

**Jahresfinanzbericht für das Geschäftsjahr 2018**  
**Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.**

## Inhaltsverzeichnis

03	Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018
32	Lagebericht zum 31. Dezember 2018
55	Bestätigungsvermerk für den Jahresabschluss und Lagebericht zum 31. Dezember 2018
63	Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018
155	Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2018
186	Bestätigungsvermerk für den Konzernabschluss und Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2018
194	Erklärung der gesetzlichen Vertreter gemäß § 124 Abs 1 Z 3 BörseG 2018



# **JAHRESABSCHLUSS**

**zum 31. Dezember 2018**

Wien, 20. März 2019

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Bilanz zum 31. Dezember 2018</b> .....	<b>5</b>
<b>Gewinn-und-Verlust-rechnung für das Geschäftsjahr 2018</b> .....	<b>7</b>
<b>Anhang für das Geschäftsjahr 2018</b> .....	<b>8</b>
<b>1 Anwendung der unternehmensrechtlichen Vorschriften</b> .....	<b>8</b>
<b>2 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden</b> .....	<b>8</b>
2.1 Allgemeine Angaben .....	8
2.2 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Detail .....	9
2.3 Bewertung von Immobilien .....	11
<b>3 Erläuterungen zur Bilanz</b> .....	<b>12</b>
3.1 Anlagevermögen .....	12
3.2 Forderungen und sonstige Vermögenswerte .....	13
3.3 Aktive latente Steuern .....	13
3.4 Eigenkapital .....	14
3.5 Investitionszuschüsse .....	14
3.6 Sonstige Rückstellungen .....	15
3.7 Verbindlichkeiten .....	15
3.8 Rechnungsabgrenzungsposten.....	15
3.9 Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten.....	16
3.10 Finanzinstrumente .....	17
3.11 Eventualvermögen und -verbindlichkeiten .....	18
<b>4 Erläuterungen zur Gewinn-und-Verlustrechnung</b> .....	<b>18</b>
4.1 Umsatzerlöse.....	18
4.2 Übrige sonstige betriebliche Erträge .....	18
4.3 Aufwendungen für bezogene Leistungen.....	19
4.4 Personalaufwand.....	19
4.5 Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen.....	20
4.6 Sonstige betriebliche Aufwendungen.....	21
4.7 Finanzergebnis .....	21
4.8 Steuern vom Einkommen .....	21
<b>5 Ergänzende Angaben</b> .....	<b>23</b>
5.1 Aufwendungen für den Abschlussprüfer .....	23
5.2 Sonstiges.....	23
<b>6 Angaben zu nahe stehenden Unternehmen und Personen</b> .....	<b>24</b>
<b>7 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag</b> .....	<b>24</b>

## BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2018

### Aktiva

	31.12.2018 EUR	31.12.2017 TEUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände:		
1. Rechte	2.355.711,10	2.361
2. Software-Lizenzen	879.086,10	1.190
	<u>3.234.797,20</u>	<u>3.551</u>
II. Sachanlagen:		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	3.838.578.156,58	3.729.833
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.054.274,98	2.259
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	278.540.190,12	373.733
	<u>4.119.172.621,68</u>	<u>4.105.825</u>
III. Finanzanlagen:		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	616.253.874,57	629.882
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	859.968.873,57	865.407
3. Beteiligungen	191.144,95	17
4. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	860.915,45	861
5. Sonstige Ausleihungen	11.338.019,06	12.516
	<u>1.488.612.827,60</u>	<u>1.508.682</u>
	<u>5.611.020.246,48</u>	<u>5.618.058</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Vorräte:		
Noch nicht abrechenbare Leistungen	47.927.291,54	39.003
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände:		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	65.582.439,38	64.649
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	28.342.817,77	35.532
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	28.622.595,09	24.087
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	0,00	0
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	5.893.242,30	1.368
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	0,00	0
4. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	17.081.316,19	8.514
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	0,00	0
	<u>117.179.592,96</u>	<u>98.618</u>
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	22.854.780,86	2.609
	<u>187.961.665,36</u>	<u>140.230</u>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
1. Ausgabedisagio von Verbindlichkeiten	850.238,62	2.238
2. Sonstige Rechnungsabgrenzungsposten	10.917.506,32	6.122
	<u>11.767.744,94</u>	<u>8.360</u>
<b>D. Aktive latente Steuern</b>	86.695.131,34	63.977
	<u><b>5.897.444.788,12</b></u>	<u><b>5.830.625</b></u>

## Passiva

	31.12.2018 EUR	31.12.2017 TEUR
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes, eingefordertes und eingezahltes Stammkapital	226.000.000,00	226.000
II. Gewinnrücklagen:		
1. Gesetzliche Rücklage	22.600.000,00	22.600
2. Satzungsmäßige Rücklagen	161.900.000,00	161.900
3. Andere Rücklagen (freie Rücklagen)	387.547.452,03	480.383
	<u>572.047.452,03</u>	<u>664.883</u>
III. Bilanzgewinn	299.623.587,67	411.800
(davon Gewinnvortrag: EUR 0,00 Vorjahr: TEUR 0,00)		
	<u>1.097.671.039,70</u>	<u>1.302.683</u>
<b>B. Investitionszuschüsse</b>	447.544.147,56	310.720
<b>C. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	6.664.131,00	6.362
2. Rückstellungen für Pensionen	1.023.414,00	1.059
3. Steuerrückstellungen	20.417.538,00	23.315
4. Sonstige Rückstellungen	293.856.838,12	319.095
	<u>321.961.921,12</u>	<u>349.832</u>
<b>D. Verbindlichkeiten:</b>		
1. Anleihen	1.959.717.014,00	2.068.571
<i>davon konvertibel</i>	<i>0,00</i>	<i>0</i>
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	<i>479.000.000,00</i>	<i>108.854</i>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>1.480.717.014,00</i>	<i>1.959.717</i>
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	928.621.023,27	918.919
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	<i>223.769.445,03</i>	<i>216.698</i>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>704.851.578,24</i>	<i>702.221</i>
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	113.477.026,22	77.791
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	<i>113.477.026,22</i>	<i>77.791</i>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0</i>
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	56.412.199,10	67.797
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	<i>53.454.063,19</i>	<i>65.010</i>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>2.958.135,91</i>	<i>2.787</i>
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	9.565.271,98	107.007
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	<i>9.565.271,98</i>	<i>107.007</i>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0</i>
6. Sonstige Verbindlichkeiten	646.738.894,38	345.949
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	<i>562.193.439,84</i>	<i>259.585</i>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>84.545.454,54</i>	<i>86.364</i>
(davon aus Steuern: EUR 16.338.401,56 Vorjahr: TEUR 11.237)		
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 993.287,52 Vorjahr: TEUR 946)		
	<u>3.714.531.428,95</u>	<u>3.586.035</u>
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	<i>1.441.459.246,26</i>	<i>834.946</i>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>2.273.072.182,69</i>	<i>2.751.088</i>
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>315.736.250,79</b>	<b>281.356</b>
	<u><b>5.897.444.788,12</b></u>	<u><b>5.830.625</b></u>

## GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

	2018	2017
	EUR	TEUR
1. Umsatzerlöse	850.125.779,95	876.559
2. Veränderung des Bestands an noch nicht abrechenbaren Leistungen	9.233.355,79	-9.907
3. andere aktivierte Eigenleistungen	6.722.573,50	7.096
4. Sonstige betriebliche Erträge:		
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	3.927.131,87	8.689
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	3.890.244,41	4.331
c) Übrige	21.299.441,62	21.561
	29.116.817,90	34.581
5. Aufwendungen für bezogene Leistungen	-265.457.881,26	-275.563
6. Personalaufwand and:		
a) Löhne	-410.122,74	-429
b) Gehälter	-37.043.278,95	-35.349
c) Soziale Aufwendungen	-12.399.544,44	-11.924
<i>davon für Altersversorgung</i>	-349.797,79	-322
<i>davon für Abfertigungen und Leistungen an</i> <i>betriebliche Mitarbeiterversorgungskassen</i>	-827.763,80	-977
<i>davon für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben</i> <i>sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge</i>	-9.856.621,41	-9.525
	-49.852.946,13	-47.702
7. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen davon außerplanmäßige Abschreibungen: EUR -1.458.383,54 (Vorjahr: TEUR -2.913)	-269.042.813,84	-258.026
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen:		
a) Steuern, soweit sie nicht unter Z 18 fallen	-1.074.929,01	-333
b) Übrige	-31.491.324,45	-25.411
	-32.566.253,46	-25.744
9. <b>Zwischensumme aus Z 1 bis Z 8 (Betriebsergebnis)</b>	<b>278.278.632,45</b>	<b>301.296</b>
10. Erträge aus Beteiligungen	70.873.703,63	75.637
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 70.873.703,63 (Vorjahr: TEUR 75.637)		
davon laufende Dividende: EUR 70.873.703,63 (Vorjahr: TEUR 75.637)		
davon Aufwand aus Nachbesserungsverpflichtung: EUR 0,00 (Vorjahr: TEUR 0,00)		
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	24.386.632,98	26.101
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 24.377.950,68 (Vorjahr: TEUR 26.083)		
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.373.256,11	1.547
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 36962,68 (Vorjahr: TEUR 1)		
13. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen	0,00	15
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 0,00 (Vorjahr: TEUR 0)		
14. Aufwendungen aus Finanzanlagen	-20.286.965,85	-1.834
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR -20.286.965,85 (Vorjahr: TEUR -1.667)		
davon Nachbesserungsverpflichtungen resultierend aus verbundenen Unternehmen EUR -1.968.187,70 (Vorjahr: TEUR -1.667)		
davon aus Abschreibungen EUR -18.318.778,15 (Vorjahr: TEUR -167)		
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-96.012.832,93	-100.403
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 0,00 (Vorjahr: TEUR 0)		
16. <b>Zwischensumme aus Z 10 bis Z 15 (Finanzergebnis)</b>	<b>-17.666.206,06</b>	<b>1.062</b>
17. <b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>260.612.426,39</b>	<b>302.358</b>
18. Steuern vom Einkommen	-53.824.466,82	-63.712
davon latenter Steuerertrag: EUR 22.718.180,35 (Vorjahr: TEUR 15.414)		
19. <b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>206.787.959,57</b>	<b>238.645</b>
20. Sonderposten aus Verschmelzung	0,00	0
21. <b>Jahresüberschuss</b>	<b>206.787.959,57</b>	<b>238.645</b>
22. Auflösung von Gewinnrücklagen	92.835.628,10	173.155
23. Zuweisung zu Gewinnrücklagen	0,00	0
24. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	0,00	0
25. <b>Bilanzgewinn</b>	<b>299.623.587,67</b>	<b>411.800</b>

## **ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018**

### **1 ANWENDUNG DER UNTERNEHMENSRECHTLICHEN VORSCHRIFTEN**

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (BIG) wurde von der Geschäftsführung nach den geltenden Vorschriften des UGB aufgestellt.

Die Gesellschaft ist als große Kapitalgesellschaft gemäß § 221 UGB einzustufen.

Die Gewinn-und-Verlustrechnung ist in Staffelform nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die bisherige Form der Darstellung wurde bei der Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses beibehalten.

Soweit es zur Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erforderlich ist, wurden im Anhang zusätzliche Angaben gemacht.

Die Gesellschaft ist oberste Konzerngesellschaft des BIG Konzernes. Der Konzernabschluss wird beim Handelsgericht Wien hinterlegt.

### **2 BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN**

#### **2.1 Allgemeine Angaben**

---

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit eingehalten.

Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen.

Bei den Vermögensgegenständen und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung angewandt.

Dem Vorsichtsgrundsatz wurde Rechnung getragen, indem insbesondere nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen werden.

Schätzungen beruhen auf einer umsichtigen Beurteilung. Soweit statistisch ermittelbare Erfahrungen aus gleich gelagerten Sachverhalten vorhanden sind, wurden diese bei Schätzungen berücksichtigt.

Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste, die im Geschäftsjahr 2018 oder in einem früheren Geschäftsjahr entstanden sind, wurden berücksichtigt.

## 2.2 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Detail

Immaterielle Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Analog den steuerlichen Vorschriften wird bei Zugängen im ersten Halbjahr eine volle Jahresabschreibung, bei Zugängen im zweiten Halbjahr eine halbe Jahresabschreibung vorgenommen.

Softwarelizenzen werden über fünf Jahre abgeschrieben. Rechte werden zwischen 20 und 45 Jahren je nach vertraglicher Vereinbarung abgeschrieben, soweit wirtschaftlich keine kürzere Nutzungsdauer angemessen ist.

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, abzüglich planmäßiger Abschreibungen, bewertet. Geringwertige Vermögensgegenstände (Einzelanschaffungswert bis EUR 400,00) werden im Zugangsjahr aktiviert und voll abgeschrieben. Gemäß den steuerrechtlichen Vorschriften wird für Zugänge im ersten Halbjahr eine volle Jahresabschreibung, für Zugänge im zweiten Halbjahr eine halbe Jahresabschreibung vorgenommen.

Die Ermittlung der planmäßigen Abschreibungen erfolgt nach der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung folgender Nutzungsdauern:

	<b>Jahre</b>
<b>Grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich Bauten auf fremdem Grund</b>	10–50
<b>Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung</b>	3–10

Außerplanmäßige Abschreibungen auf einen zum Abschlussstichtag niedrigeren beizulegenden Wert werden bei immateriellen Vermögensgegenständen und Sachanlagen vorgenommen, wenn die Wertminderungen voraussichtlich von Dauer sind.

Im Zuge der Abschlusserstellung erfolgt ein Vergleich zwischen Verkehrswert (beizulegender Wert) und Buchwert der einzelnen Liegenschaften. Liegt der Verkehrswert unter Berücksichtigung der planmäßigen Abschreibung in einer Fünf-Jahres-Betrachtung unter dem Buchwert, so erfolgt eine Abwertung des Bewertungsobjektes, wobei eine Aufteilung des Abwertungsbetrages auf die einzelnen Immobilienteile im Verhältnis ihrer Buchwerte erfolgt. Bewertungsobjekt ist die sogenannte Struktureinheit (eine auch aus z.B. mehreren Gebäuden bestehende Zahlungsmittel generierende Einheit, deren Cashflows nicht abgrenzbar bzw. nicht unabhängig sind bzw. die Liegenschaftsteile nur gemeinsam sinnvoll nutzbar sind).

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten oder, falls ihnen ein niedrigerer Wert beizulegen ist, mit diesem angesetzt, wenn die Wertminderungen voraussichtlich von Dauer sind. Bei Finanzanlagen, die keine Beteiligungen sind, erfolgt die Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert. Wertpapiere des Anlagevermögens dienen zur Absicherung von Pensionsverpflichtungen und sind in risikoarmen Rentenfonds investiert.

Zuschreibungen zu Vermögensgegenständen des Anlagevermögens werden vorgenommen, wenn die Gründe für die außerplanmäßige Abschreibung nachhaltig weggefallen sind. Die Zuschreibung erfolgt auf maximal den Nettobuchwert, der sich unter Berücksichtigung der Normalabschreibungen, die inzwischen vorzunehmen gewesen wären, ergibt.

Die Vorräte werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nennbetrag angesetzt. Fremdwährungsforderungen werden mit dem Entstehungskurs oder dem niedrigeren Devisengeldkurs zum Bilanzstichtag bewertet. Für erkennbare Risiken werden Einzelwertberichtigungen gebildet.

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

Latente Steuern werden gemäß § 198 Abs 9 und 10 UGB nach dem bilanzorientierten Konzept und ohne Abzinsung auf Basis des aktuellen Körperschaftsteuersatzes von 25 % gebildet.

Die aktive Rechnungsabgrenzung umfasst insbesondere Disagios im Zusammenhang mit der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten und Mietvorauszahlungen. Die Disagios werden über die Laufzeit der Verbindlichkeit gemäß Effektivzinsmethode bzw. linear über die Mietdauer aufgelöst.

Die Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen setzen sich aus Zuschüssen durch die öffentliche Hand und anderen Zuschussgebern zusammen. Die Sonderposten werden entsprechend der Nutzungsdauer der bezuschussten Anlagegegenstände linear aufgelöst.

Die Abfertigungsrückstellungen werden nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der „Projected-Unit-Credit“-Methode gemäß IAS 19 ermittelt. Die Berechnung erfolgt auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 1,75 % (Vorjahr: 1,5 %), unter Berücksichtigung einer künftigen Gehaltssteigerung von 3,0 % (Vorjahr: 3,0 %) sowie einem Fluktuationsabschlag zwischen 1,0 % und 5,0 %, abhängig vom Alter, und eines Pensionseintrittsalters von 62 Jahren bei Frauen und Männern (analog Vorjahr). Hinsichtlich der Sterbewahrscheinlichkeit kommen die Berechnungstabellen AVÖ 2018-P zur Anwendung. Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste werden erfolgswirksam erfasst.

Die Rückstellung für Pensionen wird nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der „Projected-Unit-Credit“-Methode auf Basis der Berechnungstabellen AVÖ 2018-P (Ang.) und eines Rechnungszinssatzes von 1,75 % (Vorjahr: 1,5 %) und künftigen Pensionssteigerungen von 2,0 % (Vorjahr: 2,0 %) berechnet. Ein Fluktuationsabschlag in Höhe von 0 % (Vorjahr: 0 %) wurde berücksichtigt. Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste werden erfolgswirksam erfasst.

Die Zinsen auf die Rückstellungen für Sozialkapital werden im operativen Ergebnis erfasst. Der Rechnungszinssatz für alle Sozialkapitalrückstellungen ist ein Stichtagszinssatz, basierend auf Marktzinssätzen von Unternehmen hoher Bonität.

Die Rückstellung für Jubiläumsgelder betrifft die kollektivvertragliche Verpflichtung zur Zahlung von Jubiläumsgeldern. Sie wird nach den für die Abfertigungsrückstellungen angewandten Bewertungsmethoden ermittelt.

In den sonstigen Rückstellungen werden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe sowie dem Grunde nach ungewissen Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach vernünftiger unternehmerischer Beurteilung erforderlich sind. Langfristige Rückstellungen werden mit einem stichtagsbezogenen Zinssatz zwischen –0,18 % und 1,45 % abhängig von der Laufzeit abgezinst.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Fremdwährungsverbindlichkeiten werden mit ihrem Entstehungskurs oder mit dem höheren Devisenbriefkurs zum Bilanzstichtag bewertet.

Die passiven Rechnungsabgrenzungen setzen sich aus Zuschlagsmieten und abgegrenzten Ausgabeaufschlägen aus der Begebung von Anleihen zusammen.

Die BIG tritt bei der Finanzierung von Investitionen in Mietobjekte für Mieter in Vorleistung. Die Abgeltung der Investitionstätigkeit durch den Mieter erfolgt zum Teil durch Zuschlagsmieten, die über einen begrenzten Zeitraum zusätzlich zur Normalmiete bezahlt werden. Weiters werden vom Mieter im Zusammenhang mit durchgeführten Investitionen in der Regel Kündigungsverzichte für das Mietverhältnis abgegeben. Da der Zeitraum der Bezahlung von Zuschlagsmieten in der Regel deutlich kürzer ist als der Kündigungsverzicht des Mieters, erfolgt eine lineare Verteilung der in Summe erhaltenen Zuschlagsmieten über die Laufzeit des Kündigungsverzichtes, um eine periodenrichtige – vom Cashzufluss unabhängige – Ertragslage darzustellen. Die Abgrenzung der nicht erfolgswirksam vereinnahmten Zuschlagsmieten erfolgt in den passiven Rechnungsabgrenzungsposten.

Es wurden Bewertungseinheiten zwischen originären und derivativen Finanzinstrumenten gebildet. Positive und negative Auswirkungen aus der Veränderung der Marktwerte von Derivaten wurden – soweit eine dokumentierte Bewertungseinheit vorliegt – nicht bilanziert.

## 2.3 Bewertung von Immobilien

---

Für die Ermittlung des Verkehrswertes (beizulegender Wert) im Zusammenhang mit der Beurteilung der Notwendigkeit von außerplanmäßigen Abschreibungen oder Zuschreibungen wird wie folgt vorgegangen:

Im Geschäftsjahr 2018 wurden 700 Struktureinheiten der BIG durch externe Gutachter bewertet. Dies entspricht einem Fair-Value-Volumen von rund 52 % des BIG Portfolios.

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

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

Die Bewertungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erfolgen sowohl gemäß den Vorgaben des IAS 40 in Verbindung mit dem IFRS 13 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 durch 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.

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. Dieser mögliche negative Effekt wurde im Zuge der Immobilienbewertung von den externen Gutachtern als Aufschlag im Kapitalisierungszinssatz berücksichtigt.

## 3 ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

### 3.1 Anlagevermögen

---

Die Aufgliederung des Anlagevermögens und seine Entwicklung im Berichtsjahr sind im Anlagenspiegel angeführt (siehe Anlage 1 zum Anhang).

Der Grundwert der ausgewiesenen Grundstücke beträgt EUR 330.500.398,12 (Vorjahr: TEUR 338.324).

Aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen besteht aufgrund von langfristigen Miet-, Pacht-, Baurechts- und Leasingverträgen für das folgende Geschäftsjahr eine Verpflichtung von EUR 7.652.205,03 (Vorjahr: TEUR 7.164). Der Gesamtbetrag der Verpflichtungen für die nächsten fünf Jahre beträgt EUR 34.589.605,04 (Vorjahr: TEUR 34.073).

Die Aufgliederung der Beteiligungen ist der Beteiligungsliste (Anlage 4 zum Anhang) zu entnehmen.

Die Ausleihungen gegenüber Dritten belaufen sich auf einen Wert von EUR 11.338.019,06 (Vorjahr: TEUR 12.516), davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 1.887.557,54 (Vorjahr: TEUR 1.855).

Die Ausleihungen gegenüber verbundenen Unternehmen belaufen sich auf einen Wert von EUR 859.968.873,57 (Vorjahr: TEUR 865.407), davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 4.919.075,26 (Vorjahr: TEUR 5.438). Diese setzen sich im Wesentlichen aus der im Zuge der Abspaltung gewährten Ausleihung an das Tochterunternehmen ARE zusammen.

Im Jahr 2001 wurde von der Republik Österreich ein Teil des öffentlichen Immobilienvermögens an die BIG zu einem unter dem damaligen Marktwert liegenden Kaufpreis übertragen.

Zur Kompensation wird bei Weiterveräußerung von Anlageimmobilien eine zwingende, vertraglich festgeschriebene Nachbesserungspflicht gegenüber dem Eigentümer Republik Österreich schlagend. Diese 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

Da die Verpflichtung erst durch den Verkauf ausgelöst wird, ist für diese Verpflichtung keine Vorsorge zu bilanzieren.

Durch diese Nachbesserungspflicht ergibt sich für die BIG im Zuge der Veräußerung von Immobilien neben der Realisierung von stillen Reserven ein zusätzlicher Aufwand im Zusammenhang mit der Nachbesserungsverpflichtung.

Sämtliche Pflichten aus der Nachbesserungsvereinbarung betreffend die im Geschäftsjahr 2012 in die Tochtergesellschaft ARE Austrian Real Estate GmbH (ARE) abgespaltenen Immobilien verbleiben bei der BIG. Im Zusammenhang mit der Abspaltung der Immobilien der ARE wurde in Höhe von 80 % des Spaltungsgewinns für die Nachbesserung vorgesorgt (siehe auch Punkt 3.6 Sonstige Rückstellungen). Ein darüber hinausgehender Vorsorgebedarf besteht aufgrund der Einflussnahme der BIG als Alleingesellschafterin vor Verkauf der Immobilie nicht. Die bei Immobilienverkauf entstehenden Nachbesserungsaufwendungen eines Geschäftsjahres werden mittels einer Ausschüttung von der ARE an die BIG abgegolten.

### 3.2 Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Im Posten „Forderungen und sonstige Vermögenswerte“ sind keine Erträge enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden.

Der Bestand an Forderungen aus Lieferungen und Leistungen setzt 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 EUR 28.342.817,17 (Vorjahr: TEUR 30.851).

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen mit EUR 84.114,15 (Vorjahr: TEUR 82) Finanzforderungen (Cash-Pooling), mit EUR 17.629.094,92 (Vorjahr: TEUR 21.662) sonstige Forderungen inklusive solcher aus Steuerumlagen sowie mit EUR 10.909.386,02 (Vorjahr: TEUR 2.342) Forderungen aus Leistungsverrechnungen.

Die Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen mit EUR 5.893.242,30 (Vorjahr: TEUR 1.368) Forderungen aus Leistungsverrechnungen.

### 3.3 Aktive latente Steuern

Die aktiven latenten Steuern wurden auf Unterschiede zwischen dem steuerlichen und dem unternehmensrechtlichen Wertansatz zum Bilanzstichtag für folgende Posten gebildet:

	2018 EUR	2017 TEUR
Sachanlagen	917.579.408,01	818.854
Geldbeschaffungskosten	4.129.029,07	5.981
Abfertigungsrückstellung	3.900.030,00	3.772
Pensionsrückstellung	409.904,00	439
Jubiläumsgeldrückstellung	1.325.640,00	1.311
Instandhaltungsrückstellung	1.587.058,46	782
Nachbesserungsrückstellung Sacheinbringung	5.490.730,58	2.903
Drohverlustrückstellung	6.114.434,35	3.328
<b>BMG aktive latente Steuern</b>	<b>940.536.234,47</b>	<b>837.369</b>
Beteiligung BIG Beteiligungs GmbH	-106.866.438,95	-93.882
Unversteuerte Rücklagen	-7.767.797,52	-7.768
Nachbesserungsrückstellung aus Spaltung	-479.121.472,65	-479.812
<b>BMG passive latente Steuern</b>	<b>-593.755.709,12</b>	<b>-581.462</b>
Daraus resultierende aktive latente Steuer 25 %	235.134.058,62	209.342
abzüglich: Saldierung mit passiven latenten Steuern 25 %	-148.438.927,28	-145.365
<b>Stand zum 31.12.2018</b>	<b>86.695.131,34</b>	<b>63.977</b>

Die aktiven latenten Steuern entwickelten sich wie folgt:

	2018 EUR	2017 TEUR
Stand am 1.1.	63.976.950,99	48.563
Veränderungen im Geschäftsjahr	22.718.180,35	15.414
<b>Stand am 31.12.</b>	<b>86.695.131,34</b>	<b>63.977</b>

### 3.4 Eigenkapital

in EUR	Gewinnrücklagen					Summe
	Stammkapital	Gesetzliche Rücklagen	Satzungsmäßige Rücklage	sonstige Rücklagen (freie Rücklagen)	Bilanzgewinn	
Stand am 01.01.2017	226.000.000,00	22.600.000,00	161.900.000,00	464.540.193,46	291.657.099,84	1.166.697.293,30
Zuweisung						
Gewinnrücklagen	0,00	0,00	0,00	188.997.445,22	-188.997.445,22	0,00
Auflösung						
Gewinnrücklagen	0,00	0,00	0,00	-173.154.558,55	173.154.558,55	0,00
Ausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00	-102.659.654,62	-102.659.654,62
Jahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	0,00	238.645.266,48	238.645.266,48
<b>Stand am 31.12.2017</b>	<b>226.000.000,00</b>	<b>22.600.000,00</b>	<b>161.900.000,00</b>	<b>480.383.080,13</b>	<b>411.799.825,03</b>	<b>1.302.682.905,16</b>
Zuweisung						
Gewinnrücklagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Auflösung						
Gewinnrücklagen	0,00	0,00	0,00	-92.835.628,10	92.835.628,10	0,00
Ausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00	-411.799.825,03	-411.799.825,03
Jahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	0,00	206.787.959,57	206.787.959,57
<b>Stand am 31.12.2018</b>	<b>226.000.000,00</b>	<b>22.600.000,00</b>	<b>161.900.000,00</b>	<b>387.547.452,03</b>	<b>299.623.587,67</b>	<b>1.097.671.039,70</b>

Gemäß Beschluss der ordentlichen Generalversammlung vom 16. Mai 2018 über die Ergebnisverteilung für das Geschäftsjahr 2017 wurde ein Ausschüttungsbetrag von EUR 411.799.825,03 festgesetzt.

### 3.5 Investitionszuschüsse

Die Aufgliederung der Investitionszuschüsse sowie ihre Entwicklung im Berichtsjahr werden gesondert dargestellt (siehe Anlage 2 zum Anhang).

### 3.6 Sonstige Rückstellungen

	2018 EUR	2017 TEUR
Ausstehende Rechnungen aus Neubau- und Generalsanierung	103.560.182,26	125.868
Rückstellung Nachbesserung aus Spaltung	51.118.022,36	51.132
Rückstellung Nachbesserung	26.736.426,07	25.202
Anpassungen Kostenmieten Vorjahre	16.725.626,50	35.179
Drohende Verluste aus schwebenden Geschäften	44.034.782,35	36.703
Personalaufwendungen	12.044.078,90	12.188
Instandhaltungsverpflichtungen	4.432.143,73	6.731
Ausstehende Rechnungen für Instandhaltung	32.474.688,82	23.830
Sonstige	2.730.887,13	2.263
	<b>293.856.838,12</b>	<b>319.095</b>

Aufgrund der Spaltung wurde die Rückstellung für Nachbesserung in Höhe von 80 % des Spaltungsgewinns gebildet. Die Rückstellung für Nachbesserung resultiert aus Sacheinbringungen und Verkäufen in Projektgesellschaften.

Die Rückstellung für Kostenmieten Vorjahre betrifft Fälle, in denen die BIG günstiger als prognostiziert gebaut hat. Da die Schlussrechnung meist viel später als Übergabe und Mietbeginn durch den Mieter erfolgt, werden hier auf Grundlage höherer prognostizierter Kosten Mieten vorläufig vorgeschrieben. Nach erfolgter Schlussrechnung kann sich daher daraus ein Rückforderungsanspruch des Mieters ergeben.

Mit dem Eigentümer wurde vereinbart nach Möglichkeit Mietsenkungen bei bestehenden Mietverträgen mit Bundesmietern im Gegenzug zu einem Wertausgleich durch Verlängerung des Kündigungsverzichtszeitraumes zu schaffen. Dadurch ergab sich eine Mietreduktion von EUR 11,0 Mio. p.a. gegen Abgabe eines langfristigen Kündigungsverzichts. Für noch nicht angenommene Angebote wurde eine Rückstellung in Höhe von TEUR 271 gebildet.

### 3.7 Verbindlichkeiten

Die Gesamtverbindlichkeiten mit einer Laufzeit von mehr als fünf Jahren betragen zum Bilanzstichtag EUR 1.969.516.634,53 (Vorjahr: TEUR 1.971.718).

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Finanzverbindlichkeiten in Höhe von EUR 514.363.636,36 (Vorjahr: TEUR 268.182) enthalten, die sich aus Commercial Papers und Namensschuldverschreibungen zusammensetzen. Weiters sind im Posten „Sonstige Verbindlichkeiten“ Aufwendungen in Höhe von EUR 45.261.323,65 (Vorjahr: TEUR 44.396) enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen aus Finanzverbindlichkeiten (Cash-Pooling) betragen EUR 9.066.839,12 (Vorjahr: TEUR 106.172). Weitere Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen mit EUR 144.004,55 (Vorjahr: TEUR 835) Leistungsverrechnungen und Steuerumlagen.

### 3.8 Rechnungsabgrenzungsposten

In den passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind insbesondere Abgrenzungsbeträge im Zusammenhang mit Zuschlagsmieten bei Mietverträgen in Höhe von EUR 283.763.252,85 (Vorjahr:

TEUR 240.049) enthalten. Die über einen begrenzten Zeitraum vom Mieter bezahlten erhöhten Zuschlagsmieten werden linear auf den Zeitraum des abgegebenen Kündigungsverzichtes verteilt.

Darüber hinaus enthält dieser Posten abgegrenzte Ausgabeaufschläge aus der Begebung von Anleihen in Höhe von EUR 1.190.758,41 (Vorjahr: TEUR 2.152) und Mietvorauszahlungen in Höhe von EUR 30.782.239,53 (Vorjahr: TEUR 39.154).

