

**Werte
schaffen.**





**Die Zukunft
gestalten.**

Ausgewählte Projekte 2019

Fertigstellungen und Baustarts

- Schulen
- Universitäten
- Spezialimmobilien
- Büro- und Wohnimmobilien der ARE

Nah beim Kunden
Die 13 Teams des Objekt & Facility Managements (OFM) bieten in ganz Österreich einen Rundumservice für unsere Kunden. Mit vier Teams in Wien, zwei Teams in Graz und je einem Team in Klagenfurt, Wiener Neustadt, St. Pölten, Linz, Salzburg, Innsbruck und Feldkirch sind wir landesweit vor Ort. Alle Standorte des OFM sind mit dem Top-Service-Zertifikat ausgezeichnet.

Nachhaltige Projekte 2019
Nachhaltiges Bauen, Sanieren und Bewirtschaften steht bei unseren Immobilien über die gesamte Lebensspanne im Vordergrund. Ein Auszug der im Berichtsjahr umgesetzten Projekte findet sich auf der Karte. Über das gesamte nachhaltige Engagement der BIG lesen Sie im angehängten NFI-Bericht oder unter nachhaltigkeit.big.at.



FERTIGSTELLUNGEN 2019

- 1** Sanierung und Erweiterung der HBLA Pitzelstätten für das Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus* (siehe S. 23 und NFI-Bericht S. 26, 29, 33)
- 2** Sanierung und Erweiterung des Musischen Gymnasiums Salzburg
- 3** Sanierung und Erweiterung des BSZ Bruck an der Leitha
- 4** Sanierung und Erweiterung des Zentralen Lehr- und Lerngebäudes der Medizinischen Universität Innsbruck
- 5** Sanierung und Erweiterung der Universitätsbibliothek der Universität Graz (siehe S. 10 f., 23 und NFI-Bericht S. 26, 35)
- 6** Brandschutzsanierung des Hauptgebäudes der Universität Wien, Bauphase 3
- 7** Neubau eines Zellentrakts der Justizanstalt Innsbruck für das Bundesministerium für Justiz (BMJ)*
- 8** Neubau einer Arbeitshalle der Justizanstalt Hirtenberg für das BMJ*
- 9** Adaptierung des Bildungszentrums der Sicherheitsakademie Wels für das Bundesministerium für Inneres*
- 10** Wohnbauprojekt in der Engerthstraße, Wien (siehe S. 14 f.)
- 11** Bürobauprojekt Kempfstraße, Klagenfurt
- 12** Sanierung des Bezirksgerichts Neunkirchen

BAUSTARTS 2019

- 13** Sanierung und Erweiterung des BG/BRG Keimgasse, Mödling
- 14** Neubau des BG/BRG Sillgasse, Innsbruck
- 15** Sanierung und Erweiterung der HTL BULME, Graz
- 16** Neubau des MED CAMPUS Graz, Modul 2 an der Medizinischen Universität Graz (siehe S. 28 f. und NFI-Bericht S. 31, 34 f.)
- 17** Neubau des Science Parks 4 an der Johannes Kepler Universität Linz (JKU Linz)
- 18** Neubau des Science Parks 5 an der JKU Linz
- 19** Sanierung und Erweiterung der EKO-Cobra-Schießanlage in Blumau-Neurißhof
- 20** Neubau der Landesleitzentrale der Landespolizeidirektion Linz
- 21** Neubau des Rathauses Premstätten für die Gemeinde Premstätten* (siehe S. 12 f.)
- 22** Wohnbauprojekt in der Landstraßer Hauptstraße, Wien
- 23** Wohnbauprojekt in der Feldkirchner Straße, Klagenfurt
- 24** Sanierung der Sicherheitsakademie Salzburg

ARE DEVELOPMENT: AUSGEWÄHLTE PROJEKTE 2019

- 25** Wohnbauprojekt Rosa und Heinrich, Graz, fertiggestellt (siehe S. 16 f.)
- 26** Stadtentwicklungsprojekt Vienna Twentytwo, Wien, in Bau
- 27** Wohnbauprojekt Kayser, Wien, in Bau
- 28** Wohnbauprojekt Eschengarten, Wien, in Bau

* Dienstleistungsprojekt der BIG



NACHHALTIGE HIGHLIGHTS 2019

- 29** Türkenwirtgebäude der Universität für Bodenkultur Wien: Staatspreis für Architektur und Nachhaltigkeit 2019 und klimaaktiv Gold (siehe S. 22)

- 30** Justizgebäude Salzburg: Staatspreis für Architektur und Nachhaltigkeit 2019 und Nominierung für ZV-Bauherrenpreis (siehe S. 22)

Wörle-Schwanzner-Trakt und Vordere Zollamtstraße 7 der Universität für angewandte Kunst Wien: ZV-Bauherrenpreis 2019 (siehe S. 22 f.)

- 32** Bildungsquartier Seestadt Aspern Teilgebiet 2: Staatspreis für Architektur und Nachhaltigkeit und Nominierung Mies van der Rohe Award

- 33** HTL St. Pölten: erstmalig großflächiger Einsatz von Draingärten (siehe NFI-Bericht S. 30 f., 34)

- 34** MedUni Campus Mariannengasse der Medizinischen Universität Wien: Beauftragung von BauKarussell als europaweites Re-Use-Vorzeigeprojekt (siehe S. 21 und NFI-Bericht S. 26 f.)

- 35** HBLA Pitzelstätten: Holzbaupreis Kärnten 2019 und klimaaktiv Silber (siehe S. 23 und NFI-Bericht S. 23, 26)

- 36** Standorte des Bee BIG Projekts: fünfmal in Wien, je einer in Kaltenleutgeben/Niederösterreich, in Leoben/Steiermark und in Klagenfurt/Kärnten (siehe S. 21 und NFI-Bericht S. 31)

- 37** ARE Wohnen mit E-Carsharing: viermal in Wien und zweimal in Graz (siehe NFI-Bericht S. 31)



Werte schaffen.

Die Zukunft gestalten.

Als eine der größten Immobilieneigentümerinnen Österreichs schaffen wir Raum für Bildung und Sicherheit, für Arbeiten und Wohnen. Wir leben eine Immobilienkultur, die sich an den Nutzerinnen und Nutzern orientiert, und Nachhaltigkeit, die generationengerecht ist.

Inhalt

Vorwort der Geschäftsführung	4
Organe der Gesellschaft	6
Ausgewählte Projekte 2019	8
Unsere Erfolgsbausteine	18
BIG Highlights des Jahres 2019	20

 KONZERNLAGEBERICHT	29
Konzernstruktur	30
Wirtschaftliches Umfeld	34
Geschäfts- und Ergebnisentwicklung	37
Voraussichtliche Entwicklung des Konzerns	43
Risikobericht	45
Corporate Governance	50
Nichtfinanzieller Bericht	51
Forschung und Entwicklung	52
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	54
Sonstiges	55

 KONZERNABSCHLUSS	57
Konzerngesamtergebnisrechnung	58
Konzernbilanz	59
Konzern-Geldflussrechnung	60
Entwicklung des Konzerneigenkapitals	61

 KONZERNANHANG	62
Allgemeine Erläuterungen	63
Erläuterungen zu den Posten der Konzerngesamt- ergebnisrechnung und Konzernbilanz	87
Bestätigungsvermerk	124
Impressum und Disclaimer	131

Genderhinweis: Gendersensible Kommunikation ist uns wichtig, genauso wie die Lesefreundlichkeit unserer Texte. Da wir unsere Leserinnen und Leser gleichermaßen ansprechen wollen, nehmen wir abwechselnd auf sie Bezug beziehungsweise verwenden wir geschlechtsneutrale Begriffe. Mit dem Begriff Mitarbeitende sind die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des BIG Konzerns gemeint.

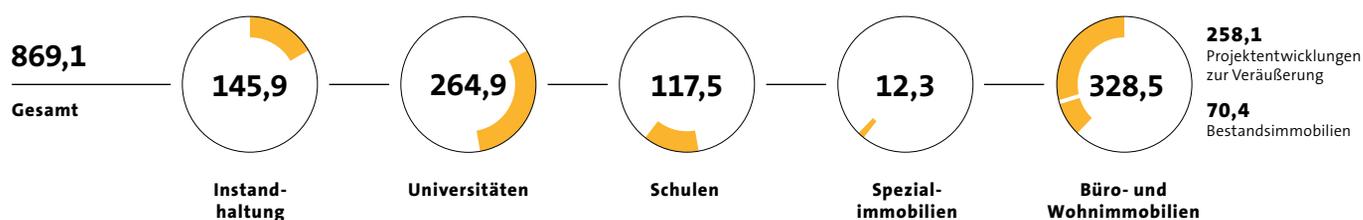
Rundungshinweis: Rundungsdifferenzen und/oder Differenzen in Zwischensummen durch Darstellung (MEUR, TEUR) möglich.

Kennzahlen

	2019	2018	Veränderung
Ergebniskennzahlen			
in EUR Mio.			
Umsatzerlöse	1.130,7	1.074,6	+5,2 %
davon Mieterlöse	878,2	864,9	+1,5 %
Instandhaltung	145,9	145,7	+0,1 %
in % der Mieterlöse	16,6 %	16,9 %	-0,3 PP
EBITDA	686,2	676,1	+1,5 %
EBITDA-Marge	60,7 %	62,9 %	-2,2 PP
Betriebsergebnis (EBIT)	1.110,8	277,5	+300,3 %
Gewinn der Periode	795,6	167,7	+374,4 %
Bilanzkennzahlen			
Loan to Value Ratio (LTV)	28,2 %	27,5 %	+0,7 PP
Eigenkapitalquote	54,5 %	54,3 %	+0,2 PP
Renditekennzahlen			
Return on Capital Employed (ROCE)	7,9 %	2,3 %	+5,6 PP
Return on Equity (ROE)	10,9 %	2,3 %	+8,6 PP
Cashflow-Kennzahlen			
FFO (exklusive Transaktionsergebnis)	507,4	497,7	+1,9 %

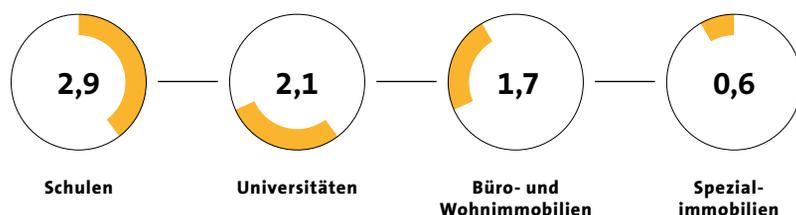
Kennzahlen zur Bautätigkeit

in EUR Mio.



Vermietbare Fläche

nach Unternehmensbereichen, in EUR Mio.



Vorwort

Sehr geehrte Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartner, sehr geehrte Leserinnen und Leser,

ein intensives und sehr erfolgreiches Geschäftsjahr liegt hinter uns. Die Umsatzerlöse stiegen auf EUR 1.130,1 Mio., auf der Ergebnisseite zeigt sich auch mit einem EBIT von EUR 1.110,8 Mio. und einer soliden Eigenkapitalbasis von 54,5 % ein erfreuliches Bild. Als einer der größten Auftraggeber für die österreichische Bauwirtschaft hat der BIG Konzern im Berichtsjahr EUR 869,1 Mio. in Bestands- und Entwicklungsprojekte investiert.

Was uns 2019 nicht nur operativ beschäftigt hat, war der Eigentümerwechsel des BIG Konzerns in die Österreichischen Beteiligungs AG (ÖBAG). Mit diesem Schritt ist eine noch stärkere Ausrichtung auf unternehmerische Aspekte verbunden und wir haben Rückenwind für unsere bisherige Strategie einer starken Markt- und Kundenorientierung bekommen.

Mit der ÖBAG als Eigentümerin haben wir den klaren Auftrag, nachhaltig und langfristig zu wachsen. Die sehr hohe Vermietungsquote von 99,3 % unterstreicht einerseits die bedarfsorientierte Ausrichtung unserer Liegenschaften und andererseits den Bedarf an zusätzlichen Immobilien in allen Unternehmensbereichen. Ankäufe wie die ehemalige Volksbankzentrale in der Wiener Kolingasse und der abgeschlossene Baurechtsvertrag über die frühere Wiener Postsparkasse – ein Jugendstiljuwel von Otto Wagner –, in die ein neues Wissenschaftszentrum einziehen wird, sind erfolgreiche Erweiterungen unseres Portfolios.

Unsere Konzernfamilie ist zum Ende des Berichtsjahres auf 143 Gesellschaften angewachsen. Dies ist vor allem auf die Wohnbauinitiative der ARE zurückzuführen, wofür in deren Tochtergesellschaft ARE DEVELOPMENT zahlreiche Projektgesellschaften zur Schaffung neuer Wohnbauten gegründet wurden. Meh-

rere Meilensteine der Wohnbauinitiative sind derzeit in Bau – darunter das Triple, der Wildgarten, beide in Wien, die Wunderburgstraße in Gmunden oder das Reihenhausprojekt Juwel in Mödling. Insgesamt sind bei einem Investitionsvolumen von EUR 2,0 Mrd. bereits rund 2.300 Wohnungen fertiggestellt und rund 6.400 Wohneinheiten in Bau oder Projektierung.

Wie wichtig nachhaltiges Handeln und der bewusste Umgang mit Ressourcen sind, hat sich spätestens 2019 im Bewusstsein einer breiten Öffentlichkeit und der Politik durchgesetzt. Die Immobilienwirtschaft ist eine energie- und ressourcenintensive Branche und hat damit eine besondere Verantwortung und gleichzeitig ein großes Potenzial, im Sinne des Klima- und Ressourcenschutzes zu agieren.

Das von der Regierung angestrebte Ziel, Österreich klimaneutral zu machen, verfolgen wir in der BIG seit einigen Jahren. Mehrere Staats- und Bauherrenpreise, mit denen unsere Gebäude im vergangenen Jahr für ihre nachhaltige Bauweise ausgezeichnet wurden, zeigen, dass unsere Strategie wirkt. Mit dem konzernweiten Nachhaltigen Mindeststandard, der ab 2020 für alle Neubauten und Generalsanierungen gilt, setzen wir neue Maßstäbe, mit denen wir die gesetzlichen Vorgaben übertreffen und wichtige Standards in der Branche vorantreiben.

Gerade die Gebäude mit öffentlicher Nutzung, die im Eigentum der BIG stehen, können und sollen Vorbild für Klimafreundlichkeit in Projektierung, Bau und Betrieb sein. Viele unserer Schulen und Universitätsgebäude stehen stellvertretend für unsere Bemühungen, Funktionalität mit Wirtschaftlichkeit, Energieeffizienz und qualitativer Architektur zu vereinen. Kundenorientierung sowie eine partnerschaftliche und wirtschaftliche Herange-



Geschäftsführer Wolfgang Gleissner und Hans-Peter Weiss

hensweise an Projekte werden bei uns auch im öffentlichen Sektor großgeschrieben.

An dieser Stelle blicken wir für gewöhnlich auf das neue Geschäftsjahr und geben Anlass zur Freude auf kommende Projekte. Doch noch während dieser Geschäftsbericht in Entstehung ist, trifft Österreich, Europa, ja die ganze Welt die Corona-Pandemie. Sie trifft auch uns auf vielen Ebenen. In welchem Ausmaß die Krise unsere Baustellen und Projektabläufe verzögern wird und welche Auswirkungen sich daraus ganz allgemein für unser Unternehmen ergeben, ist momentan noch nicht absehbar. Da der Jahresabschluss jedoch bereits am 9. März 2020 erstellt wurde, konnten die nach diesem Stichtag beschleunigten Entwicklungen im Zusammenhang mit Covid-19 nicht mehr berücksichtigt werden.

Mit einem Blick auf diese neuen und derzeit noch unkalkulierbaren Herausforderungen möchten wir uns bei den fast tausend Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der BIG für ihre wertvolle Arbeit und ihr Engagement bedanken. Ebenso danken wir unseren vielen Partnern. Wir wollen auch in Zukunft vertrauensvoll zusammenarbeiten, um Chancen zu erkennen, zu prüfen und zu nutzen.

Denn gemeinsam schaffen wir Werte für Generationen und gestalten eine erfolgreiche Zukunft.

DI Hans-Peter Weiss, Geschäftsführer (CEO)

DI Wolfgang Gleissner, Geschäftsführer

Organe der Gesellschaft

GESCHÄFTSFÜHRUNG

DI Hans-Peter Weiss

Funktionsperiode bis 31. Mai 2021

Aufgabenbereiche

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

DI Wolfgang Gleissner

Funktionsperiode bis 16. Mai 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. Dezember 2019

DI Hans-Peter Weiss

- Wien 3420 Aspern Development AG – Stellvertreter des Vorsitzenden
- Internationales Amtssitz- und Konferenzzentrum Wien, Aktiengesellschaft – Vorsitzender

DI Wolfgang Gleissner

- Wien 3420 Aspern Development AG – Mitglied

AUFSICHTSRAT

Aufgrund des Übergangs der vom Bund an der BIG gehaltenen Anteile mit 1. Jänner 2019 in das Eigentum der ÖBAG gemäß § 9a (1) iVm § 16 ÖIAG-Gesetz idF BGBl. I Nr. 96/2018 wurde der Aufsichtsrat der BIG um zwei weitere Kapitalver-

treter aus den Reihen der ÖBAG erweitert und besteht nunmehr aus sechs Kapitalvertretern und drei Belegschaftsvertretern.

MMag. Thomas Schmid Vorsitzender

Erstbestellung 13. Juni 2019
Funktionsperiode bis zum Gesellschafterbeschluss, der über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2023 beschließt

Ing. Wolfgang Hesoun

Erstbestellung 16. Juli 2015
Funktionsperiode bis zum Gesellschafterbeschluss, der über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2020 beschließt

Thomas Rasch Belegschaftsvertreter

Erstbestellung 27. Juni 2001
Funktionsperiode mit Beendigung der Entsendung durch den Betriebsrat

Christine Marek Stellvertretende des Vorsitzenden

Erstbestellung 16. Dezember 2013
Funktionsperiode bis zum Gesellschafterbeschluss, der über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2020 beschließt

MMag. Elisabeth Gruber

Erstbestellung 16. Mai 2018
Funktionsperiode bis zum Gesellschafterbeschluss, der über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2020 beschließt

Daniela Böckl Belegschaftsvertreterin

Erstbestellung 8. Jänner 2015
Funktionsperiode mit Beendigung der Entsendung durch den Betriebsrat

Mag. Markus Neurauter

Erstbestellung 21. Februar 2018
Funktionsperiode bis zum Gesellschafterbeschluss, der über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2020 beschließt

Maximilian Kucharsch Belegschaftsvertreter

Erstbestellung 19. Juni 2019
Funktionsperiode mit Beendigung der Entsendung durch den Betriebsrat

DI Bernhard Perner

Erstbestellung 13. Juni 2019
Funktionsperiode bis zum Gesellschafterbeschluss, der über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2023 beschließt

AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATS UND DEREN MITGLIEDER

Prüfungsausschuss

- Ing. Wolfgang Hesoun (Vorsitzender des Ausschusses)
- Christine Marek (Stellvertretende des Vorsitzenden)
- MMag. Thomas Schmid
- Thomas Rasch

Vergütungsausschuss

- MMag. Thomas Schmid (Vorsitzender des Ausschusses)
- Christine Marek (Stellvertretende des Vorsitzenden)
- Ing. Wolfgang Hesoun



 **BIG**



Bundesschulzentrum — Bruck an der Leitha

Zwei Jahre lang sanierte und erweiterte die BIG das BSZ Bruck an der Leitha in Niederösterreich. Im Inneren des Bestandsgebäudes wurden, nach der Sanierung von Fassade und Fenstern, die Räumlichkeiten durch den Abbruch von Zwischenwänden komplett neu konfiguriert. Der zusätzlich errichtete Kreativturm besteht aus zwei auskragenden Obergeschossen und hat im Erdgeschoß einen eigenen Eingang, der an jenen im Bestandsgebäude angebunden ist. Er beherbergt sechs Sonderunterrichtsräume für Bildnerische Erziehung und Werken.

Der neue Kreativturm ist das besondere Highlight des Projekts. Die modernen Räume bieten den Schülerinnen und Schülern reichlich Platz, sich bildnerisch und musisch zu entfalten.

BIG Geschäftsführer Wolfgang Gleissner



Unternehmensbereich

Schulen

Zahlen und Fakten

Sanierung und Erweiterung von 13.200 m² Nettoraumfläche
Bauzeit: Juli 2017 bis September 2019

Nachhaltigkeitsaspekte

Der Kreativturm erreicht aufgrund hoher Wärmedämmung Niedrigenergiestandard. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Fußbodenheizung. Die CO₂-gesteuerte Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sorgt für ein angenehmes Raumklima.

Architektur: Treberspurg & Partner Architekten ZT
Foto: Gisela Erlacher



 **BIG**



**Universitätsbibliothek
der Universität Graz
— Graz**

In der neuen Universitätsbibliothek in Graz trifft Alt auf Neu, Theorie auf Praxis und Wissenschaft auf Kunst. Die Fassade aus dem Jahr 1895, die mehr als 50 Jahre hinter einem 1970er-Jahre-Zubau verschwunden war, wurde wieder ans Tageslicht geholt. Der aufgesetzte, gläserne Quader scheint über dem historischen Lesesaal zu schweben. Nun findet sich auf rund 10.000 m² Platz für vier Millionen Bücher und Informationsträger. Ein transparentes Foyer vereint die Bibliothek mit dem Hauptgebäude zu einem homogenen Ensemble.



Als modernste Bibliothek Österreichs ist sie ein architektonisches Aushängeschild und eine gelungene Kombination vermeintlicher Gegensätze.

BIG Geschäftsführer Hans-Peter Weiss

Unternehmensbereich Universitäten

Zahlen und Fakten Sanierung und Erweiterung von 13.600 m² Nettoraumfläche
Bauzeit: November 2016 bis September 2019

Nachhaltigkeitsaspekte Das zukunftsweisende Gebäude ist mit einer großen Photovoltaik-Anlage, effizienter Wärmerückgewinnung und energiesparender LED-Beleuchtung ausgestattet.

Architektur: Atelier Thomas Pucher ZT GmbH
Foto: David Schreyer

Die dynamische Entwicklung
unseres Ortes spiegelt sich in der
der offenen Architektur unseres
neuen Rathauses wider.

Anton Scherbinek, Bürgermeister der
Marktgemeinde Premstätten



 **BIG**



Rathaus — Premstätten

Mit dem Neubau des Rathauses Premstätten, der als Dienstleistungsprojekt der BIG für die Marktgemeinde Premstätten erfolgt ist, schafft die BIG nicht nur ein modernes Amtshaus, sondern vielmehr den neuen und attraktiven Ortsmittelpunkt mit großzügigem Hauptplatz, überdachter Vorplatzfläche für Veranstaltungen, gastronomischem Angebot und einer touristischen Anlaufstelle. Der zweigeschoßige Baukörper orientiert sich einerseits in Richtung Grünflächen, andererseits auch zum Ortsteil um die Kirche. Vom flexiblen Bereich um den Sitzungs- und Trauungssaal im Obergeschoß gibt es Zugang zu zwei Terrassen mit Blick auf den Kirchturm und die Parkanlagen.



Unternehmensbereich Spezialimmobilien

Zahlen und Fakten Neubau mit 2.100 m² Nettoraumfläche
Bauzeit: Februar 2019 bis Februar 2020

Nachhaltigkeitsaspekte Die Kombination aus Photovoltaik und Luft-Wasser-Wärmepumpenanlage mit Kühlfunktion ermöglicht sehr gute Synergieeffekte durch Stromeigennutzung. Energieeffiziente Fenster und der außenliegende Sonnenschutz verhindern eine Überhitzung in den Büros.

Architektur: Ederer + Haghirian Architekten ZT
Foto: Manuel Draschl

**Wir fühlen uns hier zuhause.
Alle Nahversorger sind fußläufig
erreichbar und die Nachbarschaft
lädt zu Entdeckungsspazier-
gängen ein.**

Mieter in der Engerthstraße 216



ARE



Wohnbauprojekt Engerthstraße — Wien

Mitten im zweiten Wiener Gemeindebezirk, auf dem ehemaligen Areal der Wilhelmskaserne, hat die ARE eine Wohnanlage in fußläufiger Distanz zu Prater und Donau entwickelt. Nach rund eineinhalb Jahren Bauzeit entstanden fünf schlanke Baukörper mit 162 freifinanzierten Mietwohnungen, alle mit Balkonen, Loggien oder Dachgärten ausgestattet. Ein besonderes Detail sind die Zugänge zu den Wohnungen über zentrale Atrien, die mit ihrer großflächigen Verglasung viel Licht ins Innere bringen und zusätzlichen Raum für Begegnung schaffen.



Unternehmensbereich Büro- und Wohnimmobilien

Zahlen und Fakten Neubau mit 17.400 m² Bruttogeschoßfläche
Bauzeit: Juni 2017 bis Februar 2019

Nachhaltigkeitsaspekte Die Gemeinschaftsgärten am Dach der Gebäude stehen allen Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung. Sie sind ebenfalls über die zentralen Atrien direkt zugänglich.

Architektur: Gangoly & Kristiner Architekten ZT
Foto: David Schreyer



ARE



Wohnbauprojekt Rosa und Heinrich — Graz

In Graz-Geidorf wurden nach nur 14 Monaten Bauzeit die beiden Gebäude des Projekts „Rosa und Heinrich“ fertiggestellt und an ihre neuen Eigentümer übergeben. Die 21 freifinanzierten Eigentumswohnungen sind zwischen 55 und 140 m² groß. Markante Terrassen erweitern die offenen Zuschnitte fließend nach außen. Durch die Anordnung der Gebäude entsteht auf dem ehemaligen Grundstück des Universitätssportinstituts eine parkähnliche Grünanlage, eingebettet zwischen den Naherholungsgebieten Rosenhain, Leechwald und dem Hilmteich.



Mit dieser Wohnung hier haben wir uns einen Traum erfüllt! Wir sind mit den Kindern ins Grüne gezogen und gefühlt trotzdem mitten in der Stadt geblieben.

Eigentümerin einer Wohnung von Rosa und Heinrich

Unternehmensbereich Büro- und Wohnimmobilien

Zahlen und Fakten Neubau mit 2.300 m² Bruttogeschossfläche
Bauzeit: April 2018 bis Juni 2019

Architektur: Kampits und Gamerith ZT
Foto: Architektur fotografie Karl Heinz Putz

Unsere Erfolgsbausteine

Öffentliche Infrastruktur im Fokus

2.012 Liegenschaften, 7,3 Mio. m² vermietbare Fläche und ein Verkehrswert von EUR 12,8 Mrd. – der BIG Konzern ist eine der größten Immobiliengesellschaften in Österreich. Seit Anfang 2019 befindet er sich im Eigentum der Österreichischen Beteiligungs AG (ÖBAG).

Die Gebäude der BIG werden täglich von hunderttausenden Menschen genutzt. Unser Kernmarkt sind Projekte der öffentlichen Infrastruktur, vor allem in den Bereichen

Bildung und Sicherheit. Als Eigentümerin von 408 Schul- und 210 Universitätsgebäuden sowie 836 Spezialimmobilien, wie etwa Justizanstalten, Polizeistationen, Kriegerfriedhöfen und Kleingartenanlagen, nehmen wir unsere große gesellschaftliche Verantwortung wahr und haben 2019 EUR 627,2 Mio. in Erhaltung, Generalsanierung und Neubau im Schul- und Universitätsbereich sowie in die Sicherheitsinfrastruktur investiert.

Liegenschaften in Österreich

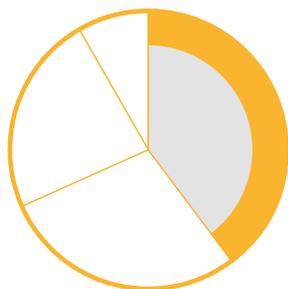
2.012

Verkehrswert vermietbarer Flächen

12,8 Mrd. €

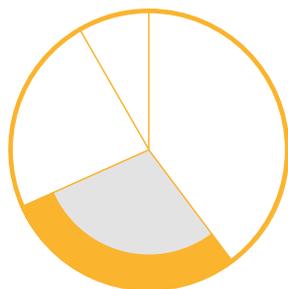
Vermietbare Flächen, gesamt

7.300.000 m²



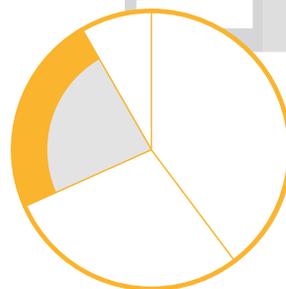
2,9 Mio. m²

Schulen



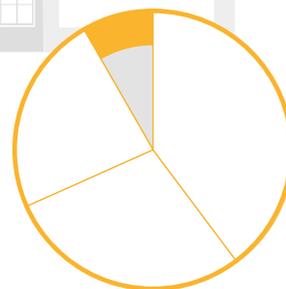
2,1 Mio. m²

Universitäten



1,7 Mio. m²

Büro- und
Wohnimmobilien

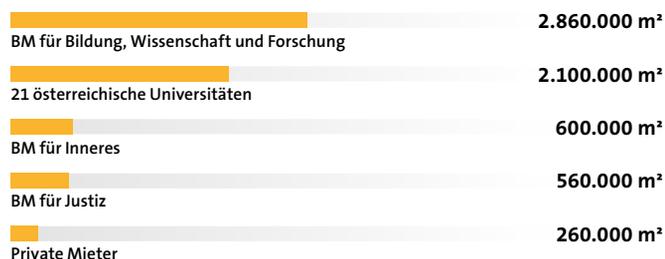


0,6 Mio. m²

Spezial-
immobilien

Die größten Mieter der BIG 2019

nach Mietvertragsfläche in m², gerundet



Forcierung des Wohnbaus

Die 558 Büro- und Wohnimmobilien der BIG werden vom Tochterkonzern ARE Austrian Real Estate GmbH (ARE) bewirtschaftet. Ihre wesentlichen Ziele sind die Schaffung und die langfristige Vermietung von modernem Büroraum und von innovativem, zeitgemäßem Wohnraum. Mit der ARE Austrian Real Estate Development GmbH (ARE DEVELOPMENT), einer Tochter der ARE, realisieren wir außerdem österreichweit Projektentwicklungen und sind in den letzten Jahren zu einer festen Größe in der Quartiers- und Stadtteilentwicklung geworden. Seit 2015 entsteht im Rahmen eines Investitionsprogramms freifinanzierter Wohnraum mit einem Volumen von EUR 2,0 Mrd. Das Engagement der ARE im Bereich Wohnen ist langfristig ausgelegt und ein wichtiger Bestandteil der Wachstumsstrategie, die auch über 2020 hinaus fortgesetzt werden wird.

Erfolgreich in die Zukunft

Die BIG setzt auf hohe Kundenorientierung sowie Wachstum, langfristige Wertsteigerung und eine nachhaltige Bewirtschaftung des Portfolios. So schaffen wir generationenübergreifenden Mehrwert. Dabei bleibt der Großteil der Immobilien dauerhaft in unserem Bestand. Wir bieten unseren Kundinnen und Mietern alle Leistungen der immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette, von der Projektkonzeption über die Bauabwicklung und die Bewirtschaftung durch unser Objekt & Facility Management bis hin zur Verwertung der Gebäude. Strategische Partnerschaften, Kooperationen und vermehrt private Kunden unterstützen den Weg in eine erfolgreiche Zukunft. Mit unserer klaren Zielsetzung hinsichtlich energieeffizienter, ressourcenschonend gebauter und bewirtschafteter Gebäude nehmen wir dabei eine Vorreiterrolle in der Immobilienwirtschaft ein.

Fertiggestellte Wohnungen und Wohneinheiten in Bau oder Projektierung, rund

8.700

Investitionsvolumen der Wohnbauinitiative, rund

2 Mrd. €

Personen, die täglich die Gebäude der BIG nutzen, geschätzt

500.000



BIG Highlights des Jahres 2019

Lebendiges Grün für alle Klassenzimmer

Aufatmen und Kraft tanken! Dabei leisten Pflanzen in Räumen gute Dienste. Sie verbessern die Luftqualität, binden Feinstaub und CO₂, regulieren die Luftfeuchtigkeit und verbessern die Akustik. Als Weiterentwicklung aus den Erkenntnissen der Forschungsprojekte GrünPlusSchule und GRÜNEzukunftsSCHULEN wurde unter der Projektleitung der Technischen Universität Wien (TU Wien) und der Universität für Bodenkultur Wien (BOKU) im Auftrag der BIG die **Selbstbauwand für Schulen** als kostengünstiges Do-it-yourself-Begrünungssystem entwickelt. Die Pflanzenwand ist nicht nur schön, sondern hilft auch im Unterricht durch die Verbesserung der Konzentration, die Förderung von Kreativität und den Abbau von Stress.

Mit einer grünen Selbstbauwand können sich Schulen mehr Natur in ihre Klasse holen. Alles was es braucht, ist die Bauanleitung, ein gutes Team und viele grüne Daumen. Dann ist quasi alles möglich: egal ob grüner Dschungel, duftende Blumenwiese oder eine erdbeerige Naschhecke.

Gemeinsam mit den Experten von TU Wien und BOKU und einer Klasse der HTL Camillo Sitte Bau-



technikum hat BIG Geschäftsführer Wolfgang Gleissner kräftig mit angepackt und den entworfenen Prototyp auf einfache Umsetzbarkeit und Handhabung getestet.

Das diesjährige **Cover** unseres Geschäftsberichts zeigt das Begrünungssystem aus dem Pilotprojekt von GrünPlus-Schule im Gymnasium und Realgymnasium 7 in der Wiener Kandlgasse. Es hat wertvolle Erkenntnisse für künftige Begrünungen von Innen- und Außenräumen geliefert (siehe auch S. 52).

Das entwickelte Hygro- und Lichtsystem ist ausgeklügelt und wartungseffizient, die von der BOKU empfohlenen Pflanzen sind besonders pflegeleicht.





Aus alt wird neu: **Re-Use am MedUni Campus Mariannengasse**

Im neunten Wiener Gemeindebezirk werden in den nächsten Jahren die Gebäude der ehemaligen Wien-Energie-Zentrale in den neuen MedUni Campus Mariannengasse umgebaut. Vor dem Abbruch wurde BauKarussell beauftragt, wiederverwendbare Baumaterialien und wiederverwertbare Bauteile mit Hilfe von Langzeitarbeitslosen rückzubauen und auf den Markt zu bringen. Dieses **Social Urban Mining** ist ein zukunftsweisender Beitrag zur sozialen Kreislaufwirtschaft und intelligenten Ressourcenschonung.

Im online abrufbaren Bauteilkatalog werden zahlreiche Bauelemente angeführt, die sich für die Wiederverwendung in neuen Objekten eignen – vom Paternoster aus der Gründerzeit über Vintage-Kinosessel oder Großküchenequipment bis hin zu Eichenparkettböden.



Bee BIG: die BIG und die Bienen

Wir helfen Bienen sinnvoll zu schützen, indem wir Imkerinnen und Imker über die überregionale Bienen-Plattform **Hektar Nektar** unterstützen. Mit österreichweit zur Verfügung gestellten Standplätzen im Rahmen von Zwischennutzungen sowie benötigten Imkerausrüstungen leisten wir unseren Beitrag zur nachhaltigen Erhöhung der Bienenpopulation und schaffen ökologischen Mehrwert.

Ab Frühjahr 2020 finden auf acht unserer Liegenschaften Bienenvölker ein Zuhause. Und es sollen mehr werden!



Strahlende Siegerinnen und Sieger aus den Unternehmensbereichen Universitäten, Schulen und Spezialimmobilien mit BIG Geschäftsführer Hans-Peter Weiss und Bundesministerin Maria Patek.

Preisregen für BIG

Mit unseren Gebäuden gestalten wir die bebaute Umwelt und den öffentlichen Raum. Denn qualitätsvolle Architektur und nachhaltige Bauweisen haben großen Einfluss auf das Wohlbefinden unserer Kundinnen und Nutzer und daher einen hohen Stellenwert bei den Bauprojekten. Dieses Engagement findet vielfach Beachtung und wurde in diesem Jahr mit **insgesamt 14 Auszeichnungen** honoriert.

Das Türkenwirtgebäude der BOKU, das Bildungsquartier Seestadt Aspern und das Justizgebäude Salzburg – gleich dreifach wurde die BIG im Berichtsjahr mit dem **Staatspreis für Architektur und Nachhaltigkeit** ausgezeichnet. Insgesamt prüfte die Fachjury 50 Projekte aus ganz Österreich, unter anderem mit einer strengen Nachhaltigkeitsbewertung auf Basis des klimaaktiv-Gebäudestandards.

„Die drei prämierten Projekte spiegeln die Bandbreite und die Stärken unseres Unternehmens besonders anschaulich wider. Ob Neubau, Sanierung oder die Entwicklung urbaner Quartiere: Die BIG schafft Raum mit Zukunft und versteht sich als innovative Vorreiterin in der Branche. Diesen auf bau- und energietechnische Nachhaltigkeit ausgerichteten Kurs werden wir konsequent fortsetzen“, so BIG Geschäftsführer Hans-Peter Weiss nach der Verleihung durch Maria Patek, Bundesministerin für Nachhaltigkeit und Tourismus.



Der Würle-Schwanzer-Trakt der Angewandten nach der Sanierung der denkmalgeschützten Fassade und des Innenbereichs

Große Freude gab es bei der Preisverleihung des **ZV-Bauherrenpreises** für die Erweiterung, Sanierung und Adaptierung des historischen Würle-Schwanzer-Trakts der Universität für angewandte Kunst in Wien und des zusätzlichen Standorts in der Vorderen Zollamtsstraße 7. Die Jury honorierte die gelungene bauliche Weiterentwicklung der beiden sehr unterschiedlichen Gebäude in moderne Campus-Areale.

Als besondere Herausforderung galt dabei die Sanierung des denkmalgeschützten Wörle-Schwanz-Trakts. Dieser wurde von nachträglich hinzugefügten Einbauten befreit und auf seine ursprüngliche Grundstruktur zurückgeführt. Die Stahlbetonrippendecke und die seriellen Stahlbetonstützen wurden freigelegt. Offene und geschlossene Raumzonen, transparent und opak, bilden spannungsvolle Raumsequenzen.

Auch beim nachhaltigen Leuchtturmprojekt HBLA Pitzelstätten war sich die Jury des **Kärntner Holzbaupreises** einig: „Schon beim Betreten des zweigeschoßigen, scheinbar schwebenden SchülerInnenheimes über eine Brücke wird die atmosphärische und räumliche Qualität des Projektes deutlich spürbar. Atmosphärisch vermittelt das Gebäude Geborgenheit und Lebendigkeit. Es ist für die Schülerinnen und Schüler sicher eine zweite Heimat.“

Bei dem vom Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus beauftragten Dienstleistungsprojekt der BIG wurden rund 3.000 Kubikmeter Holz in Holzmassivbauweise verbaut – außen wie innen. Neben der Sanierung und Aufstockung des Südtrakts wurden ein zweigeschoßiger Neubau und ein Pavillon errichtet.

Alle Preise und Auszeichnungen finden Sie unter: nachhaltigkeit.big.at.

Pavillon Außen- und Innenansicht



Österreichs modernste Universitätsbibliothek öffnet ihre Pforten



Von links nach rechts: Vizerektor Peter Riedler, Architekt Thomas Pucher, Landeshauptmann-Stellvertreter Michael Schickhofer, BIG Geschäftsführer Hans-Peter Weiss, Rektorin Christa Neuper, Wissenschaftslandesrätin Barbara Eibinger-Miedl, Maximilian Richter vom Wissenschaftsministerium, Stadtrat Günter Riegler und Bibliotheksleiter Werner Schlacher

Im Herbst wurde in Graz das frisch sanierte und erweiterte Zentrum des Wissens gefeiert – die architektonisch spektakuläre **Universitätsbibliothek der Universität Graz** glänzt mit attraktiven, lichtdurchfluteten Räumen, mit außergewöhnlichen Perspektiven auf den Campus, mit neuen Einblicken in die Wissenschaft. Historische Gebäude werden mit moderner Architektur verbunden, mittelalterliche Handschriften mit digitalen Medien. Ganz nach dem Motto **work for tomorrow** wird hier Bildungsraum für die Zukunft erdacht und umgesetzt.



Das gemeinsame Sporterlebnis schätzt auch Christian Götzl (OFM Steiermark Universitäten): „Durch die gegenseitige Motivation und Unterstützung konnten viele der Teilnehmenden persönliche Bestleistungen erzielen.“

Von links nach rechts: Tina Fellner, Wolfgang Lenzeder, Oliver Nahold, Andreas Fleischmann, Klaus Grill, Christian Herold, Philipp Jereb, Christian Götzl

BIG Sport: mit Tempo durch Graz und Innsbruck

Ein jährlicher Fixpunkt für den **steirischen BIG Standort** ist der Businesslauf durch die Grazer Altstadt. Sieben Läufer und eine Läuferin aus allen Unternehmensbereichen gingen gemeinsam an den Start – von äußerst ambitionierten Laufprofis bis hin zu Wettbewerbs-Novizen.

Die **Tiroler BIG Belegschaft** schickte gleich drei Teams beim Tiroler Firmenlauf 5,5 km durch Innsbrucks Innenstadt – vorbei an zahlreichen BIG Gebäuden wie der Leopold-Franzens-Universität, dem Finanzzentrum und dem Sicherheitszentrum Tirol.

Alle BIG Teams sind gut im Ziel angekommen, danach wurde noch gemeinsam gefeiert.



In Innsbruck unterwegs v.l.n.r.: Robert Larcher, Georg Kelmer, Daniel Kienzl, Nino Penz, Wolfgang Rauth, Otmar Marksteiner, Thomas Hollaus, Christian Volgger, Romana Zankl, Isolde Scheiber-Wirth



Daniel Kienzl und Thomas Hollaus in Action ...

Social Team Day im Lerncafé der Caritas

Kinder in ihrer Entwicklung zu unterstützen, ist Ziel der ganzheitlichen Lernpartnerschaft mit der **Caritas Österreich**. Zum Startschuss hat BIG Geschäftsführer Wolfgang Gleissner gemeinsam mit einem Freiwilligenteam Geschenke für 50 Kinder in einem Wiener Lerncafé überreicht. Dringend benötigte Laptops, einer für jedes Bundesland, reichlich Kekse sowie Bastelmaterial, ein Herzenswunsch der Kinder, waren mit im Gepäck.

Alle BIG Standorte haben zukünftig die Möglichkeit, eines der österreichweiten Lerncafés zu unterstützen – entweder mit Sachspenden oder durch persönliches, ehrenamtliches Engagement.



Die von BIG Geschäftsführer Wolfgang Gleissner und dem Freiwilligenteam überreichten Laptops und Weihnachtskekse kamen gut an.



Gesucht werden freiwillige Helferinnen und Helfer, die auf einen gemeinsamen Ausflug mitgehen, kleine Reparaturleistungen durchführen oder Nachhilfe geben können.

Kunst in Arbeit

Kunst ist Teil des Selbstverständnisses der BIG. Und Kunstwerke namhafter Künstlerinnen und Künstler sind Bestandteil vieler unserer Bauprojekte. Die BIG möchte kulturelle Vielfalt und den Dialog zwischen Architektur, Kunst und Menschen fördern. Auch 2019 waren neue Arbeiten in Entstehung, Restaurierungen im Gange und ein Wettbewerb wurde entschieden. Sie alle geben einen guten Eindruck von der Bandbreite der Kunstwerke und vom breiten Aufgabenspektrum von **BIG ART**.

www.big-art.at

„Farbräume, Segel“ von Gilbert Bretterbauer für die Johannes Kepler Universität Linz (JKU Linz)

25 unterschiedliche Farbtöne verwendet Textilkünstler Gilbert Bretterbauer für seine **Vorhanggestaltung der Kepler Hall** an der JKU Linz. Das einfache Prinzip seines Kunst & Bau Projekts liegt in der diagonalen Teilung der einfachen Grundform der Fensterscheiben. Durch deren rhythmisches Aneinanderfügen und die durchdachte Wahl der Farben entsteht auf einer Länge von über 800 Metern eine farbkraftige, seriell gegliederte Fassadengestaltung.

In einer großen Näherei in Wien werden seit Herbst 2019 die Vorhänge angefertigt. Hier können bereits die beeindruckenden Ausmaße der Installation erahnt werden, die nach Fertigstellung und Montage die neue Kepler Hall in Szene setzen wird.



Der Künstler Gilbert Bretterbauer zu Besuch in der Wiener Näherei



Restaurierprojekt: Skulptur von Roland Göschl am Institutsgebäude der TU Wien

Die Skulptur von Roland Göschl auf dem Flachdach des Institutsgebäudes der TU Wien im Freihausviertel ist eines der bekanntesten Kunstwerke im Wiener Stadtraum. Wie viele seiner Arbeiten in den Komplementärfarben Rot, Gelb und Blau gehalten, mutet sie wie waghalsig aufeinander gestapelte Bauklötze an. In Wirklichkeit handelt es sich um eine in den 1980er Jahren entstandene **Metallskulptur**, die bereits in der Werkstatt zusammengelötet und als Ganzes auf dem Dach installiert worden war. Die Farbschichten der Arbeit waren im Laufe der Zeit stark ausgebleicht und abgeblättert, weshalb sie in den Sommermonaten 2019 nach umfangreichen Vorarbeiten, Farbtests und Probenentnahmen restauriert wurde und nun wieder farbkraftig leuchtet.

Kunst & Bau Wettbewerbsergebnis: Lehr- und Bürogebäude Universität Innsbruck

Am Gelände der „Alten Chemie“ der Universität Innsbruck entsteht ab 2020 der Neubau eines Lehr- und Bürogebäudes. Das Bauwerk war Gegenstand eines BIG ART Kunst & Bau Wettbewerbs, zu dem fünf Künstlerinnen und Künstler eingeladen wurden. Diesen konnte im Dezember 2019 Peter Sandbichler mit seiner skulpturalen Intervention **Zeitbogen** für sich entscheiden. Die Arbeit am zentralen Eingangsportall zielt auf die Relation zwischen Sehen und Wahrnehmen ab und geht auf Douglas R. Hofstadters Prinzip der „Parquet Deformation“ – der allmählichen Transformation eines Musters in ein anderes durch Variation weniger Parameter – zurück. Mit einer minimalistischen und zugleich starken plastischen Geste schafft der Bildhauer eine abstrakte Metapher für die Komplexität der Wissenschaften und erzeugt in der Arkade des Haupteingangsportals einen physisch erfahrbaren, atmosphärischen Raum.



Die unter dem Begriff **BIG ART** zusammengefassten Kunstaktivitäten sind eine Eigeninitiative der BIG, die direkt den Nutzern der Gebäude zugutekommt und ausschließlich vom BIG Konzern finanziert wird. Ziel ist es, Kunst an ausgesuchten Orten zu zeigen, besonders dort, wo viele unterschiedliche Menschen studieren, lernen, arbeiten, aus- und eingehen. Seit 2005 wurde im Rahmen der Initiative BIG ART die architektonische Qualität von 32 Universitäts-, Schul- und Justizgebäuden mit Kunst & Bau Projekten nachhaltig aufgewertet. Darüber hinaus betreut BIG ART den umfangreichen Kunstbestand mit einigen tausend Kunst- bzw. denkmalpflegerisch interessanten Einzelobjekten, den die BIG mit den Gebäuden von der Republik Österreich übernommen hat. Die Bandbreite der Kunstwerke ist groß: Man findet in den BIG Gebäuden Gemälde, Fotoarbeiten, Skulpturen, Mosaik, Wandmalereien, aber auch Fassadengestaltungen, Fresken, Stuck sowie historische Kachelöfen, Glasfenster, Beleuchtungskörper und vieles mehr. Diese besonderen Güter gilt es zu erhalten, instand zu halten und, falls notwendig, zu restaurieren.



Neubau MED CAMPUS Graz Modul 2

Mit dem MED CAMPUS Graz entsteht einer der modernsten Universitätscampusstandorte Europas. Während Modul 1 bereits seit 2017 in Betrieb ist, wurde im Frühsommer 2019 mit Modul 2 begonnen.

Architektur: Riegler Riewe Architekten ZT GmbH
Foto: BIG/Klaus Grill



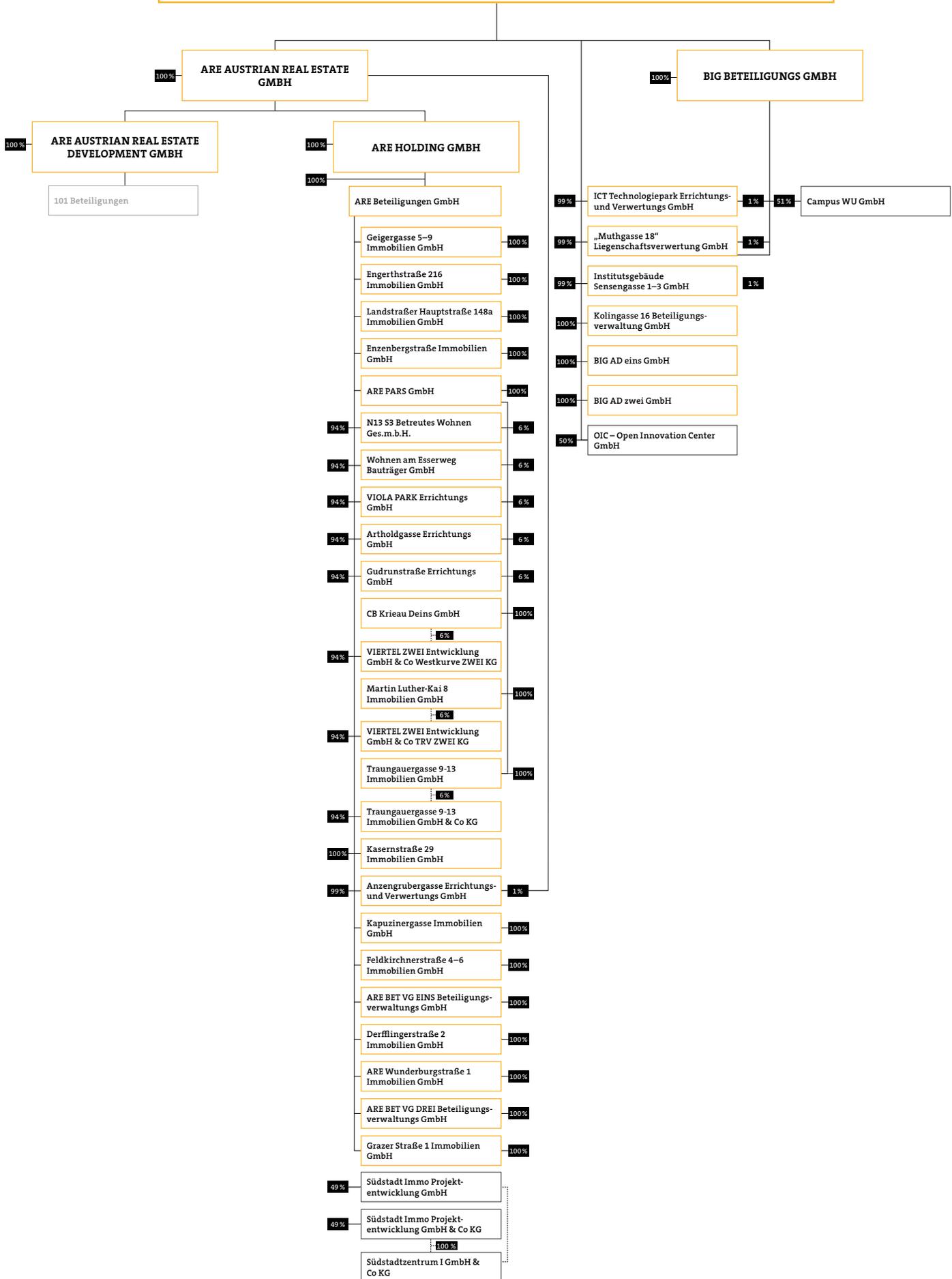
29 → 55

Konzern- lagebericht

Konzernstruktur	30
Wirtschaftliches Umfeld	34
Geschäfts- und Ergebnisentwicklung	37
Voraussichtliche Entwicklung des Konzerns	43
Risikobericht	45
Corporate Governance	50
Nichtfinanzieller Bericht	51
Forschung und Entwicklung	52
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	54
Sonstiges	55

Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.

Stammkapital 226.000.000 €



Konzernstruktur

143

Gesellschaften
im Konzern

Der BIG Konzern (BIG) ist vornehmlich auf die Errichtung und Vermietung von Immobilien spezialisiert und umfasst insgesamt 143 Gesellschaften.

Mit 1. Jänner 2019 wurden die Gesellschaftsanteile der BIG vom Bundesministerium für Finanzen (BMF) an die Österreichische Beteiligungs AG (ÖBAG) übertragen. Damit ist die BIG zu 100 % im Eigentum der ÖBAG, welche wiederum im hundertprozentigen Eigentum der Republik Österreich steht, vertreten durch das BMF. Dies geschah im Zuge der Novellierung des ÖIAG-Gesetzes 2000, welche zur Umwandlung der Österreichischen Bundes- und Industriebeteiligungen GmbH (ÖBIB) in die ÖBAG führte. Die ÖBAG nimmt die Rolle eines aktiven Teilnehmungsmanagements im Interesse der Republik Österreich wahr, mit dem Ziel, Wachstum und Innovation zu fördern und damit den Wirtschaftsstandort Österreich zu stärken. Für die BIG bedeutet dies eine konsequente Fortführung und Ausweitung des eingeschlagenen Wachstumspfad der letzten Jahre.

Die Geschäftssegmente sind unter Punkt 3 des Konzernanhangs zu finden, der Konsolidierungskreis findet sich unter Punkt 6.

1.1 Leistungsbild und Geschäftsfelder

Die BIG ist die größte Immobilieneigentümerin in den Bereichen Bildung und Sicherheit in Österreich. Sie nimmt ihre Eigentümergeverantwortung für ihre 2.012 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 Betreuung von Bestandskunden und die Umsetzung von Baumaßnahmen – sowohl bei Neubau- und Generalsanierungsprojekten als auch im Bereich der Instandhaltung.

Umfassendes Dienstleistungsspektrum

Im Fokus der BIG stehen eine breit gefächerte Beratung, Betreuung und Begleitung ihrer Mieter und Nutzerinnen entlang der gesamten Lebensspanne einer Immobilie.

Dies reicht von der Konzeption eines Projekts über die Planungs- und Bauabwicklung bis hin zur umfassenden Bewirtschaftung und Verwertung der Gebäude.

1.2 Portfolio

Das Portfolio des BIG Konzerns besteht derzeit, mit Ausnahme des Austrian Cultural Forum in New York und der Botschaft in Bern, ausschließlich aus Objekten in Österreich und gliedert sich in die portfoliosteuernden Unternehmensbereiche Schulen (UBS), Universitäten (UBU) und Spezialimmobilien (UBSP). Der Bereich Büroobjekte, Wohn- und Gewerbeimmobilien 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 private Kunden ist. Sie deckt umfassend die Bereiche Urban Development, Project Development und Construction ab. Das umfangreiche Dienstleistungsangebot der Organisationseinheit Objekt & Facility Management (OFM) rundet das breitgefächerte Spektrum entlang der immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette der BIG ab.

Das Portfolio des BIG Konzerns umfasst 2.012 Liegenschaften (Vorjahr: 2.060) mit rund 7,3 Mio. m² (Vorjahr: 7,1 Mio. m²) vermietbarer Fläche (auf Basis der Mietverträge) und repräsentiert per 31. Dezember 2019 einen Wert (Fair Value) von rund EUR 12,8 Mrd. (Vorjahr: EUR 12,0 Mrd.). Die geringere Anzahl der Liegenschaften ergibt sich hauptsächlich aus Kleingartenverkäufen. Insgesamt sind 99,3 % (Vorjahr: 99,2 %) des vermietbaren Liegenschaftsbestandes der BIG vermietet.

Das Portfolio gliedert sich wie folgt:

2.012

Liegenschaften
im Portfolio

Anzahl Liegenschaften nach Unternehmensbereichen

Schulen	408
Universitäten	210
Spezialimmobilien	836
Büro- und Wohnimmobilien	558
Gesamt	2.012

Vermietbare Fläche nach Unternehmensbereichen

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

Vermietbare Fläche nach Bundesländern und Ausland (gerundet)

Wien	2.973.000 m ²
Steiermark	1.150.000 m ²
Niederösterreich	784.000 m ²
Oberösterreich	757.000 m ²
Tirol	547.000 m ²
Salzburg	438.000 m ²
Kärnten	354.000 m ²
Vorarlberg	173.000 m ²
Burgenland	148.000 m ²
Ausland	3.000 m ²
Gesamt	7,3 Mio. m²

1.3 Ziele und Strategie

Der BIG Konzern ist eines der größten österreichischen Immobilienunternehmen und konzentriert sich mit den Immobiliensegmenten Schulen, Universitäten und Spezialimmobilien sowie Büroobjekte, Wohn- und Gewerbeimmobilien größtenteils auf den öffentlichen Bereich. Strategische Kernziele des Konzerns sind langfristige Wertsteigerung und eine nachhaltige Bewirtschaftung des Portfolios, mit denen generationenübergreifender Mehrwert geschaffen wird. Der Großteil der Immobilien bleibt dauerhaft im eigenen Bestand. Im Fokus unseres Handelns stehen unsere Kunden. Eine klare strategische Ausrichtung, gepaart mit unternehmerischem Denken und Handeln, stellt den wesentlichen Erfolgsfaktor des Unternehmens dar.

Langfristige und nachhaltige Wertsteigerung des Portfolios

Durch die Übertragung in das Eigentum der ÖBAG wird die wirtschaftliche Ausrichtung der BIG nicht nur bestätigt, sondern klar gestärkt. Die ÖBAG unterstützt das Unternehmen dabei, den Weg des Wachstums und der Wertsteigerung des Immobilienportfolios fortzuführen. Die positive wirtschaftliche Entwicklung der letzten Jahre ermöglicht dem BIG Konzern für das Berichtsjahr EUR 200 Mio. als Dividende an die ÖBAG auszuschütten.

FÜHRENDER ANBIETER IN EINEM ANSPRUCHSVOLLEN MARKTUMFELD

Das Marktumfeld der BIG ist geprägt durch den Raumbedarf der großen Mietergruppen (beispielsweise der Universitäten) und deren Wachstum sowie durch die Budgetpolitik des Bundes und 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. Wesentliche Zielsetzungen der kommenden Jahre sind die Sicherung und der Ausbau der Marktposition in den jeweiligen Kernbereichen sowie die Stärkung und der Ausbau von Kooperationen, strategischen Partnerschaften und Geschäften am Privatmarkt. Dies betrifft vor allem die kontinuierliche Weiterentwicklung der universitären und schulischen Infrastruktur und des Sicherheitssektors sowie die verstärkten Aktivitäten im großvolumigen Wohnbau und in der integrierten Stadtteilentwicklung.

FOKUS AUF FLEXIBLE INDIVIDUALLÖSUNGEN

Die BIG arbeitet konsequent an der Verbesserung und Weiterentwicklung ihrer Dienstleistungskultur, der Entwicklung neuer kaufmännischer und rechtlicher Modelle sowie an der Individualisierung und Flexibilisierung ihrer Leistungen. Die umfangreiche Expertise mit Spezialbauten, das breit aufgestellte Angebot an Baudienstleistungen der BIG sowie die Positionierung als stabil und langfristig agierender Marktteilnehmer schlagen sich in der zunehmenden Beauftragung bei Fremdliegenschaften nieder.

Das Objekt & Facility Management erbringt sowohl die kaufmännische und technische Hausverwaltung inklusive des Baumanagements der Instandhaltung für die Liegenschaften der BIG als auch umfangreiche Leistungen im Bereich der Betriebsführung und Wartung, bis hin zur kompletten Koordination externer Dienstleister für Nutzer und am Privatmarkt. Individuelle, standortbezogene Betreuung der Immobilien sowie Serviceleistungen für Mieterinnen und Nutzer sind durch die österreichweite Präsenz von 13 OFM-Teams garantiert. Neben einem reibungslosen Betrieb steht die Erhaltung der Substanz im Fokus. Detailliertes Wissen über den Zustand der Gebäude ermöglicht eine gezielte Instandhaltung und -setzung.

Dieses Komplettpaket sichert die Wertbeständigkeit des Portfolios, entlastet Mieterinnen und Nutzer bei ihren vertraglichen Verpflichtungen und schafft Wertschöpfung, Synergien und Verbundeffekte für die BIG und ihre Kunden.

VORREITER BEIM THEMA NACHHALTIGKEIT

Nachhaltigkeit ganzheitlich zu betrachten und dabei eine Vorreiterrolle innerhalb der Immobilienwirtschaft einzunehmen, ist integraler Bestandteil der Ausrichtung des Unternehmens. Die klare Zielsetzung hinsichtlich nachhaltig und energieeffizient gebauter und bewirtschafteter Gebäude in allen Unternehmensbereichen zeigt sich

im breitgefächerten 10-Punkte-Klimaschutzprogramm der BIG. Insbesondere hervorzuheben ist dabei der unternehmensintern definierte Nachhaltige Mindeststandard, der über die gesetzlichen Anforderungen hinausgeht und ab 2020 bei allen Neubauten und Generalsanierungen zum Tragen kommt. Details zu den umgesetzten und den bereits initiierten Maßnahmen werden ausführlich im Nichtfinanziellen Bericht 2019 beschrieben, der dem Geschäftsbericht 2019 beigefügt ist.

INVESTITIONEN IN BILDUNGSRAUM

Für eine gute, qualifizierte Ausbildung von Schülerinnen und Studierenden sind auch optimale Arbeits- und Lernumgebungen wichtig. Als Eigentümerin von rund 600 Bildungsbauten in ganz Österreich investiert die BIG kontinuierlich in Erhaltung, Sanierung und in den vergangenen Jahren verstärkt auch in den Neubau im Schul- und Universitätsbereich.

