

**Jahresfinanzbericht für das Geschäftsjahr 2019**  
**Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.**

**Dieser Abschluss wurde vor dem Ausbruch der Coronakrise  
erstellt und ist daher in diesem Kontext zu lesen**

## Inhaltsverzeichnis

03	Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019
34	Lagebericht zum 31. Dezember 2019
61	Bestätigungsvermerk für den Jahresabschluss und Lagebericht zum 31. Dezember 2019
70	Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019
158	Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2019
192	Bestätigungsvermerk für den Konzernabschluss und Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2019
201	Erklärung der gesetzlichen Vertreter gemäß § 124 Abs 1 Z 3 BörseG 2019



# **JAHRESABSCHLUSS**

**zum 31. Dezember 2019**

Wien, 9. März 2020

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>Gewinn-und-Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2019 .....</b>	<b>8</b>
<b>Anhang für das Geschäftsjahr 2019 .....</b>	<b>9</b>
<b>1 Anwendung der unternehmensrechtlichen Vorschriften .....</b>	<b>9</b>
<b>2 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden .....</b>	<b>9</b>
2.1 Allgemeine Angaben .....	9
2.2 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Detail .....	10
2.3 Bewertung von Immobilien .....	12
<b>3 Erläuterungen zur Bilanz.....</b>	<b>13</b>
3.1 Anlagevermögen .....	13
3.2 Forderungen und sonstige Vermögenswerte .....	14
3.3 Aktive latente Steuern .....	14
3.4 Eigenkapital .....	15
3.5 Investitionszuschüsse .....	16
3.6 Sonstige Rückstellungen .....	17
3.7 Verbindlichkeiten .....	18
3.8 Rechnungsabgrenzungsposten.....	18
3.9 Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten.....	19
3.10 Finanzinstrumente .....	19
3.11 Eventualvermögen und -verbindlichkeiten .....	21
<b>4 Erläuterungen zur Gewinn-und-Verlustrechnung .....</b>	<b>21</b>
4.1 Umsatzerlöse.....	21
4.2 Übrige sonstige betriebliche Erträge .....	21
4.3 Aufwendungen für bezogene Leistungen.....	21
4.4 Personalaufwand.....	22
4.5 Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen.....	23
4.6 Sonstige betriebliche Aufwendungen .....	23
4.7 Finanzergebnis .....	24
4.8 Steuern vom Einkommen .....	24
<b>5 Ergänzende Angaben .....</b>	<b>26</b>
5.1 Aufwendungen für den Abschlussprüfer .....	26
5.2 Sonstiges.....	26
<b>6 Angaben zu nahestehenden Unternehmen und Personen.....</b>	<b>26</b>
<b>7 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag .....</b>	<b>27</b>

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

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

## Bilanz zum 31. Dezember 2019

### Aktiva

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 TEUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände:		
1. Rechte	2.314.291,00	2.356
2. Software-Lizenzen	1.063.846,04	879
	<u>3.378.137,04</u>	<u>3.235</u>
II. Sachanlagen:		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	3.768.829.166,77	3.838.578
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.887.861,51	2.054
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	466.606.723,46	278.540
	<u>4.237.323.751,74</u>	<u>4.119.173</u>
III. Finanzanlagen:		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	621.529.864,92	616.254
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	931.649.798,31	859.969
3. Beteiligungen	17.500,00	191
4. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	860.915,45	861
5. Sonstige Ausleihungen	24.736.883,76	11.338
	<u>1.578.794.962,44</u>	<u>1.488.613</u>
	5.819.496.851,22	5.611.020
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Vorräte:		
Noch nicht abrechenbare Leistungen	51.633.037,47	47.927
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände:		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	59.964.992,74	65.582
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	25.720.981,20	28.343
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	24.895.310,48	28.623
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	0,00	0
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	5.893
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	0,00	0
4. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	6.943.051,60	17.081
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	0,00	0
	<u>91.803.354,82</u>	<u>117.180</u>
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.615.005,60	22.855
	<u>150.051.397,89</u>	<u>187.962</u>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
1. Ausgabedisagio von Verbindlichkeiten	768.814,31	850
2. Sonstige Rechnungsabgrenzungsposten	10.415.280,07	10.918
	<u>11.184.094,38</u>	<u>11.768</u>
<b>D. Aktive latente Steuern</b>	108.380.082,32	86.695
	<u><b>6.089.112.425,81</b></u>	<u><b>5.897.445</b></u>

## Passiva

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 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)	<u>388.912.681,51</u>	<u>387.547</u>
	573.412.681,51	572.047
III. Bilanzgewinn	223.270.172,49	299.624
(davon Gewinnvortrag: EUR 0,00 Vorjahr: TEUR 0,00)		
	<u>1.022.682.854,00</u>	<u>1.097.671</u>
<b>B. Investitionszuschüsse</b>	587.933.843,71	447.544
<b>C. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	7.319.258,00	6.664
2. Rückstellungen für Pensionen	1.063.289,00	1.023
3. Steuerrückstellungen	5.286.369,44	20.418
4. Sonstige Rückstellungen	<u>310.850.512,21</u>	<u>293.857</u>
	324.519.428,65	321.962
<b>D. Verbindlichkeiten:</b>		
1. Anleihen	1.480.717.014,00	1.959.717
<i>davon konvertibel</i>	0,00	0
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	69.000.000,00	479.000
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	1.411.717.014,00	1.480.717
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	794.851.578,24	928.621
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	125.955.019,06	223.769
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	668.896.559,18	704.852
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	113.042.100,59	113.477
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	113.042.100,59	113.477
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	0,00	0
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	43.338.138,08	56.412
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	40.680.608,90	53.454
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	2.657.529,18	2.958
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	69.434.119,47	9.565
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	69.434.119,47	9.565
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	0,00	0
6. Sonstige Verbindlichkeiten	1.237.993.983,05	646.739
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	655.266.710,33	562.193
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	582.727.272,72	84.545
(davon aus Steuern: EUR 349.178,98 Vorjahr: TEUR 325)		
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 1.033.626,55 Vorjahr: TEUR 993)		
	<u>3.739.376.933,43</u>	<u>3.714.531</u>
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	1.073.378.558,35	1.441.459
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	2.665.998.375,08	2.273.072
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>414.599.366,02</b>	<b>315.736</b>
	<b><u>6.089.112.425,81</u></b>	<b><u>5.897.445</u></b>

## GEWINN-UND-VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

	2019 EUR	2018 TEUR
1. Umsatzerlöse	891.997.295,31	850.126
2. Veränderung des Bestands an noch nicht abrechenbaren Leistungen	3.705.745,93	9.233
3. andere aktivierte Eigenleistungen	6.755.939,00	6.723
4. Sonstige betriebliche Erträge:		
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	3.522.803,92	3.927
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	3.379.822,20	3.890
c) Übrige	19.507.373,20	21.299
	<u>26.409.999,32</u>	<u>29.117</u>
5. Aufwendungen für bezogene Leistungen	-288.466.705,05	-265.458
6. Personalaufwand:		
a) Löhne	-406.351,38	-410
b) Gehälter	-39.396.620,64	-37.043
c) Soziale Aufwendungen	-13.738.301,47	-12.400
davon für Altersversorgung	-446.594,94	-350
davon für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-1.603.831,55	-828
davon für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-10.333.313,50	-9.857
	<u>-53.541.273,49</u>	<u>-49.853</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-275.553.077,46	-269.043
davon außerplanmäßige Abschreibungen: EUR -446.607,02 (Vorjahr: TEUR -1.458)		
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen:		
a) Steuern, soweit sie nicht unter Z 18 fallen	-82.811,77	-1.075
b) Übrige	-23.524.119,41	-31.491
	<u>-23.606.931,18</u>	<u>-32.566</u>
9. Zwischensumme aus Z 1 bis Z 8 (Betriebsergebnis)	<b>287.700.992,38</b>	<b>278.279</b>
10. Erträge aus Beteiligungen	62.280.031,68	70.874
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 62.280.031,68 (Vorjahr: TEUR 70.874)		
davon laufende Dividende: EUR 62.280.031,68 (Vorjahr: TEUR 70.874)		
davon Aufwand aus Nachbesserungsverpflichtung: EUR 0,00 (Vorjahr: TEUR 0,00)		
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	22.584.869,86	24.387
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 22.575.924,46 (Vorjahr: TEUR 24.378)		
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.633.665,19	3.373
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 55.285,17 (Vorjahr: TEUR 37)		
13. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen	1.621.679,94	0
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 1.621.679,94 (Vorjahr: TEUR 0)		
14. Aufwendungen aus Finanzanlagen	-10.554.838,30	-20.287
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR -10.554.838,30 (Vorjahr: TEUR -20.287)		
davon Nachbesserungsverpflichtungen resultierend aus verbundenen Unternehmen	EUR -145.361,45 (Vorjahr: TEUR -1.968)	
davon aus Abschreibungen	EUR -10.409.476,85 (Vorjahr: TEUR -18.319)	
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-86.402.668,91	-96.013
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 0,00 (Vorjahr: TEUR 0)		
16. Zwischensumme aus Z 10 bis Z 15 (Finanzergebnis)	<u>-5.837.260,54</u>	<u>-17.666</u>
17. Ergebnis vor Steuern	<b>281.863.731,84</b>	<b>260.612</b>
18. Steuern vom Einkommen	-60.115.312,82	-53.824
davon latenter Steuerertrag: EUR 21.684.950,98 (Vorjahr: TEUR 22.718)		
19. Ergebnis nach Steuern	<u>221.748.419,02</u>	<u>206.788</u>
20. Jahresüberschuss	<b>221.748.419,02</b>	<b>206.788</b>
21. Auflösung von Gewinnrücklagen	1.521.753,47	92.836
22. Bilanzgewinn	<u>223.270.172,49</u>	<u>299.624</u>

## **ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019**

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

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 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-Konzerns. 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 2019 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. Gemäß 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:

	Jahre
<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 (siehe dazu Punkt 2.3 Bewertung Immobilien). 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 bzw. deren Liegenschaftsteile nur gemeinsam sinnvoll nutzbar sind).

Das Wahlrecht zur Aktivierung von Fremdkapitalzinsen gemäß § 203 (4) UGB wird für Gegenstände des Anlagevermögens nicht in Anspruch genommen.

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 Anlagenegegenstände 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 0,85 % (Vorjahr: 1,75 %), unter Berücksichtigung einer künftigen Gehaltssteigerung von 3,0 % (Vorjahr: 3,0 %) sowie eines Fluktuationsabschlags 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 0,85 % (Vorjahr: 1,75 %) 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 -0,26 % und 0,58 % 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 Zeitwert) im Zusammenhang mit der Beurteilung der Notwendigkeit von außerplanmäßigen Abschreibungen oder Zuschreibungen wird wie folgt vorgegangen:

Im Geschäftsjahr 2019 wurden 241 Struktureinheiten der BIG durch externe Gutachter bewertet. Dies entspricht einem Fair-Value-Volumen von rund 57,5% des BIG-Portfolios.

Gutachten mit Stichtag vor 2019 werden mit Hilfe des Indikatorenmodells auf wertrelevante Veränderungen ausgewählter Bewertungsparameter (Indikatoren wie z. B. Flächen, Mietniveau etc.) analysiert. Die Indikatoren des Gutachtens werden mit aktuellen Parametern des jeweiligen Bilanzstichtages verglichen.

Bei maßgeblichen Abweichungen wird die Struktureinheit einer externen Neubewertung oder einer internen Plausibilisierung des analysierten Gutachtens zugeführt. 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 im IFRS-Konzernabschluss sowohl gemäß den Vorgaben des IAS 40 in Verbindung mit dem IFRS 13 als auch in Einklang mit 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 werden die aktuell vorherrschenden Marktbedingungen in den Parametern der Wertermittlung berücksichtigt.

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 336.132.686,61 (Vorjahr: TEUR 330.500).

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 5.957.091,09 (Vorjahr: TEUR 7.652). Der Gesamtbetrag der Verpflichtungen für die nächsten fünf Jahre beträgt EUR 28.747.577,70 (Vorjahr: TEUR 34.590).

Die Aufgliederung der Anteile verbundener Unternehmen ist der Beteiligungsliste (Anlage 4 zum Anhang) zu entnehmen.

Die Ausleihungen gegenüber verbundenen Unternehmen belaufen sich auf einen Wert von EUR 931.649.798,31 (Vorjahr: TEUR 859.969), davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 80.302.283,06 (Vorjahr: TEUR 4.919). Diese setzen sich im Wesentlichen aus der im Zuge der Abspaltung gewährten Ausleihung an das Tochterunternehmen ARE iHv EUR 816.000.000,00 (Vorjahr: TEUR 816.000) zusammen sowie an die Kolingasse 16 Beteiligungsverwaltung GmbH EUR 76.600.000,00 (Vorjahr: TEUR 0).

Die Ausleihungen gegenüber Dritten belaufen sich auf einen Wert von EUR 24.736.883,76 (Vorjahr: TEUR 11.338), davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 3.919.756,68 (Vorjahr: TEUR 1.888).

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.

Bei Weiterveräußerung von im Rahmen des Bundesimmobiliengesetzes erworbenen Anlageimmobilien wird eine vertraglich festgeschriebene Nachbesserungspflicht gegenüber dem Eigentümer Republik Österreich schlagend. Diese errechnet sich nach folgender Formel:

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

N = Nachbesserung

W = Weiterveräußerungswert

V = Verwertungskosten

A = Anschaffungswert

NV = übernommene Nettoverbindlichkeit zum Zeitpunkt der Anschaffung

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

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 ausgeglichen.

### **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 25.720.981,20 (Vorjahr: TEUR 28.343).

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen mit EUR 85.933,97 (Vorjahr: TEUR 84) Finanzforderungen (Cash-Pool), mit EUR 14.290.122,18 (Vorjahr: TEUR 17.629) sonstige Forderungen inklusive solcher aus Steuerumlagen sowie mit EUR 10.387.977,89 (Vorjahr: TEUR 10.909) Forderungen aus Leistungsverrechnungen.

Die Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen mit EUR 0,00 (Vorjahr: TEUR 5.893) 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:

	2019 EUR	2018 TEUR
Sachanlagen	1.018.600.686,19	917.579
Geldbeschaffungskosten	4.049.067,52	4.129
Abfertigungsrückstellung	4.570.320,00	3.900
Pensionsrückstellung	461.461,00	410
Jubiläumsgeldrückstellung	1.543.841,00	1.326
Instandhaltungsrückstellung	1.571.648,23	1.587
Nachbesserungsrückstellung Sacheinbringung	5.545.184,93	5.491
Drohverlustrückstellung	10.071.579,76	6.114
<b>BMG aktive latente Steuern</b>	<b>1.046.413.788,63</b>	<b>940.536</b>
Beteiligung BIG Beteiligungs GmbH	-127.471.993,20	-106.866
Unversteuerte Rücklagen	-7.767.797,52	-7.768
Nachbesserungsrückstellung aus Spaltung	-477.653.668,62	-479.121
<b>BMG passive latente Steuern</b>	<b>-612.893.459,34</b>	<b>-593.756</b>
Daraus resultierende aktive latente Steuer 25 %	261.603.447,16	235.134
abzüglich: Saldierung mit passiven latenten Steuern 25 %	-153.223.364,83	-148.439
<b>Stand zum 31.12.2019</b>	<b>108.380.082,32</b>	<b>86.695</b>

Die aktiven latenten Steuern entwickelten sich wie folgt:

	2019 EUR	2018 TEUR
Stand am 1.1.	86.695.131,34	63.977
Veränderungen im Geschäftsjahr	21.684.950,98	22.718
<b>Stand am 31.12.</b>	<b>108.380.082,32</b>	<b>86.695</b>

### 3.4 Eigenkapital

in EUR	Gewinnrücklagen					Summe
	Stammkapital	Gesetzliche Rücklagen	Satzungsmäßige Rücklagen	sonstige Rücklagen (freie Rücklagen)	Bilanzgewinn	
Stand am 01.01.2018	226.000.000,00	22.600.000,00	161.900.000,00	480.383.080,13	411.799.825,03	1.302.682.905,16
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>
Zuweisung						
Gewinnrücklagen	0,00	0,00	0,00	2.886.982,95	-2.886.982,95	0,00
Auflösung						
Gewinnrücklagen	0,00	0,00	0,00	-1.521.753,47	1.521.753,47	0,00
Ausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00	-296.736.604,72	-296.736.604,72
Jahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	0,00	221.748.419,02	221.748.419,02
<b>Stand am 31.12.2019</b>	<b>226.000.000,00</b>	<b>22.600.000,00</b>	<b>161.900.000,00</b>	<b>388.912.681,51</b>	<b>223.270.172,49</b>	<b>1.022.682.854,00</b>



Gemäß Beschluss der ordentlichen Generalversammlung vom 13. Juni 2019 über die Ergebnisverteilung für das Geschäftsjahr 2018 wurde ein Ausschüttungsbetrag von EUR 296.736.604,72 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

	2019 EUR	2018 TEUR
Ausstehende Rechnungen aus Neubau- und Generalsanierung	125.443.235,54	103.560
Rückstellung Nachbesserung aus Spaltung	51.117.000,00	51.118
Rückstellung Nachbesserung	27.725.924,66	26.736
Anpassungen Kostenmieten Vorjahre	4.485.276,12	16.726
Drohende Verluste	47.216.362,76	44.035
Personalaufwendungen	12.245.069,80	12.044
Instandhaltungsverpflichtungen	4.970.741,84	4.432
Ausstehende Rechnungen für Instandhaltung	34.037.274,49	32.475
Sonstige	3.609.627,00	2.731
	<b>310.850.512,21</b>	<b>293.857</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 (siehe dazu Punkt 3.1 Anlagevermögen).

Die Rückstellung für Nachbesserung (TEUR 27.726) umfasst die Liegenschaftstransaktionen innerhalb der BIG-Gruppe. Ausgliederung von BIG-Liegenschaften an eine 100%ige Tochtergesellschaft löst die Bildung einer Nachbesserungsrückstellung aus.

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.

Die Rückstellung für Drohende Verluste betrifft im Wesentlichen die WU Alt und das Biozentrum in 1090 Wien, Althanstraße 14 (TEUR 46.566). Die technischen Gutachten für die Platte ergaben, dass die Tragstruktur der Gebäude Biozentrum und WU Alt einen insgesamt guten Zustand aufweist, wenngleich teilweise Sanierungen aufgrund von Carbonatisierung notwendig sind. Die Fassade der Gebäude, die haustechnischen Anlagen und die Außenanlage weisen einen dem Alter entsprechenden Zustand auf und müssten in den nächsten Jahren saniert werden.

Für die Alte WU sind aktuell bis Ende 2021/Mitte 2022 Nutzungen als Ausweichquartier geplant, parallel wird aufgrund der hohen Nachfrage aus dem Universitätenbereich eine Entwicklung für bildungsnahe Zwecke überlegt. Hierbei werden eine Generalsanierung, ein Neubau auf der bestehenden Platte und eine Neuerrichtung der Platte untersucht. Aufgrund der Aussagen des Brandschutzsachverständigen und der vorliegenden Brandschutzgutachten wird derzeit von einer Nutzung bis maximal 2023 ausgegangen. In weiterer Folge wurden die Annahmen getroffen, dass – um einen modernen und adäquaten Neubau zu ermöglichen – sowohl das Gebäude als auch die Platte abgebrochen werden. Derzeit wird mit der Grundstückseigentümerin ÖBB die Möglichkeit des Erwerbs einer Teilfläche bzw. die Möglichkeit von Fundamentverstärkungen unter Beibehalt der eisenbahnrechtlichen Notwendigkeiten evaluiert. Dazu wird innerhalb der ÖBB eine Entbehrlichkeitsprüfung für die aktuell genutzten Flächen und Gleisanlagen eingeleitet. Die zukünftige Gesamtentwicklung erfolgt in enger Zusammenarbeit mit der ARE Austrian Real Estate Development GmbH. Neben statischen Erhebungen zum Gebäudebestand und einer Erhebung der Einbauten auf dem Grundstück wurde auch eine erste städtebauliche Studie beauftragt.

Die Rückstellung für Personalaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Jubelgelder	TEUR	4.528
Noch nicht konsumierte Urlaube	TEUR	4.180
Prämien	TEUR	2.910
Gutstunden	TEUR	597
Sozialfonds	TEUR	30
	TEUR	<u>12.245</u>

### 3.7 Verbindlichkeiten

---

Die Gesamtverbindlichkeiten mit einer Laufzeit von mehr als fünf Jahren betragen zum Bilanzstichtag EUR 2.388.974.742,02 (Vorjahr: TEUR 1.969.517).

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Finanzverbindlichkeiten in Höhe von EUR 1.155.545.454,54 (Vorjahr: TEUR 514.364) enthalten, die sich aus Commercial Papers, Namensschuldverschreibungen und Verbindlichkeiten gegenüber der OeBFA zusammensetzen. Weiters sind im Posten „Sonstige Verbindlichkeiten“ Aufwendungen in Höhe von EUR 25.724.414,94 (Vorjahr: TEUR 45.261) enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen aus Finanzverbindlichkeiten (Cash-Pooling) betragen EUR 69.707.547,46 (Vorjahr: TEUR 9.067). Weitere Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen mit EUR 273.427,99 (Vorjahr: TEUR 144) Leistungsverrechnungen und Steuerumlagen.

### 3.8 Rechnungsabgrenzungsposten

---

In den passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind insbesondere Abgrenzungsbeträge im Zusammenhang mit Zuschlagsmieten bei Mietverträgen in Höhe von EUR 323.559.306,13 (Vorjahr: TEUR 283.763) 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 62.277.444,40 (Vorjahr: TEUR 1.191) und Mietvorauszahlungen in Höhe von EUR 28.762.615,49 (Vorjahr: TEUR 30.782).



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
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

### 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 1.293.091,08 (Vorjahr: TEUR 2.348).

### 3.10 Finanzinstrumente

---

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

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

31.12.2018	Währung	Nominalbetrag	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

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 Grundgeschäfts 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 2019 über ein Portfolio von neunzehn Anleihen (eigene Emissionen), von dem fünf Emissionen in Fremdwährung begeben wurden. Von diesen fünf Anleihen sind zum Stichtag alle mit Cross Currency Swaps hinsichtlich Fremdwährungsrisiken bzw. Zinsrisiken für die gesamte Laufzeit (bis max. 2033) 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-Hedges die geeignetste Methode darstellt. Dabei werden die Änderung der (einzeln gemessenen) abgesicherten Risiken des Grundgeschäftes sowie zusätzlich die ebenfalls abgesicherte 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 unter dem Kurswert von EUR 875.333,70 (Vorjahr: über dem Kurswert von TEUR 859).

### 3.11 Eventualvermögen und -verbindlichkeiten

Die BIG hat Erfüllungsgarantien in einem Gesamtvolumen von EUR 2.092.792,00 abgeschlossen.

## 4 ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN-UND-VERLUSTRECHNUNG

### 4.1 Umsatzerlöse

Mieterlöse:	2019 EUR	2018 TEUR
Schulen	343.299.386,85	343.527
Universitäten	273.818.455,36	266.254
Spezialimmobilien	85.072.120,55	84.483
Betriebskostenerlöse	80.611.725,33	78.186
Erlöse aus Mieterinvestitionen	75.840.409,67	47.891
Erlöse aus Hausverwaltung	6.962.651,15	7.078
Erlöse aus Facility Services	9.698.543,16	8.572
Erlöse aus Instandhaltung	2.468.620,39	2.037
Erlöse aus Neubau und Generalsanierung	868.014,12	404
Übrige Erlöse	13.357.368,73	11.694
	<b>891.997.295,31</b>	<b>850.126</b>

Sämtliche Umsatzerlöse werden in Österreich erzielt.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden Umsatzerlöse in Höhe von EUR 20.889.205,09 (Vorjahr: TEUR 19.164) 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 17.640.475,36 (Vorjahr: TEUR 14.548), Erträge aus Zuschüssen in Höhe von EUR 392.767,10 (Vorjahr: TEUR 140), Erträge aus Honoraren in der Höhe von EUR 0,00 (Vorjahr: TEUR 842), Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen in Höhe von EUR 62.679,51 (Vorjahr: TEUR 31) sowie Erträge aus dem Ersatz von Schadensfällen in Höhe von EUR 1.968.604,22 (Vorjahr: TEUR 1.933).

### 4.3 Aufwendungen für bezogene Leistungen

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen bestehen insbesondere aus Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von EUR 122.779.227,23 (Vorjahr: TEUR 124.831), Aufwand aus verrechenbaren Betriebs- und Heizkosten in Höhe von EUR 56.925.944,95 (Vorjahr: TEUR 54.474), Aufwand aus Mieterinvestitionen in Höhe von EUR 75.287.830,54 (Vorjahr: TEUR 54.796) sowie sonstigen bezogenen Leistungen, die auch die Abgeltung der Gehälter der Bundes- und Landesmitarbeiter umfassen, in Höhe von EUR 29.885.612,73 (Vorjahr: TEUR 27.095).

#### 4.4 Personalaufwand

Die Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen enthalten Beiträge an Mitarbeitervorsorgekassen in Höhe von EUR 497.442,69 (Vorjahr: TEUR 466).

Mitarbeiter (im Jahresdurchschnitt)

	2019	2018
Angestellte	606	577
Ehem. Vertragsbedienstete Bund	66	69
	<b>672</b>	<b>646</b>
Bundes-/Landesbeamte	199	212
Vertragsbedienstete Land	3	3
	<b>202</b>	<b>215</b>
<b>Gesamt</b>	<b>874</b>	<b>861</b>

In den Löhnen und Gehältern sind Aufwendungen iHv 310.479,86 EUR (Vorjahr: TEUR 216) 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:

	2019 EUR	2018 TEUR
Geschäftsführung	11.127,52	11
Leitende Angestellte	49.049,27	50
Andere Arbeitnehmer	1.543.654,76	767
	<b>1.603.831,55</b>	<b>828</b>

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

	2019 EUR	2018 TEUR
Geschäftsführung	154.416,84	78
Leitende Angestellte	26.386,65	30
Andere Arbeitnehmer	265.791,45	242
	<b>446.594,94</b>	<b>350</b>

Die Aufwendungen für Altersversorgung betreffen in Höhe von EUR 446.594,94 (Vorjahr: TEUR 350) leistungsorientierte Zusagen.

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

	2019 EUR	2018 TEUR
Planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	275.106.470,44	267.584
Außerplanmäßige Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	446.607,02	1.458
	<b>275.553.077,46</b>	<b>269.043</b>

Die außerplanmäßigen Abschreibungen setzen sich wie folgt zusammen:

			2019 EUR	2018 TEUR
9135 Bad Eisenkappel	Bad Vellach 113	Polizeiinsp.	6.241,40	
9473 Lavamünd	Rabenstein 20	Polizeiinsp.	4.783,48	
2413 Berg bei Wolfsthal	Preßburgerstr. 350	Berg/W, ehem. Grenzüberg.	763,48	
3830 Waidhofen a. d. Thaya	Riegers	Funkma.	2.179,44	
2201 Gerasdorf/Seyring		Antennenmeßfeld	23.784,12	
3822 Karlstein a. d. Thaya	Sieghartser Str.	Sportplatz	4.088,90	
6842 Koblach	Birken 30	Schießstand	18.192,29	
8680 Mürzzuschlag	Roseggerg. 10	Bundesschulz.	368.074,79	
1090 Wien	Althanstraße 14	WU, Biozentrum	18.499,12	380
5020 Salzburg	Mühlbacherhofweg 6	Ausweichquartier		1
6561 Ischgl	Zebblasjoch	Höhenstützpunkt		0
1030 Wien	Adolf Blamauer Gasse 1	TU Wien, Bauplatz Eurogate		1.077
			<b>446.607,02</b>	<b>1.458</b>

Die außerplanmäßigen Abschreibungen des Anlagevermögens betreffen vor allem an Immobilien in strukturschwachen Regionen und ergeben sich im Wesentlichen aus schlechteren Einschätzungen der nachhaltigen Vermietungssituationen bzw. von Nachnutzungsszenarien, höheren Risikoeinschätzungen und der Berücksichtigung von notwendigen Sanierungsmaßnahmen durch die Sachverständigen.

#### 4.6 Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2019 EUR	2018 TEUR
Dotierung Drohverlustrückstellung	3.309.752,91	7.361
Office Management	7.283.015,59	8.691
Dienstleistungen	4.672.539,78	4.952
EDV	2.358.893,42	3.504
Aufwendungen für nicht realisierte Projekte	82.299,82	0
Werbung	595.435,32	924
Einzelwertberichtigung zu Forderungen	64.598,80	71
Sonstige	5.240.395,54	7.063
	<b>23.606.931,18</b>	<b>32.566</b>

In der Position „Officemanagement“ sind konzerninterne Miet- und Betriebskostenverrechnungen in Höhe von EUR 3.691.837,23 (Vorjahr: TEUR 824) 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, Althanstraße 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 verbundenen 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 2019 von EUR 86.402.668,91 (Vorjahr: TEUR 96.013) setzt sich aus den Zinsen auf Anleihen inkl. Derivaten iHv EUR 59.355.078,75 (Vorjahr: TEUR 63.666), Krediten inkl. Derivaten iHv EUR 22.597.401,85 (Vorjahr: TEUR 28.541), Namensschuldverschreibungen iHv EUR 2.520.376,96 (Vorjahr: TEUR 2.541) und sonstigem Zinsaufwand iHv EUR 1.662.451,95 (Vorjahr: TEUR 553) zusammen.