Die Anleihen setzen sich wie folgt zusammen:

Währung	Nominale	Kupon	Laufzeitbeginn	Laufzeitende	ISIN Nummer
CHF	150.000.000,00	3,125%	01.09.2006	01.09.2031	CH0026674314
CHF	50.000.000,00	3,155%	23.05.2007	23.05.2033	CH0030940842
CHF	375.000.000,00	3,250%	16.07.2007	16.07.2019	CH0031835439
JPY	5.000.000.000,00	1,775%	29.09.2005	29.09.2020	XS0230073123
JPY	6.000.000.000,00	1,890%	10.02.2006	10.02.2021	XS0242922820
JPY	7.000.000.000,00	2,065%	15.03.2007	16.03.2022	XS0289350489
EUR	50.000.000,00	FLOATER	10.02.2010	10.02.2025	XS0485619778
EUR	50.000.000,00	4,330%	01.04.2010	01.04.2030	XS0499106499
EUR	21.000.000,00	4,450%	03.06.2011	03.06.2031	XS0626438203
EUR	20.000.000,00	4,545%	18.05.2011	18.05.2026	XS0626701857
EUR	9.000.000,00	4,350%	25.05.2011	25.05.2026	XS0630458536
EUR	150.000.000,00	4,000%	27.10.2011	27.10.2031	XS0693211194
EUR	50.000.000,00	4,110%	14.12.2011	14.12.2026	XS0718905978
EUR	100.000.000,00	4,070%	19.01.2012	19.01.2032	XS0733093529
EUR	150.000.000,00	4,050%	18.01.2012	18.01.2027	XS0733094840
EUR	50.000.000,00	4,070%	26.01.2012	26.01.2032	XS0733130156
EUR	200.000.000,00	3,890%	05.09.2012	05.09.2042	XS0769132936
EUR	32.500.000,00	FLOATER	01.12.2014	01.12.2020	XS1147528431
EUR	250.000.000,00	1,705%	06.05.2016	06.05.2036	XS1406006798
EUR	100.000.000,00	1,461%	03.07.2017	13.01.2033	XS1630024427
EUR	250.000.000,00	FLOATER	13.09.2017	13.09.2019	XS1681694003

### 3.9 Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten

Die im Zusammenhang mit der Hausverwaltung der BIG treuhändig verwalteten Gelder sowie die diesen entsprechenden Verbindlichkeiten werden nicht bilanziell erfasst und betragen am Bilanzstichtag EUR 2.347.950,36 (Vorjahr: TEUR 2.296).

### 3.10 Finanzinstrumente

Die derivativen Finanzinstrumente der Gesellschaft setzen sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

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

31.12.2017	Währung	Nominalbetrag	Marktwert	
		in Tsd. Originalwähr.	Positiv in TEUR	Negativ in TEUR
Cross Currency Swaps	TCHF	695.000	169.032	0
	TJPY	23.000.000	11.540	-1.107
Zinsswaps (Interest Rate Swaps)	TEUR	185.290	0	-33.910

Alle oben angeführten derivativen Finanzinstrumente befinden sich mit Anleihen oder langfristigen Krediten in einer Sicherungsbeziehung, wobei sowohl Währungs- als auch Zinsrisiken gesichert werden. Die Laufzeit der Derivate ist mit jener der jeweiligen Grundgeschäfte ident.

Aufgrund der Effektivität der Sicherungsbeziehung wurden Bewertungseinheiten zwischen originären und derivativen Finanzinstrumenten gebildet. Aus diesem Grund werden die negativen Marktwerte der Zinsswaps sowie der Zinseffekt aus den Cross Currency Swaps nicht bilanziell erfasst. Besteht eine Bewertungseinheit mit einem Cross Currency Swap, so erfolgt die Bilanzierung des Grundgeschäftes mit dem zu Beginn der Sicherungsbeziehung abgesicherten Kurs. Eine gesonderte Bilanzierung des Fremdwährungsanteils aus dem Cross Currency Swap erfolgt somit nicht.

Die Bundesimmobilien GmbH verfügt zum 31. Dezember 2018 über ein großes Portfolio von Anleihen (eigene Emissionen), von dem sieben Emissionen in Fremdwährung begeben wurden. Von diesen sieben Anleihen sind zum Stichtag alle mit Cross Currency Swaps hinsichtlich Fremdwährungsrisiken bzw. Zinsrisiken für die gesamte Laufzeit (bis max. 2033) abgesichert. Das Volumen einer Fremdwährungsanleihe wurde für das Absicherungsgeschäft geteilt und mit zwei Derivaten abgesichert. Zusätzlich bestehen zum Stichtag eine variabel verzinsten EUR-Anleihe (Laufzeit bis 2025) und zwei variabel verzinsten Kredite, die über die gesamte Laufzeit (bis max. 2038) abgesichert sind.

Die BIG hat sich im Zusammenhang mit der Messung der Effektivität für die international anerkannte Hypothetical-Derivative-Methode entschieden, die gemäß internationalem Konsens für Cashflow Hedging die geeignetste Methode darstellt. Dabei werden die Änderung der (einzeln gemessenen) abgesicherten Risiken des Grundgeschäftes sowie zusätzlich der ebenfalls abgesicherten Änderung des EUR-Zinsniveaus (die nicht im Grundgeschäft enthalten ist) durch ein hypothetisches Derivat dargestellt, dessen wesentliche bewertungsrelevanten Parameter dem Grundgeschäft bzw. dem zusätzlich abgesicherten EUR-Zinsrisiko entsprechen, und die Wertänderungen dieses (hypothetischen) Derivates werden mit den Wertänderungen des (echten) Sicherungsderivates im Rahmen der Dollar-Offset-Methode verglichen. Die fixe EUR-Seite des Derivates wird dabei so gewählt, dass das hypothetische Derivat beim Start der Sicherungsbeziehung einen Marktwert von Null aufweist.

Zur Ermittlung der Marktwerte wurden anerkannte Bewertungsverfahren bzw. Kursquellen (Bloomberg) angewendet.

Bei den Wertpapieren (Wertrechten) des Anlagevermögens wird bei dauerhafter Wertminderung jeweils auf den niedrigeren Kurswert abgeschrieben. Der Buchwert der Wertpapiere des Anlagevermögens beträgt EUR 860.915,45 (Vorjahr: TEUR 861) und entspricht den Anschaffungskosten. Der Buchwert liegt demzufolge über dem Kurswert von EUR 858.758,40 (Vorjahr: unter dem Kurswert von TEUR 869).

### 3.11 Eventualvermögen und -verbindlichkeiten

Die BIG ist im Zuge des Erwerbs einer Liegenschaft eine Rückhaftung für eine Kreditbesicherungsgarantie in Höhe von EUR 1.712.900,00 eingegangen. Des Weiteren hat die BIG Erfüllungsgarantien in einem Gesamtvolumen von EUR 2.092.792,00 abgeschlossen.

## 4 ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

### 4.1 Umsatzerlöse

	2018 EUR	2017 TEUR
Mieterlöse:		
Schulen	343.526.503,75	338.053
Universitäten	266.253.675,15	261.333
Spezialimmobilien	84.483.250,97	84.671
Betriebskostenerlöse	78.186.387,01	73.738
Erlöse aus Mieterinvestitionen	47.890.796,23	58.899
Erlöse aus Hausverwaltung	7.077.966,46	6.414
Erlöse aus Facility Services	8.572.490,36	7.694
Erlöse aus Instandhaltung	2.036.769,15	3.098
Erlöse aus Neubau und Generalsanierung	403.753,74	829
Übrige Erlöse	11.694.187,13	41.832
	<b>850.125.779,95</b>	<b>876.559</b>

Sämtliche Umsatzerlöse werden in Österreich erzielt.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden Umsatzerlöse in Höhe von EUR 19.164.053,63 (Vorjahr: TEUR 20.142) mit verbundenen Unternehmen realisiert.

### 4.2 Übrige sonstige betriebliche Erträge

Die ausgewiesenen übrigen sonstigen betrieblichen Erträge enthalten insbesondere Erträge aus der Auflösung von Investitionszuschüssen in Höhe von EUR 14.547.635,84 (Vorjahr: TEUR 13.219), Erträge aus Zuschüssen in Höhe von EUR 140.343,60 (Vorjahr: TEUR 4.726), Erträge aus Honoraren in der Höhe von EUR 841.884,36 (Vorjahr: TEUR 860), Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen in Höhe von EUR 30.945,57 (Vorjahr: TEUR 220) sowie Erträge aus dem Ersatz von Schadensfällen in Höhe von EUR 1.933.028,53 (Vorjahr: TEUR 1.671).

### 4.3 Aufwendungen für bezogene Leistungen

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen bestehen insbesondere aus Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von EUR 124.830.739,52 (Vorjahr: TEUR 116.727), Aufwand aus verrechenbaren Betriebs- und Heizkosten in Höhe von EUR 54.473.525,17 (Vorjahr: TEUR 50.553), Aufwand aus Mieterinvestitionen in Höhe von EUR 54.795.827,94 (Vorjahr: TEUR 71.872) sowie sonstigen bezogenen Leistungen, die auch die Abgeltung der Gehälter der Bundes- und Landesmitarbeiter umfassen, in Höhe von EUR 27.094.836,93 (Vorjahr: TEUR 31.715).

### 4.4 Personalaufwand

Die Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen enthalten Beiträge an Mitarbeitervorsorgekassen in Höhe von EUR 465.714,96 (Vorjahr: TEUR 442).

Mitarbeiter (im Jahresdurchschnitt)

	2018	2017
Angestellte	577	566
Ehem. Vertragsbedienstete Bund	69	73
	<b>646</b>	<b>639</b>
Bundes-/Landesbeamte	212	226
Vertragsbedienstete Land	3	3
	<b>215</b>	<b>229</b>
<b>Gesamt</b>	<b>861</b>	<b>868</b>

In den Löhnen und Gehältern sind Aufwendungen iHv 216.073,16 EUR (Vorjahr: TEUR 122) für Jubiläumsgelder enthalten. Die Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen beinhalten auch die Änderungen der Rückstellung für Abfertigungen und setzen sich wie folgt zusammen:

	2018 EUR	2017 TEUR
Geschäftsführung	11.245,95	11
Leitende Angestellte	49.747,20	50
Andere Arbeitnehmer	766.770,65	916
	<b>827.763,80</b>	<b>977</b>

Die Aufwendungen für Altersversorgung beinhalten auch die Änderungen der Rückstellung für Pensionen und setzen sich wie folgt zusammen:

	2018 EUR	2017 TEUR
Geschäftsführung	77.783,14	63
Leitende Angestellte	30.061,56	31
Andere Arbeitnehmer	241.953,09	228
	<b>349.797,79</b>	<b>322</b>

Die Aufwendungen für Altersversorgung betreffen in Höhe von EUR 349.797,79 (Vorjahr: TEUR 322) leistungsorientierte Zusagen.

#### 4.5 Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

	2018 EUR	2017 TEUR
Planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	267.584.430,30	255.113
Außerplanmäßige Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.458.383,54	2.913
	<b>269.042.813,84</b>	<b>258.026</b>

Die außerplanmäßigen Abschreibungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2018 EUR	2017 TEUR
1090 Wien Althanstraße 14 WU, Biozentrum	379.850,73	2.533
9100 Völkermarkt Augustiner Weg 1-3 Sportplatz	0,00	258
5020 Salzburg Mühlbacherhofweg 6 Ausweichquartier	1.020,00	112
6561 Ischgl Zebblasjoch Höhenstützpunkt	457,85	0
1030 Wien Adolf Blamauer Gasse 1 TU Wien, Bauplatz Eurogate	1.077.054,96	0
außerplanmäßige Abschreibungen unter TEUR 100	0,00	10
	<b>1.458.383,54</b>	<b>2.913</b>

Die außerplanmäßigen Abschreibungen (EUR 0,4 Mio.) werden durch massive Sanierungsarbeiten verursacht, vorwiegend aus Verpflichtungen des Vermieters. Die Investitionen übersteigen den Wert nach Fertigstellung (Fair Value laut Sachverständigen) deutlich, woraus sich ein nachhaltiger Abwertungsbedarf ergibt. EUR 1,1 Mio. der außerplanmäßigen Abschreibungen ergeben sich aus dem Grundstücksteil am Bauplatz Eurogate, welcher 2021 gegenleistunglos an die Stadt Wien abgetreten werden muss.

## 4.6 Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2018 EUR	2017 TEUR
Dotierung Drohverlustrückstellung	7.361.100,91	1.706
Office Management	8.690.895,90	7.374
Dienstleistungen	4.951.672,14	6.176
EDV	3.504.307,03	3.995
Aufwendungen für nicht realisierte Projekte	0,00	180
Werbung	924.190,21	1.145
Einzelwertberichtigung zu Forderungen	70.716,05	58
Sonstige	7.063.371,22	5.110
	<b>32.566.253,46</b>	<b>25.744</b>

In der Position „Office Management“ sind konzerninterne Miet- und Betriebskostenverrechnungen in Höhe von EUR 824.298,82 (Vorjahr: TEUR 2.948) enthalten.

Der Bestand an Drohverlustrückstellungen zu Anlageimmobilien in der BIG setzt sich im Wesentlichen aus den abgezinsten zukünftigen Aufwendungen der WU ALT und des Biozentrums (1090 Wien, Alt-hanstraße 14) zusammen.

Darüber hinaus wurden bei mehreren weiteren Immobilien durch externe Sachverständige negative Fair Values in kleinerem Ausmaß ermittelt, welche sich im Wesentlichen ebenfalls aus den am Objekt vorhandenen Sanierungserfordernissen ergeben.

## 4.7 Finanzergebnis

Die Beteiligungserträge resultieren aus Dividenden von beteiligten Unternehmen. Die Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens resultieren im Wesentlichen aus der Verzinsung der im Zuge der Abspaltung gewährten Ausleihung an das Tochterunternehmen ARE.

Der Zinsaufwand des Jahres 2018 über EUR 96.012.832,93 (Vorjahr: TEUR 100.403) setzt sich aus den Zinsen auf Anleihen inkl. Derivaten EUR 63.666.356,99 (TEUR 67.122), Krediten inkl. Derivaten EUR 28.540.987,95 (Vorjahr: TEUR 29.686), Namensschuldverschreibungen EUR 2.541.224,77 (Vorjahr: TEUR 2.562) und sonstigem Zinsaufwand EUR 553.263,13 (Vorjahr: TEUR 263).

Die Aufwendungen aus Finanzanlagen betreffen hauptsächlich die Abwertung des Beteiligungsansatzes der BIG an der BIG Beteiligungs GmbH iHv EUR 18.318.778,15.

## 4.8 Steuern vom Einkommen

Die Gesellschaft hat als Gruppenträger eine Unternehmensgruppe iSd § 9 KStG mit folgenden Gruppenmitgliedern gebildet:

- ARE Austrian Real Estate GmbH
- ARE Austrian Real Estate Development GmbH
- BIG Beteiligungs GmbH
- „Muthgasse 18“ Liegenschaftsverwertung GmbH
- Campus WU GmbH
- ICT Technologiepark Errichtungs- und Verwertungs GmbH
- Argentinierstraße 11 GmbH



- Beatrixgasse 11–17 GmbH
- Rosenberggürtel Graz GmbH
- ARE Holding GmbH
- Wimmergasse 17 und 21 GmbH
- ND Holding GmbH
- Institutsgebäude Sensengasse 1–3 GmbH
- Schottenfeldgasse 34 GmbH
- Seidengasse 20 GmbH
- Wildgarten Entwicklungsgesellschaft m.b.H.
- Linke Wienzeile 216 GmbH
- Q12 Projektentwicklung eins GmbH
- Q12 Projektentwicklung zwei GmbH
- Q12 Projektentwicklung drei GmbH
- Grutschgasse 1–3 GmbH
- Hintere Zollamtsstraße 17 GmbH
- Gerasdorfer Straße 105 Immobilien GmbH
- Schloss Biedermansdorf Projektentwicklungsges.m.b.H.
- ARE Quartierentwicklung Eurogate GmbH
- Hilmteichstraße 85 Projektentwicklung GmbH
- Wunderburgstraße 1 Projektentwicklungs GmbH
- ARE Kudlichstraße 27 Projektentwicklungs GmbH
- Kapuzinergasse Projektentwicklungs GmbH
- ARE DEV VG SIEBEN Beteiligungsverwaltungs GmbH
- SHS Projektentwicklungs GmbH
- Villa Schapira Entwicklungsgesellschaft m.b.H.
- ARE DEV VG ELF Beteiligungsverwaltungs GmbH
- ARE DEV VG ZWÖLF Beteiligungsverwaltungs GmbH

Die positive bzw. negative Steuerumlage an das Gruppenmitglied beträgt 25 % des jeweils zugerechneten steuerlichen Gewinnes bzw. Verlustes.

Bei Anteilen an Gesellschaften zwischen 50 % und 75 % werden seit 1. Jänner 2013 nur die positiven Umlagen weitergereicht und die steuerlichen Verluste intern vorgetragen.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden Verluste von EUR 4.173.886,13 (Vorjahr: TEUR 2.704) 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.

Der Steueraufwand des Geschäftsjahres setzt sich wie folgt zusammen:

	2018 EUR	2017 TEUR
Körperschaftsteuer	97.513.840,00	100.526
Steuerumlage Gruppenbesteuerung	-20.971.192,83	-21.400
Veränderung latente Steuern Geschäftsjahr	-22.718.180,35	-15.414
	<b>53.824.466,82</b>	<b>63.712</b>

## 5 ERGÄNZENDE ANGABEN

Seitens der BIG wurden im Berichtsjahr für andere Unternehmen im BIG Konzern Leistungen unter anderem in den Bereichen Immobiliendienstleistungen (Liegenschaftsmanagement, Verwaltung von bebautem und unbebautem Grund, Projektentwicklung, Facility Management, technische Hausverwaltung), Baumanagement, Controlling, Finanzierung, Kommunikation, Marketing, Produktion, Revision, Konzernrechnungswesen, -bilanzierung und -steuern, Strategie, Unternehmensentwicklung, Recht, Einkauf, IT-Management, Personalmanagement erbracht, die mittels Managementvertrag oder im Umlagezug zur Verrechnung gelangt sind.

Die BIG nimmt am Netting des BIG Konzernes teil. Dieses System stellt den bargeldlosen Ausgleich von konzerninternen Forderungen und Verbindlichkeiten zu im Konzern festgelegten Terminen sicher und optimiert damit die konzerninternen Verrechnungssysteme erheblich. Die Leitgesellschaft für diesen Vorgang ist die BIG.

Die Organe der Gesellschaft (Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates) sind in einer gesonderten Aufstellung angegeben (siehe Anlage 3 zum Anhang).

Die im Aufwand erfassten Bezüge der Geschäftsführung und die Aufsichtsratsvergütungen betragen im Berichtszeitraum:

	2018 EUR	2017 TEUR
Geschäftsführung	593.769,78	584
Aufsichtsrat	29.800,00	27
	<b>623.569,78</b>	<b>611</b>

Vorschüsse und Kredite an Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates wurden nicht vergeben.

### 5.1 Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Hinsichtlich der Aufwendungen für den Abschlussprüfer wird auf den Konzernabschluss der BIG verwiesen.

### 5.2 Sonstiges

Im Rahmen eines baulichen Sonderprogrammes investiert die BIG EUR 200 Mio. in 17 definierte Universitätsprojekte. Die baulichen Maßnahmen werden bis 2019 umgesetzt. Im Jahr 2016 wurde die maximal mögliche Höhe der diesbezüglich unternehmensintern zweckgebundenen Gewinnrücklage iHv EUR 168.100.000,00 erreicht.

Im Jahr 2017 beschloss die BIG, weitere EUR 250 Mio. einerseits in Schulprojekte und andererseits in Universitätsprojekte zu investieren. Zu diesem Zweck wurden auf Basis eines Gesellschafterbeschlusses EUR 123.368.236,42 des Jahresüberschusses 2016 einer ebenfalls unternehmensintern zweckgebundenen Gewinnrücklage zugeführt.

## **6 ANGABEN ZU NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN**

Die BIG steht zu 100 % im Eigentum der Republik Österreich, im Berichtsjahr vertreten durch das Bundesministerium für Finanzen. Damit zählen die Republik Österreich und die unter ihrem beherrschenden Einfluss stehenden Unternehmen zu den nahestehenden Unternehmen der Gesellschaft. Sämtliche Geschäftsbeziehungen bestehen innerhalb des Leistungsspektrums der Gesellschaft zu fremdüblichen Konditionen. Es bestehen fremdübliche Geschäftsbeziehungen zu den in den Konzernabschluss der BIG einbezogenen Unternehmen. Zur Nachbesserungsverpflichtung siehe Punkt 3.1.

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 wird künftig die Rolle eines aktiven Beteiligungsmanagements im Interesse der Republik Österreich wahrnehmen. Mit 13. Jänner 2019 wurde die ÖBIB im Firmenbuch als Gesellschafterin der BIG eingetragen. Sobald die Umwandlung und Umfirmierung der ÖBIB in die ÖBAG vonstatten gegangen und diese ihrerseits ins Firmenbuch eingetragen ist, erfolgt wiederum die Umfirmierung der BIG.

## **7 WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG**

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, die entweder in der Gewinn- und-Verlust-Rechnung oder in der Bilanz berücksichtigt hätten werden müssen.

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

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



Die Geschäftsführung schlägt vor, eine Dividende in Höhe von EUR 296,7 Mio. zu beschließen. Davon soll ein Betrag in Höhe von EUR 200,0 Mio. an den Eigentümer ausbezahlt werden. Die restliche Dividendenverbindlichkeit soll im Rahmen der Sonderprogramme 2014 und 2017 mit Forderungen gegen gerechnet werden. Mit dem verbleibenden Restbetrag des Bilanzgewinns 2018 in Höhe von EUR 2,9 Mio. soll eine Gewinnrücklage dotiert werden. Dieser Gewinnverwendungsvorschlag muss noch durch den Aufsichtsrat geprüft und von der Generalversammlung beschlossen werden, sodass der endgültige Ausschüttungsbeschluss von diesem Vorschlag abweichen kann.

Wien, am 20. März 2019

Die Geschäftsführung

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Hans-Peter Weiss".

DI Hans-Peter Weiss

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Wolfgang Gleissner".



## Anlagenspiegel zum 31.12.2018

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Stand am 31.12.2018 EUR	Abschreibungen						Buchwerte		
	Stand am 1.1.2018 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR		Stand am 1.1.2018 EUR	Zugänge EUR	Außerplanmäßige Abschreibung EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Zuschreibungen EUR	Stand am 31.12.2018 EUR	Stand am 31.12.2017 EUR	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände:</b>														
1. Rechte sowie daraus abgeleitete Lizenzen	8.460.871,96	176.639,41	-50.531,64	0,00	8.586.979,73	7.270.694,84	455.773,26	0,00	-18.574,47	0,00	0,00	7.707.893,63	879.086,10	1.190.177,12
2. Fruchtgenussrechte	16.259.714,39	53.300,00		0,00	16.313.014,39	13.899.014,40	58.268,89	0,00		0,00	0,00	13.957.303,29	2.355.711,10	2.360.699,99
	<b>24.720.586,35</b>	<b>229.939,41</b>	<b>-50.531,64</b>	<b>0,00</b>	<b>24.899.994,12</b>	<b>21.169.709,24</b>	<b>514.062,15</b>	<b>0,00</b>	<b>-18.574,47</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>21.665.196,92</b>	<b>3.234.797,20</b>	<b>3.550.877,11</b>
<b>II. Sachanlagen:</b>														
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich Bauten auf fremdem Grund	6.624.852.178,29	118.981.005,89	-19.244.377,64	269.588.657,88	6.994.177.464,42	2.895.018.794,64	266.266.784,94	1.429.707,38	-6.805.898,42	0,00	-310.080,70	3.155.599.307,84	3.838.578.156,58	3.729.833.383,65
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	13.975.622,97	795.835,61	-1.272.977,34	0,00	13.498.481,24	11.716.879,85	803.583,21	0,00	-1.076.256,80	0,00	0,00	11.444.206,26	2.054.274,98	2.258.743,12
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	381.951.970,19	178.185.469,98	-3.761.111,55	-269.588.657,88	286.787.670,74	8.218.804,46	0,00	28.676,16	0,00	0,00	0,00	8.247.480,62	278.540.190,12	373.733.165,73
	<b>7.020.779.771,45</b>	<b>297.962.311,48</b>	<b>-24.278.466,53</b>	<b>0,00</b>	<b>7.294.463.616,40</b>	<b>2.914.954.478,95</b>	<b>267.070.368,15</b>	<b>1.458.383,54</b>	<b>-7.882.155,22</b>	<b>0,00</b>	<b>-310.080,70</b>	<b>3.175.290.994,72</b>	<b>4.119.172.621,68</b>	<b>4.105.825.292,50</b>
<b>III. Finanzanlagen:</b>														
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	629.881.652,72	4.691.000,00	0,00	0,00	634.572.652,72	0,00	0,00	18.318.778,15	0,00	0,00	0,00	18.318.778,15	616.253.874,57	629.881.652,72
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	865.406.543,50	0,00	-5.437.669,93	0,00	859.968.873,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	859.968.873,57	865.406.543,50
3. Beteiligungen	17.150,00	208.644,95	-34.650,00	0,00	191.144,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	191.144,95	17.150,00
4. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	860.915,45	0,00	0,00	0,00	860.915,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	860.915,45	860.915,45
5. Sonstige Ausleihungen	12.515.810,66	14.513,28	-1.192.304,88	0,00	11.338.019,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.338.019,06	12.515.810,66
	<b>1.508.682.072,33</b>	<b>4.914.158,23</b>	<b>-6.664.624,81</b>	<b>0,00</b>	<b>1.506.931.605,75</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>18.318.778,15</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>18.318.778,15</b>	<b>1.488.612.827,60</b>	<b>1.508.682.072,33</b>
	<b>8.554.182.430,13</b>	<b>303.106.409,12</b>	<b>-30.993.622,98</b>	<b>0,00</b>	<b>8.826.295.216,27</b>	<b>2.936.124.188,19</b>	<b>267.584.430,30</b>	<b>19.777.161,69</b>	<b>-7.900.729,69</b>	<b>0,00</b>	<b>-310.080,70</b>	<b>3.215.274.969,79</b>	<b>5.611.020.246,48</b>	<b>5.618.058.241,94</b>



## Investitionszuschüsse aus öffentlichen Mitteln

## A. Investitionszuschüsse aus öffentlichen Mitteln:

	Stand am 01.01.2018	Zuführung	Auflösung durch Zeitablauf bzw. bestimmungs- gemäße Verwendung	Auflösung	Stand am 31.12.2018
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Zuschüsse des Bundes</b>					
New York, Österr. Kulturinst., 11 East 52 Street	-2.071.345,04	0,00	295.906,43	0,00	-1.775.438,61
Eisenstadt, LG/StA/Bezger./Whg, Wiener Straße 9	-2.426.960,00	0,00	105.520,00	0,00	-2.321.440,00
Pinkafeld, HTBLA Pinkafeld, Meierhofpl. 1	-110.737,56	0,00	13.842,20	0,00	-96.895,36
Klagenfurt, Schulstandortgem., Hubertusstr. 1	-792.376,54	0,00	48.022,82	0,00	-744.353,72
Klagenfurt, Alpen Adria Uni, Universitätsstraße 65-67	0,00	-14.000.000,00	0,00	0,00	-14.000.000,00
Klagenfurt, StA/LG/JA, Dobernigstr. 2	-6.292.000,00	6.292.000,00	0,00	0,00	0,00
Kötschach-Mauthen, Pol.Inspek., 390	-66.000,00	0,00	4.000,00	0,00	-62.000,00
Krems/D, BG/BRG, Rechte Kremszeile 54	-2.597.551,01	0,00	120.816,33	0,00	-2.476.734,68
Stockerau, BRG, Unter den Linden 16	-2.670.720,00	0,00	136.960,00	0,00	-2.533.760,00
Groß-Enzersdorf, Vers.Wir.BOKU, Schloßhoferstr. 31	-1.365.625,00	0,00	59.375,00	0,00	-1.306.250,00
2514 Traiskirchen, Otto Glöckel-Str. 24	-884.930,22	0,00	54.511,63	0,00	-830.418,59
2540 Bad Vöslau, Petzg. 36	-1.849.845,28	0,00	90.236,36	0,00	-1.759.608,92
St.Pölten, LGer./Bez.ger./StA, Schießstattring 6	-1.419.550,34	-3.356,54	60.549,23	0,00	-1.362.357,65
Schwechat, BG/BRG, Ehrenbrunnig. 6	-984.949,00	0,00	50.510,21	0,00	-934.438,79
Waidhofen/Y, BHAK/BHAS, Pocksteinerstr. 3-5	-403.512,56	0,00	21.237,50	0,00	-382.275,06
Hollabrunn, HBLA f. wirt.Ber., Mühlg. 35	-1.613.086,52	0,00	92.176,37	0,00	-1.520.910,15
Gmünd/N, BG/BRG, Gymnasiumstr. 5	-1.290.000,00	0,00	60.000,00	0,00	-1.230.000,00
Wiener Neustadt, BHAK/BHAS, Ungarg. 29	-2.544.485,10	0,00	137.539,73	0,00	-2.406.945,37
Wiener Neustadt, Gend.einskdo., Str. der Gendarmerie 5	-586.951,34	0,00	41.888,56	0,00	-545.062,78
Mödling, BG/BRG, Franz Keim-Gasse 3	0,00	-956.000,00	0,00	0,00	-956.000,00
Muggendorf, Geomagn.Observat., Trafelberg	-826.086,96	0,00	43.478,26	0,00	-782.608,70
Tulln an der Donau, IFA-Forschungsinstitut Agrarbio, Konrad Lorenz Str. 20	-3.360.000,00	-475.089,38	159.795,39	0,00	-3.675.293,99
Mautern/N, Ber.Baumgartnerstr., Baumgartnerstr. 1-5	-222.740,00	0,00	10.360,00	0,00	-212.380,00
Vöcklabruck, BG,BHAK,HTBLA, Schloßstr. 31a	-658.880,00	0,00	45.440,00	0,00	-613.440,00
Ried/I, Bez.-,LGer./Justizanst, Bahnhofstr.54-5	-1.161.333,35	0,00	89.333,33	0,00	-1.072.000,02
Sattledt, Polizei Schießplatz, Sattledt	0,00	-2.000.000,00	0,00	0,00	-2.000.000,00
Linz/D, Johannes Kepler-Uni, Altenberger Str. 69	-2.617.616,52	0,00	106.841,49	0,00	-2.510.775,03
Wels, Ldes.-Bez.ger./Justiza., Maria Theresia-Str. 12	-1.013.409,08	0,00	77.954,54	0,00	-935.454,54
Bad Ischl, BG/BHAK, Grazer Str. 27	-151.836,72	0,00	9.795,92	0,00	-142.040,80
St.Wolfgang/S, Inst.Erw.bildg., Bürglstein 1	-425.128,18	0,00	29.319,18	0,00	-395.809,00
Linz/D, HTBLA Linz, Paul Hahn-Str. 4	-216.842,12	0,00	27.105,27	0,00	-189.736,85
Linz/D, BG, Peuerbachstr. 3	-110.463,94	0,00	6.312,23	0,00	-104.151,71
Hallstatt, HTBLA, Lahnstr. 69	-284.779,42	0,00	12.656,86	0,00	-272.122,56
Salzburg, Amtsg.(Justizg.,Gar), Rudolfspl. 2	-31.640.800,00	0,00	632.816,00	0,00	-31.007.984,00
Salzburg, Alte Uni u.Unikirche, Universitätspl. 1	-19.200,00	0,00	1.600,00	0,00	-17.600,00
Saalfelden/S, Höh.Internatsch., Stocking Lichtenbergstr.	-370.000,00	0,00	20.000,00	0,00	-350.000,00
Salzburg, BRG/BORG, Akademiestr. 19	-1.820.318,81	-2.890,50	94.424,20	0,00	-1.728.785,11
Seekirchen/W, BG/BRG, Wallerseestr. 61-63	-219.387,76	0,00	10.204,08	0,00	-209.183,68
Salzburg, Uni, Naturwis.Fak., Hellbrunner Str. 34, 36 u.38	-216.610,67	0,00	27.076,33	0,00	-189.534,34
Köflach, Bundesschulz., Piberstr. 15	-201.770,03	0,00	25.221,25	0,00	-176.548,78
Krieglglach, BFS wirtsch. Berufe, Alter Sommer 4	-408.000,00	0,00	24.000,00	0,00	-384.000,00
Graz, Uni f. Musik u. darstellende Kunst, Brandhofgasse 19	0,00	-40.726,10	1.894,24	0,00	-38.831,86
Graz, Techn.Uni, Stremayrg. 10-30	-3.246.326,28	0,00	144.281,17	0,00	-3.102.045,11
Feldbach, Bundesschulz., Pfarrg. 6	-5.192.000,00	0,00	236.000,00	0,00	-4.956.000,00
Graz, BG/BRG, Lichtenfelsg. 3-5	-5.291.278,09	0,00	235.167,92	0,00	-5.056.110,17
Graz, Techn. Uni, Kopernikusgasse 24	-73.365,99	0,00	4.315,65	0,00	-69.050,34
Gleisdorf, BG/BRG, Dr. Hermann Hornung-G. 29	-265.043,49	0,00	33.130,44	0,00	-231.913,05
Murau, Bundesschulz., Grössingstr. 7	-929.087,15	0,00	50.220,93	0,00	-878.866,22
Graz, BORG u.Pädagog.Akad., Hasnerpl. 12	-2.234.497,98	0,00	165.518,37	0,00	-2.068.979,61
Graz, Wirt.kundl.-Nat.kundl.BRG, Sandg. 40	-1.053.666,65	0,00	72.666,67	0,00	-980.999,98
Stainach, BG/BRG, Gymnasiumg. 302	-155.868,58	0,00	12.989,05	0,00	-142.879,53
Graz, Ldesger.Strfs./Justizan., Conrad von Hötendorferstr. 41	-1.850.955,54	0,00	141.988,89	0,00	-1.708.966,65
Graz, BG/BRG, Carnerigasse 30-32	-1.090.000,00	0,00	43.600,00	0,00	-1.046.400,00
Weiz, BG/BRG, Offenburger G. 23	-231.875,99	0,00	11.311,02	0,00	-220.564,97
Graz, Universität, Universitätsplatz 3	0,00	-9.000.000,00	180.000,00	0,00	-8.820.000,00
Leoben, BG/BRG, Moserhofstraße 5	-332.627,68	0,00	13.859,49	0,00	-318.768,19
Graz, Techn.Uni, Rechbauerstr. 12	-1.392.000,00	-407.701,00	74.987,54	0,00	-1.724.713,46
Leibnitz, BG/BRG, Wagnastr. 6	-789.250,00	0,00	112.750,00	0,00	-676.500,00
Leoben, Montanuniversität, Peter Tunner Str. 25	-6.700.000,00	0,00	0,00	0,00	-6.700.000,00
Judenburg, BG/BRG, Lindfeldg. 10	-113.862,97	0,00	6.154,76	0,00	-107.708,21
Graz, Techn.Uni, Inffeldgasse 25	-6.722.748,80	-25.192.080,00	270.643,70	0,00	-31.644.185,10
Bruck/M, BG/BRG, Keplerstr. 2	-829.752,00	0,00	59.268,00	0,00	-770.484,00
Graz, Mietwohng., Mandellstr. 11	-14.075,23	0,00	625,57	0,00	-13.449,66
Graz, BG/BRG, Klusemannstr. 25	-1.242.920,00	0,00	54.040,00	0,00	-1.188.880,00
Leoben, Montanuniversität, Parkstr. 27	-2.606.228,75	0,00	113.314,29	0,00	-2.492.914,46
Leoben, Justizzentrum, Dr. Hanns Groß-Straße 7-9	-5.869.293,18	113.595,40	422.423,85	0,00	-5.333.273,93