Im schulischen Bereich trägt die BIG zu den bestmöglichen Rahmenbedingungen bei, indem auf Qualitäten wie Raumklima, Begegnungsräume, Funktionalität, flexible Raumkonzepte sowie den bedarfsgerechten Ausbau für ganztägige Schul- und Betreuungsformen geachtet wird.

Da im Universitätsbereich aufgrund der steigenden Studierendenzahlen der letzten Jahre der Raumbedarf noch immer wächst, gleichzeitig aber an einigen Standorten bereits Stagnationen oder sogar leichte Rückgänge der Hörerzahlen zu verzeichnen sind, ist es eine der größten Herausforderungen, ausreichend Gebäude zur Verfügung zu stellen, die während ihrer gesamten Lebensspanne nachhaltig und flexibel nutzbar sind. Durch gemeinsam mit den Universitäten entwickelte Standortstrategien kann kontinuierlich auf aktuelle Entwicklungen reagiert werden. So trägt die BIG, neben zahlreichen Bauprojekten, mit gezielten Liegenschaftstransaktionen und weiteren Projektentwicklungen zur Zukunftsfähigkeit der Universitätsstandorte in ganz Österreich bei. Zusätzlich benötigen die Universitäten vermehrt Raum für Kooperationen mit forschungs- und innovationsnahen Unternehmen.

rund
600
Bildungsbauten

INVESTITIONEN IN DIE SICHERHEITSINFRASTRUKTUR

Die BIG nimmt auch bei den gesellschaftlich relevanten Themen der Inneren Sicherheit und Justiz eine verantwortungsvolle Aufgabe wahr. Der steigende Bedarf an Schulung und Weiterbildung bei der Polizei wird mit einem österreichweiten Programm zur Errichtung von Einsatztrainings- und Bildungszentren des Bundesministeriums für Inneres (BMI) abgesichert, in dessen Rahmen die BIG für mehrere Projekte verantwortlich zeichnet. Um einen modernen Strafvollzug sicherzustellen und dem wachsenden

Bedarf an zeitgemäßen Haftplätzen gerecht zu werden, investiert die BIG für das Bundesministerium für Justiz (BMJ) (vormals Bundesministerium für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz in substanzielle Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen der österreichischen Justizanstalten. Neben Investitionen in eigene Liegenschaften spielen auch Dienstleistungen für die Ministerien auf der einen Seite und andererseits auf dem Privatmarkt eine wachsende Rolle.

DYNAMISCHE ENTWICKLUNG IN DER ARE

Die Konzerntochter ARE entwickelt sich weiterhin dynamisch und setzt den eingeschlagenen Wachstumspfad der letzten Jahre konsequent fort. Neben der laufenden Bewirtschaftung und Optimierung des Portfolios in den Assetklassen Büro und Wohnen ist die ARE in den vergangenen Jahren insbesondere in der Quartiers- und Stadtteilentwicklung zu einer festen Größe geworden. Gemeinsam mit ihren Partnerinnen entwickelt sie optimale Lösungen für aufstrebende Standorte. Mit der BIG werden darüber hinaus Synergien im Bereich Bildungs- und Universitätsbau geschaffen. Die Gestaltung attraktiver Stadtteile mit durchdachter und zukunftsorientierter Infrastruktur zählt zu den Kernkompetenzen der Unternehmensgruppe. Aktuell befindet sich eine Vielzahl großvolumiger Quartiersentwicklungen in Österreichs Landeshauptstädten in Entwicklung. Ganz nach dem Motto „Offen für neue Perspektiven“ will sich die ARE zukünftig auch Märkten außerhalb der Grenzen Österreichs öffnen.

Feste Größe in der Quartiers- und Stadtteilentwicklung

Im Jahr 2015 startete die ARE ein Investitionsprogramm zur Schaffung von freifinanziertem Wohnraum. Mit einem Investitionsvolumen von EUR 2,0 Mrd. sollen bis Ende 2020 neue Eigentums- und Mietwohnungen in Österreich in Bau gebracht werden. Zum Ende der Berichtsperiode befanden sich bereits EUR 2,0 Mrd. in der Umsetzung. Das entspricht rund 2.300 fertiggestellten Wohnungen und rund 6.400 Wohneinheiten in Bau oder Projektierung. Das Engagement der ARE im Bereich Wohnen ist mittlerweile langfristig ausgelegt und ein wichtiger Bestandteil der Wachstumsstrategie, die auch über 2020 hinaus fortgesetzt werden wird.

UNTERNEHMENSSTEUERUNG UND TEILHABE

Die Einbindung 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, für das Festlegen von operativen Meilensteinen, das Controlling und den Zielvereinbarungsprozess. Die strategischen Projekte der Unternehmensentwicklung werden im Zuge des ISPP zentral gesteuert.

Wirtschaftliches

Umfeld

STABILISIERUNG DER WIRTSCHAFTSLAGE NACH KONJUNKTURELLER ABSCHWÄCHUNG

Nach einer Phase der Hochkonjunktur schwächte sich das Wachstum der österreichischen Volkswirtschaft seit dem Frühjahr 2018 spürbar ab und stabilisierte sich seit Jahresmitte 2019 wieder. Das BIP-Wachstum in Österreich ist 2019 gegenüber 2018 von 2,4 % auf 1,7 %* (reales BIP) gesunken. Grund für diesen Rückgang war die Abschwächung des Exportwachstums, wobei die solide Binnennachfrage und ein überdurchschnittliches Wachstum des Dienstleistungssektors weiterhin für einen positiven Wert sorgen. Die Eurozone

Solide Binnennachfrage und starker Dienstleistungssektor in Österreich

weist im Vergleich dazu einen geringeren Wert des realen BIP-Wachstums von 1,1 %* für 2019 auf. Das weltweite reale BIP-Wachstum sank von 3,6 % im Jahr 2018 auf 2,9 %*. Laut OECD-Prognose wird der Wert 2020 ebenso 2,9 %* betragen und ist damit so gering wie seit der Finanzkrise 2008 nicht mehr.

Die Gründe für die momentane konjunkturelle Abschwächung sind vielseitig. Unsicherheit bezüglich globaler Handelskonflikte (insbesondere zwischen den USA und China), schwelende Konflikte in Nahost und ebenso Herausforderungen hinsichtlich der Klimakrise führen allesamt zu Investitionszurückhaltung. Der Kapitalmarktausblick prognostiziert allerdings für das Jahr 2020 eine Stabilisierung der globalen Konjunktur. Neben Handelsstreit und Brexit sieht er den kommenden Präsidentschaftswahlkampf in den USA als richtungsweisend an.

Entscheidenden Einfluss auf die Entwicklung der Weltwirtschaft hat die Fiskalpolitik als Konjunkturstabilisator. Die Europäische Zentralbank will weiterhin an ihrem Kurs festhalten und die Leitzinsen von 0,0 % in absehbarer Zeit nicht erhöhen. Die Notenbank der USA (Fed) beließ ihren Leitzinssatz im November 2019 unverändert im Korridor von 1,5 bis 1,75 % und hat deutlich gemacht, dass sie eine Pause bei erneuten Zinsschritten einlegen wolle. Die Fed begründet dies einerseits mit einem positiven Ausblick der US-Konjunktur, andererseits mit dem Wunsch, über Handlungsspielraum im Handelskonflikt mit China zu verfügen.

Als Folge der niedrigen Leitzinsen fielen die Renditen von fünf- und zehnjährigen österreichischen Staatsanleihen 2019 auf absolute Rekordtiefststände von rund -0,5 %. Die Refinanzierung der Finanzschulden des Bundes ist daher so günstig wie noch nie und liegt im Mittel bei 2,03 % effektiver Verzinsung über das gesamte Portfolio.

ÖFFENTLICHER SEKTOR ALS IMPULSGEBER

Da die BIG einen wesentlichen Teil ihres Umsatzes mit Institutionen der Republik erwirtschaftet, ist der öffentliche Haushalt von großer Relevanz für die Geschäftsentwicklung. Dahingehend war das Jahr 2019 unter anderem auch vom hohen Kostenbewusstsein der Republik Österreich geprägt, das sich fortsetzen wird. So konnte ein Haushaltsüberschuss von 0,2 % des BIP im Jahr 2018 erzielt werden. Für das Berichtsjahr 2019 wird mit einem positiven Finanzierungssaldo von 0,4 % des BIP gerechnet. Die Öffentliche Verschuldung wird von 74,0 % des BIP im Jahr 2018 auf voraussichtlich 69,9 %* im Berichtsjahr 2019 sinken und sich laut Prognosen 2020 weiter verringern.

Ziel der Bundesregierung ist es, das Angebot der ganz-tägigen Betreuung an öffentlichen und mit dem Öffentlichkeitsrecht ausgestatteten Schulen weiter auszubauen. 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 beziehungsweise sind sogar rückläufig.

Eine einheitliche und im Vergleich zu den Vorjahren unveränderte Tendenz zeigt dagegen die Entwicklung der

Raumbedarf an Universitäten und städtischen Schulen steigt weiter

österreichischen Universitäten. 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.

Nicht zuletzt aufgrund der Krisenregionen im Nahen Osten und der dadurch in den letzten Jahren verstärkten

* Prognosewerte

Entwicklung der Migration wird auch die innenpolitische Forderung nach mehr Sicherheit lauter. Im aktuellen Regierungsprogramm 2020 bis 2024 wird dieser Entwicklung Rechnung getragen. Aus Plänen wie der Schaffung von verbesserten Rahmenbedingungen für die Polizei – worunter auch die Fortführung der Immobilien- und Ausrüstungs offensive mit Schwerpunkt auf zukünftige Herausforderungen fällt – können sich mögliche Effekte für die BIG ergeben.

Ebenso nehmen die Themen Umwelt- und Klimaschutz sowie Ressourcen- und Energieeffizienz einen hohen Stellenwert im Regierungsprogramm ein. Der BIG Konzern, als einer der größten Liegenschaftseigentümer des Landes, hat unabhängig davon bereits begonnen, seinen Gebäudebestand und seine Neubauten hinsichtlich eines raschen Ausstiegs aus allen fossilen Energieträgern unter gleichzeitiger Erhöhung des Anteils an erneuerbaren Energien zukunftsfähig zu machen. Darüber hinaus ist die BIG bestrebt, zur Reduktion der Treibhausgasemissionen (vor allem CO₂) und des Ressourcenverbrauchs beizutragen.

ENTWICKLUNGEN DES ÖSTERREICHISCHEN IMMOBILIENMARKTES

Globale Konjunktursorgen und daraus resultierend anhaltend niedrige beziehungsweise fallende Zinsen sorgen für weiterhin hohen Veranlagungsdruck in Immobilien. Vor allem institutionelle Investoren sind aufgrund hoher Liquiditätsstände und fehlender risikoarmer Investmentmöglichkeiten weiterhin stark auf der Suche nach Immobilien. Am österreichischen Immobilieninvestmentmarkt führte die starke Nachfrage im Jahr 2019 zu einem neuen Rekord-Transaktionsvolumen in der Höhe von EUR 5,9 Mrd. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen Anstieg um circa 40 % und auch der bisherige Rekord aus dem Jahr 2017 in der Höhe von EUR 4,7 Mrd. konnte bei weitem übertroffen werden. Vor allem das zweite Halbjahr 2019 war mit einem Volumen von EUR 3,7 Mrd. sehr stark, nachdem die EZB im September die Fortsetzung ihrer expansiven Geldpolitik klar unterstrichen hatte.

5,9 Mrd. €
Transaktionsvolumen bricht alle Rekorde

Die stärkste Assetklasse im Jahr 2019 waren einmal mehr Büroimmobilien mit einem Anteil von rund 31 %. Dahinter folgten Wohnimmobilien mit einem erneut guten Anteil von circa 27 % vor Retailimmobilien, deren Anteil auf 15 % fiel. Hotel- und Logistikimmobilien konnten im Vergleich zum Vorjahr prozentuell die größten Anstiege verzeichnen und sind mit 14 % (Hotels) bzw. 7 bis 8 % (Logistik) gut vertreten. Vor allem für Logistikimmobilien bedeutet dies

rund 31 %
Marktanteil der Büroimmobilien

einen neuen Transaktionsrekord. In absoluten Zahlen wurden in diese Sparte circa EUR 450 Mio. investiert, womit die wachsende Marktbedeutung von Logistikimmobilien unterstrichen wird.

Der größte Teil der hauptsächlich institutionellen Investoren stammte im Jahr 2019 mit circa 55 % aus dem Ausland. Auffällig ist dabei das stark zunehmende Engagement von Investoren aus dem nichtdeutschsprachigen Raum, die 2019 bereits etwas mehr als 30 % der Käufer stellten, während der Marktanteil der deutschen Investoren von circa 28 % auf circa 23 % deutlich sank. Unter den internationalen Anlegern zeigten sich koreanische Investoren als besonders aktive Käufergruppe, die 2019 mit dem Erwerb des Hilton Vienna am Stadtpark sowie des T-Centers stark auf sich aufmerksam machten. Auch Investoren aus der Schweiz konnten einen großen Teil zum internationalen Transaktionsvolumen beitragen. So wurden die Passage Linz von Cone Capital AG, das BDO-Büro sowie auch das QBC 1 und QBC 2 von der EPH erworben.

Die Spitzenrenditen im Büro-Bereich sanken 2019 auf 3,25 % (2018: 3,5 %), bei manchen Transaktionen lagen sie sogar darunter. Die Spitzenrendite für Einkaufszentren liegt weiterhin bei niedrigen rund 4 %. Im Bereich der institutionellen Wohninvestments, die klassisch in einer Forward-Struktur vom Plan weg verkauft werden, liegen die Renditen in Wien bei circa 3 % bis 3,5 %. Gemäß Markt-Experten liegen diese in den Ballungszentren der Bundesländer zwischen 3,5 % und rund 4 %. Durch die sinkenden Renditen ergeben sich fast flächendeckend beachtliche Preissteigerungen, die für einen Teil des Marktwachstums verantwortlich sind. Die Knappheit an Top-Büroimmobilien-Investmentprodukten im Kernmarkt Wien führt vermehrt dazu, dass Investoren noch stärker auf andere Segmente oder auch auf andere Teilbereiche des Marktes ausweichen. So rücken verstärkt die Landeshauptstädte, insbesondere Graz, Linz und Salzburg, in den Fokus.

Eine akute Immobilienblasengefahr kann für den Markt speziell in Wien auch aufgrund der durch die Zinsdynamik bedingten hohen Nachfrage noch nicht geortet werden. Jedoch bergen sowohl konjunkturelle Bedrohungen als auch potenzielle Überproduktionen gewisser Produkte latente Preisrisiken.

Die Neuflächenproduktion am Wiener Büromarkt erreichte 2019 mit lediglich rund 45.000 m² (2018: circa 260.000 m²) ein neues Rekordtief und machte nur knapp ein Fünftel der Gesamtvermietungsleistung von rund 220.000 m² aus. Gegenüber dem Vorjahr sank die Vermietungsleistung aufgrund des eingeschränkten Angebotes an bezugsfertigen Flächen um rund 18 % (2018: 270.000 m²). Auch die Leerstandsrate sank aufgrund des niedrigen Fertigstellungsvolumens im Jahr 2019 auf 4,7 % (2018: 5,3 %). Die Spitzenmiete lag am Ende des dritten Quartals 2019 stabil

bei EUR 25,50/m². In guten Lagen bei EUR 13,50/m² bis EUR 18,00/m². Die Durchschnittsmiete blieb konstant bei EUR 14,50/m².

Die meisten Vermietungen konnten bis inklusive drittes Quartal 2019 mit rund 29 % in der Region Hauptbahnhof verzeichnet werden. Dahinter folgten die Regionen Innenstadt und Umgebung mit rund 19 % sowie Messe/Prater und Wienerberg mit je rund 18 %. Die meisten Anmietungen erfolgten mit rund 31 % durch den öffentlichen Sektor, vor dem Bereich Banken und Versicherungen

Wohnimmobilien weiterhin gute Anlage

mit rund 25 %. Weiterhin interessant bleiben aus Vermietungssicht auch Betreiber von Co-Working-Flächen.

Für 2020 ist wieder ein deutlicher Anstieg des Fertigstellungsvolumens auf rund 180.000 m² zu erwarten. Experten rechnen mit einer weiterhin positiven Stimmung auf dem Büromarkt und gehen davon aus, dass bei einer anhaltenden wirtschaftlichen Planungszuversicht Unternehmen die Chance nutzen, sich von unpassenden Büros zu trennen und in Neubauprojekte in etablierten Bürolagen zu ziehen.

Am Markt für Wohnimmobilien scheint sich speziell in Wien der in den vergangenen Jahren aufgebaute Nachfrageüberhang langsam abzubauen. Experten sprechen von einer eintretenden Beruhigung. Dafür verantwortlich sind zum einen die, im Vergleich zu früheren Prognosen, gedämpften Aussichten bezüglich des Bevölkerungswachstums und zum anderen ein steigendes Angebot an zusätzlichen Wohnungen. Die Phasen großer Preissprünge sollten laut Expertenmeinung, vor allem im Eigentum, bis auf weiteres beendet sein. Trotzdem konnte im ersten Halbjahr 2019 ein moderater Anstieg der Wohnungsmieten und ein stärkerer Anstieg der Verkaufspreise beobachtet werden, wobei die Steigerungsraten in den Zentrumsbezirken und etablierten Wohnlagen höher ausfielen als in den Stadtentwicklungsgebieten an der Peripherie.

Insgesamt sind deutliche Unterschiede zwischen der Entwicklung des Miet- und des Eigentumsbereichs festzustellen. Der Anteil der Mietwohnungen am Wohnungsneubau ist zuletzt stark gestiegen. Zuletzt wurden rund 60 % der neuen Wohnungen zur Miete angeboten, vor drei bis fünf Jahren waren es noch weniger als 40 %. Das größere Angebot führt jedoch dazu, dass die Mieten 2019 nur in etwa um die Inflationsrate von 1,5 % gestiegen sind. Auch für 2020

Wohnungsmieten nur leicht gestiegen

und 2021 ist ein Anstieg in dieser Größenordnung zu erwarten. Deutlich stärkere Preissteigerungen von durchschnitt-

lich 3 % gab es im Jahr 2019 bei Eigentumswohnungen. Der rasante Anstieg an Neubau-Mietwohnungen ist vor allem durch das starke Interesse von institutionellen Investoren an diesen Produkten zu erklären. Durch anhaltend niedrige Zinsen und sich bestenfalls seitwärts bewegende Aktienmärkte haben sich Wohnimmobilien nach wie vor als sicherer Hafen in der Veranlagung etabliert.

Insgesamt dürften im Jahr 2019 in Wien circa 12.000 Wohneinheiten fertiggestellt worden sein. Noch stärker als in den Vorjahren dominierten dabei große Neubauprojekte, insbesondere in den Stadtentwicklungsgebieten, das Geschehen. Aufgrund der hohen Fertigstellungszahlen für das zweite Halbjahr 2019 und vor allem für das Jahr 2020 wird mit einem Abflachen der Preisspirale in Bezug auf die Baukosten gerechnet. Experten sehen den Wohnungsneubedarf in Wien für das Jahr 2019 bei circa 9.500 Wohneinheiten. Während man im leistbaren Bereich von einem anhaltenden Nachfrageüberhang ausgehen kann, dürften die hohen Fertigstellungsvolumina in Kombination mit dem sich verlangsamenden Bevölkerungswachstum in einigen Segmenten, vor allem im freifinanzierten höherpreisigen Segment, zu einer gewissen Marktsättigung bis hin zu einer möglichen Überproduktion führen.

Außerhalb von Wien liegt die Produktionsleistung von Wohnungen ebenfalls auf einem sehr hohen Niveau. In der Steiermark wurden in den letzten fünf Jahren durchschnittlich 8.700 Wohnungen jährlich fertiggestellt, dem steht ein durchschnittliches Bevölkerungswachstum von jährlich rund 5.600 Personen gegenüber. Diese Zahlen deuten darauf hin, dass auch in der Steiermark in den kommenden Jahren eine Marktsättigung im hochpreisigen Wohnsegment zu erwarten ist. Graz als Landeshauptstadt ist seit Jahren sehr attraktiv für Projektentwickler und verstärkt auch für Investoren, welche aufgrund des Anlagedruckes auch außerhalb von Wien nach Investmentmöglichkeiten Ausschau halten. Investorenprodukte liegen aktuell in Graz hoch im Trend. In Oberösterreich ist die Produktionsleistung von Wohnungen mit durchschnittlich jährlich 10.000 Einheiten sehr stark. Vor allem in Linz, als Industriestadt, und auch im Umland herrscht noch eine große Nachfrage nach Wohnraum. In Salzburg und Innsbruck ist ebenfalls eine starke Nachfrage vorhanden, aufgrund des Mangels an Bauland und der sehr hohen Grundstückspreise wird verstärkt auf das Umland ausgewichen. In Salzburg sind besonders Lagen mit guter Infrastrukturanbindung und Nähe zur Stadt gefragt.

rund
12.000
neue Wohnungen
in Wien

Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

3.1 Vermietung von Liegenschaften

3.1.1 Mieterlöse

Das Mietaufkommen erreichte im Berichtsjahr 2019 EUR 878,2 Mio. und lag damit um insgesamt EUR 13,3 Mio. über dem Vergleichswert des Vorjahres (EUR 864,9 Mio.). Diese Steigerung resultierte aus Projektfertigstellungen und Neuvermietungen (EUR +22,2 Mio.) sowie Indexanpassungen (EUR +5,1 Mio.). Dem gegenüber stehen Mietreduktionen aufgrund von Flächenkorrekturen (EUR -3,7 Mio.)

**Mieteinnahmen
steigen um 1,5 %**

und sonstige Mietanpassungen (EUR -6,0 Mio.). Entsprechend dem ab dem Geschäftsjahr 2019 geänderten Ausweis bei Untermietverträgen gemäß IFRS 16 kommt es darüber hinaus zu einem negativen Einmaleffekt in Höhe von EUR -4,3 Mio.

	2019	2018
Mietaufkommen in EUR Mio.		
Schulen	341,1	342,8
Universitäten	282,3	274,3
Spezialimmobilien	82,9	84,5
Büro- und Wohnimmobilien	172,0	163,3
Gesamt	878,2	864,9

3.1.2 Betriebskosten

Die an die Mieter verrechenbaren Betriebskosten exklusive des Honorars für Hausverwaltung und für Facility-Service-Leistungen betragen 2019 EUR 91,7 Mio. (Vorjahr: EUR 86,4 Mio.). Sie sind Teil der Umsatzerlöse und stellen überwiegend einen Durchlaufposten dar. Bei der BIG verblieben lediglich das Honorar für Hausverwaltung in Höhe von EUR 26,2 Mio. (Vorjahr: EUR 26,5 Mio.) und die Facility-Service-Eigenleistungen im Ausmaß von EUR 5,9 Mio. (Vorjahr: EUR 4,7 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 marktconformen Bedingungen mit Raum zu versorgen. Um auch in Zukunft flexible und moderne Flächen anbieten zu können,

**Gezielte Liegenschaftsankäufe
decken steigenden Raumbedarf**

aber auch, um die oft innerstädtischen Universitätsstandorte für ihr weiteres Wachstum abzusichern, sind aufgrund des geringen Leerstandes neben Neubau- und Sanierungsmaßnahmen zusätzlich strategische Liegenschaftsankäufe notwendig.

Im BIG Konzern wurden im Berichtszeitraum Liegenschaften mit einem Gesamtvolumen von EUR 128,1 Mio. (exklusive Erwerbsnebenkosten und Anlagenkäufen) erworben. Darin enthalten sind sowohl direkte Liegenschaftsankäufe (Asset Deals) als auch der Erwerb von Projektgesellschaften mit Immobilieneigentum (Share Deals).

Ankäufe in der BIG umfassen unter anderem den Erwerb einer Büroliegenschaft im 9. Wiener Gemeindebezirk für den Bestand und Entwicklungs- und Erweiterungsflächen für Schulen im 18. Wiener Gemeindebezirk sowie in Gänserndorf.

**99,3 %
Vermietungsquote
bei vermietbaren
Liegenschaften**

Im Berichtsjahr erfolgte von der ARE unter anderem eine Beteiligung an einer Wohnbauentwicklung in Maria Enzersdorf. Zwei freifinanzierte Wohnbauprojekte wurden in guter Lage in Wien und Niederösterreich angekauft. Darüber hinaus wurden auch ein Vorvertrag über eine Entwicklungsliegenschaft in der Seestadt Aspern abgeschlossen sowie Kaufverträge für eine Vorratsliegenschaft in Mödling und für eine Bundesnutzung in Seekirchen unterzeichnet. Gemäß der Ankaufsstrategie forciert die ARE den Erwerb von großvolumigen Wohnungsbauten und modernen Büroobjekten in guten Lagen.

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 diese Strategie der Veräußerung und Übertragung weiterverfolgt.

Im Jahr 2019 wurden Verkäufe mit einem Gesamtvolumen von insgesamt EUR 6,8 Mio. (exklusive Nebenkosten und Anlagenverkäufen) durchgeführt. Neben den vorgenannten Portfoliobereinigungen und Kleingartenverkäufen wurden Flächen an die Wien 3420 Aspern Development AG übertragen sowie ein Schulbauplatz im 3. Wiener Gemeindebezirk an die Stadt Wien verkauft.

3.2.3 Instandhaltung

Generelles Ziel der BIG ist es, das Kernportfolio laufend und werterhaltend instand zu halten, um damit einen Instandhaltungsrückstau zu verhindern sowie die Zufriedenheit der Mieter zu gewährleisten.

145,9

Mio. €
für Instandhaltung

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

Bereich der Gebäudesicherheit, beispielsweise Brandschutz, und auch in der Herstellung von Barrierefreiheit gesetzt. Ein weiterer Fokus liegt auf der Sanierung von leerstehenden Einheiten zur raschen Neuvermietung.

Details zum Stand der Barrierefreiheit der Gebäude finden sich im NFI-Bericht.

Insgesamt wurden im Jahr 2019 EUR 145,9 Mio. (Vorjahr: EUR 145,7 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.

	2019	2018
Instandhaltungsaufwand in EUR Mio.		
Schulen	58,7	59,9
Universitäten	51,9	50,7
Spezialimmobilien	10,2	11,7
Büro- und Wohnimmobilien	25,0	23,4
Gesamt	145,9	145,7

3.2.4 Mieterinvestitionen

Die BIG wickelte als Dienstleister im Jahr 2019 Mieterinvestitionen in Höhe von EUR 76,4 Mio. (Vorjahr: EUR 59,7 Mio.) ab.

3.3 Investitionen

Das Investitionsvolumen des BIG Konzerns in das langfristige Vermögen von Immobilien, Sachanlagen und immateriellen Werten belief sich im Jahr 2019 auf insgesamt EUR 570,2 Mio. (Vorjahr: EUR 567,6 Mio.). Davon entfielen EUR 481,3 Mio. (Vorjahr: EUR 370,1 Mio.) auf Neubau-

481,3

Mio. €
für Neubauten
und General-
sanierungen

und Sanierungsprojekte von Bestandsimmobilien und EUR 88,9 Mio. auf Zugänge aus Liegenschaftstransaktionen. Darüber hinaus erfolgten Investitionen in immaterielle Sachanlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Mietneubauten in Höhe von EUR 1,5 Mio. (Vorjahr EUR 3,8 Mio.).

Unter Berücksichtigung von Investitionsförderungen in Höhe von EUR 112,8 Mio. (Vorjahr: EUR 80,2 Mio.) und Zuschlagsmieten von EUR 37,1 Mio. (Vorjahr: EUR 33,7 Mio.) erreichten die Nettoinvestitionen EUR 421,9 Mio. (Vorjahr EUR 453,7 Mio.).

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.	2019	2018
Umsatzerlöse	1.130,7	1.074,6
davon Mieterlöse	878,2	864,9
Instandhaltung	145,9	145,7
in % der Mieterlöse	16,6 %	16,9 %
EBITDA ¹	686,2	676,1
EBITDA-Marge ¹ (= EBITDA/Umsatzerlöse)	60,7 %	62,9 %
Betriebsergebnis (EBIT)	1.110,8	277,5
Gewinn der Periode	795,6	167,7
Return on Capital Employed (ROCE)	7,9 %	2,3 %
Return on Equity (ROE)	10,9 %	2,3 %

(= Gewinn der Periode/durchschnittliches Eigenkapital)

¹ Das EBITDA und die EBITDA-Marge sind relevante Kennziffern zur Darstellung des Gewinns der BIG. Die Berechnung des EBITDA erfolgt in der Konzerngesamtergebnisrechnung (Konzernabschluss, Geschäftsbericht S. 58).

Die Umsatzerlöse erreichten im Geschäftsjahr 2019 EUR 1.130,7 Mio. und lagen damit um EUR 56,1 Mio. über dem Vergleichswert des Vorjahres. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf höhere Erlöse aus Mieterinvestitionen (EUR +31,5 Mio.), auf Mietzuwächse (EUR +13,3 Mio.) sowie auf höhere Verkaufserlöse von Immobilien des Umlaufvermögens (EUR +5,2 Mio.) und höhere Erlöse aus der Weiterverrechnung von Betriebskosten (EUR +5,2 Mio.) zurückzuführen. Die Instandhaltungsquote bewegt sich mit 16,6 % auf annähernd gleichem Niveau wie im Vorjahr (16,9 %).

Das EBITDA in Höhe von EUR 686,2 Mio. stieg gegenüber dem Vorjahr um EUR 10,1 Mio. Dies ist im Wesentlichen neben dem oben erwähnten Zuwachs bei den Mieterlösen (EUR +13,3 Mio.) auf geringere übrige bezogene Leistungen (EUR +6,2 Mio.) vor allem aufgrund des positiven Einmaleffektes durch den geänderten Ausweis im Zusammenhang mit der Bilanzierung von Leasingverhältnissen gemäß IFRS 16 zurückzuführen. Ebenso positiv wirkten sich geringere Drohverlustrückstellungen (EUR +2,9 Mio.) sowie geringere Sachkosten (EUR +1,9 Mio.) aus. Demgegenüber wurden geringere Ergebnisse aus dem Verkauf von Immobilien des Anlagevermögens (EUR -1,2 Mio.) und des Umlaufvermögens (EUR -3,3 Mio.) sowie ein geringeres Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften (EUR -2,7 Mio.) erzielt, und es kam zu höheren Abbruchkosten (EUR -1,5 Mio.). Die geringeren sonstigen betrieblichen Erträge (EUR -4,7 Mio.) ergeben sich vor allem aufgrund des Wegfalls positiver Einmaleffekte.

Diese Effekte führen zu einem geringfügigen Rückgang der EBITDA-Marge von 62,9 % auf 60,7 %.

Das EBIT lag mit EUR 1.110,8 Mio. um EUR 833,4 Mio. deutlich über dem Vorjahreswert. Dieser positive Effekt resultiert in erster Linie aus dem Bewertungsergebnis. Während im Vorjahr ein negatives Bewertungsergebnis

Hohes Bewertungsergebnis treibt EBIT über die Milliardengrenze

aufgrund der Abänderung des Bundesimmobiliengesetzes hinsichtlich Indexaussetzung zu Tragen kam, wirkten sich demgegenüber im Geschäftsjahr 2019 die gestiegenen Boden- und Gebäudewerte, vor allem aufgrund der allgemeinen Marktentwicklung in guten Lagen, positiv aus.

Der Gewinn der Periode stieg um EUR 627,9 Mio. auf EUR 795,6 Mio. Dem Anstieg des Betriebsergebnisses sowie einem um EUR 17,0 Mio. besseren Finanzergebnis, resultierend aus positiven Bewertungseffekten von Derivaten und Anleihen und einem geringeren Zinsaufwand, stehen geringere Ergebnisse (inklusive Veräußerungsergebnis) von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen (EUR -11,0 Mio.) sowie eine aufgrund des Ergebnisanstiegs höhere Steuerbelastung (EUR -211,3 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). Der Ergebnisanstieg führte zu einer signifikanten Erhöhung des Return on Capital Employed von 2,3 % auf 7,9 %, was insbesondere auf das Bewertungsergebnis zurückzuführen ist. Ebenso erhöhte sich der Return on Equity von 2,3 % auf 10,9 %.

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

Return on Equity (ROE) = Gewinn der Periode/durchschnittliches Eigenkapital in EUR Mio.	2019	2018
Gewinn der Periode	795,6	167,7
Durchschnittliches Eigenkapital ¹	7.280,3	7.156,1
Return on Equity	10,9 %	2,3 %

¹ Durchschnittliches Eigenkapital = (Eigenkapital Berichtsperiode + Eigenkapital Vorperiode)/2

Return on Capital Employed (ROCE) = NOPLAT/durchschnittliches Capital Employed in EUR Mio.	2019	2018
Eigenkapital	7.526,9	7.033,7
Nettoverschuldung ¹	3.789,6	3.442,6
Capital Employed	11.316,6	10.476,3
Durchschnittliches Capital Employed ²	10.896,4	10.497,2
NOPLAT		
EBIT	1.110,8	277,5
Veräußerungsergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	18,4	18,0
Fiktiver Steueraufwand	-282,3	-73,9
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	9,5	21,0
NOPLAT	856,5	242,6
Return on Capital Employed (ROCE)	7,9 %	2,3 %

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

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

3.4.2 Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage

Bilanzkennzahlen	2019	2018
Eigenkapitalquote	54,5 %	54,3 %
Loan to Value Ratio (LTV)	28,2 %	27,5 %

Ein vorrangiges langfristiges Ziel des Konzerns ist die Absicherung einer soliden Eigenkapitalausstattung. Dementsprechend wird ein ausgewogenes Verhältnis von Finanzverbindlichkeiten und Immobilienvermögen angestrebt. Trotz der zuvor erläuterten positiven Bewertungseffekte

fekte stieg der LTV geringfügig auf 28,2 % (Vorjahr: 27,5 %) aufgrund des gegenüber dem Vorjahr höheren Finanzierungsbedarfs, vor allem bedingt durch die anhaltend hohen Gewinnausschüttungen. Bedingt durch diese Effekte bewegt sich die Eigenkapitalquote mit 54,5 % (Vorjahr: 54,3 %) annähernd auf Vorjahresniveau.

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

Nettoverschuldung (verzinsliches Fremdkapital – liquide Mittel) in EUR Mio.	2019	2018
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	3.070,5	2.402,5
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	812,5	1.237,1
Liquide Mittel	-41,5	-54,0
Kurzfristige derivative Finanzinstrumente Aktiva	-4,1	-104,5
Langfristige derivative Finanzinstrumente Aktiva	-81,8	-68,8
Kurzfristige derivative Finanzinstrumente Passiva	0,0	0,0
Langfristige derivative Finanzinstrumente Passiva	34,0	30,4
Nettoverschuldung (verzinsliches FK)¹	3.789,6	3.442,6

¹ Die Nettoverschuldung beinhaltet die Finanzverbindlichkeiten sowie die derivativen Finanzinstrumente abzüglich der liquiden Mittel.

Fair Value in EUR Mio.	2019	2018
Bestandsimmobilien	12.240,8	11.605,3
Immobilien in Entwicklung	555,5	304,4
Selbst genutzte Immobilien	45,7	46,7
Beteiligung Projektgesellschaft WU Wien	419,5	429,4
Vorräte	162,7	148,2
Fair Value²	13.424,2	12.534,0

² Der Fair Value des finanzierten Immobilienbestandes setzt sich aus den Bestandsimmobilien, Immobilien in Entwicklung, selbstgenutzten Immobilien, Beteiligungsansatz der Projektgesellschaft WU Wien sowie dem Immobilienumlaufvermögen zusammen.

LTV	28,2 %	27,5 %
------------	---------------	---------------

3.4.3 Cashflow

Cashflow-Kennzahlen in EUR Mio.	2019	2018
FFO (exklusive Transaktionsergebnis)	507,4	497,7
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	477,2	562,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-479,6	-482,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-10,2	-75,4

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

FFO als Indikator für Ertragskraft des Portfolios steigt weiter

Im Berichtszeitraum stieg der FFO um EUR 8,7 Mio. Dem Anstieg der Mieterlöse (EUR +13,3 Mio.) und dem geringeren Zinsaufwand (EUR +7,4 Mio.) stehen geringere sonstige betriebliche Erträge durch den Wegfall von Einmaleffekten (EUR -4,7 Mio.) sowie ein höherer Steueraufwand (EUR -7,4 Mio.) gegenüber.

FFO (funds from operations)¹ exklusive Transaktionsergebnis in EUR Mio.	2019	2018
EBT (Ergebnis vor Ertragssteuern)	1.054,4	215,1
Tatsächliche Ertragssteuer (Körperschaftsteuer aktuelles Jahr)	-103,5	-97,6
Neubewertungsergebnis	-427,9	396,4
Abschreibungen	3,0	2,3
Abwertung Vorratsvermögen	0,4	0,0
Folgebewertung Anleihen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair-Value-Option)	0,0	1,0
Folgebewertung Anleihen zu Anschaffungskosten bewertet (Fremdwährungsanteil)	16,8	31,2
Folgebewertung Derivate – mit Hedge Accounting (Fremdwährungsanteil)	-19,4	-24,7
Folgebewertung Derivate – Fair-Value-Option	0,0	-0,5
Zunahme Personalrückstellungen	0,9	0,4
Zunahme sonstiger langfristiger Rückstellungen	-4,1	5,5
Erlöse aus Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens	-29,1	-23,9
Immobilienbestand kurzfristiges Immobilienvermögen	24,9	17,0
Erträge aus Anlagenabgang	-0,5	-1,7
Verlust aus Anlagenabgang	4,9	3,4
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	0,0	-2,7
Fiktive Ertragssteuer aus Verkauf Immobilien des Umlaufvermögens und Anlagenverkauf	-0,1	2,0
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	-9,5	-21,0
Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	-18,4	-18,0
Finanzierungs- und Steuereffekte aus dem laufenden Ergebnis und Veräußerungsergebnis nach der Equity-Methode bilanzierter Unternehmen ²	13,3	13,4
sonstige Anpassungen ³	1,3	1,1
FFO (exklusive Transaktionsergebnis)	507,4	497,7

¹ Exkl. Transaktionsergebnis, exkl. Ergebnis von Equity-bilanzierten Unternehmen, ohne Einmaleffekte, nach Steuern.

² Steuereffekte aus dem Ergebnis und der Veräußerung nach der Equity-Methode bilanzierter Unternehmungen, Finanzierung der nach der Equity-Methode bilanzierter Unternehmungen inkl. der dadurch entstehenden Steuereffekte.

³ Korrektur des sonstigen betrieblichen Aufwands inkl. Steuereffekt um Aufwendungen im Zusammenhang mit Projektentwicklungen, die in der Vergangenheit in vernachlässigbarer Größenordnung waren, durch die intensive Projektentwicklungstätigkeit zukünftig allerdings einen entsprechenden Anstieg verzeichnen werden. Der Vorjahreswert wurde dahingehend angepasst.

CASHFLOW

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 562,9 auf EUR 477,2 Mio. reduziert (EUR -85,7 Mio.). Gründe dafür sind, neben stärkeren Veränderungen in den erhaltenen Anzahlungen, höhere Steuerauszahlungen sowie geringere Dividendenerträge.

Der Cashflow aus Investitionsaktivitäten stieg in der Berichtsperiode um EUR 2,8 Mio. Dies ist einerseits auf höhere Investitionen im Zusammenhang mit der Bautätigkeit und Immobilienankäufen zurückzuführen, andererseits kam es zu geringeren Transaktionen für den Erwerb bzw. Verkauf von Tochterunternehmen sowie zu höheren Auszahlungen für Ausleihungen.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet alle Ein- und Auszahlungen im Zusammenhang mit Finanzierungen. Zusätzlich kam es zu geringeren Cash-Dividenden im Vergleich zum Vorjahr (EUR 30,1 Mio.).

3.4.4 Finanzierungen

Die Bereitstellung ausreichender kurz-, mittel- und langfristiger Liquidität zur Bestandssicherung des Konzerns erfolgt in Form einer Portfoliofinanzierung. Gemäß dem langfristigen Charakter von Immobilieninvestitionen und Mietverträgen wird auch auf der Finanzierungsseite eine vergleichbare Langfristigkeit angestrebt.

Die Deckung des mittel- bis langfristigen Finanzierungsbedarfes erfolgt in Form von Emissionen (Anleihen und Privatplatzierungen) auf Basis des mit EUR 4 Mrd. dotierten EMTN (European Medium Term Note) -Programms,

Erstmals OeBFA-Dienstleistungen bei Langfristfinanzierungen

Namensschuldverschreibungen sowie Kreditfinanzierungen. Durch den im Dezember 2018 mit der Österreichischen Bundesfinanzierungsagentur (OeBFA) unterfertigten Kooperationsvertrag, nahm im Geschäftsjahr 2019 die BIG die Dienstleistungen der OeBFA vor allem bei Langfrist-

finanzierungen in Anspruch. Aus diesem Grund wurden 2019 keine eigenen Emissionen durchgeführt. Die Erweiterung der Finanzierungsinstrumente hat keine Auswirkungen auf bereits bestehende Anleihen des Konzerns.

Der kurzfristige Liquiditätsbedarf wird über den Geldmarkt in Form von Barvorlagen, Commercial Papers sowie unterjährigen OeBFA-Darlehen gedeckt und belief sich im Durchschnitt auf rund 25 bis 30 % des Gesamtfinanzierungsbedarfes im Geschäftsjahr 2019.

Finanzierungsportfolio

Kredite und Namensschuldverschreibungen	41 %
Anleihen	42 %
Geldmarkt	18 %

Das gesamte Finanzierungsvolumen (exkl. Leasingverbindlichkeiten nach IFRS 16) des BIG Konzerns belief sich zum Stichtag 31. Dezember 2019 auf EUR 3.752,7 Mio., was einem Anstieg von rund EUR 113 Mio. im Vergleich zum Vorjahr (EUR 3.639,6 Mio.) entspricht.

Auf langfristige Kapitalmarktfinanzierungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr entfallen EUR 2.946,1 Mio., der Rest auf kurzfristige Geldmarktfinanzierungen oder Kapitalmarktfinanzierungen, die innerhalb der nächsten zwölf Monate fällig werden. Das Fälligkeitsprofil weist EUR 806,6 Mio. bis Ende 2020, EUR 376,3 Mio. von 2021 bis 2024 und EUR 2.569,8 Mio. ab 2024 aus. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzierungen betrug zum Stichtag 8,1 Jahre. Vom gesamten Finanzierungsvolumen waren rund 25 % variabel und der Rest fix verzinst.

3.752,7
Mio. €
Finanzierungsvolumen

Alle in Fremdwährung begebenen Anleihen sind mittels Derivaten in EUR gedreht, somit betrug zum Stichtag der Anteil der Verbindlichkeiten in EUR 100 %. Die Marktwerte der Derivate beliefen sich unter Berücksichtigung des Kontrahentenrisikos zum Stichtag auf EUR 51,9 Mio. (Vorjahr: EUR 143,0 Mio.). Die Reduktion von rund EUR 90 Mio. ist unter anderem auf zwei ausgelaufene Derivate sowie auf Marktveränderungen zurückzuführen. Derivative Finanzinstrumente dienen ausschließlich zur Sicherung der bei den Anleihen und Bankkrediten bestehenden Zins- und Währungsrisiken.

Für die BIG als Kreditnehmer hat das niedrige Zinsniveau weiterhin zu positiven Auswirkungen auf den Zinsaufwand geführt, welcher sich im Vergleich des Vorjahres um rund EUR 3,3 Mio. reduziert hat. Das Commercial-Paper-Programm stellte im Geschäftsjahr 2019 das wesentlichste

Finanzierungsprodukt dar und ermöglichte auch eine Refinanzierung zu Negativkonditionen. Unter dem im Jahr 2016 neu aufgelegten Commercial-Paper-Programm können Commercial Papers bis zu einem Gesamtvolumen von

Solide Eigenkapitalbasis steigt leicht auf 54,5 %

EUR 1 Mrd. begeben werden. Im Falle einer jährlichen Aktualisierung des Debt-Issuance-Programms können Schuldverschreibungen bis zu einem Gesamtvolumen von EUR 4 Mrd. emittiert werden.

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

Als Immobilienunternehmen ist die BIG in einer kapitalintensiven Branche tätig und somit von der Verfügbarkeit von Fremdkapital abhängig. Aus diesem Grund wurden zur jederzeitigen Liquiditätssicherung kommittierte Geldmarktlinien abgeschlossen und auf Diversifikation bei den Bankpartnern sowie auf eine Glättung des Fälligkeitsprofils geachtet.

Im Oktober 2019 wurde das Rating der BIG auf der zweithöchsten Bonitätsstufe Aa1 mit stabilem Ausblick bestätigt. Das Rating spiegelt somit das Rating sowie den Ratingausblick der Republik Österreich wider.

Voraussichtliche

Entwicklung des Konzerns

Mit 1. Jänner 2019 wurden die Gesellschaftsanteile der BIG an die ÖBAG übertragen. Die ÖBAG hat den gesetzlichen Auftrag, nachhaltiges Dividendenwachstum für die Republik sicherzustellen und die Wertsteigerung des Portfolios voranzutreiben. Vor diesem Hintergrund ist die Eingliederung der BIG in die Staatsholding ÖBAG eine deutliche Bestätigung des Entwicklungs- und Wachstumskurses

Wertsteigerung und Wachstum in Österreich und Deutschland

der letzten Jahre und untermauert auch die klare marktwirtschaftliche Ausrichtung des Unternehmens.

Die laufende Optimierung der Organisationsstrukturen und des Portfolios wird entscheidender Erfolgsfaktor sein, um weiterhin Mehrwert für den Eigentümer zu schaffen und in einem kompetitiven Markt zu reüssieren. Dies beinhaltet auch den Erwerb weiterer, strategisch sinnvoller Liegenschaften. So sollen gezielt Grundstücksreserven aufgebaut werden, um auch zukünftig Erweiterungen für Kunden und Wachstum sicherstellen zu können.

Durch den Ausbau der bestehenden Segmente, die Entwicklung neuer Geschäftsfelder und die Prüfung neuer Märkte, vor allem in Deutschland, sollen eine langfristige Wertsteigerung und die Erweiterung des Portfolios erzielt werden. Besonderes Augenmerk legt die BIG dabei auch auf die Bereiche Nachhaltigkeit, Digitalisierung und Innovationen.

Die verstärkt aufkommenden Bestrebungen der Politik zum Thema Klima- und Umweltschutz haben direkten Einfluss auf die Immobilien- und Baubranche. Ein gutes

Steigende ökonomische Bedeutung von Ressourcenschonung und Energieeffizienz

Beispiel sind künftige Energiesysteme: Klimaschädliche Heizungen dürften für den Nutzer überproportional teurer werden, da davon auszugehen ist, dass diese wesentlich höhere Steuern, Abgaben oder Gebühren verursachen werden – zusätzlich zu den ohnehin ständig steigenden Ressourcenpreisen. Für ein konkurrenz- und marktfähiges Portfolio ist es notwendig, die Verwendung ressourcenschonender und emissionsarmer Systeme konsequent voranzutreiben – auch in Anbetracht der langen Lebensdauer

von Immobilien und höherer Kosten bei späterer Nachrüstung. Zusätzlich profitieren Mieter und Nutzerinnen der Immobilie durch niedrigere Heizkosten umgehend von diesen Maßnahmen.

Auch für Kundinnen und Nutzer werden „grüne“ Aspekte zunehmend relevant. Haben noch vor ein paar Jahren nur Immobilienfonds auf eine Zertifizierung bei Büroobjekten Wert gelegt oder einzelne Schulen und Universitäten Vorzeigeprojekte mit der BIG realisiert, kommt es mittlerweile immer häufiger vor, dass zum Beispiel im Wohnungsverkauf Kunden Zertifizierungen nachfragen und sich über ökologische Bauweisen und Materialien Gedanken machen. Der über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Nachhaltige Mindeststandard der BIG stellt hier ein Differenzierungskriterium am Markt dar.

Eine wesentliche Herausforderung der nächsten Jahre wird voraussichtlich der zunehmende Kostendruck sein. Die vollen Auftragsbücher der Bauwirtschaft erweisen sich dabei als erheblicher Kostentreiber. Dies wirkt sich auch auf die Projektkalkulation und -planung der BIG aus. Zudem sind geeignete Grundstücke für Projektentwicklungen zunehmend schwerer zu finden.

Der steigende Wettbewerbsdruck zeigt sich auch bei Projekten im öffentlichen Bereich. So ist es für die BIG notwendig, in den unterschiedlichen Konzernbereichen auf künftige, individuelle und differenzierte Anforderungen der Kunden zu reagieren – insbesondere durch die Entwicklung neuer kaufmännischer, rechtlicher und technischer Modelle. Dennoch bestätigt die stabile Auftragslage die enge Kundenbindung sowie die Positionierung der BIG als verlässliche Partnerin.

Von den 17 Projekten des Sonderprogramms Universitäten 2014, dessen Finanzierung durch Bestandsmieten und Gewinnrücklagen erfolgt, wurden 16 bereits abgeschlossen. Das letzte offene Projekt sind begleitende Maßnahmen zu einer Sicherheitsanierung des Hauptgebäudes der TU Wien. Bauphase 1 wird hier 2021 abgeschlossen, Bauphase 2 im Anschluss begonnen.

Im Rahmen des baulichen Sonderprogramms Universitäten 2017 investiert die BIG 150 Mio. EUR in zwölf Universitätsprojekte. Die zusätzlichen Mittel des neuen Investitionspakets für die Universitäten ermöglichen die Finanzierung und beschleunigte Umsetzung von drin-

gend erforderlichen Bauprojekten. Bisher konnte bei acht Projekten bereits der Baustart erfolgen, ein Projekt an der Karl-Franzens-Universität Graz in der Heinrichstraße wurde bereits fertiggestellt und übergeben. Auf Wunsch des BMF wurde die Finanzierung der restlichen vier Projekte (der Neubau des Studienzentrums an der Montanuniversität Leoben, der Neubau eines Laborgebäudes mit Kleintierhaltung für die Medizinische Universität Wien in Himberg, die Sanierung und Erweiterung der Universität für Musik und darstellende Kunst Graz und der Neubau der Serviceeinrichtung für Transmissions-Elektronenmikroskopie der Technischen Universität Wien (TU Wien)) umgestellt. Der Abschluss der jeweiligen Mietverträge ist aktuell noch offen und daher wurden die vorgesehenen vorbereitenden Baumaßnahmen von 2019 auf 2020 verschoben.

Rund EUR 100 Mio. fließen zusätzlich durch das Sonderprogramm Schulen 2017 in neun Schulprojekte. 2020 werden sieben davon in Bau gehen: die Erweiterung der HTBLVA Pinkafeld, die Sanierungen und Erweiterungen der HTBLVA Ferlach, der HTBLVA Goethestraße, Linz, der AHS Ettenreichgasse, Wien und des BG/BRG Gänserndorf sowie

Weiterhin stabile Auftragslage im öffentlichen Bereich

die Neubauten der PH-Praxisvolksschule Salzburg und des Sportgymnasiums Dornbirn.

Voraussichtlich für das erste Quartal 2020 wird der Beschluss des Schulentwicklungsplans (SCHEP) erwartet, der den Rahmen für den Schulbau der kommenden zehn Jahre schafft. Enthalten werden sowohl Erweiterungen als auch Neugründungen sein, die der demographischen Entwicklung folgen. Bereits im Berichtsjahr wurde seitens des Bundesministeriums für Bildung, Wissenschaft und Forschung eine vorgezogene Planerfindung für 18 Projekte bei der BIG beauftragt, um diese Bauvorhaben möglichst rasch in den kommenden Jahren umzusetzen.

Im Bereich der Sicherheitsinfrastruktur stehen in den kommenden Jahren wichtige Projekte an. So befindet sich das Großprojekt Funktionssanierung Landesgerichts und Justizanstalt Josefstadt in der Planungsphase und der Neubau der Justizanstalt Klagenfurt ist in Vorbereitung. Außerdem startet 2020 der Neubau des Einsatztrainingszentrums Wien in Süßenbrunn. Als Drittgeschäfte für das BMJ beginnen die Sanierung und Erweiterung der

Bedeutende Investitionen in die Bereiche Bildung und Sicherheit

Justizanstalt Graz in Karlau und die Erweiterung des Forensischen Zentrums der Justizanstalt Asten. Der Neubau des Einsatztrainingszentrums Sattledt und die Sanierung und

Erweiterung der EKO-Cobra-Schießanlage in Blumau-Neurishihof werden im kommenden Jahr fertiggestellt.

In der Konzerntochter ARE sind 2020 die Baustarts mehrerer städtebaulicher Großprojekte wie die Aspanggründe Eurogate II in Wien, Reininghaus Q12 in Graz, ein Wohnbauprojekt in der Derfflingerstraße in Linz und der Dachgeschoßausbau in der Hahngasse in Wien geplant. Außerdem werden zwei Projekte des BMI fertiggestellt: einerseits die Sicherheitsakademie in Salzburg und andererseits das Unterkunfts- und Hundezwingergebäude in Wien. Die ARE plant ihren Entwicklungspfad und die Wertsteigerung ihres Immobilienportfolios weiter fortzusetzen. Aktuell werden auch Möglichkeiten eines Markteintritts außerhalb Österreichs geprüft.

Risikobericht

Der BIG Konzern agiert in einem dynamischen wirtschaftlichen Umfeld und ist daher mit verschiedenen Chancen und Risiken konfrontiert. Um diesen Herausforderungen zu

Kontinuierliche Weiterentwicklung des Risikomanagements

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 beziehungsweise Risikoreduktion abzuleiten. So kann die Gefährdung der operativen und strategischen Ziele vermieden werden. Im Rahmen regelmäßig tagender Risikomanagement-Committees mit den maßgeblichen risikotragenden Unternehmenseinheiten werden Risiken und Chancen gesteuert sowie Risikotransparenz und Risikoverständnis in der Unternehmenskultur gestärkt.

Durch regelmäßige beziehungsweise in kritischen Fällen eine Ad-hoc-Berichterstattung an die Geschäftsführung ist sicherzustellen, dass mögliche Unsicherheiten in den wesentlichen Entscheidungsprozessen mitberücksichtigt werden können. Das Topmanagement ist in alle risikorelevanten Entscheidungen einzubinden 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

Regelmäßige Evaluierung von Chancen und Risiken

der bei der Geschäftsführung liegenden Gesamtverantwortung ist das Risikomanagementsystem dezentral organisiert. Es wird auf allen Unternehmensebenen gelebt und ist für sämtliche Organisationseinheiten bindend.

Chancen und Risiken werden in regelmäßigen Abständen von den 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 Konzernrisikomanagement.

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

Konjunkturelle Abschwächungen als Herausforderung

Renditen und Kapitalisierungszinssätze zur Folge hätte. Aufgrund der insgesamt verhaltenen globalen Konjunkturaussichten, unter anderem bedingt durch Handelskonflikte, ist kurzfristig nicht mit einem Anstieg der Zinsen zu rechnen.

Eine Abschwächung der Konjunktur kann auch aus Immobilienmarktsicht als Risiko in Bezug auf die Mietpreisentwicklung, speziell für Büroflächen, gesehen werden. Ein Zinsanstieg wiederum könnte sich negativ auf die Preisentwicklung speziell von Wohnbauflächen auswirken, da dann davon auszugehen ist, dass sich Kapitalanleger aus dem Wohnungsmarkt zurückziehen und die Preise stagnieren oder fallen würden. Im Rahmen des Portfoliomanagements wird versucht, mögliche negative wertbeeinflussende Umstände im Vorfeld zu identifizieren und durch aktives

Assetmanagement und Portfoliosteuerung zu minimieren beziehungsweise weitgehend auszuschließen.

Die Ermittlung der Verkehrswerte erfolgt durch externe, unabhängige und qualifizierte Sachverständige,

Aktives Assetmanagement und Portfoliosteuerung minimieren Risiken

welche im Vorjahr nach einer EU-weiten öffentlichen Ausschreibung neu bestellt wurden. Durch standardisierte Informationspakete für die externen Gutachter sowie durch interne Reviews von externen Bewertungsgutachten wird sichergestellt, dass wertrelevante Parameter in den Gutachten und somit im Verkehrswert zum Bewertungstag korrekt abgebildet werden.

5.1.2 Investitionsrisiko

Zur Optimierung, Diversifizierung sowie zur Absicherung bestehender Standorte im Falle notwendiger Erweiterungen (Risiko-/Ertragsprofil, Lage, durchschnittliche Liegenschaftsgröße) tätigt die BIG verstärkt Ankäufe von Immobilien oder Projektentwicklungen mittels Asset oder Share Deal, um künftigen Anforderungen der Mieter entsprechen zu können. Das hauseigene Investmentmanagement mit allen dazugehörigen Prozessen trägt dazu bei, alle potentiellen Investitionsrisiken zu beschränken. Der Ankaufprozess unterliegt strikten Vorgaben und Abläufen und soll eine Minimierung der Risiken gewährleisten. Vor Beginn des eigentlichen Ankaufprozesses 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 selbstverständlich Faktoren wie Qualität

Hauseigenes Investmentmanagement minimiert Investitionsrisiken

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 immobiliespezifischen Risiken bildet die zugrunde gelegte Renditeerwartung 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.

In Bezug auf Investitionen in das Anlagevermögen in Form von Sanierungen, Erweiterungen und Neubauten besteht das wesentlichste Risiko in hohen Baukosten beziehungsweise Kostenüberschreitungen. Um dieses Risiko zu minimieren und gegensteuernde Maßnahmen ergreifen zu können, werden im Investitionscontrolling 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 Risiken aus der Projektentwicklung

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

5.1.3.1 Beschaffungsmarkt

Aufgrund der aktuell hohen Nachfrage nach Grundstücken und deren eingeschränkter Verfügbarkeit in adäquaten Lagen weisen gehandelte Grundstücke teilweise sehr hohe Preise auf. Hier gilt es im Rahmen der Grundstücks-/Projektakquisition besonders auf die langfristige Wirtschaftlichkeit von Projektentwicklungen zu achten. Ein aktives Risikomanagement gewährleistet eine adäquate Prüfung diverser Verwertungs- und Marktentwicklungsszenarien. Ein weiteres beschaffungsseitiges Risiko ergibt sich im Bereich der Baukostenentwicklung. Aufgrund von starker Auslastung der Baufirmen in Verbindung mit einem entsprechenden Fachkräftemangel haben sich die Baupreise in den letzten Jahren deutlich erhöht. Durch die sehr hohen Fertigstellungsvolumina und eine im Vergleich zu 2017 leicht rückläufige Anzahl an Baugenehmigungen können sich die Baupreise im Jahr 2020 zumindest stabilisieren.

5.1.3.2 Absatzmarkt

Bei Wohnbauprojekten könnte eine wesentliche Änderung der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung in den Ballungszentren zu einem Überangebot an Wohnraum führen. Das könnte in weiterer Folge negativen Einfluss auf die erzielbaren Verkaufs- oder Mietpreise haben. Hier sehen erste Experten vor allem am Wiener Wohnbaumarkt aufgrund der hohen Anzahl an Fertigstellungen in Kombination mit einem geringeren Bevölkerungswachstum in manchen Segmenten, vor allem im höherpreisigen Bereich, eine gewisse Marktsättigung eintreten. Weiterhin muss auch die Entwicklung der Zinsdynamik genau beobachtet werden, da steigende Zinsen negativ auf das Preis-

niveau am Wohnungsmarkt wirken. Im Moment ist aber aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus weiterhin mit einer starken Nachfrage von institutioneller Seite zu rechnen. Weitere Absatzrisiken könnten sich durch etwaige Gesetzesänderungen ergeben, die die Rahmenbedingungen für die Verwertung von Wohnbauten verändern. Der Bürobereich ist hingegen stark von der konjunkturellen Entwicklung abhängig. Zudem etablieren sich im Zuge der Digitalisierung neue Formen des Arbeitens und Wohnens, wie beispielsweise Co-Working und Shared-Spaces-Konzepte, die zunehmend an Marktrelevanz gewinnen. Im Zuge der Büroflächenkonzeption ist auf diese Entwicklungen Bedacht zu nehmen.

5.1.3.3 Umsetzungsrisiken

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

5.1.3.4 Rechtliche Rahmenbedingungen

Sich ändernde rechtliche Rahmenbedingungen im Laufe einer Projektentwicklung können potentiell negative Auswirkungen auf den Projekterfolg ergeben. In diesem Zusammenhang ergeben sich beispielsweise bei der Entwicklung von Bauerwartungsland oder generell Liegenschaften, die aufgrund ihrer Lage, ihrer Eigenschaft oder sonstigen Beschaffenheit nach eine neue Nutzung erwarten lassen

Faktor Klimakrise wird berücksichtigt

würden, spezifische Widmungsrisiken. Zunehmend ökologisch orientierte Raumordnungsprogramme, als Reaktion auf die Klimakrise, haben sinnvollerweise vermehrt die Vermeidung von neuer Bodenversiegelung zum Ziel und forcieren stattdessen eine Nachverdichtung von bereits versiegelten Flächen. Im Zuge von Projektentwicklungen, vor allem aber im Zusammenhang mit Neuakquisitionen, gilt es auf diese Entwicklungen zu achten.

Die starken Preisanstiege für freifinanzierte Wohnflächen haben das Thema Leistbarkeit vermehrt in den öffentlichen Diskurs gerückt. Bei Mietwohnobjekten und -projekten könnten regulatorische Eingriffe, ähnlich der Mietpreisbremse in Deutschland, negative Einflüsse auf die Wirtschaftlichkeit haben. Allerdings gibt es in Österreich aktuell keine konkreten Bestrebungen von bundespolitischer Seite, Gesetze in diese Richtung zu verabschieden. Zudem werden beispielsweise auch in Deutschland alle Neubaubjekte (Erstvermietung nach 1. Oktober 2014) aus dieser Regelung ausgenommen.

Die ARE DEVELOPMENT begegnet diesen Risiken mit vorausschauender Projektplanung durch erfahrene Mitarbeiter und durch Bildung angemessener Budgetreserven. Laufendes Controlling und ein Vier-Augen-Prinzip minimieren die Risiken zusätzlich. Die Auswahl von Konsulenten und Projektpartnern erfolgt mit höchster Sorgfalt.

