,2	2.377,0
FLORA24 GmbH	2.471,0	1.936,7
SCHÖPF15A GmbH	1.633,9	1.111,5
BIG Liegenschaften Strasshof Verwertung und Entwicklungs GmbH	1.043,4	1.353,5
Kirchner-Kaserne Projektentwicklungs GmbH	756,7	546,8
Engerthstraße 187 Errichtungsges.m.b.H.	624,8	231,3
NOE Central St. Pölten Verwertungs GmbH	2.567,8	2.291,6
Perfekt A Wohnbau GmbH (vormals: ARE DEV VG VIER Beteiligungsverwaltungs GmbH)	225,5	17,2
SYMBIO B52 GmbH	211,2	0,0
SYMBIOCITY GmbH	160,8	0,0
Kolingasse 16 Beteiligungsverwaltung GmbH	17,2	0,0
Kaarstraße 21 GmbH	144,9	3.415,3
Trillple Management GmbH	83,2	62,3
SYMBIO I GmbH	66,9	0,0
WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	29,1	0,0
HAPA Projektmanagement GmbH	22,6	21,1
FoDo Management GmbH (vormals ARP Twentyfour)	22,1	19,8
OIC – Open Innovation Center GmbH (vormals: ARE DEV VG NEUN Beteiligungsverwaltungs GmbH)	17,5	0,0
EHKS 12 GmbH & Co KG	156,5	0,0
ND Beteiligungen GmbH	17,0	17,7
Wohnbau Eschenpark 1 GmbH (vormals: ARE DEV VG FÜNF Beteiligungsverwaltungs GmbH)	12,6	17,2
FJK 51 Projektentwicklungs GmbH	10,2	13,5
ERD 38 Beteiligungen GmbH	10,2	13,9
Nuss Errichtung GmbH	9,4	110,0
Schnirchgasse 9–9A GmbH & CoKG	0,0	172,2
Parlamentsgebäudesanierungsgesellschaft m.b.H.	0,0	17,2
ERD38 TU GmbH	0,0	0,0
	<b>472.615,4</b>	<b>483.263,7</b>

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

in TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Eigentumsanteil	51%	51%
Langfristige Vermögenswerte	498.200,0	500.800,0
Kurzfristige Vermögenswerte	3.594,2	2.958,4
Langfristige Schulden	-5.683,8	-4.595,7
Passive latente Steuer	-20.824,7	-18.623,5
Kurzfristige Schulden	-2.661,2	-3.023,8
<b>Nettovermögen</b>	<b>472.624,4</b>	<b>477.515,3</b>
davon Anteil BIG (inkl. alinearer Zuschüsse)	429.390,8	441.437,8
davon Anteil WU	43.233,6	36.077,6

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

in TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.301,2	2.565,2
Langfristige finanzielle Schulden	0,0	0,0
Kurzfristige finanzielle Schulden	-2.046,7	-2.365,6

Die Überleitung vom anteiligen Nettovermögen stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Anteil am Nettovermögen zum 01.01.	441.437,8	452.248,5
Gesamtergebnis, das dem Konzern zuzurechnen ist	1.239,1	2.475,3
Erhaltene Dividende	-3.733,5	-3.733,5
Abschichtung	-9.552,6	-9.552,6
<b>Anteil am Nettovermögen zum 31.12.</b>	<b>429.390,8</b>	<b>441.437,8</b>

in TEUR	2018	2017
Umsatzerlöse	11.837,8	12.030,2
Periodenergebnis	2.429,6	4.853,6
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>2.429,6</b>	<b>4.853,6</b>

Der Rückgang des Periodenergebnisses der Campus WU GmbH ist darauf zurückzuführen, dass es im Vorjahr Versicherungsvergütungen aufgrund eines Fassadenschadens gab. Des Weiteren wurden im Vorjahr Rückstellungen im Zusammenhang mit einem Brandschaden aus dem Geschäftsjahr 2012 aufgelöst.

in TEUR	2018	2017
Neubewertungsergebnis	-2.600,0	-1.327,7
Ertragsteuern	-2.201,2	-2.519,2

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

in TEUR	<b>31.12.2018</b>	31.12.2017
Stand zum 01.01.	483.263,7	502.587,7
Anpassungen aufgrund Erstanwendung IFRS 15	1.174,8	0,0
Angepasster Stand 01.01.	484.438,5	502.587,7
Zugang	148,4	0,0
Konsolidierungskreisänderung	17,5	-333,0
Direkte Anteilsverkäufe/Abschichtung	-9.569,7	-9.543,6
Veränderungen Kapital durch Dividenden	-26.660,2	-14.149,7
Veränderung Kapital durch Zuzahlungen	1.203,9	360,1
Anteil am Jahresergebnis	20.986,5	4.342,1
Im Jahresergebnis enthaltene Aufwertung von Darlehen an Equity-Gesellschaften	-1.767,47	0,0
Anteil am Jahresergebnis abgegrenzt	3.818,4	0,0
<b>Stand zum 31.12.</b>	<b>472.615,4</b>	<b>483.263,7</b>

#### 8.4 Sonstige Vermögenswerte

in TEUR	<b>31.12.2018</b>	31.12.2017
Wertpapiere zur Veräußerung verfügbar	858,8	869,2
Ausleihungen und sonstige langfristige Forderungen	23.459,4	25.998,3
Forderungen aus Finanzierungsleasing	7.386,8	8.100,2
Langfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	33.869,0	36.856,5
	<b>65.574,0</b>	<b>71.824,1</b>

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 11.450,4 (Vorjahr: TEUR 6.545,7) an nicht finanziellen Vermögenswerten enthalten.

Die Ausleihungen betreffen gewährte Kredite an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen und an Dritte. Von den Forderungen gegenüber einem Gemeinschaftsunternehmen und dessen Tochtergesellschaften sind TEUR 2.558,6 (Vorjahr: TEUR 7.100,8) nachrangig. Im Berichtsjahr wurde eine Wertaufholung an Ausleihungen gegenüber nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen in Höhe von TEUR 1.767,7 (Vorjahr: Wertberichtigung TEUR 923,1) vorgenommen. Der Buchwert der ausgewiesenen Wertpapiere, Ausleihungen und Forderungen repräsentiert das maximale Kreditrisiko zum Bilanzstichtag.

Zum Stichtag des Geschäftsjahres 2018 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 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	2018	2017
Stand 01.01.	50.162,0	70.457,7
Abgang/Zugang aus Änderung des Konsolidierungskreises	-3.754,8	1.104,4
Zugänge Immobilien	0,0	3,7
Umgliederung zwischen IAS 40 und IAS 2	36.743,7	-3.885,8
Bestandsveränderung	14.876,7	-17.518,0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>98.027,6</b>	<b>50.162,0</b>

Für TEUR 89.080,2 (Vorjahr: TEUR 41.283,0) der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien wird eine Realisierung nach mehr als 12 Monaten erwartet.

Es wurden TEUR 926,7 (Vorjahr: TEUR 506,1) an Fremdkapitalkosten mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 3,06 % (Vorjahr: 3,28 %) bei zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien auf die Herstellungskosten aktiviert.

Vorräte Mieterinvestitionen in TEUR	2018	2017
Stand 01.01.	42.301,3	28.109,0
Bestandsveränderung	7.904,9	14.192,3
<b>Stand 31.12.</b>	<b>50.206,1</b>	<b>42.301,3</b>

## 8.6 Forderungen und sonstige Vermögenswerte

in TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Forderungen aus Finanzierungsleasing	1.720,1	1.720,1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	36.522,2	43.632,1
Vertragsvermögenswerte	13.625,4	0,0
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	21.510,8	13.536,3
Ausleihungen	1.887,6	1.855,4
<b></b>	<b>75.266,1</b>	<b>60.744,0</b>

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 28.342,8 (Vorjahr: TEUR 30.851,3).

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 – die Vergleichswerte für 2017 zeigen das Wertberichtigungskonto nach IAS 39 und enthalten Einzelwertberichtigungen:

in TEUR	2018	2017
Stand 01.01. nach IAS 39	284,0	413,4
Anpassung aus der erstmaligen Anwendung von IFRS 9	303,1	0,0
Stand 01.01. nach IFRS 9	587,1	413,4
Zuführungen	130,7	91,8
Verbrauch	-115,4	-0,9
Auflösungen	-41,7	-220,3
Nettoneubewertung der Wertberichtigungen	106,8	0,0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>667,6</b>	<b>284,0</b>

Die Aufwendungen für die vollständige Ausbuchung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betragen im Geschäftsjahr 2018 TEUR 44,8 (Vorjahr: TEUR 66,5).

Die Einzelwertberichtigungen in Höhe von TEUR 257,6 (Vorjahr TEUR: 284,0) resultieren vor allem aus Differenzen bei Miet- und Betriebskostenvorschreibungen.

Der Konzern verwendet eine Wertberichtigungsmatrix, 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 nur rund 6 % 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 Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Forderungen, getrennt nach Republik Österreich und Dritte sowie nach Mietforderungen, Verkaufsforderungen und sonstigen Forderungen zum 31. Dezember 2018.