	Stand am	Zuführung	Auflösung durch	Auflösung	Stand am
	01.01.2018		Zeitablauf bzw. bestimmungsgemäße Verwendung		31.12.2018
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Graz, Technische Uni Studienzentrum, Inffeldgasse 10	0,00	-176.066,00	7.336,08	0,00	-168.729,92
Vordernber, AHZ, Hauptstraße 162	-800.638,57	0,00	39.055,54	0,00	-761.583,03
Innsbruck, Uni Ibk/Sportanlag., Fürstenweg 181-189c	-232.581,80	0,00	29.072,73	0,00	-203.509,07
Innsbruck, Bakt. Untersuchungsanstalt, Fritz Pregl Straße 3	0,00	-27.500.000,00	0,00	0,00	-27.500.000,00
Innsbruck, Uni Ibk/Botan.Inst., Botanikerstraße 10	0,00	-38.168,07	2.827,26	0,00	-35.340,81
Innsbruck, Uni Ibk/Fak.Bau.Ar., Technikerstraße 9-25f	-1.137.153,53	0,00	52.890,86	0,00	-1.084.262,67
Innsbruck, HBLA f.wirt.Berufe, Technikerstr. 7	-67.943,74	0,00	3.314,33	0,00	-64.629,41
Obergurgl, Uni Ibk/Uni Institut, Gaisbergweg 1-7	0,00	-833,74	64,13	0,00	-769,61
Dornbirn, BG, Realschulstraße 3	0,00	-345.000,00	6.900,00	0,00	-338.100,00
Bregenz, BG, Gallusstr. 4	-41.000,00	0,00	2.000,00	0,00	-39.000,00
Feldkirch, PÄDAK-BORG/HAK-HS, Liechtensteiner Str. 33	-635.541,60	0,00	37.384,80	0,00	-598.156,80
1040, Technische Universität Wien, Karlsplatz 13	0,00	-15.340.000,00	0,00	0,00	-15.340.000,00
1020, BRG Wien II/Schulbaupl., Vereinsgasse 21-23	-6.812.102,47	0,00	0,00	0,00	-6.812.102,47
1220, BSZ, Polgarstr. 24	-179.763,62	0,00	9.218,65	0,00	-170.544,97
1010, Universität f. angew. Kunst Wien, Oskar Kokoschka Platz 2	0,00	-15.950.000,00	638.000,00	0,00	-15.312.000,00
1010, Universität Wien, Universitätsring 1	0,00	-26.060.000,00	1.042.400,00	0,00	-25.017.600,00
1010, Justizpalast, Schmerlingpl. 1	-2.561.619,69	0,00	179.972,84	0,00	-2.381.646,85
1100, AHS/Schulgeb./Turnhalle, Laaer Berg-Str. 25-29	-77.400,00	0,00	3.600,00	0,00	-73.800,00
1080, LG/JA, Landesgerichtsstr. 9a-11	-846.000,00	-563.916,67	36.000,00	0,00	-1.373.916,67
1030, Uni f.Musik+darst.Kunst, Anton von Weber 1	-23.336.594,88	0,00	388.708,31	0,00	-22.947.886,57
1060, Techn.Uni Wien, Gumpendorfer St. 1A	-345.322,93	0,00	16.061,53	0,00	-329.261,40
1190, Uni f.Bodenkultur, Peter Jordanstr. 82	-141.954,54	-4.000.000,00	6.171,94	0,00	-4.135.782,60
1090, Uni/Zahnmedizin, Sensengasse 2a	-3.899.200,00	-8.722.080,00	504.851,20	0,00	-12.116.428,80
1180, Uni f.Bodenkultur, Gregor Mendel-Str. 33	-1.372.000,00	0,00	56.000,00	0,00	-1.316.000,00
1030, HIB/AHS, Boerhaaveg.15/E	-340.344,00	0,00	23.472,00	0,00	-316.872,00
1160 Wien, Schuhmeierpl. 7/Possingerg. 38	-1.988.189,15	0,00	92.473,91	0,00	-1.895.715,24
1140, Höh.Graph.BL-u.VersuchsA, Leysenstr. 6	-1.002.807,37	0,00	66.853,82	0,00	-935.953,55
1140, BG/BRG, Astg. 3-9	-204.600,00	0,00	12.400,00	0,00	-192.200,00
1190, ZAMG, Hohe Warte 38-40	-1.045.454,55	0,00	104.545,46	0,00	-940.909,09
1010, Akad.d.bild.Künste, Schillerpl. 3	-31.800.000,00	0,00	0,00	0,00	-31.800.000,00
1130, Bundesseminar landwirtschaftliche Bildungswesen Angermayergasse 1	0,00	-745.000,00	14.900,00	0,00	-730.100,00
1210, Bez.ger./Bez.Pol.Komiss., Hermann Bahr-Str. 1-3	-91.160,00	-22.000,00	4.720,00	0,00	-108.440,00
1090, BPolizeidion Wien, Roßauer Lände 5	-231.000,00	0,00	14.000,00	0,00	-217.000,00
1010 Wien, Hegelg. 12/Fichteg. 3/Schellingg.11	-1.006.311,63	0,00	49.088,37	0,00	-957.223,26
1040, TU Wien, Karlsplatz 11	0,00	-3.460.000,00	0,00	0,00	-3.460.000,00
1070, BORG, Neustiftg. 95-9	-1.014.522,00	0,00	61.486,18	0,00	-953.035,82
1050, Schulausweichquartier, Kriehuberg. 24-26	-188.000,00	0,00	8.000,00	0,00	-180.000,00
1190, Uni f.Bodenkultur, Peter Jordan-Str. 76	-7.300.000,00	-500.000,00	312.000,00	0,00	-7.488.000,00
1030, BVT, Rennweg 93	-215.833,32	0,00	11.666,67	0,00	-204.166,65
1040, Techn.Uni, Operngasse 11	-14.285,72	0,00	1.360,54	0,00	-12.925,18
1090, Med Campus, Spitalgasse 5-9	0,00	-9.512,44	404,78	0,00	-9.107,66
1030, Sience Center Arsenal, Franz-Grill-Straße 2-9	-1.920.400,00	-481.288,00	99.653,67	0,00	-2.302.034,33
1120, Polizeikaserno, Hohenbergstr. 1	-229.632,16	0,00	18.012,16	0,00	-211.620,00
	<b>-215.221.910,69</b>	<b>-149.586.113,04</b>	<b>9.264.846,01</b>	<b>0,00</b>	<b>-355.543.177,72</b>
<b>Zuschüsse der Länder</b>					
Klagenfurt, Uni, Universitätsstr. 65-67	-2.969.347,36	0,00	121.197,85	0,00	-2.848.149,51
Spittal/D, BG/BRG, Zernattostr. 10	-92.000,00	0,00	11.500,00	0,00	-80.500,00
Muggendorf, Geomagn.Observat., Trafelberg	-1.551.666,65	0,00	81.666,67	0,00	-1.469.999,98
Salzburg, Alte Uni u.Unikirche, Universitätspl. 1	-655.895,42	0,00	54.657,95	0,00	-601.237,47
Salzburg, HAK u. HASCH I/II, Johann Brunauer Straße 2	-294.640,00	0,00	20.320,00	0,00	-274.320,00
Stainach, BG/BRG, Gymnasiumg. 302	-72.960,18	0,00	6.080,02	0,00	-66.880,16
Leoben, BG/BRG, Moserhofstraße 5	-262.219,89	0,00	10.925,83	0,00	-251.294,06
Bruck/M, BG/BRG, Keplerstr. 2	-104.000,00	0,00	8.000,00	0,00	-96.000,00
Imst, BRG, Meranerstr. 13	-544.320,00	0,00	40.320,00	0,00	-504.000,00
1190, BG/BRG, Billrothstr. 73	-285.409,08	0,00	28.540,91	0,00	-256.868,17
1220, BG/BRG, Heustadelg. 4	-5.996,36	0,00	666,26	0,00	-5.330,10
Wiener Neustadt, BG, Zehnerg. 15, 15a	-630.339,51	0,00	30.748,27	0,00	-599.591,24
Tulln/D, IFA/For.inst.Agrarbiologie, Konrad Lorenz Str. 20	-820.000,00	0,00	40.000,00	0,00	-780.000,00
Linz/D, BRG, Hamerlingstraße 18	-251.525,03	0,00	12.269,51	0,00	-239.255,52
	<b>-8.540.319,48</b>	<b>0,00</b>	<b>466.893,27</b>	<b>0,00</b>	<b>-8.073.426,21</b>
<b>Zuschüsse der Gemeinden</b>					
8041 Graz-Liebenau, Kadetteng. 19	-6.500.726,03	0,00	309.558,38	0,00	-6.191.167,65
	<b>-6.500.726,03</b>	<b>0,00</b>	<b>309.558,38</b>	<b>0,00</b>	<b>-6.191.167,65</b>
<b>Sonstige</b>					
<b>Investitionszuschüsse</b>					
Eisenstadt, JZ, Wiener Straße 9 u. 9a	-649.725,77	0,00	28.248,95	0,00	-621.476,82
Neusiedl/S, BG/BRG Neusiedl, Bundesschulstr. 3	-329.608,05	0,00	17.347,79	0,00	-312.260,26
Güssing, Kaserne, Kasernenstraße 1	-34.533,84	0,00	1.684,58	0,00	-32.849,26
Klagenfurt, Uni, Universitätsstr. 65-67	-468.571,31	0,00	19.125,36	0,00	-449.445,95
Ossiach, Forstl.Ausbildungsst., Dorf 21	-82.500,00	0,00	5.000,00	0,00	-77.500,00
Krems/D, BHAK,HAS,HBLA Touris., Langenloiserstrasse 22	-124.000,00	0,00	8.000,00	0,00	-116.000,00

	Stand am	Zuführung	Auflösung durch	Auflösung	Stand am
	01.01.2018		Zeitablauf bzw. bestimmungs- gemäße Verwendung		31.12.2018
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Wiener Neustadt, Turnsäle BORG, Herreng. 27	-370.821,18	0,00	22.474,01	0,00	-348.347,17
Bad Vöslau, HBLA f.Forstwirt., Petzg. 36	-185.359,12	0,00	9.267,96	0,00	-176.091,16
Wiener Neustadt, BHAK/BHAS, Ungarg. 29	-41.971,52	0,00	2.268,74	0,00	-39.702,78
Wels, HTBLA u.HBLA f.w.Berufe, Fischerg. 30-32	-67.408,44	0,00	3.135,28	0,00	-64.273,16
Ried/I, Bez.-,LGer./Justizanst, Bahnhofstr.54-5	-185.659,11	0,00	12.159,46	0,00	-173.499,65
St.Florian, HBLA, Fernbach 37	-15.510,62	0,00	1.148,93	0,00	-14.361,69
Braunau/I, BHAK/BHAS, Raitfeldstr. 3	-348.495,32	0,00	19.914,02	0,00	-328.581,30
Linz/D, Johannes Kepler-Uni, Altenberger Str. 69	-21.624.839,07	0,00	1.234.303,07	0,00	-20.390.536,00
Hallstatt, HTBLA, Lahnstr. 69	-2.540.064,29	0,00	123.905,58	0,00	-2.416.158,71
Salzburg, HTBLA, Itzlinger Hauptstr. 30-32	-246.304,90	0,00	12.963,42	0,00	-233.341,48
Radstadt, Schloß Tandalier, Tandalierstr. 1	-9.000,00	0,00	400,00	0,00	-8.600,00
Salzburg, BRG/BORG, Akademiestr. 19-25	-99.103,20	0,00	5.215,96	0,00	-93.887,24
Unipark Nonntal, Erzabt Klotz-Straße 1	-133.821,14	0,00	7.233,58	0,00	-126.587,56
Salzburg, Uni, Naturwis.Fak., Hellbrunner Str. 34, 36 u. 38	-105.179,74	0,00	7.253,78	0,00	-97.925,96
Graz, Uni Musik u.darst.Kunst, Brandhofg. 19	-2.880.398,13	0,00	133.972,01	0,00	-2.746.426,12
Graz, BORG u.Pädagog.Akad., Hasnerpl. 12	-1.283,03	0,00	95,04	0,00	-1.187,99
Graz, Wirt.kundl.-Natkundl.BRG, Sandg. 40	-14.707,52	0,00	817,08	0,00	-13.890,44
Graz, Ldesger.Strfs./Justizan., Conrad von Hötzendorferstr. 41	-380.289,93	0,00	29.253,07	0,00	-351.036,86
Graz, Uni, Universitätspl. 3	-8.212.862,88	0,00	407.046,16	0,00	-7.805.816,72
Mariazell, Schullandheim, Erzherzog Johann Weg 21	-1.255,11	0,00	61,22	0,00	-1.193,89
Graz, Uni Musik u.darst.Kunst, Lichtenfelsg. 1	-679.909,33	0,00	43.865,12	0,00	-636.044,21
Graz, Uni, Mozartg. 14	-492.090,48	0,00	35.149,32	0,00	-456.941,16
Bruck/M, HLA f.Forstwirtschaft, Dr. Theodor Körner Str. 44	-6.795,68	0,00	367,33	0,00	-6.428,35
Graz, Techn.Uni, Inffeldgasse 25	-2.118.367,35	-542.695,00	101.877,55	0,00	-2.559.184,80
Graz, Mietwohng., Mandellstr. 13/15	-42.499,97	0,00	2.023,81	0,00	-40.476,16
Graz, Mietwohng., Mandellstr. 9	-18.924,38	0,00	479,10	0,00	-18.445,28
Graz, Mietwohng., Mandellstr. 11	-28.551,87	0,00	1.586,22	0,00	-26.965,65
Graz, Med Campus, Neue Stiftingtalstr. 6	0,00	-1.250.000,00	0,00	0,00	-1.250.000,00
Innsbruck, Uni Ibk/Sportanlag., Fürstenweg 181-189c	-394.333,32	0,00	28.266,67	0,00	-366.066,65
Innsbruck, Uni Ibk/Botan.Inst., Botanikerstr. 1	-375.973,35	0,00	30.133,33	0,00	-345.840,02
6020 Innsbruck, Technikerstraße 9-25f	-1.170.000,00	0,00	52.000,00	0,00	-1.118.000,00
Innsbruck, Uni Ibk/Anatom.Inst, Müllerstr. 59	-18.823,54	15.156,81	458,34	0,00	-3.208,39
Innsbruck, Uni Ibk/Hauptg./Bib, Innrain 50-52a	-6.240.104,96	0,00	378.188,18	0,00	-5.861.916,78
Obergurgl, Uni Ibk./Uni Inst., Gaisbergweg 1 - 7	-252.200,00	0,00	19.400,00	0,00	-232.800,00
Imst, Bauplatz f.HTBLA, Brennbiel	-100.250,29	0,00	40.100,12	0,00	-60.150,17
1120, HBLFA, Jägerhausgasse 77	-51.763,21	0,00	3.339,56	0,00	-48.423,65
1010, Uni f.Musik+darst.Kunst, Seilerstätte 26	-2.945.000,00	0,00	155.000,00	0,00	-2.790.000,00
1010, Uni Wien/Hauptg., Dr. Karl Lueger Ring 1	-2.274.680,81	0,00	102.968,50	0,00	-2.171.712,31
1010, Justizpalast, Schmerlingpl. 1	-1.624.319,97	0,00	116.022,86	0,00	-1.508.297,11
1050, HBLUV f.Textilindustrie, Spengerg. 18-20	-649.800,00	0,00	34.200,00	0,00	-615.600,00
1030, Uni f.Musik+darst.Kunst, Anton von Weber Platz 1	-901.312,85	0,00	45.243,08	0,00	-856.069,77
1090, UNI Wien, Hernalser Gürtel 28	-56.938,41	0,00	12.652,98	0,00	-44.285,43
1060, Techn.Uni Wien, Gumpendorfer Str. 1A	-3.670.410,62	-67.370,00	199.301,42	0,00	-3.538.479,20
1090, Uni/Zahnmedizin, Van Swieten-G. 1	-6.507.842,51	0,00	371.876,71	0,00	-6.135.965,80
1180 Wien, Gregor Mendel-Str. 33	-7.426.000,00	0,00	316.000,00	0,00	-7.110.000,00
1090, UNI/Theoriegebäude, Währinger Str. 29-31	-600.400,00	0,00	31.600,00	0,00	-568.800,00
1160, BEV, Airtg. 35	-226.065,22	0,00	11.898,17	0,00	-214.167,05
1020, Akad.d.bild.Künste, Böcklinstr. 1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1030, HIB/AHS, Boerhaaveg.15/E	-98.144,34	0,00	6.768,58	0,00	-91.375,76
1090 Wien, Uni/Neue Chemie, Währinger Str. 38-42	-275.612,24	59.239,79	11.695,81	0,00	-204.676,64
1190, BG/BRG, Billrothstr. 73	-60.315,78	0,00	6.031,58	0,00	-54.284,20
1020, Prater südlicher Teil, Prater südliche	-17.500,00	0,00	1.000,00	0,00	-16.500,00
1210, Versuchsgart. Uni f.BoKu, Gerasdorfer Str. 105	-74.059,79	0,00	3.526,66	0,00	-70.533,13
1070, Akad.bild.Künste/Mietwhg, Karl Schweighofergasse 3	-173.532,81	0,00	8.465,02	0,00	-165.067,79
1210, VMU Wien, Veterinärplatz 1	-210.000,00	0,00	70.000,00	0,00	-140.000,00
1220 Wien, AHS, Contiweg 1	-14.922,68	0,00	852,72	0,00	-14.069,96
1040, TU-W/Mietwhg., Wiedner Hauptstraße 7	-469.800,00	0,00	32.400,00	0,00	-437.400,00
1150, Univ.sportz., Auf der Schmelz 6	-755.368,44	0,00	94.421,06	0,00	-660.947,38
1040, Techn.Uni, Operngasse 11	-93.958,34	0,00	17.083,33	0,00	-76.875,01
1220, Bildungsstandort Seestadt, Hannah Arendt Platz 8	-187.200,00	0,00	7.800,00	0,00	-179.400,00
	<b>-80.457.045,76</b>	<b>-1.785.668,40</b>	<b>4.506.338,18</b>	<b>0,00</b>	<b>-77.736.375,98</b>
	<b>-310.720.001,96</b>	<b>-151.371.781,44</b>	<b>14.547.635,84</b>	<b>0,00</b>	<b>-447.544.147,56</b>



**Die Organe der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. sind:**

Die Geschäftsführung mit folgenden Mitgliedern:

- DI Wolfgang Gleissner
- DI Hans-Peter Weiss

Der Aufsichtsrat mit folgenden Mitgliedern:

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



### Beteiligungsliste

Die Gesellschaft hält bei folgenden Unternehmen mindestens 20,00 % Anteilsbesitz:

Beteiligungsunternehmen	Kapitalanteil in %	Geschäfts- jahr	Eigenkapital in EUR	Jahresüberschuss/ -fehlbetrag in EUR
ARE Austrian Real Estate GmbH, Wien	100,00	2018	1.231.684.751,64	54.458.954,45
BIG Beteiligungs GmbH, Wien	100,00	2018	436.056.194,00	16.955.709,90
"Muthgasse 18" Liegenschafts- verwertung GmbH, Wien	99,00	2018	20.061.301,50	1.938.379,21
ICT Technologiepark Errichtungs- und Verwertungs GmbH, Wien	99,00	2018	7.000.016,63	506.066,11
Institutsgebäude Sensengasse 1-3 GmbH, Wien	99,00	2018	6.174.350,12	498.588,78

### Beteiligungsliste - Vorjahr

Die Gesellschaft hält bei folgenden Unternehmen mindestens 20,00 % Anteilsbesitz:

Beteiligungsunternehmen	Kapitalanteil in %	Geschäfts- jahr	Eigenkapital in EUR	Jahresüberschuss/ -fehlbetrag in EUR
ARE Austrian Real Estate GmbH, Wien	100,00	2017	1.212.104.797,19	51.690.151,77
BIG Beteiligungs GmbH, Wien	100,00	2017	450.404.187,73	23.383.233,60
"Muthgasse 18" Liegenschafts- verwertung GmbH, Wien	99,00	2017	18.122.922,29	981.285,18
ICT Technologiepark Errichtungs- und Verwertungs GmbH, Wien	99,00	2017	6.493.950,52	433.319,55
Institutsgebäude Sensengasse 1-3 GmbH, Wien	99,00	2017	5.675.761,34	555.967,60
Parlamentgebäudesanierungs- gesellschaft m.b.H., Wien	49,00	2017	10.035.000,00	0,00



# **LAGEBERICHT**

**für das Geschäftsjahr 2018**

Wien, 20. März 2019

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Unternehmensstruktur .....</b>	<b>35</b>
1.1	Leistungsportfolio und Geschäftsfelder .....	35
1.2	Portfolio .....	35
1.3	Unternehmensziele und Strategie .....	36
<b>2</b>	<b>Wirtschaftliches Umfeld .....</b>	<b>38</b>
<b>3</b>	<b>Geschäfts- und Ergebnisentwicklung .....</b>	<b>40</b>
3.1	Vermietung von Liegenschaften .....	40
3.1.1	Mieterlöse .....	40
3.1.2	Betriebskosten .....	40
3.2	An- und Verkäufe, Instandhaltung und Mieterinvestitionen .....	40
3.2.1	Ankäufe .....	40
3.2.2	Verkäufe .....	41
3.2.3	Instandhaltung .....	41
3.2.4	Mieterinvestitionen .....	41
3.3	Investitionen .....	41
3.4	Beteiligungen .....	42
3.5	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage .....	42
3.5.1	Entwicklung der Ertragslage .....	42
3.5.2	Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage .....	43
3.5.3	Cashflow .....	43
3.5.4	Finanzierungen .....	44
<b>4</b>	<b>Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens .....</b>	<b>45</b>
<b>5</b>	<b>Risikobericht .....</b>	<b>46</b>
5.1	Wesentliche Risiken .....	46
5.1.1	Immobilienbewertungsrisiko .....	46
5.1.2	Investitionsrisiko .....	47
5.1.3	Vermietungsrisiko .....	47
5.1.4	Konzentrationsrisiko .....	47
5.1.5	Partnerrisiken .....	48
5.1.6	Nachschussverpflichtungen .....	48
5.1.7	Finanzielle Risiken und Einsatz von Finanzinstrumenten .....	48
5.2	Internes Kontrollsystem .....	49
5.2.1	Kontrollumfeld und Maßnahmen .....	50
5.2.2	Überwachung .....	50
<b>6</b>	<b>Corporate Governance .....</b>	<b>50</b>

6.1	Freiwilliges Bekenntnis zum Österreichischen Corporate Governance Kodex .....	50
6.2	Compliance und Unternehmenswerte .....	51
6.3	Korruptionsprävention und Umgang mit Interessenkonflikten.....	51
6.4	Arbeitsweise der Geschäftsführung.....	51
<b>7</b>	<b>NichtFinanzielle Leistungsindikatoren.....</b>	<b>51</b>
<b>8</b>	<b>Forschung und Entwicklung.....</b>	<b>51</b>
8.1	Holistic Building Program – Lebenszykluskosten .....	52
8.2	Lern- und Lebensqualität durch besseres Raumklima.....	52
8.3	Internet of Things.....	52
8.4	Towards Net Zero Energy Public Communities .....	52
<b>9</b>	<b>Ereignisse nach dem Bilanzstichtag .....</b>	<b>53</b>
<b>10</b>	<b>Sonstiges .....</b>	<b>53</b>
10.1	Sanierung Österreichisches Parlament .....	53

## 1 UNTERNEHMENSSTRUKTUR

Die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (BIG) ist vornehmlich auf die Errichtung und Vermietung von Immobilien spezialisiert. Die Eigentümervertretung der BIG wurde ab Jänner 2018 vom Bundesministerium für Finanzen (BMF) wahrgenommen. 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 künftige ÖBAG übertragen. Die ÖBAG soll hierbei die Rolle eines aktiven Beteiligungsmanagements im Interesse der Republik Österreich wahrnehmen.

Das Portfolio der BIG gliedert sich in die Unternehmensbereiche Schulen, Universitäten und Spezialimmobilien und besteht mit Ausnahme des Kulturinstituts in New York und der Botschaft in Bern ausschließlich aus Objekten in Österreich. Das Dienstleistungsangebot der Organisationseinheit Objekt & Facility Management (OFM) rundet das umfangreiche Leistungsangebot entlang der immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette ab. Ein Leitungsteam und 12 OFM Teams an Standorten in ganz Österreich stellen erstklassiges Gebäudemanagement und optimale Kundennähe sicher.

### 1.1 Leistungsportfolio und Geschäftsfelder

---

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

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

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

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

### 1.2 Portfolio

---

Das Portfolio der BIG besteht aus 1.492 Liegenschaften (Vorjahr: 1.636) mit rund 5,4 Mio. m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche (auf Basis der Mietverträge) und repräsentiert einen Wert (Fair Value) per 31. Dezember 2018 von rund EUR 9,3 Mrd. Die niedrigere Anzahl der Liegenschaften ergibt sich hauptsächlich aus Verkäufen der Kleingartenanlagen im südlichen Teil des Praters. Insgesamt sind 99,6 % des vermietbaren Liegenschaftsbestandes der BIG vermietet. Das Portfolio gliedert sich wie folgt:

<b>Anzahl Liegenschaften nach Unternehmensbereichen</b>	
Schulen	410
Universitäten	204
Spezialimmobilien	878
<b>Gesamt</b>	<b>1.492</b>

<b>Vermietbare Fläche nach Unternehmensbereichen</b>	
Schulen	3,0 Mio. m <sup>2</sup>
Universitäten	1,8 Mio. m <sup>2</sup>
Spezialimmobilien	0,6 Mio. m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>5,4 Mio. m<sup>2</sup></b>

<b>Portfoliowert (Fair Value) nach Unternehmensbereichen</b>	
Schulen	EUR 4,34 Mrd.
Universitäten	EUR 3,79 Mrd.
Spezialimmobilien	EUR 1,16 Mrd.
<b>Gesamt</b>	<b>EUR 9,29 Mrd.</b>

### 1.3 Unternehmensziele und Strategie

Die BIG ist eines der größten österreichischen Immobilienunternehmen und konzentriert sich auf die Immobiliensegmente Schulen, Universitäten und Spezialimmobilien. Strategische Kernziele des Unternehmens sind hohe Kundenorientierung, Wachstum, langfristige Wertsteigerung und die nachhaltige Bewirtschaftung des Portfolios, mit dem generationenübergreifender Mehrwert geschaffen wird. Der Großteil der Immobilien bleibt im eigenen Bestand. Eine klare strategische Ausrichtung, gepaart mit unternehmerischem Denken und Handeln, stellt den wesentlichen Erfolgsfaktor des Unternehmens dar.

#### **Führender Anbieter in einem anspruchsvollen Marktumfeld**

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

#### **Fokus auf flexible Individuallösungen**

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

## **Investitionen in Bildungsraum**

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

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

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

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

## **Digitalisierung als Erfolgsfaktor**

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

## **Vorreiter beim Thema Nachhaltigkeit**

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

## **Unternehmenssteuerung und Teilhabe**

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

## **Unterstützung bei Flüchtlingsunterbringung**

Auch 2018 waren Geflüchtete – wenn auch in deutlich geringerem Umfang als 2015 – weiterhin in Gebäuden der BIG untergebracht. Per Dezember 2018 mieteten verschiedene Bundes-, Landes- und karitative Organisationen zu diesem Zweck rund 70.800m<sup>2</sup> Mietvertragsfläche der BIG. Die bis Ende 2018 auslaufenden Verträge wurden um weitere drei Jahre mit Kündigungsmöglichkeit verlängert.

## 2 WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

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

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

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

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

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

### Öffentlicher Sektor als Impulsgeber

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

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

Ziel der Bundesregierung ist es, das Angebot der ganztägigen Schulformen an öffentlichen und mit dem Öffentlichkeitsrecht ausgestatteten Schulen weiter auszubauen. Angestrebt wird ein flächendeckendes

Angebot an schulischer Tagesbetreuung im Umkreis von maximal 20 km zum Wohnort. Weiters sollen in ganztägigen Schulformen auch außerschulische Betreuungsangebote während der Ferienzeiten ermöglicht werden.

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

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

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

### **Entwicklungen des österreichischen Immobilienmarktes**

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

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

Einige Experten weisen bereits auf eine moderate Überbewertung von österreichischen Immobilien hin und warnen vor dem leicht erhöhten Risiko einer Blasenbildung. Auch die EZB erachtete in ihrer jüngsten Einschätzung den Immobilienmarkt in Europa als potentiellen Ausgangspunkt einer möglichen nächsten Wirtschaftskrise. Davon sind vorwiegend der Wohnbau und in geringerem Ausmaß der Bürobereich betroffen.

## 3 GESCHÄFTS- UND ERGEBNISENTWICKLUNG

### 3.1 Vermietung von Liegenschaften

#### 3.1.1 Mieterlöse

Das Mietaufkommen erhöhte sich im Jahr 2018 auf rund EUR 694,3 Mio. (Vorjahr: EUR 684,1 Mio.). Damit konnten die Mieterlöse um EUR 10,2 Mio. gesteigert werden, wobei Zuwächse im Wesentlichen aufgrund von Projektfertigstellungen und Neuvermietungen (EUR +25,9 Mio.), durch Mietreduktionen gegen Verlängerung des Kündigungsverzichts (EUR –11,1 Mio.) sowie durch Effekte aufgrund von Flächen- und Mietanpassungen (–4,6 Mio.) gemindert wurden.