5.1.4 Vermietungsrisiko

Der BIG Konzern vermietet seine Liegenschaften überwiegend langfristig an Institutionen des Bundes. Ausfalls- und Leerstandsrisiken werden vor allem durch ein aktives Assetmanagement reduziert. Der vermietbare Leerstand 2019 lag bei rund 0,7 %.

5.1.5 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 BIG hat

Hohe Bonität des Hauptmieters Republik Österreich

einen sehr hohen Anteil an Bundesmietern, 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.

5.1.6 Partnerisiken

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.

5.1.7 Nachschussverpflichtungen

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

5.1.8 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 über die finanziellen Risiken berichtet.

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.

Das Management der Finanzpositionen und der finanzwirtschaftlichen Risiken verfolgt einen strategischen Portfolio-Ansatz zur Optimierung des Chancen-Risiko-Verhältnisses unter Bedachtnahme auf eine konservative Risikopolitik. Dabei sind die vorrangigen Ziele natürlich die Begrenzung finanzieller Risiken und die Sicherung des operativen Unternehmenserfolgs. Die wichtigsten Maßnahmen stellen die Refinanzierung und die Liquiditätssteuerung zur Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit des Konzerns und der Konzerngesellschaften sowie die Anpassung

Klare Treasury-Richtlinie gibt Handeln vor

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-Verlust-Rechnung zu berücksichtigen ist.

Für finanzielle Transaktionen dürfen nur seitens der Unternehmensleitung bewilligte Finanzinstrumente 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 Unternehmenserfolgs unterliegt dem Zins- und Währungsrisiko.

5.1.8.1 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 Bar-

wertänderungsrisiko, das den beizulegenden Zeitwert des Finanzinstruments betrifft. 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.

5.1.8.2 Währungsrisiken

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

5.1.8.3 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.

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

5.1.8.4 Ausfallsrisiko

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

Im operativen Geschäft werden die Außenstände ebenso regelmäßig überwacht, und es erfolgen entsprechende Einzelwertberichtigungen. Dabei stammt der Großteil der Forderungen aus Geschäften mit Mietern des Bundes.

5.1.8.5 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.

Auch zukünftig können mögliche Änderungen der österreichischen Steuergesetzgebung nicht ausgeschlossen

Mit Expertenrat und Monitoring wird vorgesorgt

werden. Der Konzern versucht daher allfällige Konsequenzen von Gesetzesänderungen durch die kontinuierliche Zusammenarbeit mit Experten, vor allem mit externen Steuerberaterinnen, 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) entsprechend den gesetzlichen Anforderungen zu führen. 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 die Abteilungsleitungen.

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

Verhaltenskodex regelt Wertvorstellungen wie Verantwortung, Transparenz, Integrität, Kundennähe/-orientierung, Nachhaltigkeit, Qualität, Professionalität, Fairness

Verantwortung. Im Rahmen des Grundsatzes der Funktionstrennung wird sichergestellt, dass Tätigkeiten wie Genehmigung, Durchführung, Verbuchung und Kontrolle nicht bei einem oder einer 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 ehestmöglich entdeckt und korrigiert werden.

5.2.2 Überwachung

Die Verantwortung für die fortlaufende Überwachung obliegt sowohl der Geschäftsführung als auch den jeweiligen Abteilungsleiterinnen und -leitern, 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

Regelmäßige Kontrollen und unabhängige Überprüfungen

regelmäßig Berichte aus den Bereichen Controlling, Finanzmanagement und Risikomanagement. Zu veröffentlichen Abschlüsse werden von der Leitung Finanzmanagement und der Geschäftsführung vor Weiterleitung an den Aufsichtsrat einer abschließenden Würdigung unterzogen.

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, bekannte sich die BIG bereits am 17. Dezember 2008 zum Österreichischen Corporate Governance Kodex. 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 mittelbaren Eigentümerstellung der Republik Österreich werden in der BIG zudem die Regeln des Bundes Public Corporate Governance Kodex befolgt (www.big.at/investor-relations/corporate-governance).

6.2 Compliance und Unternehmenswerte

Im Rahmen der konzernweiten Compliance-Struktur sind der Verhaltens- und Ethikkodex sowie sämtliche 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. Hier können sich Mitarbeitende zu compliancerelevanten Themen und Regelungen informieren. Im Geschäftsjahr 2019 wurde zudem ein e-Learning-Tool zum Thema „Anti-Korruption“ veröffentlicht, um eine zeit- und ortsunabhängige Schulungswiederholung für Mitarbeitende zu ermöglichen. Auch neue Mitarbeitende können

Gelebte Verantwortung auf allen Ebenen

dadurch zeitnah geschult werden. Darüber hinaus gibt es eine eigene Hotline für alle Mitarbeitenden. Die Mitarbeitenden 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.

6.3 Korruptionsprävention und Umgang mit Interessenkonflikten

Als staatsnahes Unternehmen verfolgt die BIG eine strenge Antikorruptionspolitik. Mitarbeitende unterliegen daher besonders strengen Regelungen im Umgang mit der Annahme von Geschenken, Einladungen und sonstigen Vorteilen. Neben der verpflichtenden Einhaltung der unternehmensinternen Regelungen zum Thema Antikorruption

Antikorruptionsschulungen und internes Transparenzgebot

werden sämtliche Mitarbeitende zudem in Schulungen über mögliche Korruptionsrisiken informiert.

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

6.4 Arbeitsweise der Geschäftsführung

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

Nichtfinanzieller Bericht

Das Nachhaltigkeitsengagement der BIG sowie ihre Nicht-finanziellen Leistungsindikatoren zu den Themen Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange (Aus- und Weiterbildung, Familien- und Gesundheitsförderung) werden gesondert im beigelegten NFI-Bericht 2019 gemäß NaDiVeG beschrieben. Weiterführende Informationen finden sich auch unter nachhaltigkeit.big.at.

Forschung und Entwicklung

Für die Umsetzung der nachhaltigen Ziele der BIG und die Weiterentwicklung und Optimierung von Neubauten und Sanierungen sind Forschungs- und Entwicklungsprojekte unerlässlich. Dabei geht es vor allem darum, Erkenntnisse vielfältig anwendbar in künftige Projekte einfließen zu lassen.

8.1 Lern- und Lebensqualität durch besseres Raumklima

8.1.1 GrünPlusSchule und GRÜNEzukunftSCHULEN

Den Einfluss von Pflanzen auf das Raumklima und damit auch auf Schüler und Lehrerinnen untersuchen seit 2016 die Forschungsprojekte GrünPlusSchule und GRÜNEzukunftSCHULEN. Die BIG ist Projektpartnerin der TU Wien und der Universität für Bodenkultur (BOKU) in Wien. Sie stellt dafür ausgewählte Schulbauten zur Verfügung und

Positive Wirkung von Pflanzen in Klassenzimmern

unterstützt die Projekte zum Teil auch finanziell. Das Pilotprojekt im BG/BRG 7 in der Kandlgasse im 7. Wiener Gemeindebezirk wurde 2019 abgeschlossen. Erste Zwischenergebnisse der umgesetzten Maßnahmen liefern bereits wertvolle Erkenntnisse über Wirkung und Kosten verschiedener Begrünungssysteme für den Innen- und Außenbereich – Informationen, die für künftige Begrünungen von Gebäuden eine wichtige Rolle spielen.

Eine Weiterentwicklung dessen stellt die Initiative GRÜNEzukunftSCHULEN dar. Die prototypischen Untersuchungen von Begrünungsansätzen und -systemen finden in den Bundesrealgymnasien BRG 16 Schuhmeierplatz und BRG Diefenbachgasse in Wien statt. Die gesammelten Erfahrungen an diesen Schulstandorten werden mit den Erkenntnissen des Projekts GrünPlusSchule verglichen. Die Ergebnisse werden in einem eigenen GRÜNEzukunftSCHULEN-Leitfaden erscheinen: Zwischenergebnisse zeigen, dass die Innenraumbegrünung einen positiven Einfluss auf die Konzentration und das Befinden der Schülerinnen und Schüler hat. Die gemessenen Luftwerte belegen, dass die Raumluftqualität deutlich höher ist: Der Staubgehalt wird reduziert, die Raumluftfeuchte erhöht und die Akustik im Raum verbessert.

8.1.2 Grüne Selbstbauwand

Um auch bei Schülerinnen und Schülern ein Bewusstsein für den nachhaltigen Nutzen von Begrünungen zu schaffen und eigene Initiativen zu fördern, entwickelte die BIG gemeinsam mit der BOKU und der TU Wien die „Selbstbauwand für Schulen“ als kostengünstiges, brandschutzrechtlich unbedenkliches und betriebseffizientes Do-it-yourself-Begrünungssystem.

Das Ergebnis ist ein Regalsystem aus Fichtenholz mit einem eigens dafür entwickelten wartungsarmen Hygro- und Lichtsystem. Eine detaillierte Bauanleitung ermöglicht

Do-it-yourself-Anleitung für Pflanzenwand

das leichte Nachbauen für jeden Schultyp. So kann die Bewirtschaftung des begrünten Systems, neben der Gewinnung positiver Raumqualitäten, gleichzeitig das Umweltbewusstsein, die Eigenverantwortung und den Teamgeist in der Klasse fördern.

Die Bauanleitung der Selbstbauwand wird 2020 allen Schulen für einen Nachbau und die Begrünung ihrer Klassen zur Verfügung stehen.

8.2 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.

Das Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMVIT) fördert das Projekt seit Herbst 2017. Nach der Analyse des

Energie-Masterpläne für städtische Quartiere

Campus Technik in Innsbruck wurden 2019 die Neubauten des Campus der Wirtschaftsuniversität Wien und der Medizinischen Universität Graz untersucht und gewünschte Daten, Benchmarks und Geschäftsmodelle erarbeitet.

Auf internationaler Ebene liegen nun erste Ergebnisse vor, in Form einer Datenbank von Versorgungstechnologien, möglichen Architekturen von Energiesystemen und eben der Sammlung von Fallstudien. Das Projekt läuft bis 2021.

8.3 Universitäts-Kooperation zwischen ARE und TU Graz

Die ARE DEVELOPMENT engagiert sich für innovative Ansätze des Wohnens von morgen. In einer Universitätskooperation zwischen der Technischen Universität Graz (TU Graz), Institut für Gebäude und Energie (ige), und der

Studierenden-Kooperation zu Niedrigenergiebauweise

ARE DEVELOPMENT erarbeiten Studierende innovative Lösungen zum Thema Niedrigstenergiebauweise. Die Fragestellungen werden von den Studierenden am Beispiel der Entwicklungsliegenschaft Kirchnerkaserne in der Theorie erarbeitet. Das Ziel dieser universitären Zusammenarbeit sind Erkenntnisse für den nachhaltigen Wohnbau.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 27. Februar 2020 wurde der Vertrag zum Kauf einer Immobilienbestandsgesellschaft unterschrieben (Signing und Closing).

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

Sonstiges

10.1 Zweigniederlassungen

Die Gesellschaft hat keine Zweigniederlassungen.

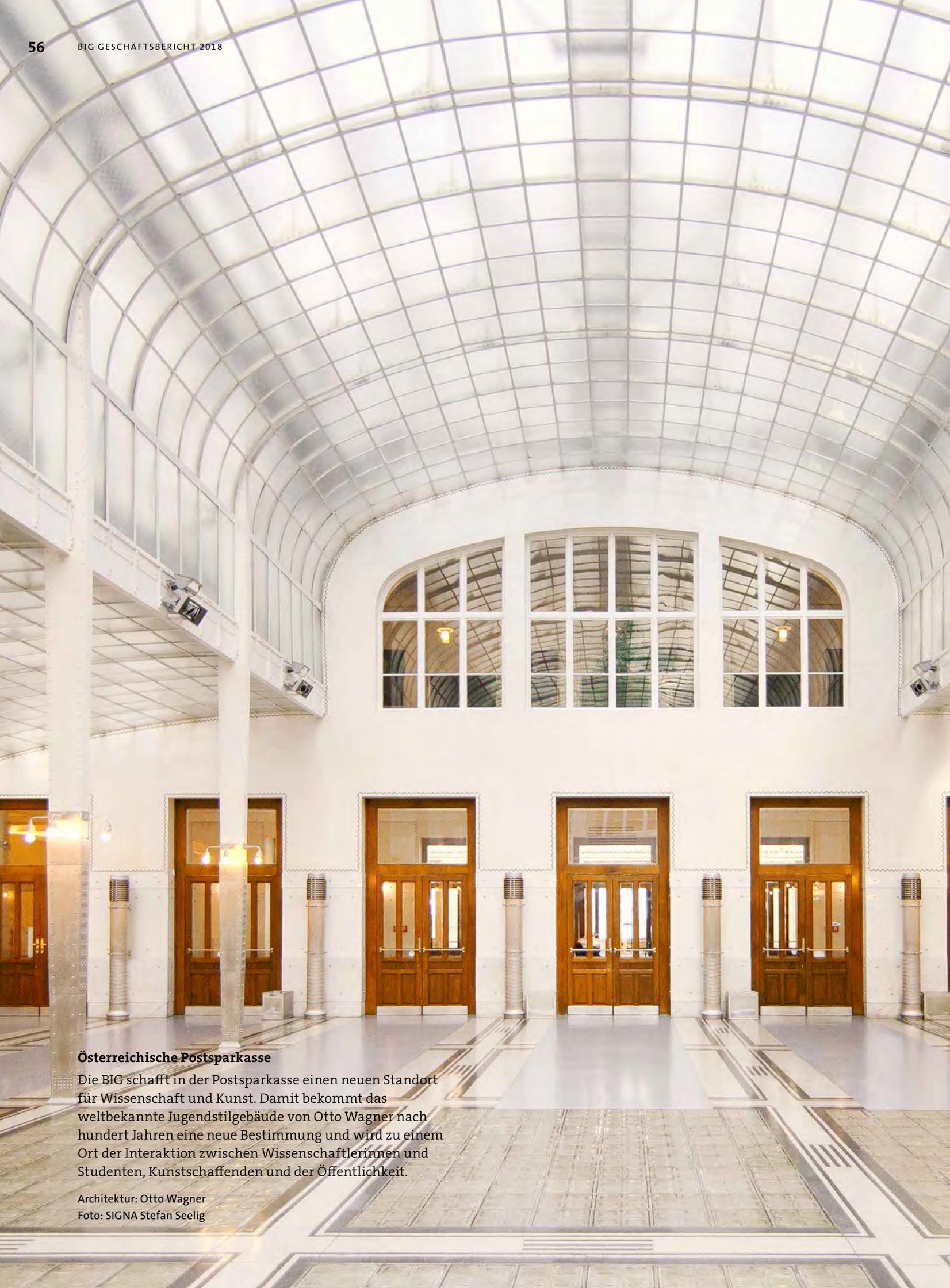
Wien, am 9. März 2020

Die Geschäftsführung

DI Hans-Peter Weiss

DI Wolfgang Gleissner

Handwritten signature of Hans-Peter Weiss in blue ink, consisting of the name 'Hans Peter Weiss' and a stylized monogram.Handwritten signature of Wolfgang Gleissner in blue ink, consisting of the name 'Wolfgang Gleissner' and a stylized monogram.



Österreichische Postsparkasse

Die BIG schafft in der Postsparkasse einen neuen Standort für Wissenschaft und Kunst. Damit bekommt das weltbekannte Jugendstilgebäude von Otto Wagner nach hundert Jahren eine neue Bestimmung und wird zu einem Ort der Interaktion zwischen Wissenschaftlerinnen und Studenten, Kunstschaffenden und der Öffentlichkeit.

Architektur: Otto Wagner
Foto: SIGNA Stefan Seelig



57 → 123

Konzern- Abschluss

Konzerngesamtergebnisrechnung	58
Konzernbilanz	59
Konzern-Geldflussrechnung	60
Entwicklung des Konzerneigenkapitals	61

KONZERNANHANG	62
Allgemeine Erläuterungen	63
Erläuterungen zu den Posten der Konzerngesamtergebnisrechnung und Konzernbilanz	87
Bestätigungsvermerk	124
Impressum und Disclaimer	131

Konzerngesamt- ergebnisrechnung

in TEUR	Anhangsangabe	2019	2018
Umsatzerlöse	7.1.1	1.130.658,2	1.074.635,5
Bestandsveränderung	7.1.2	8.458,1	22.781,6
Sonstige betriebliche Erträge	7.1.3	12.296,2	17.015,3
Ergebnis aus dem Abgang von Immobilien	7.1.4	-4.423,6	-1.756,7
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	7.1.5	0,0	2.712,5
Materialaufwand	7.1.6	-375.877,2	-350.523,4
Personalaufwand	7.1.7	-58.507,4	-55.155,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	7.1.8	-26.366,3	-33.578,6
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)		686.238,0	676.131,0
Abschreibungen		-2.980,3	-2.272,7
Abwertung Vorratsvermögen	7.1.9	-354,7	0,0
Neubewertungsergebnis	7.1.10	427.932,6	-396.383,8
Betriebsergebnis (EBIT)		1.110.835,6	277.474,4
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	8.3	9.547,4	20.986,5
Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	6.6, 9.4	18.406,8	18.017,7
Finanzaufwendungen	7.1.11	-95.253,9	-105.029,6
Sonstiges Finanzergebnis	7.1.12	10.903,8	3.700,2
Finanzergebnis		-84.350,1	-101.329,5
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		1.054.439,8	215.149,1
Ertragsteuern	8.13	-258.846,0	-47.483,1
I. Gewinn der Periode		795.593,8	167.665,9
Davon Muttergesellschaft zuzurechnen		795.593,8	167.665,9
Posten, die in den Gewinn oder Verlust umgegliedert wurden oder werden können			
Ergebnis aus Cashflow Hedges	7.1.13	-1.257,1	6.726,7
Darauf entfallende Steuern	8.13	314,3	-1.681,7
Posten, die nie in den Gewinn oder Verlust umgegliedert werden			
Neubewertung der Schuld aus leistungsorientierten Versorgungsplänen	8.9	-880,9	55,8
Darauf entfallende Steuern	8.13	220,2	-13,9
II. Sonstiges Ergebnis		-1.603,5	5.086,9
III. Gesamtergebnis		793.990,3	172.752,8
Davon Muttergesellschaft zuzurechnen		793.990,3	172.752,8

Konzernbilanz

Aktiva

in TEUR	Anhangsangabe	31.12.2019	31.12.2018
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	8.1	12.796.316,5	11.909.686,8
Selbst genutzte Immobilien	8.2	45.716,9	46.724,4
Sonstige Sachanlagen	8.2	5.481,0	5.571,9
Immaterielle Vermögenswerte	8.2	1.230,2	1.038,2
Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	8.3	456.212,8	472.615,4
Derivative Finanzinstrumente	9.3	81.787,2	68.819,2
Sonstige Vermögenswerte	8.4	137.147,9	65.574,0
Langfristiges Vermögen		13.523.892,6	12.570.029,9
Vorräte	8.5	162.695,0	148.233,7
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	8.6	69.313,7	75.266,1
Derivative Finanzinstrumente	9.3	4.066,0	104.522,2
Liquide Mittel	8.7	41.494,1	54.029,1
Kurzfristiges Vermögen		277.568,9	382.051,0
Aktiva gesamt		13.801.461,4	12.952.080,9

Passiva

in TEUR	Anhangsangabe	31.12.2019	31.12.2018
Nennkapital	8.8	226.000,0	226.000,0
Sonstige Rücklagen	8.8	-15.576,8	-13.973,3
Gewinnrücklagen	8.8	7.316.512,5	6.821.707,6
Eigenkapital		7.526.935,7	7.033.734,3
Finanzverbindlichkeiten	8.12	3.070.517,0	2.402.547,5
Personalarückstellungen	8.9	13.450,2	12.559,9
Sonstige Rückstellungen	8.10	47.009,2	51.124,3
Sonstige Verbindlichkeiten	8.14	3.915,0	8.527,0
Derivative Finanzinstrumente	9.3	33.965,3	30.356,5
Passive latente Steuern	8.13	1.641.202,1	1.484.088,2
Langfristige Verbindlichkeiten		4.810.058,7	3.989.203,3
Finanzverbindlichkeiten	8.12	812.492,7	1.237.055,7
Personalarückstellungen	8.9	8.394,8	8.368,9
Sonstige Rückstellungen	8.10	206.639,2	195.384,4
Rückstellung für tatsächliche Ertragsteuern	8.11	5.806,0	22.978,0
Sonstige Verbindlichkeiten	8.14	431.133,8	465.356,2
Derivative Finanzinstrumente	9.3	0,3	0,0
Kurzfristige Verbindlichkeiten		1.464.466,9	1.929.143,2
Passiva gesamt		13.801.461,4	12.952.080,9

Konzern- Geldflussrechnung

in TEUR	Anhangsangabe	2019	2018
Geldflüsse aus Geschäftstätigkeit:			
Ergebnis vor Ertragsteuern		1.054.439,8	215.149,1
Zinsergebnis	7.1.11, 7.1.12	85.364,0	92.414,2
Abschreibungen	8.2	2.980,3	2.272,7
Abwertung Vorratsvermögen	7.1.9	354,7	0,0
Neubewertungsergebnis	7.1.10	-427.932,6	396.383,8
Zeitwertänderung Derivate und Folgebewertung Anleihen	7.1.11, 7.1.12	-2.565,5	5.955,8
Ergebnisanteile von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	8.3	-9.547,4	-20.986,5
Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	8.3	-18.406,8	-18.017,7
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und sonstigen Vermögenswerten	7.1.4, 7.1.5	4.423,6	-955,2
Erhaltene Dividenden	8.3	14.346,5	26.660,2
Erhaltene Zinsen	7.1.12	7.136,5	3.430,4
Gezahlte Zinsen	7.1.11	-95.725,1	-94.245,8
Gezahlte Ertragsteuern	8.13	-119.008,4	-100.513,0
Sonstige unbare Transaktion		-1.248,4	-1.749,4
Cashflow aus dem Ergebnis		494.611,1	506.827,3
Veränderung von Forderungen aus Finanzierungsleasing	8.4	2.614,9	713,4
Veränderung Vorräte, Forderungen und sonstige Vermögenswerte	8.4, 8.5, 8.6	-3.397,9	-44.407,1
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.14	-28.424,2	30.097,7
Veränderung Personalrückstellungen	8.9	35,4	92,7
Veränderung sonstige Rückstellungen, sonstige Verbindlichkeiten und Abgrenzungen	8.10, 8.14	11.795,3	69.568,8
Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen		-17.376,5	56.065,5
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit		477.234,6	562.892,8
Geldflüsse aus Investitionstätigkeit:			
Erwerb von Immobilien, Sachanlagevermögen und sonstigen Vermögenswerten	8.1, 8.2	-509.630,2	-387.945,1
Erwerb von Tochterunternehmen abzüglich erworbener liquider Mittel	6.4	-1.007,2	-137.781,2
Einzahlungen aus dem Abgang von Tochterunternehmen	6.6	0,0	6.499,4
Auszahlungen im Zusammenhang mit nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	8.3	-5.167,8	-1.370,1
Einzahlungen aus dem Abgang von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	6.6, 8.3	28.797,8	27.587,8
Vergabe von Ausleihungen	8.4	-6.226,2	-14,5
Rückzahlungen von Ausleihungen	8.4	3.883,9	3.155,4
Veräußerung von Immobilien, Sachanlagevermögen und sonstigen Vermögenswerten	7.1.4	9.765,1	7.483,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit		-479.584,6	-482.384,9
Geldflüsse aus Finanzierungstätigkeit:			
Rückzahlung von Anleihen	8.12	-588.234,0	-143.349,6
Rückzahlung Derivat (Hedge)	8.12	109.234,0	34.495,4
Auszahlung für Bankkredite	8.12	-3.833.660,8	-2.427.308,7
Aufnahme von Bankverbindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen	8.12	4.511.042,7	2.704.507,1
Gezahlte Dividende	8.8	-200.000,0	-230.133,1
Auszahlungen für Nachbesserung	8.8	-3.292,0	-13.599,4
Auszahlungen für Leasingverbindlichkeiten	9.1.4	-5.274,7	0,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		-10.184,9	-75.388,3
Gesamt Cashflow (= Veränderung der liquiden Mittel)		-12.534,9	5.119,6
Liquide Mittel 01.01.	8.7	54.029,1	48.921,5
Anpassung aufgrund IFRS 9		0,0	-12,0
Liquide Mittel 31.12.	8.7	41.494,1	54.029,1
Nettoveränderung der liquiden Mittel		-12.534,9	5.119,6

ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS

1 Berichtendes Unternehmen

Die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. („BIG“) ist ein Unternehmen mit Sitz in Österreich. Die Adresse des eingetragenen Sitzes des Unternehmens lautet Trabrennstraße 2c, 1020 Wien. Der Konzernabschluss umfasst die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. und ihre Tochterunternehmen (zusammen als „BIG Konzern“ bezeichnet). Der Konzern 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 09. März 2020 zur Veröffentlichung genehmigt. Abschlussstichtag des Konzerns und aller im Konzern einbezogenen Unternehmen ist der 31. Dezember 2019.

2.1 Funktionale und Darstellungswährung

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

2.2 Verwendung von Ermessensentscheidungen und Schätzungen

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

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 12.796.316,5 (Vorjahr: TEUR 11.909.686,8) 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 84.528,8 (Vorjahr: TEUR 58.544,6) 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 253.648,5 (Vorjahr: TEUR 246.508,7) 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 13.450,2 (Vorjahr: TEUR 12.559,9) werden Annahmen für Zinssatz, Pensionsantrittsalter, Lebenserwartung, Fluktuation und künftige Bezugserhöhungen verwendet.
- Für die Bewertung der Wertberichtigung mit einem Buchwert von insgesamt TEUR 486,2 (Vorjahr: TEUR 410,0) aufgrund der erwarteten Kreditverluste bei Forderungen aus Lieferung und Leistungen und Vermögenswerten wird auf die Vorgehensweise zur Ermittlung und Höhe der Bewertungseffekte auf Punkt 8.6 verwiesen.

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

Anhangangabe: 5.1 Konsolidierungsgrundsätze – Konsolidierung, ob ein Beherrschungsverhältnis besteht

Anhangangabe: 5.6 Leasingverhältnisse – Bestimmung der Laufzeit der Leasingverträge

Anhangangabe: 5.12 Umsatzrealisierung – Realisierung des Umsatzes bei der Entwicklung von Eigentumswohnungen bzw. Mieterinvestitionen über einen Zeitraum.

3 Geschäftssegmente

3.1 Grundlagen der Segmentierung

Die interne Berichterstattung und somit die Grundlage für Unternehmensentscheidungen in der BIG basiert auf den Segmenten Spezialimmobilien (diese umfassen im Wesentlichen Objekte mit einem besonderen Sicherheitsaspekt wie z. B. Gefängnisse sowie Sonderimmobilien von untergeordneter wirtschaftlicher Bedeutung für das Unternehmen wie z. B. 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 Teilkonzerns ARE Austrian Real Estate GmbH (im Folgenden ARE konsolidiertes 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

71.594,2 (Vorjahr: TEUR 42.142,5) 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 -34.497,1 (Vorjahr: TEUR -31.957,4) sowie Instandhaltungsaufwand in Höhe von TEUR 7.774,9 (Vorjahr: TEUR 6.525,8) 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.

Aufgrund des zunehmenden Investitionsvolumens in Gesellschaften, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, und um eine bessere Marktvergleichbarkeit herstellen zu können, erfolgte im Geschäftsjahr 2019 eine Umstellung der internen Berichterstattung entsprechend dem branchenüblichen Ausweis der Kennzahl zur Bautätigkeit. Für das Vorjahr erfolgte eine entsprechende Anpassung der Angabe.

Diese Kennzahl subsumiert nun sowohl Instandhaltungsaufwendungen als auch Investitionen in das langfristige und kurzfristige Vermögen.

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

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

3.2 Informationen über die berichtspflichtigen Segmente

Informationen bezüglich der Ergebnisse jedes berichtspflichtigen Segments sind nachstehend aufgeführt:

GESAMTJAHR 2019

in TEUR	BIG einzel UGB				
	Spezialimmobilien	Schulen	Universitäten	OFM***	Anpassung
Umsatzerlöse	101.762,0	377.792,7	311.055,9	64.289,7	37.097,1
davon externe Umsatzerlöse	101.258,5	377.578,5	308.365,9	4.834,6	71.594,2
davon konzerninterne Umsatzerlöse	503,4	214,2	2.690,1	59.455,1	-34.497,1
Instandhaltungsaufwand	-11.527,0	-63.288,0	-55.739,0	0,0	7.774,9
Planmäßige Abschreibung	-34.303,1	-119.478,0	-120.172,4	-1.153,0	
Wertminderungen und Zuschreibungen	-37,2	-59,4	-679,4	0,0	
Betriebsergebnis (EBIT)	37.098,6	148.380,0	98.821,0	3.401,4	
Finanzergebnis	-5.056,8	-17.926,4	-13.973,7	31.119,6	
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	32.041,9	130.453,5	84.847,3	34.521,0	
Ertragsteuern und latente Steuern	-8.096,6	-32.964,1	-21.068,4	2.013,8	
Gewinn der Periode	23.945,3	97.489,4	63.778,9	36.534,8	
Fair Value	1.173.176,5	4.311.164,5	4.099.818,1	0,0	
Kennzahlen zur Bautätigkeit	23.847,6	180.739,7	320.852,9	0,0	-7.774,9
Instandhaltungsaufwand	11.527,0	63.288,0	55.739,0	0,0	-7.774,9
Investitionen aus Bautätigkeit	12.320,6	117.451,6	265.113,9	0,0	
davon Bestandsgeschäft	12.320,6	117.451,6	265.113,9	0,0	
davon Entwicklungsgeschäft	0,0	0,0	0,0	0,0	

*) VK = vollkonsolidierte Unternehmen **) EK = at-Equity-konsolidierte Unternehmen ***) Objekt & Facility Management

GESAMTJAHR 2018 – ANGEPASST****

in TEUR	BIG einzel UGB				
	Spezialimmobilien	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 Umsätze	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 Abschreibung	-32.844,3	-117.871,1	-115.608,8	-1.260,3	
Wertminderungen und Zuschreibungen	184,2	124,4	-1.456,9	0,0	
Betriebsergebnis (EBIT)	35.347,3	151.719,6	91.114,5	97,2	
Finanzergebnis	-6.199,5	-22.258,8	-26.809,7	37.601,8	
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	29.147,9	129.460,8	64.304,8	37.699,0	
Ertragsteuern und latente Steuern	-7.385,5	-32.803,0	-15.213,7	1.577,8	
Gewinn der Periode	21.762,3	96.657,8	49.091,1	39.276,8	
Fair Value	1.133.742,5	4.146.624,4	3.792.171,7	0,0	
Kennzahlen zur Bautätigkeit	34.934,4	131.682,2	255.366,8	1,0	-6.525,8
Instandhaltungsaufwand	12.632,2	64.307,5	54.416,7		-6.525,8
Investitionen aus Bautätigkeit	22.302,2	67.374,7	200.950,1	1,0	
davon Bestandsgeschäft	22.302,2	67.374,7	200.950,1	1,0	
davon Entwicklungsgeschäft	0,0	0,0	0,0	0,0	

*) VK = vollkonsolidierte Unternehmen **) EK = at-Equity-konsolidierte Unternehmen ***) Objekt & Facility Management ****) Angepasst an die aktuelle interne Berichtstruktur

Summen	IFRS-Überleitung	BIG einzel	ARE kons. Bestandsgeschäft	ARE DEVELOPMENT einzel	Sonstige VK*) einzel	Sonstige EK**) einzel	Konsolidierungsüberleitung	Konzern
891.997,3	-5.107,4	886.889,9	221.288,7	10.420,4	39.385,0	0,0	-27.325,8	1.130.658,2
863.631,7		873.461,9	215.919,0	1.919,3	39.357,9	0,0	0,0	1.130.658,2
28.365,7		13.428,0	5.369,7	8.501,1	27,1	0,0	-27.325,8	0,0
-122.779,2	3.125,8	-119.653,4	-27.192,7	0,0	-1.264,4	0,0	2.234,7	-145.875,8
-275.106,5	273.420,4	-1.686,1	-719,0	-20,9	-3,6	0,0	-550,7	-2.980,3
582,8	236.476,9	237.059,7	182.423,1	309,1	6.343,8	0,0	1.797,0	427.932,6
287.701,0	489.750,2	777.451,2	316.028,7	4.701,4	16.815,2	0,0	-4.160,9	1.110.835,6
-5.837,3	12.271,3	6.434,1	-12.939,9	-413,9	16.157,6	0,0	-93.587,9	-84.350,1
281.863,7	502.021,5	783.885,2	303.088,7	4.287,5	32.972,9	27.954,2	-97.748,8	1.054.439,8
-60.115,3	-116.996,3	-177.111,6	-71.893,4	-1.011,3	-9.051,1	0,0	221,4	-258.846,0
221.748,4	385.025,2	606.773,7	231.195,3	3.276,2	29.203,7	27.954,2	-102.809,2	795.593,8
9.584.159,1	0,0	9.584.159,1	2.892.419,5	1.153,0	281.274,0	0,0	37.310,9	12.796.316,5
517.665,3	-3.125,8	514.539,5	80.423,1	0,0	82.787,2	193.544,9	-2.234,7	869.060,0
122.779,2	-3.125,8	119.653,4	27.192,7	0,0	1.264,4	0,0	-2.234,7	145.875,8
394.886,1	0,0	394.886,1	53.230,4	0,0	81.522,7	193.544,9	0,0	723.184,2
394.886,1	0,0	394.886,1	53.230,4	0,0	328,7	16.603,8	0,0	465.049,0
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	81.194,1	176.941,1	0,0	258.135,2

Summen	IFRS-Überleitung	BIG einzel	ARE kons. Bestandsgeschäft	ARE DEVELOPMENT einzel	Sonstige VK* einzel	Sonstige EK**) einzel	Konsolidierungsüberleitung	Konzern
850.125,8	-9.208,5	840.917,3	213.343,5	6.501,3	39.633,9	0,0	-25.760,5	1.074.635,5
831.008,6		829.362,8	208.383,3	3.508,9	39.610,3	0,0	-6.230,0	1.074.635,5
19.117,2		11.554,4	4.960,1	2.992,4	23,6	0,0	-19.530,5	0,0
-124.830,7	195,9	-124.634,9	-26.535,8	0,0	-1.190,5	0,0	6.618,8	-145.742,4
-267.584,4	265.841,1	-1.743,4	-576,5	-19,9	-3,6	0,0	70,7	-2.272,7
-1.148,3	-398.297,9	-399.446,2	-2.507,9	838,9	4.799,5	0,0	-68,2	-396.383,8
278.278,6	-151.856,4	126.422,3	99.378,9	2.049,3	21.607,1	0,0	28.016,8	277.474,4
-17.666,2	-5.363,9	-23.030,1	-23.992,0	24.205,0	19.868,3	0,0	-98.380,7	-101.329,5
260.612,4	-157.220,2	103.392,2	75.386,9	26.254,3	41.475,4	39.004,2	-70.364,0	215.149,1
-53.824,5	44.209,5	-9.615,0	-24.054,4	-1.499,1	-4.961,1	0,0	-7.353,6	-47.483,1
206.788,0	-113.010,7	93.777,2	51.332,6	24.755,2	36.514,3	39.004,2	-77.717,6	167.665,9
9.072.538,6	0,0	9.072.538,6	2.692.446,7	838,9	143.862,6	0,0	0,0	11.909.686,8
415.458,7	1.321,7	416.388,7	95.111,1	0,0	47.887,8	143.899,8	-6.618,8	696.668,6
124.830,7	195,9	124.634,9	26.535,8	0,0	1.190,5	0,0	-6.618,8	145.742,4
290.628,0	1.125,8	291.753,8	68.575,3	0,0	46.697,3	143.899,8	0,0	550.926,2
290.628,0	1.125,8	291.753,8	68.575,3	0,0	2.573,0	0,0	0,0	362.902,0
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	44.124,4	143.899,8	0,0	188.024,2

3.3 Wichtiger Kunde

Die Umsatzerlöse mit der Republik Österreich betragen TEUR 1.058.041,5 (Vorjahr: TEUR 1.011.477,0), somit 94 % (Vorjahr: 94 %) der Gesamterlöse des Konzerns (siehe Punkt 7.1.1) und betreffen alle Geschäftssegmente des Konzerns.

4 Änderungen von Rechnungslegungsmethoden

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

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 16 Leasingverhältnisse wesentliche Auswirkungen ergeben:

Standard	Titel des Standards bzw. der Änderung	Verpflichtende Erstanwendung
IFRS 16	Leasingverhältnisse	01.01.2019
IFRIC 23	Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung	01.01.2019
IFRS 9	Vorfälligkeitsregelung mit negativer Ausgleichsleistung	01.01.2019
IAS 28	Langfristige Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures	01.01.2019
IAS 19	Planänderungen, -kürzungen oder -abgeltungen	01.01.2019
Diverse	Jährliche Verbesserungen an den IFRS, Zyklus 2015–2017	01.01.2019
IFRIC 23	Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung	01.01.2019

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 begonnen haben, anzuwenden.

Die BIG wendet IFRS 16 erstmalig zum 1. Jänner 2019 unter Anwendung der modifiziert retrospektiven Methode an. 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. Daher wurden die Vergleichsinformationen für 2018 nicht angepasst, das heißt wie zuvor gemäß IAS 17 und den damit verbundenen Interpretationen dargestellt. 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 zwölf 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 zwölf Monaten zum 1. Jänner 2019 in Anspruch genommen.

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 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. Sofern ein Untermietvertrag als Finanzierungsleasingvertrag klassifiziert wird, 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 eine als Finanzinvestition gehaltene Immobilie gemäß IAS 40 handelt, planmäßig amortisiert. Nutzungsrechte an als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die im BIG Konzern gemäß IAS 40 mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet werden, werden entsprechend den üblichen Bilanzierungs- und Bewertungsregeln des IAS 40 bewertet.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Buchwerte der Nutzungsrechte und Forderungen aus Finanzierungsleasing aus dem Übergang zu IFRS 16 dar.

in TEUR	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Sonstige Sachanlagen	Forderungen aus Finanzierungsleasing
Stand zum 1. Jänner 2019	50.597,5	558,0	70.570,7
Stand zum 31. Dezember 2019	51.782,7	605,5	79.154,8

Die wesentlichen Effekte ergeben sich aus anzusetzenden Nutzungsrechten bzw. Forderungen aus Untermietverträgen iZm Baurechtsverträgen, Superädifikatsverträgen, der Anmietung von Büroräumlichkeiten und Ausweichquartieren sowie Fahrzeugleasingverträgen.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Auswirkungen der Anwendung des IFRS 16 auf die betroffenen Bilanzposten zum 1. Jänner 2019 zusammen.

in TEUR	IFRS 16 zum 01.01.2019
Nutzungsrechte – Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	50.597,5
Nutzungsrechte – Sonstige Sachanlagen	558,0
Langfristige sonstige Vermögenswerte	64.872,1
Kurzfristige sonstige Vermögenswerte	5.698,6
Gewinnrücklagen	738,7
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	124.795,9
Sonstige Rückstellungen	-9.004,1
Passive latente Steuern	246,2
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	4.949,4

Im Zusammenhang mit einem auf fremdem Grund errichteten Gebäude ist eine Rückstellung aus belastenden Verträgen gebildet, welche bisher auch die zukünftigen Verpflichtungen aus dem Baurechtszins beinhaltete. Diese Verpflichtung wurde zu den Finanzverbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverträgen zum 1. Jänner 2019 umgliedert.

Für bisher als Operating Leasingverhältnisse klassifizierte Objekte wurde für die Leasingverbindlichkeiten ein durchschnittlicher, gewichteter Abzinsungssatz von 2,0 % herangezogen. Dieser Zinssatz entspricht dem für die BIG relevanten, durchschnittlichen Grenzfremdkapitalzinssatz zum 1. Jänner 2019.

in TEUR	
Künftige unkündbare Mindestleasingzahlungen zum Stand 31. Dezember 2018	206.431,0
Abgezinst künftige unkündbare Mindestleasingzahlungen zum Stand 1. Jänner 2019	136.281,7
Nicht als IFRS 16 Finance Lease Objekte klassifiziert	-6.536,3
Leasingverbindlichkeiten zum Stand 1. Jänner 2019	129.745,4

In der Position „Nicht als IFRS 16 Finance Lease Objekte klassifiziert“ sind Mietverträge enthalten, bei denen der zugrundeliegende Vermögenswert von geringem Wert ist (z. B. Kopierer) und bei denen der Lieferant das substantielle Recht besitzt, den Vermögenswert während des gesamten Verwendungszeitraums zu ersetzen (z. B. Anmietung von Poolparkplätzen). Des Weiteren sind zwei Baurechtsverträge nicht berücksichtigt, da die BIG als Baurechtsnehmerin auf dem jeweiligen Grundstück ein Gebäude errichtet hat und diese Gebäude wieder an die Baurechtsgeberinnen vermietet werden. Diese Verträge wurden gleichzeitig mit ein und derselben Gegenpartei geschlossen und werden zusammengefasst als ein Vertrag bilanziert.

In der Konzerngesamtergebnisrechnung 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 beizulegenden Zeitwertbewertung der als als Finanzinvestition gehaltene Immobilien 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 erhöhen sich sowohl das EBITDA als auch der Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit.

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. Der Konzern vermietet seine als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, dies schließt sowohl Eigentum als auch Nutzungsrechte ein. Der Konzern hat nahezu alle diese Leasingverhältnisse als Operating-Leasingverhältnisse eingestuft.

Die in der Vergangenheit ausgewiesenen Forderungen aus Finanzierungsleasingverträgen wurden unter den Regeln des neuen Standards zum 1. Jänner 2019 einer Neuberechnung auf Basis des zum 1. Jänner 2019 gültigen Mietzinses unterzogen. Die Auswirkung aus der Neuberechnung führte zu einer Erhöhung der Forderungen aus Finanzierungsleasingverträgen und der Gewinnrücklage in Höhe von TEUR 738,7.

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.

IFRS 9 – ÄNDERUNGEN AN VORFÄLLIGKEITS-REGELUNGEN MIT NEGATIVER AUSGLEICHSLEISTUNG

Die Änderungen stellen klar, dass es zum Zwecke der Beurteilung, ob ein vorzeitiges Kündigungsrecht mit Ausgleichszahlung die Zahlungsstrombedingung verletzt, unerheblich ist, ob die Partei, die die Kündigungsoption ausübt, eine Ausgleichszahlung leisten muss oder aber erhält. Mit anderen Worten, Vorfälligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung führen nicht automatisch zur Nichterfüllung der Zahlungsstrombedingung.

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

IAS 28 – ÄNDERUNGEN AN IAS 28 LANGFRISTIGE ANTEILE AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN UND GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN

Die Änderungen betreffen langfristige Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die im Wesentlichen einen Teil der Nettoinvestition in diese Unternehmen darstellen, jedoch nicht nach der Equity-Methode bilanziert werden. Sie stellen klar, dass IFRS 9 einschließlich dessen Wertminderungsvorschriften auf solche langfristigen Anteile vorrangig anzuwenden ist, bevor eine eventuelle Erfassung von Verlustanteilen, die dem Buchwert der Beteiligung entsprechen oder diesen übersteigen, erfolgt und bevor die Wertminderungsvorschriften in IAS 28 für die Nettoinvestition angewendet werden.

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

IAS 19 – PLANÄNDERUNG, -KÜRZUNG ODER ABGELTUNG

Durch die Änderung wird zwingend verlangt, dass bei einer Änderung, Kürzung oder Abgeltung eines leistungsorientierten Versorgungsplans der laufende Dienstzeitaufwand und die Nettozinsen für das restliche Geschäftsjahr unter Verwendung der aktuellen versicherungsmathematischen Annahmen neu zu ermitteln sind, die zur erforderlichen Neubewertung der Nettoschuld (des Vermögenswerts) verwendet wurden. Daneben wurde klargestellt, dass die Auswirkung auf die Vermögenswertobergrenze („asset ceiling“), die sich aus der Planänderung, -kürzung oder -abgeltung ergeben kann, in einem zweiten Schritt bestimmt und in der üblichen Weise im sonstigen Ergebnis erfasst wird.

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

IFRIC 23 UNSICHERHEIT BEI DER ERTRAGSTEUERLICHEN BEHANDLUNG

Die steuerliche Behandlung bestimmter Sachverhalte und Transaktionen kann von der zukünftigen Anerkennung durch die Finanzverwaltung oder die Finanzgerichtsbarkeit abhängen. IAS 12 Ertragsteuern regelt, wie tatsächliche und latente Steuern zu bilanzieren sind. IFRIC 23 ergänzt die Regelungen in IAS 12 hinsichtlich der Berücksichtigung von Unsicherheiten bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung von Sachverhalten und Transaktionen.

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

JÄHRLICHE VERBESSERUNGEN AN DEN IFRS (ZYKLUS 2015 – 2017)

Standard	Art der Änderung	Details der Änderung
IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse	Bisher gehaltene Anteile an einer gemeinschaftlichen Tätigkeit (Joint Operation)	Ein Erwerber, der Beherrschung über einen Geschäftsbetrieb darstellende gemeinschaftliche Tätigkeit erlangt, ist verpflichtet, die Vorschriften in IFRS 3 zum sukzessiven Unternehmenserwerb anzuwenden, d. h. Neubewertung der bereits gehaltenen Anteile zum beizulegenden Zeitwert bei Erlangung der Beherrschung.
IFRS 11 Gemeinsame Vereinbarung	Bisher gehaltene Anteile an einer gemeinschaftlichen Tätigkeit (Joint Operation)	Ein Unternehmen bewertet seine zuvor gehaltenen Anteile nicht neu, wenn es die gemeinschaftliche Führung über einen Geschäftsbetrieb darstellende gemeinschaftliche Tätigkeit erlangt.
IAS 12 Ertragsteuern	Ertragsteuerliche Konsequenzen von Zahlungen aus Finanzinstrumenten, die als Eigenkapital qualifiziert worden sind	Klarstellung, dass die Vorschriften auf alle ertragsteuerlichen Auswirkungen von Dividenden anzuwenden sind und nicht nur auf Fälle, in denen es unterschiedliche Steuersätze für ausgeschüttete Gewinne gibt.
IAS 23 Fremdkapitalkosten	Aktivierbare Fremdkapitalkosten	Klarstellung, dass spezifisch für die Beschaffung eines qualifizierten Vermögenswerts aufgenommene Darlehen nur dann bei der Ermittlung des Zinssatzes für allgemein aufgenommene Kredite unberücksichtigt bleiben, wenn sich der qualifizierte Vermögenswert noch nicht in seinem beabsichtigten gebrauchsfähigen oder verkaufsfähigen Zustand befindet. Ist dieser Zustand hingegen durch geeignete Aktivitäten erreicht, sind sämtliche noch vorhandene Mittel, die ursprünglich speziell für die Beschaffung des qualifizierten Vermögenswerts aufgenommen waren, als Teil der allgemein aufgenommenen Mittel zu behandeln und entsprechend bei der Ermittlung des Zinssatzes zu berücksichtigen.

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
Rahmenkonzept des IFRS	Änderungen am Rahmenkonzept des IFRS	01.01.2020	29.11.2019
IFRS 3	Änderung zur Definition von einem Geschäftsbetrieb	01.01.2020	offen
IAS 1 und IAS 8	Änderungen zur Definition der Wesentlichkeit	01.01.2020	29.11.2019
Änderungen zu IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7	Interest rate benchmark reform	01.01.2020	offen
IFRS 17	Versicherungsverträge	01.01.2021	offen

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

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 beinhaltet.

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 zurückbehaltenen 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 Ge-

meinschaftsunternehmen 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 eines oder mehrerer Indikatoren festgestellt werden, die in IAS 28.6. definiert sind. Potenzielle Stimmrechte sind bei der Bestimmung, ob maßgeblicher Einfluss vorliegt, zu berücksichtigen. Die tatsächliche Ausübung des maßgeblichen Einflusses ist hingegen nicht erforderlich. Bei Vorliegen eines 20 % oder mehr erreichenden Stimmengewichts an einem Unternehmen wird maßgeblicher Einfluss vermutet.

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

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

BEI DER KONSOLIDIERUNG ELIMINIERTES 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 laufen-

de Jahr und Vergleichsjahre wurden wie folgt angenommen:

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

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

5.5 Immaterielle Vermögenswerte

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

Nutzungsdauer in Jahren	von	bis
Software	5	5
Rechte	4	4

5.6 Leasingverhältnisse

FESTSTELLUNG, OB EINE VEREINBARUNG EIN LEASINGVERHÄLTNIS ENTHÄLT

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

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

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

OPERATING LEASING ALS LEASINGGEBER

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

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

Der Großteil der Liegenschaften der BIG wurde der BIG mit dem Bundesimmobiliengesetz (BGBl. I Nr. 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 Fruchtgenuss Einzelverträgen.

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 iHv rd. 5 % der dem Generalmietvertrag unterliegenden Mieten und iHv rd. 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.

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

FINANZIERUNGSLEASING ALS LEASINGGEBER

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

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

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

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 IFRS 16/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.

LEASINGVERHÄLTNISSSE ALS LEASINGNEHMER

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

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

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

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

Die für die Bewertung der Leasingverbindlichkeit umfassten Zahlungen beinhalten

- (de facto) feste Zahlungen,
- variable Zahlungen, die an einen Index oder Zinssatz gekoppelt sind, wobei die Erstbewertung mit dem zum Bereitstellungsdatum gültigen Index bzw. Zinssatz erfolgt,

- aufgrund von Restwertgarantien erwartete Zahlungen,
- Zahlungen für Kauf- und Verlängerungsoptionen, sofern sich der Konzern hinreichend sicher ist, diese auszuüben, und
- Strafzahlungen für vorzeitige Kündigungen, wenn sich der Konzern hinreichend sicher ist, dass diese schlagend werden.

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

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

5.7 Wertminderung von nicht finanziellen Vermögenswerten

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

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

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

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

5.8 Vorräte

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

Vorratsimmobilien betreffen Immobilien, die zur Veräußerung im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden oder sich in der Herstellungsphase mit geplanter Veräußerungsabsicht befinden. Der Umfang der Vorratsimmobilien 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 bis in das Geschäftsjahr 2018 in Auftrag gegeben und nach Fertigstellung an den Mieter weiterverrechnet werden. Diese werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet.

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 Monatsbezüge.

RÜCKSTELLUNG FÜR PENSIONEN

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

RÜCKSTELLUNG FÜR JUBILÄUMSGELDER

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

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

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

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

Zusätzliche Erläuterungen zu den Rückstellungen für Abfertigung, Pension und Jubiläumsgelder siehe Punkt 8.9 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:

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

N = Nachbesserung

W = Weiterveräußerungswert

V = Verwertungskosten

A = Anschaffungswert

NV = übernommene Nettoverbindlichkeit zum Zeitpunkt der Anschaffung

I = Buchwert von Investitionen der BIG und der aktivierten Fruchtgenussrechte für die jeweilige Liegenschaft

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

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

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

5.12 **Umsatzerlöse**

ERLÖSE AUS VERMIETUNG GEMÄSS IFRS 16

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

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

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

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

ERLÖSE GEMÄSS IFRS 15

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

Beim Verkauf von Immobilien werden die Umsatzerlöse nach IFRS 15 erfasst, sobald ein Kunde die Beherrschung über die Immobilie erlangt. Bei der Erstellung und Entwicklung von Eigentumswohnungsimmobilien erfolgt die Realisierung über einen bestimmten Zeitraum, wenn keine alternative Nutzungsmöglichkeit für den BIG Konzern oder die Immobilienprojektgesellschaft, an der der BIG Konzern beteiligt ist, mehr möglich ist und bereits ein

Rechtsanspruch auf Bezahlung der bereits erbrachten Leistung (inkl. Marge) besteht. Dies führt dazu, dass Umsatzerlöse für diese Verträge vor Übergabe der Immobilie an den Kunden erfasst werden. Die Realisation der Projektspanne erfolgt entsprechend dem Leistungsfortschritt der Errichtung der Immobilie. Die Messung des Leistungsfortschritts im Rahmen der Percentage of Completion erfolgt im BIG Konzern nach der Cost-to-Cost-Methode.

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

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

ERLÖSE AUS DIENSTLEISTUNGSKONZESSIONS- VEREINBARUNGEN 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 Leistungsinanspruchnahme 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“), Steueraufwendungen 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 Konzerns als widerlegt angesehen.

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

verrechnet werden können. Die Gesellschaft hat keine latenten Steuern auf Verlustvorträge aktiviert, da keine wesentlichen Verlustvorträge bestehen.

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

- ARE Austrian Real Estate GmbH
- ARE Austrian Real Estate Development GmbH
- BIG Beteiligungs GmbH
- „Muthgasse 18“ Liegenschaftsverwertung GmbH
- Campus WU GmbH
- ICT Technologiepark Errichtungs- und Verwertungs GmbH
- Argentinierstraße 11 GmbH
- Beatrixgasse 11–17 GmbH
- Rosenberggürtel Graz GmbH
- ARE Holding GmbH
- Wimmergasse 17 und 21 GmbH
- Institutsgebäude Sensengasse 1–3 GmbH
- Schottenfeldgasse 34 GmbH
- 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
- Hilnteichstraße 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 idF BGBl. I 2004/57) des jeweils zugerechneten steuerlichen

Gewinnes bzw. Verlustes. Bei Anteilen an Gesellschaften zwischen 50 und 75 % (wie Campus WU) werden seit 1. Jänner 2013 nur die positiven Umlagen weitergereicht und die steuerlichen Verluste intern vorgetragen. Im Geschäftsjahr 2019 wurden Verluste von TEUR 3.397,0 (Vorjahr: TEUR 4.173,9) aus den Projektgesellschaften übernommen, für welche keine Steuerumlagen geleistet wurden. Es wurden keine Vorsorgen für einen späteren Steuerausgleich eingestellt, da die Gesellschaft aufgrund vertraglicher Vereinbarungen nicht davon ausgeht, dass die übernommenen Verluste abzugelten sind.

5.14 Geldflussrechnung

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

5.15 Finanzergebnis

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

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

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

5.16 Finanzinstrumente

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

5.16.1 Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Finanzinstrumente

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

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

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

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

Ebenso gemäß IFRS 9 als zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet klassifiziert werden übrige Anleihen (ausgenommen einzelne fix verzinsten Anleihen, die in fremder Währung emittiert wurden), Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Leasingverbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten.

5.16.2 Finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden

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

5.16.2.1 Wertpapiere

In der BIG werden gegenwärtig unter den Wertpapieren Investmentfondsanteile ausgewiesen. Gemäß IFRS 9 werden die Wertpapiere als Schuldinstrumente eingestuft

und aufgrund mangelnder Erfüllung der SPPI-Kriterien erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (FVTPL) folgebewertet.

5.16.2.2 Ausleihungen (Finanzierung von Immobilienprojektgesellschaften)

Die Ausleihungen im Zusammenhang mit Immobilienprojektgesellschaften, die Gemeinschaftsunternehmen oder assoziierte Unternehmen des BIG Konzerns darstellen, werden zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderung im Gewinn oder Verlust bewertet (FVTPL), da die Rückführung der marktüblich verzinsten Finanzierungen vom Erfolg der Immobilienprojekte abhängig ist und somit die SPPI-Kriterien nicht erfüllt werden. Zum 31. Dezember 2019 wurden wie im Vorjahr keine wesentlichen Abweichungen der Marktwerte vom Nennwert der Forderungen, die bilanziert werden, festgestellt.

5.16.2.3 Finanzielle Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden

Einzelne fix verzinsten 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 (bspw. Cross-Currency-Swaps) eingesetzt.

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

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

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

Der kumuliert im Eigenkapital erfasste Betrag verbleibt zunächst im sonstigen Ergebnis und wird in der gleichen Periode oder den gleichen Perioden in den Gewinn oder Verlust umgliedert, 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 umgliedert.

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

6 Konsolidierungskreis

6.1 Entwicklung des Konsolidierungskreises

Der Konsolidierungskreis hat sich im Geschäftsjahr 2019 folgendermaßen entwickelt:

2019	Vollkonsolidierung	Equity-Bewertung
Stand am 01.01.2019	88	54
Zugänge aus Konsolidierungskreis-änderungen	3	0
Abgänge aus Konsolidierungskreis-änderungen	0	-3
Im Berichtsjahr veräußert	-1	-3
Im Berichtsjahr gekauft	0	3
Im Berichtsjahr gegründet	4	0
Im Berichtsjahr verschmolzen	-2	0
Stand am 31.12.2019	92	51

Der Konsolidierungskreis hat sich im Geschäftsjahr 2018 folgendermaßen entwickelt:

2018	Vollkonsolidierung	Equity-Bewertung
Stand am 01.01.2018	59	52
Zugänge aus Konsolidierungskreis-änderungen	0	1
Abgänge aus Konsolidierungskreis-änderungen	-1	0
Im Berichtsjahr veräußert	-1	-6
Im Berichtsjahr gekauft	8	6
Im Berichtsjahr gegründet	23	1
Stand am 31.12.2018	88	54

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 91 (Vorjahr: 87) 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
„Muthgasse18“ 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
Technikerstraße 12 GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Technikerstraße 12 GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	0,00
Argentinerstraße 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
Anzengrubergergasse Errichtungs- und Verwertungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Institutsgebäude Sensengasse 1–3 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Wildgarten Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
Wildgarten BP eins Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
Wildgarten BP zwei Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
Wildgarten BP fünf Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
Wildgarten BP acht Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
Linke Wienzeile 216 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
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

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vorjahr
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
Aspanggründe Quartierentwicklung 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 Biedermansdorf Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
Wunderburgstraße 1 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE Kudlichstraße 27 Projektentwicklung GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE Wunderburgstraße 1 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE DEV VG SIEBEN Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
FLJ Projektentwicklungs GmbH (vormals: ARE DEV VG ACHT Beteiligungsverwaltungs GmbH)	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE DEV VG ZEHN Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE DEV VG ELF Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Kleine Spergasse 5 GmbH (vormals: ARE DEV VG ZWÖLF Beteiligungsverwaltungs GmbH)	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE BET VG EINS Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Derflingerstraße 2 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE BET VG DREI Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Grazer Straße 1 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Hilmteichstraße 85 Projektentwicklung GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern H6 BP2 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF eins GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF zwei GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF drei GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF vier-Alpha GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF vier-Beta GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vorjahr
Aspanggründe BF fünf GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF neun-Alpha GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF neun-Beta GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF elf-Alpha GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF zwölf-Beta GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF dreizehn GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF vierzehn-Alpha GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF vierzehn-Beta GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe Gürtelbögen GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Villa Schapira Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
SHS Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Artholdgasse Errichtungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Gudrunstraße Errichtungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
VIERTEL ZWEI Entwicklung GmbH & Co Westkurve ZWEI KG	Wien	EUR	100,00	100,00
CB Kriau Deins GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
VIERTEL ZWEI Entwicklung GmbH & Co TRV ZWEI KG	Wien	EUR	100,00	100,00
Martin Luther-Kai 8 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Traugauergasse 9–13 Immobilien GmbH & Co KG (vormals: Querelius Vermögensverwaltungs GmbH & Co KG)	Wien	EUR	100,00	100,00
Traugauergasse 9–13 Immobilien GmbH (vormals: Querelius Beteiligungs GmbH)	Wien	EUR	100,00	100,00
FJK Management GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
FJK ZWEI Management GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	100,00
Kolingasse 16 Beteiligungsverwaltung GmbH	Wien	EUR	100,00	49,00
FLORA24 GmbH	Wien	EUR	100,00	50,00
BIG AD eins GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
BIG AD zwei GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00

6.3 Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen

Zum Stichtag wurden im Rahmen der Equity-Bewertung 51 (Vorjahr: 54) 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	Wien	EUR	49,00	49,00
Wohnbau Eschenpark 1 GmbH	Wien	EUR	49,00	49,00
OIC – Open Innovation Center GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00
NOE Central St. Pölten Verwertungs GmbH	St. Pölten	EUR	67,58	67,58
Nuss Errichtung GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00
BIG Liegenschaften Strasshof Verwertung und Entwicklungs GmbH	Wien	EUR	55,00	55,00
Campus WU GmbH	Wien	EUR	51,00	51,00
Kaarstraße 21 GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00
Kirchnerkaserne 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	45,00
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	Wien	EUR	49,00	49,00
FoDo Holding GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	49,00
FoDo Office Beteiligung GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	49,00
FoDo Hotel Beteiligung GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	49,00
FoDo Business Beteiligung GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	49,00
FoDo Services Beteiligung GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	49,00
FoDo Center Beteiligung GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	49,00
FDO Immobilien Invest GmbH***	Wien	EUR	49,00	49,00
FDO Living GmbH***	Wien	EUR	49,00	49,00
FDO Hotel GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	49,00
FDO Center GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	49,00
FDO Services GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	49,00

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vorjahr
FDO Office GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	49,00
FDO Business GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	49,00
SCHÖPF15A 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	49,00
SYMBIOCITY GmbH	Wien	EUR	49,00	49,00
SYMBIO I GmbH	Wien	EUR	49,00	49,00
WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	20,00	20,00
Südstadtzentrum I GmbH & Co KG****	Wien	EUR	49,00	0,00
Südstadtzentrum Immo Projektentwicklung GmbH	Wien	EUR	49,00	0,00
Südstadt Immo Projektentwicklung GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	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.

**** 100%-Tochtergesellschaft der Südstadtzentrum Immo Projektentwicklung GmbH. 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 alinearen Ausschüttungen an die BIG bezahlt. Die alinearen Ausschüttungen der Campus WU setzen sich aus der Zahlung im Zusammenhang mit der laufenden Abschichtung des Beteiligungsanteils der BIG, die sich auf die Vorfinanzierung des Projektes bezieht, und aus einer Dividende zusammen.

6.4 Erstkonsolidierungen

Folgende Neugründungen bzw. Erwerbe wurden im Bereich der BIG im laufenden Geschäftsjahr 2019 getätigt:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Konsolidierungsart *	Gründungs-/ Erwerbszeitpunkt
Technikerstraße 12 GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	19.06.19
Technikerstraße 12 GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	VK	16.07.19
BIG AD eins GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	20.11.19
BIG AD zwei GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	20.11.19
Südstadtzentrum I GmbH & Co KG**	Wien	EUR	49,00	EK	17.06.19
Südstadtzentrum Immo Projektentwicklung GmbH	Wien	EUR	49,00	EK	17.06.19
Südstadt Immo Projektentwicklung GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	EK	17.06.19

* VK = Vollkonsolidierung, EK = Equitykonsolidierung

** 100%-Tochtergesellschaft der Südstadtzentrum Immo Projektentwicklung GmbH. Die Ergebnisse sind Bestandteil dieser Gesellschaft.