Republik Österreich in TEUR	Bruttobuchwert 31.12.2018	Ausfall- wahrscheinlichkeit	Verlustquote	Wertberichtigung 31.12.2018	Beeinträchtigte Bonität
Aktuell fällig	12.232,5	0 %	100 %	0,0	Nein
1–30 Tage überfällig	8,6	0 %	100 %	0,0	Nein
31–60 Tage überfällig	0,9	0 %	100 %	0,0	Nein
61–90 Tage überfällig	1.089,3	0 %	100 %	0,0	Nein
Über 90 Tage überfällig	3,2	0 %	100 %	0,0	Nein
Über 180 Tage überfällig	0,0	100 %	100 %	0,0	Nein



<b>Mietforderungen Dritte</b> in TEUR	<b>Bruttobuchwert</b> 31.12.2018	<b>Ausfall-</b> <b>wahrscheinlichkeit</b>	<b>Verlustquote</b>	<b>Wertberichtigung</b> 31.12.2018	<b>Beeinträchtigte</b> <b>Bonität</b>
Aktuell fällig	217,4	6,2 %	100 %	13,5	Nein
1–30 Tage überfällig	53,1	6,2 %	100 %	3,3	Nein
31–60 Tage überfällig	63,3	6,2 %	100 %	3,9	Nein
61–90 Tage überfällig	13,6	6,2 %	100 %	0,8	Nein
Über 90 Tage überfällig	244,9	6,2 %	100 %	15,2	Nein
Über 180 Tage überfällig	238,9	100,0 %	100 %	238,9	Nein

<b>Verkaufsforderungen Dritte</b> in TEUR	<b>Bruttobuchwert</b> 31.12.2018	<b>Ausfall-</b> <b>wahrscheinlichkeit</b>	<b>Verlustquote</b>	<b>Wertberichtigung</b> 31.12.2018	<b>Beeinträchtigte</b> <b>Bonität</b>
Aktuell fällig	7.228,1	0,0 %	100 %	0,0	Nein
1–30 Tage überfällig	0,0	0,0 %	100 %	0,0	Nein
31–60 Tage überfällig	0,0	0,0 %	100 %	0,0	Nein
61–90 Tage überfällig	0,0	0,0 %	100 %	0,0	Nein
Über 90 Tage überfällig	0,0	0,0 %	100 %	0,0	Nein

<b>Sonstige Forderungen Dritte</b> in TEUR	<b>Bruttobuchwert</b> 31.12.2018	<b>Ausfall-</b> <b>wahrscheinlichkeit</b>	<b>Verlustquote</b>	<b>Wertberichtigung</b> 31.12.2018	<b>Beeinträchtigte</b> <b>Bonität</b>
Aktuell fällig	1.004,9	6,2 %	100 %	62,3	Nein
1–30 Tage überfällig	0,0	6,2 %	100 %	0,0	Nein
31–60 Tage überfällig	0,0	6,2 %	100 %	0,0	Nein
61–90 Tage überfällig	0,0	6,2 %	100 %	0,0	Nein
Über 90 Tage überfällig	0,0	6,2 %	100 %	0,0	Nein

## 8.7 Liquide Mittel

in TEUR	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Guthaben bei Kreditinstituten	54.024,1	48.916,6
Kassenbestand	4,9	4,8
	<b>54.029,1</b>	<b>48.921,5</b>

Im Guthaben bei Kreditinstituten sind Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 45,3 nach IFRS 9 enthalten und die Entwicklung wird in Punkt 8.6 gezeigt.

## 8.8 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 9 und IFRS 15, 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 5.12 verwiesen.

Die Geschäftsführung schlägt vor, eine Dividende in Höhe von EUR 296,7 Mio. zu beschließen. Davon soll ein Betrag in Höhe von EUR 200,0 Mio. an den Eigentümer ausbezahlt werden. Die restliche Dividendenverbindlichkeit soll im Rahmen der Sonderprogramme 2014 und 2017 mit Forderungen gegengerechnet werden. Dieser Gewinnverwendungsvorschlag muss noch durch den Aufsichtsrat geprüft und von der Generalversammlung beschlossen werden, sodass der endgültige Ausschüttungsbeschluss von diesem Vorschlag abweichen kann.

#### 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, die nicht zur Gänze im Konzerneigentum stehen. Unverändert zu den Vorjahren stellt auch eine solide Eigenkapitalquote ein wesentliches Ziel dar. Mit einer Eigenkapitalquote von 54,3 % 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 5.12).

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.

## 8.9 Personalarückstellungen

Die langfristigen Personalarückstellungen betreffen den Barwert der Verpflichtungen für:

in TEUR	2018	2017
Abfertigungsverpflichtungen	7.060,4	6.814,4
Pensionszahlungsverpflichtungen	1.023,4	1.059,4
Jubiläumsgeldverpflichtungen	4.476,0	4.264,2
	<b>12.559,9</b>	<b>12.138,0</b>

Noch nicht konsumierte Urlaube per 31. Dezember 2018 in Höhe von TEUR 4.706,6 (Vorjahr: TEUR 4.881,0) 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 1,75 % (Vorjahr: 1,5 %), künftig erwarteter Bezugsröhungen von 3,0 % (Vorjahr: 3,0 %) und eines Pensionsalters von 62,0 Jahren bei Frauen und Männern. Die Fluktuationsrate ist altersabhängig gestaffelt und beträgt zwischen 1,0 % und 5,0 % (Vorjahr: 1,0 % 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	2018	2017
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen am 01.01.	6.814,4	6.582,5
Zinsaufwand	100,3	95,2
Dienstzeitaufwand	248,7	262,3
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	-69,6	127,5
Abfertigungszahlungen	-33,4	-253,1
<b>Barwert der Abfertigungsverpflichtungen am 31.12.</b>	<b>7.060,4</b>	<b>6.814,4</b>

Am 31. Dezember 2018 lag die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Verpflichtung bei 10,4 Jahren (Vorjahr: 10,7 Jahre). Die erwarteten künftigen Auszahlungen aus dem Plan für das Geschäftsjahr 2019 betragen TEUR 240,0 (Vorjahr: TEUR 0,0).

#### RÜCKSTELLUNGEN FÜR PENSIONEN

Die Rückstellungen für Pensionen werden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren auf Basis eines Zinssatzes von 1,75 % (Vorjahr: 1,5 %) unter Zugrundelegung der Berechnungstafeln von Pagler & Pagler berechnet. Die erwarteten Pensionssteigerungen wurden mit 2,0 % (Vorjahr: 2,0 %) angenommen.

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

in TEUR	2018	2017
Barwert der Pensionsverpflichtungen am 01.01.	1.059,4	1.108,8
Zinsaufwand	15,4	16,1
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	13,8	-0,8
Pensionszahlungen	-65,2	-64,7
<b>Barwert der Pensionsverpflichtungen am 31.12.</b>	<b>1.023,4</b>	<b>1.059,4</b>

Am 31. Dezember 2018 lag die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Verpflichtung bei 9,4 Jahren (Vorjahr: 9,8 Jahre).

Die erwarteten künftigen Auszahlungen aus dem Plan für das Geschäftsjahr 2019 betragen TEUR 67,0 (Vorjahr: TEUR 66,0).

#### 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 1,75 % (Vorjahr: 1,5 %), künftig erwarteter Bezugserhöhungen von 3,0 % (Vorjahr: 3,0 %) und eines Pensionsalters von 62,0 Jahren bei Frauen und Männern. Die Fluktuationsrate ist altersabhängig gestaffelt und beträgt zwischen 1,0 und 5,0 % (Vorjahr: 1,0 bis 5,0 %). Der Barwert der Verpflichtungen für Jubiläumsgeldzahlungen hat sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	2018	2017
Barwert der Jubiläumsgeldverpflichtungen am 01.01.	4.264,2	4.286,4
Zinsaufwand	58,3	59,3
Dienstzeitaufwand	258,3	259,7
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	259,4	-136,5
Jubiläumsgeldzahlungen	-364,3	-204,7
<b>Barwert der Jubiläumsgeldverpflichtungen am 31.12.</b>	<b>4.476,0</b>	<b>4.264,2</b>

### SENSITIVITÄTSANALYSE

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

### SENSITIVITÄTEN

Rückstellung für Abfertigungen in TEUR	2018		2017	
	Erhöhung	Minderung	Erhöhung	Minderung
Abzinsungssatz (1 % Veränderung)	-698	820	-688	812
Zukünftige Lohn- oder Gehaltssteigerungen (1 % Veränderung)	772	-718	759	-707

Rückstellung für Pensionen in TEUR	2018		2017	
	Erhöhung	Minderung	Erhöhung	Minderung
Abzinsungssatz (1 % Veränderung)	-88	102	-95	110
Zukünftige Pensionserhöhungen (1 % Veränderung)	98	-94	102	-102

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 01.01.2018	Verwendung	Auflösung	Dotierung	Buchwert 31.12.2018	Davon kurzfristig	langfristig
Noch nicht konsumierte Urlaube	4.881,0	-174,4	0,0	0,0	4.706,6	4.706,6	0,0
Prämien	3.250,2	-2.745,2	-508,2	3.057,1	3.053,8	3.053,8	0,0
Gutstunden	592,6	-18,8	-11,9	16,5	578,4	578,4	0,0
Sozialfonds	30,0	-17,5	0,0	17,5	30,0	30,0	0,0
	<b>8.753,8</b>	<b>-2.956,0</b>	<b>-520,1</b>	<b>3.091,1</b>	<b>8.368,9</b>	<b>8.368,9</b>	<b>0,0</b>

## 8.10 Sonstige Rückstellungen

in TEUR	Buchwert 01.01.2018	Verwendung	Auflösung erfolgswirksam	Auflösung erfolgsneutral	Dotierung	Buchwert 31.12.2018	kurzfristig	langfristig
Ausstehende Rechnungen	175.631,3	124.336,8	3.890,8	18.157,6	143.780,2	173.026,3	166.045,3	6.981,0
Drohverluste	38.392,5	1.519,2	74,0	26,0	7.370,0	44.143,3	0,0	44.143,3
Bilanz- und Prüfungskosten	135,6	135,6	0,0	0,0	150,0	150,0	150,0	0,0
Rechts- und Beratungsaufwendungen	845,2	231,7	164,4	31,1	490,6	908,6	908,6	0,0
Mietgutschriften	35.790,4	21.153,2	2.109,9	0,0	9.019,7	21.546,9	21.546,9	0,0
Dekontaminierung	720,0	0,0	720,0	0,0	250,0	250,0	250,0	0,0
Aufschließungskosten	2.846,0	1.526,7	0,0	0,0	2.057,9	3.377,2	3.377,2	0,0
Sonstige	2.391,2	1.466,3	339,2	0,4	2.521,0	3.106,3	3.106,3	0,0
	<b>256.752,2</b>	<b>150.369,5</b>	<b>7.298,4</b>	<b>18.215,1</b>	<b>165.639,4</b>	<b>246.508,7</b>	<b>195.384,4</b>	<b>51.124,3</b>

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.

In der Dotierung der Rückstellung für drohende Verluste ist ein Betrag in Höhe von TEUR 1.368,3 (Vorjahr: TEUR 1.429,4) aus der Aufzinsung der Rückstellung enthalten.