Mietaufkommen	2018	2017
Schulen	EUR 343,5 Mio.	EUR 338,1 Mio.
Universitäten	EUR 266,3 Mio.	EUR 261,3 Mio.
Spezialimmobilien	EUR 84,5 Mio.	EUR 84,7 Mio.
<b>Gesamt</b>	<b>EUR 694,3 Mio.</b>	<b>EUR 684,1 Mio.</b>

#### 3.1.2 Betriebskosten

In der Position „Betriebskostenerlöse“ in Höhe von EUR 78,2 Mio. (Vorjahr: EUR 73,7 Mio.) sind neben den verrechenbaren Betriebskosten von rund EUR 54,8 Mio. (Vorjahr: EUR 52,2 Mio.), die auch Nachverrechnungen aus Vorjahren umfassen und zu einem überwiegenden Teil einen Durchlaufposten darstellen, Honorare für Hausverwaltung von rund EUR 20,0 Mio. (Vorjahr: EUR 19,2 Mio.) und Facility-Service-Leistungen von rund EUR 3,4 Mio. (Vorjahr: EUR 2,4 Mio.) enthalten.

Hausverwaltungsdienstleistungen und Facility-Service-Leistungen werden nicht nur gegenüber Mietern der BIG, sondern auch konzernintern als Dienstleistung gegenüber der Tochtergesellschaft ARE erbracht. Im Facility-Service-Bereich gibt es darüber hinaus Dienstleistungen, die nicht aus dem Titel Betriebskosten entstehen (z. B. Honorare für Betriebsführungen). Diese Honorare werden in den Umsatzerlösen als jeweils eigene Position geführt. Im Geschäftsjahr 2018 sind hierfür an Hausverwaltungsdienstleistungen EUR 7,1 Mio. (Vorjahr: EUR 6,4 Mio.) und an Facility-Service-Leistungen EUR 8,6 Mio. (Vorjahr: EUR 7,7 Mio.) angefallen.

### 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 markt-konformer Bedingungen mit Raum zu versorgen. Um auch in Zukunft flexible und moderne Flächen anbieten zu können, aber auch, um die oft innerstädtischen Universitätsstandorte bei weiterem Wachstum abzusichern, sind aufgrund des geringen Leerstandes neben Neubau- und Sanierungsmaßnahmen zusätzlich strategische Liegenschaftsankäufe notwendig.

In den einzelnen Unternehmensbereichen der BIG wurden im Berichtszeitraum Liegenschaften mit einem Gesamtvolumen von rund EUR 5,5 Mio. (exklusive Erwerbsnebenkosten und Anlagenkäufe) erworben, unter anderem eine unbebaute Entwicklungsliegenschaft im 21. Wiener Gemeindebezirk sowie eine Schulliegenschaft in Wien.

Im Berichtsjahr 2018 wurde darüber hinaus ein Forward-Kaufvertrag über den Erwerb einer Liegenschaft mit Umnutzungspotential im 9. Wiener Gemeindebezirk abgeschlossen sowie ein Kaufvertrag über den Erwerb einer Entwicklungsliegenschaft im 18. Wiener Gemeindebezirk unterzeichnet.

### 3.2.2 Verkäufe

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

Im Jahr 2018 wurden Verkäufe mit einem Gesamtvolumen von insgesamt EUR 22,2 Mio. (exklusive Nebenkosten und Anlagenverkäufe) durchgeführt. Davon umfasst sind insbesondere Verkäufe von Kleingartenparzellen sowie konzerninterne Verkäufe von Liegenschaften an konzernverbundene Gesellschaften der ARE DEVELOPMENT.

### 3.2.3 Instandhaltung

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

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

Detaillierte Informationen zum Stand der Barrierefreiheit der Gebäude finden sich im NFI-Bericht, der dem Geschäftsbericht der BIG beigelegt ist.

Insgesamt wurden im Jahr 2018 EUR 124,8 Mio. (Vorjahr: EUR 116,7 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.

Instandhaltungsaufwand	2018	2017
Schulen	EUR 61,5 Mio.	EUR 54,8 Mio.
Universitäten	EUR 51,3 Mio.	EUR 51,4 Mio.
Spezialimmobilien	EUR 12,0 Mio.	EUR 10,6 Mio.
<b>Gesamt</b>	<b>EUR 124,8 Mio.</b>	<b>EUR 116,7 Mio.</b>

### 3.2.4 Mieterinvestitionen

Die BIG wickelte als Dienstleister im Jahr 2018 Mieterinvestitionen in Höhe von rund EUR 54,8 Mio. (Vorjahr: EUR 71,9 Mio.) ab.

## 3.3 Investitionen

Das Investitionsvolumen der BIG in Sachanlagen belief sich im Jahr 2018 auf insgesamt EUR 298,0 Mio. (Vorjahr: EUR 361,9 Mio.). Davon entfielen EUR 290,6 Mio. (Vorjahr: EUR 352,7 Mio.) auf Neubau- und Sanierungsprojekte und EUR 6,6 Mio. (Vorjahr: EUR 6,8 Mio.) auf Liegenschaftszugänge und Anlagenankäufe. Darüber hinaus erfolgten Investitionen in Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Mieteinbauten in Höhe von EUR 0,8 Mio. (Vorjahr: EUR 2,4 Mio.).

Alle Betragsangaben inkludieren Eigenleistungen, die zum Anlagevermögen aktiviert werden, sowie nichtabzugsfähige Vorsteuer.

### 3.4 Beteiligungen

Die BIG hält insgesamt acht Beteiligungen. In der mit Abstand umsatzstärksten Tochter, der ARE Austrian Real Estate GmbH (ARE), werden die marktgängigen Objekte Büro- und Wohnimmobilien bewirtschaftet.

### 3.5 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

#### 3.5.1 Entwicklung der Ertragslage

	2018	2017
<b>Umsatzerlöse</b>	EUR 850,1 Mio.	EUR 876,6 Mio.
<b>Betriebsergebnis</b>	EUR 278,3 Mio.	EUR 301,3 Mio.
<b>Jahresüberschuss</b>	EUR 206,8 Mio.	EUR 238,6 Mio.
<b>Ergebnis vor Steuern zuzüglich Zinsaufwand</b>	EUR 355,1 Mio.	EUR 401,6 Mio.
<b>Umsatzrentabilität (Return on Sales – ROS)</b> $\frac{\text{Ergebnis vor Steuern + Zinsaufwand}}{\text{Umsatz}}$	41,8 %	45,8 %
<b>Eigenkapitalrentabilität (Return on Equity – ROE)</b> $\frac{\text{Ergebnis vor Steuern}}{\text{durchschnittliches Eigenkapital}}$	21,7 %	24,5 %
<b>Gesamtkapitalrentabilität (Return on Investment – ROI)</b> $\frac{\text{Ergebnis vor Steuern + Zinsaufwand}}{\text{durchschnittliches Gesamtkapital}}$	6,1 %	7,0 %

Im Geschäftsjahr 2018 konnten Umsatzerlöse von EUR 850,1 Mio. erzielt werden, das ist ein Rückgang von EUR 26,5 Mio. gegenüber dem Vorjahreswert. Ausschlaggebend dafür war vor allem der Wegfall eines positiven Einmaleffektes aus dem Vorjahr (EUR –30,9 Mio.). Dem Anstieg der Mieterlöse (Steigerung gegenüber dem Vorjahr: EUR +10,2 Mio.) stehen geringere ergebnisneutrale Weiterverrechnungen (EUR –10,1 Mio.) gegenüber.

Das Betriebsergebnis sank gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahres um EUR –23,0 Mio. Dieser Rückgang erklärt sich vor allem aus höheren Abschreibungen (EUR –11,0 Mio.), höheren Instandhaltungskosten (EUR –8,1 Mio.), höheren Drohverlustrückstellungen (EUR –5,7 Mio.) sowie aus einem geringeren Verkaufsergebnis (EUR –5,2 Mio.) und kann nur teilweise durch höhere Mieterlöse (EUR 10,2 Mio.) kompensiert werden.

Das Ergebnis vor Steuern lag mit EUR 260,6 Mio. deutlich unter dem Vorjahresergebnis (Rückgang gegenüber 2017 EUR –41,8 Mio.). Ausschlaggebend dafür ist neben dem geringeren Betriebsergebnis der höhere Finanzaufwand (EUR –18,7 Mio.), der im Wesentlichen aus der Abwertung des Beteiligungsansatzes an der BIG Beteiligung im Zusammenhang mit der Projektgesellschaft Campus WU (EUR –18,3 Mio.) resultiert. Rund EUR 10 Mio. der Abwertung des Beteiligungsansatzes sind auf eine einmalige Abwertung aufgrund unterschiedlicher passiver latenter Steuern in der Holdingstruktur der Beteiligung zurückzuführen. Die weiteren EUR 9 Mio. ergeben sich aus einer dauerhaften

Wertminderung des unternehmensrechtlichen Beteiligungsansatzes aufgrund von Einlagenrückzahlungen im Geschäftsjahr 2018. Im Einklang mit dieser Entwicklung verringerte sich der Jahresüberschuss von EUR 206,8 Mio. gegenüber dem Vorjahr um EUR –31,8 Mio.

Die Umsatzrentabilität verzeichnet bedingt durch die in Relation zu den Umsatzerlösen höheren Aufwendungen einen Rückgang auf 41,8 % (Vorjahr: 45,8 %).

Ebenso rückläufig ist aufgrund des geringeren Ergebnisses die Eigenkapitalrentabilität mit 21,7 %. Auch die Gesamtkapitalrentabilität zeigt bei höherem durchschnittlichen Kapital einen Rückgang von 7,0 % auf 6,1 %.

### 3.5.2 Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage

	2018	2017
<b>Nettoverschuldung (Net Debt)</b>	EUR 3.391,9 Mio.	EUR 3.264,7 Mio.
$\frac{\text{verzinsliches Fremdkapital} - \text{flüssige Mittel}}{\text{= Nettoverschuldung}}$		
<b>Eigenkapitalquote</b>	18,6 %	22,3 %
$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Gesamtkapital}}$		
<b>Nettoverschuldungsgrad</b>	309,0 %	250,6 %
$\frac{\text{Nettoverschuldung}}{\text{Eigenkapital}}$		

Höhere Casherfordernisse, vor allem bedingt durch höhere Gewinnausschüttungen, führten zu einem Anstieg der Nettoverschuldung im Vergleich zum Vorjahr um EUR 127,2 Mio. auf EUR 3.391,9 Mio..

Folglich kam es auch zu einer Verringerung der Eigenkapitalquote von 22,3 % auf 18,6 %.

Aufgrund der höheren Nettoverschuldung bei gleichzeitig sinkendem Eigenkapital stieg auch der Nettoverschuldungsgrad gegenüber dem Vorjahr auf 309,0 %.

### 3.5.3 Cashflow

	2018	2017
<b>Cashflow aus dem operativen Bereich</b>	EUR 410,8 Mio.	EUR 485,1 Mio.
<b>Cashflow aus Investitionsaktivitäten</b>	EUR –307,5 Mio.	EUR –308,8 Mio.
<b>Cashflow aus Finanzierungsaktivitäten</b>	EUR –83,1 Mio.	EUR –182,4 Mio.
<b>Veränderung der liquiden Mittel</b>	EUR 20,2 Mio.	EUR –6,2 Mio.

Der Cashflow aus dem operativen Bereich lag 2018 mit EUR 410,8 Mio. um EUR –74,2 Mio. unter dem Wert des Vorjahres. Die größte Abweichung resultiert aus dem höheren Cash-Bedarf der ARE (EUR –120,3 Mio.). Die mit einer Reihe von Bundesmietern vereinbarten Mietreduktionen gegen Abgabe eines langfristigen Kündigungsverzichts, sowie durchgeführte Flächenanpassungen führen insgesamt zu einer weiteren negativen Abweichung von EUR –26,9 Mio.. Gegeneffekte ergeben sich vor allem aus höheren erhaltenen Anzahlungen (EUR +26,0 Mio.), Mietzuwächsen im Wesentlichen

aufgrund von Projektfertigstellungen und Neuvermietungen (EUR +25,9 Mio.), geringeren KöSt-Zahlungen (EUR +13,2 Mio.) sowie sonstigen Veränderungen im Working Capital (EUR +7,9 Mio.).

Die Auszahlungen für Investitionen zeigen keine wesentlichen Abweichungen zum Vorjahr. Geringere Auszahlungen vor allem im Zusammenhang mit Zugängen zum Sachanlagevermögen (EUR +16,5 Mio.) werden durch geringere Einzahlungen aus den Bereichen Investitionszuschüsse (EUR –9,9 Mio.), Nachbesserung (–2,9 Mio.) sowie Verkäufe (EUR –2,5 Mio.) weitestgehend ausgeglichen.

Im Cashflow aus Finanzierungsaktivitäten ist eine Dividendenzahlung an den Eigentümer von EUR –230,1 Mio. (Vorjahr: EUR –98,7 Mio.) enthalten. Dies konnte im Ausmaß von EUR 103,3 Mio. über den operativen Cashflow nach Abzug der Ausgaben für Investitionen finanziert werden. Der Rest wurde durch Aufnahme von Fremdkapital abgedeckt.

### 3.5.4 Finanzierungen

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

Finanzierungsportfolio	
Kredite und Namensschuldverschreibungen	26 %
Anleihen und Private Placements	58 %
Geldmarkt	16 %

Das gesamte Finanzierungsvolumen der BIG belief sich zum Stichtag 31. Dezember 2018 auf EUR 3.402,70 Mio., was einem Anstieg von rund EUR 150 Mio. im Vergleich zum Vorjahr (EUR 3.256,0 Mio.) entspricht. Auf langfristige Kapitalmarktfinanzierungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr entfallen EUR 2.270,1 Mio., der Rest auf kurzfristige Geldmarktfinanzierungen oder Kapitalmarktfinanzierungen, die innerhalb der nächsten 12 Monate fällig werden. Das Fälligkeitsprofil weist EUR 1.132,6 Mio. bis Ende 2019, EUR 300,7 Mio. von 2020 bis 2023 und EUR 1.969,4 Mio. ab 2023 aus. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzierungen betrug zum Stichtag 6,2 Jahre. Vom gesamten Finanzierungsvolumen waren 27,7 % variabel und 72,3 % fix verzinst.

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

Für die Bundesimmobiliengesellschaft als Kreditnehmer hat das niedrige Zinsniveau weiterhin zu positiven Auswirkungen auf das Zinsergebnis geführt, welches sich zum Zinsergebnis des Vorjahres um rund EUR 4,7 Mio. reduziert hat. Das Commercial-Paper-Programm stellte im Geschäftsjahr 2018 das wesentlichste Finanzierungsprodukt dar und ermöglichte auch eine Refinanzierung zu Negativkonditionen. Unter dem jährlich zu überarbeiteten Debt Issuance Programme können Schuldverschreibungen bis zu einem Gesamtvolumen von EUR 4 Mrd. emittiert werden. Unter dem im Jahr 2016 neu aufgelegten Commercial-Paper-Programm können Commercial Papers bis zu einem Gesamtvolumen von EUR 1 Mrd. begeben werden.

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

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 geachtet.

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

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

## **4 VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES UNTERNEHMENS**

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

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

Einen besonderen Stellenwert im Unternehmen nimmt das Sonderprogramm Universitäten 2014 ein.

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

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

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

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

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

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

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

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

## **5 RISIKOBERICHT**

Die BIG fokussiert auf die Errichtung und Vermietung von Immobilien für Zwecke des Bundes in einem dynamischen wirtschaftlichen Umfeld und ist daher mit verschiedenen Chancen und Risiken konfrontiert. Um diesen Herausforderungen zu begegnen, setzt das Unternehmen auf ein aktives Risikomanagement und auf dessen kontinuierliche Weiterentwicklung.

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

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

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

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

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

### **5.1 Wesentliche Risiken**

---

#### **5.1.1 Immobilienbewertungsrisiko**

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

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

Eine Abschwächung der Konjunktur, wie bereits im Kapitel „Wirtschaftliches Umfeld“ beschrieben, kann auch aus Immobilienmarktsicht als Risiko in Bezug auf die Mietpreisentwicklung gesehen werden. Die Ermittlung der Verkehrswerte erfolgt durch externe, unabhängige und qualifizierte Sachverständige, welche im Berichtsjahr nach einer EU-weiten öffentlichen Ausschreibung neu bestellt wurden. Durch standardisierte Informationspakete für die externen Gutachter sowie interne Reviews von externen Bewertungsgutachten wird sichergestellt, dass wertrelevante Parameter in den Gutachten und somit im Verkehrswert zum Bewertungsstichtag korrekt abgebildet werden.

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

### **5.1.2 Investitionsrisiko**

Zur Optimierung des Portfolios (Risiko-/Ertragsprofil, Lage, durchschnittliche Liegenschaftsgröße) werden im Unternehmen verstärkt Ankäufe von Immobilien getätigt, um künftigen Anforderungen der Mieter entsprechen zu können. Zu diesem Zweck wurde ein hauseigenes Investmentmanagement mit allen dazugehörigen Prozessen geschaffen, um potenzielle Investitionsrisiken zu beschränken. Der Ankaufsprozess unterliegt strikten Vorgaben und Prozessen und soll eine Minimierung der Risiken gewährleisten. Vor Beginn des eigentlichen Ankaufsprozesses werden neue Objekte unter Einbeziehung verschiedenster Unternehmensbereiche evaluiert. Dabei wird geprüft, ob ein Objekt grundsätzlich in die aktuelle Portfoliostrategie passt. Ausschlaggebend hierfür sind Faktoren wie Qualität des Standorts, Nachhaltigkeit des Objekts und der Mieten, Bonität der Mieter, Bewirtschaftungskosten, Drittverwertungsmöglichkeiten, Risiko-/Ertragsprofil, Nutzungsart und weitere transaktionsspezifische Parameter. Vor Ankauf einer neuen Immobilie wird zudem eine umfangreiche Due-Diligence-Prüfung unter Einbindung interner und externer Experten durchgeführt, um wirtschaftliche, technische, rechtliche und auch steuerliche Risiken auszuschließen beziehungsweise zu minimieren. Neben markt- und immobilien-spezifischen Risiken bildet die zugrunde gelegte Renditeerwartung im Ankauf ein wesentliches Risikomerkmale. 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 bzw. Kostenüberschreitungen. Um das Risiko von Baukostenüberschreitungen zu minimieren und gegensteuernde Maßnahmen ergreifen zu können, werden im Einzelprojektcontrolling sämtliche Projekte der BIG nach einem standardisierten Abfrageraster in regelmäßigen Intervallen abgefragt und ausgewertet. Projekte mit Anzeichen einer Planabweichung werden mit den Controllern und Projektmanagern abgestimmt und terminisierte, gegensteuernde Maßnahmen definiert und überwacht.

### **5.1.3 Vermietungsrisiko**

Die BIG vermietet ihre Liegenschaften überwiegend langfristig an Institutionen des Bundes. Ausfalls- und Leerstandsrisiken werden vor allem durch ein aktives Assetmanagement reduziert. Der vermietbare Leerstand 2018 lag bei rund 0,4 %.

### **5.1.4 Konzentrationsrisiko**

Grundsätzlich ist eine sehr breite, österreichweite Streuung des Immobilienportfolios nach verschiedenen Nutzungsarten gegeben, wobei es zu einer Konzentration von Liegenschaften in

Ballungszentren kommt. Die Gesellschaft hat einen sehr hohen Anteil an Bundesmietern, was ein potentiell „Klumpenrisiko“ impliziert. Aufgrund der hohen Bonität der Republik Österreich und der ihr zuzurechnenden Einrichtungen ist dieses Risiko jedoch insgesamt als eher gering zu erachten. Ebenfalls wirkt die Diversifizierung der Mieterstruktur dem Konzentrationsrisiko entgegen.

### **5.1.5 Partnerrisiken**

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

### **5.1.6 Nachschussverpflichtungen**

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

### **5.1.7 Finanzielle Risiken und Einsatz von Finanzinstrumenten**

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

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

Die langfristige Finanzierung der BIG erfolgt grundsätzlich zentral als Unternehmensfinanzierung in Form von Bankkrediten, öffentlichen Anleihen, Privatplatzierungen oder auf Basis des im Dezember 2018 abgeschlossenen Kooperationsvertrages mit der Österreichischen Bundesfinanzierungsagentur (OeBFA).

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

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

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 Unternehmenserfolges unterliegt dem Zins- und Währungsrisiko.

#### **5.1.7.1 Zinsrisiken**

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

Die fix verzinslichen Finanzierungen unterliegen grundsätzlich in Abhängigkeit vom Zinsniveau einem Barwertänderungsrisiko und betreffen den beizulegenden Zeitwert des Finanzinstruments. Ungünstige

Zinsentwicklungen haben bei variablen Finanzierungen einen negativen Effekt auf die Höhe der zukünftigen Zinszahlungen. Zinsänderungsrisiken treten sowohl im festverzinslichen als auch im variablen Bereich auf und werden durch einen Mix aus fixen und variablen Zinsbindungen reduziert.

#### **5.1.7.2 Währungsrisiken**

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

#### **5.1.7.3 Liquiditätsrisiko**

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

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

#### **5.1.7.4 Ausfallrisiko**

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

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

#### **5.1.7.5 Steuerrisiko**

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

Auch zukünftig können mögliche Änderungen der österreichischen Steuergesetzgebung nicht ausgeschlossen werden. Das Unternehmen versucht daher allfällige Konsequenzen von Gesetzesänderungen durch die kontinuierliche Zusammenarbeit mit Experten, vor allem mit externen Steuerberatern, sowie durch ein laufendes Monitoring aller wesentlichen Gesetzesänderungen im steuerlichen Bereich frühzeitig zu erkennen, bei der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen und für bekannte Risiken ausreichende bilanzielle Vorsorgen zu treffen.

## **5.2 Internes Kontrollsystem**

---

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

Das IKS der BIG verfolgt folgende grundlegende Ziele: Effektivität und Effizienz der Geschäftsprozesse, Verlässlichkeit der finanziellen Berichterstattung und Einhaltung der gültigen Gesetze und Vorschriften. Darüber hinaus ist es auf die Einhaltung der internen Regelungen, des Vier-Augen-Prinzips und der Funktionstrennung sowie auf die Schaffung von vorteilhaften Bedingungen für Kontrollmaßnahmen in den Schlüsselprozessen, im Speziellen des Rechnungslegungsprozesses, ausgerichtet.

### **5.2.1 Kontrollumfeld und Maßnahmen**

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

Die Verantwortlichkeiten in Bezug auf das interne Kontrollsystem sind an die Unternehmensorganisation angepasst, um ein den Anforderungen entsprechendes und zufriedenstellendes Kontrollumfeld zu gewährleisten. Neben der Geschäftsführung umfasst das allgemeine Kontrollumfeld auch die mittlere Managementebene wie insbesondere Abteilungsleiter.

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

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

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

### **5.2.2 Überwachung**

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

Die Ergebnisse der Überwachungstätigkeiten werden der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat (Prüfungsausschuss) berichtet. Die Geschäftsführung erhält zudem regelmäßig Berichte aus den Bereichen Controlling, Finanzmanagement und Risikomanagement. Zu veröffentlichende Abschlüsse werden von der Leitung Finanzmanagement und der Geschäftsführung vor Weiterleitung an den Aufsichtsrat einer abschließenden Würdigung unterzogen.

## **6 CORPORATE GOVERNANCE**

### **6.1 Freiwilliges Bekenntnis zum Österreichischen Corporate Governance Kodex**

---

Seit der Neuausrichtung der BIG durch das Bundesimmobiliengesetz im Jahr 2001 verfolgt die Geschäftsführung in enger Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat das Prinzip höchster Transparenz im Unternehmen. Um diese Transparenz auch nach außen sichtbar zu machen, hat sich die BIG bereits am 17. Dezember 2008 zum Österreichischen Corporate Governance Kodex bekannt. Die Einhaltung der C-Regeln des Österreichischen Corporate Governance Kodex durch die BIG wurde zuletzt im Geschäftsjahr 2018 für das Geschäftsjahr 2017 durch eine externe Institution evaluiert.

Aufgrund der (ab 1. Jänner 2019 mittelbaren) Eigentümerstellung der Republik Österreich werden in der BIG zudem die Regeln des Bundes Public Corporate Governance Kodex befolgt (<https://www.big.at/investor-relations/corporate-governance/>).

## **6.2 Compliance und Unternehmenswerte**

---

Im Rahmen der Compliance-Struktur sind der Verhaltens- und Ethikkodex sowie sämtliche compliancerelevanten Regelungen der BIG verbindlich einzuhalten. Um die Compliance-Struktur übersichtlich zu gestalten, wurde im unternehmenseigenen Intranet ein vom Compliance-Officer betreuter Compliance-Bereich eingerichtet, der im Geschäftsjahr 2018 überarbeitet wurde. Hier können sich Mitarbeitende über Schulungen hinaus zu compliancerelevanten Themen und Regelungen informieren. Darüber hinaus gibt es eine eigene Hotline für Mitarbeitende. 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.

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

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

---

Als staatsnahes Unternehmen verfolgt die BIG eine strenge Antikorruptionspolitik. Mitarbeitende sind aufgrund gesetzlicher Bestimmungen als Amtsträger zu qualifizieren und unterliegen daher besonders strengen Regelungen im Umgang mit der Annahme von Geschenken, Einladungen und sonstigen Vorteilen. Neben der verpflichtenden Einhaltung der unternehmensinternen Regelungen zum Thema Antikorruption werden sämtliche Mitarbeitende zudem in eigenen Schulungen über mögliche Korruptionsrisiken informiert.

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

## **6.4 Arbeitsweise der Geschäftsführung**

---

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

## **7 NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN**

Die Nichtfinanziellen Leistungsindikatoren der BIG wie Personalthemen (Aus- und Weiterbildung, Familien- und Gesundheitsförderung, Vergütungspolitik), Umweltschutz und das Nachhaltigkeitsverständnis werden gesondert im dem Geschäftsbericht beigelegten NFI-Bericht 2018 beschrieben. Weiterführende Informationen finden sich auch auf [nachhaltigkeit.big.at](http://nachhaltigkeit.big.at)

## **8 FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG**

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

## **8.1 Holistic Building Program – Lebenszykluskosten**

---

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

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

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

## **8.2 Lern- und Lebensqualität durch besseres Raumklima**

---

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

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

## **8.3 Internet of Things**

---

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

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

## **8.4 Towards Net Zero Energy Public Communities**

---

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

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

## 9 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die BIG stand mit 31. Dezember 2018 zu 100 % im Eigentum der Republik Österreich, im Berichtsjahr ab 8. Jänner 2018 vertreten durch das Bundesministerium für Finanzen.

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

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

## 10 SONSTIGES

### 10.1 Sanierung Österreichisches Parlament

---

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

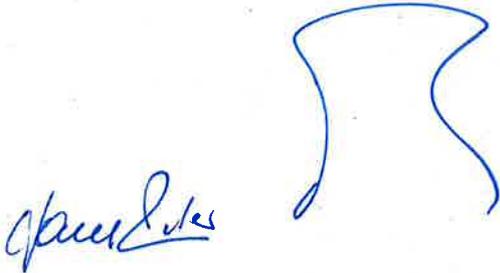
Für das Sanierungsprojekt erfolgte die Entwurfsfreigabe im Juni 2016, die Baugenehmigung liegt seit 12. Oktober 2016 vor. Der offizielle Baubeginn war am 28. August 2017. Das Projekt „Sanierung Parlament“ befindet sich nunmehr in der Ausführungsphase. Die massiven Bauarbeiten starteten im Frühjahr 2018,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

Wien, am 20. März 2019

Die Geschäftsführung



DI Wolfgang Gleissner



DI Hans-Peter Weiss



## Genderhinweis

Gendersensible Kommunikation ist uns wichtig, genauso wie die Leserfreundlichkeit unserer Texte. Da wir unsere Leserinnen und Leser gleichermaßen ansprechen wollen, nehmen wir abwechselnd Bezug bzw. verwenden wir geschlechtsneutrale Begriffe. Mit dem Begriff Mitarbeitende sind unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die in einem Beschäftigungsverhältnis stehen, gemeint.

## Bestätigungsvermerk

### Bericht zum Jahresabschluss

#### Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der

**Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.,  
Wien,**

bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2018 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

#### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der EU-Verordnung Nr 537/2014 (im Folgenden AP-VO) und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns 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 Jahresabschlusses des Geschäftsjahres waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Wir haben folgende besonders wichtige Prüfungssachverhalte identifiziert:

1. Die Bewertung des Immobilienvermögens
2. Die Absicherung von Verbindlichkeiten durch Derivate
3. Der Ansatz und die Bewertung von latenten Steuern

## 1. Bewertung des Immobilienvermögens

Siehe Anhang Punkt 2.2 (Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Detail) und 2.3 (Bewertung von Immobilien).

### *Das Risiko für den Abschluss*

Das Sachanlagevermögen besteht zu einem Großteil aus Immobilienvermögen und beträgt rund 70 % der Bilanzsumme des Jahresabschlusses der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (BIG). Aufgrund der Bewertung zu fortgeschriebenen Anschaffungskosten liegen die Buchwerte gesamthaft deutlich unter den Marktwerten des Portfolios. In Einzelfällen kann der beizulegende Zeitwert am Bilanzstichtag jedoch unter den fortgeschriebenen Anschaffungskosten liegen. In diesen Fällen ist eine Einschätzung erforderlich, inwieweit es sich um eine dauerhafte Wertminderung handelt, die zu einer außerplanmäßigen Abschreibung führt. Weiters ist bei in der Vergangenheit durchgeführten außerplanmäßigen Abschreibungen zu beurteilen, inwieweit eine Zuschreibung am Bilanzstichtag aufgrund des Wertaufholungsgebotes zu erfolgen hat. Die BIG beauftragt jährlich externe Gutachter, um das Unternehmen bei der Bestimmung der aktuellen beizulegenden Zeitwerte des Immobilienvermögens zu unterstützen und hat interne Kontrollen eingerichtet, um die Angemessenheit der Marktwerte am Bilanzstichtag zu überprüfen.

Aufgrund der Vielzahl der Immobilien kann es wegen des Grundsatzes der Einzelbewertung zu wesentlichen Abschreibungs- oder Zuschreibungserfordernissen im Jahresabschluss kommen, die auf den Einschätzungen über die aktuellen Marktpreise und Erwartungen über die künftigen weiteren Wertentwicklungen beruhen. Diese Einschätzungen und Erwartungen sind mit Unsicherheit behaftet und bedürfen eines hohen Grades an Fachkompetenz im Zusammenhang mit der Bewertung von Immobilien. Dabei besteht das Risiko, dass aufgrund von nicht angemessenen Bewertungen die Immobilien im Jahresabschluss zu hoch oder zu niedrig ausgewiesen sind.

### *Unsere Vorgehensweise in der Prüfung*

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

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

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

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

Bei jenen Immobilien, bei denen der beizulegende Zeitwert am Bilanzstichtag unter den fortgeführten Anschaffungskosten (Buchwert gemäß UGB) lag, haben wir die Einschätzung des Managements darüber, ob die Wertminderung voraussichtlich von Dauer ist und die dazu herangezogenen Argumente kritisch beurteilt. In Fällen von erwarteter dauerhafter Wertminderung haben wir überprüft, ob die ermittelte außerplanmäßige Abschreibung auch buchmäßig erfasst wurde.

Bei jenen Immobilien, bei denen in der Vergangenheit eine außerplanmäßige Abschreibung durchgeführt wurde, haben wir untersucht, ob der beizulegende Zeitwert über dem Buchwert am Bilanzstichtag liegt und ob – falls dies der Fall ist – eine entsprechende Wertaufholung auf den niedrigeren Wert aus fortgeführten Anschaffungskosten ohne außerplanmäßige Abschreibung und beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag erfolgt ist.

## 2. Absicherung von Verbindlichkeiten durch Derivate

Siehe Anhang Punkt 3.10 (Finanzinstrumente) und Lagebericht Kapitel 3.5.4 (Finanzierungen).

### *Das Risiko für den Abschluss*

Um das Zins- und Währungsrisiko abzusichern hat das Unternehmen diverse Zins- und Fremdwährungsabsicherungsgeschäfte (Derivate) abgeschlossen. Bei Vorliegen der erforderlichen strengen formellen und materiellen Voraussetzungen für eine Bewertungseinheit sind etwaige negative Marktwerte von Zinsabsicherungen nicht zu bilanzieren bzw erfolgt die Bewertung von Fremdwährungsverbindlichkeiten zum abgesicherten Umrechnungskurs.