6.5 Konsolidierungskreisänderungen

Im Geschäftsjahr 2019 ergaben sich folgende Änderungen:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Vorher		Nachher		Konsolidierungskreisänderung
			Direkte Quote in %	Konsolidierungsart*	Direkte Quote in %	Konsolidierungsart	
EHKS 12 GmbH & Co KG	Wien	EUR	48,94	EK	100,00	VK	31.10.19
Kolingasse 16 Beteiligungsverwaltung GmbH	Wien	EUR	49,00	EK	100,00	VK	31.10.19
FLORA24 GmbH	Wien	EUR	50,00	EK	100,00	VK	31.08.19

* VK = Vollkonsolidierung, EK = Equitykonsolidierung

Die EHKS 12 GmbH & Co KG und die Kolingasse 16 Beteiligungsverwaltung GmbH stehen im Zusammenhang mit einem zukünftigen Ankauf einer Bestandsimmobilie. Die FLORA24 GmbH beinhaltet eine Bestandsimmobilie mit einem beizulegenden Zeitwert in Höhe von TEUR 10.400,0. Die Kaufpreise der Restanteile betragen für alle drei Gesellschaften TEUR 1.198,6.

6.6 Endkonsolidierungen

Im Geschäftsjahr 2019 erfolgten folgende Endkonsolidierungen:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Konsolidierungsart*	Gründungs-/ Erwerbszeitpunkt
ND Beteiligungen GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	VK	30.09.2019
ND Holding GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	31.12.2019
EHKS 12 GmbH & Co KG	Wien	EUR	50,00	VK	31.12.2019
HAPA Projektmanagement GmbH	Wien	EUR	50,00	EK	30.09.2019
Residenz am Hamerlingpark GmbH & Co KG	Wien	EUR	50,00	EK	30.09.2019
ND Beteiligungen GmbH	Wien	EUR	50,00	EK	31.12.2019

* VK = Vollkonsolidierung, EK = Equitykonsolidierung

Der Verkauf der Anteile der HAPA Projektmanagement GmbH und der Residenz am Hamerlingpark GmbH & Co KG führte zu einem Endkonsolidierungsergebnis in Höhe von TEUR 563,1, das im Veräußerungsergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen enthalten ist.

Die Gesellschaften ND Beteiligungen GmbH & Co KG, ND Holding GmbH und ND Beteiligungen GmbH wurden im Geschäftsjahr liquidiert.

Die EHKS 12 GmbH & Co KG ist am 19. November 2019 durch Vermögensübernahme gemäß § 142 UGB in die Kolingasse 16 Beteiligungsverwaltung GmbH angewachsen.

7 Erläuterungen zu den Posten der Konzerngesamtergebnisrechnung

7.1 Konzerngesamtergebnisrechnung

7.1.1 Umsatzerlöse

in TEUR	2019	2018
Erlöse aus Vermietung	878.217,6	864.919,7
Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten	91.654,3	86.412,7
Erlöse aus Mieterinvestitionen	85.547,7	54.027,1
Erlöse aus Hausverwaltung	26.362,4	26.675,5
Erlöse aus Facility Services	13.424,4	12.214,3
Erlöse aus Baubetreuung	3,3	165,5
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens	29.084,0	23.857,3
Erlöse aus Raummanagement	76,1	0,0
Erlöse aus Dienstleistungskonzessionsvereinbarung	0,0	0,0
Erlöse sonstige	6.288,4	6.363,4
	1.130.658,2	1.074.635,5

In den Umsatzerlösen sind Erlöse nach IFRS 16 in Höhe von TEUR 878.217,6 (Vorjahr nach IAS 17: TEUR 864.919,7) und Erlöse nach IFRS 15 in Höhe von TEUR 252.440,6 (Vorjahr: TEUR 209.715,8) enthalten.

Der offene Auftragsbestand für Bauprojekte beträgt zum 31. Dezember 2019 TEUR 40.379,8 (Vorjahr: TEUR 34.980,6).

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

31.12.2019 in TEUR	BIG einzel	ARE kons. Bestandsgeschäft	ARE Development einzel	Sonstige VK	Summe
Erlöse aus Vermietung	697.632,6	171.449,1	12,2	9.123,6	878.217,6
Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten	56.969,8	33.839,6	14,4	830,4	91.654,3
Erlöse aus Mieterinvestitionen	83.458,6	2.069,4	0,0	19,7	85.547,7
Erlöse aus Hausverwaltung	19.781,2	6.337,2	1,5	242,6	26.362,4
Erlöse aus Facility Services	11.488,4	1.936,0	0,0	0,0	13.424,4
Erlöse aus Baubetreuung	12,8	-9,5	0,0	0,0	3,3
Erlöse aus Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens	0,0	0,0	0,0	29.084,0	29.084,0
Erlöse aus Raummanagement	76,1	0,0	0,0	0,0	76,1
Erlöse sonstige	4.042,3	297,2	1.891,2	57,6	6.288,4
Umsatzerlöse	873.461,9	215.919,0	1.919,3	39.357,9	1.130.658,2

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 Services	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 sonstige	2.646,7	185,3	3.473,7	57,8	6.363,4
Umsatzerlöse	829.362,8	208.383,3	3.508,9	33.380,3	1.074.635,5

7.1.2 Bestandsveränderung

in TEUR	2019	2018
Mieterinvestitionen und noch nicht abrechenbare Leistungen	-4.806,7	7.904,9
Investitionen in kurzfristige Immobilien	38.975,5	31.831,8
Immobilienbestand kurzfristiges Immobilienvermögen	-25.710,7	-16.955,1
	8.458,1	22.781,6

7.1.3 Sonstige betriebliche Erträge

in TEUR	2019	2018
Aktivierete Eigenleistungen	8.580,2	8.209,4
Erträge aus Aufwandszuschüssen	440,6	148,3
Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen	122,6	58,6
Erträge aus Weiterverrechnung an Dritte	753,7	214,3
Erträge aus Schadensfällen Immobilien	2.242,3	2.533,4
Übrige Erträge	156,8	5.851,3
	12.296,2	17.015,3

7.1.4 Ergebnis aus dem Abgang von langfristigen Immobilienvermögen

in TEUR	2019	2018
Erträge aus Anlagenabgang	508,3	1.688,9
Verlust aus Anlagenabgang	-4.931,9	-3.445,6
	-4.423,6	-1.756,7

7.1.5 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften

in TEUR	2019	2018
Erträge aus Verkauf von Immobiliengesellschaften	0,0	2.712,5
	0,0	2.712,5

7.1.6 Materialaufwand

in TEUR	2019	2018
Instandhaltung	-145.875,8	-145.742,4
Aufwand für Mieterinvestitionen	-76.361,9	-59.696,1
Betriebs- und Heizkosten	-98.406,7	-94.429,2
Sonstige bezogene Leistungen	-55.636,0	-50.954,0
Skontoerträge	403,2	298,3
	-375.877,2	-350.523,4

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

Bei den oben genannten Aufwandsarten mit Ausnahme der sonstigen bezogenen Leistungen handelt es sich vor allem um betriebliche Aufwendungen, die den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, mit denen Mieteinnahmen erzielt wurden, direkt zurechenbar sind. In den sonstigen bezogenen Leistungen sind Investitionen in das kurzfristige Immobilienvermögen enthalten, die im Zusammenhang mit den Bestandsveränderungen stehen.

7.1.7 Personalaufwand

in TEUR	2019	2018
Löhne	-406,4	-410,1
Gehälter	-44.032,0	-41.175,3
Aufwand für Abfertigung und Altersversorgung	-1.194,8	-1.272,9
Lohnnebenkosten	-11.464,0	-10.914,8
Sonstiger Sozialaufwand	-1.410,3	-1.382,1
	-58.507,4	-55.155,1

Die Personalstruktur des BIG Konzerns setzt sich wie folgt zusammen:

Mitarbeiter (im Jahresdurchschnitt)

in TEUR	2019	2018
Angestellte	669	639
Ehem. Vertragsbedienstete Bund	66	69
Als Personalaufwand erfasst	735	708
Bundes-/Landesbeamte	199	212
Vertragsbedienstete Land	3	3
Als Materialaufwand erfasst	202	215
Gesamt	937	923

Die Zahlungen in die Mitarbeitervorsorgekasse betragen im Jahr 2019 TEUR 562,4 (Vorjahr: TEUR 524,7) und wurden sofort aufwandswirksam erfasst.

Die Zahlungen in die Pensionskasse betragen im Jahr 2019 TEUR 347,7 (Vorjahr: TEUR 329,1).

7.1.8 Sonstige betriebliche Aufwendungen

in TEUR	2019	2018
Veränderung der Rückstellung für Drohverluste	-4.442,5	-7.296,0
Dienstleistungen	-7.545,7	-7.091,9
EDV	-2.177,9	-3.311,0
Office Management	-3.918,7	-6.762,6
Werbung	-1.176,1	-1.520,1
Kommunikation	-368,4	-433,5
Schulung	-646,2	-963,2
Reisekosten	-462,8	-571,7
Steuern nicht vom Einkommen und Ertrag	-522,1	-1.400,9
KFZ	-322,0	-512,5
Verkaufskosten	-626,2	-524,0
Sonstige Aufwände	-4.157,6	-3.191,2
	-26.366,3	-33.578,6

7.1.9 Abwertung Vorratsvermögen

Im Berichtsjahr sind Abwertungen von Vorratsvermögen in Höhe von TEUR 354,7 vorgenommen worden (Vorjahr: TEUR 0,0).

7.1.10 Neubewertungsergebnis

in TEUR	2019	2018
Gewinn aus Neubewertung	700.242,5	156.483,8
Verlust aus Neubewertung	-272.309,8	-552.867,7
	427.932,6	-396.383,8

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

7.1.11 Finanzaufwendungen

in TEUR	2019	2018
Zinsaufwendungen	-92.500,6	-95.845,2
Folgebewertung Anleihen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair-Value-Option)	0,0	-1.028,5
Folgebewertung Anleihen zu Anschaffungskosten bewertet (Fremdwährungsanteil)	0,0	-31.181,9
Folgebewertung Derivate – mit Hedge Accounting (Fremdwährungsanteil)	0,0	24.698,8
Folgebewertung Derivate – erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	0,0	499,4
Sonstige Finanzaufwendungen	-2.753,3	-2.172,2
	-95.253,9	-105.029,6

7.1.12 Sonstiges Finanzergebnis

in TEUR	2019	2018
Zinserträge	7.136,5	3.430,6
Erträge aus Fondsanteilen	25,5	8,7
Folgebewertung Anleihen zu Anschaffungskosten bewertet (Fremdwährungsanteil)	-16.828,2	0,0
Folgebewertung Derivate – mit Hedge Accounting (Fremdwährungsanteil)	19.393,7	0,0
Sonstige Finanzerträge	1.176,2	260,9
	10.903,8	3.700,2

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

In den Berichtsjahren 2019 und 2018 entwickelte sich die Cashflow-Hedge-Rücklage wie folgt:

in TEUR	2019	2018
Cashflow-Hedge-Rücklage zum Stand 01.01	-44.178,8	-50.905,5
Wirksamer Teil der Änderung des beizulegenden Zeitwertes	-4.155,2	-7.353,1
laufende Zinskomponente (Umgliederung in GuV)	2.898,1	14.079,8
Cashflow-Hedge-Rücklage Stand zum 31.12.	-45.435,9	-44.178,8

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 2019 und 2018 wie folgt zusammen:

31.12.2019 in TEUR	Zinsen	Aus Folgebewertung			Nettoergebnis
		erfolgswirksam	erfolgsneutral	Sonstige Wertänderung	
Vermögenswerte und Schulden IFRS 9					
Kredite und sonstige finanzielle Schulden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	-33.112	0	0	0	0
Ausleihungen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	106	0	0	0	0
Liquide Mittel sowie Forderungen und sonstige Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	7.031	0	0	-20	-20
Wertpapiere	0	26	0	0	26
Derivate – mit Hedgebeziehung	-6.356	19.394	1.257	0	20.651
Derivate – erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	0	0	0	0	0
Anleihen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	0	0	0	0	0
Anleihen zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	-53.033	-16.828	0	0	-16.828
Gesamt	-85.364	2.591	1.257	-20	3.829

31.12.2018 in TEUR	Zinsen	Aus Folgebewertung			Nettoergebnis
		erfolgswirksam	erfolgsneutral	Sonstige Wertänderung	
Vermögenswerte und Schulden IFRS 9					
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 bewertet	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
Gesamt	-92.415	-7.004	6.727	-196	-473

8 Erläuterungen zur Konzernbilanz

8.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

31.12.2019 in TEUR	2019	2018
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		
Stand am 31.12.2018	11.909.686,8	11.953.526,4
Anpassungen aufgrund Erstanwendung IFRS 16	50.597,5	0,0
Stand am 01.01.	11.960.284,2	11.953.526,4
Zugänge	570.229,7	383.018,8
Investitionszuschüsse	-112.799,0	-80.235,5
Zuschlagsmieten	-37.107,2	-33.732,6
Zugänge aus Erwerb Immobiliengesellschaften	0,0	133.628,4
Abgänge	-17.130,7	-13.391,2
Umgliederung zwischen IAS 40 und IAS 2	-6.358,0	-36.743,7
Umgliederung der selbstgenutzten Immobilien	-2,3	0,0
Veränderung Konsolidierungskreis	11.267,1	0,0
Wertschwankung (Auf-/Abwertung)	427.932,6	-396.383,8
Stand 31.12.	12.796.316,5	11.909.686,8

Bei den Zuschlagsmieten handelt es sich um Abgrenzungen für zeitlich befristete erhöhte Mietzahlungen („alinerare 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 2019 waren, wie im Vorjahr, keine als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien als Sicherheiten für Verbindlichkeiten verpfändet.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien teilen sich in Bestandsimmobilien in Höhe von TEUR 12.240.812,4 (Vorjahr: TEUR 11.605.329,5) und Immobilien in Entwicklung in Höhe von TEUR 555.504,2 (Vorjahr: TEUR 304.357,3) auf.

Bei den Zugängen in Höhe von TEUR 570.229,7 (Vorjahr: TEUR 383.018,8) beziehen sich Zugänge in Höhe von TEUR 75.693,1 (Vorjahr: TEUR 144.207,1) auf Bestandsimmobilien und Zugänge in Höhe von TEUR 494.536,6 (Vorjahr: TEUR 238.811,7) auf Immobilien in Entwicklung.

In den Zugängen sind Anzahlungen und Vorlaufkosten für die Anschaffung von Immobilien in Höhe von TEUR 86.222,2 enthalten.

Die Zugänge aus Erwerb Immobiliengesellschaft des Vorjahres 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 0,7 % lag.

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 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 67,3 % 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 lt. externen Gutachten in den Jahren 2018 sowie 2019 insgesamt EUR 422,1 Mio. (BIG: EUR 339,2 Mio./ARE: EUR 82,9 Mio.) für das bewertete Teilportfolio. Hochgerechnet auf das Gesamtportfolio ergibt sich eine Abwertung in der Höhe von EUR 522,3 Mio. (BIG: EUR 439,4 Mio./ARE: EUR 82,9 Mio.). Diese Zahlen inkludieren die bereits auf Basis von Einzelgutachten ermittelte Abwertung in den Jahren 2018 sowie 2019.

Weiters wurde mit dem Eigentümer vereinbart, dass nach Möglichkeit Mietsenkungen bei bestehenden Mietverträgen mit Bundesmietern, im Gegenzug zu einem Wertausgleich durch Verlängerung des Kündigungsverzichtszeitraumes, geschaffen werden sollen. Diese Maßnahme wurde mit 2019 abgeschlossen. In Summe wurden Mietreduktionen in Höhe von 14,2 MEUR. p.a. umgesetzt. Aus Bewertungssicht sind die Mietsenkungen gegen Kündigungsverzichts-dauerverlängerung als ergebnisneutral einzuschätzen.

Zusätzlich wurde im Zusammenhang mit den Mietzinsreduktionen eine Rückstellung in Höhe von TEUR 1.392,0 (Vorjahr: TEUR 1.663,5) gebildet, da diese rückwirkend erfolgte und die BIG eine Verpflichtung zur Refundierung bzw. Begutschriftung der Mieten eingegangen ist.

Die Wertschwankung in Höhe von TEUR 427.932,6 (Vorjahr: TEUR -396.383,8) beinhaltet Verluste aus Neubewertung in Höhe von TEUR -272.309,8 (Vorjahr: TEUR -552.867,7) und Gewinne aus Neubewertung in Höhe von TEUR 700.242,5 (Vorjahr: TEUR 156.483,8).

BESTIMMUNG DER BEIZULEGENDEN ZEITWERTE

Im Geschäftsjahr 2019 wurden 750 Struktureinheiten des BIG Konzerns durch externe Gutachter bewertet. Dies entspricht einem Fair-Value-Volumen von rund 67,3 % des BIG Portfolios.

Die Liegenschaften des Teilkonzerns BIG inklusive der BIG-Projektgesellschaften werden zumindest einmal alle drei Jahre extern bewertet. Liegenschaften des Teilkonzerns ARE inklusive der ARE-Projektgesellschaften werden einmal jährlich einer externen Bewertung zugeführt.

Gutachten mit Stichtag vor 2019 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. Liegen 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. deren 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 31.12.2019 in TEUR	Inputfaktoren	MIN	MAX
Spezialimmobilien	1.169.421	Kapitalisierungszinssatz	3,7 %	bis 8,8 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	10	bis 50
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	0,6	bis 14,5
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,0	bis 11,0
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	1,5	bis 23,2
Schulen	4.058.735	Kapitalisierungszinssatz	4,3 %	bis 7,1 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	15	bis 56
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	1,7	bis 18,2
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,4	bis 16,6
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	1,5	bis 27,0
Universitäten	2.840.847	Kapitalisierungszinssatz	3,8 %	bis 7,0 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	10	bis 55
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	1,9	bis 18,7
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	2,1	bis 17,2
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	2,0	bis 28,7
Residualwertverfahren für				
Zusammengefasst: Segmente Spezialimmobilien, Schulen und Universitäten	1.515.156	Kapitalisierungszinssatz	4,1 %	bis 5,9 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	33	bis 60
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	4,8	bis 15,4
BIG gesamt	9.584.159			
ARE gesamt	2.623.198			
Konzern Projektgesellschaften gesamt	588.960			
Konzern gesamt	12.796.317			

Die wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren im Segment ARE stellen sich nach Bundesländern 2019 wie folgt dar:

ARE Bundesland	Buchwert zum 31.12.2019 in TEUR	Inputfaktoren	MIN	MAX
Burgenland	41.197	Kapitalisierungszinssatz	5,0 %	bis 7,3 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	15	bis 50
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	1,8	bis 9,4
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,8	bis 9,0
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	2,0	bis 18,0
Kärnten	99.843	Kapitalisierungszinssatz	4,6 %	bis 7,5 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	19	bis 46
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	1,0	bis 8,4
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,5	bis 8,9
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	1,0	bis 22,1
Niederösterreich	167.215	Kapitalisierungszinssatz	4,7 %	bis 7,4 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	15	bis 45
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	1,9	bis 10,3
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,9	bis 9,1
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	1,5	bis 22,3

ARE Bundesland	Buchwert zum 31.12.2019 in TEUR	Inputfaktoren	MIN	MAX
Oberösterreich	110.628	Kapitalisierungszinssatz	4,6 %	bis 7,8 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	10	bis 50
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	1,1	bis 9,1
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,8	bis 9,1
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	2,0	bis 24,9
Salzburg	105.035	Kapitalisierungszinssatz	5,1 %	bis 7,8 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	12	bis 40
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	1,6	bis 8,6
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,8	bis 8,5
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	2,0	bis 23,4
Steiermark	247.860	Kapitalisierungszinssatz	4,7 %	bis 7,5 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	10	bis 50
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	1,5	bis 10,7
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,9	bis 10,1
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	1,2	bis 22,1
Tirol	175.367	Kapitalisierungszinssatz	4,3 %	bis 8,3 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	18	bis 45
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	0,7	bis 11,0
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,9	bis 10,3
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	1,5	bis 24,5
Vorarlberg	55.036	Kapitalisierungszinssatz	3,9 %	bis 7,8 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	15	bis 39
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	1,4	bis 10,1
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,7	bis 8,8
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	1,5	bis 22,8
Wien	1.535.845	Kapitalisierungszinssatz	2,7 %	bis 7,0 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	20	bis 59
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	2,1	bis 15,4
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	2,4	bis 16,2
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	1,5	bis 24,9
Residualwertverfahren	Buchwert zum 31.12.2019 in TEUR	Inputfaktoren	MIN	MAX
ARE	85.171	Kapitalisierungszinssatz	4,9 %	bis 6,1 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	31	bis 50
		Nachhaltige Miete EUR/m ² p.m.	9,2	bis 15,1
ARE gesamt	2.623.198			

Für 2018 setzten sie sich wie folgt zusammen:

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 ² p.m.	0,5	bis 14,8
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	0,8	bis 10,7
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	1,5	bis 24,5

Segment	Buchwert zum 31.12.2018 in TEUR	Inputfaktoren	MIN		MAX
Schulen	4.017.260	Kapitalisierungszinssatz	4,7 %	bis	7,1 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	10	bis	60
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	1,3	bis	18,1
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,4	bis	16,9
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² 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 ² p.m.	2,0	bis	18,8
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	2,0	bis	16,0
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	2,0	bis	29,4
Residualwertverfahren für					
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 ² p.m.	2,9	bis	16,4
BIG gesamt	9.072.538				
ARE gesamt	2.418.306				
Konzern Projektgesellschaften gesamt	418.842				
Konzern gesamt	11.909.686				

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 ² p.m.	1,8	bis	9,3
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,8	bis	8,5
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² 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 ² p.m.	1,0	bis	8,6
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,8	bis	8,3
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² 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 ² p.m.	1,3	bis	11,1
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,1	bis	9,2
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² 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 ² p.m.	0,9	bis	9,3
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,9	bis	9,4
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² 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 ² p.m.	1,3	bis	8,7
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,5	bis	8,5
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	2,0	bis	23,2

ARE Bundesland	Buchwert zum 31.12.2018 in TEUR	Inputfaktoren	MIN		MAX
Steiermark	247.925	Kapitalisierungszinssatz	5,5 %	bis	7,8 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	15	bis	57
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	1,4	bis	11,6
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,7	bis	9,7
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² 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 ² p.m.	0,7	bis	11,1
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,0	bis	10,0
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² 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 ² p.m.	1,3	bis	9,9
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,1	bis	8,9
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² 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 ² p.m.	2,7	bis	16,5
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	2,9	bis	15,7
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	1,2	bis	23,2
Residualwertverfahren	Buchwert zum 31.12.2018 in TEUR	Inputfaktoren	MIN		MAX
ARE	151.163	Kapitalisierungszinssatz	5,1 %	bis	6,3 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	25	bis	50
		Nachhaltige Miete EUR/m ² p.m.	2,8	bis	10,3
ARE gesamt	2.418.306				

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

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

SENSITIVITÄTSANALYSE

Die Entwicklung des beizulegenden Zeitwertes der Immobilien hängt im Wesentlichen von der aktuellen Einschätzung der zukünftig erzielbaren Mieten und den im Rahmen des Ertragswertverfahrens verwendeten Kapitalisierungszinssätzen ab. Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien beträgt per 31. Dezember 2019 in der ARE TEUR 2.623.197,7 und in der BIG TEUR 9.584.159,1.

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 2019 als Anlage in Bau identifiziert wurden oder die als unbebautes Grundstück bewertet wurden. Das beizulegende Zeitwert-Volumen dieser ausgewählten Immobilien beträgt per 31. Dezember 2019 in der ARE TEUR 709.568,9 (rund 27 % des gesamten beizulegenden Zeitwertes der gehaltenen Immobilien der ARE) und in der BIG TEUR 1.188.614,1 (rund 12 % 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:

Änderung des nachhaltigen Jahresrohertrages in TEUR	-10%	Ausgangswert	+10%
ARE	2.410.305,6 -8,12 %	2.623.197,7 100 %	2.836.089,7 +8,12 %
BIG	8.693.600,8 -9,29 %	9.584.159,1 100 %	10.474.717,5 +9,29 %

Änderung des Kapitalisierungszinssatzes in TEUR	+50 Basispunkte	Ausgangswert	-50 Basispunkte
ARE	2.408.311,0 -8,19 %	2.623.197,7 100 %	2.870.847,2 +9,44 %
BIG	8.793.598,4 -8,25 %	9.584.159,1 100 %	10.527.111,8 +9,84 %

Änderung der Restnutzungsdauer in TEUR	-5 Jahre	Ausgangswert	+5 Jahre
ARE	2.591.252,9 -1,22 %	2.623.197,7 100 %	2.649.047,9 +0,99 %
BIG	9.443.191,2 -1,47 %	9.584.159,1 100 %	9.692.204,7 +1,13 %

Die Änderung des nachhaltigen Jahresrohertrages um jeweils +/-10 % bzw. des Kapitalisierungszinssatzes um jeweils +/-50 Basispunkte führt zu einer Schwankungsbreite des beizulegenden Zeitwertes der gehaltenen Immobilien von -9,29 % bis +9,84 %, und diese liegt demnach im Bereich der seitens des Marktes allgemein anerkannten Bandbreite von +/-10 %, die aus unterschiedlichen Einschät-

zungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der künftigen Entwicklungen der Märkte und deren Auswirkungen auf den Verkehrswert der Immobilie resultieren kann.

8.2 Selbstgenutzte Immobilien, sonstige Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte

Zum 31. Dezember 2019 waren keine Sachanlagen sowie immateriellen Vermögenswerte als Sicherheiten für Verbindlichkeiten verpfändet.

Selbst genutzte Immobilien in TEUR	2019	2018
Stand 01.01.	46.724,4	0,0
Zugänge aus Erwerb Immobiliengesellschaft	0,0	47.266,1
Abschreibung	-1.007,5	-541,8
Stand 31.12.	45.716,9	46.724,4
Anschaffungs- und Herstellungskosten	47.266,1	47.266,1
Kumulierte Abschreibung	-1.549,2	-541,8
Stand 31.12.	45.716,9	46.724,4

Im Geschäftsjahr 2018 wurde das von der BIG als Büro angemietete neue Gebäude gekauft.

Sonstige Sachanlagen in TEUR	2019	2018
Stand 31.12.	5.571,9	3.512,1
Anpassungen aufgrund Erstanwendung IFRS 16	558,0	0,0
Stand 01.01.	6.129,9	3.512,1
Zugänge	895,9	3.535,8
Abgänge	-26,2	-229,5
Abschreibung	-1.518,6	-1.246,5
Stand 31.12.	5.481,0	5.571,9
Anschaffungs- und Herstellungskosten	18.375,1	18.547,7
Kumulierte Abschreibung	-12.894,1	-12.975,8
Stand 31.12.	5.481,0	5.571,9

Immaterielle Vermögenswerte in TEUR	2019	2018
Stand 01.01.	1.038,2	1.328,3
Zugänge	646,4	231,1
Abgänge	0,0	-36,7
Abschreibung	-454,4	-484,4

Stand 31.12.	1.230,2	1.038,2
Anschaffungs- und Herstellungskosten	9.279,4	8.781,6
Kumulierte Abschreibung	-8.049,2	-7.743,4
Stand 31.12.	1.230,2	1.038,2

8.3 Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen

in TEUR	2019	2018
Campus WU GmbH	419.503,5	429.390,8
FoDo Holding GmbH & Co KG	8.384,9	10.016,4
FJK 51 Projektentwicklungs GmbH & Co KG	7.236,9	7.505,5
Erdberger Lände 36–38 Projektentwicklung GmbH	6.843,6	8.237,6
Südstadt Immo Projektentwicklung GmbH & Co KG	3.714,8	0,0
Wien 3420 Aspern Development AG	2.823,8	3.276,2
SCHÖPF15A GmbH	2.282,8	1.633,9
BIG Liegenschaften Strasshof Verwertung und Entwicklungs GmbH	1.159,9	1.043,4
ERD38 TU GmbH	746,6	0,0
Kirchner Kaserne Projektentwicklungs GmbH	695,6	756,7
Wohnbau Eschenpark 1 GmbH	690,1	12,6
Perfekt A Wohnbau GmbH	594,9	225,5
NOE Central St. Pölten Verwertungs GmbH	397,8	2.567,8
Nuss Errichtung GmbH	241,5	9,4
SYMBIO B 52 GmbH	194,6	211,2
Engerthstraße 187 Errichtungsges.m.b.H.	161,3	624,8
SYMBIORITY GmbH	152,1	160,8
Kaarstraße 21 GmbH	134,2	144,9
Trillple Management GmbH	93,5	83,2
SYMBIO I GmbH	60,0	66,9
FoDo Management GmbH	24,7	22,1
WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H	23,8	29,1
Südstadtzentrum Immo Projektentwicklung GmbH	18,3	0,0
OIC – Open Innovation Center GmbH	17,5	17,5
ERD38 Beteiligungen GmbH	8,1	10,2
FJK 51 Projektentwicklungs GmbH	7,9	10,2
Residenz am Hamerlingpark GmbH & Co KG	0,0	3.874,7
FLORA24 GmbH	0,0	2.471,0

in TEUR	2019	2018
EHS 12 GmbH & Co KG	0,0	156,5
HAPA Projektmanagement GmbH	0,0	22,6
Kolingasse 16 Beteiligungsverwaltung GmbH	0,0	17,2
ND Beteiligungen GmbH	0,0	17,0
Schnirchgasse 9–9A GmbH & CoKG	0,0	0,0
	456.212,8	472.615,4

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

in TEUR	2019	2018
Eigentumsanteil	51 %	51 %
Langfristige Vermögenswerte	499.400,0	498.200,0
Kurzfristige Vermögenswerte	4.824,7	3.619,5
Langfristige Schulden	-6.961,9	-5.683,8
Passive latente Steuer	-24.093,8	-20.824,3
Kurzfristige Schulden	-1.200,8	-2.686,6
Nettovermögen	471.968,2	472.624,9
davon Anteil BIG (inkl. alineaer Zuschüsse)	419.503,5	429.390,8
davon Anteil WU	52.464,7	43.234,1

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

in TEUR	2019	2018
Liquide Mittel	4.539,9	3.301,2
Kurzfristige finanzielle Schulden	-671,7	-2.046,7

Die Überleitung vom anteiligen Nettovermögen stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	2019	2018
Anteil am Nettovermögen zum 01.01.	429.390,8	441.437,8
Gesamtergebnis, das dem Konzern zuzurechnen ist	3.269,3	1.239,1
Erhaltene Dividende	-3.603,9	-3.733,5
Abschichtung	-9.552,6	-9.552,6
Anteil am Nettovermögen zum 31.12.	419.503,5	429.390,8

in TEUR	2019	2018
Umsatzerlöse	11.534,1	11.837,8
Periodenergebnis	6.410,3	2.429,6
Gesamtergebnis	6.410,3	2.429,6

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

in TEUR	2019	2018
Neubewertungsergebnis	1.771,9	-2.600,0
Ertragsteuern	-3.269,5	-2.200,8

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

in TEUR	2019	2018
Stand zum 01.01.	472.615,4	483.263,7
Anpassungen aufgrund Erstanwendung IFRS 15	0,0	1.174,8
Angepasster Stand 01.01.	472.615,4	484.438,5
Zugang	3.903,8	148,4
Konsolidierungskreisänderung	-2.468,5	17,5
Direkte Anteilsverkäufe/Abschichtung	-10.403,9	-9.569,7
Veränderungen Kapital durch Dividenden	-14.346,5	-26.660,2
Veränderung Kapital durch Zuzahlungen	1.183,4	1.203,9
Anteil am Jahresergebnis	9.547,4	20.986,5
Im Jahresergebnis enthaltene Aufwertung von Darlehen an Equity-Gesellschaften	0,0	-1.767,7
Anteil am Jahresergebnis abgegrenzt	-3.818,4	3.818,4
Stand zum 31.12.	456.212,8	472.615,4

Die im Vorjahr im Rahmen der Verkäufe der Tochtergesellschaften der Erdberger Länder 36–38 Projektentwicklung GmbH gebildete Abgrenzung in Höhe von TEUR 3.818,4 wurde im Geschäftsjahr ergebniswirksam aufgelöst.

8.4 Sonstige finanzielle Vermögenswerte

in TEUR	2019	2018
Wertpapiere	875,3	858,8
Ausleihungen und sonstige langfristige Forderungen	27.000,1	23.459,4
Forderungen aus Finanzierungsleasing	76.400,3	7.386,8
Langfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	32.872,2	33.869,0
	137.147,9	65.574,0

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 602,8 (Vorjahr: TEUR 11.450,4) an nicht finanziellen Vermögenswerten enthalten.

Die Ausleihungen betreffen gewährte Kredite an nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmen und an Dritte. Von den Forderungen gegenüber einem Gemeinschaftsunternehmen und dessen Tochtergesellschaften sind TEUR 2.429,2 (Vorjahr: TEUR 2.558,6) nachrangig. Im Vorjahr wurde eine Wertaufholung an Ausleihungen gegenüber nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen in Höhe von TEUR 1.767,7 vorgenommen. Der Buchwert der ausgewiesenen Wertpapiere, Ausleihungen und Forderungen repräsentiert das maximale Kreditrisiko zum Bilanzstichtag.

Zum Stichtag des Geschäftsjahres 2019 und des Vorjahres waren keine sonstigen finanziellen Vermögenswerte als Sicherheiten für Verbindlichkeiten verpfändet.

8.5 Vorräte

Die Vorräte betreffen vor allem Immobilien, die zu Handelszwecken gehalten werden. Weiters werden in diesem Posten Mieterinvestitionen ausgewiesen. Dies sind Leistungen, die von Dritten (= Mietern) bei der BIG bis in das Geschäftsjahr 2018 in Auftrag gegeben und nach Bau-

fortschritt, 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	2019	2018
Stand 01.01.	98.027,6	50.162,0
Abgang/Zugang aus Änderung des Konsolidierungskreises	0,0	-3.754,8
Umgliederung von IAS 40 zu IAS 2	6.358,0	36.743,7
Abwertung	-354,7	0,0
Bestandsveränderung	13.264,7	14.876,7
Stand 31.12.	117.295,7	98.027,6

Für TEUR 106.386,3 (Vorjahr: TEUR 89.080,2) der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien wird eine Realisierung nach mehr als 12 Monaten erwartet.

Es wurden TEUR 1.383,9 (Vorjahr: TEUR 926,7) an Fremdkapitalkosten mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 2,88 % (Vorjahr: 3,06 %) bei zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien auf die Herstellungskosten aktiviert.

Vorräte Mieterinvestitionen in TEUR	2019	2018
Stand 01.01.	50.206,1	42.301,2
Bestandsveränderung	-4.806,7	7.904,9
Stand 31.12.	45.399,4	50.206,1

8.6 Forderungen und sonstige Vermögenswerte

in TEUR	2019	2018
Forderungen aus Finanzierungsleasing	2.754,5	1.720,1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	30.322,7	36.522,2
Vertragsvermögenswerte	11.132,0	13.625,4
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	21.184,7	21.510,8
Ausleihungen	3.919,8	1.887,6
	69.313,7	75.266,1

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 25.721,0 (Vorjahr: TEUR 28.342,8).

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

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

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

in TEUR	2019	2018
Stand 01.01. nach IAS 39	667,6	284,0
Anpassung aus der erstmaligen Anwendung von IFRS 9	0,0	303,1
Stand 01.01. nach IFRS 9	667,6	587,1
Zuführungen	91,6	130,7
Verbrauch	-50,6	-115,4
Auflösungen	-72,0	-41,7
Nettoneubewertung der Wertberichtigungen	76,3	106,8
Stand 31.12.	712,9	667,6

Die Aufwendungen für die vollständige Ausbuchung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betragen im Geschäftsjahr 2019 TEUR 86,2 (Vorjahr: TEUR 44,8).

Die Einzelwertberichtigungen in Höhe von TEUR 226,6 (Vorjahr TEUR: 257,6) 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 5,8 % des gesamten Forderungsbestands darstellen, wurde auf Basis des Durchschnitts der Kreditausfälle der vergangenen fünf Jahre ermittelt.

Die nachfolgenden Tabellen enthalten Informationen über das geschätzte Ausfallrisiko und die erwarteten Kreditverluste für Forderungen aus Finanzierungsleasing, Ausleihungen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Vertragsvermögenswerte sowie sonstige Forderungen, getrennt nach Republik Österreich und Dritten sowie nach Mietforderungen, Verkaufsforderungen und sonstigen Forderungen zum 31. Dezember 2019 und 2018.

Republik Österreich in TEUR	Bruttobuchwert 31.12.2019	Ausfall- wahrschein- lichkeit	Verlustquote	Wert- berichtigung 31.12.2019	Beeinträchtigte Bonität
Aktuell nicht fällig	156.588,7	0 %	100 %	0,0	Nein
1–30 Tage überfällig	525,5	0 %	100 %	0,0	Nein
31–60 Tage überfällig	0,0	0 %	100 %	0,0	Nein
61–90 Tage überfällig	0,0	0 %	100 %	0,0	Nein
Über 90 Tage überfällig	17,9	0 %	100 %	0,0	Nein
Über 180 Tage überfällig	3,6	0 %	100 %	0,0	Nein
Mietforderungen Dritte in TEUR					
Aktuell nicht fällig	207,3	5,8 %	100 %	12,0	Nein
1–30 Tage überfällig	79,0	5,8 %	100 %	4,6	Nein
31–60 Tage überfällig	122,8	5,8 %	100 %	7,1	Nein
61–90 Tage überfällig	65,8	5,8 %	100 %	3,8	Nein
Über 90 Tage überfällig	218,8	5,8 %	100 %	12,7	Nein
Über 180 Tage überfällig	358,5	100,0 %	100 %	358,5	Nein
Verkaufsforderungen Dritte in TEUR					
Aktuell nicht fällig	18.143,5	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
Sonstige Forderungen Dritte in TEUR					
Aktuell nicht fällig	996,6	5,8 %	100 %	57,8	Nein
1–30 Tage überfällig	1,0	5,8 %	100 %	0,1	Nein
31–60 Tage überfällig	0,0	5,8 %	100 %	0,0	Nein
61–90 Tage überfällig	0,0	5,8 %	100 %	0,0	Nein
Über 90 Tage überfällig	0,0	5,8 %	100 %	0,0	Nein

Republik Österreich in TEUR	Bruttobuchwert 31.12.2018	Ausfall- wahrschein- lichkeit	Verlustquote	Wertberichtig- ung 31.12.2018	Beeinträchtigte Bonität
Aktuell nicht fällig	67.836,4	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

Mietforderungen Dritte in TEUR	Bruttobuchwert 31.12.2018	Ausfall- wahrschein- lichkeit	Verlustquote	Wertberichtig- ung 31.12.2018	Beeinträchtigte Bonität
Aktuell nicht 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

Verkaufsforderungen Dritte in TEUR	Bruttobuchwert 31.12.2018	Ausfall- wahrschein- lichkeit	Verlustquote	Wertberichtig- ung 31.12.2018	Beeinträchtigte Bonität
Aktuell nicht fällig	20.853,5	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

Sonstige Forderungen Dritte in TEUR	Bruttobuchwert 31.12.2018	Ausfall- wahrschein- lichkeit	Verlustquote	Wertberichtig- ung 31.12.2018	Beeinträchtigte Bonität
Aktuell nicht 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	2019	2018
Guthaben bei Kreditinstituten	41.487,6	54.024,1
Kassenbestand	6,5	4,9
	41.494,1	54.029,1

Im Guthaben bei Kreditinstituten sind Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 4,6 (Vorjahr: TEUR 45,3) nach IFRS 9 enthalten und die Entwicklung wird in Punkt 8.6 Forderungen und sonstige Vermögenswerte 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 Hedge vorgesehen. Die Rücklage zur Neubewertung gemäß IAS 19 bezieht sich auf Effekte aus der Neubewertung von leistungsorientierten Plänen für Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses, die Rücklage aus der Neubewertung gemäß IAS 16 resultiert aus der Neubewertung im Zusammenhang mit der Umgliederung von „selbst genutzte Immobilien“ zu „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“. Diese Rücklagen werden abzüglich der auf diese Positionen entfallenden latenten Steuern ausgewiesen.

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

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

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

Die Geschäftsführung schlägt vor, eine Dividende in Höhe von EUR 202,6 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 des Sonderprogrammes 2014 in Höhe von EUR 2,6 Mio. mit Forderungen gegengerechnet werden. Es wird vorgeschlagen, den verbleibenden Restbetrag des Bilanzgewinns 2019 in Höhe von EUR 20,7 Mio. auf neue Rechnung vorzutragen. 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 54,5 % bleiben die notwendigen Voraussetzungen erhalten, um weiterhin den Zugang zu Fremdmitteln zu günstigen Konditionen durch die zweithöchste Bonitätsstufe Aa1 zu sichern. In der Eigenkapitalquote ist die an die Republik im Falle einer Veräußerung von Immobilien zu bezahlende Nachbesserung, die als Dividende zu klassifizieren wäre, enthalten (siehe auch Punkt 5.11).

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

8.9 Personalrückstellungen

Die langfristigen Personalrückstellungen betreffen den Barwert der Verpflichtungen für:

in TEUR	2019	2018
Abfertigungsverpflichtungen	7.741,0	7.060,4
Pensionszahlungsverpflichtungen	1.063,3	1.023,4
Jubiläumsgeldverpflichtungen	4.645,9	4.476,0
	13.450,2	12.559,9

Noch nicht konsumierte Urlaube per 31. Dezember 2019 in Höhe von TEUR 4.542,8 (Vorjahr: TEUR 4.706,6) sind unter den kurzfristigen Personalrückstellungen 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 0,85 % (Vorjahr: 1,75 %), 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 %). Hinsichtlich der Sterbewahrscheinlichkeit kommen die Berechnungstabellen AVÖ 2018-P zur Anwendung.

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

in TEUR	2019	2018
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen am 01.01.	7.060,4	6.814,4
Zinsaufwand	118,1	100,3
Dienstzeitaufwand	226,1	248,7
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	792,3	-69,6
Abfertigungszahlungen	-455,9	-33,4
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen am 31.12.	7.741,0	7.060,4

Am 31. Dezember 2019 lag die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Verpflichtung bei 10,5 Jahren (Vorjahr: 10,4 Jahre).

Die erwarteten künftigen Auszahlungen aus dem Plan für das Geschäftsjahr 2020 betragen TEUR 48,1 (Vorjahr: TEUR 240,0).

RÜCKSTELLUNGEN FÜR PENSIONEN

Die Rückstellungen für Pensionen werden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren auf Basis eines Zinssatzes von 0,85 % (Vorjahr: 1,75 %) unter Zugrundelegung der Berechnungstabellen 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	2019	2018
Barwert der Pensionsverpflichtungen am 01.01.	1.023,4	1.059,4
Zinsaufwand	17,3	15,4
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	88,6	13,8
Pensionszahlungen	-66,0	-65,2
Barwert der Pensionsverpflichtungen am 31.12.	1.063,3	1.023,4

Am 31. Dezember 2019 lag die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Verpflichtung bei 9,4 Jahren (Vorjahr: 9,4 Jahre).

Die erwarteten künftigen Auszahlungen aus dem Plan für das Geschäftsjahr 2020 betragen TEUR 68,0 (Vorjahr: TEUR 67,0).

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 0,85 % (Vorjahr: 1,75 %), 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	2019	2018
Barwert der Jubiläumsgeldverpflichtungen am 01.01.	4.476,0	4.264,2
Zinsaufwand	70,4	58,3
Dienstzeitaufwand	265,5	258,3
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	195,0	259,4
Jubiläumsgeldzahlungen	-360,9	-364,3
Barwert der Jubiläumsgeldverpflichtungen am 31.12.	4.645,9	4.476,0

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.

Rückstellung für Abfertigungen in TEUR	2019		2018	
	Erhöhung	Minderung	Erhöhung	Minderung
Abzinsungssatz (1% Veränderung)	-875	1.016	-698	820
Zukünftige Lohn- oder Gehaltssteigerungen (1% Veränderung)	857	-797	772	-718

Rückstellung für Pensionen in TEUR	2019		2018	
	Erhöhung	Minderung	Erhöhung	Minderung
Abzinsungssatz (1% Veränderung)	-92	107	-88	102
Zukünftige Pensionserhöhungen (1% Veränderung)	98	-98	98	-94

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 01.01.2019	Verwendung	Auflösung	Dotierung	Buchwert 31.12.2019
Nicht konsumierte Urlaube	4.706,6	-54,8	-126,5	17,5	4.542,8
Prämien	3.053,8	-2.825,1	-228,7	3.168,1	3.168,1
Gutstunden	578,4	-10,3	-22,4	108,1	653,9
Sozialfonds	30,0	0,0	0,0	0,0	30,0
	8.368,9	-2.890,2	-377,6	3.293,7	8.394,8

8.10 Sonstige Rückstellungen

in TEUR	Buchwert 31.12.2018	Anpassung aufgrund IFRS 16	Buchwert 01.01.2019	Entkonso- lidierung	Verwen- dung	Auflösung erfolgswir- ksam	Auflösung erfolgs- neutral	Dotierung	Buchwert 31.12.2019	Davon	
										kurzfristig	langfristig
Ausstehende Rechnungen	173.026,3	0,0	173.026,3	307,9	123.907,1	3.623,0	14.714,4	167.963,5	199.053,1	191.478,9	7.574,2
Drohverluste	44.143,3	-9.004,1	35.139,1	0,0	155,7	119,2	0,0	4.570,7	39.435,0	0,0	39.435,0
Bilanz- und Prüfungskosten	150,0	0,0	150,0	0,0	150,0	0,0	0,0	340,6	340,6	340,6	0,0
Rechts- und Beratungsaufwand	908,6	0,0	908,6	0,0	165,3	289,4	0,0	320,4	774,3	774,3	0,0
Mietgutschriften	21.546,9	0,0	21.546,9	0,0	15.756,5	1.299,5	0,0	4.194,0	8.684,9	8.684,9	0,0
Dekontaminierung	250,0	0,0	250,0	0,0	0,0	0,0	0,0	290,0	540,0	540,0	0,0
Aufschließungskosten	3.377,2	0,0	3.377,2	0,0	1.498,0	0,0	0,0	0,0	1.879,2	1.879,2	0,0
Sonstige	3.106,3	0,0	3.106,3	0,2	2.607,8	429,4	0,0	2.872,1	2.941,4	2.941,4	0,0
	246.508,7	-9.004,1	237.504,5	308,1	144.240,3	5.760,6	14.714,5	180.551,3	253.648,5	206.639,2	47.009,2

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 den vertraglichen Vereinbarungen auf Basis aktueller Einschätzungen ermittelt.

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

8.11 Rückstellungen für tatsächliche Ertragsteuern

Die Rückstellungen für tatsächliche Ertragsteuern in Höhe von TEUR 5.806,0 (Vorjahr: TEUR 22.978,0) betreffen

mit TEUR 5.674,7 (Vorjahr: TEUR 22.978,0) die Ertragsteuern des laufenden Berichtsjahres.

8.12 Finanzverbindlichkeiten

31.12.2019 in TEUR	Laufzeit			Summe Buchwert
	Bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	Über 5 Jahre	
Anleihen	73.483,8	106.609,8	1.381.221,8	1.561.315,4
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	0,0	18.240,0	561.667,7	579.907,7
Bankverbindlichkeiten und ähnliche Finanzierungen	733.162,2	251.447,1	626.906,8	1.611.516,1
Leasingverbindlichkeiten	5.846,8	15.750,1	108.673,6	130.270,5
	812.492,7	392.047,0	2.678.470,0	3.883.009,7

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
	1.237.055,7	369.544,8	2.033.002,7	3.639.603,2

Der Konzern hat im Geschäftsjahr 2019 erstmals langfristige Darlehen der Republik Österreich (in Erledigung durch die OeBFA) aufgenommen. Anleihen wurden keine emittiert.

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

Währung	Nominale in TEUR	Laufzeit	Nominal- zinssatz	Effektiv- zinssatz
EUR	250.000	2019–2047	1,50 %	0,72 %*
EUR	120.000	2019–2029	0,50 %	0,24 %
EUR	130.000	2019–2028	0,75 %	-0,10 %
	500.000			

* durchschnittliche Effektivverzinsung

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

Währung	Nominale in TEUR	Laufzeit	Nominal- zinssatz	Effektiv- zinssatz
EUR	41.000	2019–2020	0,0 %	0,0 %

Die BIG hat Ende 2018 einen Rahmenvertrag für Darlehen mit der Republik Österreich (vertreten durch die Österreichische Bundesfinanzierungsagentur (OeBFA)) ab-

geschlossen, um bei der Finanzierung des Unternehmens künftig auch die Dienstleistungen der OeBFA in Anspruch zu nehmen. Sämtliche Bestimmungen gemäß § 2a Bundesfinanzierungsgesetz sind umgesetzt.

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

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

Die BIG hat im Geschäftsjahr 2019 auslaufende Anleihen über CHF 375 Mio. (Fixzinssatz 3,25 %) zurückgezahlt. Aufgrund der Absicherung ergab sich dadurch keine Ergebnisauswirkung.

Weiters wurden eine weitere auslaufende Anleihe über EUR 250 Mio. (variable Verzinsung) sowie ein variabel verzinsten Kredit mit einem Nominale von TEUR 60.391 im Geschäftsjahr 2019 zurückgezahlt.

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

2019

Anleihen (kein Hedge Accounting)

Nominale in TEUR	Währung	LZ-Beginn	LZ-Ende	Zinssatz	Buchwert in TEUR	Zeitwert in TEUR	Zins- und Tilgungszahlungen			
							< 12 Monate	< 2 Jahre	< 5 Jahre	> 5 Jahre
50.000	EUR	01.04.10	01.04.30	4,33	49.933	70.913	2.165	2.165	6.495	62.990
50.000	EUR	14.12.11	14.12.26	4,11	50.000	64.278	2.055	2.055	6.165	54.110
21.000	EUR	03.06.11	03.06.31	4,45	20.930	31.010	935	935	2.804	27.542
9.000	EUR	25.05.11	25.05.26	4,35	8.986	11.744	392	392	1.175	9.783
150.000	EUR	27.10.11	27.10.31	4,00	149.645	189.641	6.000	6.000	18.000	192.000
50.000	EUR	26.01.12	26.01.32	4,07	49.878	73.352	2.035	2.035	6.105	66.280
32.500	EUR	01.12.14	01.12.20	var	32.480	32.524	32.500	0	0	0
20.000	EUR	18.05.11	18.05.26	4,55	19.987	26.119	909	909	2.727	21.818
150.000	EUR	18.01.12	18.01.27	4,05	149.766	195.932	6.075	6.075	18.225	168.225
100.000	EUR	19.01.12	19.01.32	4,07	99.756	146.730	4.070	4.070	12.210	132.560
200.000	EUR	05.09.12	05.09.42	3,89	199.395	321.938	7.780	7.780	23.340	340.040
250.000	EUR	06.05.16	06.05.36	1,71	249.182	277.210	4.263	4.263	12.788	301.150
100.000	EUR	03.07.17	13.01.33	1,46	99.664	113.552	1.461	1.461	4.383	113.149

Anleihen (Hedge Accounting)

Nominale in TEUR	Währung	Absicherung*	LZ-Beginn	LZ-Ende	Zinssatz nach Sicherung	Buchwert in TEUR	Zeitwert in TEUR	Zins- und Tilgungszahlungen			
								< 12 Monate	< 2 Jahre	< 5 Jahre	> 5 Jahre
46.066	CHF	CFH/FVH	23.05.07	23.05.33	4,57	46.042	66.168	1.453	1.453	4.360	59.146
138.198	CHF	CFH/FVH	01.09.06	01.09.31	4,48	138.059	191.259	4.333	4.333	12.998	168.525
50.000	EUR	CFH/FVH	10.02.10	10.02.25	4,38	49.998	50.917	129	129	389	50.032
41.004	JPY	CFH/FVH	29.09.05	29.09.20	3,50	41.004	41.704	41.732	0	0	0
49.205	JPY	CFH	10.02.06	10.02.21	3,82	49.205	50.957	930	50.134	0	0
57.405	JPY	CFH/FVH	15.03.07	16.03.22	4,35	57.405	60.739	1.185	1.185	58.591	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
1.318.048	EUR	2001	2047	var/fix	1.377.660	1.578.601	96.980	113.169	242.203	1.194.547

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
68.743	EUR	CFH	2010	2038	fix	68.378	74.458	2.790	2.850	9.159	58.774

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

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	01.04.10	01.04.30	4,33	49.927	68.266	2.165	2.165	6.495	65.155
50.000	EUR	14.12.11	14.12.26	4,11	50.000	64.092	2.055	2.055	6.165	56.165
21.000	EUR	03.06.11	03.06.31	4,45	20.923	30.068	935	935	2.804	28.476
9.000	EUR	25.05.11	25.05.26	4,35	8.983	11.811	392	392	1.175	10.175
150.000	EUR	27.10.11	27.10.31	4,00	149.615	187.940	6.000	6.000	18.000	198.000
50.000	EUR	26.01.12	26.01.32	4,07	49.868	69.918	2.035	2.035	6.105	68.315
32.500	EUR	01.12.14	01.12.20	variabel	32.458	32.625	0	32.500	0	0
20.000	EUR	18.05.11	18.05.26	4,55	19.985	26.067	909	909	2.727	22.727
150.000	EUR	18.01.12	18.01.27	4,05	149.733	193.937	6.075	6.075	18.225	174.300
100.000	EUR	19.01.12	19.01.32	4,07	99.736	139.892	4.070	4.070	12.210	136.630
250.000	EUR	13.09.17	13.09.19	variabel	250.183	250.710	250.076	0	0	0
200.000	EUR	05.09.12	05.09.42	3,89	199.368	305.197	7.780	7.780	23.340	347.820
250.000	EUR	06.05.16	06.05.36	1,71	249.132	269.632	4.263	4.263	12.788	305.413
100.000	EUR	03.07.17	13.01.33	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	23.05.07	23.05.33	4,57	44.345	61.679	1.400	1.400	4.200	58.368
133.109	CHF	CFH/FVH	01.09.06	01.09.31	4,48	132.963	180.520	4.173	4.173	12.519	166.492
221.848	CHF	CFH/FVH	16.07.07	16.07.19	4,74	221.848	230.098	229.080	0	0	0
110.924	CHF	CFH/FVH	16.07.07	16.07.19	4,70	110.924	115.049	114.540	0	0	0
50.000	EUR	CFH	10.02.10	10.02.25	4,38	49.998	51.096	172	173	519	50.216
39.730	JPY	CFH/FVH	29.09.05	29.09.20	3,50	39.730	41.084	705	40.435	0	0
47.676	JPY	CFH/FVH	10.02.06	10.02.21	3,82	47.676	50.186	901	901	48.577	0
55.622	JPY	CFH/FVH	15.03.07	16.03.22	4,35	55.622	59.899	1.149	1.149	57.919	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
791.481	EUR	2001	2038	var/fix	791.481	951.278	114.622	76.726	184.736	641.996

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
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

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 wechsellkursbedingten Bewertungsergebnissen. Alle Emissionen sind durch Derivate gegen Änderungen in den Wechselkursen gesichert.

Die Bewegungen der Schulden und des Eigenkapitals auf die Cashflows aus Finanzierungstätigkeit stellen sich in 2019 und 2018 wie folgt dar:

in TEUR	Anhang- angabe	Verbindlichkeiten			Derivate	Nennkapital	Sonstige Rücklagen	Gewinn- rücklage	Gesamt
		Anleihen	Bankkredite und ähnliche Finanzierungen	Leasing- verbindlich- keiten					
Bilanz zum 31. Dezember 2018		2.132.655,6	1.506.931,9	0,0	-142.984,9	226.000,0	-13.973,3	6.821.707,6	10.530.336,9
Anpassungen Erstanwendung IFRS 16				129.745,4				738,7	130.484,1
Angepasste Bilanz zum 1. Jänner 2019		2.132.655,6	1.506.931,9	129.745,4	-142.984,9	226.000,0	-13.973,3	6.822.446,3	10.660.821,0
Veränderung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten									
Rückzahlung von Anleihen	8.12	-588.234,0							-588.234,0
Auszahlung Derivat (Hedge)					109.234,0				109.234,0
Aufnahme von Anleihen	8.12								0,0
Rückzahlung von Bankkrediten und ähnlichen Finanzierungen	8.12		-3.833.660,8						-3.833.660,8
Aufnahme von Bankkrediten und ähnlichen Finanzierungen	8.12		4.511.042,7						4.511.042,7
Rückzahlung von Leasingverbindlichkeiten	9.1			-5.274,7					-5.274,7
Gezahlte Dividende	8.8							-200.000,0	-200.000,0
Auszahlungen für Nachbesserung	8.8							-3.292,0	-3.292,0
Gesamtveränderung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten		-588.234,0	677.381,9	-5.274,7	109.234,0	0,0	0,0	-203.292,0	-10.184,9
Veränderungen aufgrund der Übernahme oder des Verlusts der Beherrschung über Tochterunternehmen			8.443,3						8.443,3
Auswirkung von Wechselkursänderungen		16.828,2							16.828,2
Veränderung beizulegender Zeitwerte					-19.393,7				-19.393,7
Summe sonstige Veränderungen bezogen auf Eigenkapital					1.257,1		-1.603,5	795.593,8	795.247,4
Unbare Veränderungen in der Gewinnrücklage								-98.235,5	-98.235,5
Sonstige unbare Veränderungen		65,6	-1.333,3	5.799,8					4.532,2
Bilanz zum 31. Dezember 2019		1.561.315,4	2.191.423,8	130.270,5	-51.887,5	226.000,0	-15.576,8	7.316.512,5	11.358.057,9
Zinsaufwendungen		50.579,6	33.111,7	2.453,5	6.355,8				92.500,6
Gezahlte Zinsen		-51.613,2	-35.164,5	-2.453,5	-6.493,9				-95.725,1

in TEUR	Anhang- angabe	Verbindlichkeiten		Derivate	Nennkapital	Sonstige Rücklagen	Gewinn- rücklage	Gesamt
		Anleihen	Bankkredite und ähnliche Finanzierungen					
Bilanz zum 1. Jänner 2018		2.243.766,9	1.190.161,6	-145.555,4	226.000,0	-19.064,4	7.071.590,7	10.566.899,4
Anpassungen Erstanwendung IFRS 9 & IFRS 15							943,3	943,3
Angepasste Bilanz zum 1. Jänner 2018		2.243.766,9	1.190.161,6	-145.555,4	226.000,0	-19.064,4	7.072.534,0	10.567.842,7
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
		0,0	-2.427.308,7					-2.427.308,7
Rückzahlung von Bankkrediten und ähnlichen Finanzierungen	8.12.							
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
Gesamtveränderung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten		-143.349,6	277.198,4	34.495,4	0,0	0,0	-243.732,5	-75.388,3
Veränderungen aufgrund der Übernahme oder des Verlusts 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
Bilanz zum 31. Dezember 2018		2.132.655,6	1.506.931,9	-142.984,9	226.000,0	-13.973,3	6.821.707,5	10.530.336,9
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

8.13 Ertragsteuern

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

in TEUR	2019	2018
Körperschaftsteuer (aktuelles Jahr)	-103.459,0	-97.604,2
Körperschaftsteuer (Vorjahre)	1.622,7	2,0
Veränderung der latenten Steuern	-157.009,7	50.119,1
	-258.846,0	-47.483,1

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

in TEUR	2019	2018
Ergebnis vor Steuern	1.054.439,8	215.149,1
Erwartete Steuerbelastung (25 %)	-263.609,9	-53.787,3
Überleitungseffekte aus at Equity	2.241,1	4.088,3
Verlustanteil WU	849,2	1.043,5
Steuerertrag/-aufwand Vorjahre	1.622,7	2,0
Nachbesserungsaufwand	1.197,7	1.673,2
Konsolidierungseffekte	-359,0	0,0
Nicht angesetzte/verwertete Verlustvorträge	-392,3	-434,4
Sonstige	-395,5	-68,4
Effektive Steuerbelastung	-258.846,0	-47.483,1

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	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0,0	0,0	1.514.817,0	1.330.380,6	1.514.817,0	1.330.380,6
Vorräte	-1.865,2	-2.125,7	0,0	0,0	-1.865,2	-2.125,7
Finanzvermögen	-1,7	-33,2	31.209,5	25.927,5	31.207,8	25.894,3
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	0,0	0,0	4.170,2	3.782,5	4.170,2	3.782,5
Zeitwertbewertung Derivate	-8.491,4	-7.589,1	21.463,3	43.335,3	12.971,9	35.746,2
Personalarückstellung	-1.712,0	-1.468,9	0,0	0,0	-1.712,0	-1.468,9
Sonstige Rückstellungen	-3.112,3	-2.623,8	137.737,9	138.050,6	134.625,5	135.426,8
Langfristige Verbindlichkeiten	-69.346,1	-44.703,9	16.333,0	1.156,1	-53.013,2	-43.547,8
Aktive / Passive latente Steuer (brutto)	-84.528,8	-58.544,6	1.725.730,9	1.542.632,7	1.641.202,1	1.484.088,2
Passive latente Steuer (netto)					1.641.202,1	1.484.088,2

Am 31. Dezember 2019 bestanden im Wesentlichen temporäre Differenzen in Höhe von EUR 964,0 Mio. im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen. Daraus ergibt sich eine latente Steuerschuld in Höhe von EUR 241 Mio., die gemäß IAS 12.39 nicht angesetzt wurde. Die Bestimmung wurde für Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen mit Ausnahme der Campus WU GmbH analog angewendet, da nur die Gewinnausschüttungen nicht beeinflusst werden können, die jedoch steuerfrei sind.