## 8.11 Rückstellungen für tatsächliche Ertragsteuern

Die Rückstellungen für tatsächliche Ertragsteuern in Höhe von TEUR 22.978,0 (Vorjahr: TEUR 25.888,8) betrifft mit TEUR 22.978,0 (Vorjahr: TEUR 25.888,8) die Ertragsteuern des laufenden Berichtsjahres.

## 8.12 Finanzverbindlichkeiten

31.12.2018 in TEUR	Laufzeit			Summe Buchwert
	Bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	Über 5 Jahre	
Anleihen	582.953,9	175.485,8	1.374.215,9	2.132.655,6
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	0,0	18.240,0	0,0	18.240,0
Bankverbindlichkeiten und ähnliche Finanzierungen	654.101,8	175.819,0	658.786,7	1.488.707,6
	<b>1.237.055,7</b>	<b>369.544,8</b>	<b>2.033.002,7</b>	<b>3.639.603,2</b>

31.12.2017 in TEUR	Laufzeit			Summe Buchwert
	Bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	Über 5 Jahre	
Anleihen	139.675,9	736.661,4	1.367.429,6	2.243.766,9
Bankverbindlichkeiten und ähnliche Finanzierungen	398.482,5	151.134,3	640.544,8	1.190.161,6
	<b>538.158,3</b>	<b>887.795,7</b>	<b>2.007.974,4</b>	<b>3.433.928,4</b>

Die BIG hat zwei im Geschäftsjahr 2018 auslaufende Anleihen über JPY 5.000 Mio. (Fixzinssatz 1,69 %), und CHF 120 Mio. (2,125 %) zurückgezahlt. Aufgrund der Absicherung ergab sich dadurch keine Ergebnisauswirkung.

Weiters wurde im Geschäftsjahr 2018 ein variabel verzinsten Kredit mit einem Anfangsnominale von TEUR 15.304,7 (Nominale Vorjahr: TEUR 1.434,8) zurückgezahlt.

Die Konditionen der wesentlichen Finanzverbindlichkeiten stellen sich inklusive Vergleichsjahr wie folgt dar. Die Zeitwerte beinhalten weder Stückzinsen noch Geldbeschaffungskosten.

## 2018

### Anleihen (kein Hedge Accounting)

Nominale in TEUR	Wäh- rung	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	49.927	68.266	2.165	2.165	6.495	65.155
50.000	EUR	14.12.2011	14.12.2026	4,11	50.000	64.092	2.055	2.055	6.165	56.165
21.000	EUR	03.06.2011	03.06.2031	4,45	20.923	30.068	935	935	2.804	28.476
9.000	EUR	25.05.2011	25.05.2026	4,35	8.983	11.811	392	392	1.175	10.175
150.000	EUR	27.10.2011	27.10.2031	4,00	149.615	187.940	6.000	6.000	18.000	198.000
50.000	EUR	26.01.2012	26.01.2032	4,07	49.868	69.918	2.035	2.035	6.105	68.315
32.500	EUR	01.12.2014	01.12.2020	variabel	32.458	32.625	0	32.500	0	0
20.000	EUR	18.05.2011	18.05.2026	4,55	19.985	26.067	909	909	2.727	22.727
150.000	EUR	18.01.2012	18.01.2027	4,05	149.733	193.937	6.075	6.075	18.225	174.300
100.000	EUR	19.01.2012	19.01.2032	4,07	99.736	139.892	4.070	4.070	12.210	136.630
250.000	EUR	13.09.2017	13.09.2019	variabel	250.183	250.710	250.076	0	0	0
200.000	EUR	05.09.2012	05.09.2042	3,89	199.368	305.197	7.780	7.780	23.340	347.820
250.000	EUR	06.05.2016	06.05.2036	1,71	249.132	269.632	4.263	4.263	12.788	305.413
100.000	EUR	03.07.2017	13.01.2033	1,46	99.638	105.546	1.461	1.461	4.383	114.610

### Anleihen (Hedge Accounting)

Nominale in TEUR	Wäh- rung	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
44.370	CHF	CFH/FVH	23.05.2007	23.05.2033	4,57	44.345	61.679	1.400	1.400	4.200	58.368
133.109	CHF	CFH/FVH	01.09.2006	01.09.2031	4,48	132.963	180.520	4.173	4.173	12.519	166.492
221.848	CHF	CFH/FVH	16.07.2007	16.07.2019	4,74	221.848	230.098	229.080	0	0	0
110.924	CHF	CFH/FVH	16.07.2007	16.07.2019	4,70	110.924	115.049	114.540	0	0	0
50.000	EUR	CFH	10.02.2010	10.02.2025	4,38	49.998	51.096	172	173	519	50.216
39.730	JPY	CFH/FVH	29.09.2005	29.09.2020	3,50	39.730	41.084	705	40.435	0	0
47.676	JPY	CFH/FVH	10.02.2006	10.02.2021	3,82	47.676	50.186	901	901	48.577	0
55.622	JPY	CFH/FVH	15.03.2007	16.03.2022	4,35	55.622	59.899	1.149	1.149	57.919	0

### Kredite (kein Hedge Accounting)

Nominale in TEUR	Wäh- rung	LZ von	LZ bis	Zinssatz	Buchwert in TEUR	Zeitwert in TEUR	Zins- und Tilgungszahlungen			
							< 12 Monate	< 2 Jahre	< 5 Jahre	> 5 Jahre
791.481	EUR	2001	2038	variabel/fix	791.481	951.278	114.622	76.726	184.736	641.996

### Kredite (Hedge Accounting)

Nominale in TEUR	Wäh- rung	Absicherung*	LZ von	LZ bis	Zinssatz nach Sicherung	Buchwert in TEUR	Zeitwert in TEUR	Zins- und Tilgungszahlungen			
								< 12 Monate	< 2 Jahre	< 5 Jahre	> 5 Jahre
71.153	EUR	CFH	2010	2038	fix	70.756	76.638	2.918	2.872	9.035	62.431

\* CFH = Cash Flow Hedge, FVH = Fair Value Hedge



**2017**  
**Anleihen (kein Hedge Accounting)**

Nominale in TEUR	Wäh- rung	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	49.920	70.495	2.165	2.165	6.495	67.320
50.000	EUR	14.12.2011	14.12.2026	4,11	50.000	64.619	2.055	2.055	6.165	58.220
21.000	EUR	03.06.2011	03.06.2031	4,45	20.917	30.227	935	935	2.804	29.411
9.000	EUR	25.05.2011	25.05.2026	4,35	8.981	11.920	392	392	1.175	10.566
150.000	EUR	27.10.2011	27.10.2031	4,00	149.585	186.527	6.000	6.000	18.000	204.000
50.000	EUR	26.01.2012	26.01.2032	4,07	49.858	70.649	2.035	2.035	6.105	70.350
32.500	EUR	01.12.2014	01.12.2020	variabel	32.437	32.655	0	0	32.500	0
20.000	EUR	18.05.2011	18.05.2026	4,55	19.983	26.841	909	909	2.727	23.636
150.000	EUR	18.01.2012	18.01.2027	4,05	149.699	198.854	6.075	6.075	18.225	180.375
100.000	EUR	19.01.2012	19.01.2032	4,07	99.716	141.345	4.070	4.070	12.210	140.700
250.000	EUR	13.09.2017	13.09.2019	variabel	250.443	251.817	56	250.042	0	0
200.000	EUR	05.09.2012	05.09.2042	3,89	199.342	302.191	7.780	7.780	23.340	355.600
250.000	EUR	06.05.2016	06.05.2036	1,71	249.083	264.992	4.263	4.263	12.788	309.675
100.000	EUR	03.07.2017	13.01.2033	1,46	99.613	103.119	777	1.461	4.383	116.071

**Anleihen (Hedge Accounting)**

Nominale in TEUR	Wäh- rung	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
42.728	CHF	CFH/FVH	23.05.2007	23.05.2033	4,57	42.702	61.434	1.348	1.348	4.044	57.556
102.547	CHF	CFH/FVH	12.10.2005	12.10.2018	3,40	102.507	105.374	104.736	0	0	0
128.183	CHF	CFH/FVH	01.09.2006	01.09.2031	4,48	128.032	178.592	4.019	4.019	12.056	164.350
213.639	CHF	CFH/FVH	16.07.2007	16.07.2019	4,74	213.639	229.860	6.965	220.603	0	0
106.819	CHF	CFH/FVH	16.07.2007	16.07.2019	4,70	106.819	114.930	3.482	110.302	0	0
50.000	EUR	CFH	10.02.2010	10.02.2025	4,38	49.998	51.272	164	163	490	50.368
37.034	JPY	CFH/FVH	29.09.2005	29.09.2020	3,50	37.034	38.944	657	657	37.692	0
44.441	JPY	CFH/FVH	10.02.2006	10.02.2021	3,82	44.441	47.707	840	840	46.121	0
51.848	JPY	CFH/FVH	15.03.2007	16.03.2022	4,35	51.848	57.016	1.071	1.071	55.060	0

**Anleihen (Fair Value Option)**

Nominale in TEUR	Wäh- rung	LZ-Beginn	LZ-Ende	Zinssatz nach Sicherung	Buchwert in TEUR	Zeitwert in TEUR	Zins- und Tilgungszahlungen			
							< 12 Monate	< 2 Jahre	< 5 Jahre	> 5 Jahre
37.034	JPY	19.03.2008	19.03.2018	variabel	37.169	37.169	37.660	0	0	0

**Kredite (kein Hedge Accounting)**

Nominale in TEUR	Wäh- rung	LZ-Beginn	LZ-Ende	Zinssatz	Buchwert in TEUR	Zeitwert in TEUR	Zins- und Tilgungszahlungen			
							< 12 Monate	< 2 Jahre	< 5 Jahre	> 5 Jahre
662.892	EUR	2000	2038	variabel/fix	662.892	823.730	51.040	52.452	165.105	637.666

**Kredite (Hedge Accounting)**

Nominale in TEUR	Wäh- rung	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
135.290	EUR	CFH	2010	2038	fix	134.860	141.129	64.640	2.901	8.720	65.316

\* CFH = Cash Flow 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 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.