Die Gesellschaft hat auf Basis von gebildeten Bewertungseinheiten Rückstellungen in Höhe von rund EUR 30 Millionen für negative Marktwerte von Zinsswaps nicht angesetzt und Fremdwährungsverbindlichkeiten um rund EUR 173 Millionen geringer bewertet, als dies gemäß Höchstwertprinzip auf der Passivseite der Bilanz erforderlich wäre. Da diese Bilanzierungsmethodik neben materiellen Voraussetzungen auch einer sehr strengen formellen Dokumentation unterliegt, besteht das Risiko, dass diese Voraussetzungen nicht in allen Fällen erfüllt sind und daher ein Teil der negativen Marktwerte in der Bilanz anzusetzen und ein Teil der Fremdwährungsverbindlichkeiten höher zu bewerten wären.

### *Unsere Vorgehensweise in der Prüfung*

Wir haben ein Verständnis über den Prozess der Ermittlung von Bewertungseinheiten und der Bewertung von Sicherungsgeschäften und der zugrunde liegenden Verbindlichkeiten sowie die diesbezüglich unternehmensintern eingerichteten Kontrollen erlangt.

Für sämtliche abgeschlossene Sicherungsbeziehungen haben wir im Jahr des Neuzugangs die zugehörige Dokumentation gelesen und beurteilt, ob diese den strengen formellen Dokumentationserfordernissen entspricht, und die in der Dokumentation erfassten Eckdaten mit den vertraglichen Vereinbarungen abgestimmt. Weiters haben wir die Effektivitätsmessungen aller Sicherungsbeziehungen nachvollzogen. Wir haben beurteilt, ob für alle Zinsderivate mit negativem Marktwert die formellen und materiellen Voraussetzungen für eine Bewertungseinheit vorliegen und untersucht, ob nur jene Fremdwährungsverbindlichkeiten, für die die genannten Voraussetzungen erfüllt sind, mit dem abgesicherten Fremdwährungskurs erfasst sind und alle übrigen Fremdwährungsverbindlichkeiten nach dem Höchstwertprinzip bewertet wurden.

Darüber hinaus haben wir die Angemessenheit der Anhangangaben im Zusammenhang mit den Derivaten und Sicherungsbeziehungen beurteilt.

### 3. Ansatz und Bewertung von latenten Steuern

Siehe Anhang Punkt 2.2 (Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Detail) und 3.3 (Aktive latente Steuern).

#### *Das Risiko für den Abschluss*

Die Gesellschaft weist insbesondere im Immobilienanlagevermögen aufgrund unterschiedlicher Nutzungsdauern wesentliche abzugsfähige temporäre Differenzen zwischen den Bilanzansätzen im UGB-Abschluss und den steuerlichen Bilanzwerten auf.

Darüber hinaus bestehen erhebliche abzugsfähige temporäre Differenzen im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen und zu versteuernde temporäre Differenzen wegen damit zusammenhängender Vorsorgen für Nachbesserungsverpflichtungen gegenüber der Republik Österreich. Für die Beurteilung, ob und in welchem Maße latente Steuern für derartige Differenzen angesetzt werden müssen oder gemäß § 198 Abs 10 Z 3 UGB nicht angesetzt werden dürfen, sind wesentliche Einschätzungen in Bezug auf die erwartete Umkehrung dieser Differenzen erforderlich.

Die Beurteilung der künftigen steuerlichen Effekte insbesondere im Zusammenhang mit den Anteilen an Tochterunternehmen und damit verbundener Nachbesserungsverpflichtungen ist stark von Einschätzungen hinsichtlich der künftigen Umkehrung der temporären Differenzen abhängig und beeinflusst somit in wesentlichem Maße die Höhe der anzusetzenden latenten Steuern im Jahresabschluss.

#### *Unsere Vorgehensweise in der Prüfung*

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

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

### **Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Jahresabschluss**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder

die Gesellschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft.

## **Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses**

Unsere Ziele sind hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit der AP-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

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

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.

- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft 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 Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.
- Wir tauschen uns mit dem Prüfungsausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.
- Wir geben dem Prüfungsausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben und uns mit ihm über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte austauschen, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und – sofern einschlägig – damit zusammenhängende Schutzmaßnahmen auswirken.
- Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Prüfungsausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äußerst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bestätigungsvermerk mitgeteilt werden sollte, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

## Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

### Bericht zum Lagebericht

Der Lagebericht ist auf Grund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

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

### Urteil

Nach unserer Beurteilung ist der Lagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden, enthält die nach § 243a UGB zutreffenden Angaben, und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss.

### Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Jahresabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über die Gesellschaft und ihr Umfeld haben wir keine wesentlichen fehlerhaften Angaben im Lagebericht festgestellt.

### Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 AP-VO

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

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

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

### Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

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

Wien, am 20. März 2019

KPMG Austria GmbH  
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft



Mag. Bernhard Gruber  
Wirtschaftsprüfer

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Jahresabschluss samt Lagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten.



# KONZERNABSCHLUSS

**zum 31. Dezember 2018**

Wien, 20. März 2019

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Konzerngesamtergebnisrechnung .....</b>	<b>67</b>
<b>Konzernbilanz.....</b>	<b>68</b>
<b>Konzern-Geldflussrechnung .....</b>	<b>69</b>
<b>Entwicklung des Konzerneigenkapitals .....</b>	<b>70</b>
<b>Anhang zum Konzernabschluss .....</b>	<b>71</b>
<b>1 Berichtendes Unternehmen .....</b>	<b>71</b>
<b>2 Grundsätze der Rechnungslegung .....</b>	<b>71</b>
2.1 Funktionale und Darstellungswährung .....	71
2.2 Verwendung von Ermessensentscheidungen und Schätzungen.....	71
<b>3 Geschäftssegmente .....</b>	<b>72</b>
3.1 Grundlagen der Segmentierung .....	72
3.2 Informationen über die berichtspflichtigen Segmente .....	74
3.3 Wichtiger Kunde .....	75
<b>4 Änderungen von Rechnungslegungsmethoden .....</b>	<b>75</b>
4.1 Neue bzw. geänderte Standards und Interpretationen erstmalig verpflichtend anwendbar bzw. freiwillig angewendet.....	75
4.2 Neue Standards und Interpretationen, die noch nicht angewendet wurden .....	84
<b>5 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden .....</b>	<b>87</b>
5.1 Konsolidierungsgrundsätze .....	87
5.2 Fremdwährung .....	88
5.3 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien .....	88
5.4 Sachanlagen und selbst genutzte Immobilien.....	88
5.5 Immaterielle Vermögenswerte.....	89
5.6 Leasingverhältnisse.....	89
5.7 Wertminderung von nicht finanziellen Vermögenswerten .....	91
5.8 Vorräte .....	91
5.9 Leistungen an Arbeitnehmer .....	92
5.10 Rückstellungen .....	93
5.11 Nachbesserungsverpflichtung der BIG gegenüber der Republik Österreich .....	93
5.12 Umsatzerlöse.....	94
5.13 Ertragsteuern .....	95
5.14 Geldflussrechnung.....	96
5.15 Finanzergebnis .....	96
5.16 Finanzinstrumente .....	97

5.16.1	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Finanzinstrumente .....	97
5.16.2	Finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden.....	97
5.17	Derivative Finanzinstrumente und Bilanzierung von Sicherungsgeschäften .....	98
<b>6</b>	<b>Konsolidierungskreis .....</b>	<b>100</b>
6.1	Entwicklung des Konsolidierungskreises .....	100
6.2	Vollkonsolidierte Unternehmen .....	101
6.3	Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen.....	103
6.4	Erstkonsolidierungen .....	105
6.5	Konsolidierungskreisänderungen .....	106
6.6	Endkonsolidierungen .....	107
<b>7</b>	<b>Erläuterungen zu den Posten der Konzerngesamtergebnisrechnung ...</b>	<b>108</b>
7.1	Konzerngesamtergebnisrechnung .....	108
7.1.1	Umsatzerlöse .....	108
7.1.2	Bestandsveränderung .....	109
7.1.3	Sonstige betriebliche Erträge .....	110
7.1.4	Ergebnis aus dem Abgang von langfristigem Immobilienvermögen.....	110
7.1.5	Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften .....	110
7.1.6	Materialaufwand .....	110
7.1.7	Personalaufwand .....	111
7.1.8	Sonstige betriebliche Aufwendungen.....	112
7.1.9	Abwertung Vorratsvermögen .....	112
7.1.10	Neubewertungsergebnis .....	112
7.1.11	Finanzaufwendungen.....	113
7.1.12	Sonstiges Finanzergebnis.....	113
7.1.13	Nettoergebnis der Finanzinstrumente nach Bewertungskategorie gemäß IFRS 9 .....	114
<b>8</b>	<b>Erläuterungen zur Konzernbilanz.....</b>	<b>115</b>
8.1	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien .....	115
8.2	Selbstgenutzte Immobilien, sonstige Sachanlagen und immaterielle Vermögens- werte .....	123
8.3	Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen.....	125
8.4	Sonstige Vermögenswerte .....	127
8.5	Vorräte .....	128
8.6	Forderungen und sonstige Vermögenswerte .....	129
8.7	Liquide Mittel .....	131
8.8	Eigenkapital .....	131
8.9	Personalarückstellungen .....	132
8.10	Sonstige Rückstellungen .....	135
8.11	Rückstellungen für tatsächliche Ertragsteuern.....	135
8.12	Finanzverbindlichkeiten .....	135
8.13	Ertragsteuern .....	139

8.14	Sonstige Verbindlichkeiten .....	140
<b>9</b>	<b>Sonstige Angaben .....</b>	<b>141</b>
9.1	Leasing .....	141
9.1.1	Finanzierungsleasing als Leasinggeber .....	141
9.1.2	Operating Leasing als Leasinggeber .....	142
9.1.3	Operating Leasing als Leasingnehmer .....	142
9.2	Finanzinstrumente .....	142
9.3	Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen .....	149
9.4	Aufwendungen für den Abschlussprüfer .....	151
9.5	Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten.....	151
9.6	Verpflichtungen für den Erwerb von langfristigem Anlagevermögen .....	153
9.7	Sonstiges .....	153
9.8	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.....	154

## KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

### Konzerngesamtergebnisrechnung

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

## KONZERNBILANZ

	Anhangs- angabe	31.12.2018 TEUR	31.12.2017 TEUR
<b>Aktiva</b>			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	8.1.	11.909.686,8	11.953.526,4
Selbst genutzte Immobilien	8.2.	46.724,4	0,0
Sonstige Sachanlagen	8.2.	5.571,9	3.512,1
Immaterielle Vermögenswerte	8.2.	1.038,2	1.328,3
Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	8.3.	472.615,4	483.263,7
Derivative Finanzinstrumente	9.2.	68.819,2	149.122,9
Sonstige Vermögenswerte	8.4.	65.574,0	71.824,1
<b>Langfristiges Vermögen</b>		<b>12.570.029,9</b>	<b>12.662.577,6</b>
Vorräte	8.5.	148.233,7	92.463,2
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	8.6.	75.266,1	60.744,0
Derivative Finanzinstrumente	9.2.	104.522,2	31.449,1
Liquide Mittel	8.7.	54.029,1	48.921,5
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>		<b>382.051,0</b>	<b>233.577,7</b>
<b>Aktiva gesamt</b>		<b>12.952.080,9</b>	<b>12.896.155,3</b>
		31.12.2018 TEUR	31.12.2017 TEUR
<b>Passiva</b>			
Nennkapital	8.8.	226.000,0	226.000,0
Sonstige Rücklagen	8.8.	-13.973,3	-19.064,4
Gewinnrücklagen	8.8.	6.821.707,6	7.071.590,8
<b>Eigenkapital</b>		<b>7.033.734,3</b>	<b>7.278.526,4</b>
Finanzverbindlichkeiten	8.12.	2.402.547,5	2.895.770,1
Personalarückstellungen	8.9.	12.559,9	12.138,0
Sonstige Rückstellungen	8.10.	51.124,3	45.580,1
Sonstige Verbindlichkeiten	8.14.	8.527,0	3.265,1
Derivative Finanzinstrumente	9.2.	30.356,5	32.927,2
Passive latente Steuern	8.13.	1.484.088,2	1.532.587,4
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>3.989.203,3</b>	<b>4.522.267,9</b>
Finanzverbindlichkeiten	8.12.	1.237.055,7	538.158,3
Personalarückstellungen	8.9.	8.368,9	8.753,8
Sonstige Rückstellungen	8.10.	195.384,4	211.172,2
Rückstellung für tatsächliche Ertragsteuern	8.11.	22.978,0	25.888,8
Sonstige Verbindlichkeiten	8.14.	465.356,2	309.298,5
Derivative Finanzinstrumente	9.2.	0,0	2.089,4
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>1.929.143,2</b>	<b>1.095.361,0</b>
<b>Passiva gesamt</b>		<b>12.952.080,9</b>	<b>12.896.155,3</b>

## KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG

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

## ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENKAPITALS

in TEUR

	Stamm- kapital	Zeitwert- rücklage	Cashflow- Hedge- Rücklage	Neubewertung IAS 19	Neubewertung IAS 16	Gewinn- rücklage	Eigenkapital gesamt
<b>Stand am 01.01.2017</b>	<b>226.000,0</b>	<b>7,6</b>	<b>-34.888,5</b>	<b>-727,6</b>	<b>0,0</b>	<b>6.576.684,3</b>	<b>6.767.075,8</b>
Gewinn						611.435,6	611.435,6
Sonstiges Ergebnis		-11,7	-3.290,6	-95,0	19.941,5	0,0	16.544,2
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>226.000,0</b>	<b>-4,2</b>	<b>-38.179,1</b>	<b>-822,6</b>	<b>19.941,5</b>	<b>7.188.120,0</b>	<b>7.395.055,6</b>
<b>Transaktionen mit Eigentümern</b>							
Nachbesserungsverpflichtung						-13.869,5	-13.869,5
Ausschüttung						-102.659,7	-102.659,7
<b>Gesamte Transaktion mit Eigentümern</b>						<b>-116.529,2</b>	<b>-116.529,2</b>
<b>Stand am 31.12.2017</b>	<b>226.000,0</b>	<b>-4,2</b>	<b>-38.179,1</b>	<b>-822,6</b>	<b>19.941,5</b>	<b>7.071.590,8</b>	<b>7.278.526,4</b>
Anhangsangabe	8.8.	8.8.	8.8.	8.8.	8.8	8.8.	8.8.

in TEUR

	Stamm- kapital	Zeitwert- rücklage	Cashflow- Hedge- Rücklage	Neubewertung IAS 19	Neubewertung IAS 16	Gewinn- rücklage	Eigenkapital gesamt
<b>Stand zum 31.12.2017</b>	<b>226.000,0</b>	<b>-4,2</b>	<b>-38.179,1</b>	<b>-822,6</b>	<b>19.941,5</b>	<b>7.071.590,8</b>	<b>7.278.526,4</b>
Änderungen aufgrund erstmaliger Anwendung IFRS 15						1.174,8	1.174,8
Änderungen aufgrund erstmaliger Anwendung IFRS 9		4,2				-231,5	-227,3
<b>Stand zum 01.01.2018</b>	<b>226.000,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-38.179,1</b>	<b>-822,6</b>	<b>19.941,5</b>	<b>7.072.534,1</b>	<b>7.279.473,9</b>
Gewinn						167.665,9	167.665,9
Sonstiges Ergebnis		0,0	5.045,0	41,8	0,0	0,0	5.086,9
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>226.000,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-33.134,1</b>	<b>-780,7</b>	<b>19.941,5</b>	<b>7.240.200,1</b>	<b>7.452.226,7</b>
<b>Transaktionen mit Eigentümern</b>							
Nachbesserungsverpflichtung						-6.692,6	-6.692,6
Ausschüttung						-411.799,8	-411.799,8
<b>Gesamte Transaktion mit Eigentümern</b>						<b>-418.492,4</b>	<b>-418.492,4</b>
<b>Stand am 31.12.2018</b>	<b>226.000,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-33.134,1</b>	<b>-780,7</b>	<b>19.941,5</b>	<b>6.821.707,6</b>	<b>7.033.734,3</b>
Anhangsangabe	8.8.	8.8.	8.8.	8.8.	8.8	8.8.	8.8.

## **ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS**

### **1 BERICHTENDES UNTERNEHMEN**

Die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. („BIG“) ist ein Unternehmen mit Sitz in Österreich. Die Adresse des eingetragenen Sitzes des Unternehmens lautet Trabrennstraße 2c, 1020 Wien. Der Konzernabschluss umfasst die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. und seine Tochterunternehmen (zusammen als „BIG Konzern“ bezeichnet). Der Konzern besitzt, bewirtschaftet und entwickelt Immobilien im Bereich der öffentlichen Infrastruktur und im Bereich der Büro- und Wohnimmobilien für private Mieter.

### **2 GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG**

Der Konzernabschluss der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB erstellt. Er wurde von der Geschäftsführung am 20. März 2019 zur Veröffentlichung genehmigt. Abschlussstichtag des Konzerns und aller im Konzern einbezogenen Unternehmen ist der 31. Dezember 2018.

#### **2.1 Funktionale und Darstellungswährung**

---

Dieser Konzernabschluss wird in Euro, der funktionalen Währung des Unternehmens, dargestellt. Alle in Euro dargestellten Finanzinformationen wurden, soweit nicht anders angegeben, auf die nächste Tausenderstelle gerundet. Bei der Summierung von Beträgen können durch Verwendung 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 11.909.686,8 (Vorjahr: TEUR 11.953.526,4) ergeben sich eine Reihe von Schätzungen, die im Zeitablauf wesentlichen Schwankungen unterliegen können.

Im Rahmen des Budgetbegleitgesetzes 2018–2019 erfolgte mit 17. Mai 2018 eine Anpassung des Bundesimmobiliengesetzes. So legt § 19a Bundesimmobiliengesetz eine neue Berechnung der Wertsicherung für zwei Gruppen von Mietverträgen fest. Ausgangsbasis für die künftige Berechnung der Wertsicherung der für Jänner 2018 beziehungsweise Juni 2018 zu entrichtenden Hauptmieten sind die für diese Monate verlautbarten Indexzahlen der vereinbarten Verbraucherpreisindizes.

Auf die Vorgehensweise zur Ermittlung und Höhe der Bewertungseffekte wird auf Punkt 8.1 verwiesen.

- Dem Ansatz von aktiven latenten Steuern mit einem Buchwert von insgesamt TEUR 58.544,6 (Vorjahr: TEUR 61.341,0) liegen Erwartungshaltungen des Managements in Bezug auf die hinreichende Verfügbarkeit zukünftig zu versteuernder Einkünfte zugrunde. Die Bilanzierungsentscheidung über Ansatz bzw. Werthaltigkeit der Steuerabgrenzungen beruht auf Annahmen über den Zeitpunkt der Auflösung von latenten Steuerschulden.
- Die Bewertung der sonstigen Rückstellungen mit einem Buchwert von insgesamt TEUR 246.508,7 (Vorjahr: TEUR 256.752,2) erfolgt aufgrund bestmöglicher Schätzungen, die zum Teil durch Sachverständige durchgeführt werden. Bei der Rückstellungsbewertung werden insbesondere Erfahrungswerte aus der Vergangenheit, Wahrscheinlichkeiten über den Ausgang von Rechtsstreitigkeiten oder von abgabenrechtlichen Verfahren, zukünftige Kostenentwicklungen, Zinssatzannahmen usw. berücksichtigt.
- Für die Bewertung der bestehenden Abfertigungs-, Pensions- und Jubiläumsgeldverpflichtungen mit einem Buchwert von insgesamt TEUR 12.559,9 (Vorjahr: TEUR 12.138,0) werden Annahmen für Zinssatz, Pensionsantrittsalter, Lebenserwartung, Fluktuation und künftige Bezugserhöhungen verwendet.

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

Anhangangabe: 5.2 Konsolidierungsgrundsätze – Konsolidierung, ob ein Beherrschungsverhältnis besteht, und

Anhangangabe: 5.7 Leasingverhältnisse – Leasingklassifizierung.

## **3 GESCHÄFTSSEGMENTE**

### **3.1 Grundlagen der Segmentierung**

---

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

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

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

Das Portfolio des als Segment gesteuerten Teilkonzerns ARE Austrian Real Estate GmbH (im Folgenden ARE konsolidierte Bestandgeschäft) umfasst Büro-, Gewerbe- und Wohnungsliegenschaften, mit



dem mittelfristigen Diversifikationsziel, den Mietanteil von nicht öffentlichen Kunden deutlich zu steigern. Die ARE nützt im Sinne ihrer Strategie sich ergebende Marktchancen zum Erwerb sowie zum Verkauf von Immobilien.

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

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

Die Geschäftsfelder ARE kons. Bestandsgeschäft und ARE DEVELOPMENT einzel werden von der Geschäftsführung nach IFRS gesteuert. Der in der Spalte Anpassung unter der Position externe Umsatzerlöse ausgewiesene Betrag in Höhe von TEUR 42.142,5 (Vorjahr: TEUR 50.704,0) resultiert aus externen Erlösen für die Weiterverrechnung von Mieterinvestitionen. Da es sich hierbei um einen ergebnisneutralen Durchlaufposten handelt, erfolgt die Zuordnung erst auf Gesamtebene und somit nicht bereits umsatz erhöhend in den Segmenten.

Bei den in der Spalte Anpassung unter den Positionen interne Umsatzerlöse in Höhe von TEUR -31.957,4 (Vorjahr: TEUR -29.653,7) sowie Instandhaltungsaufwand in Höhe von TEUR 6.525,8 (Vorjahr: TEUR 6.266,3) ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um interne Honorarverrechnungen des Segments Objekt und Facility Management gegenüber den Segmenten Spezialimmobilien, Schulen und Universitäten, die auf Gesamtebene wieder zu eliminieren sind.

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

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

## 3.2 Informationen über die berichtspflichtigen Segmente

Informationen bezüglich der Ergebnisse jedes berichtspflichtigen Segments sind nachstehend aufgeführt:

Gesamtjahr 2018	BIG Einzel UGB							IFRS- Überleitung	BIG einzel	ARE kons. Bestands- geschäft	ARE Development einzel	Sonstige VK <sup>a)</sup> einzel	Konsolidierungs- überleitung	Konzern
	Spezialimmobilien	Schulen	Universitäten	OFM <sup>**)</sup>	Anpassung	Summen								
in TEUR														
Umsatzerlöse	98.226,3	377.427,4	301.884,7	62.402,2	10.185,2	850.125,8	-9.208,5	840.917,3	213.343,5	6.501,3	39.633,9	-25.760,5	1.074.635,5	
davon externe Umsatzerlöse	97.997,7	377.405,3	299.383,7	14.079,2	42.142,5	831.008,6		829.362,8	208.383,3	3.508,9	39.610,3	-6.230,0	1.074.635,5	
davon konzerninterne Umsatzerlöse	228,5	22,1	2.501,0	48.323,0	-31.957,4	19.117,2		11.554,4	4.960,1	2.992,4	23,6	-19.530,5	0,0	
Instandhaltungsaufwand	-12.632,2	-64.307,5	-54.416,7	0,0	6.525,8	-124.830,7	195,9	-124.634,9	-26.535,8	0,0	-1.190,5	6.618,8	-145.742,4	
Planmäßige Abschreibung	-32.844,3	-117.871,1	-115.608,8	-1.260,3		-267.584,4	265.841,1	-1.743,4	-576,5	-19,9	-3,6	70,7	-2.272,7	
Wertminderungen und Zuschreibungen	184,2	124,4	-1.456,9	0,0		-1.148,3	-398.297,9	-399.446,2	-2.507,9	838,9	4.799,5	-68,2	-396.383,8	
Betriebsergebnis (EBIT)	35.347,3	151.719,6	91.114,5	97,2		278.278,6	-151.856,4	126.422,3	99.378,9	2.049,3	21.607,1	28.016,8	277.474,4	
Finanzergebnis	-6.199,5	-22.258,8	-26.809,7	37.601,8		-17.666,2	-5.363,9	-23.030,1	-23.992,0	24.205,0	19.868,3	-98.380,7	-101.329,5	
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	29.147,9	129.460,8	64.304,8	37.699,0		260.612,4	-157.220,2	103.392,2	75.386,9	26.254,3	41.475,4	-31.359,8	215.149,1	
Ertragsteuern und latente Steuern	-7.385,5	-32.803,0	-15.213,7	1.577,8		-53.824,5	44.209,5	-9.615,0	-24.054,4	-1.499,1	-4.961,1	-7.353,6	-47.483,1	
Gewinn der Periode	21.762,3	96.657,8	49.091,1	39.276,8		206.788,0	-113.010,7	93.777,2	51.332,6	24.755,2	36.514,3	-38.713,4	167.665,9	
Fair Value	1.133.742,5	4.146.624,4	3.792.171,7	0,0		9.072.538,6	0,0	9.072.538,6	2.692.446,7	838,9	143.862,6	0,0	11.909.686,8	
Investitionen aus Bautätigkeit in Bestandsimmobilien	22.302,2	67.374,7	200.950,1	1,0		290.628,0	1.125,7	291.753,8	67.533,2	0,0	11.219,3	-363,5	370.142,8	

<sup>a)</sup> VK = vollkonsolidierte Unternehmen

<sup>\*\*)</sup> Objekt & Facility Management

Gesamtjahr 2017 - Angepasst	BIG Einzel UGB							IFRS- Überleitung	BIG einzel	ARE kons. Bestands- geschäft	ARE Development einzel	Sonstige VK <sup>a)</sup> einzel	Konsolidierungs- überleitung	Konzern
	Spezial- immobilien	Schulen	Universitäten	OFM <sup>**)</sup>	Anpassung	Summen								
in TEUR														
Umsatzerlöse	99.822,7	401.051,5	290.113,7	64.520,7	21.050,3	876.558,9	-35.239,8	841.319,1	219.560,8	6.423,8	61.384,9	-24.177,6	1.104.511,1	
davon externe Umsatzerlöse	99.472,7	401.051,5	290.051,6	15.137,6	50.704,0	856.417,3	-30.049,1	826.368,2	214.270,5	2.711,0	61.161,2	0,0	1.104.511,0	
davon konzerninterne Umsatzerlöse	350,0	0,0	62,2	49.383,1	-29.653,7	20.141,6	-5.190,7	14.950,9	5.290,3	3.712,8	223,7	-24.177,6	0,0	
Instandhaltungsaufwand	-10.982,6	-57.574,8	-54.435,9		6.266,3	-116.726,9	955,9	-115.771,1	-27.240,3	0,0	-3.008,1	3.828,9	-142.190,6	
planmäßige Abschreibungen	-32.206,3	-114.407,1	-106.671,2	-1.828,5		-255.113,1	252.961,4	-2.151,7	-41,1	-17,9	-3,6	-532,6	-2.746,9	
Wertminderungen und Zuschreibungen	94,7	798,6	411,9	0,0		1.305,1	140.614,0	141.919,2	60.285,2	0,0	606,6	114,8	202.925,7	
Betriebsergebnis (EBIT)	42.694,5	159.165,4	96.971,5	2.464,3		301.295,7	374.694,24	675.990,0	186.583,9	1.105,9	19.432,4	-362,8	882.749,3	
Finanzergebnis	-6.833,4	-23.798,3	-10.928,6	42.622,3		1.061,9	6.538,8	7.600,7	-25.332,9	21.137,2	33.040,6	-130.691,3	-94.245,7	
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	35.861,1	135.367,0	86.043,0	45.086,6	0,0	302.357,7	381.233,01	683.590,7	161.251,0	22.243,1	52.472,9	-108.729,7	810.828,0	
Ertragsteuern und latente Steuern	-8.981,0	-33.901,4	-20.400,5	-429,4		-63.712,4	-84.584,6	-148.297,0	-46.207,4	-689,5	-7.442,6	3.244,2	-199.392,3	
Gewinn der Periode	26.880,0	101.465,6	65.642,5	44.657,2	0,0	238.645,3	296.648,4	535.293,7	115.043,6	21.553,6	45.030,3	-105.485,5	611.435,6	
Fair Value	1.182.823,1	4.334.677,0	3.793.460,4			9.310.960,5	-	9.310.960,5	2.515.355,0	0,0	127.211,0	0,0	11.953.526,4	
Investitionen aus Bautätigkeit in Bestandsimmobilien <sup>***)</sup>	28.699,0	148.713,1	175.309,2	0,0		352.721,3	303,3	353.024,6	40.089,7	0,0	6.431,1	-1.872,6	397.672,9	

<sup>a)</sup> VK = vollkonsolidierte Unternehmen

<sup>\*\*)</sup> Objekt & Facility Management

<sup>\*\*\*)</sup> Angepasst an die akute interne Berichtsstruktur

### 3.3 Wichtiger Kunde

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

## 4 ÄNDERUNGEN VON RECHNUNGSLEGUNGSMETHODEN

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

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

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

#### IFRS 15 – Erlöse aus Verträgen mit Kunden

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

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

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

Im zweiten Schritt sind die einzelnen Leistungsverpflichtungen zu bestimmen. Hierzu sind zunächst die vertraglichen Leistungsversprechen zu identifizieren und daraufhin zu überprüfen, ob sie im Sinne des Standards unterscheidbar sind. Nicht unterscheidbare Leistungsversprechen sind zusammenzufassen, bis ein unterscheidbares Leistungsbündel vorliegt.

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

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

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

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

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

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

Bei den Erlösen aus Betriebs- und Heizkosten, Erlösen aus Hausverwaltung, Erlösen aus Facility Services und Erlösen aus Baubetreuung sind die vertraglichen Leistungsverpflichtungen eindeutig identifizierbar und die dazugehörige Gegenleistung kann pro Leistungsverpflichtung eindeutig bestimmt werden. Der BIG Konzern ist primär Ansprechpartner der Kunden für die Leistungserbringung und trägt das in der Immobilienbranche übliche Vorratsrisiko für die Nutzungsbereitschaft der Immobilie und auch das Risiko, dass die branchenüblich über einen Aufteilungsschlüssel verteilten Aufwendungen nicht abgerechnet werden können. Somit wird für die wesentlichen Leistungen davon ausgegangen, dass der BIG Konzern als Prinzipal fungiert.

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

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

Nach IFRS 15 werden Umsatzerlöse erfasst, sobald ein Kunde die Beherrschung über die Immobilie erlangt. Bei der Erstellung und Entwicklung von Eigentumswohnungsimmobilien erfolgt die Realisierung der Erlöse über einen bestimmten Zeitraum, wenn keine alternative Nutzungsmöglichkeit für die BIG oder die Immobilienprojektgesellschaft an der der BIG Konzern beteiligt ist, mehr möglich ist und bereits ein Rechtsanspruch auf Bezahlung der bereits erbrachten Leistung (inkl. Marge) besteht. Dies führt dazu, dass Umsatzerlöse für diese Verträge früher als derzeit erfasst werden, das heißt vor Übergabe der Immobilie an den Kunden. Die Realisation der Projektspanne erfolgt entsprechend des Leistungsfortschritts der Errichtung der Immobilie. Die Messung des Leistungsfortschritts im Rahmen der Percentage of Completion erfolgt bei der BIG nach der cost-to-cost Methode. Entsprechend des Projektfortschritts werden contract costs und Umsatzerlöse erfasst. Es erfolgt eine saldierte Darstellung mit Projektanzahlungen, wobei der Ausweis des Saldos entweder als Vertragsvermögenswert (Aktivsaldo) oder Vertragsverbindlichkeit (Passivsaldo) umgesetzt wird. Ebenso werden die zuzuordnenden Baukosten als Aufwand erfasst. Sobald ein Anspruch auf Zahlung entstanden ist, wird eine Forderung ausgewiesen. Vertragskosten in Form von Vermittlungsprovisionen werden als Vertragskosten aktiviert und entsprechend der Realisation der Margen über den Errichtungszeitraum amortisiert.

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

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

	<b>Auswirkung der Anwendung von IFRS 15 auf die Eröffnungsbilanzwerte</b>
<i>in TEUR</i>	
<b>Gewinnrücklagen</b>	
Ergebnisanteile von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	1.174,8
Steuereffekt	0,0
<b>Auswirkungen zum 1. Jänner 2018</b>	<b>1.174,8</b>

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

#### **Darstellung der Auswirkungen des IFRS 15 zum 31. Dezember 2018 auf die Posten der Konzernbilanz und der Konzerngesamtergebnisrechnung**

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

**Auswirkungen auf die Konzernbilanz**

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

## Auswirkungen auf die Gesamtergebnisrechnung

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

## IFRS 9 – Finanzinstrumente

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

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

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

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

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

<i>in TEUR</i>	<b>Auswirkung der Anwendung von IFRS 9 auf die Eröffnungsbilanzwerte</b>
<b>Gewinnrücklagen</b>	
Liquide Mittel	-12,0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	-291,1
Steuereffekt	75,8
<b>Auswirkungen zum 1. Jänner 2018</b>	<b>-227,3</b>

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

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

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

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

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

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

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

Finanzierungen von Immobilienprojektgesellschaften, die Gemeinschaftsunternehmen oder assoziierte Unternehmen des BIG Konzerns darstellen, werden zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im Gewinn oder Verlust bewertet (FVTPL), da die Rückführung der marktüblich verzinsten Finanzierungen vom Erfolg der Immobilienprojekte abhängig ist und somit die SPPI Kriterien nicht erfüllt werden. Zum 31. Dezember 2018 wurden keine wesentlichen Abweichungen der Marktwerte vom Nennwert der Forderungen, die bilanziert werden, festgestellt.