Die Veränderung der Bilanzposten ist wie folgt:

in TEUR	2019	2018
Latente Steuern am 01.01. (netto)	1.484.088,1	1.532.587,4
Änderung aufgrund erstmaliger Anwendung IFRS 16 und IFRS 9	246,3	-75,8
Angepasste latente Steuer am 01.01. (netto)	1.484.334,4	1.532.511,6
Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung	-534,5	1.695,6
Konsolidierungskreisänderung	392,4	0,0
Erfolgswirksam erfasste Veränderung	157.009,7	-50.119,1
Latente Steuern am 31.12. (netto)	1.641.202,1	1.484.088,1

In Summe wurden folgende latente Steuern im sonstigen Ergebnis erfasst:

in TEUR	2019	2018
Neubewertung IAS 19	-220,2	13,9
Neubewertungsrücklage IAS 16	0,0	0,0
Zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere	0,0	0,0
Marktbewertung von Cashflow Hedges	-314,3	1.681,7
Veränderung latente Steuern im sonstigen Ergebnis	-534,5	1.695,6

8.14 Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

31.12.2019 in TEUR	Bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	Länger als 5 Jahre	Summe
Langfristige Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.990,9		2.990,9
Rechnungsabgrenzungsposten		924,0		924,0
Summe sonstige Verbindlichkeiten und PRA		924,0		924,0
Summe langfristige Verbindlichkeiten		3.915,0		3.915,0
Kurzfristige Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	326.550,2			326.550,2
Sonstige Verbindlichkeiten	104.583,3			104.583,3
Rechnungsabgrenzungsposten	0,4			0,4
Summe sonstige Verbindlichkeiten und PRA	104.583,6			104.583,6
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	431.133,8			431.133,8
31.12.2018 in TEUR	Bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	Länger als 5 Jahre	Summe
Langfristige Verbindlichkeiten				
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
Summe langfristige Verbindlichkeiten		8.527,0		8.527,0
Kurzfristige Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	309.173,2			309.173,2
Sonstige Verbindlichkeiten	156.133,8			156.133,8
Rechnungsabgrenzungsposten	49,3			49,3
Summe sonstige Verbindlichkeiten und PRA	156.183,0			156.183,0
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	465.356,2			465.356,2

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind erhaltene Anzahlungen in Höhe von TEUR 295.439,5 (Vorjahr: TEUR 254.959,0) enthalten.

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen vor allem mit TEUR 42.159,4 (Vorjahr: TEUR 44.116,3) Zinsabgrenzungen von Finanzinstrumenten, mit TEUR 1.242,5 (Vorjahr: TEUR 32.935,3) Verbindlichkeiten gegenüber der Republik Österreich, mit TEUR 11.647,2 (Vorjahr: TEUR 16.013,7) Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt und mit TEUR 14.644,4 (Vorjahr: TEUR 13.145,5) Verbindlichkeiten aus der Nachbesserung.

9 Sonstige Angaben

9.1 Leasingverhältnisse als Leasingnehmer

Der Konzern hat für einige der Liegenschaften, auf denen Immobilien bestehen, die als als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien gemäß IAS 40 klassifiziert sind, Baurechtsverträge mit den Eigentümern der Liegenschaften geschlossen und diese als Nutzungsrechte gemäß IFRS 16 eingestuft. Diese Baurechtsverträge weisen langfristige Laufzeiten zwischen 7 und 90 Jahren auf und haben in der Regel keine Verlängerungsoption. Die Mietzahlungen sind indexgebunden und weisen keine sonstigen variablen Bestandteile auf. Bei einigen dieser Liegenschaften wurde von der BIG ein Unterleasingverhältnis eingegangen, bei dem die BIG sowohl als Leasingnehmer als auch -geber auftritt. In der Regel weisen die Unterleasingverträge analoge Vertragscharakteristika wie die zu Grunde liegenden Leasingverträge auf.

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

Im Zusammenhang mit einem auf fremdem Grund errichteten Gebäude ist eine Rückstellung aus belastenden Verträgen gebildet, welche bisher auch die zukünftigen Verpflichtungen aus dem Baurechtszins beinhaltet. Diese Verpflichtung wurde im Ersterfassungszeitpunkt zu den Finanzverbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverträgen umgliedert und wird analog zur Leasingverbindlichkeit zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

Der Konzern mietet im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen für vermietete Immobilien Ausweichquartiere

mit einer Laufzeit zwischen 2 und 4 Jahren an, bei denen in der Regel weder eine Verlängerungs- noch eine Kaufoption vereinbart wurde. Die Mietzahlungen sind indexgebunden und weisen keine sonstigen variablen Bestandteile auf.

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

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

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

9.1.1 Nutzungsrechte

Zum Stichtag 31.Dezember 2019 gibt es keine Nutzungsrechte im Zusammenhang mit gemieteten Immobilien, die nicht die Definition von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erfüllen. Die übrigen Nutzungsrechte sind ausschließlich den sonstigen Anlagen zuzurechnen.

Anschaffungs- und Herstellungskosten 2019 in TEUR	Nutzungsrechte sonstige Anlagen
Stand 01.01.	558,0
Zugänge	336,6
Abgänge	-60,7
Stand 31.12.	833,9
Kumulierte Abschreibungen	
Stand 01.01.	0,0
Zugänge	289,1
Abgänge	-60,7
Stand 31.12.	228,4
Buchwert	
Stand 01.01.	558,0
Stand 31.12.	605,5

9.1.2 In der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Beträge

in TEUR	2019
Abschreibungen auf Nutzungsrechte	289,1
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	2.453,5
Leasingaufwendungen für kurzfristige Leasingverhältnisse und Vermögenswerte von geringem Wert	1.664,7

9.1.3 In der Kapitalflussrechnung erfasste Beträge

in TEUR	2019
Gesamte Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse (Tilgung und Zinsen)	7.728,2

9.1.4 Leasingverbindlichkeit

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

in TEUR	2019
Bis zu 1 Jahr	8.276,2
1–2 Jahre	7.421,7
2–3 Jahre	6.421,6
3–4 Jahre	5.649,4
4–5 Jahre	5.491,0
Länger als 5 Jahre	166.669,4
Gesamtbetrag der nicht abgezinsten Leasingverbindlichkeiten	199.929,3
Noch nicht realisierter Finanzaufwand	-69.658,8
Leasingverbindlichkeit	130.270,5
<i>davon langfristig</i>	<i>124.423,7</i>
<i>davon kurzfristig</i>	<i>5.846,8</i>

Angaben nach IAS 17:

Die künftigen unkündbaren Mindestleasingzahlungen entwickeln sich wie folgt:

in TEUR	2018
Bis zu 1 Jahr	6.151,0
1–5 Jahre	23.299,0
Länger als 5 Jahre	176.981,0
	206.431,0

9.2 Leasingverhältnisse als Leasinggeber

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

9.2.1 Finanzierungsleasing als Leasinggeber

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

in TEUR	2019
Bis zu 1 Jahr	5.244,2
1–2 Jahre	5.244,2
2–3 Jahre	4.769,5
3–4 Jahre	4.611,2
4–5 Jahre	4.611,2
Länger als 5 Jahre	99.126,6
Gesamtbetrag der nicht abgezinsten Leasingforderungen	123.607,0
Noch nicht realisierter Finanzertrag	-44.452,2
Nettoinvestition in die Leasingverhältnisse	79.154,8
<i>davon langfristig</i>	<i>76.400,3</i>
<i>davon kurzfristig</i>	<i>2.754,5</i>

Der gewichtete, durchschnittliche, den als Finanzierungsleasing klassifizierten Vermögenswerten zu Grunde liegende Effektivzinssatz beträgt per 31. Dezember 2019 2,79 %.

In der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Beträge

in TEUR	2019
Zinserträge	2.594,4

Angaben nach IAS 17:

in TEUR	2018
Künftige Mindestleasingzahlungen	14.477,0
Noch nicht realisierter Finanzertrag	-5.370,1
Barwert der ausstehenden Mindestleasingzahlungen	9.106,9
Kurzfristiger Anteil	1.720,10

in TEUR	2018		
	Ausstehende Leasingzahlungen	Zinsen	Barwert der ausstehenden Leasingzahlungen
Bis zu 1 Jahr	1.814,9	94,8	1.720,1
1–5 Jahre	7.259,8	2.091,9	5.167,9
Länger als 5 Jahre	5.402,3	3.183,4	2.218,9
	14.477,0	5.370,1	9.106,9

9.2.2 Operating Leasing als Leasinggeber

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

Der Konzern hat im Jahr 2019 Leasingerträge aus Operating Leasingverhältnissen in Höhe von EUR 878,2 Mio. (Vorjahr: EUR 864,9 Mio.) erwirtschaftet.

Die künftigen unkündbaren Mindestleasingzahlungen entwickeln sich wie folgt:

in TEUR	2019
Bis zu 1 Jahr	926.150,9
1–2 Jahre	629.429,2
2–3 Jahre	594.320,7
3–4 Jahre	573.204,8
4–5 Jahre	552.432,3
Länger als 5 Jahre	6.452.980,8
Gesamtbetrag der unkündbaren künftigen Leasingzahlungen	9.728.518,8

Angaben nach IAS 17:

Die künftigen unkündbaren Mindestleasingzahlungen entwickeln sich wie folgt:

in TEUR	2018
Bis zu 1 Jahr	927.016,9
1–5 Jahre	2.195.072,8
Länger als 5 Jahre	6.016.825,8
	9.138.915,4

9.3 Finanzinstrumente

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

DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE UND SICHERUNGSBEZIEHUNGEN

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

31.12.2019	Währung	Nominalbetrag in Tsd. Originalwährung	Marktwert	
			Positiv in TEUR	Negativ in TEUR
Cross Currency Swaps	TCHF	200.000	63.975	0
	TJPY	18.000.000	21.879	0
Zinsswaps (Interest Rate Swaps)	TEUR	118.743	0	-33.966

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

Die vertraglich vereinbarten (undiskontierten) Zins- und Tilgungszahlungen der originären finanziellen Schulden sowie der derivativen Finanzinstrumente setzen sich per 31. Dezember 2019 bzw. 31. Dezember 2018 wie folgt zusammen:

Originäre finanzielle Schulden 31.12.2019 in TEUR	Buchwert 31.12.2019	Summe Cashflows 31.12.2019	Cashflow < 1 Jahr	Cashflow 2–5 Jahre	Cashflows > 5 Jahre
Anleihen (zu fortgeführten Anschaffungskosten)	1.561.315,4	2.173.876,2	120.400,0	286.126,0	1.767.350,2
Bankverbindlichkeiten und ähnliche Finanzierungen	2.191.423,8	2.493.152,7	765.092,6	384.473,4	1.343.586,7
Leasingverbindlichkeiten	130.270,5	199.928,6	8.276,2	24.983,7	166.668,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (exkl. erhaltener Anzahlungen)	34.101,6	34.101,6	31.110,7	2.990,9	0,0
Übrige sonstige Verbindlichkeiten (exkl. PRA, Verb. Finanzamt und gesetzl. Pflichtabgaben)	91.644,4	91.644,4	91.644,4	0,0	0,0
	4.008.755,7	4.992.703,4	1.016.523,8	698.574,0	3.277.605,6
Derivate					
Derivate mit positivem Marktwert	85.853,2	81.420,4	2.674,4	18.684,4	60.061,6
Derivate mit negativem Marktwert	33.965,6	42.751,0	4.786,8	18.065,1	19.899,0
	51.887,5	38.669,4	-2.112,4	619,2	40.162,6

Originäre finanzielle Schulden 31.12.2018 in TEUR	Buchwert 31.12.2018	Summe Cashflows 31.12.2018	Cashflow < 1 Jahr	Cashflow 2–5 Jahre	Cashflows > 5 Jahre
Anleihen (zu fortgeführten Anschaffungskosten)	2.132.655,6	2.800.212,1	640.333,2	357.017,2	1.802.861,7
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. erhaltener 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
	3.836.299,4	4.767.267,7	1.514.303,5	651.166,9	2.601.797,2
Derivate					
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
	142.984,9	122.237,6	96.892,0	-2.492,6	27.838,2

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 fixierten 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 6.605,0 (Vorjahr TEUR 12.059,5), 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 stammen 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.

d. 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.

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 Steuerberaterinnen, 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.

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	
		31.12.2019	31.12.2018
Liquide Mittel	Zu fortgeführten Anschaffungskosten		
Wertpapiere	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert		
Übrige sonstige Forderungen und Vermögenswerte	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	54	16.418
Ausleihungen	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert		
Derivate mit positivem Marktwert – Fair Value	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert		
Derivate mit positivem Marktwert mit Hedge-Beziehung	Hedge Accounting		
Summe		54	16.418

Passiva

in TEUR	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Keine Finanzinstrumente Buchwert	
		31.12.2019	31.12.2018
Anleihen (zu fortgeführten Anschaffungskosten)	Zu fortgeführten Anschaffungskosten		
Anleihen (erfolgswirksam zum Fair Value)	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert		
Bankverbindlichkeiten und ähnliche Finanzierungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten		
Leasingverbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	295.440	254.959
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	13.863	22.227
Derivate mit negativem Marktwert mit Hedge-Beziehung	Hedge Accounting		
Summe		309.303	277.186

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	Abgezinstе Cashflows: Das Bewertungsmodell berücksichtigt den Barwert der erwarteten Zahlungen unter Zugrundelegung der jeweils gültigen Marktparameter, die mittels Bloomberg ermittelt wurden.

SENSITIVITÄTSANALYSEN

Grundlagen zu den Sensitivitätsanalysen

Zur Darstellung von wesentlichen Marktrisiken von Finanzinstrumenten 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. Risikoaus-

Finanzinstrumente Buchwert		Beizulegender Zeitwert		Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes 31.12.2019			Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes 31.12.2018		
31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
41.494	54.029								
875	859	875	859	875			859		
174.188	106.826	182.189	112.823		182.189			112.823	
31.344	16.736	31.344	16.736		31.344			16.736	
0	0	0	0		0			0	
85.853	173.341	85.853	173.341		85.853			173.341	
333.755	351.792	300.261	303.759	875	299.385	0	859	302.901	0

Finanzinstrumente Buchwert		Beizulegender Zeitwert		Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes 31.12.2019			Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes 31.12.2018		
31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
1.561.315	2.132.656	2.016.689	2.545.313		2.016.689			2.545.313	
0	0	0	0		0			0	
2.191.424	1.506.947	2.422.457	1.691.324		2.422.457			1.691.324	
130.270	0	130.270	0		130.270				
34.102	57.821								
91.644	138.876								
33.966	30.356	33.966	30.356		33.966			30.356	
4.042.721	3.866.656	4.603.381	4.266.994	0	4.603.381	0	0	4.266.994	0

gleiche – 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 denominiert und monetärer Art sind, einbezogen.

Bei der Beurteilung des Fremdwährungsrisikos wurde die Annahme getroffen, dass sich die Preisänderung von Anleihen aufgrund der Währungsumrechnung durch gegenläufige Änderungen bei Währungsswaps und Devisentermingeschäften aufheben. Da alle auf fremde Währung notierenden Anleiheverbindlichkeiten durch derivative

Finanzinstrumente abgesichert sind, ergeben sich daraus 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.

31.12.2019 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	29.861,0	-33.275,5
Zinsaufwand der variablen nicht gesicherten Produkte	-2.942,4	0,0	-2.942,4	0,0
	-2.942,4	0,0	26.918,6	-33.275,5

31.12.2018 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
	-4.920,1	0,0	27.405,0	-35.875,4

Die Sensitivität des Eigenkapitals wurde bei den obigen Analysen – neben dem Ergebnis – bei den variabel verzinsten Finanzinstrumenten von der Sensitivität der Cashflow-Hedge-Rücklage beeinflusst.

9.4 Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

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) vorsieht. Die Gesellschaftsanteile an der BIG wurden im Zuge dieser Novellierung vom Finanzministerium an die ÖBAG übertragen. Die ÖBAG nimmt hierbei die Rolle eines aktiven Beteiligungsmanagements im Interesse der Republik Österreich wahr. Somit hält die Republik Österreich über die Österreichische Beteiligungs AG 100 % der Anteile an der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. Damit zählen die Republik Österreich und die unter ihrem beherrschenden oder maßgeblichen Einfluss stehenden Unternehmen zu den nahestehenden Unternehmen und Personen des BIG Konzerns.

Die Geschäftsbeziehungen mit weiteren nahestehenden Unternehmen und Personen sind für die BIG Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen.

Hinsichtlich der mit der Republik Österreich erzielten Umsätze wird auf Punkt 3.3 verwiesen. Alle diesbezüglichen Geschäfte wurden zu fremdüblichen Bedingungen und Konditionen durchgeführt. Hinsichtlich der von der Republik Österreich entsandten Mitarbeiter wird auf Punkt 7.1.7 Personalaufwand verwiesen.

Der Konzern hat im 1. Halbjahr 2019 langfristige Darlehen zu marktüblichen Konditionen vom Bund (OeBFA) aufgenommen (siehe dazu Punkt 8.12 Finanzverbindlichkeiten).

Mit dem wesentlichsten Gemeinschaftsunternehmen Campus WU GmbH erzielte die BIG Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 1.892,9 (Vorjahr: TEUR 1.807,2) für technisches und kaufmännisches Gebäudemanagement. Im Berichtsjahr sind keine Kapitalzuschüsse an die Campus WU GmbH geflossen (Vorjahr: TEUR 0,0). Der BIG Konzern hat Ausschüttungen aus der Campus WU GmbH in Höhe von TEUR 3.604,0 (Vorjahr: TEUR 3.733,5) erhalten. Aus dem Abgang des Anteils der BIG aus der Abschichtung in Höhe von TEUR 9.552,6 (Vorjahr: TEUR 9.552,6) wurde ein Ertrag in Höhe von TEUR 17.858,5 (Vorjahr: TEUR 18.017,7) erzielt. Alle diesbezüglichen Geschäfte wurden zu fremdüblichen Bedingungen und Konditionen durchgeführt.

Zum Bilanzstichtag bestanden offene Forderungen in Höhe von TEUR 130,1 (Vorjahr: TEUR 182,9) 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:

in TEUR	2019	2018
Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	33.844,2	39.901,9
Ausleihungen und sonstige Forderungen	7.211,6	7.441,1

in TEUR	2019	2018
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	6.735,7	18.860,4
Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	548,3	0,0
Sonstige Erlöse	1.750,7	1.821,1
Übrige Erträge	196,0	193,5
Übrige Aufwendungen	0,0	-172,6
Zinserträge	192,0	388,5

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:

in TEUR	2019	2018
Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	2.865,1	3.322,7
Ausleihungen und sonstige Forderungen	9.036,6	11.595,3

in TEUR	2019	2018
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	-457,6	887,0
Übrige Erträge	34,7	84,0
Zinserträge	113,7	132,9

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

Hinsichtlich von der Republik Österreich direkt oder indirekt über die Österreichische Beteiligungs AG (ÖBAG) beherrschter und maßgeblich beeinflusster Unternehmen bzw. Gemeinschaftsunternehmen nimmt der Konzern die Ausnahmeregelung gemäß IAS 24.25 in Anspruch. Mit diesen Unternehmen bestehen Leistungsbeziehungen innerhalb des gewöhnlichen Leistungsspektrums der BIG auf Basis fremdüblicher Bedingungen.

Zu den nahestehenden Personen der BIG zählen die Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates und deren nahe Angehörige. Es sind keine Geschäfte mit diesem Personenkreis durchgeführt worden.

ORGANE DER BIG

Die Geschäftsführung besteht aus folgenden Mitgliedern:

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

Der Aufsichtsrat bestand im Geschäftsjahr 2019 aus folgenden Mitgliedern:

- Herr MMag. Thomas Schmid (Vorsitzender ab 28. Juni 2019, Mitglied von 13. bis 28. Juni 2019)
- Frau Christine Marek (Stellvertretende Vorsitzende ab 28. Juni 2019; Vorsitzende bis 28. Juni 2019)
- Herr Ing. Wolfgang Hesoun (Mitglied ab 28. Juni 2019; Stellvertretender Vorsitzender bis 28. Juni 2019)
- MMag. Elisabeth Gruber
- Mag. Markus Neurauter
- DI Bernhard Perner (ab 13. Juni 2019)
- Thomas Rasch, BR
- Daniela Böckl, BR
- Maximilian Kucharsch, BR (ab 19. Juni 2019)

VERGÜTUNG DER MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DES AUFSICHTSRATES

Die Mitglieder der Geschäftsführung erhielten im Jahr 2019 Bezüge von insgesamt TEUR 536,3 (Vorjahr: TEUR 525,9) sowie Prämien in Höhe von TEUR 69,2 (Vorjahr: TEUR 67,9). Die Beiträge an Mitarbeitervorsorgekassen betragen TEUR 8,5 (Vorjahr: TEUR 8,4). Kredite oder Vorschüsse wurden nicht gewährt. Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses in der Form von Firmenpensionen betragen im Jahr 2019 TEUR 66,0 (Vorjahr: TEUR 47,3). Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrates beliefen sich im Berichtsjahr auf TEUR 27,7 (Vorjahr: TEUR 29,8).

9.5 Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Die auf das Geschäftsjahr 2019 entfallenden Aufwendungen für den Konzernabschlussprüfer betragen für:

in TEUR	2019	2018
Prüfung Einzelabschluss und Konzernabschlüsse	263,0	180,0
Sonstige Bestätigungsleistungen	19,4	39,0
Beratungsleistungen und sonstige Leistungen	40,0	132,0

9.6 Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten

EVENTUALSCHULDEN BZW. HAFTUNGEN

Die BIG hat Erfüllungsgarantien in einem Gesamtvolumen von TEUR 2.193,8 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 seine 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 TEUR 42,6 zuzüglich Umsatzsteuer beschränkt und endet am 31. Dezember 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 TEUR 14.617,6.

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, vier 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 TEUR 29.991,0.

Des Weiteren hat die ARE Austrian Real Estate GmbH bei zwei Projektgesellschaften gemeinsam mit einem Joint-Venture-Partner eine Vertragserfüllungsgarantie im Zusammenhang mit einem Anteilsabtretungsvertrag und einem Totalunternehmervertrag bis zu einem Höchstbetrag von TEUR 2.000,0 übernommen. Die Parteien haften

solidarisch, wobei die Haftung mit jeweils TEUR 1.000,0 je Partei begrenzt ist. Die Gewährleistungsfrist beträgt sechs- unddreißig Monate, gerechnet ab dem Stichtag der Abtretung, und wird durch Klageeinbringung innerhalb der Gewährleistungsfrist gewahrt.

Ebenfalls gibt es eine Haftung von bis zu TEUR 5.000,0 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 Unternehmen besteht eine Rückhaftung von bis zu TEUR 1.166,2.

Im Rahmen der Abtretung der Anteile (Forward Sale) an einem nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen hat die ARE Austrian Real Estate Development GmbH gegenüber der Käuferin zur Sicherstellung von Zahlungs- und Gewährleistungsansprüchen eine Haftung bis zu einem Höchstbetrag von TEUR 20.000,0 übernommen.

Im Rahmen der Abtretung der Anteile an einem nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen 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 TEUR 28.785,0 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 TEUR 3.825,0 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 TEUR 211,3 sicherzustellen.

Es besteht eine Eventualverbindlichkeit in Höhe von TEUR 658,0 für eine Bankgarantie für eine Projektgesellschaft.

Weiters hat sich die ARE Austrian Real Estate Development GmbH im Zuge der Abtretung der Anteile von drei Projektgesellschaften verpflichtet, 50 % der Gewährleistungs- und/oder Schadenersatzansprüche 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 TEUR 500,0 geleistet und verpfändet. Per 31. Dezember 2019 haftet diese Forderung noch mit TEUR 57,0 aus.

Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH ist drei Ausstattungsverpflichtungen in Höhe von TEUR

45.560,0, TEUR 1.300,0 bzw. TEUR 6.500,0 zur Ausstattung von zwei Projektgesellschaften als Verkäuferin für ihre Gewährleistungszusagen im Rahmen der Kauf- und Abtretungsverträge für nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmen eingegangen.

Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH ist drei Bürgschaften von bis zu TEUR 7.467,8 zur Sicherung der Kreditzusage des finanzierenden Kreditinstituts zugunsten für an nach der Equity-Methode bilanzierter Unternehmen eingegangen, für den Fall, dass Bankgarantien gezogen werden.

Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH ist eine Bürgschaft von TEUR 1.948,0 zur Sicherung der Kreditzusage des finanzierenden Kreditinstituts zugunsten für an nach der Equity-Methode bilanzierter 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 TEUR 9.600,0 begrenzt.

Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH hat eine Garantieerklärung in der Höhe von bis zu TEUR 5.000,0 zur Besicherung eines einem nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen eingeräumten Avalkredites abgeben.

Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH hat eine Garantieerklärung in der Höhe von bis zu TEUR 500,0 zur Besicherung der Forderungen und Ansprüche des finanzierenden Kreditinstituts aus dem Geschäft mit einem nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen abgeben.

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.

9.7 Verpflichtungen für den Erwerb von langfristigem Anlagevermögen

Am Bilanzstichtag bestehen keine Verpflichtungen für den Erwerb von Sachanlagevermögen und Immobilienvermögen.

9.8 Sonstiges

Im Rahmen eines einmaligen baulichen Sonderprogramms investiert die BIG EUR 200 Mio. in 17 definierte Universitätsprojekte. Die baulichen Maßnahmen werden bis 2021 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.

9.9 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 27. Februar 2020 wurde der Vertrag zum Kauf einer Immobilienbestandsgesellschaft unterschrieben (Signing und Closing).

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

Wien, am 9. März 2020

Die Geschäftsführung

DI Hans-Peter Weiss

DI Wolfgang Gleissner

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Konzernabschluss

PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben den Konzernabschluss der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H, Wien, und ihrer Tochterunternehmen (der Konzern), bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzerngeldflussrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr sowie dem Konzernanhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2019 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme des Konzerns für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind (IFRS), und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der Verordnung (EU) Nr. 537/2014 (im Folgenden EU-VO) und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind vom Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung des Konzernabschlusses des Geschäftsjahres waren. Diese Sachverhalte

wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

■ Bewertung von Immobilien mit dem beizulegenden Zeitwert

Sachverhalt und Problemstellung

(siehe Ausführungen im Konzernanhang unter Kapitel 5.4 und 8.1)

Das Bewertungsergebnis aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (Bestandsimmobilien) beträgt im Geschäftsjahr insgesamt EUR 427,9 Mio bei einem Buchwert des Immobilienvermögens in Höhe von EUR 12.796,3 Mio. und einer Bilanzsumme von EUR 13.800,5 Mio.

Bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte pro Immobilie zum Stichtag durch die gesetzlichen Vertreter werden für eine Mehrzahl von Immobilienobjekten unabhängige Sachverständige herangezogen. Neben von der Gesellschaft bereitgestellten stichtagsaktualisierten Unterlagen fließen in diese Bewertungen zahlreiche Annahmen zu verschiedenen „Inputfaktoren“, insbesondere zu den Marktmieten, erwarteten Leerstehungen, zukünftigen Wiedervermietungen und künftig erzielbaren Mieten sowie die Diskontierungssätze auf Basis der Renditen von vergleichbaren Objekten ein, welche die zukünftige Ertragskraft der Immobilie bestmöglich abbilden sollen. Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beruht somit auf den Einschätzungen der zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte herangezogenen Inputfaktoren und haben einen wesentlichen Einfluss auf die Höhe der Bewertung der Immobilie.

Wegen der hohen Bedeutung des Immobilienvermögens im Konzernabschluss und die mit den Einschätzungen künftiger Entwicklungen verbundenen erhöhten Bewertungsunsicherheiten haben wir die Bewertung des Immobilienvermögens als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt bestimmt.

Prüferisches Vorgehen

Wir haben zur Beurteilung der Angemessenheit der Neubewertung des Immobilienvermögens im Wesentlichen folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Analyse des Prozesses der Immobilienbewertung hinsichtlich dem allgemeinen Ablauf, der Ausgestaltung und Funktionsweise von Kontrollen bei der Verarbeitung der Ergebnisse im Konzernabschluss
- Evaluierung der fachlichen Eignung und Objektivität der vom Vorstand beauftragten Sachverständigen
- Plausibilisierung der beizulegenden Werte anhand der Bruttorendite (Bruttomietzins im Verhältnis zum angesetzten beizulegenden Wert) der einzelnen Objekte
- Auswahl einer Stichprobe von Immobiliengutachten auf Basis der Größe der Objekte, der Veränderung des beizulegenden Zeitwertes von Objekten über ein definiertes Ausmaß sowie von Objekten mit Veränderungen von wesentlichen Inputfaktoren ohne die damit erwartete Veränderung des beizulegenden Zeitwertes
- Kritische Würdigung der Methoden und der wesentlichen in den Gutachten getätigten Annahmen für die Stichprobe sowie Vergleich mit aktuellen Marktdaten und Marktentwicklungen sowie das Nachvollziehen der rechnerischen Richtigkeit des aus den Parametern abgeleiteten beizulegenden Zeitwertes
- Beurteilung der Angemessenheit der Wertfortschreibungen der Gutachten auf den Bilanzstichtag in Stichproben bei Immobilien, deren Wertermittlung am Bilanzstichtag länger als ein Jahr zurückliegt
- Analyse der Anhangsangaben zum Immobilienvermögen hinsichtlich der Angemessenheit von Angaben zu Schätzungsunsicherheiten und Sensitivitäten

■ **Ansatz und Bewertung von latenten Steuern**

Sachverhalt und Problemstellung

(siehe Ausführungen im Konzernanhang unter Kapitel 5.13 und 8.13)

Aktive latente Steuern (vor Saldierung EUR 84,5 Mio.) und passive latente Steuern (vor Saldierung EUR 1.725,7 Mio.) werden für temporäre Differenzen zwischen den Bilanzansätzen im Konzernabschluss (beizulegende Zeitwerte) und den steuerlichen Bilanzwerten (fortgeschriebene Anschaffungskosten), die zu zukünftigen steuerpflichtigen

oder abzugsfähigen Beträgen führen, gebildet. Die Höhe der temporären Differenzen ist von der Art der Verwendung der Immobilien und des daraus folgenden unterschiedlichen steuerlichen Konsequenzen abhängig. Im Falle der Veräußerung sind die zu versteuernden temporären Differenzen aufgrund der dann erforderlichen Kaufpreisnachzahlung 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“), deren passive latente Steuern (EUR 241,0 Mio.) nicht angesetzt werden. Die Beurteilung, ob und in welchem Maße für derartige Differenzen latente Steuerposten anzusetzen sind, erfordert Einschätzungen über die erwartete Umkehr dieser Differenzen. Die Einschätzungen haben wesentliche Auswirkungen auf Ansatz und Höhe der im Konzernabschluss bilanzierten aktiven und passiven latenten Steuern.

Die Berechnungen sind aufgrund der notwendigen subjektiven Schätzungen und der darin enthaltenen Unsicherheiten komplex. Folglich haben wir den Ansatz und die Bewertung von latenten Steuern als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt bestimmt.

Prüferisches Vorgehen

Im Rahmen der Prüfung der Werthaltigkeit der aktiven latenten Steuern haben wir unsere Prüfungshandlungen auf folgende Sachverhalte fokussiert:

- Analyse des Prozesses der Ermittlung von latenten Steuern hinsichtlich dem allgemeinen Ablauf, der Ausgestaltung und Funktionsweise von Kontrollen bei der Verarbeitung der Ergebnisse im Konzernabschluss
- Nachvollziehen der vom Unternehmen identifizierten temporären Differenzen am Bilanzstichtag durch Abgleich mit den Differenzen zwischen den bilanzierten Werten und den angesetzten Steuerwerten am Bilanzstichtag
- Kritische Würdigung der Nachvollziehbarkeit von Einschätzungen und Annahmen jener Fälle, in denen die Höhe der angesetzten latenten Steuern von Ein-

schätzungen über die künftige Umkehrung der temporären Differenzen abhängig ist

- Kritische Würdigung des Vorliegens sämtlicher Voraussetzungen für den Nichtansatz von latenten Steuern für temporäre Differenzen in Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen
- Würdigung der Anhangsangaben in Zusammenhang mit den latenten Steuern hinsichtlich Vollständigkeit

Sonstiger Sachverhalt – Vorjahreskonzernabschluss

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 der Gesellschaft wurde von einem anderen Abschlussprüfer geprüft, der am 20. März 2019 einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk zu diesem Konzernabschluss erteilt hat.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen alle Informationen, ausgenommen den Jahresabschluss und Lagebericht, den Konzernabschluss und Konzernlagebericht sowie die zugehörigen Bestätigungsvermerke, im Jahresfinanzbericht, die wir bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erhalten haben, sowie im Geschäftsbericht, der uns voraussichtlich nach diesem Datum zur Verfügung gestellt wird.

Unser Prüfungsurteil zum Konzernabschluss deckt die sonstigen Informationen nicht ab und wir werden keine Art der Zusicherung darauf abgeben. Bezüglich Konzernlagebericht verweisen wir auf den Abschnitt „Bericht zum Konzernlagebericht“.

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

Falls wir, basierend auf den durchgeführten Arbeiten, die wir zu den vor dem Datum dieses Bestätigungsvermerks erhaltenen sonstigen Informationen durchgeführt haben, zur Schlussfolgerung gelangen, dass diese sonstigen Informationen wesentlich falsch dargestellt sind, müssen wir dies berichten. Wir haben diesbezüglich nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Konzernabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB ein möglichst getreues Bild der Vermögens-

Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – 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 EU-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der EU-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher – 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 des Konzerns abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen 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 abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.

Wir tauschen uns mit dem Prüfungsausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.

Wir geben dem Prüfungsausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und tauschen uns mit ihm über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte aus, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und – sofern einschlägig – 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.

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 der Gesellschaft sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Konzernlageberichts durchgeführt.

Urteil

Nach unserer Beurteilung ist der Konzernlagebericht

nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden und steht in Einklang mit dem Konzernabschluss.

Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Konzernabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über den Konzern und sein Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Konzernlagebericht nicht festgestellt.

Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 der EU-VO

Wir wurden von der Generalversammlung am 24. Juli 2019 als Abschlussprüfer für das am 31. Dezember 2019 endende Geschäftsjahr gewählt und am 18. Oktober 2019 vom Aufsichtsrat mit der Durchführung der Abschlussprüfung beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem am

24. Juli 2019 endenden Geschäftsjahr Abschlussprüfer des Konzerns.

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

Wir erklären, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Art 5 Abs. 1 der EU-VO erbracht haben und dass wir bei der Durchführung der Abschlussprüfung unsere Unabhängigkeit von dem Konzern gewahrt haben.

Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Mag. Nikolaus Schaffer.

Wien, am 9. März 2020

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH

Mag. Nikolaus Schaffer
Wirtschaftsprüfer

ppa. Mag. Michael Horntrich
Wirtschaftsprüfer

Impressum und Disclaimer

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

GRAFIK

Frischzellen für kreative Leistungen GmbH

DRUCK

Druckerei Berger, Horn

FOTOS UND ARCHITEKTUR

Cover: BG/BRG Kandlgasse, Wien
 Foto: Philipp Horak

Geschäftsführung
 Fotos: Wolfgang Zlodej

BSZ Bruck an der Leitha
 Foto: Gisela Erlacher
 Architektur: Treberspurg & Partner Architekten ZT GesmbH
 Universitätsbibliothek KFU Graz
 Foto: David Schreyer
 Architektur: Atelier Thomas Pucher ZT GmbH
 Rathaus Premstätten
 Foto: Manuel Draschl
 Architektur: Ederer + Haghirian Architekten ZT GmbH
 Wohnbauprojekt Engerthstraße
 Foto: David Schreyer
 Architektur: Gangoly & Kristiner Architekten ZT
 Wohnbauprojekt Rosa und Heinrich
 Foto: Architektur fotografie Karl Heinz Putz
 Architektur: Kampits und Gamerith ZT GmbH

BIG Highlights des Jahres 2019

- Lebendiges Grün für alle Klassenzimmer
 Fotos: BIG/Sonja Zumpfe
- Aus alt wird neu: Re-Use am
 MedUni Campus Mariannengasse
 Fotos: Harald A. Jahn
- Bee BIG: Die BIG und die Bienen
 Foto: Hektar Nektar
- Preisregen für die BIG:
 Staatspreis für Architektur und Nachhaltigkeit
 Foto: klimaaktiv/BM für Nachhaltigkeit und Tourismus/
 APA-Fotoservice/Schedl
- Universität für Angewandte Kunst
 Fotos: Bruno Klomfar
- HBLA Pitzelstätten
 Fotos: Ferdinand Neumüller
- Österreichs modernste Universitätsbibliothek
 öffnet ihre Pforten
 Fotos: Uni Graz/Kanizaj
 Architektur: Atelier Thomas Pucher ZT GmbH
- BIG Sport: Mit Tempo durch Graz und Innsbruck
 Fotos: BIG
- Social Team Day im Lerncafé der Caritas
 Fotos: Anna Rauchenberger
- Kunst in Arbeit:
 „Farbräume, Segel“
 Fotos: Iris Ranzinger
 Skulptur von Roland Göschl
 Foto: Iris Ranzinger
 Visualisierung: Peter Sandbichler

MED CAMPUS Graz Modul 2
 Foto: BIG/Klaus Grill
 Architektur: Riegler Riewe Architekten ZT GmbH

Österreichische Postsparkasse
 Foto: SIGNA Stefan Seelig
 Architektur: Otto Wagner

DISCLAIMER

Dieser Geschäftsbericht enthält auch zukunftsbezogene Aussagen, die auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und Annahmen des Managements beruhen. Angaben unter Verwendung der Worte „Erwartung“ oder „Ziel“ oder ähnlicher Formulierungen deuten auf solche zukunftsbezogenen Aussagen hin. Die Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung des Unternehmens beziehen, sind Einschätzungen, die auf Basis der zur Drucklegung des Geschäftsberichtes vorhandenen Informationen gemacht wurden. Sollten die den Prognosen zugrundeliegenden Annahmen nicht eintreffen oder Risiken in nicht kalkulierbarer Höhe eintreten, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den Prognosen abweichen.

Der Geschäftsbericht wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt, um die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben in allen Teilen sicherzustellen. Die Kennzahlen wurden kaufmännisch gerundet. Rundungs-, Satz- und Druckfehler können dennoch nicht ganz ausgeschlossen werden.

GENDERHINWEIS

Gendersensible Kommunikation ist uns wichtig, genauso wie die Lesefreundlichkeit unserer Texte. Da wir unsere Leserinnen und Leser gleichermaßen ansprechen wollen, nehmen wir bei der Wortwahl abwechselnd auf sie Bezug bzw. verwenden wir auch geschlechtsneutrale Begriffe. Mit dem Begriff Mitarbeitende sind die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des BIG Konzerns gemeint.

Für die Produktion dieses Berichtes wurde ausschließlich Papier mit PEFC-Zertifizierung verwendet. PEFC (Programme for the Endorsement of Forest Certification Schemes) garantiert als Zertifizierungsorganisation für eine nachhaltige Waldbewirtschaftung und Holzverarbeitung, dass Produkte entlang der gesamten Wertschöpfungskette Holz aus aktiv und nachhaltig bewirtschafteten Wäldern stammen und hat zum Ziel die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes auch für nachfolgende Generationen zu gewährleisten. Darüber hinaus zeichnet sich dieses Druckwerk durch eine besonders nachhaltige und ressourcenschonende Produktion aus und wurde klimaneutral gedruckt.



Die Berichte als PDFs zum Download finden Sie hier:



Geschäftsbericht



NFI-Bericht



Die Zukunft im Heute gestalten.

Nachhaltigkeit bedeutet für uns zukunfts-
fähige Immobilien für Generationen zu
entwickeln und Verantwortung zu über-
nehmen – für Gesellschaft, Klima &
Umwelt und die nachhaltige Wertsteige-
rung des Unternehmens

Inhalt

1	Vorwort	3
1.	Über diesen Bericht	4
1.1.	Aufbau Bericht	4
1.2.	Nachhaltigkeitsportal	4
1.3.	Nichtfinanzielle Kennzahlen	4
1.4.	Besonderheiten zu Berichtsthemen	4
1.5.	Externe Prüfung des Nichtfinanziellen Berichts	4
1.6.	Genderhinweis	4
2.	Unsere 10 BIG Points für Nachhaltiges Bauen und Bewirtschaften	5
3.	Das Unternehmen	7
3.1.	Immobilien über den gesamten Lebenszyklus	7
3.2.	Nachhaltige Wertsteigerung	7
3.3.	Investitionen in den Wirtschaftsstandort	8
3.4.	Auswirkung der Geschäftstätigkeit	9
3.5.	Corporate Governance/Compliance	10
4.	Raum für Nachhaltigkeit	11
4.1.	Nachhaltigkeitsorganisation	11
4.2.	Wesentlichkeitsprozess	11
4.3.	Strategischer Fokus	13
4.4.	Internes Umweltmanagement	14
5.	Raum für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	16
5.1.	Diversität & Chancengleichheit	16
5.2.	Gesundheit & Arbeitssicherheit	17
5.3.	Aus- und Weiterbildung, Wissensmanagement	18
5.4.	Work-Life-Balance	19
6.	Raum für Kundinnen und Kunden	20
6.1.	Kundenorientiertes Bauen & Sanieren	20
6.2.	Kundenorientiertes Bewirtschaften	21
7.	Raum für nachhaltige Gebäude	22
7.1.	Konzernweiter Nachhaltiger Mindeststandard & Lebenszyklus	22
7.2.	Energie	23
7.3.	Ökologische Baustoffe	26
7.4.	Gesundes Raumklima	27
7.5.	Barrierefreiheit, Diversität und Sicherheit	28
7.6.	Flächeninanspruchnahme und Versiegelung	29
7.7.	Nachhaltige Mobilität	31
8.	Raum für Gesellschaft	32
8.1.	Architektur	32
8.2.	Bildungsraum der Zukunft	32
8.3.	BIG ART – Raum für Kunst am Bau und im Bestand	35
9.	Raum für Innovation und neue Technologien	36
10.	Kennzahlen im Überblick	38
11.	Kennzahlen Human Resources	40
12.	GRI Content Index	47
13.	Prüfbericht	51
14.	Impressum	53

Vorwort

**Liebe Partnerinnen und Partner,
liebe Leserinnen und Leser,**

GRI
102-14

Als einer der größten Immobilieneigentümer des Landes sehen wir uns verpflichtet, unsere Projekte, aber auch die Bewirtschaftung unserer Häuser durch technologische Innovation, planerische Kompetenz und architektonische Qualität in den Dienst der Nachhaltigkeit zu stellen.

Schul- und Universitätsgebäude stellen rund zwei Drittel unseres Portfolios dar. Daher liegt ein besonderer Schwerpunkt in der zukunftsorientierten Weiterentwicklung von Bildungsräumen, die wir heute schon für künftige Generationen bauen. Dies gelingt uns unter anderem durch Wahrung einer hohen Flexibilität der Gebäude. Durch verstärkte Campus- und Quartiersentwicklungen und die damit verbundene gesamtheitliche universitäre Gebäudeinfrastruktur, sehen wir die Möglichkeit, die Gebäude und Freiräume so zu vernetzen, dass Infrastruktur mit höchster Qualität entstehen kann. Da der Gebäudesektor für ein Drittel des heimischen Energieverbrauchs verantwortlich ist, gehen wir seit Jahren mit gutem Beispiel voran und wirken in insgesamt zehn Themenfeldern mit, dem Klimawandel aktiv zu begegnen. Bereits in den vergangenen Jahren haben wir insbesondere bei Neubauprojekten eine Vielzahl nachhaltiger und klimaschonender Maßnahmen im Bereich der Energieeffizienz und Energiegewinnung umgesetzt. Diese Maßnahmen werden wir zukünftig in ein flächendeckendes Klima- und Umweltschutzpaket integrieren und damit zu einer weiteren Reduzierung des Treibhausgas-Ausstoßes und der Schonung von Ressourcen beitragen. Die Maßnahmen sind konkret, messbar und praktikabel:

Einführung eines Nachhaltigen Mindeststandards für Projekte ab 2020. Dafür wurde für alle Neubauten und Generalsanierungen 2019 ein konzernweiter Nachhaltiger Mindeststandard definiert, der über die gesetzlichen Anforderungen hinausgeht. Jedes der kommenden Projekte muss zumindest klimaaktiv Silber erreichen, also eine hohe Energieeffizienz aufweisen, sowie 60 % unserer Holistic Building Program-Kriterien erfüllen.

Raus aus Öl und Gas. Die zeitnahe Vision: Bis 2025 wollen wir nahezu emissionsfrei sein. Alle primären und sekundären auf Öl und Erdgas basierenden Wärmeerzeugungssysteme werden gegen erneuerbare Systeme ausgetauscht oder an Fern- bzw. Nahwärmenetze angeschlossen. Für Objekte, wo dies in Ausnah-



DI Hans-Peter Weiss
Geschäftsführer (CEO)



DI Wolfgang Gleissner
Geschäftsführer

mefällen nicht unmittelbar umsetzbar ist, werden Ausstiegskonzepte erarbeitet.

Ausbau Erneuerbarer Energien und Umsetzung Naturnaher Maßnahmen. 2019 haben wir eine PV-Initiative gestartet. Damit sollen jährlich auf mindestens 50.000 m² Dachflächen Photovoltaikanlagen installiert werden, sodass bis 2023 auf rund 20 ha Flächen sauberer Strom erzeugt werden kann. Ergänzend wollen wir auch durch die Forcierung von Begrünungs- und Regenwassermanagementmaßnahmen einen wirkungsvollen Klima- und Umweltschutzbeitrag leisten.

Ressourcenschonung durch Kreislaufwirtschaft. Die aus dem Pilotprojekt MedUni Campus Wien mit BauKarussell gewonnenen Erfahrungen im Bereich Ressourcennutzung sollen auf weitere Projekte angewendet werden. Dessen Ziel ist es, vorhandene Potentiale von Gebäuden voll auszuschöpfen, indem gemeinsam mit Bauträgern die Rückbauphase zur Re-Use-Phase gemacht und die stoffliche Verwertung optimiert wird.

Mit unserer Nachhaltigkeitsoffensive in Richtung Klimaneutralität. Um unsere ambitionierten Ziele zu erreichen, braucht es ein motivierendes Arbeitsumfeld. Wesentlich dafür sind eine wertschätzende Unternehmenskultur und eine gute Work-Life-Balance im Unternehmen. Das gelingt uns mit familienfreundlichen Maßnahmen sowie umfassenden Weiterbildungs- und Gesundheitsprogrammen. Wir danken an dieser Stelle unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern – es freut uns, dass wir mit ihnen etwas völlig Neues und Einzigartiges geschaffen haben: Gemeinsam haben wir die Vision wahrgemacht und mit der Nachhaltigkeitsoffensive einen umfassenden Kulturwandel im eigenen Unternehmen eingeleitet. Dieser umfasst alle Bereiche unseres Handelns und wird damit entsprechend große Auswirkungen auf Ressourcenverbrauch und Energiereduktion haben.

Damit wollen wir aktiv zu einer klima- und umweltschonenden Zukunft unseres Landes beitragen.

Wenn Sie noch mehr über das Nachhaltigkeitsengagement des BIG Konzerns erfahren möchten, freuen wir uns über einen Besuch auf unserer Multimedia-Plattform nachhaltigkeit.big.at

1. Über diesen Bericht

GRI
102-1
SDG 5

Die BIG berichtet seit 2011 freiwillig auf Basis der Global Reporting Initiative (GRI) über ihre Nachhaltigkeitsagenden. Seit 2017 veröffentlicht sie im Rahmen des jährlichen Konzern-Geschäftsberichts ihre wesentlichen nichtfinanziellen Inhalte und Kennzahlen in einem (konsolidierten) Nichtfinanziellen Bericht gemäß §§ 243b, 267a UGB. Dieser Bericht wurde in Übereinstimmung mit den GRI-Standards: Option Kern erstellt. Den Anforderungen des NaDiVeG folgend, enthält der Bericht jene wesentlichen nichtfinanziellen Angaben, die gem. §§ 243b Abs. 2 UGB: „... für das Verständnis des Geschäftsverlaufs, des Geschäftsergebnisses, der Lage der Gesellschaft sowie der Auswirkungen ihrer Tätigkeit erforderlich sind und sich auf Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, auf die Achtung der Menschenrechte und auf die Bekämpfung von Korruption und Bestechung beziehen.“

1.1. Aufbau Bericht

Der Bericht gibt die in der Wesentlichkeitsanalyse 2017 als berichtsrelevant definierten Handlungsfelder der BIG (siehe dazu Wesentlichkeitsmatrix, GRI-Index im Anhang) und ihre Entwicklung in aller Kürze wieder. Inhaltlich findet sich in jedem Kapitel ein Überblick sowie die im Unternehmen aufgesetzten Prozesse und Maßnahmen (Was wir dafür tun) und die im Berichtsjahr hinzugekommenen Maßnahmen (Ergebnisse 2019).

1.2. Nachhaltigkeitsportal

Mit unserem Nachhaltigkeitsportal nachhaltigkeit.big.at halten wir Sie auf dem Laufenden und zeigen Ihnen aktuelle Best Practice-Projekte, die uns bei einer nachhaltigen Immobilienbewirtschaftung und -entwicklung unterstützen. Hier finden Sie auch vertiefende Details über das gesamte Nachhaltigkeitsengagement der BIG. Alle Nachhaltigkeitsberichte (seit 2011) stehen zum Download zur Verfügung.

1.3. Nichtfinanzielle Kennzahlen

Die nichtfinanziellen Kennzahlen (Stichtag 31. Dezember 2019) sind zur besseren Übersicht am Ende dieses Berichts auf den Ebenen Konzern, BIG und ARE zusammengefasst (S. 38 ff.). Sie zeigen die Entwicklung

der berichtsrelevanten Themen und unterstützen uns bei der Steuerung der damit verbundenen Prozesse. Da Indikatoren im Zuge des NFI-Prozesses an die jüngsten GRI-Entwicklungen angepasst wurden, sind Vergleichsdaten nicht immer zur Gänze verfügbar.

1.4. Besonderheiten zu Berichtsthemen

Die in der Matrix zusammengefassten wesentlichen Berichtsthemen Architektur und Kunst (BIG ART) werden in diesem Bericht getrennt voneinander dargestellt, da unterschiedliche Zielsetzungen verfolgt werden. Der Bereich Architektur findet sich im GRI-Index wieder. Im Gegensatz zu BIG ART, da es sich hier um eine Eigeninitiative der BIG handelt, mit der Kunst im Rahmen von Bauprojekten gefördert wird (S. 35).

Obwohl es nicht in den Bereich der berichtsrelevanten Themen fällt, wird aufgrund der eigenen Vorbildwirkung auch über das Interne Umweltmanagement berichtet (S. 14). Eine externe Auditierung erfolgt im Rahmen der ISO 14001-Zertifizierung, in deren Rahmen neben den direkten auch die indirekten Umweltauswirkungen (Nachhaltigkeitsmanagement, Wirkungscontrolling und Ergebnisse) geprüft werden.

1.5. Externe Prüfung des Nichtfinanziellen Berichts

Der Bericht wurde von Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH einer unabhängigen Prüfung unterzogen (Prüfbericht siehe S. 51).

1.6. Genderhinweis

Gendersensible Kommunikation ist uns wichtig, genauso wie die Lesefreundlichkeit unserer Texte. Da wir unsere Leserinnen und Leser gleichermaßen ansprechen und die Texte übersichtlich gestalten wollen, nehmen wir innerhalb der Kapitel bei der Wortwahl abwechselnd Bezug auf sie bzw. verwenden wir geschlechtsneutrale Begriffe. Mit dem Begriff Mitarbeitende sind unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des BIG Konzerns gemeint.

¹ Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetz (NaDiVeG)

2. Unsere 10 BIG Points für Nachhaltiges Bauen und Bewirtschaften

SDG
7, 11,
13

Konzernweiter Nachhaltiger Mindeststandard 2020

1

Ab 2020 setzt die BIG einen über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehenden Nachhaltigen Mindeststandard für alle Neubauten und General-sanierungen um. Dieser enthält die Vorgabe, zumindest klimaaktiv Silber zu erreichen und 43 von 73 HBP-Maßnahmen zu erfüllen.

Kreislaufwirtschaft 2020

6

Forcierung von Re-Use Projekten für verwertungsorientierten Rückbau.

Raus aus fossilen Brennstoffen Öl und Gas 2025

2

Die BIG ist zu 100 % kohlefrei, 20,4 % des gesamten Portfolios werden noch mit Öl oder Erdgas beheizt. Ziel ist das Umrüsten auf Fernwärme oder erneuerbare Energien bis 2025.

Versickerung statt Versiegelung 2020

7

Versickerungsfähige Ausführung von Stellplätzen ab 20 PKW mit smartem Regenwasser-Management zur Optimierung der Wassernutzung und Vermeidung von Hitzeinseln.

Ausbau erneuerbarer Energien: PV-Initiative 2023

3

Auf 20 ha Dachflächen des BIG Konzerns werden bis 2023 Photovoltaikanlagen errichtet. Jedes Jahr bedeutet das die Installation von PV-Anlagen auf rd. 50.000 m² Dachflächen.

Verdoppelung der Gründächer und Fassadenbegrünung 2025

8

Ausbau auf 250.000 m² Gründächer und projektbezogene Fassadenbegrünung.

Erhöhung Energieeffizienz im Bestand

4

Fortführung der systematischen Instandhaltungsplanung bei Bestandsgebäuden sowie Beibehalten der Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen im Rahmen des Energieeinsparcontractings.

Forcierung der Neupflanzung von Bäumen im verbauten Gebiet

9

Mit der verstärkten Neupflanzung von Bäumen sollen Treibhausgase und Feinstaub gebunden, Niederschlag reguliert und der natürliche Kühleffekt im urbanen Raum unterstützt werden.

Energiemanagement 2024

5

Modernisierung der Haus- und Regelungstechnik sowie Aufrüstung von Verbrauchsmo- nitoring auf mindestens 90% der Flächen im Gebäudebestand bis 2024.

Forschung & Innovation 2025

10

Neue Technologien werden an und in Gebäuden getestet. Der Fokus liegt auf Energieeffizienz, emissionsfreier Energienutzung und Wiederverwendung von Bauteilen und -materialien.



3. Das Unternehmen

GRI
102-2
102-5
102-6
102-9

3.1. Immobilien über den gesamten Lebenszyklus

Mit 2.012 Liegenschaften ist der BIG Konzern eines der größten Immobilienunternehmen Österreichs, das zu 100 % im Eigentum der Österreichischen Beteiligungs-AG (ÖBAG) steht, die ihre Eigentümerrolle im Rahmen eines aktiven Beteiligungsmanagements im Interesse der Republik Österreich wahrnimmt. Kerngeschäft ist es, das Portfolio von 7,3 Mio. m² (Vorjahr: 7,1 Mio. m²) vermietbarer Fläche mit einem Verkehrswert von EUR 12,8 Mrd. so zu bewirtschaften, dass ein stabiles Wachstum und nachhaltige Wertsteigerung möglich sind und die Raumbedürfnisse der Republik Österreich zu marktkonformen Bedingungen gedeckt werden können.

Das Dienstleistungsspektrum reicht von der Konzeption eines Projekts über die Planungsbegleitung und Bauabwicklung bis hin zur umfassenden Bewirtschaftung, Instandhaltung und Verwertung der Immobilie.

In den Unternehmensbereichen Universitäten, Schulen und Spezialimmobilien der BIG werden die Eigentümerinteressen des jeweiligen Portfoliosegments durch das Assetmanagement vertreten. Sanierungs- oder Bauprojekte werden hier durch das Projektmanagement des jeweiligen Unternehmensbereichs umgesetzt.

Der Bereich Büroobjekte, Wohn- und Gewerbeimmobilien wird in der 100%igen Tochtergesellschaft ARE Austrian Real Estate GmbH (ARE) bewirtschaftet. Das Engagement der ARE im Bereich Wohnen ist langfristig ausgelegt und ein wichtiger Bestandteil der Wachstumsstrategie. Schwerpunkte der Wohnbauaktivitäten liegen vor allem in Wien und den Landeshauptstädten Österreichs. Ergänzend dazu entwickelt die ARE Austrian Real Estate Development GmbH (ARE DEVELOPMENT), eine 100%ige Tochtergesellschaft der ARE und Muttergesellschaft zahlreicher Projektgesellschaften – alleine oder gemeinsam mit Partnern – Stadtteile, Quartiere und freifinanzierte Wohnimmobilienprojekte für den Drittmarkt.

408

Schulliegenschaften
> rund 3 Mio. m²

210

Universitäts-
liegenschaften
> rund 2 Mio. m²

836

Spezialliegenschaften
> rund 600.000 m²

558

Wohn-, Büro- und
sonstige Liegenschaften
> rund 1,7 Mio. m²



BIG Zentrale Trabrennstraße, Foto: Philipp Horak

Das umfangreiche Dienstleistungsangebot der Organisationseinheit Objekt & Facility Management (OFM) komplettiert das breitgefächerte Spektrum entlang der immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette der BIG.

Darüberhinausgehende Informationen zu Geschäftsmodell, Portfolio und Geschäfts- und Ergebnisentwicklung für das Jahr 2019 finden sich im Geschäftsbericht des BIG Konzerns oder auf www.big.at.

3.2. Nachhaltige Wertsteigerung

Zu den Bestrebungen der Politik zum Thema Klima- und Umweltschutz, die direkten Einfluss auf die Immobilien- und Baubranche haben, lesen Sie die Ausführungen in unserem Konzernlagebericht, S. 43.

Strategische Kernziele des Konzerns sind eine hohe Kundenorientierung sowie Wachstum, langfristige Wertsteigerung und eine nachhaltige Bewirtschaftung des Portfolios, mit der generationenübergreifender Mehrwert geschaffen wird. Da der BIG Konzern seine Liegenschaften über den gesamten Lebenszyklus im Bestand hält (Vermietungsgrad 2019: 99 %), hat er größtes Interesse, das Portfolio zielgerichtet in Stand zu halten und zukunftsorientiert zu investieren. Damit steht von der Planung bis zum Rückbau ein verantwort-

GRI
103-1
bis
103-3
SDG 9



Wohnbauprojekt
Rosa und Heinrich,
Architektur: Kampits und
Gamerith ZT GmbH,
Foto: Philipp Horak

tungsvoller Umgang mit seinen Ressourcen im Vordergrund. Das betrifft sowohl Bau- und Sanierungsleistungen als auch die Bewirtschaftung seiner Gebäude.

Erreicht wird dies durch sorgsamem Substanzerhalt, die zukunftsorientierte Modernisierung der Gebäude, auf Nutzerbedürfnisse abgestellte Adaptierungen der Bildungs- und Büroräume sowie die Schaffung flexibler Gebäudestrukturen. Der bauliche und technische Zustand jedes Gebäudes von BIG und ARE wird durch interne Expertenteams mit einem standardisierten Verfahren regelmäßig erfasst und bewertet. Damit werden die Grundlagen für eine optimale Steuerung und das Qualitätsmanagement für Instandhaltung geschaffen.

Neben der Optimierung des Bestands und zukunftsorientierten Quartiersentwicklungen fällt der BIG auch die große Verantwortung zu, das an sie übergebene kulturelle Erbe zu bewahren: Rund 350 Immobilien bzw. rund 25 % der Mietvertragsflächen des Konzerns stehen ganz oder teilweise unter Denkmalschutz und werden dementsprechend sensibel betreut und erhalten.

25 %
unter
Denkmalschutz

GRI 103-1 bis 103-3 201-1 SDG 8 3.3. Investitionen in den Wirtschaftsstandort

Als Eigentümerin und Bauherrin investiert die BIG über ganz Österreich verteilt jährlich mehrere hundert Millionen Euro in ihre Gebäude. Die durch Neubau,

Generalsanierung und Instandhaltung entstehende Wertschöpfung bewirkt eine nachhaltige wirtschaftliche Stärkung der Regionen. Eine durch die BIG 2014 in Auftrag gegebene Studie des Instituts für Höhere Studien kommt zu dem Schluss, dass „jede Million Euro an Investitionen bzw. Ausgaben des BIG Konzerns in Österreich durchschnittlich rund EUR 1,8 Mio. an Produktion bewirkt, das entspricht rund EUR 0,9 Mio. an Wertschöpfung sowie etwa 14,5 vollzeitäquivalenten Arbeitsplätzen.“

Im Berichtsjahr flossen in Neubau- und Generalsanierungsprojekte im Bestand EUR 465,0 Mio. (Vorjahr: EUR 362,9 Mio.), in deren Instandhaltung EUR 145,9 Mio. (Vorjahr: EUR 145,7 Mio.). Darüber hinaus wurden in Projektentwicklungen von Immobilien zur Veräußerung EUR 258,1 Mio investiert. Insgesamt konnten mit dem Investitionsvolumen von EUR 869,1 Mio. des Konzerns für Bestand und Veräußerung daher rund 12.602 Arbeitsplätze in der österreichischen Bau- und Immobilienbranche gesichert werden.

ARE Wohnbauinitiative 2020

Mit der 2015 gestarteten Wohnbauinitiative der ARE wurde ein deutlicher Impuls zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum gesetzt. Insgesamt werden bis 2020 neue Eigentums- und Mietwohnungen mit einem Investitionsvolumen von EUR 2,0 Mrd. entwickelt. Zum Ende des Berichtsjahres befanden sich 8.700 Wohneinheiten mit einem Volumen von knapp über EUR 2,0 Mrd. in Planung, Bau oder waren bereits fertiggestellt.

GRI
103-1
bis
103-3,
102-11
SDG
5, 7, 11,
13, 15

3.4. Auswirkung der Geschäftstätigkeit

Die Immobilienbranche ist ein energie- und ressourcenintensiver Sektor. Die wesentlichen Risiken mit möglichen negativen Auswirkungen aus der Geschäfts-

tätigkeit auf die Belange Korruption und Bestechung, Arbeitnehmer, Umwelt, Soziales und Achtung der Menschenrechte sowie die damit verbundenen Chancen wurden im Rahmen einer Risikoanalyse mittels Risikoworkshops identifiziert, bewertet und Maßnahmen zur Risikoreduktion bzw. Risikovermeidung abgeleitet:

Korruption und Bestechung

Wesentliche Risiken und deren Handhabung

Auswirkung der Geschäftstätigkeit

Compliance und Corporate Governance

Dem Risiko aus Bestechung und Korruption wird durch ein durchgängiges Compliance-managementsystem, die Implementierung einer Compliance-Beauftragten, verpflichtende Schulungen inkl. Wissens-Check und interne Regelungen zu Antikorruption und Vergabe begegnet.