Die Bewegungen der Schulden und des Eigenkapitals auf die Cashflows aus Finanzierungstätigkeit stellen sich 2018 und 2017 wie folgt dar:

in TEUR	Anhangs- angabe	Verbindlichkeiten		Derivate	Nennkapital	Sonstige Rücklagen	Gewinn- rücklage	Gesamt
		Anleihen	Bankkredite und ähnliche Finanzierungen					
<b>Bilanz zum 1. Jänner 2018</b>		<b>2.243.766,9</b>	<b>1.190.161,6</b>	<b>-145.555,4</b>	<b>226.000,0</b>	<b>-19.064,4</b>	<b>7.071.590,7</b>	<b>10.566.899,4</b>
Anpassungen Erstanwendung IFRS 9 & IFRS 15						943,3		943,3
<b>Angepasste Bilanz zum 1. Jänner 2018</b>		<b>2.243.766,9</b>	<b>1.190.161,6</b>	<b>-145.555,4</b>	<b>226.000,0</b>	<b>-19.064,4</b>	<b>7.072.534,0</b>	<b>10.567.842,7</b>
Veränderung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten								0
Rückzahlung von Anleihen	8.12	-143.349,6						-143.349,6
Auszahlung Derivat (Hedge)				34.495,4				34.495,4
Aufnahme von Anleihen	8.12	0,0						0,0
Rückzahlung von Bankkrediten und ähnlichen Finanzierungen	8.12	0,0	-2.427.308,7					-2.427.308,7
Aufnahme von Bankkrediten und ähnlichen Finanzierungen	8.12	0,0	2.704.507,1					2.704.507,1
Gezahlte Dividende	8.8						-230.133,1	-230.133,1
Auszahlungen für Nachbesserung	8.8						-13.599,4	-13.599,4
<b>Gesamtveränderung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten</b>		<b>-143.349,6</b>	<b>277.198,4</b>	<b>34.495,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-243.732,5</b>	<b>-75.388,3</b>
Veränderungen aufgrund der Übernahme oder dem Verlust der Beherrschung über Tochterunternehmen		0,0	38.962,1					38.962,1
Auswirkung von Wechselkursänderungen		31.181,9						31.181,9
Veränderung beizulegender Zeitwerte		1.028,5		-25.198,2				-24.169,7
Summe sonstige Veränderungen bezogen auf Eigenkapital				-6.726,7		5.091,1	167.665,9	166.030,3
Unbare Veränderungen in der Gewinnrücklage							-174.760,0	-174.760,0
Sonstige unbare Veränderungen		27,9	609,9	0,0				637,8
<b>Bilanz zum 31. Dezember 2018</b>		<b>2.132.655,6</b>	<b>1.506.931,9</b>	<b>-142.984,9</b>	<b>226.000,0</b>	<b>-13.973,3</b>	<b>6.821.707,5</b>	<b>10.530.336,9</b>
Zinsaufwendungen		59.238,7	27.265,2	9.341,3				95.845,2
Gezahlte Zinsen		-58.599,5	-26.394,4	-9.251,9				-94.245,8

in TEUR	Anhangs- angabe	Verbindlichkeiten		Derivate	Nennkapital	Sonstige Rücklagen	Gewinn- rücklage	Gesamt
		Anleihen	Bankkredite und ähnliche Finanzierungen					
<b>Bilanz zum 1. Jänner 2017</b>		<b>2.207.514,7</b>	<b>1.447.637,2</b>	<b>-276.863,6</b>	<b>226.000,0</b>	<b>-35.608,6</b>	<b>6.576.684,3</b>	<b>10.145.364,0</b>
Veränderung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten								0
Rückzahlung von Anleihen	8.12	-235.675,6						-235.675,6
Auszahlung Derivat (Hedge)				52.142,2				52.142,2
Aufnahme von Anleihen	8.12	350.121,0						350.121,0

in TEUR	Anhangs- angabe	Verbindlichkeiten		Derivate	Nennkapital	Sonstige Rücklagen	Gewinn- rücklage	Gesamt
		Anleihen	Bankkredite und ähnliche Finanzierungen					
Rückzahlung von Bankkrediten und ähnlichen Finanzierungen	8.12	0,0	-602.699,3					-602.699,3
Aufnahme von Bankkrediten und ähnlichen Finanzierungen	8.12	0,0	345.000,0					345.000,0
Gezahlte Dividende	8.8	0,0					-98.731,0	-98.731,0
Auszahlungen für Nachbesserung	8.8	0,0					-10.642,6	-10.642,6
<b>Gesamtveränderung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten</b>		<b>114.445,4</b>	<b>-257.699,3</b>	<b>52.142,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-109.373,6</b>	<b>-200.485,4</b>
Veränderungen aufgrund der Übernahme oder dem Verlust der Beherrschung über Tochterunternehmen		0,0	-265,2					-265,2
Auswirkung von Wechselkursänderungen		-75.244,8						-75.244,8
Veränderung beizulegender Zeitwerte		-3.180,1		74.778,6				71.598,5
Summe sonstige Veränderungen bezogen auf Eigenkapital				4.387,0		16.544,2	611.435,6	632.366,8
Unbare Veränderungen in der Gewinnrücklage							-7.155,6	-7.155,6
Sonstige unbare Veränderungen		231,6	488,9	0,4				720,9
<b>Bilanz zum 31. Dezember 2017</b>		<b>2.243.766,9</b>	<b>1.190.161,6</b>	<b>-145.555,4</b>	<b>226.000,0</b>	<b>-19.064,4</b>	<b>7.071.590,7</b>	<b>10.566.899,4</b>
<i>Zinsaufwendungen</i>		<i>62.944,4</i>	<i>28.454,4</i>	<i>9.201,0</i>				<i>100.599,9</i>
<i>Gezahlte Zinsen</i>		<i>-63.734,2</i>	<i>-28.811,4</i>	<i>-9.316,5</i>				<i>-101.862,1</i>

### 8.13 Ertragsteuern

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

in TEUR	2018	2017
Körperschaftsteuer (aktuelles Jahr)	-97.604,2	-103.210,5
Körperschaftsteuer (Vorjahre)	2,0	1,8
Veränderung der latenten Steuern	50.119,1	-96.183,6
	<b>-47.483,1</b>	<b>-199.392,3</b>

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

in TEUR	2018	2017
Ergebnis vor Steuern	215.149,1	810.828,0
<b>Erwartete Steuerbelastung (25 %)</b>	<b>-53.787,3</b>	<b>-202.707,0</b>
Überleitungseffekte aus at Equity	4.088,3	487,2
Verlustanteil WU	1.043,5	676,0
Steuerertrag/-aufwand Vorjahre	2,0	1,8
Nachbesserungsaufwand	1.673,2	3.467,4
Nicht angesetzte Verlustvorträge	-434,4	-252,1
Sonstige	-68,4	-1.065,6
<b>Effektive Steuerbelastung</b>	<b>-47.483,1</b>	<b>-199.392,3</b>

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	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	0	1.330.380,6	1.385.774,2	1.330.380,6	1.385.774,2
Vorräte	-2.125,7	-4.220,5	0,0	0,0	-2.125,7	-4.220,5
Finanzvermögen	-33,2	-44,3	25.927,5	21.113,4	25.894,3	21.069,1
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	0,0	0,0	3.782,5	3.048,8	3.782,5	3.048,8
Zeitwertbewertung Derivate	-7.589,1	-8.754,2	43.335,3	45.143,0	35.746,2	36.388,8
Personalrückstellungen	-1.468,9	-1.449,2	0,0	0,0	-1.468,9	-1.449,2
Sonstige Rückstellungen	-2.623,8	-1.533,5	138.050,6	138.310,9	135.426,8	136.777,4
Langfristige Verbindlichkeiten	-44.703,9	-45.339,3	1.156,1	538,1	-43.547,8	-44.801,2
<b>Aktive/passive latente Steuer (brutto)</b>	<b>-58.544,6</b>	<b>-61.341,0</b>	<b>1.542.632,7</b>	<b>1.593.928,3</b>	<b>1.484.088,2</b>	<b>1.532.587,4</b>
<b>Passive latente Steuer (netto)</b>					<b>1.484.088,2</b>	<b>1.532.587,4</b>

Am 31. Dezember 2018 bestanden im Wesentlichen temporäre Differenzen in Höhe von MEUR 745,4 im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen und Anteilen an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen. Daraus ergibt sich eine latente Steuerschuld in Höhe von MEUR 186,4, 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	2018	2017
Latente Steuern am 01.01. (netto)	1.532.587,4	1.430.889,1
Änderung aufgrund erstmaliger Anwendung IFRS 9	-75,8	0,0
<b>Angepasste Latente Steuern am 01.01. (netto)</b>	<b>1.532.511,6</b>	<b>1.430.889,1</b>
Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung	1.695,6	5.514,7
Konsolidierungskreisänderung	0,0	0,0
Erfolgswirksam erfasste Veränderung	-50.119,1	96.183,6
<b>Latente Steuern am 31.12. (netto)</b>	<b>1.484.088,2</b>	<b>1.532.587,4</b>

In Summe wurden folgende latente Steuern im sonstigen Ergebnis erfasst:

in TEUR	2018	2017
Neubewertung IAS 19	13,9	-31,7
Neubewertungsrücklage IAS 16	0,0	6.647,2
Zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere	0,0	-3,9
Marktbewertung von Cashflow Hedges	1.681,7	-1.096,9
<b>Veränderung latente Steuern im sonstigen Ergebnis</b>	<b>1.695,6</b>	<b>5.514,7</b>

## 8.14 Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	Bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	Länger als 5 Jahre	Summe
<b>31.12.2018</b> in TEUR				
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3.606,9		3.606,9
Rechnungsabgrenzungsposten		4.920,1		4.920,1
Summe sonstige Verbindlichkeiten und PRA		4.920,1		4.920,1
<b>Summe langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>8.527,0</b>		<b>8.527,0</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	309.173,2			309.173,2
Sonstige Verbindlichkeiten	156.133,8			156.133,8
Rechnungsabgrenzungsposten	49,3			49,3
<b>Summe sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>156.183,0</b>			<b>156.183,0</b>
	<b>465.356,2</b>			<b>465.356,2</b>

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind erhaltene Anzahlungen in Höhe von TEUR 254.959,0 (Vorjahr: TEUR 150,3) enthalten.