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

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

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

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

<i>in TEUR</i>	<b>IAS 39 Buchwerte zum 31. Dezember 2017</b>	<b>Reklassifizierung</b>	<b>Neubewertung</b>	<b>IFRS 9 Buchwerte zum 1. Jänner 2018</b>
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>				
<i>Fortgeführte Anschaffungskosten</i>				
<b>Liquide Mittel</b>				
Saldovortrag: Barreserven	48.921,5			
Neubewertung			-12,0	
Saldovortrag: Fortgeführte Anschaffungskosten				48.909,5
<b>Forderungen und sonstige Vermögenswerte</b>				
Saldovortrag: Kredit und Forderungen	101.464,4			
Neubewertung			-291,1	
Saldovortrag: Fortgeführte Anschaffungskosten				101.173,3
<b>Gesamt fortgeführte Anschaffungskosten</b>	<b>150.385,8</b>		<b>-303,1</b>	<b>150.082,7</b>

## ii. Wertminderung finanzieller Vermögenswerte

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

Bezüglich der Wertminderungen von Finanzinstrumenten gelangt das Dreistufenmodell zur Anwendung, soweit es sich nicht um Forderungen aus Lieferungen und Leistungen oder vertragliche Vermögenswerte ohne wesentliche Finanzierungskomponente handelt, für welche im Rahmen des

vereinfachten Modells die lebenslangen Kreditausfälle heranzuziehen sind. Im Übrigen ist die Bewertung nach dem Konzept der lebenslangen Kreditausfälle anzuwenden, wenn das Kreditrisiko eines finanziellen Vermögenswertes am Abschlussstichtag seit dem erstmaligen Ansatz signifikant gestiegen ist; ansonsten ist die Bewertung nach dem Konzept der 12-Monats-Kreditausfälle anzuwenden.

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

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

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

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

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

Darüber hinaus werden Forderungen auf Basis von individuellen Ausfallsindikatoren einzelwertberichtet.

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

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

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

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

### *iii. Bilanzierung von Sicherungsgeschäften*

Der BIG Konzern hat sich für die Anwendung des neuen allgemeinen Modells zur Bilanzierung von Sicherungsgeschäften nach IFRS 9 entschieden. Dieses erfordert, dass der Konzern sicherstellt, dass die Sicherungsbeziehungen mit den Zielen und der Strategie des Risikomanagements abgestimmt sind, und dass sie einen qualitativeren und zukunftsorientierten Ansatz zur Beurteilung der Wirksamkeit von Sicherungsgeschäften anwendet. Auf Basis einer Analyse der vorhandenen Sicherungsbeziehungen in Bezug auf das Hedge Accounting ergeben sich keine wesentlichen Änderungen für die BIG. Die Micro-Hedges (Sicherungsbeziehung zwischen Anleihen und dem zugehörigen Swap) erfüllen die Anforderungen des IFRS 9 und können wie bisher weitergeführt werden. IFRS 9 sieht ein Wahlrecht vor, die Währungsbasis-Spreads nicht als Teil der Sicherungsbeziehung zu designieren, sondern separat als Kosten der Absicherung zu erfassen. Dieses wird – in Übereinstimmung mit der bisherigen Vorgangsweise – nicht in Anspruch genommen. Das Erfordernis eines retrospektiven Effektivitätstests entfällt (Regressionsanalyse ist nicht mehr erforderlich), allerdings müssen weiterhin die Ineffektivitäten ermittelt und im Konzernabschluss berücksichtigt werden.

#### *iv. Übergang*

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

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

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

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

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

#### **IFRIC 22 – Fremdwährungstransaktionen und im Voraus erbrachte oder erhaltene Gegenleistungen**

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

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

#### **Änderungen zu IFRS 15 – Klarstellung zu IFRS 15**

Siehe Angaben zu IFRS 15

#### **Änderung zu IFRS 2 – Einstufung und Bewertung anteilsbasierter Vergütung**

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

Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der BIG.

### **Änderung zu IFRS 4 – Anwendung von IFRS 9 Finanzinstrumente gemeinsam mit IFRS 4 Versicherungsverträge**

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

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

### **Änderung zu IAS 40 – Übertragungen in den und aus dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien**

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

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

### **Jährliche Verbesserungen IFRS 2014–2016**

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

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

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

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

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

<b>Standard/Interpretation</b>	<b>Titel des Standards/der Interpretation</b>	<b>Verpflichtende Erstanwendung lt. IASB</b>	<b>EU-Übernahme</b>
IFRS 16	Leasingverhältnisse	01.01.2019	09.11.2017
Änderungen zu IFRS 9	Vorfälligkeitsregelung mit negativer Ausgleichsleistung	01.01.2019	offen

Änderung zu IAS 28	Langfristige Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	01.01.2019	offen
IFRIC 23	Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung	01.01.2019	offen
IFRS 17	Versicherungsverträge	01.01.2021	offen
Jährliche Verbesserungen zu IFRS (2015-2017)	Änderungen an IFRS 3, IFRS 11, IAS 12 und IAS 23	01.01.2019	offen
Änderung zu IAS 1 und 8	Definition von wesentlich	01.01.2020	offen
IFRS 14	Regulatorische Abgrenzungsposten	01.01.2016	keine EU-Übernahme
Änderung zu IFRS 3	Definition eines Geschäftsbetriebs	01.01.2020	offen
Änderung zu IFRS 10 und IAS 28	Verkauf oder Einlage von Vermögenswerten zwischen einem Anleger und einem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen	offen	offen
Änderung zu IAS 19	Planänderung, -kürzung oder -abgeltung	01.01.2019	offen
Rahmenkonzept	Änderungen der Verweise auf das Rahmenkonzept in den IFRS Standards	01.01.2019	offen

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

### IFRS 16 – Leasingverhältnisse

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

Der Leasingnehmer erfasst für alle Leasingverhältnisse eine Leasingverbindlichkeit in Höhe des Barwerts der künftigen Leasingzahlungen zuzüglich direkt zurechenbarer Kosten in der Bilanz. Gleichzeitig aktiviert der Leasingnehmer ein entsprechendes Nutzungsrecht am zugrundeliegenden Vermögenswert. Besteht ein Untermietvertrag erfolgt eine Berücksichtigung einer Forderung anstatt der Aktivierung des Nutzungsrechts. Zu den Leasingzahlungen zählen die festen Zahlungen, variable Zahlungen soweit diese indexbasiert sind, erwartete Zahlungen aufgrund von Restwertgarantien und gegebenenfalls der Ausübungspreis von Kaufoptionen und Pönalen für die vorzeitige Beendigung von

Leasingverträgen. Während der Laufzeit des Leasingvertrags wird die Leasingverbindlichkeit ähnlich den Regelungen des IAS 17 für Finanzierungs-Leasingverhältnisse finanzmathematisch fortgeschrieben, während sich das Nutzungsrecht, sofern es sich nicht um ein Investment Property gemäß IAS 40 handelt, planmäßig amortisiert. Nutzungsrechte an Investment Properties, die bei der BIG gemäß IAS 40 mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet werden, werden entsprechend den üblichen Bilanzierungs- und Bewertungsregeln des IAS 40 bewertet.

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

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

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

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

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

## 5 BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

### 5.1 Konsolidierungsgrundsätze

---

#### Unternehmenszusammenschlüsse

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

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

#### Tochterunternehmen

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

#### Verlust der Beherrschung

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

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

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

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

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

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

### **Bei der Konsolidierung eliminierte Geschäftsvorfälle**

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

## **5.2 Fremdwährung**

---

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

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

## **5.3 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien**

---

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

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

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

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

## **5.4 Sachanlagen und selbst genutzte Immobilien**

---

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

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

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

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

## 5.5 Immaterielle Vermögenswerte

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

<b>Nutzungsdauer in Jahren</b>	<b>von</b>	<b>bis</b>
Software	5	5
Rechte	4	4

## 5.6 Leasingverhältnisse

### Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis enthält

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

Die Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis beinhaltet, wird auf Basis des wirtschaftlichen Gehalts der Vereinbarung zum Zeitpunkt ihres Abschlusses getroffen und erfordert eine Einschätzung, ob die Erfüllung der vertraglichen Vereinbarung von der Nutzung eines bestimmten Vermögenswerts oder bestimmter Vermögenswerte abhängig ist und ob die Vereinbarung ein Recht auf die Nutzung des Vermögenswerts einräumt. Eine erneute Beurteilung ist nach dem Beginn des Leasingverhältnisses nur unter den Voraussetzungen des IFRIC 4 vorzunehmen.

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

### Operating Leasing als Leasinggeber

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

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

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

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

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

### **Finanzierungsleasing als Leasinggeber**

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

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

### **Operating Leasing als Leasingnehmer**

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

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

### **Finanzierungsleasing als Leasingnehmer**

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

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

## **5.7 Wertminderung von 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 Veräußerungsbefugnis 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 in Auftrag gegeben und nach Fertigstellung an den Mieter weiterverrechnet werden.

Diese werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet.

## **5.9 Leistungen an Arbeitnehmer**

---

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

### **Beitragsorientierte Pläne**

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

### **Rückstellung für Abfertigungen**

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

### **Rückstellung für Pensionen**

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

### **Rückstellung für Jubiläumsgelder**

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

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

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

Die Berechnung der Rückstellung für Jubiläumsgelder wird jährlich von einem anerkannten Versicherungsmathematiker durchgeführt und die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste werden in der Gewinn- und 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 Bundesministerium für Finanzen zu überweisen.

## 5.12 Umsatzerlöse

---

### Erlöse aus Vermietung

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

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

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

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

### Erlöse im Zusammenhang mit IFRS 15

Die Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten, Erlöse aus Mieterinvestitionen, Umsatzerlöse aus Betriebs- oder Dienstleistungen (Erlöse aus Hausverwaltung, Facility Services, Baubetreuung, Raummanagement) und die Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien des kurzfristigen Vermögens fallen in den Anwendungsbereich des IFRS 15. Die dazugehörigen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden werden unter Punkt 4.1. Neue bzw. geänderte Standards und Interpretationen erstmalig verpflichtend anwendbar bzw. freiwillig angewendet, erläutert.

### Erlöse aus Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen gemäß IFRIC 12

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

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

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

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

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

Nach Ablauf der Nutzungsdauer erlischt das Nutzungsrecht und fallen alle erbrachten Leistungen entschädigungslos an den Grundeigentümer (Stadt Weiz). Für den Zeitraum von zehn Jahren hat die BIG

Anspruch auf ein festgelegtes Entgelt, das unabhängig von der tatsächlichen Nutzung des Gebäudes ist. Die genaue Höhe des Entgelts wird erst bei Abschluss des Projekts feststehen, da mit Anpassungen durch den Auftragnehmer gerechnet wird, wobei die Anpassungen laufend abgestimmt werden und jede Änderung als Anpassung des laufenden Entgelts berücksichtigt wird. In diesem Fall liegt somit ein finanzieller Vermögenswert vor.

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

### 5.13 Ertragsteuern

---

Der für das Berichtsjahr ausgewiesene Ertragsteueraufwand umfasst die für die einzelnen Gesellschaften aus dem steuerpflichtigen Einkommen und dem anzuwendenden Steuersatz errechnete Körperschaftsteuer („tatsächliche Steuer“), 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
- ND Holding GmbH
- Institutsgebäude Sensengasse 1–3 GmbH
- Schottenfeldgasse 34 GmbH

- Seidengasse 20 GmbH
- Wildgarten Entwicklungsgesellschaft m.b.H.
- Linke Wienzeile 216 GmbH
- Q12 Projektentwicklung eins GmbH
- Q12 Projektentwicklung zwei GmbH
- Q12 Projektentwicklung drei GmbH
- Grutschgasse 1–3 GmbH
- Hintere Zollamtsstraße 17 GmbH
- Gerasdorfer Straße 105 Immobilien GmbH
- Schloss Biedermansdorf Projektentwicklungsges.m.b.H.
- ARE Quartierentwicklung Eurogate GmbH
- Hilmteichstraße 85 Projektentwicklung GmbH
- Wunderburgstraße 1 Projektentwicklungs GmbH
- ARE Kudlichstraße 27 Projektentwicklungs GmbH
- Kapuzinergasse Projektentwicklungs GmbH
- ARE DEV VG SIEBEN Beteiligungsverwaltungs GmbH
- SHS Projektentwicklungs GmbH
- Villa Schapira Entwicklungsgesellschaft m.b.H.
- ARE DEV VG ELF Beteiligungsverwaltungs GmbH
- ARE DEV VG ZWÖLF Beteiligungsverwaltungs GmbH

Die positive bzw. negative Steuerumlage an das Gruppenmitglied beträgt 25 % (gemäß § 22 Abs 1 KStG idF BGB1 I 2004/57) des jeweils zugerechneten steuerlichen Gewinnes bzw. Verlustes. Bei Anteilen an Gesellschaften zwischen 50 und 75 % (wie Campus WU) werden seit 1. Jänner 2013 nur die positiven Umlagen weitergereicht und die steuerlichen Verluste intern vorgetragen. Im Geschäftsjahr 2018 wurden Verluste von TEUR 4.173,9 (Vorjahr: TEUR 2.704,1) aus den Projektgesellschaften übernommen, für welche keine Steuerumlagen geleistet wurden. Es wurden keine Vorsorgen für einen späteren Steuerausgleich eingestellt, da die Gesellschaft aufgrund vertraglicher Vereinbarungen nicht davon ausgeht, dass die übernommenen Verluste abzugelten sind.

## **5.14 Geldflussrechnung**

---

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

## **5.15 Finanzergebnis**

---

Das sonstige Finanzergebnis beinhaltet die aus der Veranlagung von Finanzmitteln und der Investition in Finanzvermögen stammenden Zins-, Dividenden- und ähnliche Erträge sowie Gewinne und Verluste

aus der Veräußerung oder Zuschreibung bzw. der außerplanmäßigen Abschreibung von Finanzvermögen.

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

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

## **5.16 Finanzinstrumente**

---

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

### **5.16.1 Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Finanzinstrumente**

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

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

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

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

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

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

Diese werden beim erstmaligen Ansatz mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. Zurechenbare Transaktionskosten werden im Gewinn oder Verlust erfasst, sobald sie anfallen. Finanzielle Vermö-

genswerte, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, werden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet und entsprechende Änderungen, welche auch alle Zins- und Dividenden-erträge umfassen, werden im Gewinn oder Verlust erfasst.

#### **5.16.2.1 Wertpapiere**

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

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

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

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

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

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

### **5.17 Derivative Finanzinstrumente und Bilanzierung von Sicherungsgeschäften**

---

Der Konzern hält derivative Finanzinstrumente ausschließlich zur Absicherung der bei den Anleihen und Bankkrediten bestehenden Währungs- und Zinsrisiken (Cross Currency Swaps und Zinsswaps). Derivate werden beim erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert bewertet; zurechenbare Transaktionskosten werden bei Anfall im Gewinn oder Verlust erfasst. Im Rahmen der Folgebewertung werden die 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 Verhältnis aus fixen und variablen Zinsen erfolgt in einem umfassenden Aktiv- und Passivmanagement und durch den Einsatz geeigneter Produkte. Soweit erforderlich werden auch kombinierte Instrumente (bspw. Cross-Currency-Swaps) eingesetzt.

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

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

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

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

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

Im Zusammenhang mit der Messung der Effektivität hat sich der Konzern für die international anerkannte Hypothetical-Derivative-Methode entschieden, die gemäß internationalem Konsens für Cashflow Hedges die geeignetste Methode darstellt, aber auch für den Fair Value Hedge zur Anwendung kommen kann. Gemäß IAS 39 erfolgt zu Beginn der Sicherungsbeziehung eine prospektive Effektivitätsmessung, während der Laufzeit der Derivate werden halbjährlich retrospektive Effektivitätstests durchgeführt und es wird eine schriftliche Dokumentation über die Sicherungsbeziehungen erstellt. Gemäß IFRS 9 entfällt das Erfordernis eines retrospektiven Effektivitätstest, allerdings werden weiterhin die Ineffektivitäten ermittelt und im Konzernabschluss berücksichtigt. Zur Ermittlung der Marktwerte werden anerkannte Bewertungsverfahren bzw. Kursquellen (Bloomberg) angewendet.

## 6 KONSOLIDIERUNGSKREIS

### 6.1 Entwicklung des Konsolidierungskreises

Der Konsolidierungskreis hat sich im Geschäftsjahr 2018 folgendermaßen entwickelt:

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

Der Konsolidierungskreis hat sich im Geschäftsjahr 2017 folgendermaßen entwickelt:

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

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

## 6.2 Vollkonsolidierte Unternehmen

Neben der BIG gehören 87 (Vorjahr: 58) inländische Tochterunternehmen, die von der BIG beherrscht werden, zum Vollkonsolidierungskreis:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote	Direkte Quote
			in %	in % Vorjahr
Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE Austrian Real Estate GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE Austrian Real Estate Development GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
"Muthgasse 18" Liegenschaftsverwertung GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
BIG Beteiligungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Kasernstraße 29 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ICT Technologiepark Errichtungs- und Verwertungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Grutschgasse 1-3 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Argentinierstraße 11 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Beatrixgasse 11-17 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Rosenberggürtel Graz GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Wimmergasse 17 und 21 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Schottenfeldgasse 34 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Seidengasse 20 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE Holding GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE Beteiligungen GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Anzengrübnergasse Errichtungs- und Verwertungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ND Holding GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Institutsgebäude Sensengasse 1-3 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Wildgarten Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
Wildgarten BP eins Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
Wildgarten BP zwei Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
Wildgarten BP fünf Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
Wildgarten BP acht Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
Linke Wienzeile 216 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Bahnhofgürtel 55 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Hintere Zollamtstraße 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
Landstraße Hauptstraße 148a Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Gerasdorfer Straße 105 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ND Beteiligungen GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	100,00
Enzenbergstraße Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
N13 S3 Betreutes Wohnen Ges.m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
Wohnen am Esserweg Bauträger GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
VIOLA PARK Errichtungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Q12 Projektentwicklung eins GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Q12 Projektentwicklung zwei GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Q12 Projektentwicklung drei GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE PARS GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Siemensacker Projektentwicklung zwei GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Siemensacker Management eins GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Siemensacker Management drei GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE Quartierentwicklung Eurogate GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Kapuzinergasse Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Kapuzinergasse Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Feldkirchnerstraße 4-6 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Schloss Biedermannsdorf Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H. (vormals: ARE DEV VG ZWEI Beteiligungsverwaltungs GmbH)	Wien	EUR	100,00	100,00
Wunderburgstraße 1 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE Kudlichstraße 27 Projektentwicklung GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
ARE Wunderburgstraße 1 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE DEV VG SIEBEN Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE DEV VG ACHT Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE DEV VG ZEHN Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
ARE DEV VG ELF Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
ARE DEV VG ZWÖLF Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
ARE BET VG EINS Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Derflingerstraße 2 Immobilien GmbH (vormals: ARE BET VG ZWEI Beteiligungsverwaltungs GmbH)	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE BET VG DREI Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Grazer Straße 1 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Hillmeichstraße 85 Projektentwicklung GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern H6 BP2 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Aspanggründe BF eins GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Aspanggründe BF zwei GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Aspanggründe BF drei GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vorjahr
Aspanggründe BF vier-Alpha GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Aspanggründe BF vier-Beta GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Aspanggründe BF fünf GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Aspanggründe BF neun-Alpha GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Aspanggründe BF neun-Beta GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Aspanggründe BF elf-Alpha GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Aspanggründe BF zwölf-Beta GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Aspanggründe BF dreizehn GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Aspanggründe BF vierzehn-Alpha GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Aspanggründe BF vierzehn-Beta GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Aspanggründe Gürtelbögen GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Villa Schapira Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	0,00
SHS Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Artholdgasse Errichtungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Gudrunstraße Errichtungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
VIERTEL ZWEI Entwicklung GmbH & Co Westkune ZWEI KG	Wien	EUR	100,00	0,00
CB Krieau Deins GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
VIERTEL ZWEI Entwicklung GmbH & Co TRV ZWEI KG	Wien	EUR	100,00	0,00
Martin-Luther-Kai 8 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Querelius Vermögensverwaltungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	0,00
Querelius Beteiligungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
FJK Management GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
FJK ZWEI Management GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	100,00

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

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

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vorjahr
FJK 51 Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	49,00
FJK 51 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	49,00	49,00
Perfekt A Wohnbau GmbH (vormals: ARE DEV VG VIER Beteiligungsverwaltungs GmbH)	Wien	EUR	49,00	49,00
Wohnbau Eschenpark 1 GmbH (vormals: ARE DEV VG FÜNF Beteiligungsverwaltungs GmbH)	Wien	EUR	49,00	49,00
OIC - Open Innovation Center GmbH (vormals: ARE DEV VG NEUN Beteiligungsverwaltungs GmbH)	Wien	EUR	50,00	100,00
EHKS 12 GmbH & Co KG	Wien	EUR	48,94	0,00
Kolingasse 16 Beteiligungsverwaltung GmbH	Wien	EUR	49,00	0,00
NOE Central St. Pölten Verwertungs GmbH	St. Pölten	EUR	67,58	67,58
ND Beteiligungen GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00
Nuss Errichtung GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00
BIG Liegenschaften Strasshof Verwertung und Entwicklungs GmbH	Wien	EUR	55,00	55,00
Campus WU GmbH	Wien	EUR	51,00	51,00
HAPA Projektmanagement GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00
Residenz am Hamerlingpark GmbH & Co KG	Wien	EUR	50,00	50,00
Kaarstraße 21 GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00
Kirchner-Kaserne Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	49,00	49,00
Wien 3420 Aspern Development AG	Wien	EUR	26,60	26,60
Schnirchgasse 9-9A GmbH & Co KG	Wien	EUR	45,00	45,00
Trillple Management GmbH	Wien	EUR	45,00	45,00
Trillple BP eins GmbH & Co OG*	Wien	EUR	45,00	45,00
Trillple BP zwei GmbH & Co OG*	Wien	EUR	45,00	45,00
Trillple BP drei GmbH & Co OG*	Wien	EUR	45,00	45,00
Trillple BP vier GmbH & Co OG*	Wien	EUR	45,00	45,00
Trillple Beteiligung drei GmbH*	Wien	EUR	45,00	45,00
Trillple Beteiligung vier GmbH*	Wien	EUR	45,00	45,00
Trillple Beteiligung fünf GmbH*	Wien	EUR	45,00	0,00
ERD38 TU GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00
Erdberger Lände 36-38 Projektentwicklung GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00
ERD38 Beteiligungen GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00
ERD38 BP sechs GmbH**	Wien	EUR	50,00	50,00
ERD38 BP sieben GmbH**	Wien	EUR	50,00	50,00
ERD38 BP neun GmbH**	Wien	EUR	50,00	50,00
ERD 38 BP zehn GmbH & Co KG**	Wien	EUR	50,00	50,00
FoDo Management GmbH (vormals: ARP Twentyfour GmbH)	Wien	EUR	49,00	49,00
FoDo Holding GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	49,00
FoDo Office Beteiligung GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	49,00
FoDo Hotel Beteiligung GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	49,00
FoDo Business Beteiligung GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	49,00
FoDo Services Beteiligung GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	49,00
FoDo Center Beteiligung GmbH & Co KG (vormals: FoDo Parking Beteiligung GmbH & Co KG)***	Wien	EUR	49,00	49,00
FDO Immobilien Invest GmbH***	Wien	EUR	49,00	49,00
FDO Living GmbH***	Wien	EUR	49,00	49,00
FDO Hotel GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	49,00
FDO Center GmbH & Co KG (vormals: FDO Parking GmbH & Co KG)***	Wien	EUR	49,00	49,00
FDO Services GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	49,00
FDO Office GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	49,00
FDO Business GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	49,00
SCHÖPF15A GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00
FLORA24 GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00
Engerthstraße 187 Errichtungsges.m.b.H.	Wien	EUR	50,00	50,00
SYMBIO B52 GmbH	Wien	EUR	49,00	0,00
SYMBIOCITY GmbH	Wien	EUR	49,00	0,00
SYMBIO I GmbH	Wien	EUR	49,00	0,00
WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	20,00	0,00

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

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

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

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

Bei den Gesellschaften Campus WU GmbH, BIG Liegenschaften Strasshof Verwertung und Entwicklung GmbH und bei der NOE Central St. Pölten Verwertungs GmbH können alle wesentlichen Entscheidungen für die Gesellschaft nur mit dem jeweils anderen Gesellschafter gemeinsam getroffen werden. Daher sind diese Gesellschaften trotz Anteilsbesitz über 50 % als Gemeinschaftsunternehmen zu klassifizieren.

### **Campus WU GmbH**

Aus Konzernsicht ist die Campus WU GmbH mit einem Anteil von rund 91 % am Gesamtwert der nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen das wesentlichste Gemeinschaftsunternehmen.

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

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

Die Errichtungs- und die Finanzierungskosten der BIG werden im Laufe der 25-jährigen Vermietungsphase (Mietvertragsbeginn ist der 1. Oktober 2013) durch Zahlungen von der Wirtschaftsuniversität Wien an die Campus WU GmbH und anschließend im Zuge von 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 2018 getätigt:

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

\* VK = Vollkonsolidierung, EK = Equitykonsolidierung

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

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

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

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

## 6.5 Konsolidierungskreisänderungen

Im Geschäftsjahr 2018 ergaben sich folgende Änderungen:

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

\* VK = Vollkonsolidierung, EK = Equitykonsolidierung

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

## 6.6 Endkonsolidierungen

Im Geschäftsjahr 2018 erfolgten folgende Endkonsolidierungen:

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

\* VK = Vollkonsolidierung, EK = Equitykonsolidierung

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

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

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

## 7 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

### 7.1 Konzerngesamtergebnisrechnung

---

#### 7.1.1 Umsatzerlöse

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

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

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

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

31.12.2018

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

31.12.2017

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

## 7.1.2 Bestandsveränderung

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

### 7.1.3 Sonstige betriebliche Erträge

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

### 7.1.4 Ergebnis aus dem Abgang von langfristigem Immobilienvermögen

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

### 7.1.5 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften

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

### 7.1.6 Materialaufwand

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

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

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

sind. Die Aufwendungen für Immobilien, mit denen keine Mieteinnahmen erzielt wurden, sind unwesentlich.

### 7.1.7 Personalaufwand

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

Die Personalstruktur des BIG Konzern setzt sich wie folgt zusammen:

Mitarbeiter (im Jahresdurchschnitt)

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

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

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

### 7.1.8 Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

### 7.1.9 Abwertung Vorratsvermögen

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

### 7.1.10 Neubewertungsergebnis

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

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

### 7.1.11 Finanzaufwendungen

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

### 7.1.12 Sonstiges Finanzergebnis

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

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

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

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

### 7.1.13 Nettoergebnis der Finanzinstrumente nach Bewertungskategorie gemäß IFRS 9

Das Nettoergebnis der Finanzinstrumente nach Klassen bzw. Bewertungskategorien gemäß IFRS 9 setzte sich in den Geschäftsjahren 2018 und 2017 wie folgt zusammen:

31.12.2018 in TEUR

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

31.12.2017 in TEUR

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

## 8 ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

### 8.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

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

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

Zum 31. Dezember 2018 waren keine als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien als Sicherheiten für Verbindlichkeiten verpfändet.

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

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

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

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

Am 16. Mai 2018 erfolgte die Kundmachung des BGBl. I Nr. 30/2018 (Budgetbegleitgesetz 2018–2019) wodurch die 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 ex-

ternen Gutachten 52,4 % des gesamten Fair-Value-Volumens abdecken, wurde die aufgrund der eingangs beschriebenen Indexthematik ausgewiesene Abwertung auf das Gesamtportfolio hochgerechnet, um den Gesamteffekt darzustellen. Die Abwertung aus beiden Effekten beträgt lt. externen Gutachten im Jahr 2018 insgesamt EUR 247,1 Mio. (BIG: EUR 164,2 Mio./ARE: EUR 82,9 Mio.) für das bewertete Teilportfolio. Hochgerechnet auf das Gesamtportfolio ergibt sich eine Abwertung in der Höhe von EUR 471,2 Mio. (BIG: EUR 388,3 Mio./ARE: EUR 82,9 Mio.). Diese Zahlen inkludieren die bereits auf Basis von Einzelgutachten ermittelte Abwertung im Jahr 2018.