Die Aufwendungen aus Finanzanlagen betreffen hauptsächlich die Abwertung des Beteiligungsansatzes der BIG an der BIG Beteiligungs GmbH iHv EUR 10.409.476,85 (Vorjahr: TEUR 18.319).

## **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
- Institutsgebäude Sensengasse 1–3 GmbH
- Schottenfeldgasse 34 GmbH
- Seidengasse 20 GmbH
- Wildgarten Entwicklungsgesellschaft m.b.H.

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

Die positive bzw. negative Steuerumlage an das Gruppenmitglied beträgt 25 % 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 2019 wurden Verluste von EUR 3.396.975,71 (Vorjahr: TEUR 4.174) 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:

	2019 EUR	2018 TEUR
Körperschaftsteuer	102.786.369,44	97.514
Steuerumlage Gruppenbesteuerung	-19.363.210,12	-20.971
Körperschaftsteuer Vorperioden	-1.616.010,76	
Anspruchszinsen Finanzamt	-6.884,76	
Veränderung latente Steuern	-21.684.950,98	-22.718
	<b>60.115.312,82</b>	<b>53.824</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 und Personalmanagement erbracht, die mittels Managementvertrags oder im Umlageweg 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:

	2019 EUR	2018 TEUR
Geschäftsführung	604.258,98	594
Aufsichtsrat	28.800,00	30
	<b>633.058,98</b>	<b>624</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 2021 umgesetzt, die Finanzierung erfolgt durch Bestandsmieten und Gewinnrücklagen. Im Geschäftsjahr 2016 wurde zu diesem Zweck auf Basis eines Gesellschafterbeschlusses ein Teil des Jahresüberschusses einer Gewinnrücklage zugeführt, wodurch die maximal mögliche Höhe der Gewinnrücklage erreicht wurde.

## 6 ANGABEN ZU NAHESTEHENDEN 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 (z. B. Erbringung von Managementleistung, Gebäudeanmietung, Verkäufe von Immobilien). 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 Verlustrechnung oder in der Bilanz berücksichtigt hätten werden müssen.

Die Geschäftsführung schlägt vor, eine Dividende in Höhe von EUR 223,3 Mio. zu beschließen. Davon soll ein Betrag in Höhe von EUR 200,0 Mio. an den Eigentümer ausbezahlt werden. Die restliche Dividendenverbindlichkeit soll im Rahmen des Sonderprogrammes 2014 in Höhe von EUR 2,6 Mio. mit Forderungen gegengerechnet werden. Es wird vorgeschlagen, den verbleibenden Restbetrag des Bilanzgewinns 2019 in Höhe von EUR 20,7 Mio. auf neue Rechnung vorzutragen. Dieser Gewinnverwendungsvorschlag muss noch durch den Aufsichtsrat geprüft und von der Generalversammlung beschlossen werden, sodass der endgültige Ausschüttungsbeschluss von diesem Vorschlag abweichen kann.

Wien, am 9. März 2020

Die Geschäftsführung

DI Hans-Peter Weiss

DI Wolfgang Gleissner

Anlagenspiegel zum 31.12.2019

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen						Buchwert		
	Stand am 1.1.2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand am 31.12.2019	Stand am 1.1.2019	Zugänge	Außerplanmäßige Abschreibung	Abgänge	Umbuchungen	Zuschreibungen	Stand am 31.12.2019	Stand am 31.12.2018	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände:</b>														
1. Rechte sowie daraus abgeleitete Lizenzen	8.586.979,73	597.803,55	-148.617,76	0,00	9.036.165,52	7.707.893,63	413.043,61	0,00	-148.617,76	0,00	0,00	7.972.319,48	1.063.846,04	879.086,10
2. Fruchtgenussrechte	16.313.014,39	48.620,07	0,00	0,00	16.361.634,46	13.957.303,29	90.040,17	0,00	0,00	0,00	0,00	14.047.343,46	2.314.291,00	2.355.711,10
	24.899.994,12	646.423,62	-148.617,76	0,00	25.397.799,98	21.665.196,92	503.083,78	0,00	-148.617,76	0,00	0,00	22.019.662,94	3.378.137,04	3.234.797,20
<b>II. Sachanlagen:</b>														
1. Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte und Bauten, einschließlich Bauten auf fremdem Grund	6.994.177.464,42	95.775.242,30	-13.933.809,83	114.868.970,80	7.190.887.867,69	3.155.599.307,84	273.916.754,39	422.534,80	-8.500.743,44	1.458.458,05	-837.610,72	3.422.058.700,92	3.768.829.166,77	3.838.578.156,58
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	13.498.481,24	529.101,14	-1.320.595,12	0,00	12.706.987,26	11.444.206,26	684.214,15	0,00	-1.309.294,66	0,00	0,00	10.819.125,75	1.887.861,51	2.054.274,98
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	286.787.670,74	301.643.636,99	-331.996,19	-114.871.320,79	473.227.990,75	8.247.480,62	0,00	24.072,22	-1.458.458,05	-191.827,50	6.621.267,29	466.606.723,46	278.540.190,12	
	7.294.463.616,40	397.947.980,43	-15.586.401,14	-2.349,99	7.676.822.845,70	3.175.290.994,72	274.600.968,54	446.607,02	-9.810.038,10	0,00	-1.029.438,22	3.439.499.093,96	4.237.323.751,74	4.119.172.621,68
<b>III. Finanzanlagen:</b>														
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	634.572.652,72	16.922.792,32	-1.413.320,06	175.994,94	650.258.119,92	18.318.778,15	0,00	10.409.476,85	0,00	0,00	0,00	28.728.255,00	621.529.864,92	616.253.874,57
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	859.968.873,57	76.600.000,00	-4.919.075,26	0,00	931.649.798,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	931.649.798,31	859.968.873,57
3. Beteiligungen	191.144,95	0,00	0,00	-173.644,95	17.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.500,00	191.144,95
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	11.338.019,06	18.298.433,78	-4.899.569,08	0,00	24.736.883,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.736.883,76	11.338.019,06
	1.506.931.605,75	111.821.226,10	-11.231.964,40	2.349,99	1.607.523.217,44	18.318.778,15	0,00	10.409.476,85	0,00	0,00	0,00	28.728.255,00	1.578.794.962,44	1.488.612.827,60
	<b>8.826.295.216,27</b>	<b>510.415.630,15</b>	<b>-26.966.983,30</b>	<b>0,00</b>	<b>9.309.743.863,12</b>	<b>3.215.274.969,79</b>	<b>275.104.052,32</b>	<b>10.856.083,87</b>	<b>-9.958.655,86</b>	<b>0,00</b>	<b>-1.029.438,22</b>	<b>3.490.247.011,90</b>	<b>5.819.496.851,22</b>	<b>5.611.020.246,48</b>

## Investitionszuschüsse aus öffentlichen Mitteln

### A. Investitionszuschüsse aus öffentlichen Mitteln:

	Stand am	Zuführung	Auflösung durch	Auflösung	Stand am
	01.01.2019		Zeitablauf bzw. bestimmungs-gemäße Verwendung		31.12.2019
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Zuschüsse des Bundes</b>					
New York, Österr. Kulturinst., 11 East 52 Street	-1.775.438,61	0,00	295.906,44	0,00	-1.479.532,17
Eisenstadt, LG/StA/Bezger./Whg, Wiener Straße 9	-2.321.440,00	0,00	105.520,00	0,00	-2.215.920,00
Pinkafeld, HTBLA Pinkafeld, Meierhofpl. 1	-96.895,36	0,00	13.842,20	0,00	-83.053,16
Klagenfurt, Schulstandortgem., Hubertusstr. 1	-744.353,72	0,00	48.022,82	0,00	-696.330,90
Klagenfurt, Alpen Adria Uni, Universitätsstraße 65-67	-14.000.000,00	0,00	608.695,65	0,00	-13.391.304,35
9800, Spittal an der Drau, Spittal/D, BG/BRG,Zernattostr. 10		-2.992.000,00	0,00		-2.992.000,00
Klagenfurt, StA/LG/JA, Dobernigstr. 2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kötschach-Mauthen, Pol.Inspek., 390	-62.000,00	0,00	4.000,00	0,00	-58.000,00
Krems/D, BG/BRG, Rechte Kremszeile 54	-2.476.734,68	0,00	120.816,33	0,00	-2.355.918,35
Stockerau, BRG, Unter den Linden 16	-2.533.760,00	0,00	136.960,00	0,00	-2.396.800,00
Groß-Enzersdorf, Vers.Wir.BOKU, Schloßhoferstr. 31	-1.306.250,00	0,00	59.375,00	0,00	-1.246.875,00
2514 Traiskirchen, Otto Glöckel-Str. 24	-830.418,59	0,00	54.511,63	0,00	-775.906,96
2540 Bad Vöslau, Petzg. 36	-1.759.608,92	0,00	90.236,35	0,00	-1.669.372,57
St.Pölten, LGer./Bez.ger./StA, Schießstattring 6	-1.362.357,65	0,00	60.549,23	0,00	-1.301.808,42
Schwechat, BG/BRG, Ehrenbrunnung. 6	-934.438,79	0,00	50.510,20	0,00	-883.928,59
Waidhofen/Y, BHAK/BHAS, Pocksteinerstr. 3-5	-382.275,06	0,00	21.237,50	0,00	-361.037,56
Hollabrunn, HBLA f. wirt.Ber., Mühlg. 35	-1.520.910,15	0,00	92.176,37	0,00	-1.428.733,78
Gmünd/N, BG/BRG, Gymnasiumstr. 5	-1.230.000,00	0,00	60.000,00	0,00	-1.170.000,00
Wiener Neustadt, BHAK/BHAS, Ungarg. 29	-2.406.945,37	0,00	137.539,74	0,00	-2.269.405,63
Wiener Neustadt, Gend.einskdo., Str. der Gendarmerie 5	-545.062,78	0,00	41.888,57	0,00	-503.174,21
Mödling, BG/BRG, Franz Keim-Gasse 3	-956.000,00	0,00	0,00	0,00	-956.000,00
Muggendorf, Geomagn.Observat., Trafelberg	-782.608,70	0,00	43.478,26	0,00	-739.130,44
Tulln an der Donau, IFA-Forschungsinstitut Agrarbio, Konrad Lorenz Str. 20	-3.675.293,99	0,00	159.795,39	0,00	-3.515.498,60
2602, Blumau-Neurißhof, Blumau-Neurißhof, Schießst.BMI,Blumau-Neurißhof		-1.860.000,00	0,00		-1.860.000,00
Mautern/N, Ber.Baumgartnerstr., Baumgartnerstr. 1-5	-212.380,00	0,00	10.360,00	0,00	-202.020,00
4780, Schärding, Schärding, BG/BRG/BHAK,Schulstr. 3		-1.500.000,00	0,00		-1.500.000,00
Vöcklabruck, BG,BHAK,HTBLA, Schloßstr. 31a	-613.440,00	0,00	45.440,00	0,00	-568.000,00
Ried/I, Bez.-LGer./Justizanst, Bahnhofstr.54-5	-1.072.000,02	0,00	89.333,34	0,00	-982.666,68
Sattledt, Polizei Schießplatz, Sattledt	-2.000.000,00	-1.600.000,00	0,00	0,00	-3.600.000,00
Linz/D, Johannes Kepler-Uni, Altenberger Str. 69	-2.510.775,03	-31.160.000,00	326.415,96	0,00	-33.344.359,07
Wels, Ldes-Bez.ger./Justiza., Maria Theresia-Str. 12	-935.454,54	0,00	77.954,55	0,00	-857.499,99
Bad Ischl, BG/BHAK, Grazer Str. 27	-142.040,80	0,00	9.795,92	0,00	-132.244,88
St.Wolfgang/S, Inst.Erw.bildg., Bürglstein 1	-395.809,00	0,00	29.319,19	0,00	-366.489,81
4020, Linz, Linz/D, HTBLA Linz,Goethestr. 17		-4.565.000,00	0,00		-4.565.000,00
Linz/D, HTBLA Linz, Paul Hahn-Str. 4	-189.736,85	0,00	27.105,26	0,00	-162.631,59
4910, Ried im Innkreis, Ried/I, BG,Beethovenstr. 6		-1.300.000,00	0,00		-1.300.000,00
Linz/D, BG, Peuerbachstr. 3	-104.151,71	0,00	6.312,22	0,00	-97.839,49
Hallstatt, HTBLA, Lahnstr. 69	-272.122,56	0,00	12.656,86	0,00	-259.465,70
Salzburg, Amtsg.(Justizg.,Gar), Rudolfspl. 2	-31.007.984,00	0,00	1.265.632,00	0,00	-29.742.352,00
Salzburg, Alte Uni u.Unikirche, Universitätspl. 1	-17.600,00	0,00	1.600,00	0,00	-16.000,00
Saalfelden/S, Höh.Internatsch., Stocking Lichtenbergstr.	-350.000,00	0,00	20.000,00	0,00	-330.000,00
Salzburg, BRG/BORG, Akademiestr. 19	-1.728.785,11	-3.000.000,00	94.424,20	0,00	-4.634.360,91
Seekirchen/W, BG/BRG, Wallerseestr. 61-63	-209.183,68	0,00	10.204,08	0,00	-198.979,60
Salzburg, Uni, Naturwis.Fak., Hellbrunner Str. 34, 36 u.38	-189.534,34	-6.240.000,00	27.076,33	0,00	-6.402.458,01
Köflach, Bundessschulz., Piberstr. 15	-176.548,78	0,00	25.221,25	0,00	-151.327,53
Krieglglach, BFS wirtsch. Berufe, Alter Sommer 4	-384.000,00	0,00	24.000,00	0,00	-360.000,00
Graz, Uni f. Musik u. darstellende Kunst, Brandhofgasse 19	-38.831,86	0,00	1.894,24	0,00	-36.937,62
Graz, Techn.Uni, Stremayrg. 10-30	-3.102.045,11	0,00	144.281,17	0,00	-2.957.763,94
Feldbach, Bundessschulz., Pfarrg. 6	-4.956.000,00	0,00	236.000,00	0,00	-4.720.000,00
Graz, BG/BRG, Lichtenfelsg. 3-5	-5.056.110,17	0,00	235.167,91	0,00	-4.820.942,26
Graz, Techn. Uni, Kopernikusgasse 24	-69.050,34	0,00	4.315,65	0,00	-64.734,69
Gleisdorf, BG/BRG, Dr. Hermann Hornung-G. 29	-231.913,05	0,00	33.130,44	0,00	-198.782,61
8051, Graz-Gösting, Graz-Gösting, HTBLVA,Ibererstr. 15		-15.700.000,00	0,00		-15.700.000,00
Murau, Bundessschulz., Grössingstr. 7	-878.866,22	0,00	50.220,93	0,00	-828.645,29
Graz, BORG u.Pädagog.Akad., Hasnerpl. 12	-2.068.979,61	0,00	165.518,36	0,00	-1.903.461,25
Graz, Wirt.kundl.-Natkundl.BRG, Sandg. 40	-980.999,98	0,00	72.666,67	0,00	-908.333,31
Stainach, BG/BRG, Gymnasiumg. 302	-142.879,53	0,00	12.989,05	0,00	-129.890,48
Graz, Ldesger.Strfs./Justizan., Conrad von Hötendorferstr. 41	-1.708.966,65	0,00	141.988,89	0,00	-1.566.977,76
Graz, BG/BRG, Carnerigasse 30-32	-1.046.400,00	0,00	43.600,00	0,00	-1.002.800,00
Weiz, BG/BRG, Offenburger G. 23	-220.564,97	0,00	11.311,02	0,00	-209.253,95
Graz, Universität, Universitätsplatz 3	-8.820.000,00	-25.521.789,32	885.460,79	0,00	-33.456.328,53
Leoben, BG/BRG, Moserhofstraße 5	-318.768,19	0,00	13.859,49	0,00	-304.908,70
Graz, Techn.Uni, Rechbauerstr. 12	-1.724.713,46	0,00	74.987,54	0,00	-1.649.725,92
Leibnitz, BG/BRG, Wagnerstr. 6	-676.500,00	23.728,76	108.795,21	0,00	-543.976,03
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	-107.708,21	0,00	6.154,75	0,00	-101.553,46
Graz, Techn.Uni, Inffeldgasse 25	-31.644.185,10	0,00	411.123,70	0,00	-31.233.061,40
Bruck/M, BG/BRG, Keplerstr. 2	-770.484,00	0,00	59.268,00	0,00	-711.216,00
Graz, Mietwohng., Mandellstr. 11	-13.449,66	0,00	625,57	0,00	-12.824,09

	Stand am	Zuführung	Auflösung durch	Auflösung	Stand am
	01.01.2019		Zeitablauf bzw. bestimmungs-gemäße Verwendung		31.12.2019
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Graz, BG/BRG, Klusemannstr. 25	-1.188.880,00	0,00	54.040,00	0,00	-1.134.840,00
Leoben, Montanuniversität, Parkstr. 27	-2.492.914,46	-27.604,00	114.569,02	0,00	-2.405.949,44
Leoben, Justizzentrum, Dr. Hanns Groß-Straße 7-9	-5.333.273,93	0,00	422.423,86	0,00	-4.910.850,07
Graz, Technische Uni Studienzentrum, Inffeldgasse 10	-168.729,92	0,00	7.336,08	0,00	-161.393,84
Vordernber, AHZ, Hauptstraße 162	-761.583,03	0,00	39.055,54	0,00	-722.527,49
6020, Innsbruck, Innsbruck, BG/BRG,Sillg. 10		-17.200.000,00	0,00		-17.200.000,00
Innsbruck, Uni Ibk/Sportanlag., Fürstenweg 181-189c	-203.509,07	-7.743,83	30.178,98	0,00	-181.073,92
Innsbruck, Bakt. Untersuchungsanstalt, Fritz Pregl Straße 3	-27.500.000,00	0,00	550.000,00	0,00	-26.950.000,00
Innsbruck, Uni Ibk/Botan.Inst., Botanikerstraße 10	-35.340,81	0,00	2.827,26	0,00	-32.513,55
Innsbruck, Uni Ibk/Fak.Bau,Ar., Technikerstraße 9-25f	-1.084.262,67	0,00	52.890,86	0,00	-1.031.371,81
6020, Innsbruck, Innsbruck, Uni Ibk/Pathol.Inst,Müllerstr. 44		-2.700.000,00	0,00		-2.700.000,00
Innsbruck, HBLA f.wirt.Berufe, Technikerstr. 7	-64.629,41	0,00	3.314,33	0,00	-61.315,08
Obergurgl, Uni Ibk/Uni Institut, Gaisbergweg 1-7	-769,61	0,00	64,13	0,00	-705,48
Dornbirn, BG, Realschulstraße 3	-338.100,00	0,00	13.800,00	0,00	-324.300,00
Bregenz, BG, Gallusstr. 4	-39.000,00	0,00	2.000,00	0,00	-37.000,00
Feldkirch, PÄDAK-BORG/HAK-HS, Liechtensteiner Str. 33	-598.156,80	0,00	37.384,80	0,00	-560.772,00
1040, Technische Universität Wien, Karlsplatz 13	-15.340.000,00	0,00	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	-170.544,97	0,00	9.218,65	0,00	-161.326,32
1010, Universität f. angew. Kunst Wien, Oskar Kokoschka Platz 2	-15.312.000,00	0,00	638.000,00	0,00	-14.674.000,00
1010, Universität Wien, Universitätsring 1	-25.017.600,00	0,00	1.042.400,00	0,00	-23.975.200,00
1010, Justizpalast, Schmerlingpl. 1	-2.381.646,85	0,00	179.972,83	0,00	-2.201.674,02
1100, AHS/Schulgeb./Turnhalle, Laaer Berg-Str. 25-29	-73.800,00	0,00	3.600,00	0,00	-70.200,00
1080, LG/JA, Landesgerichtsstr. 9a-11	-1.373.916,67	-201.108,59	56.216,49	0,00	-1.518.808,77
1030, Uni f.Musik+darst.Kunst, Anton von Weber 1	-22.947.886,57	0,00	388.708,31	0,00	-22.559.178,26
1060, Techn.Uni Wien, Gumpendorfer St. 1A	-329.261,40	-2.720.004,17	154.610,15	0,00	-2.894.655,42
1190, Uni f.Bodenkultur, Peter Jordanstr. 82	-4.135.782,60	-7.500.000,00	6.171,94	0,00	-11.629.610,66
1090, Uni/Zahnmedizin, Sensengasse 2a	-12.116.428,80	0,00	504.851,20	0,00	-11.611.577,60
1180, Uni f.Bodenkultur, Gregor Mendel-Str. 33	-1.316.000,00	-380.000,00	72.170,21	0,00	-1.623.829,79
1030, HIB/AHS, Boerhaaveg.15/E	-316.872,00	0,00	23.472,00	0,00	-293.400,00
1160 Wien, Schuhmeierpl. 7/Possingerg. 38	-1.895.715,24	181.886,97	83.601,38	0,00	-1.630.226,89
1140, Höh.Graph.BL-u.VersuchsA, Leyserstr. 6	-935.953,55	0,00	66.853,83	0,00	-869.099,72
1140, BG/BRG, Astg. 3-9	-192.200,00	0,00	12.400,00	0,00	-179.800,00
1090, Wien, 1090, Uni/Neue Chemie,Währinger Str. 38-42		-8.000.000,00	0,00		-8.000.000,00
1190, ZAMG, Hohe Warte 38-40	-940.909,09	0,00	104.545,45	0,00	-836.363,64
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	-730.100,00	-170.000,00	36.738,78	0,00	-863.361,22
1210, Bez.ger./Bez.Pol.Komiss., Hermann Bahr-Str. 1-3	-108.440,00	0,00	5.160,00	0,00	-103.280,00
1090, Wien, 1090, Uni Wien (Josefinum),Währinger Str. 25/Van Swieten G. 3		-8.000.000,00	0,00		-8.000.000,00
1090, BPolizeidion Wien, Roßauer Lände 5	-217.000,00	0,00	14.000,00	0,00	-203.000,00
1010 Wien, Hegelg. 12/Fichteg. 3/Schellingg.11	-957.223,26	0,00	49.088,37	0,00	-908.134,89
1040, TU Wien, Karlsplatz 11	-3.460.000,00	-700.000,00	0,00	0,00	-4.160.000,00
1070, BORG, Neustiftg. 95-9	-953.035,82	0,00	61.486,18	0,00	-891.549,64
1050, Schulausweichquartier, Kriehuberg. 24-26	-180.000,00	0,00	8.000,00	0,00	-172.000,00
1210, Wien, 1210, VMU Wien,Veterinärplatz 1		-7.500.000,00	0,00		-7.500.000,00
1190, Uni f.Bodenkultur, Peter Jordan-Str. 76	-7.488.000,00	-500.000,00	332.833,33	0,00	-7.655.166,67
1030, BVT, Rennweg 93	-204.166,65	0,00	11.666,67	0,00	-192.499,98
1040, Techn.Uni, Operngasse 11	-12.925,18	0,00	1.360,55	0,00	-11.564,63
1090, Med Campus, Spitalgasse 5-9	-9.107,66	0,00	404,78	0,00	-8.702,88
1030, Science Center Arsenal, Franz-Grill-Straße 2-9	-2.302.034,33	-628.790,00	126.410,69	0,00	-2.804.413,64
1120, Polizeikaserne, Hohenbergstr. 1	-211.620,00	0,00	18.012,15	0,00	-193.607,85
	<b>-355.543.177,72</b>	<b>-151.468.424,18</b>	<b>12.363.111,02</b>	<b>0,00</b>	<b>-494.648.490,88</b>
<b>Zuschüsse der Länder</b>					
Klagenfurt, Uni, Universitätsstr. 65-67	-2.848.149,51	0,00	121.197,85	0,00	-2.726.951,66
Spittal/D, BG/BRG, Zernattostr. 10	-80.500,00	0,00	11.500,00	0,00	-69.000,00
Muggendorf, Geomagn.Observat., Trafelberg	-1.469.999,98	0,00	81.666,67	0,00	-1.388.333,31
Salzburg, Alte Uni u.Unikirche, Universitätspl. 1	-601.237,47	0,00	54.657,95	0,00	-546.579,52
Salzburg, HAK u. HASCH I/II, Johann Brunauer Straße 2	-274.320,00	0,00	20.320,00	0,00	-254.000,00
Stainach, BG/BRG, Gymnasiumg. 302	-66.880,16	0,00	6.080,01	0,00	-60.800,15
Leoben, BG/BRG, Moserhofstraße 5	-251.294,06	0,00	10.925,83	0,00	-240.368,23
Bruck/M, BG/BRG, Keplerstr. 2	-96.000,00	0,00	8.000,00	0,00	-88.000,00
Imst, BRG, Meranerstr. 13	-504.000,00	0,00	40.320,00	0,00	-463.680,00
1190, BG/BRG, Billrothstr. 73	-256.868,17	0,00	28.540,91	0,00	-228.327,26
1220, BG/BRG, Heustadelg. 4	-5.330,10	0,00	666,26	0,00	-4.663,84
Wiener Neustadt, BG, Zehnerg. 15, 15a	-599.591,24	0,00	30.748,27	0,00	-568.842,97
Tulln/D, IFA/For.inst.Agrarbiologie, Konrad Lorenz Str. 20	-780.000,00	0,00	40.000,00	0,00	-740.000,00
Linz/D, BRG, Hamerlingstraße 18	-239.255,52	0,00	12.269,51	0,00	-226.986,01
	<b>-8.073.426,21</b>	<b>0,00</b>	<b>466.893,26</b>	<b>0,00</b>	<b>-7.606.532,95</b>
<b>Zuschüsse der Gemeinden</b>					
8041 Graz-Liebenau, Kadetteng. 19	-6.191.167,65	0,00	309.558,38	0,00	-5.881.609,27
	<b>-6.191.167,65</b>	<b>0,00</b>	<b>309.558,38</b>	<b>0,00</b>	<b>-5.881.609,27</b>