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen vor allem mit TEUR 44.116,3 (Vorjahr: TEUR 43.198,9) Zinsabgrenzungen von Finanzinstrumenten, mit TEUR 32.935,3 (Vorjahr: TEUR 0,00) Verbindlichkeiten gegenüber der Republik Österreich, mit TEUR 16.013,7 (Vorjahr: TEUR 8.410,1) Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt und mit TEUR 13.145,5 (Vorjahr: TEUR 20.052,2) Verbindlichkeiten aus der Nachbesserung.

	Bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	Länger als 5 Jahre	Summe
<b>31.12.2017</b> in TEUR				
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3.186,5		3.186,5
Rechnungsabgrenzungsposten		78,6		78,6
Summe sonstige Verbindlichkeiten und PRA		78,6		78,6
<b>Summe langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>3.265,1</b>		<b>3.265,1</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	209.757,8			209.757,8
Sonstige Verbindlichkeiten	99.540,2			99.540,2
Rechnungsabgrenzungsposten	0,4			0,4
<b>Summe sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>99.540,6</b>			<b>99.540,6</b>
	<b>309.298,5</b>			<b>309.298,5</b>

## 9 Sonstige Angaben

### 9.1 Leasing

#### 9.1.1 Finanzierungsleasing als Leasinggeber

in TEUR	2018	2017
Künftige Mindestleasingzahlungen	14.477,0	15.892,6
Noch nicht realisierter Finanzertrag	-5.370,1	-6.072,3
<b>Barwert der ausstehenden Mindestleasingzahlungen</b>	<b>9.106,9</b>	<b>9.820,3</b>
Kurzfristiger Anteil	1.720,10	1.720,10

in TEUR	2018			2017		
	Ausstehende Leasingzahlungen	Zinsen	Barwert der ausstehenden Leasingzahlungen	Ausstehende Leasingzahlungen	Zinsen	Barwert der ausstehenden Leasingzahlungen
Bis zu 1 Jahr	1.814,9	94,8	1.720,1	1.814,9	94,8	1.720,1
1–5 Jahre	7.259,8	2.091,9	5.167,9	7.259,8	2.091,9	5.167,9
Länger als 5 Jahre	5.402,3	3.183,4	2.218,9	6.817,9	3.885,6	2.932,3
	<b>14.477,0</b>	<b>5.370,1</b>	<b>9.106,9</b>	<b>15.892,6</b>	<b>6.072,3</b>	<b>9.820,3</b>

#### 9.1.2 Operating Leasing als Leasinggeber

Die künftigen ausstehenden Mindestleasingzahlungen aus unkündbaren Operating-Leasingverhältnissen gestalten sich wie folgt:

in TEUR	2018	2017
Bis zu 1 Jahr	927.016,9	905.608,0
1–5 Jahre	2.195.072,8	2.586.003,5
Länger als 5 Jahre	6.016.825,8	4.194.933,3
	<b>9.138.915,4</b>	<b>7.686.544,8</b>

#### 9.1.3 Operating Leasing als Leasingnehmer

Die künftigen unkündbaren Mindestleasingzahlungen entwickeln sich wie folgt:

in TEUR	2018	2017
Bis zu 1 Jahr	6.151,0	5.567,5
1–5 Jahre	23.299,0	22.932,4
Länger als 5 Jahre	176.981,0	142.832,4
	<b>206.431,0</b>	<b>171.332,3</b>



## 9.2 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.

### DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE UND SICHERUNGSBEZIEHUNGEN

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

31.12.2018	Währung	Nominalbetrag in Tsd. Originalwährung	Marktwert	
			Positiv in TEUR	Negativ in TEUR
Cross Currency Swaps	TCHF	575.000	157.607	0
	TJPY	18.000.000	15.734	0
Zinsswaps (Interest Rate Swaps)	TEUR	121.153	0	-30.356

31.12.2017	Währung	Nominalbetrag in Tsd. Originalwährung	Marktwert	
			Positiv in TEUR	Negativ in TEUR
Cross Currency Swaps	TCHF	695.000,0	169.032,2	0,0
	TJPY	23.000.000,0	11.539,8	-1.106,6
Zinsswaps (Interest Rate Swaps)	TEUR	185.290,3	0,0	-33.910,0

### ANALYSE DER VERTRAGLICH VEREINBARTEN ZINS- UND TILGUNGSZAHLUNGEN

Die vertraglich vereinbarten (undiskontierten) Zins- und Tilgungszahlungen der originären finanziellen Schulden sowie der derivativen Finanzinstrumente setzen sich per 31. Dezember 2018 bzw. 31. Dezember 2017 wie folgt zusammen:

31.12.2018 in TEUR	Buchwert 31.12.2018	Summe Cashflows 31.12.2018	Cashflow < 1 Jahr	Cashflow 2–5 Jahre	Cashflows > 5 Jahre
<b>Originäre finanzielle Schulden</b>					
Anleihen (zu fortgeführten Anschaffungskosten)	2.132.655,6	2.800.212,1	640.333,2	357.017,2	1.802.861,7
Anleihen (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Bankverbindlichkeiten und ähnliche Finanzierungen	1.506.946,6	1.770.358,5	680.880,1	290.542,8	798.935,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (exkl. erhaltene Anzahlungen)	57.821,4	57.821,4	54.214,5	3.606,9	0,0
Übrige sonstige Verbindlichkeiten (exkl. PRA, Verb. Finanzamt und gesetzl. Pflichtabgaben)	138.875,7	138.875,7	138.875,7	0,0	0,0
	<b>3.836.299,4</b>	<b>4.767.267,7</b>	<b>1.514.303,5</b>	<b>651.166,9</b>	<b>2.601.797,2</b>
<b>Derivate</b>					
Derivate mit positivem Marktwert	173.341,4	168.864,1	101.670,6	15.584,6	51.608,9
Derivate mit negativem Marktwert	30.356,5	46.626,5	4.778,6	18.077,2	23.770,7
	<b>142.984,9</b>	<b>122.237,6</b>	<b>96.892,0</b>	<b>-2.492,6</b>	<b>27.838,2</b>

<b>31.12.2017</b> in TEUR	<b>Buchwert</b> <b>31.12.2017</b>	<b>Summe</b> <b>Cashflows</b> <b>31.12.2017</b>	<b>Cashflow</b> <b>&lt; 1 Jahr</b>	<b>Cashflow</b> <b>2–5 Jahre</b>	<b>Cashflows</b> <b>&gt; 5 Jahre</b>
<b>Originäre finanzielle Schulden</b>					
Anleihen (zu fortgeführten Anschaffungskosten)	2.206.598,2	2.928.549,7	160.791,8	929.560,2	1.838.197,6
Anleihen (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert)	37.168,6	37.660,2	37.660,2	0,0	0,0
Bankverbindlichkeiten und ähnliche Finanzierungen	1.190.161,6	1.473.223,5	425.036,1	246.433,0	801.754,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (exkl. erhaltene Anzahlungen)	62.636,9	62.636,9	58.859,9	3.777,1	0,0
Übrige sonstige Verbindlichkeiten (exkl. PRA, Verb. Finanzamt und gesetzl. Pflichtabgaben)	89.931,1	89.931,1	89.748,8	182,3	0,0
	<b>3.586.496,5</b>	<b>4.592.001,4</b>	<b>772.096,8</b>	<b>1.179.952,5</b>	<b>2.639.952,0</b>
<b>Derivate</b>					
Derivate mit positivem Marktwert	180.572,0	166.886,3	29.442,2	94.430,0	43.014,1
Derivate mit negativem Marktwert	35.016,6	56.308,8	8.363,0	19.562,5	28.383,3
	<b>145.555,4</b>	<b>110.577,5</b>	<b>21.079,1</b>	<b>74.867,5</b>	<b>14.630,9</b>

Einbezogen wurden alle Finanzinstrumente, die am Bilanzstichtag im Bestand waren und für die bereits Zahlungen vertraglich vereinbart waren. Planzahlen für zukünftige neue Verbindlichkeiten gehen nicht ein. Fremdwährungsbeträge wurden jeweils mit dem Stichtagskassakurs umgerechnet. Die variablen Zinszahlungen aus den Finanzinstrumenten wurden unter Zugrundelegung der zuletzt vor dem Bilanzstichtag gefixten Zinssätze ermittelt. Jederzeit rückzahlbare finanzielle Verbindlichkeiten sind größtenteils dem frühesten Laufzeitband zugeordnet.

## FINANZIELLES RISIKOMANAGEMENT

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 12.059,5 (Vorjahr TEUR 9.788,8), welche bei der Bewertung der Derivate berücksichtigt wird.

Im operativen Geschäft werden die Außenstände ebenso regelmäßig überwacht und ihnen wird mit entsprechenden Wertberichtigungen Rechnung getragen. Dabei entstammen über 90 % 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 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 im Dezember 2018 abgeschlossenen 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.

**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	
		31.12.2018	31.12.2017
Liquide Mittel	Zu fortgeführten Anschaffungskosten		
Wertpapiere	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert		
Übrige sonstige Forderungen und Vermögenswerte	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	16.418	6.546
Ausleihungen	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert		
Derivate mit positivem Marktwert – Fair Value	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert		
Derivate mit positivem Marktwert	Hedge Accounting		
<b>Summe</b>		<b>16.418</b>	<b>6.546</b>

## Passiva

in TEUR	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Keine Finanzinstrumente Buchwert	
		31.12.2018	31.12.2017
Anleihen (zu fortgeführten Anschaffungskosten)	Zu fortgeführten Anschaffungskosten		
Anleihen (erfolgswirksam zum Fair Value)	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert		
Bankverbindlichkeiten und ähnliche Finanzierungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	254.959	150.307
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	22.227	9.688
Derivate mit negativem Marktwert mit Hedge-Beziehung	Hedge Accounting		
<b>Summe</b>		<b>277.186</b>	<b>159.996</b>

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

Art	Bewertungstechnik
Anleihen	Marktpreisvergleichsverfahren: Die beizulegenden Zeitwerte basieren 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.