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

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

### **Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte**

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

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

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

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

## **Bewertungstechnik**

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

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

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

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

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

Bei Schulen, Universitäten und Spezialimmobilien handelt es sich überwiegend um ertragsorientierte Liegenschaften. Bei der Ermittlung der Fair Values kommt das klassische Ertragswertverfahren im Sinne des § 5 LBG zur Anwendung. Bei nicht ertragsorientierten Liegenschaften erfolgt die Wertermittlung durch externe Gutachter anhand anderer, wissenschaftlich anerkannter Bewertungsmethoden. Im Folgenden werden die im Rahmen der Bewertungen verwendeten wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren für die mittels Ertragswertverfahren bewerteten Immobilien gesondert nach Segment (für die ARE nach Bundesland) und für die weit geringere Zahl von nach Residualverfahren bewerteten Immobilien für mehrere Segmente (für die ARE alle Bundesländer) zusammengefasst dargestellt:

Segment	Buchwert zum 31.12.2018 in TEUR	Inputfaktoren	MIN	MAX
Spezialimmobilien	<b>1.133.742</b>	Kapitalisierungszinssatz	4 % bis	9,2 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	10 bis	55
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	0,5 € bis	14,8 €
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	0,8 € bis	10,7 €
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	1,5 € bis	24,5 €
Schulen	<b>4.017.260</b>	Kapitalisierungszinssatz	4,7 % bis	7,1 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	10 bis	60
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,3 € bis	18,1 €
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,4 € bis	16,9 €
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	1,4 € bis	27,3 €
Universitäten	<b>2.344.381</b>	Kapitalisierungszinssatz	4 % bis	7,2 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	10 bis	55
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	2,0 € bis	18,8 €
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	2,0 € bis	16,0 €
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	2,0 € bis	29,4 €
Residualwertverfahren für		Inputfaktoren	MIN	MAX
Zusammengefasst: Segmente Spezialimmobilien, Schulen und Universitäten	<b>1.577.155</b>	Kapitalisierungszinssatz	3,7 % bis	5,5 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	35 bis	60
		Nachhaltige Miete EUR/m <sup>2</sup> p.m.	2,9 € bis	16,4 €
<b>BIG Gesamt</b>	<b>9.072.538</b>			
<b>ARE Gesamt</b>	<b>2.418.306</b>			
<b>Konzern Projektgesellschaften Gesamt</b>	<b>418.842</b>			
<b>Konzern Gesamt</b>	<b>11.909.686</b>			

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

ARE Bundesland	Buchwert zum 31.12.2018 in TEUR	Inputfaktoren	MIN	MAX
Burgenland	<b>39.933</b>	Kapitalisierungszinssatz	5,3 % bis	9,0 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	15 bis	41
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,8 € bis	9,3 €
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,8 € bis	8,5 €
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	1,0 € bis	18,8 €
Kärnten	<b>87.129</b>	Kapitalisierungszinssatz	4,5 % bis	7,2 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	13 bis	40
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,0 € bis	8,6 €
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,8 € bis	8,3 €
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	1,0 € bis	22,6 €
Niederösterreich	<b>152.044</b>	Kapitalisierungszinssatz	5,2 % bis	8,4 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	15 bis	47
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,3 € bis	11,1 €
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,1 € bis	9,2 €
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	1,5 € bis	24,1 €
Oberösterreich	<b>153.259</b>	Kapitalisierungszinssatz	5,9 % bis	8,3 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	8 bis	60
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	0,9 € bis	9,3 €
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,9 € bis	9,4 €
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	4,0 € bis	24,7 €
Salzburg	<b>73.035</b>	Kapitalisierungszinssatz	5,3 % bis	7,8 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	10 bis	47
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,3 € bis	8,7 €
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,5 € bis	8,5 €
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	2,0 € bis	23,2 €
Steiermark	<b>247.925</b>	Kapitalisierungszinssatz	5,5 % bis	7,8 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	15 bis	57
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,4 € bis	11,6 €
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,7 € bis	9,7 €
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	1,0 € bis	21,4 €
Tirol	<b>160.724</b>	Kapitalisierungszinssatz	4,0 % bis	7,4 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	5 bis	45
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	0,7 € bis	11,1 €
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,0 € bis	10,0 €
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	1,0 € bis	21,6 €
Vorarlberg	<b>56.783</b>	Kapitalisierungszinssatz	4,0 % bis	8,5 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	15 bis	40
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,3 € bis	9,9 €
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,1 € bis	8,9 €
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	1,0 € bis	19,7 €
Wien	<b>1.296.310</b>	Kapitalisierungszinssatz	2,8 % bis	7,5 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	20 bis	60
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	2,7 € bis	16,5 €
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	2,9 € bis	15,7 €
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	1,2 € bis	23,2 €
<b>Residualwertverfahren</b>	<b>Buchwert zum 31.12.2018 in TEUR</b>	<b>Inputfaktoren</b>	<b>MIN</b>	<b>MAX</b>
ARE	<b>151.163</b>	Kapitalisierungszinssatz	5,1 % bis	6,3 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	25 bis	50
		Nachhaltige Miete EUR/m <sup>2</sup> p.m.	2,8 € bis	10,3 €
<b>ARE Gesamt</b>	<b>2.418.306</b>			

Für 2017 setzten sie sich wie folgt zusammen:

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

ARE Bundesland	Buchwert zum 31.12.2017 in TEU	Inputfaktoren	MIN	MAX
Burgenland	<b>36.929</b>	Kapitalisierungszinssatz	3,0 % bis	9,0 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	15 bis	44
		IST Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,6 € bis	9,2 €
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,6 € bis	8,5 €
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	1,0 € bis	17,9 €
Kärnten	<b>94.509</b>	Kapitalisierungszinssatz	4,2 % bis	7,4 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	15 bis	45
		IST Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,3 € bis	8,7 €
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,9 € bis	8,4 €
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	1,0 € bis	21,8 €
Niederösterreich	<b>153.877</b>	Kapitalisierungszinssatz	4,5 % bis	8,0 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	15 bis	45
		IST Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,5 € bis	11,1 €
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,0 € bis	9,2 €
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	1,0 € bis	24,0 €
Oberösterreich	<b>158.712</b>	Kapitalisierungszinssatz	6,0 % bis	8,0 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	10 bis	60
		IST Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	0,9 € bis	9,3 €
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,9 € bis	9,4 €
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	4,0 € bis	24,7 €
Salzburg	<b>99.278</b>	Kapitalisierungszinssatz	5,0 % bis	7,6 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	10 bis	45
		IST Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,4 € bis	8,6 €
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,8 € bis	8,5 €
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	2,0 € bis	23,0 €
Steiermark	<b>253.693</b>	Kapitalisierungszinssatz	5,1 % bis	7,3 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	15 bis	58
		IST Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,3 € bis	11,6 €
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,7 € bis	9,6 €
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	1,0 € bis	21,4 €
Tirol	<b>158.178</b>	Kapitalisierungszinssatz	4,0 % bis	7,4 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	5 bis	50
		IST Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	0,7 € bis	11,1 €
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	0,7 € bis	10,0 €
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	1,0 € bis	21,6 €
Vorarlberg	<b>57.749</b>	Kapitalisierungszinssatz	4,0 % bis	8,0 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	15 bis	40
		IST Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,3 € bis	9,6 €
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,1 € bis	9,0 €
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	0,9 € bis	20,5 €
Wien	<b>1.382.942</b>	Kapitalisierungszinssatz	2,9 % bis	7,5 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	16 bis	60
		IST Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,1 € bis	15,3 €
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	2,4 € bis	15,3 €
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	1,2 € bis	21,7 €
<b>Residualwertverfahren</b>	<b>Buchwert zum 31.12.2017 in TEU</b>	<b>Inputfaktoren</b>	<b>MIN</b>	<b>MAX</b>
ARE	<b>45.641</b>	Kapitalisierungszinssatz	2,5 % bis	6,1 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	40 bis	78
		Nachhaltige Miete EUR/m <sup>2</sup> p.m.	5,9 € bis	26,2 €
<b>ARE Gesamt</b>	<b>2.441.508</b>			

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

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

In Anlehnung an das ESMA Papier vom 31. Oktober 2017 (Decision ref EECS/0117-08 – Fair value measurement disclosures of unobservable inputs) wurde zum 31. Dezember 2018 die Aussagekraft im Vergleich zum Vorstichtag insofern verbessert, als anstelle des Mietausfallwagnisses die Parameter IST-Miete in EUR/m<sup>2</sup> und nachhaltige Miete in EUR/m<sup>2</sup> in die Aufstellung mitaufgenommen wurden.

### Sensitivitätsanalyse

Die Entwicklung des beizulegenden Zeitwertes der Immobilien hängt im Wesentlichen von der aktuellen Einschätzung der zukünftig erzielbaren Mieten und den im Rahmen des Ertragswertverfahrens verwendeten Kapitalisierungszinssätzen ab. Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien beträgt per 31. Dezember 2018 in der ARE TEUR 2.418.305,8 und in der BIG TEUR 9.072.538,6.

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

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

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

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

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

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

## 8.2 Selbstgenutzte Immobilien, sonstige Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte

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

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

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

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

	2018 TEUR	2017 TEUR
<b>Immaterielle Vermögenswerte</b>		
Stand am 01.01.	1.328,3	1.652,1
Zugänge	231,1	366,1
Abgänge	-36,7	0,0
Abschreibung	-484,4	-689,9
<b>Stand 31.12.</b>	<b>1.038,2</b>	<b>1.328,3</b>
Anschaffungs- u. Herstellungskosten	8.781,6	8.601,1
Kumulierte Abschreibung	-7.743,4	-7.272,7
<b>Stand 31.12.</b>	<b>1.038,2</b>	<b>1.328,3</b>

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

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

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

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

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

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

Die Überleitung vom anteiligen Nettovermögen stellt sich wie folgt dar:

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

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

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

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

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

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

## 8.4 Sonstige Vermögenswerte

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

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

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

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

ausgewiesenen Wertpapiere, Ausleihungen und Forderungen repräsentiert das maximale Kreditrisiko zum Bilanzstichtag.

Zum Stichtag des Geschäftsjahres 2018 und des Vorjahres waren keine sonstigen finanziellen Vermögenswerte als Sicherheiten für Verbindlichkeiten verpfändet.

## 8.5 Vorräte

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

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

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

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

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

## 8.6 Forderungen und sonstige Vermögenswerte

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

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen setzen sich neben den laufenden Forderungen aus Mieten im Wesentlichen aus der Forderung gegenüber dem Bundesministerium für Bildung, Wissenschaft und Forschung in Bezug auf das Projekt BSZ Weiz zusammen. Die Höhe dieser Forderung beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 28.342,8 (Vorjahr: TEUR 30.851,3).

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

Die Entwicklungen der Wertberichtigung (Einzelwertberichtigung und Wertberichtigung aufgrund erwarteter Kreditverluste) in Bezug auf Forderungen und sonstige Vermögenswerte sowie liquide Mittel waren wie folgt. Die Vergleichswerte für 2017 zeigen das Wertberichtigungskonto nach IAS 39 und enthalten Einzelwertberichtigungen.

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

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

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

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

Das Kreditrisiko der Republik Österreich wurde anhand der von Moody's veröffentlichten Ausfallwahrscheinlichkeit festgelegt. Für die kurzfristigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und die

12-Monats-Kreditausfälle ergab dies auf Basis des Aa1-Ratings von Moody's für den Bund keine wesentliche Ausfallwahrscheinlichkeit.

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

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

### 31.12.2018

TEUR Republik Österreich	Bruttobuchwert 31.12.2018	Ausfall- wahrscheinlichkeit	Verlustquote	Wertberichtigung 31.12.2018	Beeinträchtigte Bonität
Aktuell fällig	12.232,5	0%	100%	0,00	Nein
1–30 Tage überfällig	8,6	0%	100%	0,00	Nein
31–60 Tage überfällig	0,9	0%	100%	0,00	Nein
61–90 Tage überfällig	1.089,3	0%	100%	0,00	Nein
Über 90 Tage überfällig	3,2	0%	100%	0,00	Nein
Über 180 Tage überfällig	0,0	100%	100%	0,00	Nein

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

TEUR Verkaufsforderungen Dritte	Bruttobuchwert 31.12.2018	Ausfall- wahrscheinlichkeit	Verlustquote	Wertberichtigung 31.12.2018	Beeinträchtigte Bonität
Aktuell fällig	7.228,1	0,0%	100%	0,00	Nein
1–30 Tage überfällig	0,0	0,0%	100%	0,00	Nein
31–60 Tage überfällig	0,0	0,0%	100%	0,00	Nein
61–90 Tage überfällig	0,0	0,0%	100%	0,00	Nein
Über 90 Tage überfällig	0,0	0,0%	100%	0,00	Nein

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

## 8.7 Liquide Mittel

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

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

## 8.8 Eigenkapital

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

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

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

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

Die Gewinnrücklagen beinhalten die Änderung aufgrund erstmaliger Anwendung von IFRS 9 und IFRS 15, das aktuelle Jahresergebnis sowie alle sonstigen kumulierten Gewinne und Verluste aus Vorjahren.

Weiters ergeben sich direkt im Eigenkapital erfasste Veränderungen aus Nachbesserungsverpflichtungen. Hinsichtlich detaillierterer Angaben wird auf Punkt 5.12 verwiesen.

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

### Kapitalmanagement

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

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

Bei der Gestaltung der Kapitalstruktur wird auf den Einsatz von mit Immobilien unbesichertem Fremdkapital geachtet. Der Einsatz von mit Immobilien besichertem Fremdkapital erfolgt nur auf der Ebene

von Projektgesellschaften, die nicht zur Gänze im Konzerneigentum stehen. Unverändert zu den Vorjahren stellt auch eine solide Eigenkapitalquote ein wesentliches Ziel dar. Mit einer Eigenkapitalquote von 54,3 % bleiben die notwendigen Voraussetzungen erhalten, um weiterhin den Zugang zu Fremdmitteln zu günstigen Konditionen durch die zweithöchste Bonitätsstufe Aa1 zu sichern. In der Eigenkapitalquote ist die an die Republik im Falle einer Veräußerung von Immobilien zu bezahlende Nachbesserung, die als Dividende zu klassifizieren wäre, enthalten (siehe auch Punkt 5.12).

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

## 8.9 Personalrückstellungen

Die langfristigen Personalrückstellungen betreffen den Barwert der Verpflichtungen für:

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

Noch nicht konsumierte Urlaube per 31. Dezember 2018 in Höhe von TEUR 4.706,6 (Vorjahr: TEUR 4.881,0) sind unter den kurzfristigen 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 1,75 % (Vorjahr: 1,5 %), künftig erwarteter Bezugserhöhungen von 3,0 % (Vorjahr: 3,0 %) und eines Pensionsalters von 62,0 Jahren bei Frauen und Männern. Die Fluktuationsrate ist altersabhängig gestaffelt und beträgt zwischen 1,0 % und 5,0 % (Vorjahr: 1,0 % bis 5,0 %). Hinsichtlich der Sterbewahrscheinlichkeit kommen die Berechnungstabellen AVÖ 2018-P zur Anwendung.

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

	2018 TEUR	2017 TEUR
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen am 01.01.	6.814,4	6.582,5
Zinsaufwand	100,3	95,2
Dienstzeitaufwand	248,7	262,3
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	-69,6	127,5
Abfertigungszahlungen	-33,4	-253,1
<b>Barwert der Abfertigungsverpflichtungen am 31.12.</b>	<b>7.060,4</b>	<b>6.814,4</b>

Am 31. Dezember 2018 lag die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Verpflichtung bei 10,4 Jahren (Vorjahr: 10,7 Jahre).

Die erwarteten künftigen Auszahlungen aus dem Plan für das Geschäftsjahr 2019 betragen TEUR 240,0 (Vorjahr: TEUR 0,0).

### Rückstellungen für Pensionen

Die Rückstellungen für Pensionen werden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren auf Basis eines Zinssatzes von 1,75 % (Vorjahr: 1,5 %) unter Zugrundelegung der 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:

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

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

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

### Rückstellungen für Jubiläumsgelder

Die Berechnung der Rückstellungen für Jubiläumsgelder wird jährlich von einem anerkannten Versicherungsmathematiker nach der Methode der Anwartschaftsbarwertverfahren durchgeführt, unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 1,75 % (Vorjahr: 1,5 %), künftig erwarteter Bezugserhöhungen von 3,0 % (Vorjahr: 3,0 %) und eines Pensionsalters von 62,0 Jahren bei Frauen und Männern. Die Fluktuationsrate ist altersabhängig gestaffelt und beträgt zwischen 1,0 und 5,0 % (Vorjahr: 1,0 bis 5,0 %).

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

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

### Sensitivitätsanalyse

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

### Sensitivitäten

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

	Rückstellung für Pensionen <b>2018</b>		Rückstellung für Pensionen <b>2017</b>	
	Erhöhung TEUR	Minderung TEUR	Erhöhung TEUR	Minderung TEUR
	Abzinsungssatz (1 % Veränderung)	-88	102	-95
Zukünftige Pensionserhöhungen (1 % Veränderung)	98	-94	102	-102

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

### **Personalarückstellungen (kurzfristig)**

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

## 8.10 Sonstige Rückstellungen

in TEUR

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

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

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

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

## 8.11 Rückstellungen für tatsächliche Ertragsteuern

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

## 8.12 Finanzverbindlichkeiten

31.12.2018 in TEUR

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

31.12.2017 in TEUR

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

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

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

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

## 2018

### Anleihen (kein Hedge Accounting)

Nominale		LZ		Zinssatz	Buchwert in TEUR	Zeitwert in TEUR	Zins- und Tilgungszahlungen			
in TEUR	Währung	Beginn	Ende				< 12 Monate	< 2 Jahre	< 5 Jahre	> 5 Jahre
50.000	EUR	01.04.2010	01.04.2030	4,33	49.927	68.266	2.165	2.165	6.495	65.155
50.000	EUR	14.12.2011	14.12.2026	4,11	50.000	64.092	2.055	2.055	6.165	56.165
21.000	EUR	03.06.2011	03.06.2031	4,45	20.923	30.068	935	935	2.804	28.476
9.000	EUR	25.05.2011	25.05.2026	4,35	8.983	11.811	392	392	1.175	10.175
150.000	EUR	27.10.2011	27.10.2031	4,00	149.615	187.940	6.000	6.000	18.000	198.000
50.000	EUR	26.01.2012	26.01.2032	4,07	49.868	69.918	2.035	2.035	6.105	68.315
32.500	EUR	01.12.2014	01.12.2020	variabel	32.458	32.625	0	32.500	0	0
20.000	EUR	18.05.2011	18.05.2026	4,55	19.985	26.067	909	909	2.727	22.727
150.000	EUR	18.01.2012	18.01.2027	4,05	149.733	193.937	6.075	6.075	18.225	174.300
100.000	EUR	19.01.2012	19.01.2032	4,07	99.736	139.892	4.070	4.070	12.210	136.630
250.000	EUR	13.09.2017	13.09.2019	variabel	250.183	250.710	250.076	0	0	0
200.000	EUR	05.09.2012	05.09.2042	3,89	199.368	305.197	7.780	7.780	23.340	347.820
250.000	EUR	06.05.2016	06.05.2036	1,71	249.132	269.632	4.263	4.263	12.788	305.413
100.000	EUR	03.07.2017	13.01.2033	1,46	99.638	105.546	1.461	1.461	4.383	114.610

### Anleihen (Hedge Accounting)

Nominale		Absicherung *)	LZ		Zinssatz nach Sicherung	Buchwert in TEUR	Zeitwert in TEUR	Zins- und Tilgungszahlungen			
in TEUR	Währung		Beginn	Ende				< 12 Monate	< 2 Jahre	< 5 Jahre	> 5 Jahre
44.370	CHF	CFH/FVH	23.05.2007	23.05.2033	4,57	44.345	61.679	1.400	1.400	4.200	58.368
133.109	CHF	CFH/FVH	01.09.2006	01.09.2031	4,48	132.963	180.520	4.173	4.173	12.519	166.492
221.848	CHF	CFH/FVH	16.07.2007	16.07.2019	4,74	221.848	230.098	229.080	0	0	0
110.924	CHF	CFH/FVH	16.07.2007	16.07.2019	4,70	110.924	115.049	114.540	0	0	0
50.000	EUR	CFH	10.02.2010	10.02.2025	4,38	49.998	51.096	172	173	519	50.216
39.730	JPY	CFH/FVH	29.09.2005	29.09.2020	3,50	39.730	41.084	705	40.435	0	0
47.676	JPY	CFH/FVH	10.02.2006	10.02.2021	3,82	47.676	50.186	901	901	48.577	0
55.622	JPY	CFH/FVH	15.03.2007	16.03.2022	4,35	55.622	59.899	1.149	1.149	57.919	0

### Kredite (kein Hedge Accounting)

Nominale		LZ von	LZ bis	Zinssatz	Buchwert in TEUR	Zeitwert in TEUR	Zins- und Tilgungszahlungen			
in TEUR	Währung						Monate	< 2 Jahre	< 5 Jahre	> 5 Jahre
791.481	EUR	2001	2038	variabelfix	791.481	951.278	114.622	76.726	184.736	641.996

### Kredite (Hedge Accounting)

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

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

2017

**Anleihen (kein Hedge Accounting)**

Nominale		LZ-Beginn	LZ-Ende	Zinssatz	Buchwert in TEUR	Zeitwert in TEUR	Zins- und Tilgungszahlungen			
in TEUR	Währung						< 12 Monate	< 2 Jahre	< 5 Jahre	> 5 Jahre
50.000	EUR	01.04.2010	01.04.2030	4,33	49.920	70.495	2.165	2.165	6.495	67.320
50.000	EUR	14.12.2011	14.12.2026	4,11	50.000	64.619	2.055	2.055	6.165	58.220
21.000	EUR	03.06.2011	03.06.2031	4,45	20.917	30.227	935	935	2.804	29.411
9.000	EUR	25.05.2011	25.05.2026	4,35	8.981	11.920	392	392	1.175	10.566
150.000	EUR	27.10.2011	27.10.2031	4,00	149.585	186.527	6.000	6.000	18.000	204.000
50.000	EUR	26.01.2012	26.01.2032	4,07	49.858	70.649	2.035	2.035	6.105	70.350
32.500	EUR	01.12.2014	01.12.2020	variabel	32.437	32.655	0	0	32.500	0
20.000	EUR	18.05.2011	18.05.2026	4,55	19.983	26.841	909	909	2.727	23.636
150.000	EUR	18.01.2012	18.01.2027	4,05	149.699	198.854	6.075	6.075	18.225	180.375
100.000	EUR	19.01.2012	19.01.2032	4,07	99.716	141.345	4.070	4.070	12.210	140.700
250.000	EUR	13.09.2017	13.09.2019	variabel	250.443	251.817	56	250.042	0	0
200.000	EUR	05.09.2012	05.09.2042	3,89	199.342	302.191	7.780	7.780	23.340	355.600
250.000	EUR	06.05.2016	06.05.2036	1,71	249.083	264.992	4.263	4.263	12.788	309.675
100.000	EUR	03.07.2017	13.01.2033	1,46	99.613	103.119	777	1.461	4.383	116.071

**Anleihen (Hedge Accounting)**

Nominale			LZ-Beginn	LZ-Ende	Zinssatz nach Sicherung	Buchwert in TEUR	Zeitwert in TEUR	Zins- und Tilgungszahlungen			
in TEUR	Währung	Absicherung *)						< 12 Monate	< 2 Jahre	< 5 Jahre	> 5 Jahre
42.728	CHF	CFH/FVH	23.05.2007	23.05.2033	4,57	42.702	61.434	1.348	1.348	4.044	57.556
102.547	CHF	CFH/FVH	12.10.2005	12.10.2018	3,40	102.507	105.374	104.736	0	0	0
128.183	CHF	CFH/FVH	01.09.2006	01.09.2031	4,48	128.032	178.592	4.019	4.019	12.056	164.350
213.639	CHF	CFH/FVH	16.07.2007	16.07.2019	4,74	213.639	229.860	6.965	220.603	0	0
106.819	CHF	CFH/FVH	16.07.2007	16.07.2019	4,70	106.819	114.930	3.482	110.302	0	0
50.000	EUR	CFH	10.02.2010	10.02.2025	4,38	49.998	51.272	164	163	490	50.368
37.034	JPY	CFH/FVH	29.09.2005	29.09.2020	3,50	37.034	38.944	657	657	37.692	0
44.441	JPY	CFH/FVH	10.02.2006	10.02.2021	3,82	44.441	47.707	840	840	46.121	0
51.848	JPY	CFH/FVH	15.03.2007	16.03.2022	4,35	51.848	57.016	1.071	1.071	55.060	0

**Anleihen (Fair Value Option)**

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

**Kredite (kein Hedge Accounting)**

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

**Kredite (Hedge Accounting)**

Nominale			LZ von	LZ bis	Zinssatz nach Sicherung	Buchwert in TEUR	Zeitwert in TEUR	Zins- und Tilgungszahlungen			
in TEUR	Währung	Absicherung *)						< 12 Monate	< 2 Jahre	< 5 Jahre	> 5 Jahre
135.290	EUR	CFH	2010	2038	fix	134.860	141.129	64.640	2.901	8.720	65.316

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

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

Marktpreisänderungsrisiken entstehen bei den Fremdfinanzierungen. Die fix verzinslichen Finanzierungen unterliegen grundsätzlich in Abhängigkeit vom Zinsniveau einem Barwertänderungsrisiko und betreffen den beizulegenden Zeitwert des Finanzinstruments. Ungünstige Zinsentwicklungen haben bei variablen Finanzierungen einen negativen Effekt auf die Höhe der zukünftigen Zinszahlungen. Zinsänderungsrisiken treten sowohl im festverzinslichen als auch im variablen Bereich auf und werden durch einen Mix aus fixen und variablen Zinsbindungen reduziert. Währungsrisiken ergeben sich aus den Finanzverbindlichkeiten in Fremdwährung und den damit verbundenen wechselkursbedingten Bewertungsergebnissen. Alle Emissionen sind durch Derivate gegen Änderungen in den Wechselkursen gesichert.

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

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

	Anhang- angabe	Verbindlichkeiten		Derivate	Nennkapital	Sonstige Rücklagen	Gewinn- rücklage	Gesamt
		Anleihen	Bankkredite und ähnliche Finanzierungen					
in TEUR								
<b>Bilanz zum 1. Jänner 2017</b>		<b>2.207.514,7</b>	<b>1.447.637,2</b>	<b>-276.863,6</b>	<b>226.000,0</b>	<b>-35.608,6</b>	<b>6.576.684,3</b>	<b>10.145.364,0</b>
Veränderung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten								0
Rückzahlung von Anleihen	8.12.	-235.675,6						-235.675,6
Auszahlung Derivat (Hedge)				52.142,2				52.142,2
Aufnahme von Anleihen	8.12.	350.121,0						350.121,0
		0,0	-602.699,3					-602.699,3
Rückzahlung von Bankkrediten und ähnlichen Finanzierungen	8.12.							
Aufnahme von Bankkrediten und ähnlichen Finanzierungen	8.12.	0,0	345.000,0					345.000,0
Gezahlte Dividende	8.8.	0,0				-98.731,0		-98.731,0
Auszahlungen für Nachbesserung	8.8.	0,0				-10.642,6		-10.642,6
<b>Gesamtveränderung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten</b>		<b>114.445,4</b>	<b>-257.699,3</b>	<b>52.142,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-109.373,6</b>	<b>-200.485,4</b>
Veränderungen aufgrund der Übernahme oder dem Verlust der Beherrschung über Tochterunternehmen		0,0	-265,2					-265,2
Auswirkung von Wechselkursänderungen		-75.244,8						-75.244,8
Veränderung beizulegender Zeitwerte		-3.180,1		74.778,6				71.598,5
Summe sonstige Veränderungen bezogen auf Eigenkapital				4.387,0		16.544,2	611.435,6	632.366,8
Unbare Veränderungen in der Gewinnrücklage							-7.155,6	-7.155,6
Sonstige unbare Veränderungen		231,6	488,9	0,4				720,9
<b>Bilanz zum 31. Dezember 2017</b>		<b>2.243.766,9</b>	<b>1.190.161,6</b>	<b>-145.555,4</b>	<b>226.000,0</b>	<b>-19.064,4</b>	<b>7.071.590,7</b>	<b>10.566.899,4</b>
Zinsaufwendungen		62.944,4	28.454,4	9.201,0				100.599,9
Gezahlte Zinsen		-63.734,2	-28.811,4	-9.316,5				-101.862,1

## 8.13 Ertragsteuern

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

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

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

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

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

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

Am 31. Dezember 2018 bestanden im Wesentlichen temporäre Differenzen in Höhe von MEUR 745,4 im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen und Anteilen an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen. Daraus ergibt sich eine latente Steuerschuld in Höhe von MEUR 186,4, die gemäß IAS 12.39 nicht angesetzt wurde. Die Bestimmung wurde für Gemeinschaftsunternehmen und

assoziierte Unternehmen mit Ausnahme der Campus WU GmbH analog angewendet, da nur die Gewinnausschüttungen nicht beeinflusst werden können, die jedoch steuerfrei sind.

Die Veränderung der Bilanzposten ist wie folgt:

	2018 TEUR	2017 TEUR
<b>Latente Steuern am 01.01. (netto)</b>	<b>1.532.587,4</b>	<b>1.430.889,1</b>
Änderung aufgrund erstmaliger Anwendung IFRS 9	-75,8	0,0
<b>Angepasste Latente Steuern am 01.01. (netto)</b>	<b>1.532.511,6</b>	<b>1.430.889,1</b>
Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung	1.695,6	5.514,7
Konsolidierungskreisänderung	0,0	0,0
Erfolgswirksam erfasste Veränderung	-50.119,1	96.183,6
<b>Latente Steuern am 31.12. (netto)</b>	<b>1.484.088,2</b>	<b>1.532.587,4</b>

In Summe wurden folgende latente Steuern im sonstigen Ergebnis erfasst:

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

## 8.14 Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

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

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

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

31.12.2017 in TEUR

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

## 9 SONSTIGE ANGABEN

### 9.1 Leasing

#### 9.1.1 Finanzierungsleasing als Leasinggeber

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

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

### 9.1.2 Operating Leasing als Leasinggeber

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

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

### 9.1.3 Operating Leasing als Leasingnehmer

Die künftigen unkündbaren Mindestleasingzahlungen entwickeln sich wie folgt:

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

## 9.2 Finanzinstrumente

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

### Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsbeziehungen

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

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

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

# **BIG** Analyse der vertraglich vereinbarten Zins- und Tilgungszahlungen

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

31.12.2018 in TEUR

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

31.12.2017 in TEUR

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

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

### **Finanzielles Risikomanagement**

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

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

#### **a. Ausfallrisiko**

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

Das Bonitäts- oder Kreditrisiko umfasst Transaktionen mit einem Ausfallrisiko und beläuft sich bei der Position der Derivate zum Stichtag auf TEUR 12.059,5 (Vorjahr TEUR 9.788,8), welche bei der Bewertung der Derivate berücksichtigt wird.

Im operativen Geschäft werden die Außenstände ebenso regelmäßig überwacht und ihnen wird mit entsprechenden Wertberichtigungen Rechnung getragen. Dabei entstammen über 90 % der Forderungen aus Geschäften mit Mietern des Bundes bzw. der Republik Österreich. Die Republik Österreich weist ein Aa1-Rating gemäß Moody's auf, wodurch das Ausfallrisiko mit 0 % eingestuft wird. Auf der Aktivseite stellen die ausgewiesenen Beträge gleichzeitig das maximale Bonitäts- und Ausfallrisiko dar, da keine entsprechenden Aufrechnungsvereinbarungen bestehen.

#### **b. Liquiditätsrisiko**

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

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

Die langfristige Finanzierung der BIG erfolgt grundsätzlich zentral als Unternehmensfinanzierung in Form von Bankkrediten, öffentlichen Anleihen, Privatplatzierungen oder auf Basis des im Dezember 2018 abgeschlossenen Kooperationsvertrages mit der Österreichischen Bundesfinanzierungsagentur (OeBFA).

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

c. Marktrisiko

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

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

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

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

### **Beizulegende Zeitwerte**

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



in TEUR		Keine Finanzinstrumente Buchwert		Finanzinstrumente Buchwert		Beizulegender Zeitwert		Hierarchie des beizu- legenden Zeitwertes 31.12.2018			Hierarchie des beizu- legenden Zeitwertes 31.12.2017		
<b>AKTIVA</b>	<b>Bewertungskategorie nach IFRS 9</b>	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Liquide Mittel	Zu fortgeführten Anschaffungskosten			54.029	48.921								
Wertpapiere	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert			859	869	859	869	859			869		
Übrige sonstige Forderungen und Vermögenswerte	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	16.418	6.546	106.826	101.464	112.823	110.443		112.823			110.443	
Ausleihungen	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert			16.736	23.689	16.736	23.689		16.736			23.689	
Derivate mit positivem Marktwert – Fair Value	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert			0	6.594	0	6.594		0			6.594	
Derivate mit positivem Marktwert mit Hedge-Beziehung	Hedge Accounting			173.341	173.978	173.341	173.978		173.341			173.978	
<b>Summe</b>		<b>16.418</b>	<b>6.546</b>	<b>351.792</b>	<b>355.516</b>								

in TEUR		Keine Finanzinstrumente Buchwert		Finanzinstrumente Buchwert		Beizulegender Zeitwert		Hierarchie des beizu- legenden Zeitwertes 31.12.2018			Hierarchie des beizu- legenden Zeitwertes 31.12.2017		
<b>PASSIVA</b>	<b>Bewertungskategorie nach IFRS 9</b>	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Anleihen (zu fortgeführten Anschaffungskosten)	Zu fortgeführten Anschaffungskosten			2.132.656	2.206.598	2.545.313	2.641.380		2.545.313			2.641.380	
Anleihen (erfolgswirksam zum Fair Value)	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert			0	37.169	0	37.169		0			37.169	
Bankverbindlichkeiten und ähnliche Finanzierungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten			1.506.947	1.190.162	1.691.324	1.382.379		1.691.324			1.382.379	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	254.959	150.307	57.821	62.637								
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	22.227	9.688	138.876	89.931								
Derivate mit negativem Marktwert mit Hedge-Beziehung	Hedge Accounting			30.356	35.017	30.356	35.017		30.356			35.017	
<b>Summe</b>		<b>277.186</b>	<b>159.996</b>	<b>3.866.656</b>	<b>3.621.513</b>								

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

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

## Sensitivitätsanalysen

### **Grundlagen zu den Sensitivitätsanalysen**

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

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

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

### **Sensitivitätsanalyse für das Fremdwährungsrisiko**

Bei der Sensitivitätsanalyse für das Fremdwährungsrisiko wurden jene Währungsrisiken von Finanzinstrumenten, die in einer von der funktionalen Währung abweichenden Währung 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 darauf keine Fremdwährungsrisiken. Daher erübrigen sich auch Sensitivitätsanalysen in dieser Hinsicht.

### **Sensitivitätsanalyse für das Zinsänderungsrisiko**

Bei der Sensitivitätsanalyse für das Zinsänderungsrisiko wurde das Risiko von Zahlungsveränderungen und des beizulegenden Zeitwertes durch eine Verschiebung der Zinskurve berechnet und die Auswirkungen auf die betroffenen Finanzinstrumente mittels Discounted-Cashflow-Verfahren ermittelt.

Eine Änderung des Marktzinssatzes um 100 Basispunkte zum Bilanzstichtag hätte eine Erhöhung bzw. Verminderung des Ergebnisses und des Eigenkapitals um die folgenden Beträge ergeben. Bei dieser Analyse wurde unterstellt, dass alle anderen Variablen, insbesondere Wechselkurse, konstant bleiben.

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
			x	x	
	Bewertung von Cashflow-Hedge-Derivaten			32.325,1	-35.875,4
	Zinsaufwand der variablen nicht gesicherten Produkte	-4.920,1	0,0	-4.920,1	0,0
		<b>-4.920,1</b>	<b>0,0</b>	<b>27.405,0</b>	<b>-35.875,4</b>

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

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

### 9.3 Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

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

Die Republik Österreich ist zu 100 % Eigentümer der BIG; hinsichtlich der mit der Republik Österreich erzielten Umsätze wird auf Punkt 3.3 verwiesen. Alle diesbezüglichen Geschäfte wurden zu fremdüblichen Bedingungen und Konditionen durchgeführt. Hinsichtlich der von der Republik Österreich entsandten Mitarbeiter wird auf Punkt 7.1.7 verwiesen.