	Stand am	Zuführung	Auflösung durch	Auflösung	Stand am
	01.01.2019		Zeitablauf bzw. bestimmungs-gemäße Verwendung		31.12.2019
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Sonstige</b>					
<b>Investitionszuschüsse</b>					
Eisenstadt, JZ, Wiener Straße 9 u. 9a	-621.476,82	0,00	28.248,95	0,00	-593.227,87
Neusiedl/S, BG/BRG Neusiedl, Bundesschulstr. 3	-312.260,26	0,00	17.347,79	0,00	-294.912,47
Güssing, Kaserne, Kasernenstraße 1	-32.849,26	0,00	1.684,58	0,00	-31.164,68
Klagenfurt, Uni, Universitätsstr. 65-67	-449.445,95	0,00	19.125,36	0,00	-430.320,59
Ossiach, Forstl.Ausbildungsst., Dorf 21	-77.500,00	0,00	5.000,00	0,00	-72.500,00
Krems/D, BHAK,HAS,HBLA Touris., Langenloiserstrasse 22	-116.000,00	0,00	8.000,00	0,00	-108.000,00
Wiener Neustadt, Turnsäle BORG, Herreng. 27	-348.347,17	0,00	22.474,01	0,00	-325.873,16
Bad Vöslau, HBLA f.Forstwirt., Petzg. 36	-176.091,16	0,00	9.267,96	0,00	-166.823,20
Wiener Neustadt, BHAK/BHAS, Ungarg. 29	-39.702,78	0,00	2.268,74	0,00	-37.434,04
Wels, HTBLA u.HBLA f.w.Berufe, Fischerg. 30-32	-64.273,16	0,00	3.135,28	0,00	-61.137,88
Ried/I, Bez.-,LGer./Justizanst, Bahnhofstr.54-5	-173.499,65	0,00	12.159,45	0,00	-161.340,20
St.Florian, HBLA, Fernbach 37	-14.361,69	0,00	1.148,94	0,00	-13.212,75
Braunau/I, BHAK/BHAS, Raitfeldstr. 3	-328.581,30	0,00	19.914,02	0,00	-308.667,28
Linz/D, Johannes Kepler-Uni, Altenberger Str. 69	-20.390.536,00	0,00	1.234.303,08	0,00	-19.156.232,92
Hallstatt, HTBLA, Lahnstr. 69	-2.416.158,71	88.466,78	119.368,82	0,00	-2.208.323,11
Salzburg, HTBLA, Itzlinger Hauptstr. 30-32	-233.341,48	0,00	12.963,42	0,00	-220.378,06
Radstadt, Schloß Tandaller, Tandallerstr. 1	-8.600,00	0,00	400,00	0,00	-8.200,00
Salzburg, BRG/BORG, Akademiestr. 19-25	-93.887,24	0,00	5.215,96	0,00	-88.671,28
Unipark Nonntal, Erzabt Klotz-Straße 1	-126.587,56	0,00	7.233,57	0,00	-119.353,99
Salzburg, Uni, Naturwis.Fak., Hellbrunner Str. 34, 36 u. 38	-97.925,96	0,00	7.253,77	0,00	-90.672,19
Graz, Uni Musik u.darst.Kunst, Brandhofg. 19	-2.746.426,12	0,00	133.972,01	0,00	-2.612.454,11
Graz, BORG u.Pädagog.Akad., Hasnerpl. 12	-1.187,99	0,00	95,04	0,00	-1.092,95
Graz, Wirt.kundl.-Natkundl.BRG, Sandg. 40	-13.890,44	0,00	817,08	0,00	-13.073,36
Graz, Ldesger.Strfs./Justizan., Conrad von Hötendorferstr. 41	-351.036,86	0,00	29.253,07	0,00	-321.783,79
Graz, Uni, Universitätspl. 3	-7.805.816,72	0,00	407.046,15	0,00	-7.398.770,57
Mariazell, Schullandheim, Erzherzog Johann Weg 21	-1.193,89	0,00	61,23	0,00	-1.132,66
Graz, Uni Musik u.darst.Kunst, Lichtenfelsg. 1	-636.044,21	0,00	43.865,12	0,00	-592.179,09
Graz, Uni, Mozartg. 14	-456.941,16	0,00	35.149,32	0,00	-421.791,84
Bruck/M, HLA f.Forstwirtschaft, Dr. Theodor Körner Str. 44	-6.428,35	0,00	367,33	0,00	-6.061,02
Graz, Techn.Uni, Inffeldgasse 25	-2.559.184,80	-2.498.429,00	101.877,56	0,00	-4.955.736,24
Graz, Mietwohng., Mandellstr. 13/15	-40.476,16	0,00	2.023,81	0,00	-38.452,35
Graz, Mietwohng., Mandellstr. 9	-18.445,28	0,00	479,10	0,00	-17.966,18
Graz, Mietwohng., Mandellstr. 11	-26.965,65	0,00	1.586,21	0,00	-25.379,44
Graz, Med Campus, Neue Stiftungtalstr. 6	-1.250.000,00	0,00	0,00	0,00	-1.250.000,00
Innsbruck, Uni Ibk/Sportanlag., Fürstenweg 181-189c	-366.066,65	1.988,76	27.982,56	0,00	-336.095,33
Innsbruck, Uni Ibk/Botan.Inst., Botanikerstr. 1	-345.840,02	0,00	30.133,34	0,00	-315.706,68
6020 Innsbruck, Technikerstraße 9-25f	-1.118.000,00	10.724,84	51.501,17	0,00	-1.055.773,99
Innsbruck, Uni Ibk/Anatom.Inst, Müllerstr. 59	-3.208,39	0,00	458,34	0,00	-2.750,05
Innsbruck, Uni Ibk/Hauptg./Bib, Innrain 50-52a	-5.861.916,78	0,00	378.188,18	0,00	-5.483.728,60
Obergurgl, Uni Ibk./Uni Inst., Gaisbergweg 1 - 7	-232.800,00	0,00	19.400,00	0,00	-213.400,00
Imst, Bauplatz f.HTBLA, Brennbichl	-60.150,17	0,00	40.100,11	0,00	-20.050,06
1120, HBLFA, Jägerhausgasse 77	-48.423,65	0,00	3.339,56	0,00	-45.084,09
1010, Uni f.Musik+darst.Kunst, Seilerstätte 26	-2.790.000,00	0,00	155.000,00	0,00	-2.635.000,00
1010, Uni Wien/Hauptg., Dr. Karl Lueger Ring 1	-2.171.712,31	0,00	102.968,50	0,00	-2.068.743,81
1010, Justizpalast, Schmerlingpl. 1	-1.508.297,11	0,00	116.022,85	0,00	-1.392.274,26
1050, HBLUV f.Textilindustrie, Spengerg. 18-20	-615.600,00	0,00	34.200,00	0,00	-581.400,00
1030, Uni f.Musik+darst.Kunst, Anton von Weber Platz 1	-856.069,77	0,00	45.243,08	0,00	-810.826,69
1090, UNI Wien, Hernalser Gürtel 28	-44.285,43	0,00	12.652,98	0,00	-31.632,45
1060, Techn.Uni Wien, Gumpendorfer Str. 1A	-3.538.479,20	2.167,96	199.195,67	0,00	-3.337.115,57
1090, Uni/Zahnmedizin, Van Swieten-G. 1	-6.135.965,80	0,00	371.876,72	0,00	-5.764.089,08
1180 Wien, Gregor Mendel-Str. 33	-7.110.000,00	0,00	316.000,00	0,00	-6.794.000,00
1090, UNI/Theoriegebäude, Währinger Str. 29-31	-568.800,00	0,00	31.600,00	0,00	-537.200,00
1160, BEV, Arltg. 35	-214.167,05	0,00	11.898,17	0,00	-202.268,88
1020, Akad.d.bild.Künste, Böcklinstr. 1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1030, HIB/AHS, Boerhaaveg.15/E	-91.375,76	0,00	6.768,57	0,00	-84.607,19
1090 Wien, Uni/Neue Chemie, Währinger Str. 38-42	-204.676,64	0,00	11.695,81	0,00	-192.980,83
1190, BG/BRG, Billrothstr. 73	-54.284,20	0,00	6.031,58	0,00	-48.252,62
1020, Prater südlicher Teil, Prater südliche	-16.500,00	0,00	1.000,00	0,00	-15.500,00
1210, Versuchsgart. Uni f.BoKu, Gerasdorfer Str. 105	-70.533,13	0,00	3.526,66	0,00	-67.006,47
1070, Akad.bild.Künste/Mietwhg, Karl Schweighofergasse 3	-165.067,79	0,00	8.465,01	0,00	-156.602,78
1210, VMU Wien, Veterinärplatz 1	-140.000,00	0,00	70.000,00	0,00	-70.000,00
1220 Wien, AHS, Contiweg 1	-14.069,96	0,00	852,72	0,00	-13.217,24
1040, TU-W/Mietwhg., Wiedner Hauptstraße 7	-437.400,00	0,00	32.400,00	0,00	-405.000,00
1150, Univ.sportz., Auf der Schmelz 6	-660.947,38	0,00	94.421,05	0,00	-566.526,33
1040, Techn.Uni, Operngasse 11	-76.875,01	0,00	17.083,34	0,00	-59.791,67
1220, Bildungsstandort Seestadt, Hannah Arendt Platz 8	-179.400,00	0,00	7.800,00	0,00	-171.600,00
1010, Universität f. Angew., Georg Coch Platz 2	0,00	-4.166.666,67	0,00	0,00	-4.166.666,67
	<b>-77.736.375,98</b>	<b>-6.561.747,33</b>	<b>4.500.912,70</b>	<b>0,00</b>	<b>-79.797.210,61</b>
	<b>-447.544.147,56</b>	<b>-158.030.171,51</b>	<b>17.640.475,36</b>	<b>0,00</b>	<b>-587.933.843,71</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:

- MMag. Thomas Schmid (Vorsitzender) (ab 13.06.2019)
- Christine Marek (Stellvertretende Vorsitzende)
- Ing. Wolfgang Hesoun
- MMag. Elisabeth Gruber
- Mag. Markus Neurauter
- DI Bernhard Perner (ab 13.06.2019)
- Thomas Rasch (BR)
- Daniela Böckl (BR)
- Maximilian Kucharsch (BR) (ab 19.06.2019)

### 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	2019	1.268.567.187,41	64.243.918,57
BIG Beteiligungs GmbH, Wien	100,00	2019	420.434.957,22	15.393.794,90
"Muthgasse 18" Liegenschafts- verwertung GmbH, Wien	99,00	2019	22.135.356,36	2.074.054,86
ICT Technologiepark Errichtungs- und Verwertungs GmbH, Wien	99,00	2019	7.577.397,77	577.381,44
Institutsgebäude Sensengasse 1-3 GmbH, Wien	99,00	2019	6.772.601,62	598.251,50
OIC - Open Innovation Center GmbH	50,00	2019	6.363.568,53	-364.505,49
Kolingasse 16 Beteiligungs- verwaltung GmbH	100,00	2019	11.661.250,87	-256.227,64
BIG AD eins GmbH	100,00	2019	33.419,36	-1.580,64
BIG AD zwei GmbH	100,00	2019	33.419,36	-1.580,64

### 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	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
OIC - Open Innovation Center GmbH	50,00	2018	5.478.074,02	-57.766,95



# **LAGEBERICHT**

## **für das Geschäftsjahr 2019**

Wien, 9. März 2020

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Unternehmensstruktur .....</b>	<b>37</b>
1.1	Leistungsbild und Geschäftsfelder .....	37
1.2	Portfolio .....	37
1.3	Ziele und Strategie .....	38
<b>2</b>	<b>Wirtschaftliches Umfeld .....</b>	<b>41</b>
<b>3</b>	<b>Geschäfts- und Ergebnisentwicklung .....</b>	<b>43</b>
3.1	Vermietung von Liegenschaften .....	43
3.1.1	Mieterlöse .....	43
3.1.2	Betriebskosten .....	43
3.2	An- und Verkäufe, Instandhaltung und Mieterinvestitionen .....	44
3.2.1	Ankäufe .....	44
3.2.2	Verkäufe .....	44
3.2.3	Instandhaltung .....	44
3.2.4	Mieterinvestitionen .....	45
3.3	Investitionen .....	45
3.4	Beteiligungen .....	45
3.5	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage .....	46
3.5.1	Entwicklung der Ertragslage .....	46
3.5.2	Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage .....	47
3.5.3	Cashflow .....	48
3.5.4	Finanzierungen .....	48
<b>4</b>	<b>Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens .....</b>	<b>50</b>
<b>5</b>	<b>Risikobericht .....</b>	<b>51</b>
5.1	Wesentliche Risiken .....	52
5.1.1	Immobilienbewertungsrisiko .....	52
5.1.2	Investitionsrisiko .....	52
5.1.3	Vermietungsrisiko .....	53
5.1.4	Konzentrationsrisiko .....	53
5.1.5	Partnerrisiken .....	53
5.1.6	Nachschussverpflichtungen .....	53
5.1.7	Finanzielle Risiken und Einsatz von Finanzinstrumenten .....	54

5.2	Internes Kontrollsystem .....	56
5.2.1	Kontrollumfeld und Maßnahmen .....	56
5.2.2	Überwachung .....	56
<b>6</b>	<b>Corporate Governance .....</b>	<b>57</b>
6.1	Freiwilliges Bekenntnis zum Österreichischen Corporate Governance Kodex.....	57
6.2	Compliance und Unternehmenswerte .....	57
6.3	Korruptionsprävention und Umgang mit Interessenkonflikten .....	58
<b>7</b>	<b>Nichtfinanzieller Bericht .....</b>	<b>58</b>
<b>8</b>	<b>Forschung und Entwicklung.....</b>	<b>58</b>
8.1	Lern- und Lebensqualität durch besseres Raumklima.....	58
8.1.1	GrünPlusSchule und GrüneZukunftSchulen .....	58
8.1.2	Grüne Selbstbauwand .....	59
8.2	Towards Net Zero Energy Public Communities .....	59
<b>9</b>	<b>Ereignisse nach dem Bilanzstichtag .....</b>	<b>60</b>
<b>10</b>	<b>Sonstiges.....</b>	<b>60</b>
10.1	Zweigniederlassungen .....	60

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

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

## **1 UNTERNEHMENSSTRUKTUR**

Die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (BIG) ist vornehmlich auf die Errichtung und Vermietung von Immobilien spezialisiert.

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

Das Portfolio der BIG besteht, derzeit mit Ausnahme des Austrian Cultural Forum in New York und der Botschaft in Bern, ausschließlich aus Objekten in Österreich und gliedert sich in die portfoliosteuernden Unternehmensbereiche Schulen (UBS), Universitäten (UBU) und Spezialimmobilien (UBSP). Das umfangreiche Dienstleistungsangebot der Organisationseinheit Objekt & Facility Management (OFM) rundet das breitgefächerte Spektrum entlang der immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette der BIG ab.

### **1.1 Leistungsbild und Geschäftsfelder**

---

Die BIG ist die größte Immobilieneigentümerin in den Bereichen Bildung und Sicherheit in Österreich. Sie nimmt ihre Eigentümerverantwortung für ihre 1.446 Liegenschaften umfassend und aktiv wahr. Professionelles Portfoliomanagement, Assetmanagement und Baumanagement sowie das Zusammenspiel dieser Bereiche sind entscheidende Erfolgsfaktoren für das Unternehmen. Diese umfassen, neben der Erarbeitung und laufenden Optimierung der Objektstrategie, der Akquisition von Neuverträgen und der Ertragsoptimierung, auch die Betreuung von Bestandskunden und die Umsetzung von Baumaßnahmen – sowohl bei Neubau- und Generalsanierungsprojekten als auch im Bereich der Instandhaltung.

Im Fokus der BIG stehen eine breit gefächerte Beratung, Betreuung und Begleitung ihrer Mieter und Nutzerinnen entlang des gesamten Lebenszyklus einer Immobilie. Dies reicht von der Konzeption eines Projekts über die Planungs- und Bauabwicklung bis hin zur umfassenden Bewirtschaftung und Verwertung der Gebäude.

### **1.2 Portfolio**

---

Das Portfolio der BIG umfasst 1.446 Liegenschaften (Vorjahr: 1.492) mit rund 5,4 Mio. m<sup>2</sup> (Vorjahr: 5,4 Mio. m<sup>2</sup>) vermietbarer Fläche (auf Basis der Mietverträge) und repräsentiert einen Wert (Fair Value) per 31. Dezember 2019 von rund EUR 9,5 Mrd. (Vorjahr: EUR 9,3 Mrd.). Die geringere Anzahl der Liegenschaften ergibt sich hauptsächlich aus Kleingartenverkäufen. Insgesamt sind 99,8 % des vermietbaren Liegenschaftsbestandes der BIG vermietet.

Das Portfolio gliedert sich wie folgt:

<b>Anzahl Liegenschaften nach Unternehmensbereichen</b>	
Schulen	408
Universitäten	202
Spezialimmobilien	836
<b>Gesamt</b>	<b>1.446</b>

<b>Vermietbare Fläche nach Unternehmensbereichen</b>	
Schulen	2,9 Mio. m <sup>2</sup>
Universitäten	1,9 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 4,3 Mrd.
Universitäten	EUR 4,1 Mrd.
Spezialimmobilien	EUR 1,2 Mrd.
<b>Gesamt</b>	<b>EUR 9,5 Mrd.</b>

### 1.3 Ziele und Strategie

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

Durch die Übertragung in das Eigentum der ÖBAG wird die wirtschaftliche Ausrichtung der BIG nicht nur bestätigt, sondern klar gestärkt. Die ÖBAG unterstützt das Unternehmen dabei, den Weg des Wachstums und der Wertsteigerung des Immobilienportfolios fortzuführen.

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

Das Marktumfeld der BIG ist geprägt durch den Raumbedarf der großen Mietergruppen (beispielsweise der Universitäten) und deren Wachstum sowie durch die Budgetpolitik des Bundes und den intensiven Wettbewerb privater Anbieter um Kunden aus dem öffentlichen Bereich. Gleichzeitig steigen und verändern sich die Anforderungen an die Produkt- und Leistungsbereiche der BIG. Wesentliche Zielsetzungen der kommenden Jahre sind die Sicherung und der Ausbau der Marktposition in den jeweiligen Kernbereichen sowie die Stärkung und der Ausbau von Kooperationen, strategischen Partnerschaften und Drittgeschäften. Dies betrifft vor allem die kontinuierliche Weiterentwicklung der universitären und schulischen Infrastruktur sowie den Sicherheitssektor.

### **Fokus auf flexible Individuallösungen**

Um auch künftig als führender Anbieter im Immobiliensektor wahrgenommen zu werden, arbeitet die BIG konsequent an der Verbesserung und 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.

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

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

### **Vorreiter beim Thema Nachhaltigkeit**

Nachhaltigkeit ganzheitlich zu betrachten und dabei eine Vorreiterrolle innerhalb der Immobilienwirtschaft einzunehmen, ist und bleibt integraler Bestandteil der Ausrichtung des Unternehmens. Die klare Zielsetzung hinsichtlich nachhaltig und energieeffizient gebauter und bewirtschafteter Gebäude in allen Unternehmensbereichen zeigt sich im breitgefächerten 10-Punkte-Klimaschutzprogramm der BIG. Insbesondere hervorzuheben ist dabei die unternehmensintern definierten Nachhaltigen Mindeststandards, die deutlich über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen und bei allen Neubauten und Generalsanierungen, zum Tragen kommt. Details zu den umgesetzten und bereits initiierten Maßnahmen werden ausführlich im Nichtfinanziellen Bericht 2019 beschrieben, der dem Geschäftsbericht 2019 beigelegt ist.

### **Investitionen in Bildungsraum**

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

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

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

### **Investitionen in die Sicherheitsinfrastruktur**

Die BIG nimmt auch bei den gesellschaftlich relevanten Themen der Inneren Sicherheit und Justiz eine verantwortungsvolle Aufgabe wahr. Der steigende Bedarf an Schulung und Weiterbildung bei der Polizei wird mit einem österreichweiten Programm zur Errichtung von Einsatztrainings- und Bildungszentren des Bundesministeriums für Inneres (BMI) abgesichert, in dessen Rahmen die BIG für mehrere Projekte verantwortlich zeichnet. Um einen modernen Strafvollzug sicherzustellen und dem wachsenden Bedarf an zeitgemäßen Haftplätzen gerecht zu werden, investiert die BIG für das Bundesministerium für Justiz (vormals Bundesministerium für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz (BMVRDJ)) in substanzielle Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen der österreichischen Justizanstalten. Neben Investitionen in eigene Liegenschaften, spielen auch Dienstleistungen für die Ministerien auf der einen Seite und andererseits auf dem Drittmarkt eine wachsende Rolle. Die umfangreiche Expertise mit Spezialbauten, die Wahrnehmung als seriöser Partner und das breit aufgestellte Angebot an Baudienstleistungen der BIG schlagen sich in der zunehmenden Beauftragung bei Fremdliegenschaften nieder.

### **Unternehmenssteuerung und Teilhabe**

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

## 2 WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

### **Stabilisierung der Wirtschaftslage nach konjunktureller Abschwächung**

Nach einer Phase der Hochkonjunktur schwächte sich das Wachstum der österreichischen Volkswirtschaft seit dem Frühjahr 2018 spürbar ab und stabilisierte sich seit Jahresmitte 2019 wieder. Das BIP-Wachstum in Österreich ist 2019 gegenüber 2018 von 2,4 % auf 1,7 %\* (reales BIP) gesunken. Grund für diesen Rückgang war die Abschwächung des Exportwachstums, wobei die solide Binnennachfrage und ein überdurchschnittliches Wachstum des Dienstleistungssektors weiterhin für einen positiven Wert sorgen. Die Eurozone weist im Vergleich dazu einen geringeren Wert des realen BIP-Wachstums von 1,1 %\* für 2019 auf. Das weltweite reale BIP-Wachstum sank von 3,6 % im Jahr 2018 auf 2,9 %\*. Laut OECD-Prognose wird der Wert 2020 ebenso 2,9 %\* betragen und ist damit so gering wie seit der Finanzkrise 2008 nicht mehr.

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

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

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

### **Öffentlicher Sektor als Impulsgeber**

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

Ziel der Bundesregierung ist es, das Angebot der ganztägigen Betreuung an öffentlichen und mit dem Öffentlichkeitsrecht ausgestatteten Schulen weiter auszubauen. Daraus ergeben sich neue Anforderungen an die räumliche Gestaltung der Schulen, die durch eine heterogene demografische Entwicklung noch verstärkt werden. Während beispielsweise im städtischen Bereich der Raumbedarf steigt, stagnieren die Schülerzahlen in schwächer besiedelten Regionen beziehungsweise sind sogar rückläufig.

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

Aufgrund der Krisenregionen im Nahen Osten und der dadurch in den letzten Jahren verstärkten Entwicklung der Migration stieg auch die innerpolitische Forderung nach mehr Sicherheit. Im aktuellen Regierungsprogramm 2020 bis 2024 wird dieser Entwicklung Rechnung getragen. Aus Plänen wie der Schaffung von verbesserten Rahmenbedingungen für die Polizei – worunter auch die Fortführung der Immobilien- und Ausrüstungsoffensive mit Schwerpunkt auf zukünftige Herausforderungen fällt – können sich mögliche Effekte für die BIG ergeben.

Ebenso nehmen die Themen Umwelt- und Klimaschutz sowie Ressourcen- und Energieeffizienz einen hohen Stellenwert im Regierungsprogramm ein. Die BIG, als eine der größten Liegenschaftseigentümerinnen des Landes, hat unabhängig davon bereits begonnen, ihren Gebäudebestand und ihre Neubauten hinsichtlich eines raschen Ausstiegs aus allen fossilen Energieträgern unter gleichzeitiger Erhöhung der erneuerbaren Energien zukunftsfähig zu machen. Darüber hinaus strebt die BIG danach, zur Reduktion der Treibhausgasemissionen (vor allem CO<sup>2</sup>) und des Ressourcenverbrauchs beizutragen.

### **Entwicklungen des österreichischen Immobilienmarktes**

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

\* Prognosewerte

### 3 GESCHÄFTS- UND ERGEBNISENTWICKLUNG

#### 3.1 Vermietung von Liegenschaften

##### 3.1.1 Mieterlöse

Das Mietaufkommen erhöhte sich im Jahr 2019 auf rund EUR 702,2 Mio. (Vorjahr: EUR 694,3 Mio.). Damit konnten die Mieterlöse um EUR 7,9 Mio. gesteigert werden. Mietzuwächse sind im Wesentlichen auf Projektfertigstellungen und Neuvermietungen (EUR +12,3 Mio.), sowie Indexanpassungen (EUR +4,7 Mio.) zurückzuführen. Dem gegenüber stehen Mietreduktionen aufgrund von Flächenkorrekturen (EUR -3,7 Mio.) und sonstigen Mietanpassungen (EUR -5,4 Mio.).

Mietaufkommen	2019	2018
Schulen	EUR 343,3 Mio.	EUR 343,5 Mio.
Universitäten	EUR 273,8 Mio.	EUR 266,3 Mio.
Spezialimmobilien	EUR 85,1 Mio.	EUR 84,5 Mio.
<b>Gesamt</b>	<b>EUR 702,2 Mio.</b>	<b>EUR 694,3 Mio.</b>

##### 3.1.2 Betriebskosten

In der Position "Betriebskostenerlöse" in Höhe von EUR 80,6 Mio. (Vorjahr: EUR 78,2 Mio.) sind neben den verrechenbaren Betriebskosten von rund EUR 57,0 Mio. (Vorjahr: EUR 54,8 Mio.), die auch Nachverrechnungen aus Vorjahren umfassen und zu einem überwiegenden Teil einen Durchlaufposten darstellen, Honorare für Hausverwaltung von rund EUR 19,6 Mio. (Vorjahr: EUR 20,0 Mio.) und Facility-Service-Leistungen von rund EUR 4,0 Mio. (Vorjahr: EUR 3,4 Mio.) enthalten.

Hausverwaltungsdienstleistungen und Facility-Service-Leistungen werden nicht nur gegenüber Mietern der BIG, sondern auch konzernintern als Dienstleistung gegenüber Tochtergesellschaften 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 2019 sind hierfür an Hausverwaltungsdienstleistungen EUR 7,0 Mio. (Vorjahr: EUR 7,1 Mio.) und an Facility-Service-Leistungen EUR 9,9 Mio. (Vorjahr: EUR 8,6 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 für ihr weiteres 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 82,7 Mio. (exklusive Erwerbsnebenkosten und Anlagenkäufe) erworben, unter anderem eine Büroliegenschaft im 9. Wiener Gemeindebezirk für den Bestand und Entwicklungs- und Erweiterungsflächen für Schulen im 18. Wiener Gemeindebezirk sowie in Gänserndorf.

### **3.2.2 Verkäufe**

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

Im Jahr 2019 wurden Verkäufe mit einem Gesamtvolumen von insgesamt EUR 10,6 Mio. (exklusive Nebenkosten und Anlagenverkäufe) durchgeführt. Neben den vorgenannten Portfoliobereinigungen und Kleingartenverkäufen wurden Flächen an die Wien 3420 Aspern Development AG übertragen sowie ein Schulbauplatz im 3. Wiener Gemeindebezirk an die Stadt Wien verkauft.

### **3.2.3 Instandhaltung**

Generelles Ziel der BIG ist es, das Kernportfolio laufend und werterhaltend instand zu halten, um damit einen Instandhaltungsrückstau zu verhindern sowie die Zufriedenheit der Mieter zu gewährleisten. Bei Objekten, die vor einem Verkauf stehen oder in naher Zukunft grundlegend saniert werden sollen (z.B. erwartete Mieterwechsel, Leerstände), werden nur unbedingt erforderliche Maßnahmen gesetzt. Schwerpunkte der Instandhaltung werden derzeit im Bereich der Gebäudesicherheit, beispielsweise Brandschutz und auch in der Herstellung von Barrierefreiheit gesetzt. Ein weiterer Fokus liegt auf der Sanierung von leerstehenden Einheiten zur raschen Neuvermietung.

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

Insgesamt wurden im Jahr 2019 EUR 122,8 Mio. (Vorjahr: EUR 124,8 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	2019	2018
Schulen	EUR 59,6 Mio.	EUR 61,5 Mio.
Universitäten	EUR 52,3 Mio.	EUR 51,3 Mio.
Spezialimmobilien	EUR 10,8 Mio.	EUR 12,0 Mio.
<b>Gesamt</b>	<b>EUR 122,8 Mio.</b>	<b>EUR 124,8 Mio.</b>

### 3.2.4 Mieterinvestitionen

Die BIG wickelte als Dienstleister im Jahr 2019 Mieterinvestitionen in Höhe von EUR 75,3 Mio. (Vorjahr: EUR 54,8 Mio.) ab.

### 3.3 Investitionen

Das Investitionsvolumen der BIG in Sachanlagen belief sich im Jahr 2019 auf insgesamt EUR 397,9 Mio. (Vorjahr: EUR 298,0 Mio.). Davon entfielen EUR 394,9 Mio. (Vorjahr: EUR 290,6 Mio.) auf Neubau- und Sanierungsprojekte und EUR 1,9 Mio. (Vorjahr EUR 6,6 Mio.) auf Liegenschaftszugänge und Anlagenankäufe. Darüber hinaus erfolgten Investitionen in Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Mieteinbauten in Höhe von EUR 1,1 Mio. (Vorjahr: EUR 0,8 Mio.).

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

### 3.4 Beteiligungen

Die BIG hält insgesamt neun Beteiligungen. In der mit Abstand umsatzstärksten Tochter, der ARE Austrian Real Estate GmbH (ARE), werden die marktgängigen Büroobjekte, Wohn- und Gewerbeimmobilien bewirtschaftet.

### 3.5 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

#### 3.5.1 Entwicklung der Ertragslage

	2019	2018
<b>Umsatzerlöse</b>	EUR 892,0 Mio.	EUR 850,1 Mio.
<b>Betriebsergebnis</b>	EUR 287,7 Mio.	EUR 278,3 Mio.
<b>Jahresüberschuss</b>	EUR 221,7 Mio.	EUR 206,8 Mio.
<b>Ergebnis vor Steuern zuzüglich Zinsaufwand</b>	EUR 368,0 Mio.	EUR 355,1 Mio.
<b>Umsatzrentabilität (Return on Sales – ROS)</b> $\frac{\text{Ergebnis vor Steuern + Zinsaufwand}}{\text{Umsatz}}$	41,3 %	41,8 %
<b>Eigenkapitalrentabilität (Return on Equity – ROE)</b> $\frac{\text{Ergebnis vor Steuern}}{\text{durchschnittliches Eigenkapital}}$	26,6 %	21,7 %
<b>Gesamtkapitalrentabilität (Return on Investment – ROI)</b> $\frac{\text{Ergebnis vor Steuern + Zinsaufwand}}{\text{durchschnittliches Gesamtkapital}}$	6,1 %	6,1 %

Im Geschäftsjahr 2019 konnten Umsatzerlöse von EUR 892,0 Mio. erzielt werden, das ist eine Steigerung um EUR 41,9 Mio. gegenüber dem Vorjahreswert. Ausschlaggebend dafür waren vor allem ergebnisneutrale Weiterverrechnungen aus dem Titel Mieterinvestitionen und Betriebskosten (EUR +30,2 Mio.) sowie höhere Mieterlöse (EUR +7,9 Mio.).

Das Betriebsergebnis stieg gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahres um EUR 9,4 Mio., dabei konnten höhere Aufwendungen insbesondere aufgrund höherer Abschreibungen (EUR -6,5 Mio.) durch höhere Mieterlöse (EUR +7,9 Mio.) kompensiert werden. Ebenfalls positiv wirkten sich geringere Sachkosten (EUR +4,1 Mio.), sowie geringe Drohverlustrückstellungen (EUR +4,1 Mio.) aus.

Das Ergebnis vor Steuern lag mit EUR 281,9 Mio. um EUR 21,3 Mio. über dem Vorjahresergebnis. Ausschlaggebend dafür ist neben dem höheren Betriebsergebnis (EUR +9,4 Mio.) der geringere Finanzaufwand (EUR +11,8 Mio.), der aus einem geringeren Zinsaufwand (EUR +8,3 Mio.), geringeren Anleihebegebungskosten (EUR +1,3 Mio.) sowie einem geringeren Nachbesserungsaufwand (EUR +1,8 Mio.) resultierte. Darüber hinaus kam es aufgrund einer Neubewertung des Campus WU Beteiligungsansatzes zu einer geringeren Abwertung (EUR +7,9 Mio.), und durch die Umstrukturierung der Gesellschaft Kolingasse wurden stille Reserven aufgedeckt (EUR +1,3 Mio.). Dem gegenüber kam es zu einer geringeren Gewinnausschüttung aus der Tochtergesellschaft ARE (EUR -8,3 Mio.).