Finanzinstrumente Buchwert		Beizulegender Zeitwert		Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes 31.12.2018			Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes 31.12.2017		
31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
54.029	48.921								
859	869	859	869	859			869		
106.826	101.464	112.823	110.443		112.823			110.443	
16.736	23.689	16.736	23.689		16.736			23.689	
0	6.594	0	6.594		0			6.594	
173.341	173.978	173.341	173.978		173.341			173.978	
<b>351.792</b>	<b>355.516</b>								

Finanzinstrumente Buchwert		Beizulegender Zeitwert		Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes 31.12.2018			Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes 31.12.2017		
31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
2.132.656	2.206.598	2.545.313	2.641.380		2.545.313			2.641.380	
0	37.169	0	37.169		0			37.169	
1.506.947	1.190.162	1.691.324	1.382.379		1.691.324			1.382.379	
57.821	62.637								
138.876	89.931								
30.356	35.017	30.356	35.017		30.356			35.017	
<b>3.866.656</b>	<b>3.621.513</b>								

## 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.

Als Steuersatz wurde einheitlich der österreichische Körperschaftsteuersatz in Höhe von 25 % verwendet.

### SENSITIVITÄTSANALYSE FÜR DAS FREMDWÄHRUNGSRISIKO

Bei der Sensitivitätsanalyse für das Fremdwährungsrisiko wurden jene Währungsrisiken von Finanzinstrumenten, die in einer von der funktionalen Währung abweichenden Währung denominated 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 aufheben. 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 wurde das Risiko von Zahlungsveränderungen und des beizulegenden Zeitwertes durch eine Verschiebung der Zinskurve berechnet und die Auswirkungen auf die betroffenen Finanzinstrumente mittels Discounted-Cashflow-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.

<b>31.12.2018</b> in TEUR	Ergebnis (vor Steuern)		Eigenkapital	
	Anstieg um 100 Basispunkte	Verminderung um 100 Basispunkte	Anstieg um 100 Basispunkte	Verminderung um 100 Basispunkte
Bewertung von Cashflow-Hedge-Derivaten	x	x	32.325,1	-35.875,4
Zinsaufwand der variablen nicht gesicherten Produkte	-4.920,1	0,0	-4.920,1	0,0
	<b>-4.920,1</b>	<b>0,0</b>	<b>27.405,0</b>	<b>-35.875,4</b>

<b>31.12.2017</b> in TEUR	Ergebnis (vor Steuern)		Eigenkapital	
	Anstieg um 100 Basispunkte	Verminderung um 100 Basispunkte	Anstieg um 100 Basispunkte	Verminderung um 100 Basispunkte
Bewertung fix verzinsten Anleihen – Fair Value	-66,4	66,5	-66,4	66,5
Bewertung von Zinsderivaten – Fair Value	66,4	-66,5	66,4	-66,5
Bewertung von Cashflow-Hedge-Derivaten	x	x	39.591,9	-43.797,0
Zinsaufwand der variablen nicht gesicherten Produkte	-3.075,0	0,0	-3.075,0	0,0
	<b>-3.075,0</b>	<b>0,0</b>	<b>36.516,9</b>	<b>-43.797,0</b>

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.

### 9.3 Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Nahestehende Unternehmen sind für die BIG vor allem die Republik Österreich sowie Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen.

Die Republik Österreich ist zu 100 % Eigentümer der BIG; 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 7.1.7 verwiesen.

Mit dem wesentlichsten Gemeinschaftsunternehmen Campus WU GmbH erzielte die BIG Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 1.807,2 (Vorjahr: TEUR 1.767,8) 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 9.552,7) wurde ein Ertrag in Höhe von TEUR 18.017,7 (Vorjahr: TEUR 17.894,1) erzielt. Alle diesbezüglichen Geschäfte wurden zu fremdüblichen Bedingungen und Konditionen durchgeführt.

Zum Bilanzstichtag bestanden offene Forderungen in Höhe von TEUR 182,9 (Vorjahr: TEUR 294,6) 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:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Beziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen</b>		
<b>in TEUR</b>		
Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	39.901,9	39.448,9
Ausleihungen und sonstige Forderungen	7.441,1	13.491,6
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	18.860,4	3.603,1
Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	0,0	88,1
Sonstige Erlöse	1.821,1	-2.436,5
Übrige Erträge	193,5	-90,3
Übrige Aufwendungen	-172,6	0,0
Zinserträge	388,5	-1.151,9
Wertminderung von Ausleihungen	0,0	-923,1

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:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>in TEUR</b>		
Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	3.322,7	2.377,0
Ausleihungen und sonstige Forderungen	11.595,3	7.423,3
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	887,0	1.736,3
Übrige Erträge	84,0	0,0
Zinserträge	132,9	186,7

Informationen über bestehende Garantien oder anderweitige Sicherheiten in Zusammenhang mit assoziierten Unternehmen bzw. Gemeinschaftsunternehmen sind in Punkt 9.5 Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten enthalten.

Hinsichtlich von der Republik Österreich 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, des Aufsichtsrates und deren nahe Angehörige. Es sind keine Geschäfte mit diesem Personenkreis durchgeführt worden.

#### ORGANE DER BIG

Die Geschäftsführung besteht aus folgenden Mitgliedern:

- Herr DI Wolfgang Gleissner
- Herr DI Hans-Peter Weiss

Der Aufsichtsrat bestand im Geschäftsjahr 2018 aus folgenden Mitgliedern:

- Frau Christine Marek (Vorsitzende)
- Herr Ing. Wolfgang Hesoun (Vorsitzende-Stellvertreter)
- Frau MMag. Elisabeth Gruber
- Herr Mag. Markus Neurauder (ab 21. Februar 2018)
- Herr Thomas Rasch, BR
- Frau Daniela Böckl, BR
- Herr Mag. Alexander Palma (bis 21. Februar 2018)
- Frau Mag. Helga Berger (bis 9. Juni 2018)

#### VERGÜTUNG DER MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DES AUFSICHTSRATES

Die Mitglieder der Geschäftsführung erhielten im Jahr 2018 Bezüge von insgesamt TEUR 525,9 (Vorjahr: TEUR 516,4) sowie Prämien in Höhe von TEUR 67,9 (Vorjahr: TEUR 67,2). Die Beiträge an Mitarbeitervorsorgekassen betragen TEUR 8,4 (Vorjahr: TEUR 8,2). Kredite oder Vorschüsse wurden nicht gewährt. Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses in der Form von Firmenpensionen betragen im Jahr 2018 TEUR 47,3 (Vorjahr: TEUR 46,4). Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrates beliefen sich im Berichtsjahr auf TEUR 29,8 (Vorjahr: TEUR 29,0).

## 9.4 Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Die auf das Geschäftsjahr 2018 entfallenden Aufwendungen für den Konzernabschlussprüfer betragen für:

in TEUR	2018	2017
Prüfung Einzelabschlüsse und Konzernabschlüsse	180,0	167,0
Sonstige Bestätigungsleistungen	39,0	0
Beratungsleistungen und sonstige Leistungen	132,0	108,0

## 9.5 Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten

#### EVENTUALSCHULDEN BZW. HAFTUNGEN

Die BIG ist im Zuge des Erwerbs einer Liegenschaft eine Rückhaftung für eine Kreditbesicherungsgarantie in Höhe von EUR 1.712.900,00 eingegangen. Des Weiteren hat die BIG Erfüllungsgarantien in einem Gesamtvolumen von EUR 2.193.775,00 abgeschlossen. Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH und ein Joint-Venture-Partner haben sich im Zuge des Ankaufs eines Immobilienprojekts jeweils einzeln und unwiderruflich dazu verpflichtet, das Gemeinschaftsunternehmen jederzeit mit ausreichenden finanziellen Mitteln auszustatten, damit dieses seinen finanziellen Verpflichtungen aus diversen Verträgen

im Zusammenhang mit dem Kauf- und Abtretungsvertrag jederzeit vollständig und rechtzeitig erfüllen kann. Das Ausmaß der Ausstattungsverpflichtung ist insgesamt auf einen Maximalbetrag in Höhe von EUR 42.577,00 zuzüglich Umsatzsteuer beschränkt und endet am 31.12.2020.

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 EUR 14.617.586,69.

Weiters haben sich die ARE Austrian Real Estate Development GmbH und der Projektpartner jeweils einzeln und unwiderruflich für den Fall der Ausübung des Wiederkaufsrechts durch den Verkäufer verpflichtet, sechs Projektgesellschaften finanziell so auszustatten und ihren Einfluss insoweit auszuüben, dass diese stets in der Lage sind, die Tilgung von aushaftenden Kreditbeträgen samt jeglichen wie immer gearteten Zinsen, Pönalen, Neben- und sonstigen Kosten welcher Art auch immer gegenüber den finanzierenden Banken auch dann zu gewährleisten, wenn der Kaufpreis zur Tilgung der aushaftenden Kreditbeträge nicht ausreicht und somit die Ausstellung der grundbuchsfähigen Löschungserklärung zur Löschung des Höchstbetragspfandrechts durch die finanzierenden Banken erfolgen kann.

Die Patronatserklärungen umfassen insgesamt einen Betrag von EUR 45.529.900,00.

Des Weiteren hat die ARE Austrian Real Estate GmbH bei drei Projektgesellschaften gemeinsam mit einem Joint-Venture-Partner eine Vertragserfüllungsgarantie im Zusammenhang mit einem Anteilsabtretungsvertrag und einem Totalunternehmervertrag bis zu einem Höchstbetrag von EUR 2.000.000,00 übernommen. Die Parteien haften solidarisch, wobei die Haftung mit jeweils EUR 1.000.000,00 je Partei begrenzt ist. Die Gewährleistungsfrist beträgt sechsunddreißig Monate, gerechnet ab dem Stichtag der Abtretung, und wird durch Klagseinbringung innerhalb der Gewährleistungsfrist gewahrt.

Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH hat eine Garantie über einen Höchstbetrag von bis zu 2.454.371,00 zur Besicherung der Forderungen aus den Finanzierungen von einzelnen Bauplatzgesellschaften gegenüber dem finanzierenden Kreditinstitut abgegeben.

Ebenfalls gibt es eine Haftung von bis zu EUR 5.000.000,00 für die Ausstattung eines nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmens gegenüber einer Liegenschaftsmiteigentümerin für Schadenersatzansprüche im Rahmen eines Bauprojektes auf dieser Liegenschaft.

Für einen eingeräumten Haftungskredit eines nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmens besteht eine Rückhaftung von bis zu EUR 1.166.200,00.