Für den Berichtszeitraum sind keine negativen Auswirkungen auf die Geschäftsgebarung oder Reputation bekannt und liegen keine Meldungen von Complianceverstößen vor.

Arbeitnehmerbelange

Wesentliche Risiken und deren Handhabung

Auswirkung der Geschäftstätigkeit

Moderner Arbeitgeber, Diversität & Chancengleichheit, Gesundheit & Arbeitssicherheit, Work-Life-Balance und Aus- und Weiterbildung

Dem Risiko der Gefährdung der Gesundheit der Mitarbeitenden und/oder der Diskriminierung wird mit einem umfassenden Gesundheits-, Bildungs- und Sicherheitspaket sowie zahlreichen weiteren Maßnahmen begegnet, die auch der Förderung einer Work-Life-Balance dienen.

Schaffung moderner und sicherer Arbeitsplätze unter Wahrung der Chancengleichheit und Diversität.

Umweltbelange

Wesentliche Risiken und deren Handhabung

Auswirkung der Geschäftstätigkeit

Klima- und Umweltschutz

Dem Risiko der Belastung von Klima und Umwelt durch Energie-, Ressourcen- oder Flächenverbrauch wird durch den konzernweiten Nachhaltigen Mindeststandard, thermische Sanierungen, den Ausstieg aus fossilen Brennstoffen, den Ausbau erneuerbarer Energien, die verantwortungsvolle Bebauung von Flächen und der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen sowie durch Förderung der Kreislaufwirtschaft und das interne Umweltmanagement der BIG (ISO 45001/14001) entgegengewirkt.

Durch den steigenden Raumbedarf der Republik und ihrer Institutionen bleibt eine Restbelastung, der aber der Wert von Bildungs- bzw. Lebensräumen der Zukunft gegenübersteht.

Sozialbelange

Wesentliche Risiken und deren Handhabung

Auswirkung der Geschäftstätigkeit

Nachhaltige Wertsteigerung, Barrierefreiheit, Sicherheit und Diversität, BIG Art, Investitionen in den Wirtschaftsstandort

Dem Risiko einer Gefährdung aus der Nutzung der Gebäude wird durch regelmäßige Wartungen und Überprüfungen, jährliche Sicherheitsbegehungen sowie systematische Gebäudezustandsanalysen und die daraus abgeleiteten Instandhaltungsmaßnahmen entgegengewirkt.

Das Errichten und langfristige Bewirtschaften von Gebäuden deckt den gesellschaftlichen Raumbedarf und schafft Lebensräume für die Zukunft.

Achtung der Menschenrechte

Wesentliche Risiken und deren Handhabung

Auswirkung der Geschäftstätigkeit

Chancengleichheit am Arbeitsmarkt, Verantwortung für zukünftige Mitarbeitende und Gesellschaft

Dem Risiko aus der Missachtung von Menschenrechten aufgrund unserer Geschäftstätigkeit wird vor allem mit den angeführten Maßnahmen zu Arbeitnehmerbelangen und Compliance & Corporate Governance begegnet.

Derzeit sind keine negativen Auswirkungen bekannt, allerdings kann ein Restrisiko im Rahmen der gesamten Lieferkette nicht vollständig ausgeschlossen werden.

GRI
103-1
bis
103-3,
102-11

3.5. Corporate Governance/ Compliance

Offenheit als Prinzip: Als staatsnahes Unternehmen unterliegt die BIG dem Bundes Public Corporate Governance Kodex und befolgt zudem seit Dezember 2008 freiwillig die Regeln des Österreichischen Corporate Governance Kodex. Der BIG Konzern folgt dem Grundsatz hoher Transparenz. Klare Strukturen und Abläufe prägen die Gesellschaftsorgane sowie die einzelnen Organisationseinheiten – insbesondere im Finanz- und Rechnungswesen, Controlling und Berichtswesen. Im Geschäftsjahr 2013 wurde ein Compliance-Managementsystem etabliert, welches intern laufend weiterentwickelt wird. Dabei wurden die Bereiche Antikorruption, Vergabewesen, Datenschutz und Kapitalmarktrecht als wesentliche Compliance-Bereiche definiert. Im Compliance-Bereich Antikorruption wird

Vertrauen in das Unternehmen durch höchste Transparenz

die Prozessqualität des Korruptionspräventionsprogramms mit der Aufteilung der Agenden zur Prävention, Aufdeckung und Reaktion auf Rechtsabteilung, Revision und Personalabteilung sichergestellt. Die im Unternehmen installierte Compliance-Beauftragte gewährleistet die Weiterentwicklung des Compliance-Managementsystems im Unternehmen und ist erste Ansprechpartnerin für compliancerelevante Fragestellungen.

WAS WIR DAFÜR TUN

- Compliancemanagementsystem (Compliance-Beauftragte)

- Laufende Weiterentwicklung im Bereich Datenschutz sowie Festigung der dahinterliegenden Prozesse (z. B. jährliche interne Datenschutzaudits)
- Umsetzung von compliancerelevanten Regelungen des BVergG 2018 in Ausschreibungsunterlagen, u.a. Integration einer Antikorruptionsklausel in das Standard-Angebotsschreiben
- Zusammenfassung aller compliancerelevanten Regelungen in einem übersichtlichen BIG Kodex
- Schulungsprogramme Antikorruption (inkl. Wissens-Check), Vergaberecht sowie Lohn- und Sozialdumping
- Code of Conduct mit allgemeinen Leitlinien für ethisches und korrektes Verhalten für Mitarbeitende und Führungskräfte

ERGEBNIS 2019

- CORONATI-PREIS 2019 für Fairness und Transparenz
- Veröffentlichung des e-Learning Tools zum Thema „Anti-Korruption“ zur flächendeckenden Schulung bzw. Schulungswiederholung von Mitarbeitenden aus ganz Österreich
- Einrichtung eines Revision-Risikomanagement-Compliance-Jour-fixe zur Sicherstellung eines regelmäßigen Informationsaustausches zwischen den Bereichen
- Erhöhung der Transparenz im Vergabebereich durch Veröffentlichung der Bekanntmachungen und Bekanntgaben über Open Government Data (OGD) gemäß BVergG 2018 sowie Einführung des e-Learning Tools „BVergG – Basics“ zur Schulung von Mitarbeitenden über die wichtigsten Neuerungen und Grundlagen des Vergaberechts
- Für das Berichtsjahr wurde kein Complianceverstoß gemeldet

GRI
205-2,
205-3



4. Raum für Nachhaltigkeit

GRI
103-1
bis
103-3,
102-44

Für die BIG ist aufgrund ihrer auf Langfristigkeit ausgelegten Eigentümerrolle an ihren Gebäuden und der damit verbundenen hohen Kapitalbindung eine nachhaltige Betrachtungsweise immanent. Darüber hinaus gilt es, die nationalen Umwelt- und Klimaziele zu unterstützen sowie den Vorgaben des Energieeffizienzgesetzes (EEffG) gerecht zu werden. Wir sind uns der Verantwortung und Vorbildwirkung für zukunftsorientiertes

Mit Vorbildwirkung vorgehen

Handeln bewusst und haben uns das Ziel gesetzt, in der Immobilienwirtschaft vor allem in folgenden Bereichen voranzugehen:

1. **Ausstieg aus fossilen Brennstoffen (Öl und Gas)**
2. **Ausbau der erneuerbaren Energien unter effizienter Nutzung der Solarkraft**
3. **Steigerung der Energieeffizienz des Gebäudebestands**
4. **Ressourcenschonung (Kreislaufwirtschaft)**
5. **Forschung & Innovation im Bereich der Nachhaltigkeit**

4.1. Nachhaltigkeitsorganisation

Die Langlebigkeit unserer Gebäude vor Augen, haben wir bereits 2011 das Thema der Nachhaltigkeit in unserer strategischen Ausrichtung verankert, effiziente Nachhaltigkeitsstrukturen aufgebaut und kon-

Klare Strukturen und Verantwortlichkeiten helfen uns in der Weiterentwicklung

ketisiert, was es braucht, um als Leading Company in der Immobilienwirtschaft voranzugehen. Da gemeinsames Handeln Voraussetzung ist, um nachhaltigkeitsrelevante Themen bestmöglich umzusetzen, haben wir unternehmensintern einen umfassenden Steuerungsprozess geschaffen.

GRI
102-43

Die bestehende Nachhaltigkeitsorganisation setzt sich aus einem unternehmensweiten Nachhaltigkeitsboard, dem Nachhaltigkeitsmanagement sowie den Nachhaltigkeitsbeauftragten in den operativen Bereichen zusammen. Damit und mit der Bündelung aller nachhaltigen Aktivitäten im Unternehmen können diese gesamtstrategisch betreut werden. Ein wirksames Instrument zur Umsetzung der gesetzten Ziele.

Grundlage für die Schwerpunktsetzung der nachhaltigen Ausrichtung sind die Ergebnisse der Wesent-

lichkeitsanalyse. Darin sind jene geschäftsrelevanten Bereiche des BIG Konzerns definiert, die für weitere strategische Handlungen relevant sind und in der Unternehmensstrategie Eingang finden². Auf Basis der mit der Gesamtstrategieentwicklung des Konzerns³ verbundenen Ziele werden mit dem abteilungsübergreifenden Nachhaltigkeitsboard, in dem ein Großteil der unternehmensinternen Bereiche vertreten ist, die nachhaltigen Schwerpunktthemen abgestimmt.

Die daraus abzuleitenden Maßnahmen werden mit allen Organisationseinheiten definiert und in der Nachhaltigkeits-Roadmap als durchgängiges, transparentes Steuerungsinstrument festgehalten, deren Ergebnisse der Geschäftsführung regelmäßig berichtet werden.

Auf der Umsetzungsebene werden im Rahmen eines Nachhaltigkeits-Jour Fixe zwischen den Nachhaltigkeitsbeauftragten und dem Nachhaltigkeitsmanagement Maßnahmen entwickelt, Arbeitskreise gebildet, Informationen ausgetauscht und Schnittstellen festgelegt. Auf diese Weise wurden unter Einbeziehung aller operativen Organisationseinheiten die Nichtfinanziellen Kennzahlen weiterentwickelt und im Berichtsjahr der konzernweite Nachhaltige Mindeststandard definiert (S. 22).

² zu ihrem Entstehen siehe Pkt. 4.2

³ Integrierter Strategie- und Planungsprozess – ISPP

4.2. Wesentlichkeitsprozess

Die Wesentlichkeitsanalyse wird im Zuge eines mehrstufigen Prozesses regelmäßig aktualisiert und zentrale Themenbereiche neu priorisiert. Ziel ist damit jene Handlungsfelder in den Mittelpunkt zu rücken, die die höchste Relevanz für unsere Stakeholder und die größte Auswirkung auf Umwelt und Gesellschaft haben. So sind die aktuellen Handlungs- und Berichtsfelder Ergebnis einer groß angelegten mehrstufigen Wesentlichkeitsanalyse, die 2017 durchgeführt wurde:

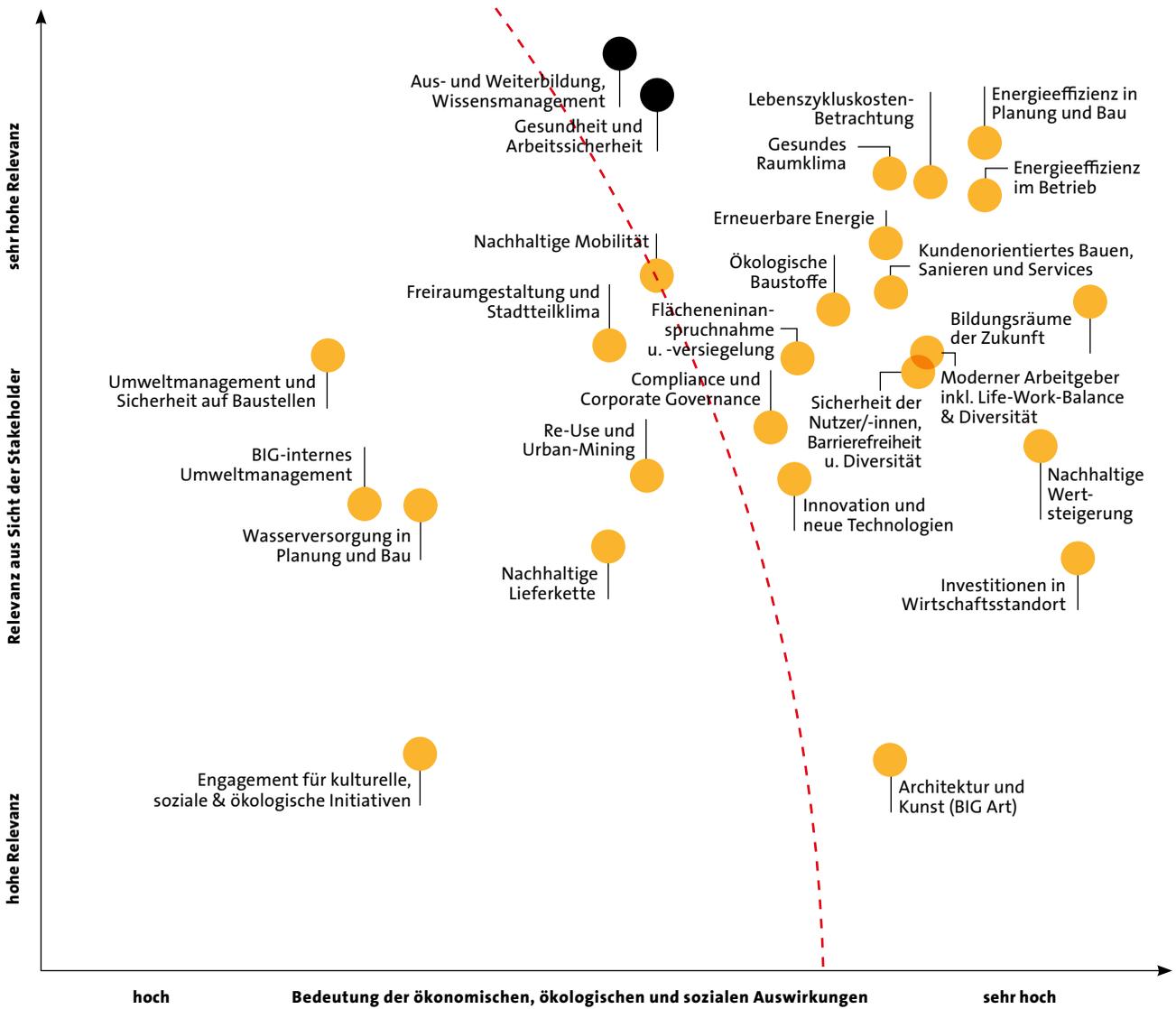
Nach Determinierung der geschäftsrelevanten Handlungsfelder durch das Nachhaltigkeitsboard gemeinsam mit der Geschäftsführung wurde eine breit angelegte Stakeholderbefragung (920 interne und 1.900 externe Stakeholder, Rücklaufquote: 14,6 %) zur Wesentlichkeit der Geschäftsfelder durchgeführt. Das daraus resultierende Ergebnis ging zur Impactanalyse an eine aus internen und externen Experten und Expertinnen bestehenden Arbeitsgruppe sowie die Geschäftsführung, die jeweils eine Bewertung für die Auswirkungen der jeweiligen Geschäftsfelder auf Umwelt und Gesellschaft vornahm.

GRI
102-43,
102-46

GRI
102-44,
102-47

Das Resultat fand in einer Wesentlichkeitsmatrix Eingang, die Basis für die nachstehende Grafik ist. Eine Neubewertung der wesentlichen Themen ist für den Bericht 2020 vorgesehen. Die aus der Wesentlichkeitsanalyse 2017 hervorgegangenen Strategie- und Berichtsthemen:

Wesentlichkeitsmatrix



- BIG-interne Umfrage
- Externe und interne Umfrage

Die rote Linie zeigt die Prioritäten für die Umsetzung: rechts davon befinden sich die hoch-prioritären Handlungsfelder und damit jene Handlungsfelder, die sich im Bericht wiederfinden; das interne Umweltmanagementsystem wird zusätzlich berichtet (Vorbildwirkung).

4.3. Strategischer Fokus

Als Topthemen der Wesentlichkeitsanalyse haben sich Bildungsräume der Zukunft (S. 32) sowie Energieeffizienz in Planung, Bau und Betrieb (S. 23) herauskristallisiert – Themen, die sich auch in unserer Unternehmensstrategie widerspiegeln und zeigen, dass die BIG nahe an den Bedürfnissen ihrer Stakeholder agiert. Weitere wesentliche Bereiche sind die Berücksichtigung der Lebenszykluskosten, das Raumklima und erneuerbare Energien.

Topthemen Bildungsraum der Zukunft und Energie

Ergänzend wurden im Rahmen einer Gap-Analyse insbesondere folgende Schwerpunkt-Sustainable Development Goals (SDGs) definiert:

WAS WIR DAFÜR TUN

- Verankerung der Nachhaltigkeit in der Unternehmensstrategie
- Regelmäßige Wesentlichkeitsanalyse
- Abteilungsübergreifende Nachhaltigkeitsorganisation
- Schnittstellenübergreifendes Nachhaltigkeits-Jour Fixe
- Steuernde Roadmap und Wirkungscontrolling
- Halbjahresberichte an die Geschäftsführung

ERGEBNISSE 2019

- Konzernweite Maßnahmen: Nachhaltiger Mindeststandard, Schwerpunktprogramm der BIG: 10 BIG Points für Nachhaltiges Bauen und Bewirtschaften
- Aktualisierung der Einzelmaßnahmen und Weiterentwicklung der Roadmap

ZIELE FÜR NACHHALTIGE ENTWICKLUNG



SDG 4

Hochwertige Bildung

Rund zwei Drittel der Portfolioflächen entfallen auf Schul- und Universitätsgebäude, in denen wir gemeinsam mit unseren Partnerinnen und Partnern auch für kommende Generationen optimale Rahmenbedingungen für Lehre, Lernen, Arbeit, Sport und Verweilen schaffen wollen. Sowohl beim Neubau als auch bei der Sanierung von Bildungsräumen ist es uns wichtig, soziokulturell und ökologisch nachhaltige Aspekte sowie die neuesten technologischen Entwicklungen mit einzubeziehen.

→ S. 32

SDG 7

Bezahlbare und saubere Energie

Durch Erhöhung des Anteils an erneuerbaren Energien und den zeitnahen Ausstieg aus fossilen Energieträgern leisten wir einen Beitrag zu einer emissionsfreien Zukunft. Dabei sorgen wir durch eine höhere Energieeffizienz der Gebäude in Bau und Betrieb und gezieltes Ressourcenmanagement für einen geringeren Energieverbrauch. Durch den Einsatz von neuen Umwelttechnologien gewinnen wir neue Erkenntnisse, die Bauvorhaben der Zukunft zugutekommen.

→ S. 23

SDG 8

Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum

Ethische Standards für Fairness, Transparenz und Wertschätzung finden sich im Corporate Governance- und unserem BIG Kodex wieder und prägen unsere Unternehmenskultur nach Innen und nach Außen. Neben einem attraktiven Arbeitsumfeld achten wir auch in unseren Geschäftsbeziehungen auf faire und sozial gerechte Wettbewerbs- und Arbeitsbedingungen. Durch regionale Wertschöpfung und zukunftsfähige Investitionen fördern wir gesundes wirtschaftliches Wachstum.

→ S. 7 f., 10, 16

SDG 11

Nachhaltige Städte und Gemeinden

In der Entwicklung von Stadtteilen, Quartiers- und Campusentwicklungen nutzen wir das Potential für nachhaltige Entwicklungen auf allen Ebenen. Mit unseren ganzheitlichen Klima- und Umweltschutzmaßnahmen tragen wir zu einer umwelt- und klimaschonenden Zukunft eines soziokulturell wertvollen urbanen Raums bei. Dazu gehört ein verantwortungsvolles Boden-, Grünraum- und Regenwassermanagement.

→ S. 7 f., 22 ff.

SDG 13

Maßnahmen zum Klimaschutz

Der Gebäudesektor ist für ein Drittel des heimischen Energieverbrauchs und für einen hohen Ressourcenverbrauch verantwortlich. Dem begegnen wir aktiv mit einem über den gesetzlichen Anforderungen liegenden konzernweiten Nachhaltigen Mindeststandard und der Umsetzung konkreter Maßnahmen, die sich in unseren 10 BIG Points wiederfinden und unsere Ziele bezüglich Energie- und Ressourceneffizienz unterstützen.

→ S. 5, 22 ff.

GRI 102-11
102-12
SDG
3, 7, 9,
12, 13

4.4. Internes Umweltmanagement

Schritt für Schritt in eine bessere Zukunft: Ein Schwerpunkt liegt in der Vorbildwirkung und dem bewussten Umgang mit den Ressourcen in den von uns selbst genutzten Häusern. Seit vielen Jahren werden Maßnahmen gesetzt, um den Umweltschutz im Konzern voranzutreiben und die BIG grüner zu machen. So

Nachhaltiges Selbstverständnis beginnt im eigenen Unternehmen

ist die BIG Zentrale in Wien seit 2008 ein Ökobusinessbetrieb und wurde das für alle Standorte zertifizierte Umweltmanagementsystem (UMS) nach ISO 14001 (Umweltmanagement) auch 2019 wieder bestätigt. Zu den Kernthemen gehören folgende Punkte:

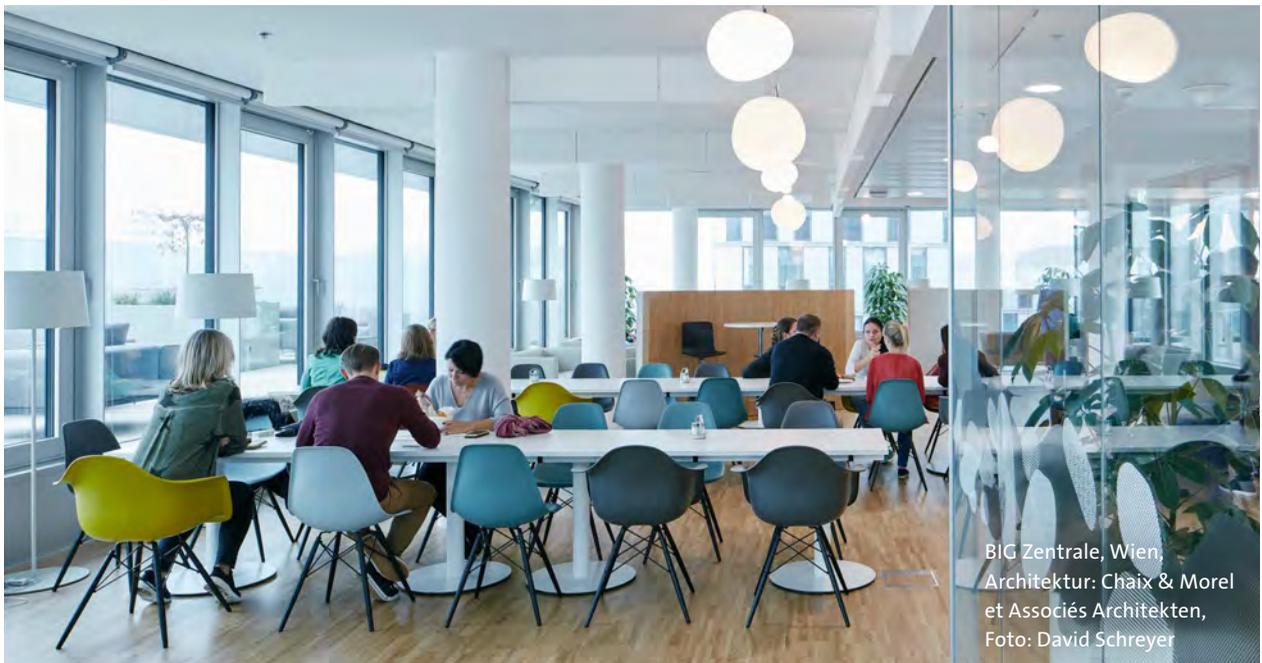
1. Abfallvermeidung und Abfalltrennung
2. Optimierung der Nutzung von Energie und Ressourcen
3. Nachhaltige Beschaffung
4. Nachhaltige Mobilität
5. Reduktion von Emissionen
6. Schaffen von Bewusstsein für Umweltthemen

Das UMS ermöglicht uns, Ressourcen und Kosten einzusparen sowie Umweltrisiken frühzeitig zu erkennen, um rechtzeitig gegensteuern zu können. Es stellt auch die Rechtskonformität des Betriebs in Bezug auf geltendes Umweltrecht sicher. Dazu werden alle umweltrelevanten Vorschriften identifiziert, in einer Umweltrechtsdatenbank erfasst und die daraus entste-

henden Verpflichtungen umgesetzt. Für die erfolgreiche Umsetzung des UMS ist der Umweltbeauftragte der BIG verantwortlich, der wiederum von einem Umweltteam mit Mitarbeitenden aus allen Standorten unterstützt wird.

Ein wichtiger Hebel, um nachhaltige Wirkung entlang der Lieferkette zu fördern, ist der Einkauf von Produkten und Dienstleistungen, die ökologischen und sozialen Standards entsprechen. Auf Basis des Nationalen Aktionsplans zur Förderung einer nachhaltigen öffentlichen Beschaffung und der Mustermappe „Öko-Kauf Wien“ wurden BIG-eigene Leitlinien für einen nachhaltigen Einkauf ausgearbeitet. So muss etwa Kopierpapier chlorfrei sein, aus nachhaltiger Forstwirtschaft stammen und ein anerkanntes Umweltzeichen tragen. Aktuell wird an der Systemeinführung der E-Rechnung gearbeitet. Für IT-Geräte gilt die Anforderung, auf der Informations-Plattform www.topprodukte.at mit dem Zertifikat Gold oder Silber ausgezeichnet zu sein.

Ein weiterer Schwerpunkt des BIG Umweltmanagements liegt auf den Themen Energieeffizienz und einem ökologischen Arbeitsplatz. Im Rahmen unseres Energie-Monitorings wurden alle Verbräuche ermittelt und daraus Energiesparmaßnahmen abgeleitet. Durch die Verringerung der Zahl der Arbeitsplatzdrucker und die Sensibilisierung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für toner- und papiersparenden doppelseitigen Druck konnten in den letzten Jahren zahlreiche Toner-Kartuschen und mehr als zwei Paletten Kopierpapier eingespart werden.



BIG Zentrale, Wien,
Architektur: Chaix & Morel
et Associés Architekten,
Foto: David Schreyer

Auch bei der hausinternen Verpflegung legen wir auf nachhaltige Beschaffung und Umweltfreundlichkeit großen Wert. So werden beispielsweise fair gehandelter Kaffee und Obstsaft aus Österreich verwendet. Plastik wird insbesondere in der Staff-Lounge der BIG Zentrale weitestgehend vermieden und Kaffee an größeren BIG Standorten in dauerhaften Behältern geliefert, womit bisher insgesamt 1.620 Stück Alu-Kunststoff-Kaffeepackungen eingespart werden konnten. Knapp 7,5 Tonnen des zentral gesammelten nährstoffreichen Kaffeesuds konnten wir seit 2017 einem Unternehmen für die Austernpilzzucht zur Verfügung stellen.

7,5 t Kaffeesud für Pilzzucht und Einsparung von 1.620 Alu-Kunststoff-Kaffeepackungen

Fahrzeuge des Unternehmens müssen strenge Emissionsgrenzwerte erfüllen bzw. alternativ angetrieben werden: Mit unserem umweltfreundlichen Mobilitätsmanagement sparen wir jährlich rund 150 Tonnen Kohlendioxid und 486 Kilogramm Stickoxide ein. Das gelingt mit einem Jobticket für alle Mitarbeitenden österreichweit für den innerstädtischen

Reduktion von 150 t CO₂ und 486 kg NO_x im Jahr durch nachhaltiges Mobilitätsmanagement

Bereich, dem Car-Sharing-Angebot von BIG und ARE oder durch die Benützung eines der begehrten E-Cars und es stehen für kurze Fahrten auch Dienstfahrräder, E-Bikes oder E-Roller zur Verfügung. Der einfachste Weg sich über große Distanzen an einen Tisch zu setzen, sind Videokonferenzen. Eine Möglichkeit, die immer öfter genutzt wird, da die dazugehörige Infrastruktur nun an allen Standorten der BIG eingerichtet ist.

Aufgrund der Relocation im September 2017 in ein nachhaltig zertifiziertes modernes Gebäude (ÖGNI Platin) sowie der von uns gesetzten UMS-Maßnahmen im Jahr 2018 und der fortschreitenden Bewusstseinsbildung innerhalb der BIG konnten wir eine äußerst positive Entwicklung der Zahlen feststellen.

Österreich (ohne Wien)		2017	2018	Veränderung in %
Heizwärmebedarf	pro m ²	69,28 kWh	46,60 kWh	-32 %
Stromverbrauch	pro MA	2677,40 kWh	1475,88 kWh	-45 %
Treibstoffverbrauch	pro MA	1220,64 kWh	1390,12 kWh	+13 %
Wasserverbrauch	pro MA	6095,15 m ³	5948,94 m ³	-2 %
Restmüllaufkommen	pro MA	195,88 kg	106,91 kg	-45 %

Wien		2017	2018	Veränderung in %
Heizwärmebedarf	pro m ²	73,54 kWh	44,31 kWh	-40 %
Stromverbrauch	pro MA	3529,78 kWh	1600,74 kWh	-55 %
Treibstoffverbrauch	pro MA	912,25 kWh	890,87 kWh	-2 %
Wasserverbrauch	pro MA	6054,55 m ³	5409,14 m ³	-11 %
Restmüllaufkommen	pro MA	266,44 kg	119,95 kg	-55 %

Die größten Einsparungen machten sich bei Heizwärmebedarf, Stromverbrauch sowie Restmüllaufkommen bemerkbar. Hier konnten wir in der Zentrale Wien die Verbrauchswerte um bis zu 55 % reduzieren. Auch in den Bereichen Wasserverbrauch und

Verbrauchswerte in der Zentrale um bis zu 55 % reduziert

Treibstoffverbrauch konnte der Trend der letzten Jahre fortgeführt und die Werte um einige Prozentpunkte verbessert werden.

WAS WIR DAFÜR TUN

- Umweltmanagement ISO 14001, ISO 9001
- Einkauf nach naBe⁴ und ÖkoKauf Wien
- Ökobusinessbetrieb Wien seit 2008
- Nachhaltiges Mobilitätsmanagement

ERGEBNISSE 2019

- Konzernweite Re-Zertifizierung ISO 14001
- BIG Konzern ist „klimaaktiv mobil“-Partner
- Optimierung der Steuerung der Haustechnik am Standort Wien
- Erweiterung Videokonferenzsystem Wiener Neustadt und St. Pölten
- Vermeidung von Plastikverpackung in der Staff-Lounge
- Wegfall der Einzelplatzdrucker und beidseitiger s/w-Druck als Standardeinstellung
- Re-Use: IT Hardware wird im Rahmen einer Caritas-Lernpartnerschaft österreichweit weiterverwendet

⁴ Aktionsplan für nachhaltige öffentliche Beschaffung des Bundesministeriums f. Nachhaltigkeit und Tourismus

5. Raum für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

GRI
405-1,
406-1
SDG
5, 10

Um die Zukunft aktiv zu gestalten und Visionen umsetzen zu können, braucht es überzeugte und motivierte Handelnde. Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind daher unsere engsten Stakeholder. Professionelles Onboarding und eine wertschätzende Unternehmenskultur sorgen für motivierte Teams. Wir unterstützen dies durch die Förderung der Vielfalt sowie eine sehr gute Work-Life-Balance im Unternehmen und fördern die Gesundheit unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit zahlreichen Maßnahmen. Ein Großteil der betrieblichen Leistungen kann allen gleichermaßen zur Verfügung gestellt werden. Für 67,6 % gilt unser Unternehmenskollektivvertrag, der neben allgemeinen arbeitsrechtlichen Regelungen auch die Mindestgrundgehälter regelt. Um der modernen Arbeitswelt gerecht zu werden, steht die Aufrechterhaltung bzw. der Ausbau geeigneter arbeitsrechtlicher Rahmenbedingungen im Vordergrund.

Bei unserem Personalmanagement setzen wir auf hohe Fachkompetenz, Verantwortungsbewusstsein, Integrität und unternehmerisches Denken. Ein effizientes Recruiting gehört – ebenso wie die Nutzung von Social-Media-Auftritten – zur Stärkung unserer Arbeitgebermarke. Um als attraktiver Arbeitgeber wahrgenommen zu werden, nutzen wir immer mehr den innovativen Einsatz von digitalem Recruiting, auch um die erfolgreiche Besetzung von Topkräften für den Konzern zu erleichtern. In diesem Zusammenhang wurde ein digitales Empfehlungsmanagement implementiert und werden neue Möglichkeiten der Personalakquise über digitalisierte Kanäle (Apps) genutzt.

BIG Team in der Universität für Angewandte Kunst, Wien,
Architektur: Riepl Kaufmann Bammer, Foto: Jana Madzigon

WAS WIR DAFÜR TUN

- Professionelles Onboarding
- Förderung der Vielfalt im Unternehmen
- Unterstützung einer guten Work-Life-Balance
- Umfassende Gesundheits- und Bildungsprogramme
- Entwicklung eines Employer Brandings des BIG Konzerns als attraktiver Arbeitgeber

ERGEBNISSE 2019

- Karrierewebsite NEU
- Welcome Day 2019
- Digitalisiertes Empfehlungsmanagement
- Auswahl und Zertifizierung DIN 33430 „Potenzialanalyse“ Recruiting und Mitarbeiterentwicklung

5.1. Diversität & Chancengleichheit

Als besonders positiv wird die Vielfalt im Unternehmen empfunden, in dem Menschen unterschiedlicher Generationen aus elf Nationen beschäftigt sind. Über ein Drittel aller Mitarbeitenden im Konzern sind Frauen: Bei der ARE sind es fast die Hälfte (46 %), und die Führungsebene ist über den gesamten Konzern gesehen zu 37,5 % weiblich. Rund 3,7 % haben eine nachgewiesene Erwerbsminderung bei voller Integration in das Arbeitsgeschehen. Auch mit Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die Arbeitertätig-

37,5 %
weibliche
Führungskräfte





Töchchertag 2019,
BRG16 Schumeierplatz,
Foto: BIG

keiten verrichten, werden ausschließlich Angestellten-
dienstverträge abgeschlossen.

Mitarbeitende	unter 30 Jahre	30–50 Jahre	über 50
Gesamt	59	515	372
Frauen	24	198	103
Männer	35	317	269

WAS WIR DAFÜR TUN

- Förderung einer wertschätzenden Unternehmenskultur
- Gewährleistung von Chancengleichheit
- Beschäftigung von Menschen mit nachgewiesener Erwerbsminderung
- Frauen- und Gleichbehandlungsbeauftragte
- Angestelltendienstverträge auch für Arbeitertätigkeiten

ERGEBNISSE 2019

- 33 % Frauen im BIG Aufsichtsrat
- 44 % Frauen im ARE Aufsichtsrat
- 37 % Frauen auf Führungsebene
- 34 % Frauen im Konzern
- Empowerment für Frauen
- Wiener Töchchertag 2019: Berufsbilder Ökologische Bautechnologien
- Keine Diskriminierungsfälle gemeldet

5.2. Gesundheit & Arbeitssicherheit

GRI
403-1,
403-2
SDG 3

Die Gesundheit und Sicherheit am Arbeitsplatz ist für uns – als eine der größten Immobilieneigentümerinnen Österreichs – besonders wichtig. Um das Wohlbefinden zu steigern und ein motivierendes Arbeitsumfeld zu schaffen, unterstützen wir unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in diesem Bereich mit Vorsorge- & Gesundheitsangeboten. Für die Tätigkeiten in der BIG gibt es aktuell keine gesetzlich anerkannten Berufskrankheiten, dennoch wird eine Vielzahl an Aktionen und Initiativen angeboten, die gleichermaßen Entspannung, Bewegung und gesunde Ernährung fördern. Das hilft fit zu bleiben und verbessert die Aufnahme- und Konzentrationsfähigkeit. So können im Rahmen des Gesundheitsprogrammes Rückentraining und Schulungen zur ergonomischen Nutzung des Arbeitsplatzes in Anspruch genommen werden. Um einen sportlichen Ausgleich auch außerhalb der Arbeitszeit zu schaffen, wird Bewegung durch die Möglichkeit, gemeinsame Aktivitäten über das interne Portal zu koordinieren (BIG Impuls), gefördert.

Sicherheit ist für alle ein zentrales Thema, das gilt insbesondere für unser Objekt & Facility Management (OFM), da es außerhalb des Büroarbeitsplatzes

**Alle OFM-Standorte
ISO 45001-zertifiziert**

aktiv wird. Um auch hier höchste Standards zu erreichen, sind seit 2018 alle OFM-Standorte von der ISO 45001-Zertifizierung (Arbeitssicherheit und Gesundheit) erfasst. Darüber hinaus sorgen regelmäßige Be-

gehungen durch Arbeitsmedizinerin und Sicherheitsfachkraft in allen Arbeitsstätten des Konzerns für einen sicheren und gesunden Arbeitsplatz. Die für die Arbeit relevanten Sicherheitsinformationen werden allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern über das interne Portal zur Kenntnis gebracht. Soweit erforderlich, erhalten sie direkte und softwareunterstützte Unterweisungen sowie die für die Erfüllung der Agenden benötigte Sicherheitsausrüstung. Die Dokumentation der Arbeitsunfälle für das Berichtsjahr zeigt für BIG und ARE insgesamt sieben meldepflichtige Arbeits- und Wegunfälle. Jeder einzelnen Meldung wurde so zeitnah wie möglich nachgegangen, die Unfallursache nach Evaluierung behoben und – wenn nötig – durch Anpassung der Sicherheitsvorkehrungen in die Unterweisung integriert.

WAS WIR DAFÜR TUN

Arbeitssicherheit

- ISO 45001 für das Objekt & Facility Management (OFM) der BIG
- Interne und externe Audits für das Objekt & Facility Management (OFM) der BIG
- Begehungen durch Sicherheitsfachkraft/Arbeitsmedizinerin
- Richtlinie für Arbeitssicherheit & Unterweisungen
- Ursachenevaluierung für Arbeitsunfälle bzw. Beinahe-Unfälle und Anpassung der Sicherheitskonzepte

Gesundheit

- Freiwillige Gesundheitschecks (jährliche Vorsorgeuntersuchung, Seh-/Hörtest, Lungenfunktion, Venen etc.)
- Freiwillige kostenlose Impfung (Hep A/B für OFM, Tetanus für OFM, FSME- und Gripeschutz)
- Stressprävention und Rückentraining
- Frischer wöchentlicher Obstkorb
- Kostenloser Kaffee & Tee

ERGEBNISSE 2019

- Aufbau Dokumentationsplattform I-WIMS für Unterweisungen und Arbeitsunfälle
- Es gab 7 meldepflichtige Arbeits- und Wegunfälle

GRI
404-1,
404-2
SDG
4, 8

5.3. Aus- und Weiterbildung, Wissensmanagement

Hohe Professionalität und Dienstleistungsorientierung werden durch gezielte Weiterbildungsmaßnahmen sichergestellt. Insgesamt wurden 2019 rund EUR 0,65 Mio. in die Aus- und Weiterbildung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter investiert.

Aus- und Weiterbildungstage 2019

Mitarbeitende	Ausbildungstage ⁵ /Durchschnitt
Gesamt	2.694,75 Tage
Frauen	3,05 Tage ⁶
Männer	2,74 Tage

⁵ Ausbildungstag = Basis ist eine durchschnittliche Sollarbeitszeit von 7 Stunden

⁶ Hinweis: Aus- und Weiterbildungsstunden umgerechnet in Tage/MA im Verhältnis weiblich/Konzern und männlich/Konzern

Um gezielte Weiterbildung zu ermöglichen, wird der Bildungsplan jährlich an den Bedarf des Unternehmens und der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter angepasst. Sie können, nach Abstimmung mit ihrer Führungskraft, aus dem Bildungsplan zwischen fachspezifischen, effizienzsteigernden und persönlichkeitsfördernden Schulungen auswählen. Individuelle Coachings sollen dabei unterstützen, in herausfordernden beruflichen Situationen einen ziel- und leistungsorientierten Fokus zu erhalten oder wiederzugewinnen. Zukunftsorientierte bzw. innovative Impulsvorträge ergänzen die Angebote.

Um sich auch unternehmensintern auf dem Laufenden halten zu können, gibt es das für alle – jetzt auch mobil – zugängliche interne Informationsportal, das aktiv von einem Redaktionsteam betreut wird. Essentiell für den laufenden Austausch sind auch die Feedback- und Meetingkultur sowie die Einbindung aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den integrierten Strategie- und Planungsprozess (ISPP). In dessen Rahmen werden die Strategien und wichtigsten Meilensteine für das kommende Jahr durch alle Organisationseinheiten im Unternehmen gemeinsam erarbeitet und in einem Unternehmenskonzept festgehalten.

WAS WIR DAFÜR TUN

- Erfolgsbeteiligungs- und Performancemanagement
- Bedarfsorientierter elektronischer Bildungsplan
- Verstärktes E-Learning-Angebot
- Trainings mit Nachhaltigkeitsbezug (Holistic Building Program, Energieeffizienz etc.)
- Orientierung in Mitarbeitercoachings
- Mitarbeiterinformationen: Portal/App

ERGEBNISSE 2019

- Impulsvorträge zum Thema Nachhaltigkeit: Innovation Uni/TU Wien, Urban Heat Islands/UHI, GreenPass und Ausgleichsstrategien, Kreislaufwirtschaft: Verwertungsorientierter Rückbau, Lebenszykluskosten sowie Klimaresilientes Bauen

GRI
102-12
SDG 4

5.4. Work-Life-Balance

Der BIG Konzern ist Träger des Gütezeichens „Beruf und Familie“⁷ und wurde für seine familienfreundliche Personalpolitik wiederholt ausgezeichnet. Arbeitszeitorientierte Maßnahmen zur Familien- und Gesundheitsförderung sind vielfältig und reichen von verschiedenen Modellen der Teilzeitarbeit über flexible Arbeitszeitmodelle bei plötzlich auftretenden Betreuungssituationen (z. B. bei Pflege eines Familienangehörigen) bis hin zur Altersteilzeit. Generell besteht auf Basis einer Betriebsvereinbarung ein flexibles Jahres-Gleitzeitmodell (Möglichkeit der Inanspruchnahme von bis zu zehn Gleittagen), das einer individuellen Zeiteinteilung entgegenkommt. Im Jahr 2019 konnten wir unsere Flexibilisierungsmaßnahmen um eine Home-Office-Lösung und die Vier-Tage-Woche erweitern – Maßnahmen, um die Vereinbarkeit von Beruf und Familie zu erleichtern und als Arbeitgeber attraktiv zu bleiben.

⁷ Staatliches Gütezeichen der Familie & Beruf Management GmbH

**Die BIG ist seit
2010 Trägerin des
Gütezeichens
„Beruf und Familie“**



Das „Pflege- und Karenzmanagement“ bietet einen Wegweiser rund um die Themen Mutterschutz, Schwangerschaft, Karenz, Elternteilzeit, Wiedereinstieg und Pflegekarenz. Auch der gesetzlich geregelte Familienzeitbonus (Papamonat) wurde schon von einigen Vätern in Anspruch genommen.

Die Kinderferienbetreuung wird am neuen Standort der Konzernzentrale – auf Grund der großen Nachfrage – weiterhin angeboten. Die Betreuung in den Osterferien und zwei Wochen in den Sommerferien hat sich etabliert und ist mittlerweile ein fixer Bestandteil der Maßnahmen des Konzerns im Bereich der Familienfreundlichkeit.

WAS WIR DAFÜR TUN

- Arbeitszeitorientierte Maßnahmen
- (Alters-)Teilzeitregelungen und Bildungskarenzen
- Betriebskindergarten in Wien und Ferienbetreuung
- Karenz- und Pflegemanagement

ERGEBNISSE 2019

- BIG Baby Day 2019: Thema Zirkus
- Staatliches Gütezeichen berufundfamilie: Re-Auditierung 2019
- Home-Office für 12 Tage/Jahr
- Möglichkeit der Vier-Tage-Woche
- Papamonat: von 3 Mitarbeitern in Anspruch genommen
- Ferienbetreuung in Wien: 72 Kinder insgesamt (Ostern und Sommer)



BIG Babyday 2019, Thema: Zirkus,
Foto: Anna Rauchenberger

6. Raum für Kundinnen und Kunden

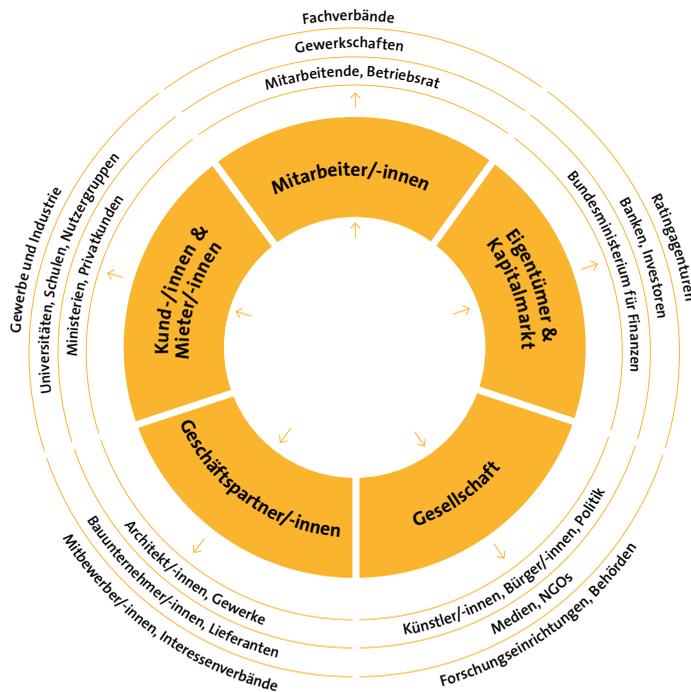
GRI 103-1 bis 103-3 6.1. Kundenorientiertes Bauen & Sanieren

GRI 102-40 SDG 9, 17 6.1.1 Langfristige Partnerschaften

Wir betreuen unterschiedliche Mieterinnen und Nutzer wie Ministerien und deren Einrichtungen, Universitäten, Schulen, aber auch Privatkunden. Die größten Mieter sind das Bundesministerium⁸ für Bildung, Wissenschaft und Forschung, die österreichischen Universitäten, das Bundesministerium für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz sowie die Bundesministerien für Inneres und Finanzen. Mit ihnen pflegt der BIG Konzern langfristige Partnerschaften und realisiert alle Projekte in enger Abstimmung.

⁸ Bezeichnung der Ministerien bis Ende 2019

Die wichtigsten Anspruchsgruppen (Stakeholder) des BIG Konzerns



GRI 102-43 SDG 17 6.1.2 Partizipation und bedarfsorientierte Planung

Der Beratungsrolle der Unternehmensbereiche kommt eine immer größere Bedeutung zu. Diese wird vor allem bei Bedarf an zusätzlichem Raum, Nutzungsänderungen oder Umstrukturierungen verstärkt in Anspruch genommen, um ein auf die individuellen

Gemeinsames Planen erhöht die Nutzerzufriedenheit



Kundenbedürfnisse abgestimmtes optimales Ergebnis zu erhalten. Ein wichtiger Aspekt, denn die bedarfsorientierte Planung und Bewirtschaftung erhöht die Kundenzufriedenheit und langfristige Nutzungssicherheit, unterstützt das Unternehmen aber gleichzeitig wirtschaftlich nachhaltig zu investieren. Zur Erhöhung der Kundenorientierung und Berücksichtigung der Bedürfnisse der Stakeholder bieten wir zudem im Vorfeld des Planerfindungsverfahrens für geeignete Projekte einen begleiteten Partizipationsprozess und spezifische Workshops auf Anfrage der Nutzerinnen an. Anlassbezogene Nutzerumfragen liefern ergänzend wertvolle Anhaltspunkte für die Planung und Umsetzung.

So wurden im Berichtsjahr zur Beurteilung der Qualität unseres Objekt & Facility Managements (OFM) durch die Plattform Top Service Österreich eine Befragung von Kundinnen und Management sowie zusätzliche Audits durchgeführt. Berücksichtigt wurden dafür Unternehmenskultur, Strategie, Weiterempfehlung und die Wirkung auf Kunden. Das Ergebnis führte zu einem Top Service-Zertifikat (siehe Pkt. 6.2.).

Um auch im Büroimmobilienbereich weiterhin nahe an den Kundenbedürfnissen zu bleiben, werden insbesondere bei größeren Projekten Marktanalysen bzw. Nutzerumfragen durchgeführt. Die ARE pflegt für den Bürobestand mit ihren Kundinnen laufend Kontakt und bezieht sie intensiv in die Planung mit ein.

6.1.3 Serviceorientierte Wohnungen

Bei Erstvermietung von Mietwohnungen der Wohnbauinitiative, die zukünftig im Bestand gehalten werden, wurden finanzielle Eintrittsbarrieren unter anderem durch den Entfall von Maklerprovisionen für die Mieter reduziert. Zusätzlich wird seitens der ARE besonderes Augenmerk auf hochwertige Ausstattungskomponenten, gute Lage, effiziente Grundrisse, wohnungszugeordnete und allgemeine Freiflächen sowie eine serviceorientierte Hausverwaltung gelegt.

GRI 102-2
SDG 1

WAS WIR DAFÜR TUN

- Teilnahme der Kundinnen und Kunden an Architekturwettbewerben
- Unterstützung der BIG zur Erarbeitung von Raum- und Funktionsprogrammen
- Begleitung von Partizipationsprozessen
- Partizipations-Workshops
- Nutzerumfragen und -analysen

ERGEBNISSE 2019

- Nutzerumfrage OFM über Top Service Österreich
- Partizipation: Biologiezentrum St. Marx, Universität Wien
- Begleiteter Partizipationsprozess: Vorbereitung HTL Technologisches Gewerbemuseum (TGM)
- Partizipations-Workshops: Landesgericht Klagenfurt

6.2. Kundenorientiertes Bewirtschaften

Die Betreuung des Bestandportfolios erfolgt in enger Abstimmung zwischen dem Assetmanagement der BIG-Unternehmensbereiche bzw. der ARE und dem Clustermanagement des BIG Objekt & Facility Managements (OFM). Dieses übernimmt die Betreuung der Immobilie und bietet alle wesentlichen Leistungen rund um die kaufmännische und technische Hausverwaltung sowie das technische Facility Objektmanagement an.

Neben dem reibungslosen Betrieb steht die Erhaltung der Substanz im Fokus, sodass hier mit detailiertem Wissen um den Zustand der Gebäude gezielte Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen geplant und abgewickelt werden können. Die Servicetechniker des technischen Facility Objektmanage-

Top Service – Zertifikatsverleihung
v.l.n.r. Wolfgang Gleissner, Andrea Schipper, Matthias Plattner
Foto: Christian Husar



ments übernehmen Aufgaben wie Steuerung von Leit- und Regeltechnik, Beauftragung von Handwerksbetrieben, kleinere Reparaturen oder Wartungs- und Brandschutzleistungen.

Gut aufgestellt, agiert das OFM flächendeckend mit Standorten in ganz Österreich und bietet mit seinen rund 500 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern alle Leistungen der operativen Immobilienbewirtschaftung aus einer Hand. 13 OFM-Teams in ganz Österreich sind tagtäglich damit befasst, das Service rund um die ihnen anvertrauten Gebäude zu optimieren, sodass Leben, Lernen und Arbeiten darin erfolgreich möglich ist. Der durch die Clusterorganisation⁹ ermöglichte zentrale Ansprechpartner für Kundinnen und Kunden wird von diesen sehr positiv wahrgenommen.

2019 wurde das OFM für seine Servicequalität und Kundenorientierung durch die Kundenplattform Top Service Österreich in der Exzellenzgruppe für Kundenorientierung ausgezeichnet. Um die Servicequalität weiter zu steigern und die Transparenz zu verbessern, sind seit 1. Jänner 2019 Service Level Agreements die Basis der Zusammenarbeit mit den assetverantwortlichen Unternehmensbereichen.

Auszeichnung für Kundenorientierung

TOP SERVICE ÖSTERREICH 2019



WAS WIR DAFÜR TUN

- Clustermanager als zentraler Ansprechpartner für Kundinnen und Assetmanagement
- Zuverlässige Einhaltung des beauftragten Qualitätsstandards im Rahmen von Betriebsführungen
- Optimierung und Vereinheitlichung interner Prozesse

ERGEBNISSE 2019

- Top Service Österreich-Zertifikat 2019 für das OFM
- Zertifizierung ISO 45001 (Arbeits- und Gesundheitsschutz) und ISO 9001 Qualitätsmanagement
- Digitalisierung interner Prozesse (Entwicklung Ticket-system, Optimierung der Gebäudezustandserfassung)
- Service Level Agreements seit 1.1.2019 im Einsatz und Weiterentwicklung hinsichtlich vereinfachter Darstellung sowie Einführung eines Evaluierungskonzepts (Qualitäten und Messbarkeiten)

⁹ OFM-Cluster: Summe an Liegenschaften des BIG Konzerns, für die im OFM-Team ein Clustermanager hinsichtlich der operativen Bewirtschaftungsthemen verantwortlich ist.

GRI 102-2
SDG 3, 6, 9, 11, 12

7. Raum für nachhaltige Gebäude

GRI
103-1
bis
103-3
SDG
7, 11,
12, 13

7.1. Konzernweiter Nachhaltiger Mindeststandard & Lebenszyklus

Im Berichtsjahr wurde ein konzernweiter Nachhaltiger Mindeststandard unternehmensintern entwickelt und in den Planungsprozess integriert. Der über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Standard gilt bereits für alle Neubau- und Generalsanierungsprojekte, für die ab 1. Jänner 2020 ein Planerfindungsverfahren durchgeführt wird. Darin enthalten sind Mindestmaßnahmen aus dem Holistic Building Program (HBP) sowie die Mindestvorgabe, klimaaktiv Silber zu erreichen.

Klimaaktiv SILBER für Neubau und Generalsanierung

Mit der konzernweiten Umsetzung sollen die strategischen Schwerpunktziele für Ressourcen- und Energieeffizienz unterstützt werden. Zur Hilfestellung und Vereinfachung der Planung und Steuerung dient ein Onlinetool und werden unternehmensinterne Schulungen durchgeführt. Die zentralen Themen des Konzern-Mindeststandards sind:

- Ausstieg aus fossilen Brennstoffen
- Energieeffizienz: klimaaktiv Silber
- Ökologische Gesamtbewertung von Gebäuden (OI3-Bewertung)
- Limitierung der CO₂-Emissionen kg/(m²a) für den Betrieb
- Vermeidung von klimaschädlichen Baustoffen wie HFKW oder PVC
- Verpflichtende Lebenszykluskostenanalysen

Ausstieg aus fossilen Brennstoffen bis 2025

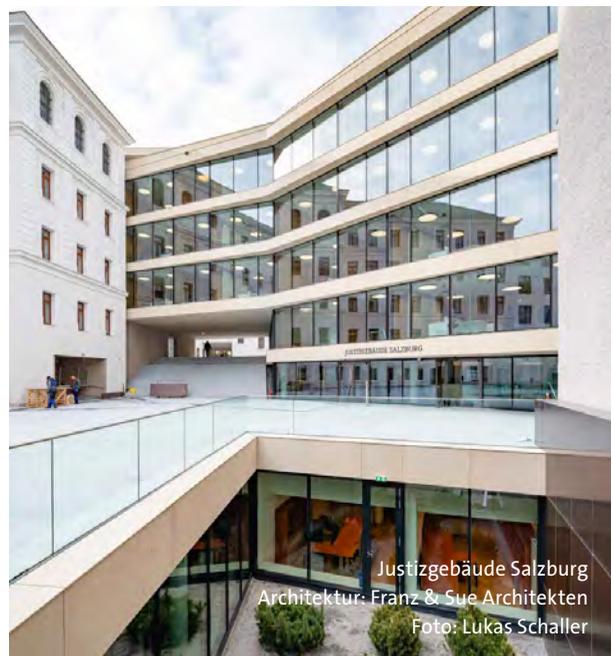
Die Betrachtung der Lebenszykluskosten ist ein wichtiger Schlüssel für die Rentabilität nachhaltiger Investitionen in Gebäude: Sie gibt Aufschluss über relevante Kosten in der Nutzungsphase, insbesondere die Betriebs-, Reinigungs-, Ver- und Entsorgungskosten. Ab 2020 sind Lebenszykluskostenanalysen ab Planungsbeginn verpflichtend bei allen Bau- und Generalsanierungsprojekten in wirtschaftliche Entscheidungen eingebunden. Dazu wird bei Neubau- und Generalsanierungsprojekten die frühzeitige strukturierte Einbindung des Objekt & Facility Managements (OFM) als in der Betriebsphase maßgebliche Organisationseinheit verstärkt eingeplant. Um dem Kunden ein maßgeschneidertes Gesamtpaket anbieten und die Aspekte

des gesamten Lebenszyklus einer Immobilie in die Planung einbeziehen zu können, arbeiten alle Abteilungen somit während sämtlicher Phasen des Projektes eng zusammen.

Eine damit zusammenhängende Herausforderung stellt die in manchen Fällen getrennte Budgetbetrachtung von Errichtungs- und Betriebskosten bei Projekten dar. Hier müssen noch Mechanismen gefunden werden, die eine gesamtheitliche Betrachtung aller Investitionskosten rund um den Lebenszyklus der Immobilie ermöglichen. Ein überzeugendes Beispiel der Planung unter Einbeziehung der Betriebsführung bietet die Fakultät für technische Wissenschaften in Innsbruck: Hier konnten Endenergieeinsparungen von über 60 % nach Sanierung nachgewiesen werden.

60 %
Einsparung durch
Lebenszyklusplanung
in Innsbruck

Im Berichtsjahr erhielt der Konzern 14 Auszeichnungen, darunter gleich für drei Projekte den Staatspreis für Architektur und Nachhaltigkeit 2019: das Türkenwirtgebäude der Universität für Bodenkultur (BOKU) Wien, das Bildungsquartier Aspern und das Justizgebäude Salzburg. Letzteres erhielt 2018 bereits klimaaktiv Gold für die Sanierung des Bestandsgebäudes, dessen Zubau klimaaktiv Silber. Sowohl die Sanierung des unter Denkmalschutz stehenden historischen Bestandsgebäudes als auch der



neue Zubau erfüllen höchste energetische Standards. Im Berichtsjahr erhielt der BOKU-Holzneubau Türken-schanze (Schwackhöferhaus) klimaktiv Gold mit 986 Punkten. Seit dem Jahr 2012 wurden insgesamt 31 Zer-tifizierungen für nachhaltiges Bauen vergeben.

BIG Point	Ab 2020 setzt die BIG einen Nachhaltigen Mindeststandard für alle Projekte um, mit der Vorgabe, zumindest klimaaktiv Silber und 43 von 73 HBP-Maßnahmen zu erfüllen.	SDG 7, 11, 12, 13, 17
Nachhaltiger Mindeststandard 2020		

WAS WIR DAFÜR TUN

- Konzernweiter Nachhaltiger Mindeststandard ab 1. Jänner 2020
- HBP-Onlinetool zur Planung, Steuerung und Dokumentation
- Baubegleitendes Facility Management: Einbeziehung Betriebsführung/Bewirtschaftung in Planungsprozess
- Nachhaltigkeitsbeauftragte in allen Unternehmensbereichen

ERGEBNISSE 2019

- Baubegleitendes Facility Management: Neubau Biozentrum Wien
- klimaaktiv Gold für BOKU-Holzneubau der Türken-schanze (Schwackhöferhaus), Wien
- klimaaktiv Silber und Kärntner Holzbaupreis: Schülerheim HBLA Pitzelstätten, ein Dienstleistungsprojekt der BIG
- 14 Architekturpreise , mehr dazu und einen Überblick über Zertifizierungen unter nachhaltigkeit.big.at

7.2. Energie

7.2.1 Energieeffizienz in Planung und Bau

GRI 103-1 bis 103-3, SDG 7, 11, 12, 13

Seinem strategischen Schwerpunkt folgend und zur Unterstützung der nationalen Klimaziele, hat sich der Konzern das Ziel gesetzt, die Energieeffizienz seiner Gebäude weiterhin verstärkt zu erhöhen und gezielt in Maßnahmen zu investieren, die zu einer Verbesserung des energetischen Zustands der Gebäude und zu einer Wertsteigerung des gesamten BIG Portfolios beitragen. Darüber hinaus ist die BIG gemäß Bundes-Energieeffizienzgesetz (EEffG) mit Teilen ihres Portfolios verpflichtet, von 2014 bis 2020 in ihrem Gebäudebestand insgesamt 125 GWh einzusparen – das entspricht dem jährlichen Energieverbrauch einer Kleinstadt. Ein Ziel, das wir mit thermischen Sanierungen, Energieeinspar-Contracting und Instandhaltungsmaßnahmen erreichen wollen.

Erhöhung der Energieeffizienz durch Sanierung

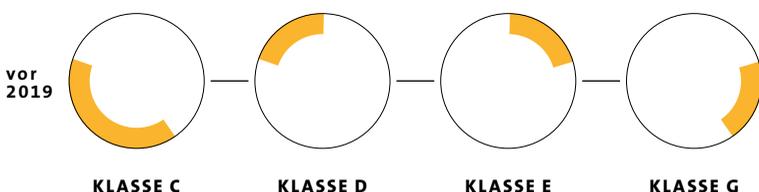
Im Rahmen von Generalsanierungsprojekten erfolgt eine ganzheitliche Betrachtung des Gebäudes in Hinblick auf den damit verbundenen Energieeinsatz. Daher gehen die meisten Sanierungsprojekte aufgrund veränderter Raumfunktionen mit einem Umbau bzw. einer Erweiterung einher. Eine Analyse der größeren Sanierungsprojekte der letzten Jahre zeigt, dass durch gezielte Maßnahmen wie eine thermische Sanierung oder Erneuerung der Anlagentechnik bis zu 48 % Endenergie eingespart werden konnten.