Im Einklang mit dieser Entwicklung erhöhte sich der Jahresüberschuss in Höhe von EUR 221,7 Mio. gegenüber dem Vorjahr um EUR 15,0 Mio.

Die Umsatzrentabilität lag mit 41,3 % annähernd auf Niveau des Vorjahres.

Aufgrund des höheren Ergebnisses kam es bei geringerem, durchschnittlichen Kapital zu einem Anstieg der Eigenkapitalrentabilität von 21,7 % auf 26,6 %. Dem gegenüber zeigt die Gesamtkapitalrentabilität mit 6,1 % aufgrund des höheren durchschnittlichen Kapitals keine Veränderung gegenüber dem Vorjahr.

### 3.5.2 Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage

	2019	2018
<b>Nettoverschuldung (Net Debt)</b> verzinsliches Fremdkapital – flüssige Mittel <hr/> = Nettoverschuldung	EUR 3.437,4 Mio.	EUR 3.391,9 Mio.
<b>Eigenkapitalquote</b> <hr/> Eigenkapital <hr/> Gesamtkapital	16,8 %	18,6 %
<b>Nettoverschuldungsgrad</b> <hr/> Nettoverschuldung <hr/> Eigenkapital	336,1 %	309,0 %

Das gesamte Finanzierungsvolumen der BIG belief sich zum Stichtag 31. Dezember 2019 auf EUR 3.431,70 Mio., was einem geringen Anstieg von rund EUR 30 Mio. im Vergleich zum Vorjahr (EUR 3.402,70 Mio.) entspricht. Höhere Casherfordernisse führten zu einem Anstieg der Nettoverschuldung im Vergleich zum Vorjahr um EUR 45,5 Mio. auf EUR 3.437,4 Mio.

Aufgrund der erfolgten Gewinnausschüttungen kam es zu einer Verringerung der Eigenkapitalquote von 18,6 % auf 16,8 %.

Bedingt durch die höhere Nettoverschuldung bei gleichzeitig sinkendem Eigenkapital stieg auch der Nettoverschuldungsgrad gegenüber dem Vorjahr auf 336,1 %.

### 3.5.3 Cashflow

	2019	2018
<b>Cashflow aus dem operativen Bereich</b>	EUR 514,8 Mio.	EUR 410,8 Mio.
<b>Cashflow aus Investitionsaktivitäten</b>	EUR -422,1 Mio.	EUR -307,5 Mio.
<b>Cashflow aus Finanzierungsaktivitäten</b>	EUR -108,9 Mio.	EUR -83,1 Mio.
<b>Veränderung der liquiden Mittel</b>	EUR -16,2 Mio.	EUR 20,2 Mio.

Der Cashflow aus dem operativen Bereich lag 2019 mit EUR 514,8 Mio. um EUR 104,0 Mio. über dem Wert des Vorjahres und resultiert im Wesentlichen aus dem geringeren Cash-Bedarf der ARE (+157,4 Mio.). Darüber hinaus kam es unter anderem zu Veränderungen in den erhaltenen Anzahlungen (-36,1 Mio.) sowie zu höheren KÖST Auszahlungen (-15,7 Mio.).

Die Auszahlungen für Investitionen haben sich um EUR 114,7 Mio. erhöht. Dies ist im Wesentlichen auf die Vergabe eines konzerninternen Darlehens (EUR -76,6 Mio.) sowie eines Zuschusses an die Gesellschaft Kolingasse (EUR -8,6 Mio.) zurückzuführen. Weiters kam es zu höheren Auszahlungen für Zugänge zum Sachanlagevermögen (EUR -53,4 Mio.) und Ausleihungen (EUR -4,0 Mio.). Dem gegenüber stehen höhere Einzahlungen insbesondere für Investitionszuschüsse (EUR 12,0 Mio.) und Verkäufe (EUR 6,5 Mio.), sowie geringere Nachbesserungszahlungen (EUR 10,3 Mio.).

Im Cashflow aus Finanzierungsaktivitäten ist eine Dividendenzahlung an den Eigentümer von EUR -200,0 Mio. (Vorjahr: EUR -230,1 Mio.) enthalten. Dies konnte im Ausmaß von EUR 92,7 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 Bereitstellung ausreichender kurz-, mittel- und langfristiger Liquidität zur Bestandssicherung des Unternehmens erfolgt in Form einer Portfoliofinanzierung. Gemäß dem langfristigen Charakter von Immobilieninvestitionen und Mietverträgen wird auch auf der Finanzierungsseite eine vergleichbare Langfristigkeit angestrebt.

Die Deckung des mittel- bis langfristigen Finanzierungsbedarfes erfolgte in Form von Emissionen (Anleihen und Privatplatzierungen) auf Basis des mit EUR 4 Mrd. dotierten EMTN (European Medium Term Note) – Programms, Namensschuldverschreibungen sowie Kreditfinanzierungen. Durch den im Dezember 2018 mit der Österreichischen Bundesfinanzierungsagentur (OeBFA) unterfertigten Kooperationsvertrag, nahm die BIG im Geschäftsjahr 2019 die Dienstleistungen der OeBFA vor allem bei Langfristfinanzierungen in Anspruch. Aus diesem Grund wurden 2019 keine eigenen Emissionen durchgeführt. Die Erweiterung der Finanzierungsinstrumente hat keine Auswirkungen auf bereits bestehende Anleihen des Konzerns.

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

Finanzierungsportfolio	
<b>Kredite und Namensschuldverschreibungen</b>	38 %
<b>Anleihen und Private Placements</b>	43 %
<b>Geldmarkt</b>	19 %

Auf langfristige Kapitalmarktfinanzierungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr entfallen EUR 2.663,3 Mio., der Rest auf kurzfristige Geldmarktfinanzierungen oder Kapitalmarktfinanzierungen, die innerhalb der nächsten zwölf Monate fällig werden. Das Fälligkeitsprofil weist EUR 767,7 Mio. bis Ende 2020, EUR 274,4 Mio. von 2021 bis 2024 und EUR 2.388,9 Mio. ab 2024 aus. Aufgrund von außerplanmäßig erhaltenen Anzahlungen und geringeren Investitionen in der ARE weist der BIG Cash-Pool-Stand zum Stichtag einen negativen Saldo von rund EUR 64 Mio. auf. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzierungen betrug zum Stichtag 8,1 Jahre. Vom gesamten Finanzierungsvolumen waren 23,1 % variabel und 76,9 % 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 51,9 Mio. (Vorjahr: EUR 143,0 Mio.). Die Reduktion von EUR 91,1 Mio. ist unter anderem auf zwei ausgelaufene Derivate sowie auf Marktveränderungen zurückzuführen. Derivative Finanzinstrumente dienen ausschließlich zur Sicherung der bei den Anleihen und Bankkrediten bestehenden Zins- und Währungsrisiken.

Für die BIG als Kreditnehmer hat das niedrige Zinsniveau weiterhin zu positiven Auswirkungen auf das Zinsergebnis geführt, welches sich zum Zinsergebnis des Vorjahres um rund EUR 7 Mio. reduziert hat. Das Commercial-Paper-Programm stellte im Geschäftsjahr 2019 das wesentlichste Finanzierungsprodukt dar und ermöglichte auch eine Refinanzierung zu Negativkonditionen. Unter dem im Jahr 2016 neu aufgelegten Commercial-Paper-Programm können Commercial Papers bis zu einem Gesamtvolumen von EUR 1 Mrd. begeben werden. Im Falle einer jährlichen Aktualisierung des Debt Issuance Programms können Schuldverschreibungen bis zu einem Gesamtvolumen von EUR 4 Mrd. emittiert werden.

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

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

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

## 4 VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES UNTERNEHMENS

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

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

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

Die verstärkt aufkommenden Bestrebungen der Politik zum Thema Klima- und Umweltschutz haben direkten Einfluss auf die Immobilien- und Baubranche. Ein gutes Beispiel sind künftige Energiesysteme: Klimaschädliche Heizungen dürften für den Nutzer überproportional teurer werden, da davon auszugehen ist, dass diese wesentlich höhere Steuern, Abgaben oder Gebühren verursachen werden – zusätzlich zu den ohnehin ständig steigenden Ressourcenpreisen. Für ein konkurrenz- und marktfähiges Portfolio ist es notwendig, die Verwendung ressourcenschonender und emissionsarmer konsequent Systeme voranzutreiben – auch in Anbetracht der langen Lebensdauer von Immobilien und höherer Kosten bei späterer Nachrüstung. Zusätzlich profitieren Mieter und Nutzerinnen der Immobilie durch niedrigere Heizkosten umgehend von diesen Maßnahmen.

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

Der steigende Wettbewerbsdruck zeigt sich auch bei Projekten im öffentlichen Bereich. So ist es für die BIG notwendig, in den unterschiedlichen Unternehmensbereichen auf künftige, individuelle und differenzierte Anforderungen der Kunden zu reagieren – insbesondere bei der 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.

Von den 17 Projekten des Sonderprogramms Universitäten 2014, dessen Finanzierung durch Bestandsmieten und Gewinnrücklagen erfolgt, wurden 16 bereits abgeschlossen. Das letzte offene Projekt sind begleitende Maßnahmen zu einer Sicherheitssanierung des Hauptgebäudes der TU Wien. Bauphase 1 wird hier 2020 abgeschlossen, Bauphase 2 im Anschluss begonnen.

Im Rahmen des baulichen Sonderprogrammes Universitäten 2017 investiert die BIG 150 Mio. EUR in zwölf Universitätsprojekte. Die zusätzlichen Mittel des neuen Investitionspaketes für die Universitäten ermöglichen die Finanzierung und beschleunigte Umsetzung von dringend erforderlichen Bauprojekten. Bisher konnte bei acht Projekten bereits der Baustart erfolgen, ein Projekt an der Karl-Franzens-Universität Graz in der Heinrichstraße wurde bereits fertiggestellt und übergeben. Auf Wunsch des BMF wurde die Finanzierung der restlichen vier Projekte (der Neubau des Studienzentrums an der Montanuniversität Leoben, der Neubau eines Laborgebäudes mit

Kleintierhaltung für die Medizinische Universität Wien in Himberg, die Sanierung und Erweiterung der Universität für Musik und darstellende Kunst Graz und der Neubau der Service-Einrichtung für Transmissions-Elektronenmikroskopie der TU Wien) umgestellt. Der Abschluss der jeweiligen Mietverträge ist aktuell noch offen und daher wurden die vorgesehenen vorbereitenden Baumaßnahmen von 2019 auf 2020 verschoben.

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

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

Im Bereich der Sicherheitsinfrastruktur stehen in den kommenden Jahren wichtige Projekte an. So befindet sich das Großprojekt Funktionssanierung des Landesgerichts und Justizanstalt Josefstadt in der Planungsphase und der Neubau der Justizanstalt Klagenfurt ist in Vorbereitung. Außerdem startet 2020 der Neubau des Einsatztrainingszentrums Wien in Süßenbrunn. Als Drittgeschäfte für das BMJ beginnen die Sanierung und Erweiterung der Justizanstalt Graz in Karlau und die Erweiterung des Forensischen Zentrums der Justizanstalt Asten. Der Neubau des Einsatztrainingszentrums Sattledt und die Sanierung und Erweiterung der EKO-Cobra Schießanlage in Blumau-Neurißhof werden im kommenden Jahr fertiggestellt.

## **5 RISIKOBERICHT**

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

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

Die Risikopolitik der BIG resultiert aus der Geschäftsstrategie und konkretisiert sich in einer Reihe von Regelungen, deren praktische Umsetzung durch unternehmensinterne Prozesse laufend überwacht

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

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

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

## **5.1 Wesentliche Risiken**

---

### **5.1.1 Immobilienbewertungsrisiko**

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

Als wesentlichstes Risiko im makroökonomischen Bereich kann eine sich ändernde Zinslandschaft in Form von steigenden Zinsen gesehen werden, da dies steigende Renditen und Kapitalisierungszinssätze zur Folge hätte. Aufgrund der insgesamt trüben globalen Konjunkturaussichten, unter anderem bedingt durch den Handelskrieg, ist kurzfristig nicht mit einem Anstieg der Zinsen zu rechnen.

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

### **5.1.2 Investitionsrisiko**

Zur Optimierung, Diversifizierung sowie zur Absicherung bestehender Standorte im Falle notwendiger Erweiterungen (Risiko-/Ertragsprofil, Lage, durchschnittliche Liegenschaftsgröße) tätigt die BIG verstärkt Ankäufe von Immobilien oder Projektentwicklungen mittels Asset oder Share Deal, um künftigen Anforderungen der Mieter entsprechen zu können. Das hauseigene Investmentmanagement mit allen dazugehörigen Prozessen trägt dazu bei, alle potentiellen Investitionsrisiken zu beschränken. Der Ankaufsprozess unterliegt strikten Vorgaben und Abläufen und soll eine Minimierung der Risiken gewährleisten. Vor Beginn des eigentlichen Ankaufsprozesses werden neue Objekte unter Einbeziehung verschiedenster Unternehmensbereiche evaluiert. Dabei wird geprüft, ob ein Objekt grundsätzlich in die aktuelle Portfoliostrategie passt. Entsprechende (Vor-)Verwertungsmöglichkeiten werden in jedem Fall im Vorfeld eines Ankaufs geprüft. Ausschlaggebend hierfür sind selbstverständlich 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 Risikomerkmahl. Hier gilt es, die aktuellen Marktentwicklungen genau zu analysieren, steigende Renditeerwartungen rechtzeitig zu erkennen und in die Kaufpreisgestaltung einfließen zu lassen.

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

### **5.1.3 Vermietungsrisiko**

Die BIG vermietet seine Liegenschaften überwiegend langfristig an Institutionen des Bundes. Ausfalls- und Leerstandsrisiken werden vor allem durch ein aktives Assetmanagement reduziert. Der vermietbare Leerstand 2019 lag bei nur rund 0,2 %.

### **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 BIG 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**

Die BIG realisiert und betreibt einige Projekte und 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 unvorhersehbaren und nicht qualifizierbaren Covenant-Verletzungen könnte es zu Eigenmittelnachschussforderungen oder zu Fälligkeiten kommen, was in weiterer Folge ungeplante Maßnahmen (Umfinanzierung zu ungünstigeren Konditionen oder vorzeitiger Verkauf) mit sich bringen kann.

### **5.1.7 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 über die finanziellen Risiken berichtet.

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

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

Das Management der Finanzpositionen und der finanzwirtschaftlichen Risiken verfolgt einen strategischen Portfolio-Ansatz zur Optimierung des Chancen-Risiko-Verhältnisses unter Bedachtnahme auf eine konservative Risikopolitik. Dabei ist das vorrangige Ziel natürlich die Begrenzung finanzieller Risiken und die Sicherung des operativen Unternehmenserfolgs. Die wichtigsten Maßnahmen stellen die Refinanzierung und die Liquiditätssteuerung zur Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit des Unternehmens 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.

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 Fremdwährungen und den damit verbundenen wechsellkursbedingten 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 soll.

#### **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 es erfolgen entsprechende Einzelwertberichtigungen. 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) entsprechend den gesetzlichen Anforderungen zu führen. Die grundsätzliche Wirksamkeit des IKS ist durch den Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates zu überwachen.

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

### **5.2.1 Kontrollumfeld und Maßnahmen**

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

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

Mit dem BIG Kodex besteht ein 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 potentiellen Fehlern oder Abweichungen in der Finanzberichterstattung vorgebeugt wird beziehungsweise diese ehestmöglich entdeckt und korrigiert werden.

### **5.2.2 Überwachung**

Die Verantwortung für die fortlaufende Überwachung obliegt sowohl der Geschäftsführung als auch den jeweiligen 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, bekannte sich die BIG bereits am 17. Dezember 2008 zum Österreichischen Corporate Governance Kodex. Die Einhaltung der C-Regeln des Österreichischen Corporate Governance Kodex durch die BIG wurde zuletzt im Geschäftsjahr 2018 für das Geschäftsjahr 2017 durch eine externe Institution evaluiert.

Aufgrund der mittelbaren Eigentümerstellung der Republik Österreich werden in der BIG zudem die Regeln des Bundes Public Corporate Governance Kodex befolgt ([www.big.at/investor-relations/corporate-governance](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. Hier können sich Mitarbeitende zu compliancerelevanten Themen und Regelungen informieren. Im Geschäftsjahr 2019 wurde zudem ein e-Learning Tool zum Thema "Anti-Korruption" veröffentlicht, um eine zeit- und ortsunabhängige Schulungswiederholung für Mitarbeitende zu ermöglichen. Auch neue Mitarbeitende können dadurch zeitnah geschult werden. Darüber hinaus gibt es eine eigene Hotline für alle Mitarbeitenden. Die Mitarbeitenden sind zudem den grundlegenden Wertvorstellungen des Unternehmens verpflichtet, die nachhaltig kommuniziert und gelebt werden.

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

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

---

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

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

### **6.4 Arbeitsweise der Geschäftsführung**

---

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

## **7 NICHTFINANZIELLER BERICHT**

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

## **8 FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG**

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

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

---

#### **8.1.1 GrünPlusSchule und GrüneZukunftSchulen**

Den Einfluss von Pflanzen auf das Raumklima und damit auch auf Schüler und Lehrerinnen untersuchen seit 2016 die Forschungsprojekte GrünPlusSchule und GrüneZukunftSchulen. Die BIG ist Projektpartnerin der 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. Das Pilotprojekt im Gymnasium und Realgymnasium 7 in der Kandlgasse im 7. Wiener Gemeindebezirk wurde 2019 abgeschlossen. Erste Zwischenergebnisse der umgesetzten Maßnahmen liefern bereits wertvolle Erkenntnisse über Wirkung und Kosten verschiedener

Begrünungssysteme für den Innen- und Außenbereich – Informationen, die für künftige Begrünungen von Gebäuden eine wichtige Rolle spielen.

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

### **8.1.2 Grüne Selbstbauwand**

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

Das Ergebnis ist ein Regalsystem aus Fichtenholz mit einem eigens dafür entwickelten wartungsarmen Hygro- und Lichtsystem. Eine detaillierte Bauanleitung ermöglicht das leichte Nachbauen für jeden Schultyp. So kann die Bewirtschaftung des begrünten Systems, neben der Gewinnung positiver Raumqualitäten, gleichzeitig das Umweltbewusstsein, die Eigenverantwortung und den Teamgeist in der Klasse fördern.

Die Bauanleitung der Selbstbauwand wird 2020 im Rahmen des Projekts MehrGrüneSchulen allen Schulen für einen Nachbau und die Begrünung ihrer Schule zur Verfügung stehen.

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

---

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

Das BMVIT fördert das Projekt seit Herbst 2017. Nach der Analyse des Campus Technik in Innsbruck wurden 2019 die Neubauten des Campus WU Wien und der MedUni Graz untersucht und gewünschte Daten, Benchmarks und Geschäftsmodelle erarbeitet.

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

## 9 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten.

## 10 SONSTIGES

### 10.1 Zweigniederlassungen

---

Die Gesellschaft hat keine Zweigniederlassungen.

Wien, am 9. März 2020

Die Geschäftsführung



DI Hans-Peter Weiss



DI Wolfgang Gleissner

**Bestätigungsvermerk****Bericht zum Jahresabschluss***Prüfungsurteil*

Wir haben den Jahresabschluss der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H., Wien, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr sowie dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2019 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 Verordnung (EU) Nr. 537/2014 (im Folgenden EU-VO) und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des 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.

- Bewertung des Immobilienvermögens

#### Sachverhalt und Problemstellung

(siehe Ausführungen im Anhang unter Kapitel 2.2 und 2.3)

Das Immobilienvermögen mit einem Buchwert in Höhe von EUR 3.768,8 Mio ist die bedeutsamste Vermögensposition der Bilanz. Aufgrund der Bewertung zu fortgeschriebenen Anschaffungskosten liegen die Buchwerte gesamthaft deutlich unter den Marktwerten des Portfolios. Bei einzelnen Immobilien kann der beizulegende Wert am Bilanzstichtag jedoch unter ihrem aktuellen Buchwert 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.

Bei der Ermittlung der beizulegenden Werte pro Immobilie zum Stichtag durch die gesetzlichen Vertreter werden für eine Mehrzahl von Immobilienobjekten unabhängige Sachverständige herangezogen. Neben von der Gesellschaft bereitgestellten stichtagsaktualisierten Unterlagen fließen in diese Bewertungen zahlreiche Annahmen zu verschiedenen „Inputfaktoren“, insbesondere zu den Marktmieten, erwarteten Leerstellungen, zukünftigen Wiedervermietungen und künftig erzielbaren Mieten sowie die Diskontierungssätze auf Basis der Renditen von vergleichbaren Objekten ein, welche die zukünftige Ertragskraft der Immobilie bestmöglich abbilden sollen. Die Bewertung des Immobilienvermögens beruht somit auf den Einschätzungen der zur Ermittlung der beizulegenden Werte herangezogenen Inputfaktoren und haben einen wesentlichen Einfluss auf die Höhe der Bewertung der Immobilie und aufgrund der Vielzahl der Immobilien kann es wegen des Grundsatzes der Einzelbewertung zu wesentlichen Abschreibungs- oder Zuschreibungserfordernissen im Jahresabschluss kommen.

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

## Prüferisches Vorgehen

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

- Analyse des Prozesses der Immobilienbewertung hinsichtlich dem allgemeinen Ablauf, der Ausgestaltung und Funktionsweise von Kontrollen bei der Verarbeitung der Ergebnisse im Jahresabschluss
- Evaluierung der fachlichen Eignung und Objektivität der vom Vorstand beauftragten Sachverständigen
- Plausibilisierung der beizulegenden Werte anhand der Bruttorendite (Bruttomietzins im Verhältnis zum angesetzten beizulegenden Wert) der einzelnen Objekte
- Auswahl einer Stichprobe von Immobiliengutachten auf Basis der Größe der Objekte, der Veränderung des beizulegenden Wertes von Objekten über ein definiertes Ausmaß sowie von Objekten mit Veränderungen von wesentlichen Inputfaktoren ohne die damit erwartete Veränderung des beizulegenden Wertes
- Kritische Würdigung der Methoden und der wesentlichen in den Gutachten getätigten Annahmen für die Stichprobe sowie Vergleich mit aktuellen Marktdaten und Marktentwicklungen sowie das Nachvollziehen der rechnerischen Richtigkeit des aus den Parametern abgeleiteten beizulegenden Wertes
- Beurteilung der Angemessenheit der Wertfortschreibungen der Gutachten auf den Bilanzstichtag in Stichproben bei Immobilien, deren Wertermittlung am Bilanzstichtag länger als ein Jahr zurückliegt
- Kritische Würdigung der Einschätzungen des Managements hinsichtlich der Dauerhaftigkeit der Wertminderungen bei jenen Immobilien, bei denen der beizulegende Wert am Bilanzstichtag unter den fortgeführten Anschaffungskosten (Buchwert gemäß UGB) liegt sowie Überprüfung der Erfassung der dauerhaften Wertminderung als außerplanmäßige Abschreibung
- Überprüfung jener Immobilien, bei denen in der Vergangenheit eine außerplanmäßige Abschreibung durchgeführt wurde, ob der beizulegende Wert über dem Buchwert am Bilanzstichtag liegt und eine entsprechende Wertaufholung auf den niedrigeren Wert aus fortgeführten Anschaffungskosten ohne außerplanmäßige Abschreibung und beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag erfolgt

- Ansatz und Bewertung von Latenten Steuern

#### Sachverhalt und Problemstellung

(siehe Ausführungen im Anhang unter Kapitel 2.2 und 3.3)

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 (Kaufpreinsnachzahlungen). 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. Folglich haben wir den Ansatz und die Bewertung von latenten Steuern als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt bestimmt.

#### Prüferisches Vorgehen

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

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

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

*Sonstiger Sachverhalt - Vorjahresabschluss*

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 der Gesellschaft wurde von einem anderen Abschlussprüfer geprüft, der am 20. März 2020 einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk zu diesem Jahresabschluss erteilt hat.

*Sonstige Informationen*

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen alle Informationen im Jahresfinanzbericht ausgenommen den Jahresabschluss und den Lagebericht, den Konzernabschluss und Konzernlagebericht sowie die zugehörigen Bestätigungsvermerke.

Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss deckt die sonstigen Informationen nicht ab und wir geben keine Art der Zusicherung darauf ab. Bezüglich Lagebericht verweisen wir auf den Abschnitt „Bericht zum Lagebericht“.

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

Falls wir, basierend auf den durchgeführten Arbeiten, zur Schlussfolgerung gelangen, dass diese sonstigen Informationen wesentlich falsch dargestellt sind, müssen wir dies berichten. Wir haben diesbezüglich nichts zu berichten.

*Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den 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 EU-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

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

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher – 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

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

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Prüfungsausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung des 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.

### **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 der Gesellschaft 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 und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss.

#### *Erklärung*

Angesichts der bei der Prüfung des Jahresabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über die Gesellschaft und ihr Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Lagebericht nicht festgestellt.

### **Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 der EU-VO**

Wir wurden von der Generalversammlung am 24. Juli 2019 als Abschlussprüfer für das am 31. Dezember 2019 endende Geschäftsjahr gewählt und am 18. Oktober 2019 vom

**Deloitte.**

Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.  
Jahresabschlusses zum 31.12.2019  
09. März 2020

Aufsichtsrat mit der Durchführung der Abschlussprüfung beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem am 24. Juli 2019 endenden Geschäftsjahr Abschlussprüfer der Gesellschaft.