Mit dem wesentlichsten Gemeinschaftsunternehmen Campus WU GmbH erzielte die BIG Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 1.807,2 (Vorjahr: TEUR 1.767,8) für technisches und kaufmännisches Gebäudemanagement. Im Berichtsjahr sind keine Kapitalzuschüsse an die Campus WU GmbH geflossen (Vorjahr: TEUR 0,00). Der BIG Konzern hat Ausschüttungen aus der Campus WU GmbH in Höhe von TEUR 3.733,5 (Vorjahr: TEUR 3.733,5) erhalten. Aus dem Abgang des Anteils der BIG aus der Abschichtung in Höhe von TEUR 9.552,6 (Vorjahr: TEUR 9.552,7) wurde ein Ertrag in Höhe von TEUR 18.017,7 (Vorjahr: TEUR 17.894,1) erzielt. Alle diesbezüglichen Geschäfte wurden zu fremdüblichen Bedingungen und Konditionen durchgeführt.

Zum Bilanzstichtag bestanden offene Forderungen in Höhe von TEUR 182,9 (Vorjahr: TEUR 294,6) und keine offenen Verbindlichkeiten gegenüber diesem Unternehmen.

Die im Berichtsjahr sowie im Vorjahr mit den anderen Gemeinschaftsunternehmen durchgeführten Transaktionen, die im wesentlichen aus gegebenen Finanzierungen und Dienstleistungsverträgen bestehen und die zu fremdüblichen Bedingungen und Konditionen durchgeführt wurden, stellen sich wie folgt dar:

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

Die im Berichtsjahr sowie im Vorjahr mit assoziierten Unternehmen durchgeführten Transaktionen, die im Wesentlichen aus gegebenen Finanzierungen bestehen und die zu fremdüblichen Bedingungen und Konditionen durchgeführt wurden, stellen sich wie folgt dar:

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

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

Hinsichtlich von der Republik Österreich beherrschten und maßgeblich beeinflussten Unternehmen bzw. Gemeinschaftsunternehmen nimmt der Konzern die Ausnahmeregelung gemäß IAS 24.25 in Anspruch. Mit diesem Unternehmen bestehen Leistungsbeziehungen innerhalb des gewöhnlichen Leistungsspektrums der BIG auf Basis fremdüblicher Bedingungen.

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

### Organe der BIG

Die Geschäftsführung besteht aus folgenden Mitgliedern:

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

Der Aufsichtsrat bestand im Geschäftsjahr 2018 aus folgenden Mitgliedern:

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

#### **Vergütung der Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates**

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

#### **9.4 Aufwendungen für den Abschlussprüfer**

---

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

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

#### **9.5 Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten**

---

##### **Eventualschulden bzw. Haftungen**

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

reichenden finanziellen Mitteln auszustatten, damit dieses seinen finanziellen Verpflichtungen aus diversen Verträgen im Zusammenhang mit dem Kauf- und Abtretungsvertrag jederzeit vollständig und rechtzeitig erfüllen kann. Das Ausmaß der Ausstattungsverpflichtung ist insgesamt auf einen Maximalbetrag in Höhe von EUR 42.577,00 zuzüglich Umsatzsteuer beschränkt und endet am 31.12.2020.

Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH und der Projektpartner haben sich jeweils einzeln und unwiderruflich dazu verpflichtet, sechs Projektgesellschaften finanziell so auszustatten und ihren Einfluss insoweit auszuüben, dass diese stets in der Lage sind, ihre Verpflichtungen zur Leistung von weiteren Kaufpreiszahlungen entsprechend den Bestimmungen des Kaufvertrages zu erfüllen.

Die Patronatserklärungen umfassen insgesamt einen Betrag von EUR 14.617.586,69.

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

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

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

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

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

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

Im Rahmen der Abtretung der Anteile (Forward Sale) an einem nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen hat die ARE Austrian Real Estate Development GmbH gegenüber der Käuferin zur Sicherstellung von Zahlungs- und Gewährleistungsansprüchen eine Haftung bis zu einem Höchstbetrag von EUR 20.000.000,00 übernommen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Im Zusammenhang mit Projektfinanzierungen gibt es vertraglich vereinbarte Nachschussverpflichtungen, welche bei Kostenüberschreitungen oder Covenant-Verletzungen zu derzeit nicht quantifizierbaren Eigenmittelnachschussforderungen führen können.

Darüber hinaus bestehen keine weiteren Haftungen.

### **Covenants**

Es bestehen keine zusätzlichen Covenants und daher auch keine gebrochenen Covenants.

### **Offene Rechtsstreitigkeiten**

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

## **9.6 Verpflichtungen für den Erwerb von langfristigem Anlagevermögen**

---

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

## **9.7 Sonstiges**

---

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

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

## 9.8 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

---

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

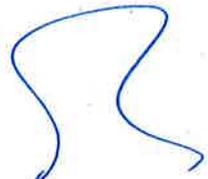
Ab dem Geschäftsjahr 2019 nimmt die BIG bei der Finanzierung des Unternehmens auch die Dienstleistungen der Österreichischen Bundesfinanzierungsagentur (OeBFA) in Anspruch, wobei keine Exklusivität besteht.

Wien, am 20. März 2019

Die Geschäftsführung

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Hans-Peter Weiss".

DI Hans-Peter Weiss

A large, stylized handwritten signature in blue ink, likely belonging to Hans-Peter Weiss.A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Wolfgang Gleissner".

DI Wolfgang Gleissner



# **KONZERNLAGEBERICHT**

## **für das Geschäftsjahr 2018**

Wien, 20. März 2019

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Konzernstruktur .....</b>	<b>158</b>
1.1	Leistungsportfolio und Geschäftsfelder .....	158
1.2	Portfolio .....	159
1.3	Ziele und Strategie .....	160
<b>2</b>	<b>Wirtschaftliches Umfeld .....</b>	<b>162</b>
<b>3</b>	<b>Geschäfts- und Ergebnisentwicklung .....</b>	<b>165</b>
3.1	Vermietung von Liegenschaften .....	165
3.1.1	Mieterlöse .....	165
3.1.2	Betriebskosten .....	166
3.2	An- und Verkäufe, Instandhaltung und Mieterinvestitionen .....	166
3.2.1	Ankäufe .....	166
3.2.2	Verkäufe .....	166
3.2.3	Instandhaltung .....	167
3.2.4	Mieterinvestitionen .....	167
3.3	Investitionen .....	167
3.4	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage .....	168
3.4.1	Entwicklung der Ertragslage .....	168
3.4.2	Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage .....	170
3.4.3	Cashflow .....	171
3.4.4	Finanzierungen .....	173
<b>4</b>	<b>Voraussichtliche Entwicklung des Konzernes .....</b>	<b>174</b>
<b>5</b>	<b>Risikobericht .....</b>	<b>176</b>
5.1	Wesentliche Risiken .....	176
5.1.1	Immobilienbewertungsrisiko .....	176
5.1.2	Investitionsrisiko .....	177
5.1.3	Vermietungsrisiko .....	178
5.1.4	Konzentrationsrisiko .....	178
5.1.5	Partnerrisiken .....	178
5.1.6	Nachschussverpflichtungen .....	178
5.1.7	Finanzielle Risiken und Einsatz von Finanzinstrumenten .....	178
5.2	Internes Kontrollsystem .....	180
5.2.1	Kontrollumfeld und Maßnahmen .....	180
5.2.2	Überwachung .....	181
<b>6</b>	<b>Corporate Governance .....</b>	<b>181</b>
6.1	Freiwilliges Bekenntnis zum Österreichischen Corporate Governance Kodex .....	181
6.2	Compliance und Unternehmenswerte .....	182

6.3	Korruptionsprävention und Umgang mit Interessenkonflikten .....	182
<b>7</b>	<b>Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren.....</b>	<b>182</b>
<b>8</b>	<b>Forschung und Entwicklung.....</b>	<b>183</b>
8.1	Holistic Building Program – Lebenszykluskosten.....	183
8.2	Lern- und Lebensqualität durch besseres Raumklima.....	183
8.4	Towards Net Zero Energy Public Communities .....	184
8.5	Universitäts-Kooperation zwischen ARE und TU Graz.....	184
<b>9</b>	<b>Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.....</b>	<b>184</b>
<b>10</b>	<b>Sonstiges.....</b>	<b>185</b>
10.1	Sanierung Parlament.....	185
10.2	Zweigniederlassungen .....	185

## 1 KONZERNSTRUKTUR

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

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

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

### 1.1 Leistungsportfolio und Geschäftsfelder

---

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

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

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

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

## 1.2 Portfolio

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

Das Portfolio gliedert sich wie folgt:

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

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

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

### 1.3 Ziele und Strategie

---

Der BIG Konzern ist eines der größten österreichischen Immobilienunternehmen und konzentriert sich auf die Immobiliensegmente Schulen, Universitäten und Spezialimmobilien sowie Büro- und Wohnimmobilien. Strategische Kernziele des Konzernes sind hohe Kundenorientierung, Wachstum, langfristige Wertsteigerung und die nachhaltige Bewirtschaftung des Portfolios, mit dem generationenübergreifender Mehrwert geschaffen wird. Der Großteil der Immobilien bleibt im eigenen Bestand. Eine klare strategische Ausrichtung, gepaart mit unternehmerischem Denken und Handeln, stellt den wesentlichen Erfolgsfaktor des Unternehmens dar.

#### **Führender Anbieter in einem anspruchsvollen Marktumfeld**

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

#### **Fokus auf flexible Individuallösungen**

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

#### **Investitionen in Bildungsraum**

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

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

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

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

### **Digitalisierung als Erfolgsfaktor**

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

### **Dynamische Entwicklung in der ARE**

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

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

### **Vorreiter beim Thema Nachhaltigkeit**

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

### **Unternehmenssteuerung und Teilhabe**

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

### **Unterstützung bei Flüchtlingsunterbringung**

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

## **2 WIRTSCHAFTLICHES UMFELD**

### **Stabilisierung der allgemeinen Wirtschaftslage**

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

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

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

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

verstärkten die Unsicherheit. Im Nahen und Mittleren Osten nahmen die politischen Spannungen durch die Wiedereinführung von Sanktionen gegen den Iran durch die USA zu.

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

### **Öffentlicher Sektor als Impulsgeber**

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

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

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

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

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

Aufgrund der Krisenregionen nahe der europäischen Grenze und der dadurch in den letzten Jahren verstärkten globalen Entwicklung der Flüchtlingsströme stieg auch die innerpolitische Forderung nach mehr Sicherheit. Im aktuellen Regierungsprogramm 2017 bis 2022 wurde dieser Entwicklung Rechnung getragen. Aus Plänen wie der Schaffung von verbesserten Rahmenbedingungen für die

Polizei – worunter auch die Fortführung der Immobilien- und Ausrüstungsoffensive mit Schwerpunkt auf zukünftige Herausforderungen fällt – können sich mögliche Effekte für die BIG ergeben.

### **Immobilienmarkt weiterhin im Aufwind**

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

Bemerkenswert im Jahr 2018 war vor allem, dass der Anteil von Wohnimmobilien am Transaktionsvolumen in etwa so hoch war wie jener von Büroimmobilien. Vor allem deutsche Investoren zeigten ein starkes Interesse an österreichischen Wohnimmobilien. Dies scheint zum einen daran zu liegen, dass im Wohnbausektor zurzeit sehr viele großvolumige Objekte gebaut werden, wohingegen es in den Assetklassen Büro und Einzelhandel deutlich weniger Angebot gibt. Zum anderen scheint die prognostizierte demographische Entwicklung das Interesse an Wohnimmobilien weiter zu unterstützen, während sich gleichzeitig die Renditen anderer Assetklassen jener von Wohnimmobilien annähern. Einzelhandelsimmobilien schlugen sich, vor allem getrieben durch die Transaktion des Kika/Leiner-Portfolios, mit einem Anteil von 29 % zu Buche.

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

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

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

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

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

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

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

## **3 GESCHÄFTS- UND ERGEBNISENTWICKLUNG**

### **3.1 Vermietung von Liegenschaften**

---

#### **3.1.1 Mieterlöse**

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

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

### 3.1.2 Betriebskosten

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

## 3.2 An- und Verkäufe, Instandhaltung und Mieterinvestitionen

---

### 3.2.1 Ankäufe

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

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

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

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

### 3.2.2 Verkäufe

Verkäufe von Liegenschaften finden in untergeordnetem Ausmaß in allen Unternehmensbereichen der BIG zur Bereinigung des Portfolios statt. Vor allem im Bereich der Non-Profit-Immobilien

(Grenzstationen, Kleingärten etc.) wird die Strategie der Veräußerung und Übertragungen konsequent weiterverfolgt.

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

### 3.2.3 Instandhaltung

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

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

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

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

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

### 3.2.4 Mieterinvestitionen

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

## 3.3 Investitionen

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

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

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

<sup>1</sup>Das EBITDA und die EBITDA-Marge sind relevante Kennziffern zur Darstellung des Gewinns der BIG. Die Berechnung des EBITDA erfolgt in der Konzerngesamtergebnisrechnung (Konzernabschluss, Seite 67).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.4.2 Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage

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

Ein vorrangiges langfristiges Ziel des Konzernes ist die Absicherung einer soliden Eigenkapitalausstattung. Dementsprechend wird ein ausgewogenes Verhältnis von Finanzverbindlichkeiten und Immobilienvermögen angestrebt. Aufgrund der zuvor erläuterten negativen Bewertungseffekte und eines gegenüber dem Vergleichszeitraum höheren Finanzierungsbedarfs, vor allem bedingt durch höhere Gewinnausschüttungen, stieg der LTV auf 27,5 % (Vorjahr: 25,9 %). Diese Effekte führten auch zu einem Rückgang der Eigenkapitalquote auf 54,3 % (Vorjahr: 56,4 %).

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

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

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

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

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

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

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

### 3.4.3 Cashflow

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

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

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

FFO (funds from operations) <sup>1</sup> exklusive Transaktionsergebnis	in Mio. EUR	2018	2017
EBT (Ergebnis vor Ertragssteuern)		215,1	810,8
Tatsächliche Ertragssteuer (Körperschaftsteuer aktuelles Jahr)		-97,6	-103,2
Neubewertungsergebnis		396,4	-202,9
Abschreibungen		2,3	2,7
Abwertung Vorratsvermögen		0,0	0,0
Folgebewertung Anleihen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value Option)		1,0	3,2
Folgebewertung Anleihen zu Anschaffungskosten bewertet (Fremdwährungsanteil)		31,2	75,2
Folgebewertung Derivate - mit Hedge Accounting (Fremdwährungsanteil)		-24,7	-72,0
Folgebewertung Derivate - Fair Value Option		-0,5	-2,8
Zunahme Personalrückstellungen		0,4	0,2
Zunahme sonstiger langfristiger Rückstellungen <sup>3</sup>		5,5	-2,7
<b>Erlöse aus Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens</b>		-23,9	-51,4
<b>Immobilienbestand kurzfristiges Immobilienvermögen</b>		17,0	37,1
Erträge aus Anlagenverkauf		-1,7	0,0
Verlust aus Anlagenverkauf		3,4	2,7
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften</b>		-2,7	-0,7
Fiktive Ertragssteuer aus Verkauf Immobilien des Umlaufvermögens und Anlagenverkauf		2,0	3,1
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen		-21,0	-4,3
Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen		-18,0	-18,0
Finanzierungs- und Steuereffekte aus dem laufenden Ergebnis und Veräußerungsergebnis nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen <sup>2</sup>		13,4	14,2
<b>FFO (exklusive Transaktionsergebnis)</b>		<b>497,7</b>	<b>491,1</b>

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

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

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

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

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

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

### 3.4.4 Finanzierungen

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

Finanzierungsportfolio	
Kredite und Namensschuldverschreibungen	26 %
Anleihen	58 %
Geldmarkt	16 %

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

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

Für die Bundesimmobiliengesellschaft als Kreditnehmer hat das niedrige Zinsniveau weiterhin zu positiven Auswirkungen auf das Zinsergebnis geführt, welches sich zum Zinsergebnis des Vorjahres

um rund EUR 4,3 Mio. reduziert hat. Das Commercial-Paper-Programm stellte im Geschäftsjahr 2018 das wesentlichste Finanzierungsprodukt dar und ermöglichte auch eine Refinanzierung zu Negativkonditionen. Unter dem im Jahr 2016 neu aufgelegten Commercial-Paper-Programm können Commercial Papers bis zu einem Gesamtvolumen von EUR 1 Mrd. begeben werden.

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

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

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

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

## **4 VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES KONZERNES**

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

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

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

Im Rahmen des baulichen Sonderprogrammes Universitäten 2017 investiert die BIG bis 2019 EUR 150 Mio. in 12 Universitätsprojekte. Die zusätzlichen Mittel des neuen Investitionspaketes für die Universitäten ermöglichen die Finanzierung von großen, dringend erforderlichen Bauprojekten,

die ansonsten erst deutlich später realisiert werden könnten. Bei sechs Projekten, etwa dem Institut für Maschinenbau der Technischen Universität Graz oder der Bibliothekserweiterung der Johannes-Kepler-Universität Linz, erfolgte der Baubeginn bereits 2018. Fünf weitere Projekte befinden sich derzeit in der Planungsphase, beispielsweise die Sanierung und Erweiterung der Musikhochschule der Kunstuniversität Graz, der Zubau eines Seminarzentrums für die Universität für Bodenkultur in Wien oder ein neues Hörsaalgebäude für die Montanuniversität Leoben.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5 RISIKOBERICHT

Der BIG Konzern fokussiert auf die Errichtung und Vermietung von Immobilien in einem dynamischen wirtschaftlichen Umfeld und ist daher mit verschiedenen Chancen und Risiken konfrontiert. Um diesen Herausforderungen zu begegnen, setzt der Konzern auf ein aktives Risikomanagement und auf dessen kontinuierliche Weiterentwicklung.

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

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

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

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

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

### 5.1 Wesentliche Risiken

---

#### 5.1.1 Immobilienbewertungsrisiko

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

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

Eine Abschwächung der Konjunktur, wie bereits im Kapitel „Wirtschaftliches Umfeld“ beschrieben, kann auch aus Immobilienmarktsicht als Risiko in Bezug auf die Mietpreisentwicklung, speziell für

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

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

### **5.1.2 Investitionsrisiko**

Zur Optimierung und Diversifizierung sowie zur Absicherung bestehender Standorte im Falle notwendiger Erweiterungen (Risiko-/Ertragsprofil, Lage, durchschnittliche Liegenschaftsgröße) werden im Unternehmen verstärkt Ankäufe von Immobilien oder Projektentwicklungen mittels Asset oder Share Deal getätigt, um künftigen Anforderungen der Mieter entsprechen zu können. Zu diesem Zweck wurde ein hauseigenes Investmentmanagement mit allen dazugehörigen Prozessen geschaffen, um potentielle Investitionsrisiken zu beschränken. Der Ankaufsprozess unterliegt strikten Vorgaben und Prozessen und soll eine Minimierung der Risiken gewährleisten. Vor Beginn des eigentlichen Ankaufsprozesses werden neue Objekte unter Einbeziehung verschiedenster Unternehmensbereiche evaluiert. Dabei wird geprüft, ob ein Objekt grundsätzlich in die aktuelle Portfoliostrategie passt. Entsprechende (Vor-)Verwertungsmöglichkeiten werden in jedem Fall im Vorfeld eines Ankaufs geprüft. Ausschlaggebend hierfür sind Faktoren wie Qualität des Standorts, Nachhaltigkeit des Objekts und der Mieten, Bonität der Mieter, Bewirtschaftungskosten, Drittverwertungsmöglichkeiten, Risiko-/Ertragsprofil, Nutzungsart und weitere transaktionsspezifische Parameter. Vor Ankauf einer neuen Immobilie wird zudem eine umfangreiche Due-Diligence-Prüfung unter Einbindung interner und externer Experten durchgeführt, um wirtschaftliche, technische, rechtliche und auch steuerliche Risiken auszuschließen beziehungsweise zu minimieren. Neben markt- und immobiliespezifischen Risiken bildet die zugrunde gelegte Renditeerwartung im Ankauf ein wesentliches Risikomerkmal. 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 bzw. Kostenüberschreitungen. Um das Risiko von Baukostenüberschreitungen zu minimieren und gegensteuernde Maßnahmen

ergreifen zu können, werden im Einzelprojektcontrolling sämtliche Projekte der BIG nach einem standardisierten Abfrageraster in regelmäßigen Intervallen abgefragt und ausgewertet. Projekte mit Anzeichen einer Planabweichung werden mit den Controllern und Projektmanagern abgestimmt und terminisierte, gegensteuernde Maßnahmen definiert und überwacht.

### **5.1.3 Vermietungsrisiko**

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

### **5.1.4 Konzentrationsrisiko**

Grundsätzlich ist eine sehr breite, österreichweite Streuung des Immobilienportfolios nach verschiedenen Nutzungsarten gegeben, wobei es zu einer Konzentration von Liegenschaften in Ballungszentren kommt. Die Gesellschaft hat einen sehr hohen Anteil an 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.

### **5.1.5 Partnerrisiken**

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

### **5.1.6 Nachschussverpflichtungen**

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

### **5.1.7 Finanzielle Risiken und Einsatz von Finanzinstrumenten**

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

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

Die langfristige Finanzierung der BIG erfolgt grundsätzlich zentral als Unternehmensfinanzierung in Form von Bankkrediten, öffentlichen Anleihen, Privatplatzierungen oder auf Basis des im Dezember 2018 abgeschlossenen Kooperationsvertrages mit der Österreichischen Bundesfinanzierungsagentur (OeBFA).

Kurzfristige Refinanzierungen erfolgen über den Geldmarkt in Form von Barvorlagen oder über Commercial Papers. Wesentlich für die Zusammensetzung des Portfolios ist die langfristige Struktur

der Aktivseite, welche im Sinne einer Aktiv-Passiv-Steuerung eine ebenso entsprechende Gestaltung der Passivseite mit sich bringt.

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

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 Unternehmenserfolges unterliegt dem Zins- und Währungsrisiko.

#### **5.1.7.1 Zinsrisiken**

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

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

#### **5.1.7.2 Währungsrisiken**

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

#### **5.1.7.3 Liquiditätsrisiko**

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

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

#### **5.1.7.4 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 ihnen wird mit entsprechenden Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Dabei entstammt der Großteil der Forderungen aus Geschäften mit Mietern des Bundes.

#### **5.1.7.5 Steuerrisiko**

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

Auch zukünftig können mögliche Änderungen der österreichischen Steuergesetzgebung nicht ausgeschlossen werden. Der Konzern versucht daher allfällige Konsequenzen von Gesetzesänderungen durch die kontinuierliche Zusammenarbeit mit Experten, vor allem mit externen Steuerberatern, sowie durch ein laufendes Monitoring aller wesentlichen Gesetzesänderungen im steuerlichen Bereich frühzeitig zu erkennen, bei der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen und für bekannte Risiken ausreichende bilanzielle Vorsorgen zu treffen.

## **5.2 Internes Kontrollsystem**

---

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

Das IKS der BIG verfolgt folgende grundlegende Ziele: Effektivität und Effizienz der Geschäftsprozesse, Verlässlichkeit der finanziellen Berichterstattung und Einhaltung der gültigen Gesetze und Vorschriften. Darüber hinaus ist es auf die Einhaltung der internen Regelungen, des Vier-Augen-Prinzips und der Funktionstrennung sowie auf die Schaffung von vorteilhaften Bedingungen für Kontrollmaßnahmen in den Schlüsselprozessen, im Speziellen des Rechnungslegungsprozesses, ausgerichtet.

### **5.2.1 Kontrollumfeld und Maßnahmen**

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

Die Verantwortlichkeiten in Bezug auf das interne Kontrollsystem sind an die Unternehmensorganisation angepasst, um ein den Anforderungen entsprechendes und zufriedenstellendes Kontrollumfeld zu gewährleisten. Neben der Geschäftsführung umfasst das allgemeine Kontrollumfeld auch die mittlere Managementebene wie insbesondere Abteilungsleiter.



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

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

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

### **5.2.2 Überwachung**

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

Die Ergebnisse der Überwachungstätigkeiten werden der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat (Prüfungsausschuss) berichtet. Die Geschäftsführung erhält zudem regelmäßig Berichte aus den Bereichen Controlling, Finanzmanagement und Risikomanagement. Zu veröffentlichende Abschlüsse werden von der Leitung Finanzmanagement und der Geschäftsführung vor Weiterleitung an den Aufsichtsrat einer abschließenden Würdigung unterzogen.

## **6 CORPORATE GOVERNANCE**

### **6.1 Freiwilliges Bekenntnis zum Österreichischen Corporate Governance Kodex**

---

Seit der Neuausrichtung der BIG als Konzernmutter durch das Bundesimmobiliengesetz im Jahr 2001 verfolgt die Geschäftsführung in enger Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat das Prinzip höchster Transparenz im Unternehmen. Um diese Transparenz auch nach außen sichtbar zu machen, hat sich die BIG bereits am 17. Dezember 2008 zum Österreichischen Corporate Governance Kodex bekannt. Die Einhaltung der C-Regeln des Österreichischen Corporate Governance Kodex durch die BIG wurde zuletzt im Geschäftsjahr 2018 für das Geschäftsjahr 2017 durch eine externe Institution evaluiert.

Aufgrund der (ab 1. Jänner 2019 mittelbaren) Eigentümerstellung der Republik Österreich werden in der BIG zudem die Regeln des Bundes Public Corporate Governance Kodex befolgt ([www.big.at/investor-relations/corporate-governance](http://www.big.at/investor-relations/corporate-governance)).

## **6.2 Compliance und Unternehmenswerte**

---

Im Rahmen der konzernweiten Compliance-Struktur sind der Verhaltens- und Ethikkodex sowie sämtliche compliancerelevanten Regelungen der BIG verbindlich einzuhalten. Um die Compliance-Struktur übersichtlich zu gestalten, wurde im unternehmenseigenen Intranet ein vom Compliance-Officer betreuter Compliance-Bereich eingerichtet, der im Geschäftsjahr 2018 überarbeitet wurde. Hier können sich Mitarbeitende über Schulungen hinaus zu compliancerelevanten Themen und Regelungen informieren. Darüber hinaus gibt es eine eigene Hotline für Mitarbeitende. 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.

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

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

---

Als staatsnahes Unternehmen verfolgt die BIG eine strenge Antikorruptionspolitik. Mitarbeitende sind aufgrund gesetzlicher Bestimmungen als Amtsträger zu qualifizieren und unterliegen daher besonders strengen Regelungen im Umgang mit der Annahme von Geschenken, Einladungen und sonstigen Vorteilen. Neben der verpflichtenden Einhaltung der unternehmensinternen Regelungen zum Thema Antikorruption werden sämtliche Mitarbeitende zudem in eigenen Schulungen über mögliche Korruptionsrisiken informiert.

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

## **6.4 Arbeitsweise der Geschäftsführung**

---

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

## **7 NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN**

Die Nichtfinanziellen Leistungsindikatoren der BIG wie Personalthemen (Aus- und Weiterbildung, Familien- und Gesundheitsförderung, Vergütungspolitik), Umweltschutz und das Nachhaltigkeitsverständnis werden gesondert im dem Geschäftsbericht beigelegten NFI-Bericht 2018 beschrieben. Weiterführende Informationen finden sich auch unter [nachhaltigkeit.big.at](http://nachhaltigkeit.big.at)

## **8 FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG**

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

### **8.1 Holistic Building Program – Lebenszykluskosten**

---

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

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

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

### **8.2 Lern- und Lebensqualität durch besseres Raumklima**

---

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

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

### **8.3 Internet of Things**

---

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

Zu diesem Thema wurden Projekte mit unterschiedlichen Herangehensweisen an der HTL Mödling, der TU Wien sowie an der Wirtschaftsuniversität Wien gestartet. In enger Zusammenarbeit mit dem Verbund und der TU Wien im Bereich der Messtechnik sollen mittels Smart Meter Rückschlüsse aus

Energieverbrauchsdaten einzelner Haustechnikanlagen gezogen werden, um Handlungsempfehlungen in Bezug auf Wartungsintervalle und Optimierungspotentiale geben zu können.

#### **8.4 Towards Net Zero Energy Public Communities**

---

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

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

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

---

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

### **9 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG**

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

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

## 10 SONSTIGES

### 10.1 Sanierung Parlament

---

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

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

### 10.2 Zweigniederlassungen

---

Die Gesellschaft hat keine Zweigniederlassungen.

Wien, am 20. März 2019

Die Geschäftsführung



DI Hans-Peter Weiss



DI Wolfgang Gleissner

#### Genderhinweis

Gendersensible Kommunikation ist uns wichtig, genauso wie die Leserfreundlichkeit unserer Texte. Da wir unsere Leserinnen und Leser gleichermaßen ansprechen wollen, nehmen wir abwechselnd Bezug bzw. verwenden wir geschlechtsneutrale Begriffe. Mit dem Begriff Mitarbeitende sind unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die in einem Beschäftigungsverhältnis stehen, gemeint.

## Bestätigungsvermerk

### Bericht zum Konzernabschluss

#### Prüfungsurteil

Wir haben den Konzernabschluss der

**Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.,  
Wien,**

und ihrer Tochtergesellschaften ("der Konzern"), bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzern-Geldflussrechnung und der Entwicklung des Konzerneigenkapitals für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Konzernanhang, geprüft.

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

#### Grundlage für das Prüfungsurteil

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

#### Besonders wichtige 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.

Wir haben folgende besonders wichtige Prüfungssachverhalte identifiziert:

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

## 1. Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Siehe Konzernanhang Punkt 5.3 und 8.1

### *Das Risiko für den Abschluss*

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

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

### *Unsere Vorgehensweise in der Prüfung*

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

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

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

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

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

## 2. Absicherung von Verbindlichkeiten durch Derivate

Siehe Konzernanhang Punkt 5.17 und 9.2

### *Das Risiko für den Abschluss*

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

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

### *Unsere Vorgehensweise in der Prüfung*

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

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

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

## 3. Ansatz und Bewertung von latenten Steuern

Siehe Konzernanhang Punkt 5.13 und 8.13

### *Das Risiko für den Abschluss*

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

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

### ***Unsere Vorgehensweise in der Prüfung***

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

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

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

### **Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Konzernabschluss**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder den Konzern zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns.

## **Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses**

Unsere Ziele sind hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit der AP-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

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

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr des Konzerns von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.

- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.
- Wir erlangen ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns, um ein Prüfungsurteil zum Konzernabschluss abgeben zu können. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.
- Wir tauschen uns mit dem Prüfungsausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.
- Wir geben dem Prüfungsausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben und uns mit ihm über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte austauschen, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und – sofern einschlägig – damit zusammenhängende Schutzmaßnahmen auswirken.
- Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Prüfungsausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung des Konzernabschlusses des Geschäftsjahres waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äußerst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bestätigungsvermerk mitgeteilt werden sollte, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

## Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

### Bericht zum Konzernlagebericht

Der Konzernlagebericht ist auf Grund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Konzernabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

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

### Urteil

Nach unserer Beurteilung ist der Konzernlagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden, enthält die nach § 243a UGB zutreffenden Angaben, und steht in Einklang mit dem Konzernabschluss.

## **Erklärung**

Angesichts der bei der Prüfung des Konzernabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über den Konzern und sein Umfeld haben wir keine wesentlichen fehlerhaften Angaben im Konzernlagebericht festgestellt.

## **Sonstige Informationen**

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

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

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

## **Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 AP-VO**

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

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

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

### Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

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

Wien, am 20. März 2019

KPMG Austria GmbH  
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft



Mag. Bernhard Gruber  
Wirtschaftsprüfer

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Konzernabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Konzernabschluss samt Konzernlagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten.

## ERKLÄRUNG GEMÄß § 124 ABS 1 Z 3 BÖRSEG 2018

### Erklärung aller gesetzlichen Vertreter

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Konzernabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt, dass der Konzernlagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Konzerns so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns entsteht, und dass der Konzernlagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen der Konzern ausgesetzt ist.

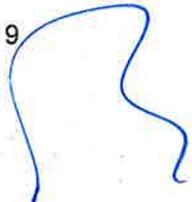
Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Jahresabschluss des Mutterunternehmens ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens vermittelt, dass der Lagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Unternehmens so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage entsteht, und dass der Lagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen das Unternehmen ausgesetzt ist.

Wien, am 20. März 2019

Die Geschäftsführung



DI Hans-Peter Weiss



DI Wolfgang Gleissner