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 EUR 20.000.000,00 übernommen.

Im Rahmen der Abtretung der Anteile an einem nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmens hat sich die ARE Austrian Real Estate Development GmbH gegenüber der Käuferin der Anteile zur Sicherstellung der Verpflichtungen aus dem Kauf- und Abtretungsvertrag bis zu einer Höhe von EUR 28.785.000,00 verpflichtet.

Im Rahmen des Erwerbs einer Liegenschaft durch eine Projektgesellschaft verpflichtete sich die ARE Austrian Real Estate Development GmbH gegenüber der Verkäuferin der Liegenschaft, sämtliche Verpflichtungen der Käuferin aus dem Kaufvertrag bis zu einem Höchstbetrag von EUR 3.825.000,00 sicherzustellen.

Im Rahmen des Abschlusses eines Totalunternehmervertrages durch eine Projektgesellschaft verpflichtete sich die ARE Austrian Real Estate Development GmbH gegenüber der Vertragspartnerin, sämtliche Verpflichtungen aus dem Totalunternehmervertrag bis zu einem Höchstbetrag von EUR 2.641.500,00 sicherzustellen.

Es besteht eine Eventualverbindlichkeit in Höhe von EUR 658.000,00 für eine Bankgarantie für eine Projektgesellschaft.

Weiters hat sich die ARE Austrian Real Estate Development GmbH im Zuge der Abtretung der Anteile von vier Projektgesellschaften verpflichtet, 50 % der Gewährleistungs- und/oder Schadenersatzansprüchen zu ersetzen. Im Zuge der Abtretung der Anteile an einer dieser Projektgesellschaften wurde zur Sicherstellung von Gewährleistungs- und/oder Schadenersatzansprüchen ein Depot in Höhe von EUR 500.000,00 geleistet und verpfändet.

Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH ist zwei Ausstattungsverpflichtungen in Höhe von EUR 45.560.000,00 bzw. 6.500.000,00 zur Ausstattung von zwei Projektgesellschaft als Verkäuferin für ihre Gewährleistungszusagen im Rahmen der Kauf- und Abtretungsverträge für an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen eingegangen.

Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH ist drei Bürgschaften von bis zu EUR 5.711.352,00 zur Sicherung der Kreditzusage des finanzierenden Kreditinstituts zugunsten für an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen eingegangen, für den Fall, dass Bankgarantien gezogen werden.

Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH ist eine Bürgschaft von EUR 1.548.000,00 zur Sicherung der Kreditzusage des finanzierenden Kreditinstituts zugunsten für an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen eingegangen, für den Fall, dass Haftungserklärungen gezogen werden.

Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH hat sich gegenüber der Käuferin der Liegenschaft verpflichtet, ihre Projektgesellschaft so auszustatten, dass diese in der Lage ist, ihre aus dem Kaufvertrag resultierenden Leistungspflichten zur Hälfte fristgerecht zu erfüllen. Die Patronatserklärung ist nach oben mit insgesamt EUR 9.600.000,00 begrenzt.

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 zusätzlichen Covenants und daher auch keine gebrochenen Covenants.

#### OFFENE RECHTSSTREITIGKEITEN

Es bestehen keine über den Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit hinausgehenden nennenswerten offenen Rechtsstreitigkeiten.

## 9.6 Verpflichtungen für den Erwerb von langfristigem Anlagevermögen

Am Bilanzstichtag bestehen Verpflichtungen für den Erwerb von Sachanlagevermögen und Immobilienvermögen im Gesamtvolumen von rund MEUR 4,8.

## 9.7 Sonstiges

Im Rahmen eines einmaligen baulichen Sonderprogramms investiert die BIG EUR 200 Mio. in 17 definierte Universitätsprojekte. Die baulichen Maßnahmen werden bis 2019 umgesetzt, die Finanzierung erfolgt durch Bestandsmieten und Gewinnrücklagen. Im Geschäftsjahr 2016 wurde zu diesem Zweck auf Basis eines Gesellschafterbeschlusses ein Teil des Jahresüberschusses einer Gewinnrücklage zugeführt, wodurch die maximal mögliche Höhe der Gewinnrücklage erreicht wurde.

Im Jahr 2017 beschloss die BIG, weitere EUR 250 Mio. einerseits in Schulprojekte und andererseits in Universitätsprojekte zu investieren. Im Vorjahr wurden zu diesem Zweck auf Basis eines Gesellschafterbeschlusses 52 % des Jahresüberschusses 2016 einer Gewinnrücklage zugeführt.

## 9.8 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

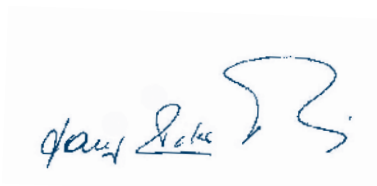
Mit 1. Jänner 2019 ist die Novellierung des ÖIAG-Gesetzes 2000 in Kraft getreten, welches die Umwandlung der Österreichischen Bundes- und Industriebeteiligungen GmbH (ÖBIB) in die Österreichische Beteiligungs AG (ÖBAG) vorgesehen hat. Die Gesellschaftsanteile an der BIG wurden im Zuge dieser Novellierung vom Finanzministerium an die ÖBAG übertragen. Die ÖBAG soll hierbei die Rolle eines aktiven Beteiligungsmanagements im Interesse der Republik Österreich übernehmen. Mit 13. Jänner 2019 wurde die ÖBIB – nunmehr ÖBAG – im Firmenbuch als Gesellschafterin der BIG eingetragen.

Ab dem Geschäftsjahr 2019 nimmt die BIG bei der Finanzierung des Unternehmens auch die Dienstleistungen der Österreichischen Bundesfinanzierungsagentur (OeBFA) in Anspruch, wobei keine Exklusivität besteht.

Wien, am 20. März 2019  
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 Tochtergesellschaften („der Konzern“), bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzern-Geldflussrechnung und der Entwicklung des Konzerneigenkapitals für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Konzernanhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzernes zum 31. Dezember 2018 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme des Konzernes für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB.

### GRUNDLAGE FÜR DAS PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der EU-Verordnung Nr 537/2014 (im Folgenden AP-VO) und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer 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 erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

### BESONDERS WICHTIGE PRÜFUNGSACHVERHALTE

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 Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Wir haben folgende besonders wichtige Prüfungssachverhalte identifiziert:

1. Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien
2. Die Absicherung von Verbindlichkeiten durch Derivate
3. Der Ansatz und die Bewertung von latenten Steuern



## 1. BEWERTUNG DER ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN

Siehe Konzernanhang Punkt 5.4 und 8.1

### DAS RISIKO FÜR DEN ABSCHLUSS

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stellen mit über 90 % der Bilanzsumme die wesentlichsten Vermögenswerte des Konzernabschlusses der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (BIG) dar. Die Bewertung des Immobilienvermögens erfolgt mit ihrem beizulegenden Zeitwert auf individueller Basis, unter Zugrundelegung von erwarteten künftigen Mieteinnahmen, Kapitalisierungszinssätzen, Restnutzungsdauern, Instandhaltungskosten sowie weiteren Inputfaktoren. Die BIG beauftragt jährlich externe Gutachter, um das Unternehmen bei der Bestimmung der aktuellen beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu unterstützen und hat interne Kontrollen eingerichtet, um die Angemessenheit der Marktwerte am Bilanzstichtag zu überprüfen.

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beruht somit auf den Einschätzungen der zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte herangezogenen Inputfaktoren. Diese Einschätzungen sind mit Unsicherheit behaftet und bedürfen eines hohen Grades an Fachkompetenz im Zusammenhang mit der Bewertung von Immobilien. Dabei besteht das Risiko, dass aufgrund von nicht angemessenen Bewertungen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Konzernabschluss zu hoch oder zu niedrig ausgewiesen sind.

### UNSERE VORGEHENSWEISE IN DER PRÜFUNG

Wir haben ein Verständnis über den Bewertungsprozess und die diesbezüglich unternehmensintern eingerichteten Kontrollen erlangt und die Wirksamkeit ausgewählter interner Kontrollen überprüft.

Für sämtliche Struktureinheiten haben wir die Bruttorendite (Bruttomietzins im Verhältnis zum angesetzten Marktwert) ermittelt, um von Erwartungswerten abweichende Renditen zu identifizieren und diese weiter in Stichproben zu hinterfragen. Auf Basis einer von uns gewählten Stichprobe haben wir Detailprüfungshandlungen durchgeführt. Die Stichprobe basiert dabei auf einer bewussten Auswahl nach den Kriterien wesentlicher Absolutwerte zum Bilanzstichtag, wesentlicher Wertveränderungen im Geschäftsjahr und von Erwartungswerten abweichender Bruttorenditen. Unter Einbeziehung unserer Immobilienbewertungsspezialisten haben wir die Unabhängigkeit, Objektivität und die Expertise der externen Bewerter sowie die Angemessenheit der Bewertungssystematik gewürdigt.

Die Detailprüfungshandlungen umfassen die Würdigung des Bewertungsmodells, die Beurteilung der Angemessenheit der verwendeten bewertungsrelevanten Parameter durch Überprüfung mit Istdaten (z. B. aktuell gezahlten Mieten) bzw. beobachtbaren Marktdaten (z. B. Liegenschaftszinssätzen oder Grundstückspreisen in Abhängigkeit der Objektlage) sowie das Nachvollziehen der rechnerischen Richtigkeit des aus den Parametern abgeleiteten Marktwerts.

Bei Immobilien, deren Wertermittlung am Bilanzstichtag länger als ein Jahr zurückliegt, haben wir die Angemessenheit der Wertfortschreibung der Gutachten auf den Bilanzstichtag in Stichproben beurteilt.

Darüber hinaus haben wir die Angemessenheit der Anhangsangaben zu den Bewertungsannahmen und den Schätzungsunsicherheiten beurteilt.