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

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

### **Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer**

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

Wien, am 9. März 2020

### **Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH**

  
Mag. Nikolaus Schaffer  
Wirtschaftsprüfer

  
ppa. Mag. Michael Horntrich  
Wirtschaftsprüfer

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 2019**

Wien, 9. März 2020

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Konzerngesamtergebnisrechnung .....</b>	<b>74</b>
<b>Konzernbilanz.....</b>	<b>75</b>
<b>Konzern-Geldflussrechnung .....</b>	<b>76</b>
<b>Entwicklung des Konzerneigenkapitals .....</b>	<b>77</b>
<b>Anhang zum Konzernabschluss .....</b>	<b>78</b>
<b>1 Berichtendes Unternehmen .....</b>	<b>78</b>
<b>2 Grundsätze der Rechnungslegung .....</b>	<b>78</b>
2.1 Funktionale und Darstellungswährung .....	78
2.2 Verwendung von Ermessensentscheidungen und Schätzungen.....	78
<b>3 Geschäftssegmente .....</b>	<b>79</b>
3.1 Grundlagen der Segmentierung .....	79
3.2 Informationen über die berichtspflichtigen Segmente .....	81
3.3 Wichtiger Kunde .....	82
<b>4 Änderungen von Rechnungslegungsmethoden .....</b>	<b>82</b>
4.1 Neue bzw. geänderte Standards und Interpretationen erstmalig verpflichtend anwendbar bzw. freiwillig angewendet.....	82
4.2 Neue Standards und Interpretationen, die noch nicht angewendet wurden .....	87
<b>5 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden .....</b>	<b>88</b>
5.1 Konsolidierungsgrundsätze .....	88
5.2 Fremdwährung .....	89
5.3 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien .....	89
5.4 Sachanlagen und selbst genutzte Immobilien.....	89
5.5 Immaterielle Vermögenswerte.....	90
5.6 Leasingverhältnisse.....	90
5.7 Wertminderung von nicht finanziellen Vermögenswerten .....	93
5.8 Vorräte 93	
5.9 Leistungen an Arbeitnehmer .....	93
5.10 Rückstellungen .....	94
5.11 Nachbesserungsverpflichtung der BIG gegenüber der Republik Österreich .....	95
5.12 Umsatzerlöse.....	95
5.13 Ertragsteuern.....	97
5.14 Geldflussrechnung.....	99
5.15 Finanzergebnis .....	99
5.16 Finanzinstrumente .....	99

5.16.1	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Finanzinstrumente .....	99
5.16.2	Finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden.....	100
5.17	Derivative Finanzinstrumente und Bilanzierung von Sicherungsgeschäften .....	100
<b>6</b>	<b>Konsolidierungskreis .....</b>	<b>102</b>
6.1	Entwicklung des Konsolidierungskreises .....	102
6.2	Vollkonsolidierte Unternehmen .....	103
6.3	Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen.....	105
6.4	Erstkonsolidierungen .....	106
6.5	Konsolidierungskreisänderungen .....	107
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 .....	109
7.1.4	Ergebnis aus dem Abgang von langfristigem Immobilienvermögen.....	109
7.1.5	Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften .....	109
7.1.6	Materialaufwand.....	109
7.1.7	Personalaufwand .....	110
7.1.8	Sonstige betriebliche Aufwendungen.....	111
7.1.9	Abwertung Vorratsvermögen .....	111
7.1.10	Neubewertungsergebnis .....	111
7.1.11	Finanzaufwendungen.....	111
7.1.12	Sonstiges Finanzergebnis.....	112
7.1.13	Nettoergebnis der Finanzinstrumente nach Bewertungskategorie gemäß IFRS 9 .....	113
<b>8</b>	<b>Erläuterungen zur Konzernbilanz.....</b>	<b>114</b>
8.1	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien .....	114
8.2	Selbstgenutzte Immobilien, sonstige Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte 122	
8.3	Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen.....	124
8.4	Sonstige finanzielle Vermögenswerte .....	126
8.5	Vorräte 127	
8.6	Forderungen und sonstige Vermögenswerte .....	128
8.7	Liquide Mittel .....	130
8.8	Eigenkapital .....	131
8.9	Personalarückstellungen .....	132
8.10	Sonstige Rückstellungen .....	134
8.11	Rückstellungen für tatsächliche Ertragsteuern.....	135
8.12	Finanzverbindlichkeiten .....	135
8.13	Ertragsteuern .....	138

8.14	Sonstige Verbindlichkeiten .....	140
<b>9</b>	<b>Sonstige Angaben .....</b>	<b>141</b>
9.1	Leasingverhältnisse als Leasingnehmer .....	141
9.1.1	Nutzungsrechte .....	142
9.1.2	In der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Beträge.....	142
9.1.3	In der Kapitalflussrechnung erfasste Beträge .....	142
9.1.4	Leasingverbindlichkeit.....	142
9.2	Leasingverhältnisse als Leasinggeber .....	144
9.2.1	Finanzierungsleasing als Leasinggeber .....	144
9.2.2	Operating Leasing als Leasinggeber .....	145
9.3	Finanzinstrumente .....	146
9.4	Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen .....	152
9.5	Aufwendungen für den Abschlussprüfer .....	154
9.6	Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten.....	155
9.7	Verpflichtungen für den Erwerb von langfristigem Anlagevermögen .....	157
9.8	Sonstiges.....	157
9.9	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.....	157

## KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

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

## KONZERNBILANZ

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

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

## KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG

	Anhangs- angabe	2019 TEUR	2018 TEUR
<b>Geldflüsse aus Geschäftstätigkeit:</b>			
Ergebnis vor Ertragsteuern		1.054.439,8	215.149,1
Zinsergebnis	7.1.11., 7.1.12.	85.364,0	92.414,2
Abschreibungen	8.2.	2.980,3	2.272,7
Abwertung Vorratsvermögen	7.1.9.	354,7	0,0
Neubewertungsergebnis	7.1.10.	-427.932,6	396.383,8
Zeitwertänderung Derivate und Folgebewertung Anleihen	7.1.11., 7.1.12.	-2.565,5	5.955,8
Ergebnisanteile von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	8.3.	-9.547,4	-20.986,5
Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	8.3.	-18.406,8	-18.017,7
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und sonstigen Vermögenswerten	7.1.4., 7.1.5.	4.423,6	-955,2
Erhaltene Dividenden	8.3.	14.346,5	26.660,2
Erhaltene Zinsen	7.1.12.	7.136,5	3.430,4
Gezahlte Zinsen	7.1.11.	-95.725,1	-94.245,8
Gezahlte Ertragsteuern	8.13.	-119.008,4	-100.513,0
Sonstige unbare Transaktion		-1.248,4	-1.749,4
<b>Cashflow aus dem Ergebnis</b>		<b>494.611,1</b>	<b>506.827,3</b>
Veränderung von Forderungen aus Finanzierungsleasing	8.4.	2.614,9	713,4
Veränderung Vorräte, Forderungen und sonstige Vermögenswerte	8.4., 8.5., 8.6.	-3.397,9	-44.407,1
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.14.	-28.424,2	30.097,7
Veränderung Personalrückstellungen	8.9.	35,4	92,7
Veränderung sonstige Rückstellungen, sonstige Verbindlichkeiten und Abgrenzungen	8.10., 8.14.	11.795,3	69.568,8
<b>Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen</b>		<b>-17.376,5</b>	<b>56.065,5</b>
<b>Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>		<b>477.234,6</b>	<b>562.892,8</b>
<b>Geldflüsse aus Investitionstätigkeit:</b>			
Erwerb von Immobilien, Sachanlagevermögen und sonstigen Vermögenswerten	8.1., 8.2.	-509.630,2	-387.945,1
Erwerb von Tochterunternehmen abzüglich erworbener liquider Mittel	6.4.	-1.007,2	-137.781,2
Einzahlungen aus dem Abgang von Tochterunternehmen	6.6.	0,0	6.499,4
Auszahlungen im Zusammenhang nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	8.3.	-5.167,8	-1.370,1
Einzahlungen aus dem Abgang von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	6.6., 8.3.	28.797,8	27.587,8
Vergabe von Ausleihungen	8.4.	-6.226,2	-14,5
Rückzahlungen von Ausleihungen	8.4.	3.883,9	3.155,4
Veräußerung von Immobilien, Sachanlagevermögen und sonstigen Vermögenswerten	7.1.4.	9.765,1	7.483,5
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-479.584,6</b>	<b>-482.384,9</b>
<b>Geldflüsse aus Finanzierungstätigkeit:</b>			
Rückzahlung von Anleihen	8.12.	-588.234,0	-143.349,6
Rückzahlung Derivat (Hedge)	8.12.	109.234,0	34.495,4
Auszahlung für Bankkredite	8.12.	-3.833.660,8	-2.427.308,7
Aufnahme von Bankverbindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen	8.12.	4.511.042,7	2.704.507,1
Gezahlte Dividende	8.8.	-200.000,0	-230.133,1
Auszahlungen für Nachbesserung	8.8.	-3.292,0	-13.599,4
Auszahlungen für Leasingverbindlichkeiten	9.1.4.	-5.274,7	0,0
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-10.184,9</b>	<b>-75.388,3</b>
<b>Gesamt Cashflow (= Veränderung der liquiden Mittel)</b>		<b>-12.534,9</b>	<b>5.119,6</b>
Liquide Mittel 01.01.	8.7.	54.029,1	48.921,5
Anpassung aufgrund IFRS 9		0,0	-12,0
Liquide Mittel 31.12.	8.7.	41.494,1	54.029,1
<b>Nettoveränderung der liquiden Mittel</b>		<b>-12.534,9</b>	<b>5.119,6</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 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>-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			5.045,0	41,8		0,0	5.086,9
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>226.000,0</b>		<b>-33.134,1</b>	<b>-780,7</b>	<b>19.941,5</b>	<b>7.240.200,1</b>	<b>7.452.226,8</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>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-418.492,4</b>	<b>-418.492,4</b>
<b>Stand zum 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.

in TEUR

	Stamm- kapital	Zeitwert- rücklage	Cashflow- Hedge- Rücklage	Neubewertung IAS 19	Neubewertung IAS 16	Gewinn- rücklage	Eigenkapital gesamt
<b>Stand zum 31.12.2018</b>	<b>226.000,0</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>
Änderungen aufgrund erstmaliger Anwendung IFRS 16						738,7	738,7
<b>Stand zum 01.01.2019</b>	<b>226.000,0</b>		<b>-33.134,1</b>	<b>-780,7</b>	<b>19.941,5</b>	<b>6.822.446,3</b>	<b>7.034.473,0</b>
Gewinn						795.593,8	795.593,8
Sonstiges Ergebnis			-942,8	-660,6		0,0	-1.603,5
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>226.000,0</b>		<b>-34.076,9</b>	<b>-1.441,4</b>	<b>19.941,5</b>	<b>7.618.040,1</b>	<b>7.828.463,3</b>
<b>Transaktionen mit Eigentümern</b>							
Nachbesserungsverpflichtung						-4.791,0	-4.791,0
Ausschüttung						-296.736,6	-296.736,6
<b>Gesamte Transaktion mit Eigentümern</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-301.527,6</b>	<b>-301.527,6</b>
<b>Stand zum 31.12.2019</b>	<b>226.000,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-34.076,9</b>	<b>-1.441,4</b>	<b>19.941,5</b>	<b>7.316.512,5</b>	<b>7.526.935,7</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 09. März 2020 zur Veröffentlichung genehmigt. Abschlussstichtag des Konzerns und aller im Konzern einbezogenen Unternehmen ist der 31. Dezember 2019.

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

---

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

#### **2.2 Verwendung von Ermessensentscheidungen und Schätzungen**

---

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

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

- Im Rahmen der Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit einem Buchwert von insgesamt TEUR 12.796.316,5 (Vorjahr: TEUR 11.909.686,8) ergeben sich eine Reihe von Schätzungen, die im Zeitablauf wesentlichen Schwankungen unterliegen können.

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

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

- Dem Ansatz von aktiven latenten Steuern mit einem Buchwert von insgesamt TEUR 84.528,8 (Vorjahr: TEUR 58.544,6) liegen Erwartungshaltungen des Managements in Bezug auf die hinreichende Verfügbarkeit zukünftig zu versteuernder Einkünfte zugrunde. Die Bilanzierungsentscheidung über Ansatz bzw. Werthaltigkeit der Steuerabgrenzungen beruht auf Annahmen über den Zeitpunkt der Auflösung von latenten Steuerschulden.
- Die Bewertung der sonstigen Rückstellungen mit einem Buchwert von insgesamt TEUR 253.648,5 (Vorjahr: TEUR 246.508,7) erfolgt aufgrund bestmöglicher Schätzungen, die zum Teil durch Sachverständige durchgeführt werden. Bei der Rückstellungsbewertung werden insbesondere Erfahrungswerte aus der Vergangenheit, Wahrscheinlichkeiten über den Ausgang von Rechtsstreitigkeiten oder von abgabenrechtlichen Verfahren, zukünftige Kostenentwicklungen, Zinssatzannahmen usw. berücksichtigt.
- Für die Bewertung der bestehenden Abfertigungs-, Pensions- und Jubiläumsgeldverpflichtungen mit einem Buchwert von insgesamt TEUR 13.450,2 (Vorjahr: TEUR 12.559,9) werden Annahmen für Zinssatz, Pensionsantrittsalter, Lebenserwartung, Fluktuation und künftige Bezugserhöhungen verwendet.
- Für die Bewertung der Wertberichtigung mit einem Buchwert von insgesamt TEUR 486,2 (Vorjahr: TEUR 410,0) aufgrund der erwarteten Kreditverluste bei Forderungen aus Lieferung und Leistungen und Vermögenswerten wird auf die Vorgehensweise zur Ermittlung und Höhe der Bewertungseffekte auf Punkt 8.6 verwiesen.

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

Anhangangabe: 5.1 Konsolidierungsgrundsätze – Konsolidierung, ob ein Beherrschungsverhältnis besteht

Anhangangabe: 5.6 Leasingverhältnisse – Bestimmung der Laufzeit der Leasingverträge

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

## **3 GESCHÄFTSSEGMENTE**

### **3.1 Grundlagen der Segmentierung**

---

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

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

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

Das Portfolio des als Segment gesteuerten Teilkonzerns ARE Austrian Real Estate GmbH (im Folgenden ARE konsolidierte Bestandsgeschäft) umfasst Büro-, Gewerbe- und Wohnungsliegenschaften, mit dem mittelfristigen Diversifikationsziel, den Mietanteil von nicht öffentlichen Kunden deutlich zu steigern. Die ARE nützt im Sinne ihrer Strategie sich ergebende Marktchancen zum Erwerb sowie zum Verkauf von Immobilien.

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

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

Die Geschäftsfelder ARE kons. Bestandsgeschäft und ARE DEVELOPMENT einzel werden von der Geschäftsführung nach IFRS gesteuert.

Der in der Spalte Anpassung unter der Position externe Umsatzerlöse ausgewiesene Betrag in Höhe von TEUR 71.594,2 (Vorjahr: TEUR 42.142,5) resultiert aus externen Erlösen für die Weiterverrechnung von Mieterinvestitionen. Da es sich hierbei um einen ergebnisneutralen Durchlaufposten handelt, erfolgt die Zuordnung erst auf Gesamtebene und somit nicht bereits umsatz erhöhend in den Segmenten.

Bei den in der Spalte Anpassung unter den Positionen interne Umsatzerlöse in Höhe von TEUR -34.497,1 (Vorjahr: TEUR -31.957,4) sowie Instandhaltungsaufwand in Höhe von TEUR 7.774,9 (Vorjahr: TEUR 6.525,8) ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um interne Honorarverrechnungen des Segments Objekt und Facility Management gegenüber den Segmenten Spezialimmobilien, Schulen und Universitäten, die auf Gesamtebene wieder zu eliminieren sind.

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

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

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

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

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

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

## 3.2 Informationen über die berichtspflichtigen Segmente

Informationen bezüglich der Ergebnisse jedes berichtspflichtigen Segments sind nachstehend aufgeführt:

Gesamtjahr 2019

in TEUR	BIG Einzel UGB							IFRS- Überleitung	BIG einzel	ARE kons. Bestands- geschäft	ARE Development einzel	Sonstige VK*) einzel	Sonstige EK**) einzel	Konsolidierungs- überleitung	Konzern
	Spezialimmobilien	Schulen	Universitäten	OFM**)	Anpassungen	Summen									
Umsatzerlöse	101.762,0	377.792,7	311.055,9	64.289,7	37.097,1	891.997,3	-5.107,4	886.889,9	221.288,7	10.420,4	39.385,0	0,0	-27.325,8	1.130.658,2	
davon externe Umsatzerlöse	101.258,5	377.578,5	308.365,9	4.834,6	71.594,2	863.631,7		873.461,9	215.919,0	1.919,3	39.357,9	0,0	0,0	1.130.658,2	
davon konzerninterne Umsatzerlöse	503,4	214,2	2.690,1	59.455,1	-34.497,1	28.365,7		13.428,0	5.369,7	8.501,1	27,1	0,0	-27.325,8	0,0	
Instandhaltungsaufwand	-11.527,0	-63.288,0	-55.739,0	0,0	7.774,9	-122.779,2	3.125,8	-119.653,4	-27.192,7	0,0	-1.264,4	0,0	2.234,7	-145.875,8	
planmäßige Abschreibung	-34.303,1	-119.478,0	-120.172,4	-1.153,0		-275.106,5	273.420,4	-1.686,1	-719,0	-20,9	-3,6	0,0	-550,7	-2.980,3	
Wertminderungen und Zuschreibungen	-37,2	-59,4	-679,4	0,0		582,8	236.476,9	237.059,7	182.423,1	309,1	6.343,8	0,0	1.797,0	427.932,6	
Betriebsergebnis (EBIT)	37.098,6	148.380,0	98.821,0	3.401,4		287.701,0	489.750,2	777.451,2	316.028,7	4.701,4	16.815,2	0,0	-4.160,9	1.110.835,6	
Finanzergebnis	-5.056,8	-17.926,4	-13.973,7	31.119,6		-5.837,3	12.271,3	6.434,1	-12.939,9	-413,9	16.157,6	0,0	-93.587,9	-84.350,1	
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	32.041,9	130.453,5	84.847,3	34.521,0		281.863,7	502.021,5	783.885,2	303.088,7	4.287,5	32.972,9	27.954,2	-97.748,8	1.054.439,8	
Ertragssteuern und latente Steuern	-8.096,6	-32.964,1	-21.068,4	2.013,8		-60.115,3	-116.996,3	-177.111,6	-71.893,4	-1.011,3	-9.051,1	0,0	221,4	-258.846,0	
Gewinn der Periode	23.945,3	97.489,4	63.778,9	36.534,8		221.748,4	385.025,2	606.773,7	231.195,3	3.276,2	29.203,7	27.954,2	-102.809,2	795.593,8	
Fair Value	1.173.176,5	4.311.164,5	4.099.818,1	0,0		9.584.159,1	0,0	9.584.159,1	2.892.419,5	1.153,0	281.274,0	0,0	37.310,9	12.796.316,5	
<b>Kennzahlen zur Bautätigkeit</b>	<b>23.847,6</b>	<b>180.739,7</b>	<b>320.852,9</b>	<b>0,0</b>	<b>-7.774,9</b>	<b>517.665,3</b>	<b>-3.125,8</b>	<b>514.539,5</b>	<b>80.423,1</b>	<b>0,0</b>	<b>82.787,2</b>	<b>193.544,9</b>	<b>-2.234,7</b>	<b>869.060,0</b>	
Instandhaltungsaufwand	11.527,0	63.288,0	55.739,0	0,0	-7.774,9	122.779,2	-3.125,8	119.653,4	27.192,7	0,0	1.264,4	0,0	-2.234,7	145.875,8	
Investitionen aus Bautätigkeit	12.320,6	117.451,6	265.113,9	0,0		394.886,1	0,0	394.886,1	53.230,4	0,0	81.522,7	193.544,9	0,0	723.184,2	
davon Bestandsgeschäft	12.320,6	117.451,6	265.113,9	0,0		394.886,1	0,0	394.886,1	53.230,4	0,0	328,7	16.603,8	0,0	465.049,0	
davon Entwicklungsgeschäft	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	81.194,1	176.941,1	0,0	258.135,2	

\*) VK = vollkonsolidierte Unternehmen

\*\*) EK = at-Equity-konsolidierte Unternehmen

\*\*) Objekt & Facility Management

Gesamtjahr 2018 - Angepasst\*\*\*\*)

in TEUR	BIG Einzel UGB							IFRS- Überleitung	BIG einzel	ARE kons. Bestands- geschäft	ARE Development einzel	Sonstige VK*) einzel	Sonstige EK**) einzel	Konsolidierungs- überleitung	Konzern
	Spezialimmobilien	Schulen	Universitäten	OFM***)	Anpassung	Summen									
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	0,0	-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	0,0	-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	0,0	-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	0,0	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	0,0	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	0,0	-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	0,0	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	0,0	-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	39.004,2	-70.364,0	215.149,1	
Ertragssteuern 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	0,0	-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	39.004,2	-77.717,6	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	0,0	11.909.686,8	
<b>Kennzahlen zur Bautätigkeit</b>	<b>34.934,4</b>	<b>131.682,2</b>	<b>255.366,8</b>	<b>1,0</b>	<b>-6.525,8</b>	<b>415.458,7</b>	<b>1.321,7</b>	<b>416.388,7</b>	<b>95.111,1</b>	<b>0,0</b>	<b>47.887,8</b>	<b>143.899,8</b>	<b>-6.618,8</b>	<b>696.668,6</b>	
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	0,0	-6.618,8	145.742,4	
Investitionen aus Bautätigkeit	22.302,2	67.374,7	200.950,1	1,0		290.628,0	1.125,8	291.753,8	68.575,3	0,0	46.697,3	143.899,8	0,0	550.926,2	
davon Bestandsgeschäft	22.302,2	67.374,7	200.950,1	1,0		290.628,0	1.125,8	291.753,8	68.575,3	0,0	2.573,0	0,0	0,0	362.902,0	
davon Entwicklungsgeschäft	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	44.124,4	143.899,8	0,0	188.024,2	

\*) VK = vollkonsolidierte Unternehmen

\*\*) EK = at-Equity-konsolidierte Unternehmen

\*\*) Objekt & Facility Management

\*\*\*\*) Angepasst an die aktuelle interne Berichtsstruktur

### 3.3 Wichtiger Kunde

Die Umsatzerlöse mit der Republik Österreich betragen TEUR 1.058.041,5 (Vorjahr: TEUR 1.011.477,0), somit 94 % (Vorjahr: 94 %) der Gesamterlöse des 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 16 Leasingverhältnisse wesentliche Auswirkungen ergeben:

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

#### IFRS 16 – Leasingverhältnisse

Die Europäische Union hat den neuen Leasingstandard IFRS 16 am 9. November 2017 übernommen. Dieser ist verpflichtend für die Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2019 begonnen haben, anzuwenden.

Die BIG wendet IFRS 16 erstmalig zum 1. Jänner 2019 unter Anwendung der modifiziert retrospektiven Methode an. Aus diesem Grund wird der kumulative Effekt aus der Anwendung von IFRS 16 als eine Anpassung der Eröffnungsbilanzwerte in den Gewinnrücklagen zum 1. Jänner 2019 erfasst. Daher wurden die Vergleichsinformationen für 2018 nicht angepasst, das heißt wie zuvor gemäß IAS 17 und den damit verbundenen Interpretationen dargestellt. Das Wahlrecht bei der Anwendung der modifiziert retrospektiven Methode seitens des Leasingnehmers, das Nutzungsrecht sowie die Leasingverbindlichkeit bei kurzfristigen Leasingverträgen mit einer Laufzeit von weniger als 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.

IFRS 16 regelt den Ansatz, die Bewertung, den Ausweis sowie die Angabepflichten in Bezug auf Leasingverhältnisse. Der Kerngedanke des neuen Standards ist es, beim Leasingnehmer generell alle Leasingverhältnisse und die damit verbundenen vertraglichen Rechte und Verpflichtungen in der Bilanz zu erfassen. Die bisher unter IAS 17 erforderliche Unterscheidung zwischen Finanzierungs- und Operating-Leasingverträgen entfällt damit für den Leasingnehmer.

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

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

in TEUR	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Sonstige Sachanlagen	Forderungen aus Finanzierungsleasing
Stand zum 01. Jänner 2019	50.597,5	558,0	70.570,7
Stand zum 31. Dezember 2019	51.782,7	605,5	79.154,8

Die wesentlichen Effekte ergeben sich aus anzusetzenden Nutzungsrechten bzw. Forderungen aus Untermietverträgen iZm Baurechtsverträge, Superädifikatsverträge, der Anmietung von Büroräumlichkeiten und Ausweichquartiere sowie Fahrzeugleasingverträge.

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

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

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

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

	<u>TEUR</u>
Künftige unkündbare Mindestleasingzahlungen zum Stand 31. Dezember 2018	206.431,0
Abgezinsten künftigen unkündbaren Mindestleasingzahlungen zum Stand 01. Jänner 2019	136.281,7
Nicht als IFRS 16 Finance Lease Objekte klassifiziert Leasingverbindlichkeiten zum Stand 01. Jänner 2019	<u>-6.536,3</u>
	<u>129.745,4</u>

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

In der Konzerngesamtergebnisrechnung verändern sich die Aufwendungen, die in Verbindung mit dem Leasingverhältnis stehen. Der bisher lineare Aufwand des Operating Leasingverhältnisses wird ersetzt durch den Abschreibungsaufwand des Nutzungsrechts bzw. den Ergebniseffekt aus der beizulegenden Zeitwertbewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien klassifizierten Baurechte und die Zinsaufwendungen der Schulden aus dem Leasingverhältnis. Aufgrund des degressiven Verlaufs der Zinsaufwendungen ist zu Beginn der Laufzeit des Leasingvertrages mit höheren Aufwendungen zu rechnen. Aufgrund der Ausweisverschiebung der Aufwendungen erhöht sich sowohl das EBITDA als auch der Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit.

Beim Leasinggeber hingegen sind die Regelungen des neuen Standards ähnlich zu den bisherigen Vorschriften des IAS 17. Die Leasingverträge werden weiterhin entweder als Finanzierungs- oder Operating-Leasingverhältnisse klassifiziert. Leasingverhältnisse, bei denen im Wesentlichen alle Risiken und Chancen aus dem Eigentum übertragen werden, werden als Finanzierungs-Leasingverhältnisse klassifiziert, alle anderen Leasingverträge als Operating Leases. Für die Klassifizierung nach IFRS 16 wurden die Kriterien des IAS 17 übernommen. Daher ergeben sich für die BIG als Leasinggeber keine Änderungen zur bisherigen Klassifizierung der Leasingverhältnisse. Der Konzern vermietet seine als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, dies schließt sowohl Eigentum als auch Nutzungsrechte ein. Der Konzern hat nahezu alle diese Leasingverhältnisse als Operating-Leasingverhältnisse eingestuft.

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

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

### **IFRS 9 – Änderungen an Vorfälligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung**

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

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

### **IAS 28 – Änderungen an IAS 28 Langfristige Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen**

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

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

### **IAS 19 – Planänderung,- kürzung oder abgeltung**

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

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

### IFRIC 23 Unsicherheit bei der ertragsteuerlichen Behandlung

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

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

### Jährliche Verbesserungen an den IFRS (Zyklus 2015 – 2017)

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

		noch nicht in seinem beabsichtigten gebrauchsfähigen Zustand befindet. Ist dieser Zustand hingegen durch geeignete Aktivitäten erreicht, sind sämtliche noch vorhandene Mittel, die ursprünglich speziell für die Beschaffung des qualifizierten Vermögenswerts aufgenommen waren, als Teil der allgemein aufgenommenen Mittel zu behandeln und entsprechend bei der Ermittlung des Zinssatzes zu berücksichtigen.
--	--	--

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

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

<b>Standard/Interpretation</b>	<b>Titel des Standards/der Interpretation</b>	<b>Verpflichtende Erstanwendung lt. IASB</b>	<b>EU-Übernahme</b>
Rahmenkonzept des IFRS	Änderungen am Rahmenkonzept des IFRS	01.01.2020	29.11.2019
IFRS 3	Änderung zur Definition von einem Geschäftsbetrieb	01.01.2020	offen
IAS 1 und IAS 8	Änderungen zur Definition der Wesentlichkeit	01.01.2020	29.11.2019
Änderungen zu IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7	Interest rate benchmark reform	01.01.2020	offen
IFRS 17	Versicherungsverträge	01.01.2021	offen

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

## 5 BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

### 5.1 Konsolidierungsgrundsätze

---

#### Unternehmenszusammenschlüsse

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

Üblicherweise werden von der BIG nur Immobilienzweckgesellschaften erworben, die mangels entsprechender Prozesse keinen Geschäftsbetrieb (business) aufweisen, sondern nur eine Immobilie, die aus der bisherigen Vermietung resultierende Forderungen und Verbindlichkeiten sowie die Refinanzierungsverbindlichkeit 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
Nutzungsrechte	2	5

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

## 5.5 Immaterielle Vermögenswerte

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

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

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

### **Operating Leasing als Leasinggeber**

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

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

Der Großteil der Liegenschaften der BIG wurde der BIG mit dem Bundesimmobiliengesetz (BGBl 141/2000 vom 29. Dezember 2000) von der Republik Österreich ins Eigentum übertragen. Gemäß § 4 Abs 2 Bundesimmobiliengesetz hat die BIG „zu marktkonformen Bedingungen und wenn es für sie wirtschaftlich vertretbar ist Raumbedarf des Bundes zu befriedigen“, insbesondere die ihr übertragenen Objekte bereitzustellen, bei Bedarf zu adaptieren und für Neubauvorhaben des Bundes erforderliche Liegenschaften zu erwerben. Mit dem Generalmietvertrag vom 6. Dezember 2000/2. Jänner 2001, abgeschlossen zwischen der Republik Österreich und der BIG, mietet der Bund folglich die übertragenen Objekte zurück. Die Hauptmietverhältnisse beginnen mit 1. Jänner 2001 und sind auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Der Generalmietvertrag beinhaltet eine beiderseitige Kündigungsfrist von einem Jahr. Die Hauptmietzinse sind auf Basis des Verbraucherpreisindex 1996 wertgesichert, wobei 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 Fruchtgenusseinzelnverträgen.

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

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

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

### **Finanzierungsleasing als Leasinggeber**

Mietverträge, bei denen die wesentlichen Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum verbunden sind, an den Leasingnehmer übertragen werden, werden als Forderung in Höhe des Nettoinvestitionswertes

aus dem Leasingverhältnis angesetzt. Forderungen aus Finanzierungsleasingverhältnissen sind grundsätzlich mit dem Barwert der zukünftigen Mindestleasingzahlungen aktiviert.

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

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

Die Forderungen aus Finanzierungsleasing stammen aus zwei Verträgen betreffend die Vermietung von zwei Schulgebäuden (Wien und Linz), die mit der Republik Österreich abgeschlossen wurden und gemäß IFRS 16/IAS 17 als Finanzierungsleasing zu klassifizieren sind. Das Kriterium für die Klassifizierung als Finanzierungsleasing war im Wesentlichen der Barwerttest. Die wesentlichen Leasingvereinbarungen sind der Kündigungsverzicht auf 25 bzw. 27 Jahre. Es besteht keine Kaufoption für den Leasingnehmer.

### **Leasingverhältnisse als Leasingnehmer**

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

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

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

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

Die für die Bewertung der Leasingverbindlichkeit umfassten Zahlungen beinhalten

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

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

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

## **5.7 Wertminderung von nicht finanziellen Vermögenswerten**

---

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

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

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

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

## **5.8 Vorräte**

---

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

Vorratsimmobilien betreffen Immobilien, die zur Veräußerung im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden oder sich in der Herstellungsphase mit geplanter Veräußerungsabsicht befinden. Der Umfang der Vorratsimmobilien in der BIG ist sehr gering, daher wird er im Posten „Vorräte“ erfasst. Diese werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet.

Noch nicht abrechenbare Leistungen aus Mieterinvestitionen sind Leistungen, die von Dritten (= Mietern) bei der BIG bis in das Geschäftsjahr 2018 in Auftrag gegeben und nach Fertigstellung an den Mieter weiterverrechnet werden. Diese werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet.

## **5.9 Leistungen an Arbeitnehmer**

---

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

### **Beitragsorientierte Pläne**

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

### **Rückstellung für Abfertigungen**

Aufgrund gesetzlicher Vorschriften ist die BIG verpflichtet, an vor dem 1. Jänner 2003 eingetretene Mitarbeiter im Kündigungsfall oder zum Pensionsantrittszeitpunkt eine einmalige Abfertigung zu leisten („Gesetzliche Abfertigung“). Diese ist von der Anzahl der Dienstjahre und dem bei Abfertigungsanfall maßgeblichen Bezug abhängig und beträgt zwischen zwei und zwölf 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 gemäß IFRS 16

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

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

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

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

### **Erlöse gemäß IFRS 15**

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

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

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

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

### **Erlöse aus Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen gemäß IFRIC 12**

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

Erbringt der Konzern im Rahmen einer Dienstleistungskonzessionsvereinbarung mehr als eine Dienstleistung, dann wird die erhaltene Gegenleistung entsprechend dem jeweils beizulegenden Zeitwert der erbrachten Einzelleistungen aufgeteilt, wenn eine solche Aufteilung in 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
- 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 2019 wurden Verluste von TEUR 3.397,0 (Vorjahr: TEUR 4.173,9) aus den Projektgesellschaften übernommen, für welche keine Steuerumlagen geleistet wurden. Es wurden keine Vorsorgen für einen späteren Steuerausgleich eingestellt, da die Gesellschaft aufgrund vertraglicher Vereinbarungen nicht davon ausgeht, dass die übernommenen Verluste abzugelten sind.