Erfolg bei Thermischen Sanierungen

Die folgenden Grafiken zeigen die Verbesserung der Energieeffizienzklassen bei Generalsanierungsprojekten im Jahr 2019 durch thermische Maßnahmen: Hier konnten die Energieeffizienzklassen des Heizwärmebedarfs von fünf Projekten von Klasse C und schlechter auf Klasse B verbessert werden und ein Objekt von Klasse G auf Klasse C.

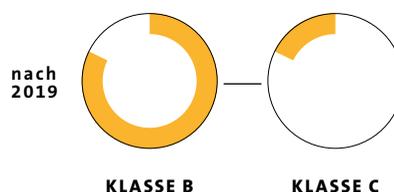
HWB-Klasse vor Sanierung 2019

Heizwärmebedarf-Klassen: C D E G



HWB-Klasse nach Sanierung 2019

Heizwärmebedarf-Klassen: B C



Neuberechnung der Energieausweise

Für das aushangpflichtige Portfolio wurden bereits in der Vergangenheit die erforderlichen Energieausweise erstellt. Aufgrund der 10-jährigen Gültigkeit ist eine sukzessive Neuausstellung der Energieausweise erforderlich. Für deren Neuberechnung haben wir die Qualitätskriterien im Rahmen der neuen Erstellungsperiode neu definiert, um die Qualität und Aussagekraft dieser Ausweise zu steigern. Ziel ist es, die im

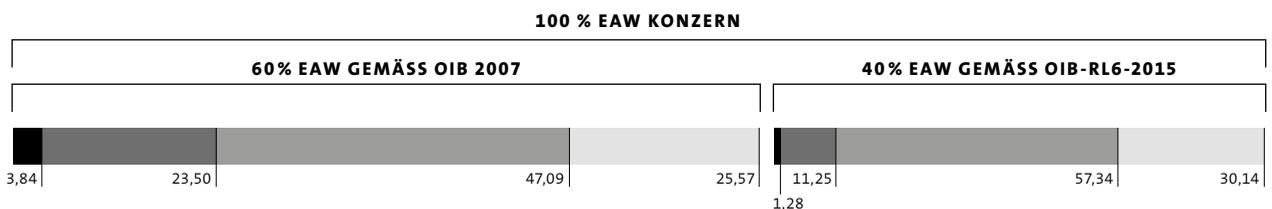
Höhere Qualität durch Neuberechnung nach OIB 2015-6

Energieausweis vorhandenen Daten (Energiekennzahlen wie z.B. Heizwärmebedarf, Kohlendioxidemissionen, Anteil erneuerbarer Energien sowie Gebäudedaten wie z.B. Energieausweisklasse, konditionierte Fläche) strukturiert abzuspeichern, um sie für weitere Auswertungen und energetische Bewertungen des Portfolios nutzen zu können.

Im Jahr 2019 wurden rund 3.600.000 m² Bruttogrundfläche (BGF) nach dem neuen Energieausweis-konzept gemäß OIB-RL6-2015 neu berechnet. Das betrifft ca. 40 % der zu bewertenden Gebäudeflächen. Die restlichen 60 % sind für heuer nach wie vor nach OIB 2007 ausgewiesen. Daher stellen sich die Energieeffizienzklassen des Konzern-Portfolios für das Berichtsjahr wie folgt dar:

Energieausweiskonzept

in %
 ■ A++, A+, A ■ B ■ C ■ D-G



WAS WIR DAFÜR TUN

- Konzernweiter Nachhaltiger Mindeststandard ab 1.1.2020: klimaaktiv Silber
- Thermische Bestandssanierungen im Rahmen von Generalsanierungen
- Systematische Zustandsanalyse der Gebäudesubstanz zur Planung der Instandhaltungsmaßnahmen
- Lessons Learned: Expertenreise für Solare Architektur in Österreich

ERGEBNISSE 2019

- Neuberechnung von 40 % der Energieausweise in hoher Qualität (OIB-RL 6-2015)
- Verbesserung der Energieeffizienzklassen 2019, siehe Grafik „vor und nach Sanierung“, S. 23
- Sanierungsprojekte 2019 siehe www.big.at

7.2.2 Energieeffizienz im Betrieb

Ziel ist der energieeffiziente Betrieb von Gebäuden, der durch eine optimierte Haustechnik, die fachgerechte Inbetriebnahme neuer Anlagen, die ordnungsgemäße Wartung sowie eine effiziente Steuerung der Anlagen möglich wird. Da die Höhe des Endenergieverbrauchs von diesen Faktoren und dem konkreten Nutzerverhalten abhängt, ist die kontinuierliche Optimierung des Betriebs unter Berücksichtigung sämtlicher Parameter von essentieller Bedeutung.

Optimierung des Gebäudebetriebes reduziert Energie und Kosten

Durch die zunehmende Automatisierung wird der Betrieb von haustechnischen Anlagen immer komplexer. Das Objekt & Facility Management (OFM) der BIG bietet Leistungen, die auf die speziellen Anforderungen des einzelnen Objekts abgestimmt werden und die Nutzerinnen in die Optimierungsprozesse einbeziehen. In den Phasen der Fertigstellung eines neuerrichteten oder

generalsanierten Objekts und der damit einhergehenden Einregulierung der Anlagen ist die Betriebsführung des OFM der BIG im Falle einer Beauftragung bereits mit ausgewählten Qualifikationen vor Ort. Somit ist ein geregelter und optimierter Übergang in den Regelbetrieb sichergestellt.

Während des laufenden Betriebs erfolgen ein kontinuierliches Monitoring der Betriebszustände, darauf abgestimmte Wartungszyklen sowie eine regelmäßige Sensibilisierung des Nutzers für ein energiesparendes Verhalten auf Basis der gewonnenen Erkenntnisse.

GRI 103-1 bis 103-3, SDG 7, 11, 12, 13

Die Optimierung des Betriebs und Beratung erfolgen auch im Zuge des Energieeinspar-Contractings im Rahmen der „Bundescontracting-Offensive“ in Kooperation mit dem Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort, mit dem ein großer Beitrag zur Erfüllung der Reduktion des Energieverbrauchs und Entsprechung der Vorgaben des Energieeffizienzgesetzes (EEffG) geleistet wird: Durch den über Ausschreibungen gewonnenen Einsatz von Planungsbüros und Technologieunternehmen zur Optimierung technischer Anlagen in Büro- und Schulbestandsgebäuden wird der Gebäudebetrieb energieoptimiert gestaltet.

Die Gebäudeeigentümerin (BIG) und die Gebäudemietler (in der Regel Ministerien) beauftragen ein externes Dienstleistungsunternehmen (Contractor) um Energieeinsparmaßnahmen in den Gebäuden während der Vertragslaufzeit zu realisieren und für die Betriebsführung ausgewählter energietechnischer Anlagen zu sorgen. Der Contractor setzt jene Maßnahmen um, die sich während der Vertragslaufzeit durch die eingesparten Energiekosten refinanzieren. Er garantiert eine gewisse Höhe der Energiekosteneinsparung und wird danach vergütet.

175.000 t

CO₂-Einsparung durch Contracting

1999 konnten bis einschließlich 2018 rund 175.000 Tonnen CO₂ und rund EUR 45 Mio. eingespart werden.

Zum Berichtszeitpunkt befinden sich 36 % der Mietflächen der BIG (exkl. Universitäten) und ARE in Contractingverträgen. Seit dem Start des Contractings

<p>BIG Point</p> <p>Energie-management 2024.</p>	<p>Modernisierung der Haus- und Regelungstechnik sowie Aufrüstung von Verbrauchsmonitoring auf mindestens 90 % der Flächen im Gebäudebestand bis 2024.</p>	<p>SDG 7, 11, 12, 13</p>
<p>BIG Point</p> <p>Energie-effizienz im Bestand.</p>	<p>Fortführung der systematischen Instandhaltungsplanung bei Bestandsgebäuden und des Energieeinsparcontractings.</p>	<p>SDG 7, 11, 12, 13</p>

WAS WIR DAFÜR TUN

- Konzernweiter Nachhaltiger Mindeststandard ab 1.1.2020: Aufrüstung der Monitoringhardware
- Pilotprojekte: Evaluierung von Maßnahmen in Kooperation mit Stakeholdern an einzelnen Objekten
- Übernahme von Betriebsführungen zur fachgerechten Steuerung
- Optimierung durch Vermittlung von Contracting

ERGEBNISSE 2019

- Betriebsführung neu: Veterinärmedizinische Universität, Universität für Bodenkultur Wien
- Pilotprojekte zum Thema Energiemonitoring: WU Wien, TU Wien
- Am 1.1.2019 Start von fünf neuen Contractingverträgen des BMVRDJ¹⁰

¹⁰ BMVRDJ: Bundesministeriums für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz

7.2.3 Erneuerbare Energie

Ein Ziel zur Reduktion der Treibhausgas-Emissionen (THG) ist der zeitnahe Ausstieg aus im Gebäudebestand noch vorhandenen fossilen Energieträgern und die Erhöhung des erneuerbaren Anteils im Bestand und Neubau.

Damit sollen primäre und sekundäre auf Öl und Erdgas basierende Wärmeerzeugungssysteme nach Erreichen der wirtschaftlichen oder technischen Lebensdauer, spätestens bis 2025 gegen erneuerbare Systeme ausgetauscht oder an Fern- bzw. Nahwärmenetze angeschlossen werden. Für Objekte, wo dies in Ausnahmefällen nicht umsetzbar ist, werden entsprechende Ausstiegskonzepte erarbeitet.

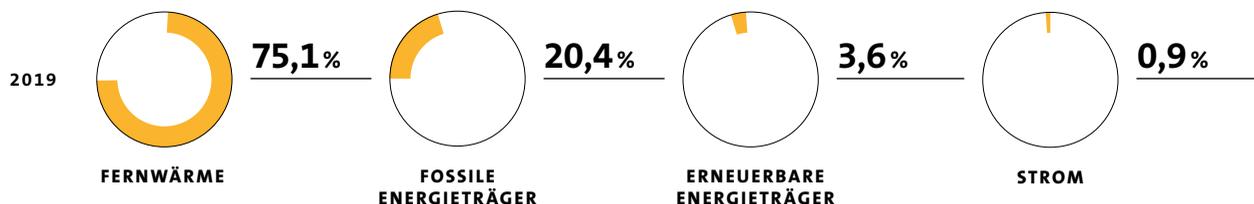
Der Konzern ist zu 100 % frei von Kohleheizungen¹¹. Aktuell teilen sich die Energieträger der Hauptheizsysteme in Bezug auf die Gebäudefläche des Konzerns wie folgt auf: 75,1 % (2018: 72,6 %) werden mit Fernwärme beheizt, 20,4 % (2018: 22,4 %) mit fossilen Brennstoffen¹², 3,6 % (2018: 4,2 %) mit erneuerbaren Energieträgern und 0,9 % (2018: 0,8 %) mit Strom.

¹¹ Statistik Austria 2018: Anteil Raumheizung mit Kohle 0,3 % in Österreich
¹² davon 2,7% Erdöl und 17,7% Erdgas

GRI 103-1 bis 103-3
 SDG 7, 9, 11, 12, 13

Energiemix Konzern

in %, Werte gerundet



PHOTOVOLTAIK-INITIATIVE 2023

Jedes Projekt wird im Hinblick auf den Einsatz von erneuerbaren Energien geprüft und bei rechtlicher und wirtschaftlicher Eignung umgesetzt. Mit dem Einsatz von Umwelttechnologien wie Geothermie, Solarthermie, thermischer Bauteilaktivierung, Wärmerückgewinnung und Photovoltaikanlagen unterstützt die

Start PV-Initiative 2023

BIG Maßnahmen zur Erreichung der Umweltziele und Erkenntnisgewinnung für die Zukunft. Allen voran soll die Nutzung der Solarenergie forciert werden.

Ab 2020 sollen auf mindestens 20 Hektar Dachflächen Photovoltaikanlagen installiert werden, das bedeutet, dass bis 2023 jedes Jahr rund 50.000 m² Dachfläche mit PV-Anlagen ausgestattet werden, gestartet wird damit in allen Bundesländern.

BIG Point	Bis Ende 2023 werden auf mind. 20 ha Dachflächen Photovoltaikanlagen installiert, jedes Jahr bedeutet dies rund 50.000 m ² Dachfläche mit Photovoltaik auszustatten.	SDG 7, 13
PV-Initiative 2023.		
BIG Point	20,4 % des gesamten Portfolios werden noch mit Öl oder Erdgas beheizt. Ziel: Umrüsten auf Fernwärme oder erneuerbare Energien bis 2025.	SDG 7, 13
Aus für fossile Brennstoffe.		

WAS WIR DAFÜR TUN

- Abbau von fossilen Energieträgern im Bestand bis 2025
- Ausbau der erneuerbaren Energien 2025
- Photovoltaik-Initiative 2023

ERGEBNISSE 2019

- Einreichung / Planung PV:
13 Anlagen (geplant 2.720 kW_p, installierte Leistung)
- Zuwachs PV: Universitätsbibliothek Graz, TU Graz Informatikgebäude und TU Wien, Laborkonzentration (gesamt: 716 kW_p)
- Biologiezentrum St. Marx, Wien: Laborabluft mit Wärmerückgewinnung inkl. Strömungsanalyse
- MedUni Campus Mariannengasse, Wien: Laborabluft mit Wärmerückgewinnung geplant
- HBLA Pitzelstätten, ein Dienstleistungsprojekt der BIG: Wärme durch Biomasse, Photovoltaik Fassade und Dach



Universitätsbibliothek KFU Graz, Architektur: Atelier Thomas Pucher ZT GmbH, Foto: David Schreyer

7.3. Ökologische Baustoffe

Ziel ist ein verstärkter Einsatz von Baumaterialien, die aus nachhaltig bewirtschafteten nachwachsenden Rohstoffen bestehen, Produktionsenergie sparen und eine umweltgerechte Entsorgung ermöglichen. Dabei werden der nachwachsende Rohstoff Holz und mineralische Baustoffe, die sich durch nachhaltige Rohstoffgewinnung auszeichnen, verstärkt in der Planung mitberücksichtigt.

Die nachhaltigste Weise, Produktionsenergie und Ressourcenverbrauch einzusparen, liegt in der Optimierung des Gebäudebestandes und der Abfallvermeidung in hohem Maße. Das bedeutet effizienten Materialeinsatz durch direkte Wiederverwendung, Wiederverwertung oder Recycling zu forcieren, kurz dem Grundsatz Reduce – Reuse – Recycle zu folgen. Daher haben wir

Reduce – Reuse – Recycle

mit Vorzeigeprojekten den verwertungsorientierten Rückbau großflächig pilotiert und wollen das Thema der Kreislaufwirtschaft vorantreiben.

RE-USE PROJEKT MEDUNI CAMPUS MARIANNENGASSE, WIEN

Ein Vorzeigebispiel für die nachhaltige Ressourcenverwendung des Bestands ist aktuell der Umbau des alten Wien Energie-Gebäudes in der Mariannengasse, 1090 Wien zum neuen MedUni Campus gemeinsam mit der MedUni Wien. Für die Zeit bis zum Umbau wird eine intensive und verwertungsorientierte Rückbauphase durchgeführt. In Kooperation mit BauKarussell, dem ersten österreichischen Anbieter für verwertungsorientierten Rückbau, wird diese Phase intensiv für Urban Mining genutzt und

GRI
103-1
bis
103-3
SDG
9, 11, 12,
13, 17



Re-Use am MedUni Campus Mariannengasse, Wien, Foto: Harald A. Jahn

Materialien werden sortenrein getrennt sowie Bauteile und Baumaterialien direkt der Wiederverwendung zugeführt. Bis zum Berichtszeitpunkt konnten insgesamt 18.276 kg Ressourcen bewegt werden, davon wurden 4.596 kg der Wiederverwendung zugeführt

18.276 kg
Baumaterialien durch Re-Use Projekt bewegt

und 13.680 kg Bauteile in die stoffliche Verwertung gebracht. Dafür wurden 1.388,3 sozialwirtschaftliche Arbeitsstunden geleistet. Diverse Türen (Brand- schutztüren, Flügeltüren),

Wendeltreppen, Glastrennwände, Beleuchtungselemente, Fliesen, Waschbecken und Armaturen, Drehkreuze, ein Rollarchiv, ein Großküchenherd und ein Bandgeschirrspüler eignen sich für den Wiedereinsatz in größeren Bauvorhaben. Eine Übersicht über alle Re-Use-fähigen Bauteile finden Sie im Bauteilkatalog von BauKarussell¹³.

RE-USE PROJEKT WILDGARTEN, WIEN

Auch die Wiederverwendbarkeit oder -verwertbarkeit von mineralischen Wertstoffen (Erdaushub) wird im Rahmen von Re-Use-Piloten getestet. Dabei hat sich gezeigt, dass die Umsetzbarkeit maßgeblich von der Qualität des Materials und den Zwischenlagermöglichkeiten sowie dem Vorhandensein von Flächen für die verarbeitende Infrastruktur (z. B. Betonmahlwerk/-aufbereitung) abhängt. Umgesetzt wird es gegenwärtig im Wildgarten in Wien, einem Projekt der ARE. Hier werden der Aushub hinsichtlich der Qualität seiner mineralischen Wertstoffe analysiert sowie Humus angereichert und zwischengelagert, um diese auf den eigenen Bauplätzen oder in einem nahegelegenen Bauprojekt wiederverwenden zu können.

¹³ https://baukarussell.bauteillager.de/bauteilnetz/website/bauteil-suche?btk_suche=true

BIG Point	Kreislaufwirtschaft denken.	SDG 7, 9, 11, 13
Forcierung von Re-Use Pilotprojekten für verwertungsorientierten Rückbau.		

WAS WIR DAFÜR TUN

- Konzernweiter Nachhaltiger Mindeststandard ab 1.1.2020: Gesamtbewertung der Baustoffe nach OI3-Index und EI-Indikator
- Sanierung und Instandhaltung des Gebäudebestandes
- Pilotprojekte Kreislaufwirtschaft (vom Müll zum Wertstoff)
- Pilotprojekte für Bodenanalyse und Wiederverwertung mit Logistik vor Ort

ERGEBNISSE 2019

- ARE Wildgarten, Wien: Aufbereitung des Aushubs zur Wiederverwendung
- ARE Eurogate, Wien: Bodenanalyse/Aushub nicht wiederverwertbar
- MedUni Campus Mariannengasse, Wien: Re-Use Projekt in Kooperation mit BauKarussell
- TU Wien, Forschungsprojekt: Analyse BIG Gebäudebestand auf Wertmaterialien und wirtschaftliche Erfassung für künftiges Re-Use/Urban Mining



Wildgarten Ansicht Park, Foto: Wolfgang Wolak

7.4. Gesundes Raumklima

Das Bewusstsein der Kunden für ein als angenehm empfundenen Raumklima steigt wahrnehmbar. Dieses ist entscheidender Faktor für das Wohlbefinden und die Wohn-, Arbeits- und Lernqualität in Gebäuden. Daher wird auf das komplexe Zusammenspiel von thermischem Komfort, Luftfeuchtigkeit sowie Licht und Akustik geachtet. Im Rahmen des Nachhaltigen Mindeststandards der BIG wird auf ökologische Kriterien

GRI
103-1
bis
103-3
SDG
3, 9,
11, 12



Grüne Selbstbauwand für Schulen, Foto: BIG

Wert gelegt und müssen besondere Qualitäten bei der Innenraumluft eingehalten werden. Auch nach der geltenden ÖISS-Richtlinie¹⁴ sind die Rahmenbedingungen für die Luftqualität bei neuen Schulen unter Berücksichtigung möglicher Folgekosten zu beachten. Dabei werden Möglichkeiten von natürlicher Belüftung und Tageslichtkonzepten geprüft, die die Lichtqualität und Energiebilanz verbessern.

Um Ergebnisse für den Einfluss von Innenraumbegrünung auf das Raumklima in wissenschaftlich fundierter Qualität zu erhalten, unterstützen wir in Form von Kooperationen das Projekt GrünPlusSchule und deren Weiterentwicklung GRÜNEzukunftSCHULEN unter Leitung der Technischen Universität Wien in Kooperation mit der Universität für Bodenkultur Wien (BOKU).

Zwischenergebnisse zeigen, dass die Innenraumbegrünung einen positiven Einfluss auf das Befinden der Schülerinnen und Schüler sowie das Raumklima hat. Die gemessenen Luftwerte belegen, dass die Raumluftqualitäten deutlich besser sind: Der Staubgehalt wird reduziert, die Raumluftfeuchte erhöht und die Akustik positiv beeinflusst.

Das war mit ein Grund, die kosten- und wartungseffiziente Grüne Selbstbauwand für Schulen in Kooperation mit der TU und BOKU Wien (GRÜNEzukunftSCHULEN) zu entwickeln (siehe GB, S. 20, 52).

WAS WIR DAFÜR TUN

- Konzernweiter Nachhaltiger Mindeststandard ab 1.1.2020: Messung der Innenraumluft vor Übergabe
- Konzernweiter Nachhaltiger Mindeststandard ab 1.1.2020: Konzept zur Vermeidung von Schimmelbildung durch Feuchtigkeit während der Bauphase
- Forschungsk Kooperationen

ERGEBNISSE 2019

- GrünPlusSchule GRG 7 Kandlgasse, Wien: Erkenntnisgewinn, Maßnahmenkatalog
- GRÜNEzukunftSCHULEN: BRG 16 Schuhmeierplatz und BG/BRG 15 Diefenbachgasse, Wien
- Prototyp für grüne Selbstbauwand für Schulen in Kooperation mit der TU Wien (GRÜNEzukunftSCHULEN)

¹⁴ Österreichisches Institut für Schul- und Sportstättenbau

7.5. Barrierefreiheit, Diversität und Sicherheit

Im Sinne des kundenorientierten Bauens sind die Sicherheit in Gebäuden des BIG Konzerns, deren Zugänglichkeit sowie die Anpassung an die Bedürfnisse der Nutzer zu gewährleisten. Der mit dem Bundes-Behindertengleichstellungsgesetz (BGStG) angestrebte freie und gleichberechtigte Zugang zu öffentlich verfügbaren Dienstleistungen soll dem Risiko von Diskriminierung und Ungleichbehandlung von Menschen mit Behinderung vorbeugen. Bei Neubauten und Generalsanierungen wird ein barrierefreier Zugang in der Planung von vornherein berücksichtigt. Betreffend die Barrierefreiheit in Bestandsgebäuden erbringt der BIG Konzern seinen freiwilligen Beitrag immer in Verbindung mit vom Mieter initiierten Maßnahmen, indem er für die bauliche Zugänglichkeit für Personen mit eingeschränkter Mobilität bis zur ersten Verteilerebene in das Gebäude sorgt.

Bis zum Berichtsjahr konnte dies mit rund 91 %¹⁵ (2018: 87 %) der zu betrachtenden Portfolioflächen für den gesamten Konzern sichergestellt werden. Damit wurde die bauliche Zugänglichkeit für mobilitätseingeschränkte Personen gegenüber dem Vorjahr um rund 4 %p gesteigert. In die damit verbundenen Maßnahmen in den Gebäuden wurden gemeinsam mit den Mieterinnen und Mietern bisher rund EUR 86,5 Mio. investiert. Entscheidend für die rasche Umsetzung waren gemeinsame Konzepte mit ihnen.

Sicherheit wird sowohl bei der Benützung der Gebäude als auch auf den Baustellen großgeschrieben. Regelmäßige standardisierte Sicherheitsbegehungen und damit zusammenhängende Maßnahmen dienen dazu, die Gebrauchsfähigkeit und sichere Benutzung der Gebäude zu gewährleisten. Gesteuert und monitorisiert wird dies durch BIG-interne Prozesse. Hohe Aufmerksamkeit wird in der ARE auch dem subjektiven Sicherheitsgefühl ihrer Wohnungsmieter durch entsprechende architektonische Überlegungen gewidmet. Die für Kundenorientierung und Sicherheit definierten Vorga-

GRI
103-1
bis
103-3
SDG
10, 12

ben werden zur besseren Veranschaulichung verstärkt mit Bildmaterial und konzeptionellem Briefing vor Beauftragung der Planung untermauert. Geachtet wird auf die Vermeidung von Angsträumen durch gezielten Einsatz von Sicht- und Lichtachsen sowie die barrierefreie Zugänglichkeit und auf ausreichend Raum für Kinderwägen und Fahrräder.

WAS WIR DAFÜR TUN

- Barrierefreier Neubau und Barrierefreiheit bis zur ersten Verteilerebene im Bestand für mobilitätseingeschränkte Personen
- Regelmäßige Sicherheitsbegehungen
- Förderung des subjektiven Sicherheitsgefühls (ARE)
- Familienfreundliche Bauweise bei Wohngebäuden

ERGEBNISSE 2019

- Mit EUR 86,5 Mio. rund 91 %¹⁵ konzernweit barrierefrei gestaltet
- Barrierefreie Flächen um rund 4 %p gegenüber 2019 gesteigert

¹⁵ Aufgrund bereits geplanter Bestandssanierungen, Nutzungsänderungen oder offenem Abstimmungsbedarf mit den Nutzern sind die 100 % Barrierefreiheit in Bestandsobjekten nie vollständig erreichbar.



HBLA Pitzelstätten, Kärnten, ein Dienstleistungsprojekt der BIG; Architektur: Klingan/Konzett ZT GesmbH; Foto: Ferdinand Neumueller

diese haben die Optimierung der Begrünung von Gebäuden und deren Einbindung in Freiflächen ebenso wie die langfristige Kostenoptimierung durch kosten- und ressourceneffiziente Planung von Maßnahmen zum Ziel.

Die Weiterentwicklung von Ausgleichsmaßnahmen für durch Gebäude beanspruchte Flächen wird vorangetrieben. Mit Verdoppelung der Gründächer bis 2025 und Forcierung projektorientierter Fassadenbegrünung sowie der Neupflanzung von Bäumen wollen wir zur Verbesserung des Mikroklimas am Standort, der Bindung von Feinstaub und Reduktion von Treibhausgasemissionen sowie einer geringeren Belastung des Kanalsystems beitragen.

Zur Messung der Flächeninanspruchnahme und Schaffung neuer Nutzflächen wird der Building Footprint der im Berichtsjahr fertiggestellten Projekte im Vergleich zur erzielten Nettoraumfläche (NRF) herangezogen. Die Zahl drückt aus, wie viele m² NRF je m² Gebäudeabdruck erzielt werden konnten. Das heißt je größer der Wert, desto höher die Flächeneffizienz und damit die Schonung der Ressource Boden. Die Flächeneffizienz des Konzerns beträgt für das Berichtsjahr 3,3 m² (Vorjahr 3,3 m²), das heißt für 1 m² AOF¹⁶ werden 3,3 m² NRF erzielt.

So wurde im Berichtsjahr durch Aufstockung bei den Schulen rund 2.934 m² zusätzliche NRF geschaffen ohne neuen Boden in Anspruch zu nehmen. Auch bei den Universitäten wurde die Ressource Boden effizient genutzt und für rund 25.900 m² neuer NRF 4.335 m² Boden verbraucht.

GRI 103-1 bis 103-3
SDG 9, 11, 12, 13, 15
7.6. Flächeninanspruchnahme und Versiegelung

7.6.1 Flächeninanspruchnahme

In der Bebauung von Flächen gehen wir verantwortungsvoll mit unseren Flächenressourcen um. Augenmerk liegt auf der Verdichtung des Gebäudebestands und Schaffung einer hohen Flächeneffizienz auf zumeist vormals bebauten Flächen im urbanen Raum. Auch der Substanzerhalt und die Optimierung des Bestandes stellen einen wesentlichen Beitrag für den Bodenschutz dar.

Da in den kommenden Jahren mit einer Bevölkerungszunahme in den Städten sowie mit einer Zunahme von Hitzetagen zu rechnen ist, werden freiraumplanerische Maßnahmen und der steigende Kühlbedarf für Gebäude ein zunehmend wichtiger Planungsfaktor. Eine Stärke der BIG und ARE liegt in der Berücksichtigung dieser Faktoren im Rahmen der langfristigen Campus- und Quartiersentwicklungen. Um den Einfluss der geplanten Gebäude auf ihre Umgebung auch messbar zu machen und bereits in der Planung berücksichtigen zu können, wurde vereinzelt mit dem GREENPass[®] gearbeitet, an dessen Entwicklung die Universität für Bodenkultur Wien und die Technische Universität Graz beteiligt waren. Simulationstools wie

BIG Point	Verdoppelung der Gründächer und Fassadenbegrünung 2025.	SDG 9, 11, 12, 13
Ausbau auf 250.000 m ² Gründächer und projektbezogener Fassadenbegrünung.		

¹⁶ AOF: Außenanlagen Objekt Fläche, ist die Bezeichnung der durch ein Gebäude beanspruchten Fläche laut ÖNORM B 1800

7.6.2 Versiegelung

Um die Versiegelung von Flächen zu vermeiden und Bodenfunktionen weitestgehend aufrechtzuerhalten, wird nach Lösungen für versickerungsfähige Flächen gesucht. Daher widmet sich die BIG der Weiterentwicklung von grünen Gebäudesystemen und intelligenter Regenwassernutzung auf Freiflächen. So sieht der Nachhaltige Mindeststandard vor, dass seit 1. Jänner 2020 auf Parkplätzen mit Abstellflächen für 20 oder mehr Personenkraftzeuge Versickerungsflächen zu schaffen sind. Dabei greifen wir auf unsere Erfahrungen im Rahmen von Pilotprojekten zurück: Insbesondere bei der HTL St. Pölten wurde die großflächige Umsetzung eines Draingardensystems auf 10.000 m² (Parkplatz und Werkstättdach) als wirkungsvolle Entkoppelungsmaßnahme vom Kanalsystem sowie zur Optimierung der mikroklimatischen Bedingungen eingesetzt. Hier wurden Versickerungsflächen in Verbindung mit hoch wasserspeichernden Bodensubstraten geschaffen, die den Wasserhaushalt der Pflanzen begünstigen, indem sie Regenwasser speichern und durch Verdunstung die unmittelbare Umgebung abkühlen. Systeme wie diese werden vor allem dort in Zukunft eine Rolle spielen, wo Flächen übermäßige Hitze abstrahlen oder die Einleitung des Regen- und Oberflächenwassers in den Kanal nicht mehr möglich ist. Ähnliche Projekte wurden für die Pädagogische Hochschule Baden und die HLW Türrnitz umgesetzt.

Natürlichen Lebensraum erhalten

Schonung von Flächen bedeutet auch den Lebensraum für Flora und Fauna zu erhalten. Neben einer Hamsterausgleichsfläche auf dem Gelände der Pädagogischen Hochschule Ettenreichgasse werden Zaunedecksen am Beispiel Wildgarten oder Bienenvölker im Rahmen einer österreichweiten Kooperation geschützt. Zum Portfolio der BIG zählen auch große Wald- und Grünflächen wie zum Beispiel Teile des grünen Praters oder der Sternwartepark, die einen wichtigen Erholungs- und Freiraum für die Städte darstellen.

BIG Point

Forcierung von Neupflanzung von Bäumen im verbauten Gebiet.

Mit der Neupflanzung von Bäumen sollen Treibhausgase und Feinstaub gebunden, Niederschlag reguliert und der natürliche Kühleffekt im urbanen Raum unterstützt werden.

SDG
9, 11,
12,
13

BIG Point

Versickerungsflächen 2020.

Versickerungsfähige Ausführung von Stellplätzen ab 20 PKW mit smartem Regenwasser-Management zur Vermeidung von Hitzeinseln und optimierte Wassernutzung.

SDG
9, 11,
12,
13



WAS WIR DAFÜR TUN

- Konzernweiter Nachhaltiger Mindeststandard ab 1.1.2020: Grünraummanagement (Versickerungsflächen, Begrünungsmaßnahmen)
- Optimierung Bestandsgebäude: Erhöhung der Nutzungssicherheit und Flächeneffizienz
- Freiraumplanerische Maßnahmen bei Quartiersentwicklungen
- Verstärkung der grünen und blauen Infrastruktur zum Ausgleich von Versiegelungen

ERGEBNISSE 2019

- HTL St. Pölten: 10.000 m² Draingarden (Parkfläche/ Werkstättendach)
- Partner von GRÜNEZukunftSCHULEN: Piloten BRG Schuhmeierplatz, BRG Diefenbachgasse, Wien
- Wildgarten, Wien: Re-Kultivierung von Wildgräsern, Schaffung von Lebensraum für Zauneidechsen, Nistplätze für Fledermäuse
- Reininghaus Quartier 12, Graz: Einsatz von GREEN-Pass® zur mikroklimatischen Analyse und Optimierung des städtebaulichen Entwurfs
- Begrünung Konzern 2019: 70 neu gepflanzte Bäume, 6.654 m² begrünte Dachflächen (gesamt: 144.878 m²) und Fassaden: 1.236 m²).
- Bee BIG – Bienen und ihren Lebensraum stärken: österreichweite Kooperation mit Hektar Nektar



Die BIG und die Bienen
Foto: Hektar Nektar



Ein gutes Beispiel für ein nachhaltiges Verkehrs- und Mobilitätskonzept ist der MED CAMPUS Graz. Die Stadtteilentwicklung rund um den neuen Campus nahm einen hohen Stellenwert in der Planung und Umsetzung des Großprojektes ein. Durch die Beibehaltung von ausreichendem Grünraum, die Einplanung von Fahr-, Fuß- und Radwegen sowie die Anbindung an den öffentlichen Verkehr in enger Kooperation mit der Stadt Graz, dem Land Steiermark und der Steiermärkischen Krankenanstaltengesellschaft m.b.H. (KAGes) konnte ein sanftes Mobilitätskonzept entwickelt werden.

Ein weiteres Beispiel ist die Initiative der ARE Wohnen mit E-Carsharing bei Wohnungseigentumsobjekten, bei dem den Bewohnerinnen und Bewohnern für vier Jahre gratis ein Fahrzeug zur Verfügung gestellt wird. Dem 2016 gestarteten Pilotprojekt Wohnen mit E-Carsharing Beatrixgarten (Wien) folgten E-Carsharing bei ARGENTO (Wien), Rosenhöfe (Graz), Wimmergasse (Wien) und Rosa & Heinrich (Graz).

Die umweltfreundlichen Mobilitätsmaßnahmen innerhalb des BIG Konzerns können unter Internes Umweltmanagement, S. 14 nachgelesen werden.

WAS WIR DAFÜR TUN

- Berücksichtigung der Verkehrsinfrastruktur in der Projektplanung
- Nachhaltige Mobilitätskonzepte
- E-Carsharing im Wohnbau

ERGEBNISSE 2019

- Wildgarten, Wien: Im Rahmen der Quartiersentwicklungen wurde in Abstimmung mit den Behörden und Verkehrsbetrieben eine öffentliche Bushaltestelle eingerichtet und auf die Einbindung in das übergeordnete Fahrradnetz geachtet sowie ein Carsharing-Modell umgesetzt
- ARE E-Carsharing Betreuung von Beatrixgarten, ARGENTO und Wimmergasse in Wien sowie die Rosenhöfe und Rosa & Heinrich in Graz

GRI 103-1 bis 103-3 SDG 11, 13 **7.7. Nachhaltige Mobilität**

Die gute Erreichbarkeit eines Gebäudes ist essentiell für dessen Nutzung und Wert. Der motorisierte Straßenverkehr hingegen ein Mitverursacher von Feinstaubemissionen und Treibhausgasen. Deshalb wird im Rahmen von Projektentwicklungen auf die infrastrukturellen Rahmenbedingungen vor Ort geachtet und werden gegebenenfalls Verkehrskonzepte in die Planung integriert.

8. Raum für Gesellschaft

GRI 103-1 bis 103-3 SDG3, 5, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 15

8.1. Architektur

Mit ihren Gebäuden gestaltet die BIG die bebauete Umwelt und den öffentlichen Raum. Architektur, Funktionalität und die Raumqualität haben großen Einfluss auf das Wohlbefinden der Nutzer und leisten ihren Beitrag zu einer erfolgs- und leistungsfördernden Umgebung. Ziel ist daher ganzheitliches Planen, in dem alle Aspekte der Nachhaltigkeit berücksichtigt werden.

Der Architekturwettbewerb ist ein wesentliches Instrument, dieses Ziel zu verfolgen, die Projektqualität zu erhalten und die österreichische Baukultur weiterzuentwickeln. Vor dem Wettbewerb werden bei Bedarf

Architekturwettbewerbe sichern Qualität und sorgen für die Weiterentwicklung der österreichischen Baukultur

Machbarkeitsstudien seitens der BIG erstellt. Die Standardkriterien im Auslobungsverfahren beschreiben die Bereiche „Architektur“, „Funktionalität“, „Ökonomie“, „Ökologie“ und „Städtebau“

Bei vordefinierten Projekten ist ein eigens installierter Architekturbeirat in den Prozess (BAB) eingebunden. Dieser berät bei der Auswahl und Gestaltung der Vergabeverfahren und begleitet die Jurysitzungen. Seine Mitglieder sind für die Dauer ihrer rund dreijährigen Tätigkeit von der Teilnahme an den Architekturwettbewerben ausgeschlossen. Die Bundeskunden sind sowohl in den Planerfindungsprozess als auch während der Planung und bei den Stufen Vorentwurfs- und Entwurfsgenehmigung frühzeitig mit eingebunden.

WAS WIR DAFÜR TUN

- Durchführung von Architekturwettbewerben
- Machbarkeitsstudien der BIG
- Qualitätssicherung für Wettbewerbsvorbereitung
- Einbindung des Architekturbeirats (BAB)

ERGEBNISSE 2019

- 54 Machbarkeitsstudien der BIG

14 Auszeichnungen für 2019

- Insgesamt gab es 14 Auszeichnungen, darunter
 - Staatspreis für Architektur und Nachhaltigkeit 2019: Türkenwirt, Universität für Bodenkultur Wien (ÖGNI Platin)
 - Staatspreis für Architektur und Nachhaltigkeit 2019: Bildungsquartier Seestadt Aspern/Teil 2
 - Staatspreis für Architektur und Nachhaltigkeit 2019: Justizgebäude Salzburg

- Mehr dazu in Kapitel 8.2. oder unter nachhaltigkeit.big.at

8.2. Bildungsraum der Zukunft

Rund zwei Drittel der Portfolioflächen entfallen auf Schul- und Universitätsgebäude. Aufgrund der damit verbundenen Erfahrungen bei Planung, Bau und Betrieb definiert sich die BIG als erste Ansprechpartnerin für Bildungsbauten in Österreich. Mit der Entwicklung neuer Raumkonzepte, die sich an heutigen und künftigen Lern- und Ausbildungsbedürfnissen orientieren, liegt ein bedeutender strategischer Schwerpunkt auf der zukunftsorientierten Weiterentwicklung von Schul- und Universitätsliegenschaften.

SCHULEN

Wir bewirtschaften 330 der 550 Bundesschulen und besitzen in diesem Zusammenhang eine große Expertise. Zur Schaffung des Bildungsraums der Zukunft sind aus unserer Sicht soziokulturell und ökologisch nachhaltige Aspekte sowie die neuesten technologischen Entwicklungen miteinzubeziehen. Schulgebäude müssen optimale Rahmenbedingungen für Lehre, Lernen, Arbeit, Sport und Verweilen bieten – und das über möglichst lange Nutzungszeiträume hinweg, denn: Schule bereitet die nächsten Generationen auf die Zukunft vor. Unser Ziel ist daher, bestmögliche Rahmenbedingungen zu schaffen, indem wir auf Qualitäten wie Raumklima, Funktionalität, flexible Raumkonzepte sowie den bedarfsgerechten Ausbau für ganztägige Schul- und Betreuungsformen großen Wert legen.

Für diese Aufgabe werden geeignete Räume benötigt, die als „dritter Pädagoge“ fungieren können. Da sich die pädagogischen Konzepte und damit die Raumansprüche verändern, gewinnt die Planung flexibler Räume immer mehr an Bedeutung. Es werden neue und bedarfsgerechte Raumkonzepte geschaffen, die abweichend von vorgegebenen „Klassen-/Schülerkennzahlen“ oder starren Raum- und Funktionsprogrammen unterschiedliche Gestaltungen und Nutzungen zulassen. Gegenwärtig werden Clustermodelle mit integrierten Gemeinschaftsräumen, Departementsysteme, Infrastruktur für Nachmittagsbetreuung, adäquate Lehrarbeitsplätze sowie die Anforderungen an die Digitalisierung in der Planung berücksichtigt.

Planungsstandards für Neubau und Sanierungen im Schulbereich werden auch durch die ÖISS-Richtlinie¹⁷ vorgegeben, die sich insbesondere auf die Beschaffenheit des Raums, die Akustik und den Energiebereich bezieht. Ergänzend dazu berücksichtigt der Nachhaltige Mindeststandard der BIG für Schulbau die Schwerpunk-

GRI 103-1 bis 103-3 SDG 9, 11, 12, 13, 15



HBLA Pitzelstätten, Kärnten, ein Dienstleistungsprojekt der BIG
 Architektur: Klingan/Konzett ZT GesmbH, Foto: Ferdinand Neumueller

te „Ökologische Standards für Baustoffe“, „Lebenszykluskosten“ und „Energie“, die nun in Abstimmung mit dem Nutzer in die Planung aufgenommen werden.

Der Beschluss des Schulentwicklungsplans (SCHEP), der den Rahmen für den Schulbau der kommenden zehn Jahre schafft, wird für das erste Quartal 2020 erwartet. Darin werden sowohl Erweiterungen als auch Neugründungen enthalten sein, die der demographischen Entwicklung folgen. Bereits im Berichtsjahr wurde seitens des Bundesministeriums für Bildung, Wissenschaft und Forschung eine vorgezogene Planerfindung für 18 Projekte bei der BIG beauftragt, um diese Bauvorhaben möglichst rasch in den kommenden Jahren umzusetzen. Aufgrund zunehmender Verknappung von Baulandreserven ist es notwendig, den Gebäudezustand hinsichtlich seiner Optimierungsmöglichkeiten bzw. Reserven zu überprüfen. Dafür ist grundsätzlich die optimierte Nutzung bereits vorhandener Gebäudestrukturen und deren Anpassung an die Nutzerbedürfnisse einem Abbruch und Neubau vorzuziehen, da es bauökologisch nachhaltig ist und die Kosten-Nutzen-Relation verbessert.

Ein Schwerpunkt für Forschungsbeteiligungen der Schulen liegt auf den Themen Raumklima und Belichtung (mehr dazu in Kapitel 7.4.).

WAS WIR DAFÜR TUN

- Langfristige strategische Entwicklung der Liegenschaften
- Bestandsoptimierung und zukunftsorientierte Planung für die Schule der Zukunft
- Stärkung der Partizipation im Planungsprozess
- Beteiligung an Forschungs- und Entwicklungsprojekten

ERGEBNISSE 2019

- Fertigstellung:
 - HBLA Pitzelstätten, ein Dienstleistungsprojekt der BIG für BMNT
 - Muisches Gymnasium, Salzburg: Sanierung und Erweiterung
 - BG/BRG Pestalozzistraße, Graz: Erweiterung (Zubau Nachmittagsbetreuung)
 - BG/BRG Ramsauerstraße, Linz: Erweiterung (Aufstockung TABE-Verlegung Buffet)
- 14 laufende Schulprojekte (ein Neubau und 13 Generalsanierungen, Großteil mit Erweiterung)
- 37 Schulprojekte in Vorbereitung
- 29 Schulprojekte als Drittgeschäft in Vorbereitung und Abwicklung

¹⁷ Österreichisches Institut für Schul- und Sportstättenbau

- Draingarden HTL St. Pölten: 10.000 m² (Parkfläche/Werkstättendach)
- Staatspreis für Architektur und Nachhaltigkeit 2019: Bildungsquartier Seestadt Aspern/Teil 2
- Wiener Stadterneuerungspreis: AHS Wien West mit 2. Platz ausgezeichnet
- Barbara Cappochin International Architecture Prize 2019: Bildungsquartier Seestadt Aspern/Teil 2
- Nominierung für Mies-van-der-Rohe-Award: Bildungsquartier Seestadt Aspern / Teil 2
- Nominierung für Mies-van-der-Rohe-Award: Tourismusschule St. Johann/Tirol
- Partner von GRÜNEzukunftSCHULEN: BRG 16 Schuhmeierplatz und BG/BRG 15 Diefenbachgymnasium, Wien (siehe GB S. 20, 52)
- Grüne Selbstbauwand: Entwicklung eines kosten- und energieeffizienten Prototyps für Schul-Begrünungssystem zum Nachbauen

UNIVERSITÄTEN

Der nachgewiesene Einfluss von Architektur auf den universitären Lehr-, Lern- und Forschungserfolg unterstreicht den Ansatz der BIG, Bauvorhaben mit einer möglichst hohen Qualität zu realisieren und motiviert zur Umsetzung von nachhaltigen Projekten. Auch bei den Universitäten will die BIG ihre marktführende Stellung halten und die Vor-Ort-Präsenz sowie Kundenpartnerschaften stärken. Stetig steigende Hörer- und Hörerinnenzahlen, die laufende Neuentwicklung von Studienprogrammen sowie eine weitreichende Neuregelung der Studienplatzfinanzierung führen weiterhin zu wachsendem Raumbedarf, was sich in zahlreichen Bauprojekten widerspiegelt. Neben der Schaffung von Verdichtung und Optimierung der vorhandenen Ressourcen müssen auch geeignete Reserveflächen gehalten werden, um bei Bedarf flexible, moderne Lösungen anbieten zu können. So werden laufend Liegenschaften

Gemeinsam die Universität der Zukunft gestalten

an strategisch wichtigen Orten für Universitäten gesichert und wird an gemeinsamen Zukunftskonzepten mit den Universitäten gearbeitet.

Der Schwerpunkt bei Neubauten und Sanierungen liegt auf lebenszyklusoptimierten Projekten und der Schaffung nachhaltiger Infrastruktur, die sich flexibel dem teils raschen Wandel der universitären Bildungsangebote und an die Bedürfnisse der Nutzer anpassen kann. Eine intensive Nutzerpartizipation in der Projektentwicklung hilft, die Bedürfnisse der Key Stakeholder optimal umzusetzen.



Startschuss für MED CAMPUS Graz Modul 2, v.l.n.r. Hans-Peter Weiss, Sandra Holasek, Iris Rauskala, Siegfried Nagl, Hellmut Samonigg; Foto: Martin Wiesner

Das Modell des Campus als Ort der Begegnung und Schnittstelle zwischen Lehre, Forschung und Zusammenarbeit von Wissenschaft und Wirtschaft gewinnt immer mehr an Bedeutung – gute Beispiele für derart ganzheitliche Konzepte sind der MED CAMPUS Graz, der Campus Johannes-Kepler-Universität Linz oder der Inffeld-Campus der TU Graz, bei denen die Ansiedelung von Industrie- & Forschungsbetrieben sowie Startups auf universitätsnahen Flächen umgesetzt wurde und wird. Unter Einbeziehung der Stakeholder

Campus vernetzt Wirtschaft und Wissenschaft

wurden über den BIG-Mindeststandard hinausgehende Kriterien für den Universitätsbau definiert. Der damit verbundenen Qualitätssicherung und der Entwicklung langfristiger Strategien kommt dabei große Bedeutung zu, um rechtzeitig auf Entwicklungen wie die Digitalisierung reagieren zu können.

WAS WIR DAFÜR TUN

- Langfristige strategische Entwicklung der Liegenschaften gemeinsam mit den Stakeholdern
- Bestandsoptimierung und zukunftsorientierte Planung für die Universität der Zukunft
- Stärkung der Partizipation im Planungsprozess
- Beteiligung an Forschungs- und Entwicklungsprojekten

ERGEBNISSE 2019

- Fertigstellung: 19 Universitätsprojekte für Neubau und Generalsanierung, darunter
 - Universitätsbibliothek, Graz: Übergabe Sanierung und Erweiterung
 - Brückenkopfgebäude der Kunstuniversität, Linz: Übergabe Sanierung und Erweiterung
- 40 laufende Universitätsprojekte (18 Neubau- und 22 Erweiterungs- und Generalsanierungsprojekte)
- 12 Universitätsprojekte in Vorbereitung
- Nearly Zero student competition 2019: Kooperation mit TU Graz
- Bauherrenpreis für Universität für Angewandte Kunst Wien
- Staatspreis für Architektur und Nachhaltigkeit 2019: Türkenwirt, Universität für Bodenkultur Wien (ÖGNI Platin)
- Nominierung für Mies-van-der-Rohe-Award MED CAMPUS Graz, Modul 1
- Alpen-Adria-Universität, Klagenfurt: Auszeichnung für Campus mit dem Prix Versailles (UNESCO)

GRI 103-1 bis 103-3
SDG 9, 11

8.3. BIG ART – Raum für Kunst am Bau und im Bestand

Die BIG möchte kulturelle Vielfalt und den Dialog zwischen Architektur, Kunst und Menschen fördern. Die unter dem Begriff BIG ART zusammengefassten Kunstaktivitäten sind eine Eigeninitiative der BIG,

BIG ART fördert den Dialog

die direkt den Nutzern der Gebäude zugutekommt und ausschließlich vom Konzern finanziert wird. Die ausgewählten Kunstprojekte sollen mit der entstehenden Architektur mitwachsen und die Möglichkeiten einer Großbaustelle nutzen können. Damit werden sie vielerorts zu einem integrativen Bestandteil der Architektur. Dieser Zugang und die hohe Qualität der künstlerischen Auseinandersetzung zeichnen das Engagement des Unternehmens in der österreichischen Immobilienwirtschaft aus. Ziel ist es, Kunst an ausgesuchten Orten zu zeigen, besonders dort, wo viele unterschiedliche Menschen studieren, lernen, arbeiten, aus- und eingehen. Der BIG ART-Fachbeirat (BAF), der aus Künstlern, Kuratorinnen und Architektinnen besteht, berät bei der Auswahl der einzuladenden Künstlerinnen und stellt die Basisjury für die Kunst & Bau-Wettbewerbe.

Ebenfalls im Bestand der BIG befinden sich einige tausend Kunst- bzw. denkmalpflegerisch interessante Einzelobjekte. Dazu gehören neben den 31 selbst initiierten und bisher realisierten BIG ART-Projekten und

vielen „Kunst am Bau“-Arbeiten aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts auch Bilder, Einrichtungsgegenstände oder Ensembles sowie Objekte von denkmalpflegerischem Interesse. Die Bandbreite der Kunstwerke ist groß: Man findet in den BIG Gebäuden Gemälde, Fotoarbeiten, Skulpturen, Mosaike, Wandmalereien, aber auch Fassadengestaltungen, Fresken, Stuck sowie historische Kachelöfen, Glasfenster, Beleuchtungskörper und vieles mehr. Diese besonderen Güter gilt es zu erhalten, instand zu halten und falls notwendig zu restaurieren.

WAS WIR DAFÜR TUN

- Projektbetreuung durch eigenes BIG ART-Team
- Bestellung des BIG ART-Fachbeirates (BAF)
- Initiierung von ein bis zwei Kunst & Bau-Projekten pro Jahr (abhängig vom Bauvolumen)

ERGEBNISSE 2019

- Skulptur von Roland Göschl, TU Wien: Abschluss Restaurierung
- Restaurierung weiterer Nischen (teilweise in Zusammenarbeit mit dem BDA) des Theatrum Sacrum im ehemaligen Ursulinenkloster, Wien: Fertigstellung eines Gangabschnittes
- Kunst & Bau-Projekt, JKU Campus Linz: Start für Siegerprojekt von Eva Schlegel am neuen Bibliotheksvorplatz sowie Projektstart für den künstlerisch gestalteten Vorhang für die neue Kepler Hall
- Kunst & Bau-Projekt, Universität Wien, St. Marx: Start für Siegerprojekt von Mark Dion
- Kunst & Bau-Wettbewerb für den Neubau des Lehr- und Bürogebäudes der Universität Innsbruck



9. Raum für Innovation und neue Technologien

GRI
103-1 bis
103-3,
102-12
SDG 3, 7,
9, 11, 13,
17

Die BIG bewirtschaftet Immobilien, die heute und morgen unterschiedlichste Funktionen erfüllen müssen. Daher ist es uns ein Anliegen, neue Technologien und Innovationen in Kooperation mit unseren Stakeholdern voranzutreiben. Für nachhaltig zukunftsorientierte Gebäude und den Erhalt der eigenen Wettbewerbsfähigkeit braucht es Innovationen im Kerngeschäft des Unternehmens und neue kreative Ansätze.

Die Schwerpunktsetzung folgt den strategischen Zielen: Bildungsraum der Zukunft und Energie. Kooperations- und Projektanfragen werden durch die Fachabteilungen geprüft und eine Teilnahme nach strategischer Beurteilung intern weiterempfohlen. In

Mit Innovation die Zukunft gestalten

Absprache mit den Mietern wird beispielsweise Raum für Forschungszwecke zur Verfügung gestellt oder übernimmt die BIG koordinierende Tätigkeiten.

Neue Technologien und digitale Vernetzung sind wesentliche Faktoren für langfristig erfolgreiches und nachhaltiges Immobilienmanagement. Daher arbeiten wir an Strategien in Bezug auf Anwendungsfelder, deren Mehrwert und Nutzen für Unternehmen und Kunden.

BIG Point	Neue Technologien werden an und in BIG Gebäuden getestet. Ziel ist Energieeffizienz, emissionsfreie Energienutzung und Wiederverwendung von Bauteilen und -materialien.	SDG 3, 7, 9, 11, 12, 13
Forschung & Innovation 2025.		

WAS WIR DAFÜR TUN

- Forschungsk Kooperationen zu Schwerpunktthemen
- Ergebnismonitoring und Prüfung auf Anwendung für Portfolio
- Interne Innovationsprozesse

ERGEBNISSE 2019

- Net Zero Energy Public Communities der AEE INTEC: Energie-Masterpläne für Universitätsquartiere (siehe GB S. 52 f.), ein Projekt mit AEE – Institut für Nachhaltige Technologien
- Predictive maintenance: ein Pilotversuch von OFM zur Verbrauchserfassung mit Power-Metern in Echtzeit, um vorausschauende Wartung zu erleichtern. Projekt mit der TU Wien unter der Projektleitung von ao. Univ.-Prof. DI Dr. Alexander Redlein, TU Wien

- Studierendenwettbewerb Nearly Zero: zwischen TU Graz und ARE DEVELOPMENT mit Projektpartnerin IMMOVATE: innovative Lösungen zum Thema „Niedrigstenergiebauweise“ am Beispiel Kirchner-Kaserne (siehe GB S. 53). Projekt der TU Graz unter der Projektleitung von Univ.-Prof. BSc(Hons) CEng MCIBSE. Brian Cody, TU Graz
- GRÜNEzukunftSCHULEN: BRG 16 Schuhmeierplatz und BG / BRG 15 Diefenbachgasse, Wien (siehe GB S. 52) unter der Projektleitung von Univ.-Prof. DI Dr. Azra Korjenic, TU Wien
- Grüne Selbstbauwand für Schulen: Entwicklung eines Prototyps für ein kosten- und energieeffizientes Innen-Begrünungssystem zum Nachbauen (siehe GB S. 20, 52). BIG in Kooperation mit der TU und BOKU Wien (GrüneZukunftSchulen) unter der Projektleitung von Univ.-Prof. DI Dr. Azra Korjenic, TU Wien
- SCI_BIM: Scanning and data capturing for Integrated Resources and Energy Assessment using Building Information Modelling: Entwicklung einer Methode zur Steigerung der Ressourcen- und Energieeffizienz durch Anwendung von Georadar- und Laserscan-Technologie für die Erfassung der Geometrie und materiellen Zusammensetzung sowie Modellierung des Use Case Funke Halle. Projekt der TU Wien unter der Projektleitung von Dr. Meliha Honic und Prof. Iva Kovacic¹⁸.

¹⁸ link: <https://www.industriebau.tuwien.ac.at/forschung/forschungsprojekte-i-p/sci-bim/>



10. Kennzahlen im Überblick

Stichtag 31.12.2019

GRI
201-1
SDG
8, 11

	Einheit	2017	2018	2019	
Investitionen in den Wirtschaftsstandort					
KONZERN					
Investitionen Gesamt (inkl. Projektentwicklung für Veräußerung ARE)	Mio. EUR	k. A.	696,6	869,1	
Investitionen in Bestandsimmobilien Gesamt	Mio. EUR	539,9	508,6	610,9	
Investitionen in Bestandsimmobilien: Neubau und Generalsanierungen	Mio. EUR	397,7	362,9	465,0	
Investitionen in Bestandsimmobilien: Instandhaltungen	Mio. EUR	142,2	145,7	145,9	
Investitionen Projektentwicklung für Veräußerung Gesamt	Mio. EUR	k. A.	188,0	258,1	
BIG					
Investitionen in Bestandsimmobilien Gesamt	Mio. EUR	472,0	416,6	515,5	
Investitionen in Bestandsimmobilien: Neubau und Generalsanierungen	Mio. EUR	353,1	294,3	394,6	
Investitionen in Bestandsimmobilien: Instandhaltungen	Mio. EUR	118,9	122,3	120,8	
ARE					
Investitionen Gesamt (inkl. Projektentwicklung für Veräußerung)	Mio. EUR	k. A.	280,0	353,6	
Investitionen in Bestandsimmobilien Gesamt	Mio. EUR	67,9	92,0	95,4	
Investitionen in Bestandsimmobilien: Neubau und Generalsanierungen	Mio. EUR	44,6	68,6	70,4	
Investitionen in Bestandsimmobilien: Instandhaltungen	Mio. EUR	23,3	23,4	25,0	
Investitionen Projektentwicklung für Veräußerung Gesamt	Mio. EUR	k. A.	188,0	258,1	
Werterhalt durch Neubau, Sanierung, Instandhaltung und Instandsetzung ¹⁾					
Anteil der Maßnahmen am Gesamtportfolio seit 1.1.2001 bis Berichtsjahr					
Neubauflächen mit Erweiterungen bezogen auf Konzernfläche (NB+E)					
Konzern: Neubauanteil Gesamt	%	k. A.	13,4	13,9	
BIG: Neubauanteil Gesamt	%	k. A.	12,1	12,6	
ARE: Neubauanteil Gesamt	%	k. A.	1,3	1,3	
Sanierungsflächen bezogen auf Konzernfläche (S)					
Konzern: Sanierungsanteil Gesamt	%	k. A.	19,4	21,3	
BIG: Sanierungsanteil Gesamt	%	k. A.	14,5	16,2	
ARE: Sanierungsanteil Gesamt	%	k. A.	4,9	5,2	
Instandhaltung + Instandsetzungsmaßnahmen (IS+IH) bezogen auf Konzernfläche					
Anteil der IH+IS Maßnahmen	%	k. A.	67,3	64,8	
BIG: Anteil der IH+IS Maßnahmen	%	k. A.	49,8	47,6	
ARE: Anteil der IH+IS Maßnahmen	%	k. A.	17,4	17,2	
Energieeffizienz des Portfolios (Bestand & Neu)					
Anteil der Energieeffizienzklassen am Gesamtportfolio [auf Basis der Netto- und Bruttofläche NRF über Energieausweis EAW ermittelt]. 60 % der Fläche sind noch nach OIB 2007, rund 40 % bereits nach OIB 2015 neu berechnet ²⁾.					
KONZERN					
Energieeffizienzklassen A++, A+ und A bezogen auf Konzernfläche	%	3,7	4,2	3,8	1,3
Energieeffizienzklasse B bezogen auf Konzernfläche	%	24,3	24,8	23,5	11,2
Energieeffizienzklasse C bezogen auf Konzernfläche	%	46,2	46,7	47,1	57,3
Energieeffizienzklassen D–G bezogen auf Konzernfläche	%	25,8	24,3	25,6	30,1
BIG					
Energieeffizienzklassen A++, A+ und A bezogen auf Fläche BIG	%	2,9	3,2	2,8	1,2
Energieeffizienzklasse B bezogen auf Fläche BIG	%	24,6	24,8	21,8	13,3
Energieeffizienzklasse C bezogen auf Fläche BIG	%	49,1	49,6	50,3	56,8
Energieeffizienzklassen D–G bezogen auf Fläche BIG	%	23,4	22,4	25,1	28,7
ARE					
Energieeffizienzklassen A++, A+ und A bezogen auf Fläche ARE	%	5,8	7,0	7,8	1,5
Energieeffizienzklasse B bezogen auf Fläche ARE	%	23,6	25,0	30,3	6,3
Energieeffizienzklasse C bezogen auf Fläche ARE	%	38,3	38,3	34,4	58,6
Energieeffizienzklassen D–G bezogen auf Fläche ARE	%	32,3	29,7	27,5	33,6
Energiemix und erneuerbare Energien					
Energiemix des Portfolios bezogen auf Netto- und Bruttofläche NRF nach Energieträger der Hauptheizsysteme [m² NRF] ³⁾					
KONZERN					
Anteil Gesamtfläche beheizt mit Fernwärme (beinhaltet Biogas)	%	73,9	72,5	75,1	
Anteil Gesamtfläche beheizt mit fossilen Energieträgern	%	21,5	22,4	20,4	
Anteil Gesamtfläche beheizt mit erneuerbaren Energieträgern (Wärmepumpe, Pellets, Hackschnitzel, Thermal etc.) ⁴⁾	%	1,0	4,2	3,6	
Anteil Gesamtfläche beheizt mit Strom (beinhaltet Wärmepumpen bis 2017) ⁵⁾	%	3,6	0,8	0,9	
BIG					
Anteil Gesamtfläche beheizt mit Fernwärme (beinhaltet Biogas)	%	76,2	74,3	77,5	
Anteil Gesamtfläche beheizt mit fossilen Energieträgern	%	20,3	21,4	18,9	
Anteil Gesamtfläche beheizt mit erneuerbaren Energieträgern (Wärmepumpe, Pellets, Hackschnitzel, Thermal etc.) ⁴⁾	%	1,3	3,6	2,9	

SDG
7, 11,
13

	Einheit	2017	2018	2019
Anteil Gesamtfläche beheizt mit Strom (beinhaltet Wärmepumpen bis 2017) ⁵⁾	%	2,2	0,7	0,7
ARE				
Anteil Gesamtfläche beheizt mit Fernwärme (beinhaltet Biogas)	%	67,9	67,3	68,1
Anteil Gesamtfläche beheizt mit fossilen Energieträgern	%	24,6	25,3	24,6
Anteil Gesamtfläche beheizt mit erneuerbaren Energieträgern (Wärmepumpe, Pellets, Hackschnitzel, Thermal etc.) ¹⁾	%	0,2	6,0	5,6
Anteil Gesamtfläche beheizt mit Strom ⁵⁾	%	7,3	1,3	1,7
Energieeinsparung durch Contracting	Einheit	2017	2018	2019
KONZERN ausgenommen Unternehmensbereich Universitäten				
Geplante jährliche Einsparungen⁶⁾				
Geplante jährliche CO ₂ -Einsparung durch neue Contracting-Verträge	[t]	1.600	1.200	1.390
Geplante jährliche Kosteneinsparung durch neue Contracting-Verträge	Mio. EUR	0,48	0,39	0,35
Kumulierte tatsächliche Einsparungen durch Contracting seit 1999 bis einschließlich 2018				
Kumulierte Energieeinsparungen	[MWh]	870.000	930.000	7)
Kumulierte CO ₂ -Einsparung (durch Energieberater des Bundes 1999 festgelegter Umrechnungsfaktor)	[t]	160.000	175.000	7)
Kumulierte Kosteneinsparungen	Mio. EUR	41,0	45,0	7)
Anteil der Mietvertragsflächen, die sich in Contractingverträgen befinden	%	28,0	33,0	36,0
Barrierefreiheit	Einheit	2017	2018	2019
Anteil der Fläche von Gebäuden mit barrierefreiem Zugang⁸⁾ an der Gesamtfläche des Portfolios [%]				
KONZERN	%	82,0	87,3	90,6
BIG	%	81,9	87,2	91,3
ARE	%	82,4	87,6	88,3
Zertifizierungen & Nachhaltige Standards	Einheit	2017	2018	2019
Gebäudezertifikate (in Summe bzw. kumulativ seit 2001)⁹⁾				
KONZERN	Anzahl	k. A.	30	31
BIG	Anzahl	k. A.	24	25
ARE	Anzahl	k. A.	6	6
HBP fertiggestellte Projekte (in Summe bzw. kumulativ seit 2016)	Einheit	2017	2018	2019
KONZERN	Anzahl	k. A.	1	1
BIG	Anzahl	k. A.	1	1
ARE	Anzahl	k. A.	0	0
Flächeneffizienz und Bodeninanspruchnahme (Verdichtung)¹⁰⁾	Einheit	2017	2018	2019
Erzielte Nettoraumfläche (NRF) im Verhältnis zum Gebäudefußabdruck (AOF) (ohne Ankäufe d. ARE) [Berechnung: NRF/AOF aller im Berichtsjahr fertiggestellten Projekte]				
KONZERN	m ²	k. A.	3,31	3,31
BIG	m ²	k. A.	3,23	2,11
ARE	m ²	k. A.	4,18	5,73
Ausgleichsmaßnahmen für Bodeninanspruchnahme	Einheit	2017	2018	2019
Anteil Ausgleichsmaßnahmen aller im Berichtsjahr fertiggestellten Projekte (Neubau, Erweiterung, Sanierung) ohne Ankäufe				
Dachbegrünung Gesamt per 31.12.2019				
KONZERN	m ²	k. A.	k. A.	144.878
BIG	m ²	k. A.	k. A.	123.806
ARE	m ²	k. A.	k. A.	21.072
Dachbegrünung Projekte fertiggestellt im Berichtsjahr				
KONZERN	m ²	k. A.	5.929	6.654
BIG	m ²	k. A.	5.929	6.654
ARE	m ²	k. A.	0	0
Fassadenbegrünungen fertiggestellt im Berichtsjahr				
KONZERN	m ²	k. A.	k. A.	1.236
BIG	m ²	k. A.	k. A.	1.236
ARE	m ²	k. A.	k. A.	0
Neupflanzung Bäume fertiggestellt im Berichtsjahr				
KONZERN	Anzahl	k. A.	257	70
BIG	Anzahl	k. A.	232	56
ARE	Anzahl	k. A.	25	14

¹⁾ Wird seit 2018 berichtet. Sämtliche Flächen der BIG, die nicht neu gebaut, erweitert oder saniert wurden, wurden instandgehalten oder instandgesetzt

²⁾ Für die Darstellung der Energieeffizienzklassen im Jahr 2019 ist ein Splitting erforderlich: Alle 10 Jahre müssen die EAW neu berechnet werden, eine Neuberechnung nach OIB 2015 erfolgte bereits für 40 % der aushangspflichtigen Gebäude.