## 2. ABSICHERUNG VON VERBINDLICHKEITEN DURCH DERIVATE

Siehe Konzernanhang Punkt 5.17 und 9.2

### DAS RISIKO FÜR DEN ABSCHLUSS

Um das Zins- und Währungsrisiko abzusichern, hat das Unternehmen diverse Zins- und Fremdwährungsabsicherungsgeschäfte (Derivate) abgeschlossen. Die Erst- und die Folgebewertung von Derivaten erfolgt mit dem beizulegenden Zeitwert. In jenen Fällen, in denen das Unternehmen bei einer bestehenden Sicherungsbeziehung vom Cashflow-Hedge Accounting Gebrauch macht, sind die Wertänderungen für effektive Teile der Sicherungsbeziehung im sonstigen Ergebnis zu erfassen. Das Bestehen einer detaillierten Beschreibung der Sicherungsbeziehung sowie die korrekte Ermittlung des effektiven Anteils der Wertänderung des Sicherungsgeschäftes sind Voraussetzungen für die Erfassung der Wertänderungen im sonstigen Ergebnis.

Da sowohl die Bewertung der Derivate zum beizulegenden Zeitwert als auch die Effektivitätsmessung der Sicherungsbeziehung einen komplexen Prozess darstellt, besteht das Risiko, dass aufgrund von nicht angemessenen Bewertungen oder Effektivitätsmessungen die Derivate im Konzernabschluss falsch dargestellt werden.

### UNSERE VORGEHENSWEISE IN DER PRÜFUNG

Wir haben ein Verständnis über den Bewertungsprozess und den Prozess der Effektivitätsmessung der Sicherungsbeziehungen sowie die diesbezüglich unternehmensintern eingerichteten Kontrollen erlangt. Unter Einbeziehung unserer Bewertungsspezialisten haben wir die unternehmensinterne Marktwertermittlung nachvollzogen und auf Angemessenheit überprüft.

Für sämtliche abgeschlossenen Sicherungsbeziehungen haben wir im Jahr des Neuzugangs die zugehörige Dokumentation gelesen und beurteilt, ob diese den strengen formellen Dokumentationserfordernissen entspricht, und die in der Dokumentation erfassten Eckdaten mit den vertraglichen Vereinbarungen abgestimmt. Weiters haben wir die Effektivitätsmessungen aller Sicherungsbeziehungen nachvollzogen und die richtige Darstellung der gebuchten Wertänderungen überprüft.

Darüber hinaus haben wir die Angemessenheit der Anhangsangaben in Zusammenhang mit den Derivaten und Sicherungsbeziehungen beurteilt.

### 3. ANSATZ UND BEWERTUNG VON LATENTEN STEUERN

Siehe Konzernanhang Punkt 5.13 und 8.13

#### DAS RISIKO FÜR DEN ABSCHLUSS

Die Gesellschaft weist insbesondere bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wesentliche temporäre Differenzen zwischen den Bilanzansätzen im Konzernabschluss (beizulegende Zeitwerte) und den steuerlichen Bilanzwerten (fortgeschriebene Anschaffungskosten) auf. Die Höhe der temporären Differenzen ist von der Art der Verwertung der Immobilien und den daraus folgenden unterschiedlichen steuerlichen Konsequenzen abhängig. Im Falle der Veräußerung sind die zu versteuernden temporären Differenzen aufgrund der dann erforderlichen Kaufpreisnachzahlungen an die Republik Österreich („Nachbesserungsklausel“) geringer als im Falle der Bewirtschaftung von Immobilien.

Darüber hinaus bestehen wesentliche zu versteuernde temporäre Differenzen im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen (sogenannte „outside basis differences“). Die Beurteilung, ob und in welchem Maße für derartige Differenzen latente Steuerposten anzusetzen sind, erfordert Einschätzungen über die erwartete Umkehrung dieser Differenzen. Die Einschätzungen haben wesentliche Auswirkungen auf Ansatz und Höhe der im Konzernabschluss bilanzierten aktiven und passiven latenten Steuern.

#### UNSERE VORGEHENSWEISE IN DER PRÜFUNG

Wir haben ein Verständnis über den Prozess der Ermittlung von latenten Steuern und der diesen zugrunde liegenden Annahmen sowie die diesbezüglich unternehmensintern eingerichteten Kontrollen erlangt.

Wir haben die vom Unternehmen identifizierten temporären Differenzen am Bilanzstichtag durch Abgleich mit den Differenzen zwischen den bilanzierten Werten und den angesetzten Steuerwerten am Bilanzstichtag nachvollzogen. In jenen Fällen, in denen die Höhe der angesetzten latenten Steuern von Einschätzungen über die künftige Umkehrung der temporären Differenzen abhängig ist, haben wir kritisch beurteilt, ob die zugrunde gelegten Einschätzungen und Annahmen nachvollziehbar sind. Im Falle des Nichtansatzes von latenten Steuern für temporäre Differenzen im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen haben wir untersucht, ob sämtliche Voraussetzungen für den Nichtansatz erfüllt wurden.

Darüber hinaus haben wir gewürdigt, ob die Anhangsangaben im Zusammenhang mit den latenten Steuern vollständig und richtig dargestellt sind.

#### 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 der Gesellschaft 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 AP-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer 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 AP-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer 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 – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen 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 betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann. 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 abgeben zu können. Wir sind ver-

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 uns mit ihm über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte austauschen, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und – sofern einschlägig – damit zusammenhängende 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.

## Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

### BERICHT ZUM KONZERNLAGEBERICHT

Der Konzernlagebericht ist auf Grund 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 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 Konzernlagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden, enthält die nach § 243a UGB zutreffenden Angaben 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 haben wir keine wesentlichen fehlerhaften Angaben im Konzernlagebericht festgestellt.

### SONSTIGE INFORMATIONEN

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen beinhalten alle Informationen im Geschäftsbericht, ausgenommen den Konzernabschluss, den Konzernlagebericht und den Bestätigungsvermerk. Der Geschäftsbericht wird uns voraussichtlich nach dem Datum des Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellt.

Unser Prüfungsurteil zum Konzernabschluss deckt diese sonstigen Informationen nicht ab und wir werden keine Art der Zusicherung darauf geben.

In Verbindung mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses ist es unsere Verantwortung, diese sonstigen Informationen zu lesen, sobald diese vorhanden sind und abzuwägen, ob sie angesichts des bei der Prüfung gewonnenen Verständnisses wesentlich in Widerspruch zum Konzernabschluss stehen oder sonst wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

#### **ZUSÄTZLICHE ANGABEN NACH ARTIKEL 10 AP-VO**

Wir wurden von der Generalversammlung am 26. September 2018 als Abschlussprüfer gewählt und am 18. Oktober 2018 vom Aufsichtsrat mit der Abschlussprüfung der Gesellschaft beauftragt. Wir sind ohne Unterbrechung seit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 Abschlussprüfer der Gesellschaft.

Wir erklären, dass das Prüfungsurteil im Abschnitt „Bericht zum Konzernabschluss“ mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 der AP-VO in Einklang steht.

Wir erklären, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen (Artikel 5 Abs 1 der AP-VO) erbracht haben und dass wir bei der Durchführung der Abschlussprüfung unsere Unabhängigkeit von der geprüften Gesellschaft gewahrt haben.

#### **AUFTRAGSVERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER**

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Mag. Bernhard Gruber.

Wien, am 20. März 2019

**KPMG Austria GmbH**  
**Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft**

Mag. Bernhard Gruber  
Wirtschaftsprüfer







## Impressum

### HERAUSGEBER

Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.  
Trabrennstraße 2c, 1020 Wien  
T +43 5 0244-0 | office@big.at

Firmenbuch Nr. FN 34897w  
Handelsgericht Wien  
Umsatzsteuer-ID-Nr. ATU38270401

### REALISIERUNG

SCHOLDAN & COMP. Gesellschaft für  
Finanz- und Unternehmenskommunikation mbH

### GRAFIK

Frischzellen für kreative Leistungen GmbH

### DRUCK

Bösmüller, Stockerau

### FOTOS UND ARCHITEKTUR

Cover: Universität für angewandte Kunst Wien  
Foto: Bruno Klomfar

TÜWI der Universität für Bodenkultur Wien  
Foto: Hannes Buchinger  
Architektur: Baumschlager Hutter ZT GmbH

Universität für angewandte Kunst Wien  
Foto: Bruno Klomfar  
Architektur: Riepl Bammer Kaufmann Architekten

AHS Wien West  
Architektur: ARGE AHS Wien West –  
Shibukawa Eder Architects/F+P Architekten ZT GmbH  
Foto: Hannes Buchinger

Justizgebäude Salzburg  
Foto: Lukas Schaller  
Architektur: Franz & Sue Architekten ZT GmbH

Am Hof 3–4 Wien  
Architektur: Wehofer Architekten ZT GmbH.  
Foto: David Schreyer

Enzenbergstraße 16–18 Klagenfurt  
Foto: Bernhard Horst  
Architektur: Müller & Hohenwarter Architekten GesnbsR

Textskulptur Pädagogische Hochschule Niederösterreich Baden  
Foto: Gisela Erlacher  
Künstler: Karl-Heinz Ströhler  
Architektur: Marte.Marte Architekten ZT GmbH

BIG Highlights des Jahres 2018  
Fotos: ZV Steiermark, Anna Rauchenberger, Philipp Lipiarski,  
fotohofer.at, BIG Konzern, Andreas Kolarik

BG/BRG/BORG und Schülerheim Eisenstadt  
Foto: Hertha Hurnaus  
Architektur: AT4 Architekten ZT GmbH

Zentrum für Mikro- und Nanostrukturen  
Foto: Lukas Schaller  
Architektur: Dr. Shebl & Partner

### 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 zugrunde liegenden 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 Leserfreundlichkeit unserer Texte. Da wir unsere Leserinnen und Leser gleichermaßen ansprechen wollen, nehmen wir bei der Wortwahl abwechselnd Bezug bzw. verwenden wir auch geschlechtsneutrale Begriffe. Mit dem Begriff Mitarbeitende sind unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des BIG Konzerns gemeint.

Für die Produktion dieses Geschäftsberichts wurde ausschließlich Papier mit FSC®-Zertifizierung aus nachhaltiger Forstwirtschaft verwendet. FSC® ist eine gemeinnützige Organisation, die sich für eine ökologische und sozial verantwortliche Nutzung der Wälder unserer Erde einsetzt. Darüber hinaus zeichnet sich dieses Druckwerk durch eine besonders nachhaltige und ressourcenschonende Produktion aus und wurde klimaneutral gedruckt. Für die Herstellung wurde nur erneuerbare Energie verwendet.