## 5.14 Geldflussrechnung

---

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

## 5.15 Finanzergebnis

---

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

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

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

## 5.16 Finanzinstrumente

---

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

### 5.16.1 Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Finanzinstrumente

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

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

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

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

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

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

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

#### **5.16.2.1 Wertpapiere**

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

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

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

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

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

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

---

Der Konzern hält derivative Finanzinstrumente ausschließlich zur Absicherung der bei den Anleihen und Bankkrediten bestehenden Währungs- und Zinsrisiken (Cross Currency Swaps und Zinsswaps). Derivate werden beim erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert bewertet; zurechenbare Transaktionskosten werden bei Anfall im Gewinn oder Verlust erfasst. Im Rahmen der Folgebewertung werden Derivate mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Sich daraus ergebende Änderungen werden

grundsätzlich im Gewinn oder Verlust erfasst. Derivate Finanzinstrumente werden als finanzielle Vermögenswerte angesetzt, wenn ihr beizulegender Zeitwert positiv ist, und als finanzielle Verbindlichkeit, wenn ihr beizulegender Zeitwert negativ ist.

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

Das Fremdwährungsrisiko wird gemäß Risikomanagementstrategie zur Gänze abgesichert. Die Steuerung des 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. Es erfolgt zu Beginn der Sicherungsbeziehung eine prospektive Effektivitätsmessung, Ineffektivitäten werden halbjährlich ermittelt und im Konzernabschluss berücksichtigt. Zur Ermittlung der Marktwerte werden anerkannte Bewertungsverfahren bzw. Kursquellen (Bloomberg) angewendet.

## 6 KONSOLIDIERUNGSKREIS

### 6.1 Entwicklung des Konsolidierungskreises

Der Konsolidierungskreis hat sich im Geschäftsjahr 2019 folgendermaßen entwickelt:

	Vollkonsolidierung	Equity-Bewertung
Stand am 01.01.2019	88	54
Zugänge aus Konsolidierungskreisänderungen	3	0
Abgänge aus Konsolidierungskreisänderungen	0	-3
Im Berichtsjahr veräußert	-1	-3
Im Berichtsjahr gekauft	0	3
Im Berichtsjahr gegründet	4	0
Im Berichtsjahr verschmolzen	-2	0
<b>Stand am 31.12.2019</b>	<b>92</b>	<b>51</b>

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>

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

## 6.2 Vollkonsolidierte Unternehmen

Neben der BIG gehören 91 (Vorjahr: 87) inländische Tochterunternehmen, die von der BIG beherrscht werden, zum Vollkonsolidierungskreis:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote	Direkte Quote
			in %	in % Vorjahr
Bundesimmobilien-Gesellschaft 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
Technikerstraße 12 GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Technikerstraße 12 GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	0,00
Argentinerstraße 11 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Beatrixgasse 11-17 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Rosenberggürtel Graz GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Wimmergasse 17 und 21 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Schottenfeldgasse 34 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Seidengasse 20 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE Holding GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE Beteiligungen GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Anzengrubergasse Errichtungs- und Verwertungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Institutsgebäude Sensengasse 1-3 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Wildgarten Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
Wildgarten BP eins Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
Wildgarten BP zwei Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
Wildgarten BP fünf Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
Wildgarten BP acht Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
Linke Wienzeile 216 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Bahnhofgürtel 55 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Hintere Zollamtsstraße 17 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Geigergasse 5-9 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Engerthstraße 216 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Landstraßer Hauptstraße 148a Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Gerasdorfer Straße 105 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Enzenbergstraße Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
N13 S3 Betreutes Wohnen Ges.m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
Wohnen am Esserweg Bauträger GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
VIOLA PARK Errichtungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Q12 Projektentwicklung eins GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Q12 Projektentwicklung zwei GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Q12 Projektentwicklung drei GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE PARS GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Siemensacker Projektentwicklung zwei GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Siemensacker Management eins GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Siemensacker Management drei GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe Quartierentwicklung GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Kapuzinergasse Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Kapuzinergasse Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Feldkirchnerstraße 4-6 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Schloss Biedermannsdorf Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
Wunderburgstraße 1 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE Kudlichstraße 27 Projektentwicklung GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE Wunderburgstraße 1 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE DEV VG SIEBEN Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
FLJ Projektentwicklungs GmbH (vormals: ARE DEV VG ACHT Beteiligungsverwaltungs GmbH)	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE DEV VG ZEHN Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE DEV VG ELF Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Kleine Sperlgasse 5 GmbH (vormals: ARE DEV VG ZWÖLF Beteiligungsverwaltungs GmbH)	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE BET VG EINS Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	110,00
Derfflingerstraße 2 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE BET VG DREI Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Grazer Straße 1 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Hilmteichstraße 85 Projektentwicklung GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vorjahr
Aspern H6 BP2 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF eins GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF zwei GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF drei GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF vier-Alpha GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF vier-Beta GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF fünf GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF neun-Alpha GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF neun-Beta GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF elf-Alpha GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF zwölf-Beta GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF dreizehn GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF vierzehn-Alpha GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF vierzehn-Beta GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe Gürtelbögen GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Villa Schapira Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
SHS Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Artholdgasse Errichtungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Gudrunstraße Errichtungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
VIERTEL ZWEI Entwicklung GmbH & Co Westkurve ZWEI KG	Wien	EUR	100,00	100,00
CB Krieau Deins GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
VIERTEL ZWEI Entwicklung GmbH & Co TRV ZWEI KG	Wien	EUR	100,00	100,00
Martin Luther-Kai 8 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Traungauergasse 9-13 Immobilien GmbH & Co KG (vormals: Querelius Vermögensverwaltungs GmbH & Co KG)	Wien	EUR	100,00	100,00
Traungauergasse 9-13 Immobilien GmbH (vormals: Querelius Beteiligungs GmbH)	Wien	EUR	100,00	100,00
FJK Management GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
FJK ZWEI Management GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	100,00
Kolingasse 16 Beteiligungsverwaltung GmbH	Wien	EUR	100,00	49,00
FLORA24 GmbH	Wien	EUR	100,00	50,00
BIG AD eins GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
BIG AD zwei GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00

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

Zum Stichtag wurden im Rahmen der Equity-Bewertung 51 (Vorjahr: 54) inländische Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote	Direkte Quote
			in %	in % Vorjahr
FJK 51 Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	49,00
FJK 51 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	49,00	49,00
Perfekt A Wohnbau GmbH	Wien	EUR	49,00	49,00
Wohnbau Eschenpark 1 GmbH	Wien	EUR	49,00	49,00
OIC - Open Innovation Center GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00
NOE Central St. Pölten Verwertungs GmbH	St. Pölten	EUR	67,58	67,58
Nuss Errichtung GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00
BIG Liegenschaften Strasshof Verwertung und Entwicklungs GmbH	Wien	EUR	55,00	55,00
Campus WU GmbH	Wien	EUR	51,00	51,00
Kaarstraße 21 GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00
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	45,00
ERD38 TU GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00
Erdberger Lände 36-38 Projektentwicklung GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00
ERD38 Beteiligungen GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00
ERD38 BP sechs GmbH**	Wien	EUR	50,00	50,00
ERD38 BP sieben GmbH**	Wien	EUR	50,00	50,00
ERD38 BP neun GmbH**	Wien	EUR	50,00	50,00
ERD 38 BP zehn GmbH & Co KG**	Wien	EUR	50,00	50,00
FoDo Management GmbH	Wien	EUR	49,00	49,00
FoDo Holding GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	49,00
FoDo Office Beteiligung GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	49,00
FoDo Hotel Beteiligung GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	49,00
FoDo Business Beteiligung GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	49,00
FoDo Services Beteiligung GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	49,00
FoDo Center Beteiligung GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	49,00
FDO Immobilien Invest GmbH***	Wien	EUR	49,00	49,00
FDO Living GmbH***	Wien	EUR	49,00	49,00
FDO Hotel GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	49,00
FDO Center GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	49,00
FDO Services GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	49,00
FDO Office GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	49,00
FDO Business GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	49,00
SCHÖPF15A GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00
Engerthstraße 187 Errichtungsges.m.b.H.	Wien	EUR	50,00	50,00
SYMBIO B52 GmbH	Wien	EUR	49,00	49,00
SYMBIOCITY GmbH	Wien	EUR	49,00	49,00
SYMBIO I GmbH	Wien	EUR	49,00	49,00
WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	20,00	20,00
Südstadtzentrum I GmbH & Co KG****	Wien	EUR	49,00	0,00
Südstadtzentrum Immo Projektentwicklung GmbH	Wien	EUR	49,00	0,00
Südstadt Immo Projektentwicklung GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	0,00

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

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

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

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

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

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

### Campus WU GmbH

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

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

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

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

## 6.4 Erstkonsolidierungen

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

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Konsolidie- rungsart *	Gründungs-/ Erwerbszeitpunkt
Technikerstraße 12 GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	19.06.2019
Technikerstraße 12 GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	VK	16.07.2019
BIG AD eins GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	20.11.2019
BIG AD zwei GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	20.11.2019
Südstadtzentrum I GmbH & Co KG**	Wien	EUR	49,00	EK	17.06.2019
Südstadtzentrum Immo Projektentwicklung GmbH	Wien	EUR	49,00	EK	17.06.2019
Südstadt Immo Projektentwicklung GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	EK	17.06.2019

\* VK = Vollkonsolidierung, EK = Equitykonsolidierung

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

## 6.5 Konsolidierungskreisänderungen

Im Geschäftsjahr 2019 ergaben sich folgende Änderungen:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Vorher		Nachher		Konsolidierungsart	Konsolidierungszeitpunkt
			Direkte Quote in %	Konsolidierungsart <sup>1)</sup>	Direkte Quote in %	Konsolidierungsart		
EHKS 12 GmbH & Co KG	Wien	EUR	48,94	EK	100,00	VK	31.10.2019	
Kolingasse 16 Beteiligungsverwaltung GmbH	Wien	EUR	49,00	EK	100,00	VK	31.10.2019	
FLORA24 GmbH	Wien	EUR	50,00	EK	100,00	VK	31.08.2019	

<sup>1)</sup> VK = Vollkonsolidierung, EK = Equitykonsolidierung

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

## 6.6 Endkonsolidierungen

Im Geschäftsjahr 2019 erfolgten folgende Endkonsolidierungen:

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

<sup>\*</sup> VK = Vollkonsolidierung, EK = Equitykonsolidierung

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

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

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

## 7 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

### 7.1 Konzerngesamtergebnisrechnung

#### 7.1.1 Umsatzerlöse

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

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

Der offene Auftragsbestand für Bauprojekte beträgt zum 31.12.2019 TEUR 40.379,8 (Vorjahr: TEUR 34.980,6).

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

31.12.2019

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

31.12.2018

in TEUR	BIG einzel	ARE kons.		Sonstige VK	Summe
		Bestandsgeschäft	ARE Development 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 Services	10.282,9	1.931,4	0,0	0,0	12.214,3
Erlöse aus Baubetreuung	156,8	8,7	0,0	0,0	165,5
Erlöse aus Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens	0,0	0,0	0,0	23.857,3	23.857,3
Erlöse aus Raummanagement	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Erlöse sonstige	2.646,7	185,3	3.473,7	57,8	6.363,4
<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>

### 7.1.2 Bestandsveränderung

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

### 7.1.3 Sonstige betriebliche Erträge

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

### 7.1.4 Ergebnis aus dem Abgang von langfristigem Immobilienvermögen

	2019 TEUR	2018 TEUR
Erträge aus Anlagenabgang	508,3	1.688,9
Verlust aus Anlagenabgang	-4.931,9	-3.445,6
	<b>-4.423,6</b>	<b>-1.756,7</b>

### 7.1.5 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften

	2019 TEUR	2018 TEUR
Erträge aus Verkauf von Immobiliengesellschaften	0,0	2.712,5
	<b>0,0</b>	<b>2.712,5</b>

### 7.1.6 Materialaufwand

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

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

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

### 7.1.7 Personalaufwand

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

Die Personalstruktur des BIG Konzern setzt sich wie folgt zusammen:

Mitarbeiter (im Jahresdurchschnitt)

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

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

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

### 7.1.8 Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

### 7.1.9 Abwertung Vorratsvermögen

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

### 7.1.10 Neubewertungsergebnis

	2019 TEUR	2018 TEUR
Gewinn aus Neubewertung	700.242,5	156.483,8
Verlust aus Neubewertung	-272.309,8	-552.867,7
	<b>427.932,6</b>	<b>-396.383,8</b>

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

### 7.1.11 Finanzaufwendungen

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

### 7.1.12 Sonstiges Finanzergebnis

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

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

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

	2019 TEUR	2018 TEUR
Cashflow-Hedge Rücklage zum Stand 01.01	-44.178,8	-50.905,5
Wirksamer Teil der Änderung des beizulegenden Zeitwertes laufende Zinskomponente (Umgliederung in GuV)	-4.155,2	-7.353,1
<b>Cashflow-Hedge Rücklage Stand zum 31.12.</b>	<b>-45.435,9</b>	<b>-44.178,8</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 2019 und 2018 wie folgt zusammen:

31.12.2019 in TEUR

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

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 bewertet	3.282	0	0	-196	-196
Wertpapiere	0	9	0	0	9
Derivate – mit Hedgebeziehung	-9.516	24.699	6.727	0	31.426
Derivate – erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	175	499	0	0	499
Anleihen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	-155	-1.028	0	0	-1.028
Anleihen zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	-59.083	-31.182	0	0	-31.182
<b>Gesamt</b>	<b>-92.415</b>	<b>-7.004</b>	<b>6.727</b>	<b>-196</b>	<b>-473</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:

	2019 TEUR	2018 TEUR
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</b>		
Stand am 31. Dezember 2018	11.909.686,8	11.953.526,4
Anpassungen aufgrund Erstanwendung IFRS 16	50.597,5	0,0
Stand am 01.01.	11.960.284,2	11.953.526,4
Zugänge	570.229,7	383.018,8
Investitionszuschüsse	-112.799,0	-80.235,5
Zuschlagsmieten	-37.107,2	-33.732,6
Zugänge aus Erwerb Immobiliengesellschaften	0,0	133.628,4
Abgänge	-17.130,7	-13.391,2
Umgliederung zwischen IAS 40 und IAS 2	-6.358,0	-36.743,7
Umgliederung der selbstgenutzten Immobilien	-2,3	0,0
Veränderung Konsolidierungskreis	11.267,1	0,0
Wertschwankung (Auf-/Abwertung)	427.932,6	-396.383,8
<b>Stand 31.12.</b>	<b>12.796.316,5</b>	<b>11.909.686,8</b>

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

Zum 31. Dezember 2019 waren, wie im Vorjahr, keine als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien als Sicherheiten für Verbindlichkeiten verpfändet.

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

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

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

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

Der BIG Konzern vermietet seine Liegenschaften überwiegend langfristig an Institutionen des Bundes, wobei der vermietbare Leerstand im Berichtsjahr bei rund 0,7 % lag.

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

dem Generalmietvertrag unterliegenden Mieten und von rund 4 % der dem Fruchtgenussrahmenvertrag unterliegenden Mieten sowie zu Unsicherheiten im Hinblick auf künftige Eingriffe. Dieser mögliche negative Effekt wurde im Zuge der Immobilienbewertung von den externen Gutachtern als Aufschlag im Kapitalisierungszinssatz berücksichtigt. Da die bis zum Zeitpunkt des Abschlusses finalisierten externen Gutachten 67,3 % des gesamten Fair-Value-Volumens abdecken, wurde die aufgrund der eingangs beschriebenen Indexthematik ausgewiesene Abwertung auf das Gesamtportfolio hochgerechnet, um den Gesamteffekt darzustellen. Die Abwertung aus beiden Effekten beträgt lt. externen Gutachten im Jahr 2018 sowie 2019 insgesamt EUR 422,1 Mio. (BIG: EUR 339,2 Mio./ARE: EUR 82,9 Mio.) für das bewertete Teilportfolio. Hochgerechnet auf das Gesamtportfolio ergibt sich eine Abwertung in der Höhe von EUR 522,3 Mio. (BIG: EUR 439,4 Mio./ARE: EUR 82,9 Mio.). Diese Zahlen inkludieren die bereits auf Basis von Einzelgutachten ermittelte Abwertung im Jahr 2018 sowie 2019.

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

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

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

### **Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte**

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

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

Gutachten mit Stichtag vor 2019 werden mit Hilfe des Indikatorenmodells auf wertrelevante Veränderungen ausgewählter Bewertungsparameter (Indikatoren wie z.B.: Flächen, Mietniveau, etc.) analysiert. Die Indikatoren des Gutachtens werden mit aktuellen Parametern des jeweiligen Bilanzstichtages verglichen.

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

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

## **Bewertungstechnik**

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

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

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

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

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

Bei Schulen, Universitäten und Spezialimmobilien handelt es sich überwiegend um ertragsorientierte Liegenschaften. Bei der Ermittlung der Fair Values kommt das klassische Ertragswertverfahren im Sinne des § 5 LBG zur Anwendung. Bei nicht ertragsorientierten Liegenschaften erfolgt die Wertermittlung durch externe Gutachter anhand anderer, wissenschaftlich anerkannter Bewertungsmethoden.

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

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

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

ARE Bundesland	Buchwert zum 31.12.2019 in TEUR	Inputfaktoren	MIN	MAX
Burgenland	<b>41.197</b>	Kapitalisierungszinssatz	5,0 % bis	7,3 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	15 bis	50
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,8 € bis	9,4 €
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,8 € bis	9,0 €
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	2,0 € bis	18,0 €
Kärnten	<b>99.843</b>	Kapitalisierungszinssatz	4,6 % bis	7,5 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	19 bis	46
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,0 € bis	8,4 €
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,5 € bis	8,9 €
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	1,0 € bis	22,1 €
Niederösterreich	<b>167.215</b>	Kapitalisierungszinssatz	4,7% bis	7,4 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	15 bis	45
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,9 € bis	10,3 €
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,9 € bis	9,1 €
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	1,5 € bis	22,3 €
Oberösterreich	<b>110.628</b>	Kapitalisierungszinssatz	4,6 % bis	7,8 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	10 bis	50
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,1 € bis	9,1 €
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,8 € bis	9,1 €
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	2,0 € bis	24,9 €
Salzburg	<b>105.035</b>	Kapitalisierungszinssatz	5,1 % bis	7,8 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	12 bis	40
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,6 € 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	23,4 €
Steiermark	<b>247.860</b>	Kapitalisierungszinssatz	4,7 % bis	7,5 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	10 bis	50
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,5 € bis	10,7 €
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,9 € bis	10,1 €
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	1,2 € bis	22,1 €
Tirol	<b>175.367</b>	Kapitalisierungszinssatz	4,3 % bis	8,3 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	18 bis	45
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	0,7 € bis	11,0 €
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,9 € bis	10,3 €
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	1,5 € bis	24,5 €
Vorarlberg	<b>55.036</b>	Kapitalisierungszinssatz	3,9 % bis	7,8 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	15 bis	39
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,4 € bis	10,1 €
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,7 € bis	8,8 €
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	1,5 € bis	22,8 €
Wien	<b>1.535.845</b>	Kapitalisierungszinssatz	2,7 % bis	7,0 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	20 bis	59
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	2,1 € bis	15,4 €
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	2,4 € bis	16,2 €
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	1,5 € bis	24,9 €
<b>Residualwertverfahren</b>	<b>Buchwert zum 31.12.2019 in TEUR</b>	<b>Inputfaktoren</b>	<b>MIN</b>	<b>MAX</b>
ARE	<b>85.171</b>	Kapitalisierungszinssatz	4,9 % bis	6,1 %
		Restnutzungsdauer in Jahren	31 bis	50
		Nachhaltige Miete EUR/m <sup>2</sup> p.m.	9,2 € bis	15,1 €
<b>ARE Gesamt</b>	<b>2.623.198</b>			

Für 2018 setzten sie sich wie folgt zusammen:

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>			

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>			

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

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

## Sensitivitätsanalyse

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

Für die Ermittlung der Sensitivitäten wurden jeweils bei ARE und BIG die – nach Höhe ihres beizulegenden Zeitwertes – zehn größten Struktureinheiten ausgewählt, die ausschließlich Immobilien mit Alleineigentumsobjekten umfassen, auf welchen sich keine Immobilien befinden, die zum 31. Dezember 2019 als Anlage in Bau identifiziert wurden oder die als unbebautes Grundstück bewertet wurden. Das beizulegende Zeitwert-Volumen dieser ausgewählten Immobilien beträgt per 31. Dezember 2019 in der ARE TEUR 709.568,9 (rund 27 % des gesamten beizulegenden Zeitwertes der gehaltenen Immobilien der ARE) und in der BIG TEUR 1.188.614,1 (rund 12 % des gesamten beizulegenden Zeitwertes der gehaltenen Immobilien der BIG).

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

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

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

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

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 -9,29 % bis +9,84 % 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 2019 waren keine Sachanlagen sowie immateriellen Vermögenswerte als Sicherheiten für Verbindlichkeiten verpfändet.

	2019 TEUR	2018 TEUR
<b>Selbst genutzte Immobilien</b>		
Stand am 01.01.2019	46.724,4	0,0
Zugang aus Erwerb Immobiliengesellschaft	0,0	47.266,1
Abschreibung	-1.007,5	-541,8
<b>Stand 31.12.2019</b>	<b>45.716,9</b>	<b>46.724,4</b>
Anschaffungs- und Herstellungskosten	47.266,1	47.266,1
Kumulierte Abschreibung	-1.549,2	-541,8
<b>Stand 31.12.2019</b>	<b>45.716,9</b>	<b>46.724,4</b>

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

**Sonstige Sachanlagen**

Stand am 31.12.2018
Anpassungen aufgrund Erstanwendung IFRS 16
Stand am 01.01.2019
Zugänge
Abgänge
Abschreibung
<b>Stand 31.12.2019</b>

<b>2019</b>	<b>2018</b>
TEUR	TEUR
5.571,9	3.512,1
558,0	0,0
6.129,9	3.512,1
895,9	3.535,8
-26,2	-229,5
-1.518,6	-1.246,5
<b>5.481,0</b>	<b>5.571,9</b>

Anschaffungs- und Herstellungskosten
Kumulierte Abschreibung
<b>Stand 31.12.2019</b>

18.375,1	18.547,7
-12.894,1	-12.975,8
<b>5.481,0</b>	<b>5.571,9</b>

**Immaterielle Vermögenswerte**

Stand am 01.01.2019
Zugänge
Abgänge
Abschreibung
<b>Stand 31.12.2019</b>

<b>2019</b>	<b>2018</b>
TEUR	TEUR
1.038,2	1.328,3
646,4	231,1
0,0	-36,7
-454,4	-484,4
<b>1.230,2</b>	<b>1.038,2</b>

Anschaffungs- und Herstellungskosten
Kumulierte Abschreibung
<b>Stand 31.12.2019</b>

9.279,4	8.781,6
-8.049,2	-7.743,4
<b>1.230,2</b>	<b>1.038,2</b>

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

	2019 TEUR	2018 TEUR
Campus WU GmbH	419.503,5	429.390,8
FoDo Holding GmbH & Co KG	8.384,9	10.016,4
FJK 51 Projektentwicklungs GmbH & Co KG	7.236,9	7.505,5
Erdberger Lände 36-38 Projektentwicklung GmbH	6.843,6	8.237,6
Südstadt Immo Projektentwicklung GmbH & Co KG	3.714,8	0,0
Wien 3420 Aspern Development AG	2.823,8	3.276,2
SCHÖPF15A GmbH	2.282,8	1.633,9
BIG Liegenschaften Strasshof Verwertung und Entwicklungs GmbH	1.159,9	1.043,4
ERD38 TU GmbH	746,6	0,0
Kirchner Kaserne Projektentwicklungs GmbH	695,6	756,7
Wohnbau Eschenpark 1 GmbH	690,1	12,6
Perfekt A Wohnbau GmbH	594,9	225,5
NOE Central St. Pölten Verwertungs GmbH	397,8	2.567,8
Nuss Errichtung GmbH	241,5	9,4
SYMBIO B 52 GmbH	194,6	211,2
Engerthstraße 187 Errichtungsges.m.b.H.	161,3	624,8
SYMBIOCITY GmbH	152,1	160,8
Kaarstraße 21 GmbH	134,2	144,9
Trillple Management GmbH	93,5	83,2
SYMBIO I GmbH	60,0	66,9
FoDo Management GmbH	24,7	22,1
WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H	23,8	29,1
Südstadtzentrum Immo Projektentwicklung GmbH	18,3	0,0
OIC - Open Innovation Center GmbH	17,5	17,5
ERD38 Beteiligungen GmbH	8,1	10,2
FJK 51 Projektentwicklungs GmbH	7,9	10,2
Residenz am Hamerlingpark GmbH & Co KG	0,0	3.874,7
FLORA24 GmbH	0,0	2.471,0
EHKS 12 GmbH & Co KG	0,0	156,5
HAPA Projektmanagement GmbH	0,0	22,6
Kolingasse 16 Beteiligungsverwaltung GmbH	0,0	17,2
ND Beteiligungen GmbH	0,0	17,0
Schnirchgasse 9-9A GmbH & CoKG	0,0	0,0
	<b>456.212,8</b>	<b>472.615,4</b>

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

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

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

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

Die Überleitung vom anteiligen Nettovermögen stellt sich wie folgt dar:

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

	2019 TEUR	2018 TEUR
Umsatzerlöse	11.534,1	11.837,8
Periodenergebnis	6.410,3	2.429,6
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>6.410,3</b>	<b>2.429,6</b>

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

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

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

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

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

## 8.4 Sonstige finanzielle Vermögenswerte

	2019 TEUR	2018 TEUR
Wertpapiere	875,3	858,8
Ausleihungen und sonstige langfristige Forderungen	27.000,1	23.459,4
Forderungen aus Finanzierungsleasing	76.400,3	7.386,8
Langfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	32.872,2	33.869,0
	<b>137.147,9</b>	<b>65.574,0</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 602,8 (Vorjahr: TEUR 11.450,4) 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 2.429,2 (Vorjahr: TEUR 2.558,6) nachrangig. Im Vorjahr wurde eine Wertaufholung an Ausleihungen gegenüber nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen in Höhe von TEUR 1.767,7 vorgenommen. Der Buchwert der ausgewiesenen Wertpapiere, Ausleihungen und Forderungen repräsentiert das maximale Kreditrisiko zum Bilanzstichtag.

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

## 8.5 Vorräte

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

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

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

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

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

## 8.6 Forderungen und sonstige Vermögenswerte

	2019 TEUR	2018 TEUR
Forderungen aus Finanzierungsleasing	2.754,5	1.720,1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	30.322,7	36.522,2
Vertragsvermögenswerte	11.132,0	13.625,4
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	21.184,7	21.510,8
Ausleihungen	3.919,8	1.887,6
	<b>69.313,7</b>	<b>75.266,1</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 25.721,0 (Vorjahr: TEUR 28.342,8).

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

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

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

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

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

Die Einzelwertberichtigungen in Höhe von TEUR 226,6 (Vorjahr TEUR: 257,6) resultieren vor allem aus Differenzen bei Miet- und Betriebskostenvorschreibungen.

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

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

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

Das Kreditrisiko gegenüber Dritten, deren Forderungen nur 5,8 % des gesamten Forderungsbestands darstellen, wurde auf Basis des Durchschnitts der Kreditausfälle der vergangenen fünf Jahre ermittelt.