³⁾ 2018 wurde im pitFm eine Datenbereinigung mit Plausibilisierung durchgeführt, weshalb es hier zu Differenzen (Veränderungen zu 2017) gekommen ist.

⁴⁾ ab 2018 mit Wärmepumpe

⁵⁾ bis 2017 mit Wärmepumpe

⁶⁾ Beziehen sich auf zukünftige, garantierte Einsparungen pro Jahr im Rahmen neuer Contracting-Verträge, die im betreffenden Jahr abgeschlossen wurden. Die angenommenen Einsparungen basieren auf Erfahrungswerten.

⁷⁾ Zahlen können erst im Folgejahr berichtet werden, sobald der Prüfbericht der Monitoringstelle vorliegt.

⁸⁾ Zugang = für mobilitätseingeschränkte Personen bis zur 1. Verteilerebene (Hauptnutzungsfläche). Der Anteil der Fläche, die per Verordnung barrierefrei sein muss, beträgt 2019 für den Konzern 95 %.

⁹⁾ Berichtet wird die Anzahl der verliehenen Zertifikate und der fertiggestellten HBP-Projekte 2001 bis 2019.

¹⁰⁾ Die Zahl drückt aus, wie viele m² NRF je m² Gebäudeabdruck erzielt wurden. Je größer der Wert, desto effizienter. Wenn der Building Footprint nicht vorliegt, wurde als Gebäudefußabdruck = 1.UG [BGF oder EF] herangezogen.

Hinweis: k. A. (= keine Angabe): Daten werden für den Bericht nicht rückwirkend erhoben

11. Kennzahlen Human Resources

Stichtag 31.12.2019

	GRI-Standards	Einheit	2017	2018	2019
Mitarbeitende ¹⁾					
KONZERN					
Mitarbeitende Gesamt (inkl. Geschäftsführung und Führungskräfte)	102-8	Headcounts	934	916	946
Weibliche Mitarbeitende Gesamt	102-8	Headcounts	325	320	325
Männliche Mitarbeitende Gesamt	102-8	Headcounts	609	596	621
BIG					
Mitarbeitende Gesamt	102-8	Headcounts	869	855	881
Weibliche Mitarbeitende	102-8	Headcounts	295	290	295
Männliche Mitarbeitende	102-8	Headcounts	574	565	586
ARE					
Mitarbeitende Gesamt	102-8	Headcounts	65	61	65
Weibliche Mitarbeitende	102-8	Headcounts	30	30	30
Männliche Mitarbeitende	102-8	Headcounts	35	31	35
Mitarbeitende nach Arbeitsverhältnis					
KONZERN					
Mitarbeitende nach unbefristetem/befristetem Arbeitsverhältnis					
Mitarbeitende mit unbefristetem Arbeitsverhältnis Gesamt	102-8	Headcounts	898	914	939
Weibliche Mitarbeitende mit unbefristetem Arbeitsverhältnis	102-8	Headcounts	310	318	322
Männliche Mitarbeitende mit unbefristetem Arbeitsverhältnis	102-8	Headcounts	588	596	617
Mitarbeitende mit befristetem Arbeitsverhältnis Gesamt ²⁾	102-8	Headcounts	36	2	7
Weibliche Mitarbeitende mit befristetem Arbeitsverhältnis	102-8	Headcounts	15	2	3
Männliche Mitarbeitende mit befristetem Arbeitsverhältnis	102-8	Headcounts	21	0	4
Mitarbeitende nach Vollzeit/Teilzeit					
Mitarbeitende mit Vollzeitanstellung Gesamt	102-8	Headcounts	804	784	803
Weibliche Mitarbeitende mit Vollzeitanstellung	102-8	Headcounts	208	204	204
Männliche Mitarbeitende mit Vollzeitanstellung	102-8	Headcounts	596	580	599
Mitarbeitende mit Teilzeitanstellung Gesamt (ohne Karenz)	102-8	Headcounts	110	115	119
Weibliche Mitarbeitende mit Teilzeitanstellung	102-8	Headcounts	98	101	101
Männliche Mitarbeitende mit Teilzeitanstellung	102-8	Headcounts	12	14	18
Mitarbeitende in Karenz Gesamt (Stichtag 31.12.)		Headcounts	20	17	24
Weibliche Mitarbeitende in Karenz (Stichtag 31.12.)	102-8	Headcounts	k. A.	15	20
Männliche Mitarbeitende in Karenz (Stichtag 31.12.)	102-8	Headcounts	k. A.	2	4
BIG					
Mitarbeitende mit befristetem Arbeitsverhältnis Gesamt	102-8	Headcounts	31	2	7
Weibliche Mitarbeitende mit befristetem Arbeitsverhältnis	102-8	Headcounts	k. A.	2	3
Männliche Mitarbeitende mit befristetem Arbeitsverhältnis	102-8	Headcounts	k. A.	0	4
Mitarbeitende mit Teilzeitanstellung Gesamt	102-8	Headcounts	100	106	112
Weibliche Mitarbeitende mit Teilzeitanstellung	102-8	Headcounts	89	93	95
Männliche Mitarbeitende mit Teilzeitanstellung	102-8	Headcounts	11	13	17
Mitarbeitende in Karenz Gesamt (Stichtag 31.12.) ³⁾		Headcounts	17	14	22
Weibliche Mitarbeitende in Karenz (Stichtag 31.12.)	102-8	Headcounts	k. A.	12	18
Männliche Mitarbeitende in Karenz (Stichtag 31.12.)	102-8	Headcounts	k. A.	2	4
ARE					
Mitarbeitende mit befristetem Arbeitsverhältnis Gesamt	102-8	Headcounts	5	0	0
Weibliche Mitarbeitende mit befristetem Arbeitsverhältnis	102-8	Headcounts	k. A.	0	0
Männliche Mitarbeitende mit befristetem Arbeitsverhältnis	102-8	Headcounts	k. A.	0	0
Mitarbeitende mit Teilzeitanstellung Gesamt	102-8	Headcounts	10	9	7
Weibliche Mitarbeitende mit Teilzeitanstellung	102-8	Headcounts	k. A.	8	6
Männliche Mitarbeitende mit Teilzeitanstellung	102-8	Headcounts	k. A.	1	1
Mitarbeitende in Karenz (Stichtag 31.12.) Gesamt		Headcounts	3	3	2
Weibliche Mitarbeitende in Karenz (Stichtag 31.12.)	102-8	Headcounts	k. A.	3	2
Männliche Mitarbeitende in Karenz (Stichtag 31.12.)	102-8	Headcounts	k. A.	0	0
Vielfalt nach Geschlecht					
KONZERN					

	GRI-Standards	Einheit	2017	2018	2019
Weibliche Mitarbeitende Gesamt	405-1	%	35 %	35 %	34 %
Männliche Mitarbeitende Gesamt	405-1	%	65 %	65 %	66 %
Aufsichtsrat					
Weibliche Mitglieder des Aufsichtsrats	405-1	%	50 %	50 %	33 %
Männliche Mitglieder des Aufsichtsrats	405-1	%	50 %	50 %	67 %
Geschäftsführung					
Weibliche Mitglieder der Geschäftsführung	405-1	%	0 %	0 %	0 %
Männliche Mitglieder der Geschäftsführung	405-1	%	100 %	100 %	100 %
Führungskräfte (Abteilungsleitung)					
Weibliche Führungskräfte	405-1	%	30 %	32 %	37,5 %
Männliche Führungskräfte	405-1	%	70 %	68 %	62,5 %
Mitarbeitende (ohne Führungskräfte/Abteilungsleitung)					
Weibliche Mitarbeitende	405-1	%	35 %	35 %	34 %
Männliche Mitarbeitende	405-1	%	65 %	65 %	66 %
BIG					
Weibliche Mitarbeitende	405-1	%	34 %	34 %	33 %
Männliche Mitarbeitende	405-1	%	66 %	66 %	67 %
Aufsichtsrat ⁴⁾					
Weibliche Mitglieder des Aufsichtsrats	405-1	%	50 %	50 %	33 %
Männliche Mitglieder des Aufsichtsrats	405-1	%	50 %	50 %	67 %
Geschäftsführung					
Weibliche Mitglieder der Geschäftsführung	405-1	%	0 %	0 %	0 %
Männliche Mitglieder der Geschäftsführung	405-1	%	100 %	100 %	100 %
Führungskräfte (Abteilungsleitung)					
Weibliche Führungskräfte	405-1	%	33 %	33 %	39 %
Männliche Führungskräfte	405-1	%	67 %	67 %	61 %
Mitarbeitende (ohne Führungskräfte/Abteilungsleitung)					
Weibliche Mitarbeitende	405-1	%	34 %	34 %	33 %
Männliche Mitarbeitende	405-1	%	66 %	66 %	67 %
ARE					
Weibliche Mitarbeitende	405-1	%	46 %	49 %	46 %
Männliche Mitarbeitende	405-1	%	54 %	51 %	54 %
Aufsichtsrat ⁵⁾					
Weibliche Mitglieder des Aufsichtsrats	405-1	%	50 %	67 %	44 %
Männliche Mitglieder des Aufsichtsrats	405-1	%	50 %	33 %	56 %
Geschäftsführung (siehe Geschäftsführung BIG)					
Weibliche Mitglieder der Geschäftsführung	405-1	%	0 %	0 %	0 %
Männliche Mitglieder der Geschäftsführung	405-1	%	100 %	100 %	100 %
Führungskräfte (Abteilungsleitung)					
Weibliche Führungskräfte	405-1	%	20 %	25 %	33 %
Männliche Führungskräfte	405-1	%	80 %	75 %	67 %
Mitarbeitende (ohne Führungskräfte/Abteilungsleitung)					
Weibliche Mitarbeitende	405-1	%	48 %	51 %	47 %
Männliche Mitarbeitende	405-1	%	52 %	49 %	53 %
Vielfalt nach Generationen					
KONZERN					
Mitarbeitende (inkl. Geschäftsführung und Führungskräfte) ⁶⁾					
Mitarbeitende Gesamt < 30 Jahre	405-1	%	62	8 %	6,24 %
Mitarbeitende Gesamt 30–50 Jahre	405-1	%	520	53 %	54,44 %
Mitarbeitende Gesamt > 50 Jahre	405-1	%	352	39 %	39,32 %
Aufsichtsrat					
Mitglieder des Aufsichtsrats < 30 Jahre	405-1	%	k. A.	0 %	11 %
Mitglieder des Aufsichtsrats 30–50 Jahre	405-1	%	k. A.	33 %	33 %
Mitglieder des Aufsichtsrats > 50 Jahre	405-1	%	k. A.	67 %	56 %

	GRI-Standards	Einheit	2017	2018	2019
Geschäftsführung					
Mitglieder der Geschäftsführung < 30 Jahre	405-1	%	0	0 %	0 %
Mitglieder der Geschäftsführung 30–50 Jahre	405-1	%	1	50 %	50 %
Mitglieder der Geschäftsführung > 50 Jahre	405-1	%	1	50 %	50 %
Führungskräfte (Abteilungsleitung)					
Führungskräfte < 30 Jahre	405-1	%	0	0 %	0 %
Führungskräfte 30–50 Jahre	405-1	%	18	77 %	67 %
Führungskräfte > 50 Jahre	405-1	%	5	23 %	33 %
Mitarbeitende (ohne Führungskräfte/Abteilungsleitung)					
Mitarbeitende Gesamt < 30 Jahre	405-1	%	k. A.	8 %	6 %
Mitarbeitende Gesamt 30–50 Jahre	405-1	%	k. A.	53 %	54 %
Mitarbeitende Gesamt > 50 Jahre	405-1	%	k. A.	39 %	39 %
BIG					
Mitarbeitende (inkl. GF und Führungskräfte)					
Mitarbeitende Gesamt < 30 Jahre	405-1	%	55	7 %	6 %
Mitarbeitende Gesamt 30–50 Jahre	405-1	%	472	53 %	53 %
Mitarbeitende Gesamt > 50 Jahre	405-1	%	342	40 %	41 %
Aufsichtsrat					
Mitglieder des Aufsichtsrats < 30 Jahre	405-1	%	k. A.	0 %	11 %
Mitglieder des Aufsichtsrats 30–50 Jahre	405-1	%	k. A.	33 %	33 %
Mitglieder des Aufsichtsrats > 50 Jahre	405-1	%	k. A.	67 %	56 %
Geschäftsführung					
siehe Geschäftsführung Konzern					
Führungskräfte (Abteilungsleitung)					
Führungskräfte < 30 Jahre	405-1	%	0	0 %	0 %
Führungskräfte 30–50 Jahre	405-1	%	13	72 %	61 %
Führungskräfte > 50 Jahre	405-1	%	5	28 %	39 %
Mitarbeitende (ohne Führungskräfte/Abteilungsleitung)					
Mitarbeitende Gesamt < 30 Jahre	405-1	%	6 %	7 %	6 %
Mitarbeitende Gesamt 30–50 Jahre	405-1	%	54 %	52 %	53 %
Mitarbeitende Gesamt > 50 Jahre	405-1	%	40 %	41 %	41 %
ARE					
Mitarbeitende (inkl. GF und Führungskräfte)					
Mitarbeitende Gesamt < 30 Jahre	405-1	%	7	11 %	9,2 %
Mitarbeitende Gesamt 30–50 Jahre	405-1	%	48	71 %	72,3 %
Mitarbeitende Gesamt > 50 Jahre	405-1	%	10	18 %	18,5 %
Aufsichtsrat					
Mitglieder des Aufsichtsrats < 30 Jahre	405-1	%	k. A.	0 %	11 %
Mitglieder des Aufsichtsrats 30–50 Jahre	405-1	%	k. A.	50 %	44 %
Mitglieder des Aufsichtsrats > 50 Jahre	405-1	%	k. A.	50 %	44 %
Geschäftsführung (siehe Geschäftsführung Konzern)					
siehe Geschäftsführung Konzern					
Führungskräfte (Abteilungsleitung)					
Führungskräfte < 30 Jahre	405-1	%	0	0 %	0 %
Führungskräfte 30–50 Jahre	405-1	%	5	100 %	83 %
Führungskräfte > 50 Jahre	405-1	%	0	0 %	17 %
Mitarbeitende (ohne Führungskräfte/Abteilungsleitung)					
Mitarbeitende Gesamt < 30 Jahre	405-1	%	12 %	12,3 %	10 %
Mitarbeitende Gesamt 30–50 Jahre	405-1	%	72 %	68,4 %	71 %
Mitarbeitende Gesamt > 50 Jahre	405-1	%	17 %	19,3 %	19 %
Fluktuation ⁷⁾					
KONZERN					
Austritt Mitarbeitende Gesamt	401-1	Headcounts	57	83	77
Austritte weibliche Mitarbeitende	405-1	Headcounts	14	30	24
Austritte männliche Mitarbeitende	405-1	Headcounts	43	53	53

	GRI-Standards	Einheit	2017	2018	2019
Austritte < 30 Jahre	405-1	Headcounts	2	8	12
Austritte 30–50 Jahre	405-1	Headcounts	29	42	35
Austritte > 50 Jahre	405-1	Headcounts	26	33	30
Neueintritte					
Eintritte Mitarbeitende Gesamt	401-1	Headcounts	69	65	107
Eintritte weibliche Mitarbeitende ¹⁰⁾	401-1	Headcounts	23	25	29
Eintritte männliche Mitarbeitende ¹⁰⁾	401-1	Headcounts	46	40	78
Eintritte < 30 Jahre	405-1	Headcounts	15	13	31
Eintritte 30–50 Jahre	405-1	Headcounts	48	45	63
Eintritte > 50 Jahre	405-1	Headcounts	6	7	13
Eintrittsrates Gesamt (Anteil Neueintritte Mitarbeitende Gesamt)	401-1	%	7 %	7 %	11 %
Eintrittsrates weibliche Mitarbeitende	401-1	%	2 %	3 %	3 %
Eintrittsrates männliche Mitarbeitende	401-1	%	5 %	4 %	8 %
Eintrittsrates < 30 Jahre	405-1	%	2 %	1 %	3 %
Eintrittsrates 30–50 Jahre	405-1	%	5 %	5 %	7 %
Eintrittsrates > 50 Jahre	405-1	%	1 %	1 %	1 %
Fluktuationsrates Gesamt⁸⁾	401-1	%	5 %	7,6 %	7,0 %
Fluktuationsrates weibliche Mitarbeitende ^{8) 9)}	405-1	%	k. A.	7,7 %	5,7 %
Fluktuationsrates männliche Mitarbeitende ^{8) 9)}	405-1	%	k. A.	7,6 %	7,7 %
Fluktuationsrates < 30 Jahre ⁸⁾	405-1	%	k. A.	10,7 %	12,0 %
Fluktuationsrates 30–50 Jahre ⁸⁾	405-1	%	k. A.	7,4 %	6,3 %
Fluktuationsrates > 50 Jahre ⁸⁾	405-1	%	k. A.	7,3 %	6,8 %
BIG					
Austritt Mitarbeitende Gesamt	401-1	Headcounts	52	75	72
Austritte weibliche Mitarbeitende	401-1	Headcounts	12	29	22
Austritte männliche Mitarbeitende	401-1	Headcounts	40	46	50
Austritte < 30 Jahre	405-1	Headcounts	1	7	11
Austritte 30–50 Jahre	405-1	Headcounts	25	37	31
Austritte > 50 Jahre	405-1	Headcounts	26	31	30
Eintritt Mitarbeitende Gesamt	401-1	Headcounts	57	59	98
Eintritte weibliche Mitarbeitende ¹⁰⁾	401-1	Headcounts	19	22	27
Eintritte männliche Mitarbeitende ¹⁰⁾	401-1	Headcounts	38	37	71
Eintritte < 30 Jahre	405-1	Headcounts	10	11	28
Eintritte 30–50 Jahre	405-1	Headcounts	41	42	57
Eintritte > 50 Jahre	405-1	Headcounts	6	6	13
Eintrittsrates Gesamt (Anteil Neueintritte Mitarbeitende Gesamt)	401-1	%	7 %	7 %	11 %
Eintrittsrates < 30 Jahre	405-1	%	1 %	1 %	3 %
Eintrittsrates 30–50 Jahre	405-1	%	5 %	5 %	7 %
Eintrittsrates > 50 Jahre	405-1	%	1 %	1 %	2 %
Fluktuationsrates Gesamt⁸⁾	401-1	%	6 %	7 %	7 %
Fluktuationsrates weibliche Mitarbeitende ^{8) 9)}	405-1	%	k. A.	8,2 %	5,7 %
Fluktuationsrates männliche Mitarbeitende ^{8) 9)}	405-1	%	k. A.	6,9 %	7,7 %
Fluktuationsrates < 30 Jahre ⁸⁾	405-1	%	k. A.	11 %	12 %
Fluktuationsrates 30–50 Jahre ⁸⁾	405-1	%	k. A.	7 %	6 %
Fluktuationsrates > 50 Jahre ⁸⁾	405-1	%	k. A.	7 %	7 %
ARE					
Austritt Mitarbeitende Gesamt	401-1	Headcounts	5	8	6
Austritte weibliche Mitarbeitende ¹⁰⁾	401-1	Headcounts	2	1	3
Austritte männliche Mitarbeitende ¹⁰⁾	401-1	Headcounts	3	7	3
Austritte < 30 Jahre	405-1	Headcounts	1	1	1
Austritte 30–50 Jahre	405-1	Headcounts	4	5	4
Austritte > 50 Jahre	405-1	Headcounts	0	2	1
Eintritt Mitarbeitende Gesamt	401-1	Headcounts	12	6	10
Eintritte weibliche Mitarbeitende	401-1	Headcounts	4	3	3
Eintritte männliche Mitarbeitende	401-1	Headcounts	8	3	7

	GRI-Standards	Einheit	2017	2018	2019
Eintritte < 30 Jahre	405-1	Headcounts	5	2	3
Eintritte 30–50 Jahre	405-1	Headcounts	7	3	6
Eintritte > 50 Jahre	405-1	Headcounts	0	1	1
Eintrittsrate Gesamt (Anteil Neueintritte Mitarbeitende Gesamt)	401-1	%	18 %	10 %	15 %
Eintrittsrate < 30 Jahre	405-1	%	8 %	3 %	5 %
Eintrittsrate 30–50 Jahre	405-1	%	11 %	5 %	9 %
Eintrittsrate > 50 Jahre	405-1	%	0 %	2 %	2 %
Fluktuationsrate Gesamt⁸⁾	401-1	%	8 %	15 %	8 %
Fluktuationsrate weibliche Mitarbeitende ^{8) 9)}	405-1	%	k. A.	9 %	9 %
Fluktuationsrate männliche Mitarbeitende ^{8) 9)}	405-1	%	k. A.	21 %	8 %
Fluktuationsrate < 30 Jahre ⁸⁾	405-1	%	k. A.	11 %	10 %
Fluktuationsrate 30–50 Jahre ⁸⁾	405-1	%	k. A.	12 %	8 %
Fluktuationsrate > 50 Jahre ⁸⁾	405-1	%	k. A.	36 %	8 %
Aus- und Weiterbildung					
KONZERN					
Aus- und Weiterbildungsstunden Gesamt ¹¹⁾	404-1	Stunden	15731	22489	18863
Durchschnittliche Aus- und Weiterbildungsstunden pro Mitarbeitenden Gesamt (inkl. Führungskräfte und Geschäftsführung)	404-1	Stunden	17	25	20
Durchschnittliche Aus- und Weiterbildungsstunden pro weibliche Mitarbeitende	404-1	Stunden	21	26	21
Durchschnittliche Aus- und Weiterbildungsstunden pro männliche Mitarbeitenden	404-1	Stunden	15	24	19
Durchschnittliche Aus- und Weiterbildungsstunden für Führungskräfte (inkl. Führungskräfte+Geschäftsführung)	404-1	Stunden	93	37	43
Durchschnittliche Aus- und Weiterbildungsstunden für Mitarbeitende (ohne Führungskräfte und Geschäftsführung)	404-1	Stunden	15	24	19
BIG					
Aus- und Weiterbildungsstunden Gesamt	404-1	Stunden	14107	20842	15477
Durchschnittliche Aus- und Weiterbildungsstunden pro Mitarbeitenden Gesamt (inkl. Führungskräfte und Geschäftsführung)	404-1	Stunden	17	24	18
Durchschnittliche Aus- und Weiterbildungsstunden pro weibliche Mitarbeitende	404-1	Stunden	21	27	18
Durchschnittliche Aus- und Weiterbildungsstunden pro männliche Mitarbeitenden	404-1	Stunden	14	23	17
Durchschnittliche Aus- und Weiterbildungsstunden für Führungskräfte (inkl. Führungskräfte und Geschäftsführung)	404-1	Stunden	115	41	32
Durchschnittliche Aus- und Weiterbildungsstunden für Mitarbeitende/innen (ohne Führungskräfte und Geschäftsführung)	404-1	Stunden	14	24	17
ARE					
Aus- und Weiterbildungsstunden Gesamt	404-1	Stunden	1624	1647	3386
Durchschnittliche Aus- und Weiterbildungsstunden pro Mitarbeitenden Gesamt (inkl. Führungskräfte und Geschäftsführung)	404-1	Stunden	25	27	52
Durchschnittliche Aus- und Weiterbildungsstunden pro weibliche Mitarbeitende	404-1	Stunden	25	22	50
Durchschnittliche Aus- und Weiterbildungsstunden pro männliche Mitarbeitenden	404-1	Stunden	25	32	54
Durchschnittliche Aus- und Weiterbildungsstunden für Führungskräfte (inkl. Führungskräfte und Geschäftsführung)	404-1	Stunden	12	21	80
Durchschnittliche Aus- und Weiterbildungsstunden für Mitarbeitende/innen (ohne Führungskräfte und Geschäftsführung)	404-1	Stunden	26	27	49
Abwesenheiten wegen Krankheit oder Unfall¹²⁾					
KONZERN					
Durchschnittliche Abwesenheitstage pro Mitarbeitenden	403-2	Tage	11,8	11,4	11,9
Abwesenheitsrate Gesamt	403-2	%	5,0 %	4,7 %	5,2 %
Abwesenheitsrate weibliche Mitarbeitende ⁹⁾	403-2	%	k. A.	5,6 %	5,9 %
Abwesenheitsrate männliche Mitarbeitende ⁹⁾	403-2	%	k. A.	4,3 %	4,8 %
BIG					
Durchschnittliche Abwesenheitstage pro Mitarbeitenden	403-2	Tage	12,3	11,7	12,1
Abwesenheitsrate Gesamt	403-2	%	5,2 %	4,9 %	5,3 %

	GRI-Standards	Einheit	2017	2018	2019
Abwesenheitsrate weibliche Mitarbeitende ⁹⁾	403-3	%	k. A.	5,9 %	6,0 %
Abwesenheitsrate männliche Mitarbeitende ⁹⁾	403-4	%	k. A.	4,4 %	4,9 %
ARE					
Durchschnittliche Abwesenheitstage pro Mitarbeitenden	403-2	Tage	5	6	9,1
Abwesenheitsrate Gesamt	403-2	%	2,2%	2,7 %	3,9 %
Abwesenheitsrate weibliche Mitarbeitende ⁹⁾	403-3	%	k. A.	3,6 %	5,0 %
Abwesenheitsrate männliche Mitarbeitende ⁹⁾	403-4	%	k. A.	2,0 %	3,0 %
Arbeitsunfälle ¹³⁾					
KONZERN					
Arbeitsunfälle Gesamt	403-2	Anzahl	3	4	7
Unfälle am Arbeitsplatz (ohne Wegunfälle)	403-2	Anzahl	3	4	3
Arbeitsunfälle am Arbeitsplatz pro 200.000 Arbeitsstunden	403-2	Anzahl	0,4	0,6	0,4
Arbeitsunfälle am Arbeitsplatz pro 200.000 Arbeitsstunden weiblich	403-3	Anzahl	0,9	0,0	0,0
Arbeitsunfälle am Arbeitsplatz pro 200.000 Arbeitsstunden männlich	403-4	Anzahl	0,2	0,8	0,6
BIG					
Arbeitsunfälle Gesamt	403-2	Anzahl	3	4	7
Arbeitsunfälle am Arbeitsplatz pro 200.000 Arbeitsstunden	403-2	Anzahl	0,5	0,6	0,5
Arbeitsunfälle am Arbeitsplatz pro 200.000 Arbeitsstunden weiblich	403-3	Anzahl	1,0	0,0	0,0
Arbeitsunfälle am Arbeitsplatz pro 200.000 Arbeitsstunden männlich	403-4	Anzahl	0,2	0,9	0,7
ARE					
Arbeitsunfälle Gesamt	403-2	Anzahl	0	0	0
Ausfallstage nach Arbeitsunfall					
KONZERN					
Arbeitsausfalltagerate nach Arbeitsunfall Gesamt	403-2	%	k. A.	0,1 %	0,05 %
Arbeitsausfalltagerate nach Arbeitsunfall weibliche Mitarbeitende	403-3	%	k. A.	0,0 %	0,01 %
Arbeitsausfalltagerate nach Arbeitsunfall männliche Mitarbeitende	403-4	%	k. A.	0,1 %	0,04 %
BIG					
Arbeitsausfalltagerate nach Arbeitsunfall Gesamt	403-2	%	k. A.	0,1 %	0,05%
Arbeitsausfalltagerate nach Arbeitsunfall weibliche Mitarbeitende	403-3	%	k. A.	0,0 %	0,01 %
Arbeitsausfalltagerate nach Arbeitsunfall männliche Mitarbeitende	403-4	%	k. A.	0,1 %	0,04 %
ARE					
Arbeitsausfalltagerate nach Arbeitsunfall Gesamt	403-2	%	k. A.	0,0 %	0,0 %
Arbeitsausfalltagerate nach Arbeitsunfall weibliche Mitarbeitende	403-3	%	k. A.	0,0 %	0,0 %
Arbeitsausfalltagerate nach Arbeitsunfall männliche Mitarbeitende	403-4	%	k. A.	0,0 %	0,0 %
Angaben Betriebsdienstliche Leistungen (Jobticket, Gesundheitsvorsorge, Obstkorb)					
KONZERN					
Mitarbeitende denen betriebsdienstliche Leistungen zugute kommen Gesamt	401-2	%	100 %	100 %	100 %
Compliance/Korruptionsprävention					
KONZERN					
Information ¹⁵⁾					
Mitglieder des Aufsichtsrats/Geschäftsführung, die in Bezug auf Korruptionsprävention informiert wurden ¹⁴⁾	205-2	Headcounts	k. A.	100 %	100 %
Führungskräfte (Abteilungsleitung), die in Bezug auf Korruptionsprävention informiert wurden	205-2	Headcounts	23	22	24
Mitarbeitende, ohne Führungskräfte, die in Bezug auf Korruptionsprävention informiert wurden	205-2	Headcounts	909	892	920
Mitarbeitende Gesamt, die in Bezug auf Korruptionsprävention informiert wurden (inkl. Führungskräfte)	205-2	Headcounts	932	914	944
Anteil Gesamt Mitarbeitende die in Bezug auf Korruptionsprävention informiert wurden	205-2	%	k. A.	100 %	100 %
Schulungen ¹⁶⁾					
Mitglieder des Aufsichtsrats/Geschäftsführung, die in Bezug auf Korruptionsprävention geschult wurden	205-2	Headcounts	k. A.	k. A.	0

	GRI-Standards	Einheit	2017	2018	2019
Führungskräfte (Abteilungsleitung), die in Bezug auf Korruptionsprävention geschult wurden	205-2	Headcounts	23	22	22
Mitarbeitende ohne Führungskräfte, die in Bezug auf Korruptionsprävention geschult wurden	205-2	Headcounts	740	764	862
Mitarbeitende Gesamt, die in Bezug auf Korruptionsprävention geschult wurden	205-2	Headcounts	763	786	884
Anteil Mitarbeitende Gesamt, die in Bezug auf Korruptionsprävention geschult wurden ^{17) 18)}	205-2	%	100 %	86 %	94 %
Disziplinaire Maßnahmen aufgrund von tatsächlichen Compliance-Verstößen					
Fälle von Compliance-Verstößen von Mitarbeitenden, in denen es zu einer disziplinierten Maßnahme kam (ohne Auflösung des Dienstverhältnisses)	205-3	Headcounts	1	0	0
Fälle von Compliance-Verstößen von Mitarbeitenden, in denen es zu einer Auflösung des Dienstverhältnisses kam	205-3	Headcounts	1	0	0
Fälle von Compliance-Verstößen von Geschäftspartnern, in denen es zu einer Auflösung des Vertrages bzw. zu keiner Verlängerung mehr kam	205-3	Headcounts	k. A.	k. A.	0

¹⁾ Da die Anzahl der Mitarbeitenden lt. GRI zum Stichtag 31.12.2019 berichtet werden muss, im Geschäftsbericht des Konzerns aber einen Jahresdurchschnitt darstellen, weichen die Zahlen der Mitarbeitenden im IFRS von jenen des NFI ab.

²⁾ Seit 2018 werden die Probezeiten bei Neueintritten nicht mehr als Befristung gerechnet, wenn das Arbeitsverhältnis in ein unbefristetes übergegangen ist.

³⁾ Während 2017 für den Berichtsraum berichtet wurde, ist ab 2018 die stichtagsbezogene Anzahl relevant.

⁴⁾ ident mit BIG Konzern-Aufsichtsrat

⁵⁾ ARE hat seit 2017 einen eigenen Aufsichtsrat

⁶⁾ 2017 wurden absolute Werte angegeben, ab 2018 wird der Anteil in Prozent berichtet

⁷⁾ davon nicht umfasst: Rückkehr von Mutterschaftsschutz, Karenz, Militär- und Zivildienst, Sabbatical, Bildungskarenz.

⁸⁾ Personalstand per Jahresultimo nach Schlüter Formel: $\text{Fluktuationsquote} = \frac{\text{Abgänge lfd. Jahr}}{(\text{Personalstand Vorjahr} + \text{Zugänge lfd. Jahr})} * 100$

⁹⁾ Berechnung erfolgt nicht auf Konzernbasis, sondern im Verhältnis zu Geschlecht

¹⁰⁾ Im Berichtsjahr sind die Neuzugänge von männlichen Mitarbeitenden deutlich höher als 2018, da diese zu einem Großteil im stark technisch orientierten Facility- und Objektmanagement erfolgten und der Anteil weiblicher Interessenten in diesem Bereich tendenziell geringer ist.

¹¹⁾ Ausbildungstag = Basis ist eine durchschnittliche Sollarbeitszeit von 7 Stunden

¹²⁾ Krankenstandstage: ab 1. Tag erfasst (ab 3. Tag gemeldet)

¹³⁾ Meldepflichtige Arbeitsunfälle, (ab 1. Tag erfasst) ab 3. Tag gemeldet

¹⁴⁾ Mit Geschäftsordnung abgedeckt, darüber hinaus haben alle AR-Mitglieder eine zusätzliche Information erhalten.

¹⁵⁾ Informationen bezüglich Unternehmensethik und Korruptionsprävention

¹⁶⁾ Schulungen bezüglich Unternehmensethik und Korruptionsprävention

¹⁷⁾ Der Anteil der geschulten Personen liegt unter 100 % aufgrund unterjähriger Ein- und Austritte.

¹⁸⁾ per 31.12.2019 offener Bildungsbedarf: 60 Mitarbeitende (inkl. FK), davon 55 BIG, 5 ARE (davon jeweils 1 FK BIG & ARE)

Wien, 11. März 2020

Die Geschäftsführung

DI Hans-Peter Weiss

DI Wolfgang Gleissner

12. GRI Content Index

Die Erstellung des Berichtes erfolgte nach den GRI Standards 2016 in Übereinstimmung mit der Option „Kern“. Sämtliche Verweise beziehen sich auf die GRI Standard Disclosures 2016. Die Berichterstattung findet jährlich statt. Der Berichtszeitraum für die veröffentlichten Kennzahlen und Beschreibungen umfasst das

Geschäftsjahr und somit den Zeitraum von 1.1.2019–31.12.2019. Alle veröffentlichten Daten umfassen die Bundesimmobilien GmbH (BIG), deren Tochter ARE Austrian Real Estate GmbH (ARE) und deren Tochter ARE Real Estate Development GmbH (ARE DEVELOPMENT).

GRI-Standard	Angabe	Verweise	Anmerkungen & Auslassungen
GRI 101: Grundlagen 2016			
GRI 102: Allgemeine Angaben 2016			
Organisationsprofil			
102-1	Name der Organisation	NFI S. 7, 53	BIG-Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.
102-2	Aktivitäten, Marken, Produkte und Dienstleistungen	NFI S. 7	Immobilienentwicklung und -bewirtschaftung
102-3	Ort des Hauptsitzes	NFI S. 7, 53	Wien
102-4	Betriebsstätten	Konzern-Geschäftsbericht, Karte Ausgewählte Projekte 2019	
102-5	Eigentumsverhältnisse und Rechtsform	NFI S. 7	
102-6	Belieferte Märkte	NFI S. 7	Österreich
102-7	Größe der Organisation	Konzern-Geschäftsbericht, Pkt. 3. Geschäfts- und Ergebnisentwicklung	
102-8	Informationen zu Angestellten und sonstigen Mitarbeitern	NFI S. 16, 40	Es wird kein signifikanter Anteil der Aktivitäten der Organisation durch Mitarbeiter verrichtet, die keine regulären Beschäftigten sind.
102-9	Lieferkette	NFI S. 7	
102-10	Signifikante Änderungen in der Organisation und ihrer Lieferkette		2019 keine signifikanten Änderungen erfolgt
102-11	Vorsorgeansatz oder Vorsorgeprinzip	NFI S. 14, 16	Im Rahmen des BIG Umweltmanagementsystems gemäß ISO 14001 sowie ISO 45001 (Arbeitssicherheit und Gesundheit) für alle Standorte
102-12	Externe Initiativen	nachhaltigkeit.big.at/ Kooperationen	
102-13	Mitgliedschaft in Verbänden	nachhaltigkeit.big.at/ Mitgliedschaften	
STRATEGIE			
102-14	Erklärung der höchsten Entscheidungsträger	NFI S. 3	
Ethik und Integrität			
102-16	Werte, Grundsätze, Standards und Verhaltensnormen	NFI S. 10, nachhaltigkeit.big.at www.big.at (Code of Conduct)	
Unternehmensführung			
102-18	Führungsstruktur	Konzern-Geschäftsbericht S. 50	Corporate-Governance-Bericht auch auf www.big.at
Einbindung von Stakeholdern			
102-40	Liste der Stakeholder-Gruppen	NFI S. 20, nachhaltigkeit.big.at	siehe Grafik Anspruchsgruppen
102-41	Tarifverträge		Sämtliche Mitarbeiter unterliegen Kollektivvereinbarungen bzw. dem Bundesbedienstetengesetz
102-42	Ermittlung und Auswahl der Stakeholder	NFI S. 11 ff.	
102-43	Ansatz für Einbindung der Stakeholder	NFI S. 11 ff.	
102-44	Wichtige Themen und hervorgebrachte Anliegen	NFI S. 12, 13 ff.	siehe Wesentlichkeitsgrafik

GRI-Standard	Angabe	Verweise	Anmerkungen & Auslassungen
Vorgehensweise bei der Berichterstattung			
102-45	Entitäten, die in den Konzernabschlüssen erwähnt werden		Berichtsgrenzen entsprechen dem voll-konsolidierten Jahresabschluss
102-46	Bestimmung von Berichtsinhalt und Themenabgrenzung	NFI S. 12 ff.	Siehe Beschreibung Wesentlichkeitsprozess
102-47	Liste der wesentlichen Themen	NFI S. 12 ff., nachhaltigkeit.big.at	Siehe Wesentlichkeitsmatrix
102-48	Neuformulierung der Informationen		Kapitel „Nachhaltige Wertsteigerung“ findet sich nun in Kapitel „Das Unternehmen“ (vormals: Raum für Gesellschaft)
102-49	Änderungen bei der Berichterstattung		Keine im Vergleich zur Vorjahresberichterstattung
102-50	Berichtszeitraum	NFI S. 4, 53	1.1.2019–31.12.2019
102-51	Datum des aktuellsten Berichts		Mai 2019
102-52	Berichtszyklus	NFI S. 4	vormals zweijährig, seit 2017 jährlich
102-53	Kontaktangaben bei Fragen zum Bericht	NFI S. 53	nachhaltigkeit@big.at
102-54	Aussagen zu Berichterstattung in Übereinstimmung mit den GRI-Standards	NFI S. 47	siehe oben angeführte Einleitung zum GRI Content Index
102-55	GRI-Inhaltsindex	NFI S. 47	
102-56	Externe Prüfung	siehe Prüfbericht, NFI S. 51	Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH
Das Unternehmen BIG			
Wesentliches Thema: Investitionen in den Wirtschaftsstandort			
GRI 103: Managementansatz	103-1: Erläuterung der wesentlichen Themen und ihrer Abgrenzungen	NFI S. 8 nachhaltigkeit.big.at	
	103-2: Der Managementansatz und seine Bestandteile	NFI S. 8	
	103-3: Beurteilung des Managementansatzes	NFI S. 8	
GRI 201: Wirtschaftliche Leistung	201-1: Unmittelbarer erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert	Konzern-Geschäftsbericht Pkt. Geschäfts- und Ergebnisentwicklung	Der unmittelbar erzeugte wirtschaftliche Wert wird nicht gesondert angeführt und ergibt sich aus den veröffentlichten Angaben im Konzern-Geschäftsbericht. Unmittelbar erzeugter wirtschaftlicher Wert siehe Konzernergebnisrechnung; ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert siehe Konzernergebnisrechnung
Eigener Indikator	Investitionen in Bestandsimmobilien Gesamt/Neubau und Generalsanierungen/ Instandhaltung	NFI S. 8	
Wesentliches Thema: Nachhaltige Wertsteigerung			
Eigener Indikator	Sanierung und Instandhaltung	NFI S. 7	
Wesentliches Thema: Compliance und Corporate Governance			
GRI 103:	103-3: Beurteilung des Managementansatzes	NFI S. 10	
	103-2: Der Managementansatz und seine Bestandteile	NFI S. 10	
	103-3: Beurteilung des Managementansatzes	NFI S. 10	
GRI 205: Korruptionsbekämpfung	205-2: Kommunikation und Schulungen zu Richtlinien und Verfahren zur Korruptionsbekämpfung	NFI S. 10, 45, 46	
	205-3: Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Maßnahmen	NFI S. 10, 45, 46	
GRI 206: Wettbewerbswidriges Verhalten	206-1: Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell- und Monopolbildung	NFI S. 10, 45, 46	
GRI 307: Umwelt-Compliance 2016	307-1: Nichteinhaltung von Umweltschutzgesetzen und -verordnungen	NFI S. 10, 45, 46	
Wesentliches Handlungsfeld: Raum für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter			
GRI 103: Managementansatz	103-1: Erläuterung der wesentlichen Themen und Abgrenzungen	NFI S. 16 ff.	
	103-2: Der Managementansatz und seine Bestandteile	NFI S. 16 ff.	Zusätzliche Information: Einrichtung eines dauerhaften Betriebsrats

GRI-Standard	Angabe	Verweise	Anmerkungen & Auslassungen
	103-3: Beurteilung des Managementansatzes	NFI S. 16 ff.	
Wesentliches Thema: Moderner Arbeitgeber inkl. Life-Work-Balance & Diversität			
GRI 405: Diversität und Chancengleichheit	405-1: Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten	NFI S. 16, 41	Im Berichtsjahr sind die Neuzugänge von männlichen Mitarbeitenden deutlich höher als 2018, da diese zu einem Großteil im stark technisch orientierten Facility- und Objektmanagement erfolgten und der Anteil weiblicher Interessentinnen in diesem Bereich tendenziell geringer ist. Zu Diversität in Kontrollorganen siehe Corporate Governance-Bericht auf www.big.at oder Konzern-Geschäftsbericht.
GRI 401: Beschäftigung	401-1: Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation	NFI S. 16, 42, 43	
GRI 406: Diskriminierungsfreiheit	406-1: Diskriminierungsfälle und ergriffene Abhilfemaßnahmen	NFI S. 17	Keine gemeldeten Fälle von Diskriminierung im Berichtszeitraum.
GRI 402: Arbeitnehmer-Arbeitgeber-Verhältnis	402-1: Mindestmitteilungsfrist für betriebliche Änderungen		Gesetzeskonform wird der Betriebsrat umgehend vor etwaigen größeren Umstrukturierungsmaßnahmen informiert.
Wesentliches Thema: Gesundheit und Arbeitssicherheit			
GRI 403: Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	403-1: Repräsentation von Mitarbeitern in formellen Arbeitgeber-Mitarbeiter-Ausschüssen für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	NFI S. 16	Betriebsrat und Sicherheitsfachkräfte sind für 100 % der Mitarbeitenden installiert; Betriebsärztin, aktuelle Gesundheitsmaßnahmen für alle Mitarbeitenden gehen auf ein zentral installiertes Gesundheitsteam zurück.
	403-2: Art und Rate der Verletzungen, Berufskrankheiten, Arbeitsausfalltage, Abwesenheit und Zahl der arbeitsbedingten Todesfälle	NFI S. 17, 18, 44, 45	Im Berichtszeitraum keine tödlichen Arbeitsunfälle am Arbeitsplatz. Aufgrund des geringen Einsatzes von Leasingkräften/Kontraktoren im Zuge der BIG Verwaltungstätigkeiten keine Differenzierung der Unfallkennzahlen für diese Stakeholdergruppe. Darstellung der Ausfalltagerate ab 2018.
Wesentliches Thema: Aus- und Weiterbildung, Wissensmanagement			
GRI 404: Aus- und Weiterbildung	404-1: Durchschnittliche Stundenanzahl der Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten	NFI S. 18	
	404-2: Programme zur Verbesserung der Kompetenzen der Angestellten und zur Übergangshilfe	NFI S. 18	
Wesentliches Handlungsfeld: Raum für Kundinnen und Kunden			
GRI 103: Managementansatz	103-1: Erläuterung der wesentlichen Themen und Abgrenzungen	NFI S. 20, 21	
	103-2: Der Managementansatz und seine Bestandteile	NFI S. 20, 21	
	103-3: Beurteilung des Managementansatzes	NFI S. 20, 21	
Wesentliches Thema: Kundenorientiertes Bauen, Sanieren und Bewirtschaften der Gebäude			
Eigener Indikator	Durchgeführte Umfragen und Partizipationsprozesse	NFI S. 20, 21	
Wesentliches Handlungsfeld: Raum für nachhaltige Gebäude			
GRI 103: Managementansatz	103-1: Erläuterung der wesentlichen Themen und Abgrenzungen	NFI S. 22 ff.	
	103-2: Der Managementansatz und seine Bestandteile	NFI S. 22 ff.	
	103-3: Beurteilung des Managementansatzes	NFI S. 22 ff.	
Wesentliches Thema: Energieeffizienz in Planung, Bau und Betrieb			
Eigener Indikator	Anteil der Energieeffizienzklassen am Gesamtportfolio [auf Basis von Nettoraumfläche NRF] nach OIB 2007/OIB 2015	NFI S. 23, 24, 38	Im Jahr 2019 wurden rund 3.600.000 m ² Bruttogrundfläche (BGF) nach dem neuen Energieausweis Konzept gemäß OIB-RI6-2015 neu berechnet. Das betrifft rund 40 % der zu bewertenden Gebäudeflächen. Die restlichen 60 % sind für heuer nach wie vor nach OIB 2007 ausgewiesen.

GRI-Standard	Angabe	Verweise	Anmerkungen & Auslassungen
Wesentliches Thema: Erneuerbare Energie			
Eigener Indikator	Energiemix des Portfolios bezogen auf Nettoraumfläche NRF nach Energieträger der Hauptheizsysteme [m² NFR]	NFI S. 24, 38	
Wesentliches Thema: Gesundes Raumklima			
Derzeit kein aussagekräftiger Indikator verfügbar	Da dieses Thema aus vielen Komponenten besteht, ist ein Indikator nicht vorhanden	NFI S. 27, 28	Berücksichtigung in Nachhaltigem Mindeststandard
Wesentliches Thema: Ökologische Baustoffe			
Derzeit kein aussagekräftiger Indikator verfügbar	Da dieses Thema aus vielen Komponenten besteht, ist ein Indikator nicht vorhanden	NFI S. 26, 27	Berücksichtigung in Nachhaltigem Mindeststandard
Wesentliches Thema: Sicherheit der Nutzer/-innen, Barrierefreiheit und Diversität			
Eigener Indikator	Anteil der Fläche von Gebäuden mit barrierefreiem Zugang an der Gesamtfläche des Portfolios [%]	NFI S. 28, 29	
Wesentliches Thema: Flächeninanspruchnahme und -versiegelung			
Eigener Indikator	Gebäudeabdruck (Building Footprint) im Verhältnis zur erzielten Nettoraumfläche der im Berichtsjahr fertig gestellten Projekte	NFI S. 29, 30	
Eigener Indikator	Anteil Ausgleichsmaßnahmen Begrünung Fassaden der im Berichtsjahr fertig gestellten Projekte	NFI S. 29, 30, 39	
Eigener Indikator	Anteil Ausgleichsmaßnahmen Begrünung Dach der im Berichtsjahr fertig gestellten Projekte	NFI S. 29, 30, 39	
Eigener Indikator	Anteil Ausgleichsmaßnahmen Bäume der im Berichtsjahr fertig gestellten Projekte	NFI S. 29, 30, 39	
Wesentliches Thema: Nachhaltige Mobilität			
Derzeit kein aussagekräftiger Indikator verfügbar	Da dieses Thema aus vielen Komponenten besteht, ist ein Indikator nicht vorhanden	NFI S. 31	Berücksichtigung in Nachhaltigem Mindeststandard
Wesentliches Handlungsfeld: Raum für Gesellschaft			
GRI 103: Managementansatz	103-1: Erläuterung der wesentlichen Themen und Abgrenzungen	NFI S. 32 ff.	
	103-2: Der Managementansatz und seine Bestandteile	NFI S. 32 ff.	
	103-3: Beurteilung des Managementansatzes	NFI S. 32 ff.	
Wesentliches Thema: Architektur			
Derzeit kein aussagekräftiger Indikator verfügbar	Da dieses Thema aus vielen Komponenten besteht, ist ein Indikator nicht vorhanden	NFI S. 32	
Wesentliches Thema: Bildungsräume der Zukunft			
Derzeit kein aussagekräftiger Indikator verfügbar	Da dieses Thema aus vielen Komponenten besteht, ist ein Indikator nicht vorhanden	NFI S. 32 ff.	
Wesentliches Handlungsfeld: Raum für Innovation und neue Technologien			
GRI 103: Managementansatz	103-1: Erläuterung der wesentlichen Themen und Abgrenzungen	NFI S. 36	
	103-2: Der Managementansatz und seine Bestandteile	NFI S. 36	
	103-3: Beurteilung des Managementansatzes	NFI S. 36	
Wesentliches Thema: Innovation und neue Technologien			
Derzeit kein aussagekräftiger Indikator verfügbar	Da dieses Thema aus vielen Komponenten besteht, ist ein Indikator nicht vorhanden	NFI S. 36	

13. Prüfbericht

Bericht über die unabhängige Prüfung der nichtfinanziellen Berichterstattung

EINLEITUNG

Wir haben Prüfungshandlungen zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit („Limited Assurance“) dahingehend durchgeführt, ob der (konsolidierte) nichtfinanzielle Bericht zum 31.12.2019 in Übereinstimmung mit den Berichtskriterien erstellt wurde. Die Berichtskriterien umfassen die vom Global Sustainability Standards Board (GSSB) herausgegebenen Standards zur Nachhaltigkeitsberichterstattung (GRI-Standards: Option Kern) sowie die in §§ 243b und 267a UGB genannten Anforderungen an den Bericht.

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Die gesetzlichen Vertreter der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. sind verantwortlich für die Erstellung des Berichtsinhaltes in Übereinstimmung mit den Berichtskriterien sowie für die Auswahl der zu überprüfenden Angaben. Die Berichtskriterien umfassen die in den vom Global Sustainability Standards Board (GSSB) herausgegebenen GRI-Standards: Option Kern sowie die in §§ 243b und 267a UGB genannten Anforderungen an den Bericht.

Diese Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft umfasst die Auswahl und Anwendung angemessener Methoden zur nichtfinanziellen Berichterstattung sowie das Treffen von Annahmen und die Vornahme von Schätzungen zu einzelnen nichtfinanziellen Angaben, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines (konsolidierten) nichtfinanziellen Berichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Angaben ist.

VERANTWORTUNG DES PRÜFERS

Unsere Aufgabe besteht darin, auf Basis der von uns durchgeführten Prüfungshandlungen ein Prüfungsurteil mit begrenzter Sicherheit („Limited Assurance“) dahingehend abzugeben, ob uns Sachverhalte bekannt geworden sind, die uns zu der Annahme veranlassen, dass die nichtfinanzielle Berichterstattung nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den Berichtskriterien erstellt wurde. Die Berichtskriterien umfassen die vom Global Sustainability Standards

Board (GSSB) herausgegebenen Standards zur Nachhaltigkeitsberichterstattung GRI-Standards: Option Kern sowie die in §§ 243b und 267a UGB genannten Anforderungen an den Bericht.

Wir haben die Prüfungshandlungen entsprechend dem International Standard on Assurance Engagements ISAE 3000 (Revised), Assurance Engagements Other Than Audits or Reviews of Historical Financial Information, herausgegeben vom International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB), zur Erlangung einer begrenzten Prüfsicherheit durchgeführt.

Danach haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir mit einer begrenzten Sicherheit aussagen können, dass uns keine Sachverhalte bekannt geworden sind, die uns zu der Auffassung gelangen lassen, dass der (konsolidierte) nichtfinanzielle Bericht nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den Berichtskriterien nach den GRI-Standards Option: Kern aufgestellt worden ist sowie nicht alle in §§ 243b und 267a UGB geforderten Angaben enthalten sind.

Bei einer Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit sind die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer Prüfung zur Erlangung einer hinreichenden Sicherheit weniger umfangreich, sodass dementsprechend eine erheblich geringere Prüfungssicherheit erlangt wird. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Wirtschaftsprüfers.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir unter anderem folgende Prüfungshandlungen und sonstige Tätigkeiten durchgeführt, soweit sie für die Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit relevant sind:

- Befragung der von der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. genannten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter hinsichtlich der Nachhaltigkeitsstrategie, der Nachhaltigkeitsgrundsätze und des Nachhaltigkeitsmanagements
- Befragung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. zur Beurteilung der Methoden der Datengewinnung und -aufbereitung sowie der internen Kontrollen
- Abgleich der im nichtfinanziellen Bericht abgebildeten nichtfinanziellen Leistungsindikatoren mit den zur Verfügung gestellten Dokumenten und Unterlagen
- Durchführung einer Medienanalyse
- Des Weiteren erfolgten Prüfungshandlungen dahingehend, ob im (konsolidierten) nichtfinanziellen Bericht sämtliche gemäß §§ 243b und 267a UGB geforderten Informationen offengelegt werden.

ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG

Auf Grundlage unserer Prüfungshandlungen sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der (konsolidierte) nicht-finanzielle Bericht zum 31.12.2019 nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den Berichtskriterien nach den GRI-Standards Option: Kern aufgestellt worden ist.

Des Weiteren sind uns auf Grundlage unserer Prüfungshandlungen keine Sachverhalte bekannt geworden, dass nicht sämtliche gemäß §§ 243b und 267a UGB geforderten Informationen im (konsolidierten) nichtfinanziellen Bericht offengelegt worden sind.

AUFTRAGSBEDINGUNGEN

Die „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe“ (AAB 2018) vom 18.04.2018, herausgegeben von der Österreichischen Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer, sind Grundlage dieses Auftrags. Unsere Haftung ist gemäß Kapitel 7 AAB 2018 auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Im Falle grober Fahrlässigkeit beträgt die maximale Haftungssumme das Fünffache des vereinbarten Honorars. Dieser Betrag bildet den Haftungshöchstbetrag, der nur einmal bis zu diesem Maximalbetrag ausgenutzt werden kann, dies auch, wenn es mehrere Anspruchsberechtigte gibt oder mehrere Ansprüche behauptet werden.

Wien, 11. März 2020

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH

Mag. Gerhard Marterbauer
Wirtschaftsprüfer

Mag. Nikolaus Schaffer
Wirtschaftsprüfer

Impressum

GRI (Konsolidierter) Nichtfinanzieller Bericht der Bundesimmobiliengesellschaft –
 102-1 BIG für den Berichtszeitraum 1.1.2019 bis 31.12.2019,
 102-3 ausgegeben Mai 2020 (Vorjahresbericht: erschienen im Mai 2019).

102-5
 102-51
 102-52
 102-53
 102-50

HERAUSGEBER

Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.
 1020 Wien, Trabrennstraße 2

www.big.at
nachhaltigkeit.big.at
www.big-art.at

KONTAKT

nachhaltigkeit@big.at

GRAFISCHE GESTALTUNG

Frischzellen für kreative Leistungen GmbH

DRUCK

Ferdinand Berger & Söhne Ges.m.b.H., 3580 Horn

FOTOS

Cover: GrünPlusSchule GRG 7 Kandlgasse, Wien
 Foto: Philipp Horak

Seite 1: Geschäftsführung
 Fotos: Wolfgang Zlodej

Seite 4: MedCampus Graz
 Architektur: Riegler-Riewe Architekten ZT GmbH
 Foto: Philipp Horak

Seite 35: Bildungsquartier Aspern
 Architektur: fasch&fuchs Architekten
 Foto: Philipp Horak

DISCLAIMER

Der Nichtfinanzielle Bericht wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt, dennoch können Abweichungen aufgrund der Komplexität der Themen bzw. Rundungs-, Satz- und Druckfehler nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die Angaben und Prognosen des Berichts unterliegen stetigen Veränderungen und erfolgen ohne Gewähr. Unser besonderer Dank gilt allen Beteiligten, die an den Inhalten des Nichtfinanziellen Berichts 2019 mitgewirkt haben. Dieser erscheint jährlich mit dem BIG Konzern-Geschäftsbericht. Geachtet wurde dabei auf die Reduktion der Texte in Hinblick auf die für unsere Stakeholder wesentlichsten Themen, darüberhinausgehende Informationen können auch unter www.big.at, nachhaltigkeit.big.at, www.big-art.at oder in den Geschäftsberichten von BIG und ARE nachgelesen werden.

GENDERHINWEIS

Gendersensible Kommunikation ist uns wichtig, genauso wie Lesefreundlichkeit 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 die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des BIG Konzerns gemeint.

AUS NACHHALTIGER PRODUKTION

Für die Produktion dieses Berichtes wurde ausschließlich Papier mit PEFC-Zertifizierung verwendet. PEFC (Programme for the Endorsement of Forest Certification Schemes) garantiert als Zertifizierungsorganisation für eine nachhaltige Waldbewirtschaftung und Holzverarbeitung, dass Produkte entlang der gesamten Wertschöpfungskette Holz aus aktiv und nachhaltig bewirtschafteten Wäldern stammen und hat zum Ziel die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes auch für nachfolgende Generationen zu gewährleisten.

Darüber hinaus zeichnet sich dieses Druckwerk durch eine besonders nachhaltige und ressourcenschonende Produktion aus und wurde klimaneutral gedruckt.