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

### 31.12.2019

TEUR Republik Österreich	Bruttobuchwert 31.12.2019	Ausfall- wahrscheinlichkeit	Verlustquote	Wertberichtigung 31.12.2019	Beeinträchtigte Bonität
Aktuell nicht fällig	156.588,7	0%	100%	0,00	Nein
1–30 Tage überfällig	525,5	0%	100%	0,00	Nein
31–60 Tage überfällig	0,0	0%	100%	0,00	Nein
61–90 Tage überfällig	0,0	0%	100%	0,00	Nein
Über 90 Tage überfällig	17,9	0%	100%	0,00	Nein
Über 180 Tage überfällig	3,6	0%	100%	0,00	Nein

TEUR Mietforderungen Dritte	Bruttobuchwert 31.12.2019	Ausfall- wahrscheinlichkeit	Verlustquote	Wertberichtigung 31.12.2019	Beeinträchtigte Bonität
Aktuell nicht fällig	207,3	5,8%	100%	12,0	Nein
1–30 Tage überfällig	79,0	5,8%	100%	4,6	Nein
31–60 Tage überfällig	122,8	5,8%	100%	7,1	Nein
61–90 Tage überfällig	65,8	5,8%	100%	3,8	Nein
Über 90 Tage überfällig	218,8	5,8%	100%	12,7	Nein
Über 180 Tage überfällig	358,5	100,0%	100%	358,5	Nein

TEUR Verkaufsforderungen Dritte	Bruttobuchwert 31.12.2019	Ausfall- wahrscheinlichkeit	Verlustquote	Wertberichtigung 31.12.2019	Beeinträchtigte Bonität
Aktuell nicht fällig	18.143,5	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 31.12.2019	Ausfall- wahrscheinlichkeit	Verlustquote	Wertberichtigung 31.12.2019	Beeinträchtigte Bonität
Aktuell nicht fällig	996,6	5,8%	100%	57,8	Nein
1–30 Tage überfällig	1,0	5,8%	100%	0,1	Nein
31–60 Tage überfällig	0,0	5,8%	100%	0,0	Nein
61–90 Tage überfällig	0,0	5,8%	100%	0,0	Nein
Über 90 Tage überfällig	0,0	5,8%	100%	0,0	Nein

31.12.2018

TEUR Republik Österreich	Bruttobuchwert 31.12.2018	Ausfall- wahrscheinlichkeit	Verlustquote	Wertberichtigung 31.12.2018	Beeinträchtigte Bonität
Aktuell nicht fällig	67.836,4	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 nicht fällig	217,4	6,2%	100%	13,5	Nein
1–30 Tage überfällig	53,1	6,2%	100%	3,3	Nein
31–60 Tage überfällig	63,3	6,2%	100%	3,9	Nein
61–90 Tage überfällig	13,6	6,2%	100%	0,8	Nein
Über 90 Tage überfällig	244,9	6,2%	100%	15,2	Nein
Über 180 Tage überfällig	238,9	100,0%	100%	238,9	Nein

TEUR Verkaufsforderungen Dritte	Bruttobuchwert 31.12.2018	Ausfall- wahrscheinlichkeit	Verlustquote	Wertberichtigung 31.12.2018	Beeinträchtigte Bonität
Aktuell nicht fällig	20.853,5	0,0%	100%	0,00	Nein
1–30 Tage überfällig	0,0	0,0%	100%	0,00	Nein
31–60 Tage überfällig	0,0	0,0%	100%	0,00	Nein
61–90 Tage überfällig	0,0	0,0%	100%	0,00	Nein
Über 90 Tage überfällig	0,0	0,0%	100%	0,00	Nein

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

## 8.7 Liquide Mittel

	2019 TEUR	2018 TEUR
Guthaben bei Kreditinstituten	41.487,6	54.024,1
Kassenbestand	6,5	4,9
	<b>41.494,1</b>	<b>54.029,1</b>

Im Guthaben bei Kreditinstituten sind Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 4,6 (Vorjahr: TEUR 45,3) nach IFRS 9 enthalten und die Entwicklung wird in Punkt 8.6 Forderungen und sonstige Vermögenswerte gezeigt.

## 8.8 Eigenkapital

---

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

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

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

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

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

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

Die Geschäftsführung schlägt vor, eine Dividende in Höhe von EUR 223,3 Mio. zu beschließen. Davon soll ein Betrag in Höhe von EUR 200,0 Mio. an den Eigentümer ausbezahlt werden. Die restliche Dividendenverbindlichkeit soll im Rahmen des Sonderprogrammes 2014 in Höhe von EUR 2,6 Mio. mit Forderungen gegengerechnet werden. Es wird vorgeschlagen, den verbleibenden Restbetrag des Bilanzgewinns 2019 in Höhe von EUR 20,7 Mio. auf neue Rechnung vorzutragen. Dieser Gewinnverwendungsvorschlag muss noch durch den Aufsichtsrat geprüft und von der Generalversammlung beschlossen werden, sodass der endgültige Ausschüttungsbeschluss von diesem Vorschlag abweichen kann.

### Kapitalmanagement

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

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

Bei der Gestaltung der Kapitalstruktur wird auf den Einsatz von mit Immobilien unbesichertem Fremdkapital geachtet. Der Einsatz von mit Immobilien besichertem Fremdkapital erfolgt nur auf der Ebene von Projektgesellschaften, die nicht zur Gänze im Konzerneigentum stehen. Unverändert zu den Vorjahren stellt auch eine solide Eigenkapitalquote ein wesentliches Ziel dar. Mit einer Eigenkapitalquote von 54,5 % bleiben die notwendigen Voraussetzungen erhalten, um weiterhin den Zugang zu Fremdmitteln zu günstigen Konditionen durch die zweithöchste Bonitätsstufe Aa1 zu sichern. In der Eigenkapitalquote ist die an die Republik im Falle einer Veräußerung von Immobilien zu bezahlende Nachbesserung, die als Dividende zu klassifizieren wäre, enthalten (siehe auch Punkt 5.11).

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

## 8.9 Personalrückstellungen

Die langfristigen Personalrückstellungen betreffen den Barwert der Verpflichtungen für:

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

Noch nicht konsumierte Urlaube per 31. Dezember 2019 in Höhe von TEUR 4.542,8 (Vorjahr: TEUR 4.706,6) sind unter den kurzfristigen Personalrückstellungen ausgewiesen.

### Rückstellungen für Abfertigungen

Die Berechnung der Rückstellungen für Abfertigungen wird jährlich von einem anerkannten Versicherungsmathematiker nach der Methode der Anwartschaftsbarwertverfahren durchgeführt, unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 0,85 % (Vorjahr: 1,75 %), künftig erwarteter Bezugserhöhungen von 3,0 % (Vorjahr: 3,0 %) und eines Pensionsalters von 62,0 Jahren bei Frauen und Männern. Die Fluktuationsrate ist altersabhängig gestaffelt und beträgt zwischen 1,0 % und 5,0 % (Vorjahr: 1,0 % bis 5,0 %). Hinsichtlich der Sterbewahrscheinlichkeit kommen die Berechnungstabellen AVÖ 2018-P zur Anwendung.

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

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

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

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

### Rückstellungen für Pensionen

Die Rückstellungen für Pensionen werden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren auf Basis eines Zinssatzes von 0,85 % (Vorjahr: 1,75 %) unter Zugrundelegung der Berechnungstabellen von Pagler & Pagler berechnet. Die erwarteten Pensionssteigerungen wurden mit 2,0 % (Vorjahr: 2,0 %) angenommen.

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

	2019 TEUR	2018 TEUR
Barwert der Pensionsverpflichtungen am 01.01.	1.023,4	1.059,4
Zinsaufwand	17,3	15,4
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	88,6	13,8
Pensionszahlungen	-66,0	-65,2
<b>Barwert der Pensionsverpflichtungen am 31.12.</b>	<b>1.063,3</b>	<b>1.023,4</b>

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

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

### Rückstellungen für Jubiläumsgelder

Die Berechnung der Rückstellungen für Jubiläumsgelder wird jährlich von einem anerkannten Versicherungsmathematiker nach der Methode der Anwartschaftsbarwertverfahren durchgeführt, unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 0,85 % (Vorjahr: 1,75 %), künftig erwarteter Bezugserhöhungen von 3,0 % (Vorjahr: 3,0 %) und eines Pensionsalters von 62,0 Jahren bei Frauen und Männern. Die Fluktuationsrate ist altersabhängig gestaffelt und beträgt zwischen 1,0 und 5,0 % (Vorjahr: 1,0 bis 5,0 %).

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

	2019 TEUR	2018 TEUR
Barwert der Jubiläumsgeldverpflichtungen am 01.01.	4.476,0	4.264,2
Zinsaufwand	70,4	58,3
Dienstzeitaufwand	265,5	258,3
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	195,0	259,4
Jubiläumsgeldzahlungen	-360,9	-364,3
<b>Barwert der Jubiläumsgeldverpflichtungen am 31.12.</b>	<b>4.645,9</b>	<b>4.476,0</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.

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

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

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

### Personalarückstellungen (kurzfristig)

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

## 8.10 Sonstige Rückstellungen

	Buchwert 31.12.2018	Anpassung aufgrund IFRS 16	Buchwert 01.01.2019	Entkonsolidierung	Verwendung	Auflösung erfolgswirksam	Auflösung erfolgsneutral	Dotierung	Buchwert 31.12.2019	Kurzfristig	Langfristig
Ausstehende Rechnungen	173.026,3	0,0	173.026,3	307,9	123.907,1	3.623,0	14.714,4	167.963,5	199.053,1	191.478,9	7.574,2
Drohverluste	44.143,3	-9.004,1	35.139,1	0,0	155,7	119,2	0,0	4.570,7	39.435,0	0,0	39.435,0
Bilanz- und Prüfungskosten	150,0	0,0	150,0	0,0	150,0	0,0	0,0	340,6	340,6	340,6	0,0
Rechts- und Beratungsaufwand	908,6	0,0	908,6	0,0	165,3	289,4	0,0	320,4	774,3	774,3	0,0
Mietgutschriften	21.546,9	0,0	21.546,9	0,0	15.756,5	1.299,5	0,0	4.194,0	8.684,9	8.684,9	0,0
Dekontaminierung	250,0	0,0	250,0	0,0	0,0	0,0	0,0	290,0	540,0	540,0	0,0
Aufschließungskosten	3.377,2	0,0	3.377,2	0,0	1.498,0	0,0	0,0	0,0	1.879,2	1.879,2	0,0
Sonstige	3.106,3	0,0	3.106,3	0,2	2.607,8	429,4	0,0	2.872,1	2.941,4	2.941,4	0,0
	<b>246.508,7</b>	<b>-9.004,1</b>	<b>237.504,5</b>	<b>308,1</b>	<b>144.240,3</b>	<b>5.760,6</b>	<b>14.714,5</b>	<b>180.551,3</b>	<b>253.648,5</b>	<b>206.639,2</b>	<b>47.009,2</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.

## 8.11 Rückstellungen für tatsächliche Ertragsteuern

Die Rückstellungen für tatsächliche Ertragsteuern in Höhe von TEUR 5.806,0 (Vorjahr: TEUR 22.978,0) betrifft mit TEUR 5.674,7 (Vorjahr: TEUR 22.978,0) die Ertragsteuern des laufenden Berichtsjahres.

## 8.12 Finanzverbindlichkeiten

31.12.2019 in TEUR

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

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>

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

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

Währung	Nominale in TEUR	Lauf- zeit	Nominal- zinssatz	Effektiv- zinssatz
EUR	250.000	2019-2047	1,50%	0,72% *
EUR	120.000	2019-2029	0,50%	0,24%
EUR	130.000	2019-2028	0,75%	-0,10%
	<u>500.000</u>			

\* durchschnittliche Effektivzinsung

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

Währung	Nominale in TEUR	Lauf- zeit	Nominal- zinssatz	Effektiv- zinssatz
EUR	41.000	2019-2020	0,00%	0,00%

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

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

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

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

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

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

2019

**Anleihen (kein Hedge Accounting)**

Nominale		LZ		Zinssatz	Buchwert	Zeitwert	Zins- und Tilgungszahlungen			
in TEUR	Währung	Beginn	Ende		in TEUR	in TEUR	< 12 Monate	< 2 Jahre	< 5 Jahre	> 5 Jahre
50.000	EUR	01.04.2010	01.04.2030	4,33	49.933	70.913	2.165	2.165	6.495	62.990
50.000	EUR	14.12.2011	14.12.2026	4,11	50.000	64.278	2.055	2.055	6.165	54.110
21.000	EUR	03.06.2011	03.06.2031	4,45	20.930	31.010	935	935	2.804	27.542
9.000	EUR	25.05.2011	25.05.2026	4,35	8.986	11.744	392	392	1.175	9.783
150.000	EUR	27.10.2011	27.10.2031	4,00	149.645	189.641	6.000	6.000	18.000	192.000
50.000	EUR	26.01.2012	26.01.2032	4,07	49.878	73.352	2.035	2.035	6.105	66.280
32.500	EUR	01.12.2014	01.12.2020	var	32.480	32.524	32.500	0	0	0
20.000	EUR	18.05.2011	18.05.2026	4,55	19.987	26.119	909	909	2.727	21.818
150.000	EUR	18.01.2012	18.01.2027	4,05	149.766	195.932	6.075	6.075	18.225	168.225
100.000	EUR	19.01.2012	19.01.2032	4,07	99.756	146.730	4.070	4.070	12.210	132.560
200.000	EUR	05.09.2012	05.09.2042	3,89	199.395	321.938	7.780	7.780	23.340	340.040
250.000	EUR	06.05.2016	06.05.2036	1,71	249.182	277.210	4.263	4.263	12.788	301.150
100.000	EUR	03.07.2017	13.01.2033	1,46	99.664	113.552	1.461	1.461	4.383	113.149

**Anleihen (Hedge Accounting)**

Nominale		LZ		Zinssatz	Buchwert	Zeitwert	Zins- und Tilgungszahlungen			
in TEUR	Währung	Beginn	Ende	nach Sicherung	in TEUR	in TEUR	< 12 Monate	< 2 Jahre	< 5 Jahre	> 5 Jahre
46.066	CHF	23.05.2007	23.05.2033	4,57	46.042	66.168	1.453	1.453	4.360	59.146
138.198	CHF	01.09.2006	01.09.2031	4,48	138.059	191.259	4.333	4.333	12.998	168.525
50.000	EUR	10.02.2010	10.02.2025	4,38	49.998	50.917	129	129	389	50.032
41.004	JPY	29.09.2005	29.09.2020	3,50	41.004	41.704	41.732	0	0	0
49.205	JPY	10.02.2006	10.02.2021	3,82	49.205	50.957	930	50.134	0	0
57.405	JPY	15.03.2007	16.03.2022	4,35	57.405	60.739	1.185	1.185	58.591	0

**Kredite (kein Hedge Accounting)**

Nominale		LZ		Zinssatz	Buchwert	Zeitwert	Zins- und Tilgungszahlungen			
in TEUR	Währung	von	bis		in TEUR	in TEUR	< 12 Monate	< 2 Jahre	< 5 Jahre	> 5 Jahre
1.318.048	EUR	2001	2047	var/fix	1.377.660	1.578.601	96.980	113.169	242.203	1.194.547

**Kredite (Hedge Accounting)**

Nominale		LZ		Zinssatz	Buchwert	Zeitwert	Zins- und Tilgungszahlungen			
in TEUR	Währung	von	bis	nach Sicherung	in TEUR	in TEUR	< 12 Monate	< 2 Jahre	< 5 Jahre	> 5 Jahre
68.743	EUR	2010	2038	fix	68.378	74.458	2.790	2.850	9.159	58.774

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

**2018**
**Anleihen (kein Hedge Accounting)**

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

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

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

Marktpreisänderungsrisiken entstehen bei den Fremdfinanzierungen. Die fix verzinslichen Finanzierungen unterliegen grundsätzlich in Abhängigkeit vom Zinsniveau einem Barwertänderungsrisiko und betreffen den beizulegenden Zeitwert des Finanzinstruments. Ungünstige Zinsentwicklungen haben bei variablen Finanzierungen einen negativen Effekt auf die Höhe der zukünftigen Zinszahlungen. Zinsänderungsrisiken treten sowohl im festverzinslichen als auch im variablen Bereich auf und werden durch einen Mix aus fixen und variablen Zinsbindungen reduziert. Währungsrisiken ergeben sich aus den Finanzverbindlichkeiten in Fremdwährung und den damit verbundenen 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 2019 und 2018 wie folgt dar:

	Anhang- angabe	Verbindlichkeiten			Derivate	Nennkapital	Sonstige Rücklagen	Gewinnrücklage	Gesamt
		Anleihen	Bankkredite und ähnliche Finanzierungen	Leasing- verbindlichkeiten					
in TEUR									
<b>Bilanz zum 31. Dezember 2018</b>		<b>2.132.655,6</b>	<b>1.506.931,9</b>	<b>0,0</b>	<b>-142.984,9</b>	<b>226.000,0</b>	<b>-13.973,3</b>	<b>6.821.707,6</b>	<b>10.530.336,9</b>
Anpassungen Erstanwendung IFRS 16				129.745,4			738,7		130.484,1
<b>Angepasste Bilanz zum 1. Januar 2019</b>		<b>2.132.655,6</b>	<b>1.506.931,9</b>	<b>129.745,4</b>	<b>-142.984,9</b>	<b>226.000,0</b>	<b>-13.973,3</b>	<b>6.822.446,3</b>	<b>10.660.821,0</b>
Veränderung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten									
Rückzahlung von Anleihen	8.12	-588.234,0							-588.234,0
Auszahlung Derivat (Hedge)				109.234,0					109.234,0
Aufnahme von Anleihen	8.12								0,0
Rückzahlung von Bankkrediten und ähnlichen Finanzierungen	8.12		-3.833.660,8						-3.833.660,8
Aufnahme von Bankkrediten und ähnlichen Finanzierungen	8.12		4.511.042,7						4.511.042,7
Rückzahlung von Leasingverbindlichkeiten	9.1			-5.274,7					-5.274,7
Gezahlte Dividende	8.8						-200.000,0		-200.000,0
Auszahlungen für Nachbesserung	8.8						-3.292,0		-3.292,0
<b>Gesamtveränderung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten</b>		<b>-588.234,0</b>	<b>677.381,9</b>	<b>-5.274,7</b>	<b>109.234,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-203.292,0</b>	<b>-10.184,9</b>
Veränderungen aufgrund der Übernahme oder dem Verlust der Beherrschung über Tochterunternehmen			8.443,3						8.443,3
Auswirkung von Wechselkursänderungen		16.828,2							16.828,2
Veränderung bezulegender Zeitwerte					-19.393,7				-19.393,7
Summe sonstige Veränderungen bezogen auf Eigenkapital					1.257,1		-1.603,5	795.593,8	795.247,4
Unbare Veränderungen in der Gewinnrücklage								-98.235,5	-98.235,5
Sonstige unbare Veränderungen		65,6	-1.333,3	5.799,8					4.532,2
<b>Bilanz zum 31. Dezember 2019</b>		<b>1.561.315,4</b>	<b>2.191.423,8</b>	<b>130.270,5</b>	<b>-51.887,5</b>	<b>226.000,0</b>	<b>-15.576,8</b>	<b>7.316.512,5</b>	<b>11.358.057,9</b>
Zinsaufwendungen		50.579,6	33.111,7	2.453,5	6.356,8				92.500,6
Gezahlte Zinsen		-51.613,2	-35.164,5	-2.453,5	-6.493,9				-95.725,1

	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									
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 bezulegender 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	

## 8.13 Ertragsteuern

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

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

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

	2019 TEUR	2018 TEUR
Ergebnis vor Steuern	1.054.439,8	215.149,1
Erwartete Steuerbelastung (25 %)	-263.609,9	-53.787,3
Überleitungseffekte aus at Equity	2.241,1	4.088,3
Verlustanteil WU	849,2	1.043,5
Steuerertrag/-aufwand Vorjahre	1.622,7	2,0
Nachbesserungsaufwand	1.197,7	1.673,2
Konsolidierungseffekte	-359,0	0,0
Nicht angesetzte/verwertete Verlustvorträge	-392,3	-434,4
Sonstige	-395,5	-68,4
<b>Effektive Steuerbelastung</b>	<b>-258.846,0</b>	<b>-47.483,1</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	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0,0	0,0	1.514.817,0	1.330.380,6	1.514.817,0	1.330.380,6
Vorräte	-1.865,2	-2.125,7	0,0	0,0	-1.865,2	-2.125,7
Finanzvermögen	-1,7	-33,2	31.209,5	25.927,5	31.207,8	25.894,3
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	0,0	0,0	4.170,2	3.782,5	4.170,2	3.782,5
Zeitwertbewertung Derivate	-8.491,4	-7.589,1	21.463,3	43.335,3	12.971,9	35.746,2
Personalarückstellung	-1.712,0	-1.468,9	0,0	0,0	-1.712,0	-1.468,9
Sonstige Rückstellungen	-3.112,3	-2.623,8	137.737,9	138.050,6	134.625,5	135.426,8
Langfristige Verbindlichkeiten	-69.346,1	-44.703,9	16.333,0	1.156,1	-53.013,2	-43.547,8
<b>Aktive / Passive latente Steuer (brutto)</b>	<b>-84.528,8</b>	<b>-58.544,6</b>	<b>1.725.730,9</b>	<b>1.542.632,7</b>	<b>1.641.202,1</b>	<b>1.484.088,2</b>
<b>Passive latente Steuer (netto)</b>					<b>1.641.202,1</b>	<b>1.484.088,2</b>

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

Die Veränderung der Bilanzposten ist wie folgt:

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

In Summe wurden folgende latente Steuern im sonstigen Ergebnis erfasst:

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

## 8.14 Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

31.12.2019 in TEUR	Bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	Länger als 5 Jahre	Summe
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		<b>2.990,9</b>		<b>2.990,9</b>
Rechnungsabgrenzungsposten		924,0		924,0
Summe sonstige Verbindlichkeiten und PRA		<b>924,0</b>		<b>924,0</b>
<b>Summe langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>3.915,0</b>		<b>3.915,0</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>326.550,2</b>			<b>326.550,2</b>
Sonstige Verbindlichkeiten	104.583,3			104.583,3
Rechnungsabgrenzungsposten	0,4			0,4
Summe sonstige Verbindlichkeiten und PRA	<b>104.583,6</b>			<b>104.583,6</b>
<b>Summe kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>431.133,8</b>			<b>431.133,8</b>
31.12.2018 in TEUR				
<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 295.439,5 (Vorjahr: TEUR 254.959,0) enthalten.

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

## 9 SONSTIGE ANGABEN

### 9.1 Leasingverhältnisse als Leasingnehmer

---

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

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

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

Der Konzern mietet im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen für vermietete Immobilien Ausweichquartiere mit einer Laufzeit zwischen 2 und 4 Jahren an, bei denen in der Regel weder eine Verlängerungs- noch Kaufoption vereinbart wurde. Die Mietzahlungen sind indexgebunden und weisen keine sonstigen variablen Bestandteile auf.

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

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

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

### 9.1.1 Nutzungsrechte

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

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

### 9.1.2 In der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Beträge

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

### 9.1.3 In der Kapitalflussrechnung erfasste Beträge

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

### 9.1.4 Leasingverbindlichkeit

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

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

Angaben nach IAS 17:

Die künftigen unkündbaren Mindestleasingzahlungen entwickeln sich wie folgt:

	2018 TEUR
Bis zu 1 Jahr	6.151,0
1–5 Jahre	23.299,0
Länger als 5 Jahre	176.981,0
	<b>206.431,0</b>

## 9.2 Leasingverhältnisse als Leasinggeber

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

### 9.2.1 Finanzierungsleasing als Leasinggeber

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

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

Der gewichtete, durchschnittliche, den als Finanzierungsleasing klassifizierten Vermögenswerten zu Grunde liegende Effektivzinssatz beträgt per 31.12.2019 2,79 %.

### In der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Beträge

	2019 TEUR
Zinserträge	2.594,4

### Angaben nach IAS 17:

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

in TEUR

2018

	Ausstehende Leasing- zahlungen	Zinsen	Barwert der ausstehenden Leasing- zahlungen
Bis zu 1 Jahr	1.814,9	94,8	1.720,1
1–5 Jahre	7.259,8	2.091,9	5.167,9
Länger als 5 Jahre	5.402,3	3.183,4	2.218,9
	<b>14.477,0</b>	<b>5.370,1</b>	<b>9.106,9</b>

### 9.2.2 Operating Leasing als Leasinggeber

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

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

Die künftigen unkündbaren Mindestleasingzahlungen entwickeln sich wie folgt:

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

#### Angaben nach IAS 17:

Die künftigen unkündbaren Mindestleasingzahlungen entwickeln sich wie folgt:

	2018 TEUR
Bis zu 1 Jahr	927.016,9
1–5 Jahre	2.195.072,8
Länger als 5 Jahre	6.016.825,8
	<b>9.138.915,4</b>

### 9.3 Finanzinstrumente

---

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

#### Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsbeziehungen

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

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

31.12.2018	Währung	Nominalbetrag in	Marktwert	
		Tsd. Originalwährung	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

# **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 2019 bzw. 31. Dezember 2018 wie folgt zusammen:

31.12.2019 in TEUR

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

31.12.2018 in TEUR

	<b>Buchwert</b>	<b>Summe</b>	<b>Cashflow</b>	<b>Cashflow</b>	<b>Cashflow</b>
	<b>31.12.2018</b>	<b>Cashflows</b>	<b>&lt; 1 Jahr</b>	<b>2-5 Jahre</b>	<b>&gt; 5 Jahre</b>
		<b>31.12.2018</b>			
<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
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>

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 großteils dem frühesten Laufzeitband zugeordnet.

### **Finanzielles Risikomanagement**

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

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

#### **a. Ausfallrisiko**

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

Das Bonitäts- oder Kreditrisiko umfasst Transaktionen mit einem Ausfallrisiko und beläuft sich bei der Position der Derivate zum Stichtag auf TEUR 6.605,0 (Vorjahr TEUR 12.059,5), welche bei der Bewertung der Derivate berücksichtigt wird.

Im operativen Geschäft werden die Außenstände ebenso regelmäßig überwacht und ihnen wird mit entsprechenden Wertberichtigungen Rechnung getragen. Dabei 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.

#### d. Steuerrisiko

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

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

### **Beizulegende Zeitwerte**

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

in TEUR	Keine Finanzinstrumente		Finanzinstrumente				Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes			Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes		
	Buchwert		Buchwert		Beizulegender Zeitwert		31.12.2019			31.12.2018		
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
<b>AKTIVA</b>	<b>Bewertungskategorie nach IFRS 9</b>											
Liquide Mittel	Zu fortgeführten Anschaffungskosten		41.494	54.029								
Wertpapiere	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert		875	859	875	859	875				859	
Übrige sonstige Forderungen und Vermögenswerte	Zu fortgeführten Anschaffungskosten		54	16.418	174.188	106.826	182.189	112.823	182.189			112.823
Ausleihungen	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert				31.344	16.736	31.344	16.736	31.344			16.736
Derivate mit positivem Marktwert – Fair Value	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert				0	0	0	0	0			0
Derivate mit positivem Marktwert mit Hedge-Beziehung	Hedge Accounting				85.853	173.341	85.853	173.341	85.853			173.341
<b>Summe</b>	<b>54</b>	<b>16.418</b>	<b>333.755</b>	<b>351.792</b>	<b>300.261</b>	<b>303.759</b>	<b>875</b>	<b>299.385</b>	<b>0</b>	<b>859</b>	<b>302.901</b>	<b>0</b>

in TEUR	Keine Finanzinstrumente		Finanzinstrumente				Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes			Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes		
	Buchwert		Buchwert		Beizulegender Zeitwert		31.12.2019			31.12.2018		
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
<b>PASSIVA</b>	<b>Bewertungskategorie nach IFRS 9</b>											
Anleihen (zu fortgeführten Anschaffungskosten)	Zu fortgeführten Anschaffungskosten		1.561.315	2.132.656	2.016.689	2.545.313		2.016.689				2.545.313
Anleihen (erfolgswirksam zum Fair Value)	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert		0	0	0	0		0			0	
Bankverbindlichkeiten und ähnliche Finanzierungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten		2.191.424	1.506.947	2.422.457	1.691.324		2.422.457				1.691.324
Leasingverbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten				130.270	0	130.270	0	130.270			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten		295.440	254.959	34.102	57.821						
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten		13.863	22.227	91.644	138.876						
Derivate mit negativem Marktwert mit Hedge-Beziehung	Hedge Accounting				33.966	30.356	33.966	30.356	33.966			30.356
<b>Summe</b>	<b>309.303</b>	<b>277.186</b>	<b>4.042.721</b>	<b>3.866.656</b>	<b>4.603.381</b>	<b>4.266.994</b>	<b>0</b>	<b>4.603.381</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.266.994</b>	<b>0</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 denominated und monetärer Art sind, einbezogen.

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

### **Sensitivitätsanalyse für das Zinsänderungsrisiko**

Bei der Sensitivitätsanalyse für das Zinsänderungsrisiko wurde das Risiko von Zahlungsveränderungen und des beizulegenden Zeitwertes durch eine Verschiebung der Zinskurve berechnet und die Auswirkungen auf die betroffenen Finanzinstrumente mittels Discounted-Cashflow-Verfahren ermittelt.

Eine Änderung des Marktzinssatzes um 100 Basispunkte zum Bilanzstichtag hätte eine Erhöhung bzw. Verminderung des Ergebnisses und des Eigenkapitals um die folgenden Beträge ergeben. Bei dieser Analyse wurde unterstellt, dass alle anderen Variablen, insbesondere Wechselkurse, konstant bleiben.

31.12.2019	in TEUR	Ergebnis (vor Steuern)		Eigenkapital	
		Anstieg um 100 Basispunkte	Verminderung um 100 Basispunkte	Anstieg um 100 Basispunkte	Verminderung um 100 Basispunkte
		x	x	29.861,0	-33.275,5
	Bewertung von Cashflow-Hedge-Derivaten				0,0
	Zinsaufwand der variablen nicht gesicherten Produkte	-2.942,4	0,0	-2.942,4	0,0
		<b>-2.942,4</b>	<b>0,0</b>	<b>26.918,6</b>	<b>-33.275,5</b>

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	32.325,1	-35.875,4
	Bewertung von Cashflow-Hedge-Derivaten				0,0
	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>

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

## 9.4 Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Mit 1. Jänner 2019 ist die Novellierung des ÖIAG-Gesetzes 2000 in Kraft getreten, welches die Umwandlung der Österreichischen Bundes- und Industriebeteiligungen GmbH (ÖBIB) in die Österreichische Beteiligungs AG (ÖBAG) vorsieht. Die Gesellschaftsanteile an der BIG wurden im Zuge dieser Novellierung vom Finanzministerium an die ÖBAG übertragen. Die ÖBAG nimmt hierbei die Rolle eines aktiven Beteiligungsmanagements im Interesse der Republik Österreich wahr. Somit hält die Republik Österreich über die Österreichische Beteiligungs AG 100 % der Anteile an der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. Damit zählen die Republik Österreich und die unter ihrem beherrschenden oder maßgeblichen Einfluss stehenden Unternehmen zu den nahestehenden Unternehmen und Personen des BIG Konzerns.

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

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

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

Mit dem wesentlichsten Gemeinschaftsunternehmen Campus WU GmbH erzielte die BIG Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 1.892,9 (Vorjahr: TEUR 1.807,2) für technisches und kaufmännisches Gebäudemanagement. Im Berichtsjahr sind keine Kapitalzuschüsse an die Campus WU GmbH geflossen (Vorjahr: TEUR 0,00). Der BIG Konzern hat Ausschüttungen aus der Campus WU GmbH in Höhe von TEUR 3.604,0 (Vorjahr: TEUR 3.733,5) erhalten. Aus dem Abgang des Anteils der BIG aus der Abschichtung in Höhe von TEUR 9.552,6 (Vorjahr: TEUR 9.552,6) wurde ein Ertrag in Höhe von

TEUR 17.858,5 (Vorjahr: TEUR 18.017,7) erzielt. Alle diesbezüglichen Geschäfte wurden zu fremdüblichen Bedingungen und Konditionen durchgeführt.

Zum Bilanzstichtag bestanden offene Forderungen in Höhe von TEUR 130,1 (Vorjahr: TEUR 182,9) und keine offenen Verbindlichkeiten gegenüber diesem Unternehmen.

Die im Berichtsjahr sowie im Vorjahr mit den anderen Gemeinschaftsunternehmen durchgeführten Transaktionen, die im wesentlichen aus gegebenen Finanzierungen und Dienstleistungsverträgen bestehen und die zu fremdüblichen Bedingungen und Konditionen durchgeführt wurden, stellen sich wie folgt dar:

	2019 TEUR	2018 TEUR
Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	33.844,2	39.901,9
Ausleihungen und sonstige Forderungen	7.211,6	7.441,1
	2018 TEUR	2018 TEUR
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	6.735,7	18.860,4
Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	548,3	0,0
Sonstige Erlöse	1.750,7	1.821,1
Übrige Erträge	196,0	193,5
Übrige Aufwendungen	0,0	-172,6
Zinserträge	192,0	388,5

Die im Berichtsjahr sowie im Vorjahr mit assoziierten Unternehmen durchgeführten Transaktionen, die im Wesentlichen aus gegebenen Finanzierungen bestehen und die zu fremdüblichen Bedingungen und Konditionen durchgeführt wurden, stellen sich wie folgt dar:

	2019 TEUR	2018 TEUR
Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	2.865,1	3.322,7
Ausleihungen und sonstige Forderungen	9.036,6	11.595,3
	2019 TEUR	2018 TEUR
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	-457,6	887,0
Übrige Erträge	34,7	84,0
Zinserträge	113,7	132,9

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

Hinsichtlich von der Republik Österreich direkt oder indirekt über die Österreichische Beteiligungs AG (ÖBAG) 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 2019 aus folgenden Mitgliedern:

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

### Vergütung der Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates

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

## 9.5 Aufwendungen für den Abschlussprüfer

---

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

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

## **9.6 Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten**

---

### **Eventualschulden bzw. Haftungen**

Die BIG hat Erfüllungsgarantien in einem Gesamtvolumen von TEUR 2.193,8 abgeschlossen.

Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH und ein Joint-Venture-Partner haben sich im Zuge des Ankaufs eines Immobilienprojekts jeweils einzeln und unwiderruflich dazu verpflichtet, das Gemeinschaftsunternehmen jederzeit mit ausreichenden finanziellen Mitteln auszustatten, damit dieses 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 TEUR 42,6 zuzüglich Umsatzsteuer beschränkt und endet am 31. Dezember 2020.

Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH und der Projektpartner haben sich jeweils einzeln und unwiderruflich dazu verpflichtet, sechs Projektgesellschaften finanziell so auszustatten und ihren Einfluss insoweit auszuüben, dass diese stets in der Lage sind, ihre Verpflichtungen zur Leistung von weiteren Kaufpreiszahlungen entsprechend den Bestimmungen des Kaufvertrages zu erfüllen.

Die Patronatserklärungen umfassen insgesamt einen Betrag von TEUR 14.617,6.

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

Die Patronatserklärungen umfassen insgesamt einen Betrag von TEUR 29.991,0.

Des Weiteren hat die ARE Austrian Real Estate GmbH bei zwei Projektgesellschaften gemeinsam mit einem Joint-Venture-Partner eine Vertragserfüllungsgarantie im Zusammenhang mit einem Anteilsabtretungsvertrag und einem Totalunternehmervertrag bis zu einem Höchstbetrag von TEUR 2.000,0 übernommen. Die Parteien haften solidarisch, wobei die Haftung mit jeweils TEUR 1.000,0 je Partei begrenzt ist. Die Gewährleistungsfrist beträgt sechsunddreißig Monate, gerechnet ab dem Stichtag der Abtretung, und wird durch Klagseinbringung innerhalb der Gewährleistungsfrist gewahrt.

Ebenfalls gibt es eine Haftung von bis zu TEUR 5.000,0 für die Ausstattung eines nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmens gegenüber einer Liegenschaftsmiteigentümerin für Schadenersatzansprüche im Rahmen eines Bauprojektes auf dieser Liegenschaft.

Für einen eingeräumten Haftungskredit eines nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmens besteht eine Rückhaftung von bis zu TEUR 1.166,2.

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

Im Rahmen der Abtretung der Anteile an einem nach der Equity-Methode bilanzierten 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 TEUR 28.785,0 verpflichtet.

Im Rahmen des Erwerbs einer Liegenschaft durch eine Projektgesellschaft verpflichtete sich die ARE Austrian Real Estate Development GmbH gegenüber der Verkäuferin der Liegenschaft, sämtliche Verpflichtungen der Käuferin aus dem Kaufvertrag bis zu einem Höchstbetrag von TEUR 3.825,0 sicherzustellen.

Im Rahmen des Abschlusses eines Totalunternehmervertrages durch eine Projektgesellschaft verpflichtete sich die ARE Austrian Real Estate Development GmbH gegenüber der Vertragspartnerin, sämtliche Verpflichtungen aus dem Totalunternehmervertrag bis zu einem Höchstbetrag von TEUR 211,3 sicherzustellen.

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

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

Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH ist drei Ausstattungsverpflichtungen in Höhe von TEUR 45.560,0, TEUR 1.300,0 bzw. TEUR 6.500,0 zur Ausstattung von zwei 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 TEUR 7.467,8 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 TEUR 1.948,0 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 TEUR 9.600,0 begrenzt.

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

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

Im Zusammenhang mit Projektfinanzierungen gibt es vertraglich vereinbarte Nachschussverpflichtungen, welche bei Kostenüberschreitungen oder Covenant-Verletzungen zu derzeit nicht quantifizierbaren Eigenmittelnachschussforderungen führen können.

Darüber hinaus bestehen keine weiteren Haftungen.

#### **Covenants**

Es bestehen keine zusätzlichen Covenants und daher auch keine gebrochenen Covenants.

#### **Offene Rechtsstreitigkeiten**

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

### **9.7 Verpflichtungen für den Erwerb von langfristigem Anlagevermögen**

---

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

### **9.8 Sonstiges**

---

Im Rahmen eines einmaligen baulichen Sonderprogramms investiert die BIG EUR 200 Mio. in 17 definierte Universitätsprojekte. Die baulichen Maßnahmen werden bis 2021 umgesetzt, die Finanzierung erfolgt durch Bestandsmieten und Gewinnrücklagen. Im Geschäftsjahr 2016 wurde zu diesem Zweck auf Basis eines Gesellschafterbeschlusses ein Teil des Jahresüberschusses einer Gewinnrücklage zugeführt, wodurch die maximal mögliche Höhe der Gewinnrücklage erreicht wurde.

### **9.9 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

---

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

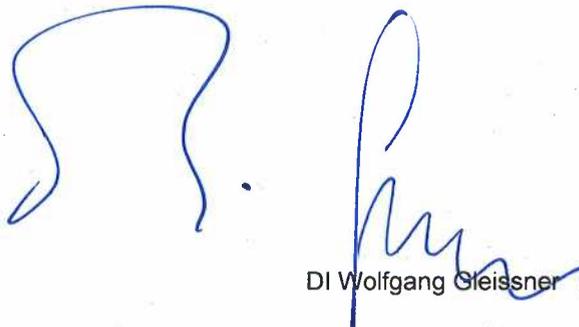
Darüberhinaus sind nach dem Bilanzstichtag keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, die entweder in der Gesamtergebnisrechnung oder in der Bilanz berücksichtigt hätten werden müssen oder die zu einer Angabepflicht im Anhang führen.

Wien, am 9. März 2020

Die Geschäftsführung



DI Hans-Peter Weiss



DI Wolfgang Gleissner



# KONZERNLAGEBERICHT

**für das Geschäftsjahr 2019**

Wien, 9. März 2020

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Konzernstruktur .....</b>	<b>161</b>
1.1	Leistungsbild und Geschäftsfelder .....	161
1.2	Portfolio 161	
1.3	Ziele und Strategie .....	163
<b>2</b>	<b>Wirtschaftliches Umfeld .....</b>	<b>166</b>
<b>3</b>	<b>Geschäfts- und Ergebnisentwicklung .....</b>	<b>170</b>
3.1	Vermietung von Liegenschaften .....	170
3.1.1	Mieterlöse .....	170
3.1.2	Betriebskosten .....	170
3.2	An- und Verkäufe, Instandhaltung und Mieterinvestitionen .....	170
3.2.1	Ankäufe .....	170
3.2.2	Verkäufe .....	171
3.2.3	Instandhaltung .....	171
3.2.4	Mieterinvestitionen .....	172
3.3	Investitionen .....	172
3.4	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage .....	172
3.4.1	Entwicklung der Ertragslage .....	172
3.4.2	Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage .....	175
3.4.3	Cashflow .....	176
3.4.4	Finanzierungen .....	178
<b>4</b>	<b>Voraussichtliche Entwicklung des Konzerns .....</b>	<b>179</b>
<b>5</b>	<b>Risikobericht .....</b>	<b>181</b>
5.1	Wesentliche Risiken .....	182
5.1.1	Immobilienbewertungsrisiko .....	182
5.1.2	Investitionsrisiko .....	182
5.1.3	Risiken aus der Projektentwicklung .....	183
5.1.4	Vermietungsrisiko .....	184
5.1.5	Konzentrationsrisiko .....	184
5.1.6	Partnerrisiken .....	185
5.1.7	Nachschussverpflichtungen .....	185
5.1.8	Finanzielle Risiken und Einsatz von Finanzinstrumenten .....	185
5.2	Internes Kontrollsystem .....	187
5.2.1	Kontrollumfeld und Maßnahmen .....	187
5.2.2	Überwachung .....	188
<b>6</b>	<b>Corporate Governance .....</b>	<b>188</b>
6.1	Freiwilliges Bekenntnis zum Österreichischen Corporate Governance Kodex .....	188

6.2	Compliance und Unternehmenswerte .....	188
6.3	Korruptionsprävention und Umgang mit Interessenkonflikten .....	189
<b>7</b>	<b>Nichtfinanzieller Bericht .....</b>	<b>189</b>
<b>8</b>	<b>Forschung und Entwicklung .....</b>	<b>189</b>
8.1	Lern- und Lebensqualität durch besseres Raumklima.....	189
8.1.1	GrünPlusSchule und GrüneZukunftSchulen .....	189
8.1.2	Grüne Selbstbauwand .....	190
8.2	Towards Net Zero Energy Public Communities .....	190
8.3	Universitäts-Kooperation zwischen ARE und TU Graz .....	191
<b>9</b>	<b>Ereignisse nach dem Bilanzstichtag .....</b>	<b>191</b>
<b>10</b>	<b>Sonstiges .....</b>	<b>191</b>
10.1	Zweigniederlassungen .....	191

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

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

## **1 KONZERNSTRUKTUR**

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

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

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

### **1.1 Leistungsbild und Geschäftsfelder**

---

Die BIG ist die größte Immobilieneigentümerin in den Bereichen Bildung und Sicherheit in Österreich. Sie nimmt ihre Eigentümerversantwortung für ihre 2.012 Liegenschaften umfassend und aktiv wahr.

Professionelles Portfoliomanagement, Assetmanagement und Baumanagement sowie das Zusammenspiel dieser Bereiche sind entscheidende Erfolgsfaktoren für das Unternehmen. Diese umfassen, neben der Erarbeitung und laufenden Optimierung der Objektstrategie, der Akquisition von Neuverträgen und der Ertragsoptimierung, auch die Betreuung von Bestandskunden und die Umsetzung von Baumaßnahmen – sowohl bei Neubau- und Generalsanierungsprojekten als auch im Bereich der Instandhaltung.

Im Fokus der BIG stehen eine breit gefächerte Beratung, Betreuung und Begleitung ihrer Mieter und Nutzerinnen entlang der gesamten Lebensspanne einer Immobilie. Dies reicht von der Konzeption eines Projekts über die Planungs- und Bauabwicklung bis hin zur umfassenden Bewirtschaftung und Verwertung der Gebäude.

### **1.2 Portfolio**

---

Das Portfolio des BIG Konzerns besteht derzeit, mit Ausnahme des Austrian Cultural Forum in New York und der Botschaft in Bern, ausschließlich aus Objekten in Österreich und gliedert sich in die portfoliosteuernden Unternehmensbereiche Schulen (UBS), Universitäten (UBU) und Spezialimmobilien (UBSP). Der Bereich Büroobjekte, Wohn- und Gewerbeimmobilien wird in der Tochtergesellschaft ARE Austrian Real Estate GmbH (ARE) bewirtschaftet. Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH (ARE DEVELOPMENT), eine Tochtergesellschaft der ARE, ist Muttergesellschaft zahlreicher Projektgesellschaften, deren Ziel die Entwicklung von Liegenschaften für private Kunden ist. Sie deckt umfassend die Bereiche Urban Development, Project Development und Construction ab. Das umfangreiche Dienstleistungsangebot der Organisationseinheit Objekt &

Facility Management (OFM) rundet das breitgefächerte Spektrum entlang der immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette der BIG ab.

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

Das Portfolio gliedert sich wie folgt:

<b>Anzahl Liegenschaften nach Unternehmensbereichen</b>	
Schulen	408
Universitäten	210
Spezialimmobilien	836
Büro- und Wohnimmobilien	558
<b>Gesamt</b>	<b>2.012</b>

<b>Vermietbare Fläche nach Unternehmensbereichen</b>	
Schulen	2,9 Mio. m <sup>2</sup>
Universitäten	2,1 Mio. m <sup>2</sup>
Spezialimmobilien	0,6 Mio. m <sup>2</sup>
Büro- und Wohnimmobilien	1,7 Mio. m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>7,3 Mio. m<sup>2</sup></b>

Vermietbare Fläche nach Bundesländern und Ausland (gerundet)	
Wien	2.973.000 m <sup>2</sup>
Steiermark	1.150.000 m <sup>2</sup>
Niederösterreich	784.000 m <sup>2</sup>
Oberösterreich	757.000 m <sup>2</sup>
Tirol	547.000 m <sup>2</sup>
Salzburg	438.000 m <sup>2</sup>
Kärnten	354.000 m <sup>2</sup>
Vorarlberg	173.000 m <sup>2</sup>
Burgenland	148.000 m <sup>2</sup>
Ausland	3.000 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>7,3 Mio. m<sup>2</sup></b>

### 1.3 Ziele und Strategie

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

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

#### Führender Anbieter in einem anspruchsvollen Marktumfeld

Das Marktumfeld der BIG ist geprägt durch den Raumbedarf der großen Mietergruppen (beispielsweise der Universitäten) und deren Wachstum sowie durch die Budgetpolitik des Bundes und den intensiven Wettbewerb privater Anbieter um Kunden aus dem öffentlichen Bereich. Gleichzeitig steigen und verändern sich die Anforderungen an die Produkt- und Leistungsbereiche der BIG. Wesentliche Zielsetzungen der kommenden Jahre sind die Sicherung und der Ausbau der Marktposition in den jeweiligen Kernbereichen sowie die Stärkung und der Ausbau von Kooperationen, strategischen Partnerschaften und Geschäften am Privatmarkt. Dies betrifft vor allem die kontinuierliche Weiterentwicklung der universitären und schulischen Infrastruktur, des Sicherheitssektors sowie die verstärkten Aktivitäten im großvolumigen Wohnbau und in der integrierten Stadtteilentwicklung.

### **Fokus auf flexible Individuallösungen**

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

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

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

### **Vorreiter beim Thema Nachhaltigkeit**

Nachhaltigkeit ganzheitlich zu betrachten und dabei eine Vorreiterrolle innerhalb der Immobilienwirtschaft einzunehmen, ist integraler Bestandteil der Ausrichtung des Unternehmens. Die klare Zielsetzung hinsichtlich nachhaltig und energieeffizient gebauter und bewirtschafteter Gebäude in allen Unternehmensbereichen zeigt sich im breitgefächerten 10-Punkte-Klimaschutzprogramm der BIG. Insbesondere hervorzuheben ist dabei der unternehmensintern definierte Nachhaltige Mindeststandard, der über die gesetzlichen Anforderungen hinausgeht und ab 2020 bei allen Neubauten und Generalsanierungen, zum Tragen kommt. Details zu den umgesetzten und den bereits initiierten Maßnahmen werden ausführlich im Nichtfinanziellen Bericht 2019 beschrieben, der dem Geschäftsbericht 2019 beigefügt ist.

### **Investitionen in Bildungsraum**

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

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

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

Zusätzlich benötigen die Universitäten vermehrt Raum für Kooperationen mit forschungs- und innovationsnahen Unternehmen.

### **Investitionen in die Sicherheitsinfrastruktur**

Die BIG nimmt auch bei den gesellschaftlich relevanten Themen der Inneren Sicherheit und Justiz eine verantwortungsvolle Aufgabe wahr. Der steigende Bedarf an Schulung und Weiterbildung bei der Polizei wird mit einem österreichweiten Programm zur Errichtung von Einsatztrainings- und Bildungszentren des Bundesministeriums für Inneres (BMI) abgesichert, in dessen Rahmen die BIG für mehrere Projekte verantwortlich zeichnet. Um einen modernen Strafvollzug sicherzustellen und dem wachsenden Bedarf an zeitgemäßen Haftplätzen gerecht zu werden, investiert die BIG für das Bundesministerium für Justiz (BMJ) (vormals Bundesministerium für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz (BMVRDJ)) in substanzielle Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen der österreichischen Justizanstalten. Neben Investitionen in eigene Liegenschaften, spielen auch Dienstleistungen für die Ministerien auf der einen Seite und andererseits auf dem Privatmarkt eine wachsende Rolle.

### **Dynamische Entwicklung in der ARE**

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

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

### **Unternehmenssteuerung und Teilhabe**

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

## **2 WIRTSCHAFTLICHES UMFELD**

### **Stabilisierung der Wirtschaftslage nach konjunktureller Abschwächung**

Nach einer Phase der Hochkonjunktur schwächte sich das Wachstum der österreichischen Volkswirtschaft seit dem Frühjahr 2018 spürbar ab und stabilisierte sich seit Jahresmitte 2019 wieder. Das BIP-Wachstum in Österreich ist 2019 gegenüber 2018 von 2,4 % auf 1,7 %\* (reales BIP) gesunken. Grund für diesen Rückgang war die Abschwächung des Exportwachstums, wobei die solide Binnennachfrage und ein überdurchschnittliches Wachstum des Dienstleistungssektors weiterhin für einen positiven Wert sorgen. Die Eurozone weist im Vergleich dazu einen geringeren Wert des realen BIP-Wachstums von 1,1 %\* für 2019 auf. Das weltweite reale BIP-Wachstum sank von 3,6 % im Jahr 2018 auf 2,9 %\*. Laut OECD-Prognose wird der Wert 2020 ebenso 2,9 %\* betragen und ist damit so gering wie seit der Finanzkrise 2008 nicht mehr.

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

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

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

### **Öffentlicher Sektor als Impulsgeber**

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

Ziel der Bundesregierung ist es, das Angebot der ganztägigen Betreuung an öffentlichen und mit dem Öffentlichkeitsrecht ausgestatteten Schulen weiter auszubauen. Daraus ergeben sich neue Anforderungen an die räumliche Gestaltung der Schulen, die durch eine heterogene demografische Entwicklung noch verstärkt werden. Während beispielsweise im städtischen Bereich der Raumbedarf steigt, stagnieren die Schülerzahlen in schwächer besiedelten Regionen beziehungsweise sind sogar rückläufig.

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

Nicht zuletzt aufgrund der Krisenregionen im Nahen Osten und der dadurch in den letzten Jahren verstärkten Entwicklung der Migration wird auch die innerpolitische Forderung nach mehr Sicherheit lauter. Im aktuellen Regierungsprogramm 2020 bis 2024 wird dieser Entwicklung Rechnung getragen. Aus Plänen wie der Schaffung von verbesserten Rahmenbedingungen für die Polizei – worunter auch die Fortführung der Immobilien- und Ausrüstungsoffensive mit Schwerpunkt auf zukünftige Herausforderungen fällt – können sich mögliche Effekte für die BIG ergeben.

Ebenso nehmen die Themen Umwelt- und Klimaschutz sowie Ressourcen- und Energieeffizienz einen hohen Stellenwert im Regierungsprogramm ein. Der BIG Konzern, als einer der größten Liegenschaftseigentümer des Landes, hat unabhängig davon bereits begonnen, seinen Gebäudebestand und seine Neubauten hinsichtlich eines raschen Ausstiegs aus allen fossilen Energieträgern unter gleichzeitiger Erhöhung des Anteils an erneuerbaren Energien zukunftsfähig zu machen. Darüber hinaus ist die BIG bestrebt, zur Reduktion der Treibhausgasemissionen (vor allem CO<sub>2</sub>) und des Ressourcenverbrauchs beizutragen.

### **Entwicklungen des österreichischen Immobilienmarktes**

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

Die stärkste Assetklasse im Jahr 2019 waren einmal mehr Büroimmobilien mit einem Anteil von rund 31 %. Dahinter folgten Wohnimmobilien mit einem erneut guten Anteil von circa 27 % vor Retailimmobilien, deren Anteil auf 15 % fiel. Hotel- und Logistikimmobilien konnten im Vergleich zum Vorjahr prozentuell die größten Anstiege verzeichnen und sind mit 14 % (Hotels) bzw. 7 bis 8 % (Logistik) gut vertreten. Vor allem für Logistikimmobilien bedeutet dies einen neuen Transaktionsrekord. In absoluten Zahlen wurden in diese Sparte circa EUR 450 Mio. investiert, womit die wachsende Marktbedeutung von Logistikimmobilien unterstrichen wird.

Der größte Teil der hauptsächlich institutionellen Investoren stammte im Jahr 2019 mit circa 55 % aus dem Ausland. Auffällig ist dabei das stark zunehmende Engagement von Investoren aus dem nicht-deutschsprachigen Raum, die 2019 bereits etwas mehr als 30 % der Käufer stellten, während der Marktanteil der deutschen Investoren von circa 28 % auf circa 23 % deutlich sank. Unter den internationalen Anlegern zeigten sich koreanische Investoren als besonders aktive Käufergruppe, die 2019 mit dem Erwerb des Hilton Vienna am Stadtpark sowie dem T-Center stark auf sich aufmerksam machten. Auch Investoren aus der Schweiz konnten einen großen Teil zum internationalen

Transaktionsvolumen beitragen. So wurden die Passage Linz von Cone Capital AG, das BDO-Büro sowie auch das QBC 1 und QBC 2 von der EPH erworben.

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

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

Die Neufächenproduktion am Wiener Büromarkt erreichte 2019 mit lediglich rund 45.000 m<sup>2</sup> (2018: circa 260.000 m<sup>2</sup>) ein neues Rekordtief und machte nur knapp ein Fünftel der Gesamtvermietungsleistung von rund 220.000 m<sup>2</sup> aus. Gegenüber dem Vorjahr sank die Vermietungsleistung aufgrund des eingeschränkten Angebotes an bezugsfertigen Flächen um rund 18 % (2018: 270.000 m<sup>2</sup>). Auch die Leerstandsrate sank aufgrund des niedrigen Fertigstellungsvolumen im Jahr 2019 auf 4,7 % (2018: 5,3 %). Die Spitzenmiete lag am Ende des dritten Quartals 2019 stabil bei EUR 25,50 /m<sup>2</sup>. In guten Lagen bei EUR 13,50 /m<sup>2</sup> bis EUR 18,00 /m<sup>2</sup>. Die Durchschnittsmiete blieb konstant bei EUR 14,50 /m<sup>2</sup>.

Die meisten Vermietungen konnten bis inklusive drittes Quartal 2019 mit rund 29 % in der Region Hauptbahnhof verzeichnet werden. Dahinter folgten die Regionen Innenstadt und Umgebung mit rund 19 %, sowie Messe/Prater und Wienerberg mit je rund 18 %. Die meisten Anmietungen erfolgten mit rund 31 % durch den öffentlichen Sektor, vor dem Bereich Banken und Versicherungen mit rund 25 %. Weiterhin interessant bleiben aus Vermietungssicht auch Betreiber von Co-Working-Flächen.

Für 2020 ist wieder ein deutlicher Anstieg des Fertigstellungsvolumens auf rund 180.000 m<sup>2</sup> zu erwarten. Experten rechnen mit einer weiterhin positiven Stimmung auf dem Büromarkt und gehen davon aus, dass bei einer anhaltenden wirtschaftlichen Planungsoptimismus Unternehmen die Chance nutzen, sich von unpassenden Büros zu trennen und in Neubauprojekte in etablierten Bürolagen zu ziehen.

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

Steigerungsraten in den Zentrumsbezirken und etablierten Wohnlagen höher ausfielen als in den Stadtentwicklungsgebieten an der Peripherie.

Insgesamt sind deutliche Unterschiede zwischen der Entwicklung des Miet- und des Eigentumsbereichs festzustellen. Der Anteil der Mietwohnungen am Wohnungsneubau ist zuletzt stark gestiegen. Zuletzt wurden rund 60 % der neuen Wohnungen zur Miete angeboten, vor drei bis fünf Jahren waren es noch weniger als 40 %. Das größere Angebot führt jedoch dazu, dass die Mieten 2019 nur in etwa um die Inflationsrate von 1,5 % gestiegen sind. Auch für 2020 und 2021 ist ein Anstieg in dieser Größenordnung zu erwarten. Deutlich stärkere Preissteigerungen von durchschnittlich 3 % gab es im Jahr 2019 bei Eigentumswohnungen. Der rasante Anstieg an Neubau-Mietwohnungen ist vor allem durch das starke Interesse von institutionellen Investoren an diesen Produkten zu erklären. Durch anhaltend niedrige Zinsen und sich bestenfalls seitwärts bewegende Aktienmärkte haben sich Wohnimmobilien nach wie vor als sicherer Hafen in der Veranlagung etabliert.

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

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

\* Prognosewerte

### 3 GESCHÄFTS- UND ERGEBNISENTWICKLUNG

#### 3.1 Vermietung von Liegenschaften

---

##### 3.1.1 Mieterlöse

Das Mietaufkommen erreichte im Berichtsjahr 2019 EUR 878,2 Mio. und lag damit um insgesamt EUR 13,3 Mio. über dem Vergleichswert des Vorjahres (EUR 864,9 Mio.). Diese Steigerung resultierte aus Projektfertigstellungen und Neuvermietungen (EUR +22,2 Mio.) sowie Indexanpassungen (EUR +5,1 Mio.). Dem gegenüber stehen Mietreduktionen aufgrund von Flächenkorrekturen (EUR -3,7 Mio.) und sonstige Mietanpassungen (EUR -6,0 Mio.). Entsprechend des ab dem Geschäftsjahr 2019 geänderten Ausweises bei Untermietverträgen gemäß IFRS 16 kommt es darüber hinaus zu einem negativen Einmaleffekt in Höhe von EUR -4,3 Mio.

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

##### 3.1.2 Betriebskosten

Die an die Mieter verrechenbaren Betriebskosten exklusive des Honorars für Hausverwaltung und für Facility-Service-Leistungen betragen 2019 EUR 91,7 Mio. (Vorjahr: EUR 86,4 Mio.). Sie sind Teil der Umsatzerlöse und stellen überwiegend einen Durchlaufposten dar. Bei der BIG verblieb lediglich das Honorar für Hausverwaltung in Höhe von EUR 26,2 Mio. (Vorjahr: EUR 26,5 Mio.) und die Facility-Service-Eigenleistungen im Ausmaß von EUR 5,9 Mio. (Vorjahr: EUR 4,7 Mio.).

#### 3.2 An- und Verkäufe, Instandhaltung und Mieterinvestitionen

---

##### 3.2.1 Ankäufe

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

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

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

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

### **3.2.2 Verkäufe**

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

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

### **3.2.3 Instandhaltung**

Generelles Ziel der BIG ist es, das Kernportfolio laufend und werterhaltend instand zu halten, um damit einen Instandhaltungsrückstau zu verhindern sowie die Zufriedenheit der Mieter zu gewährleisten. Bei Objekten, die vor einem Verkauf stehen oder in naher Zukunft grundlegend saniert werden sollen (z.B. erwartete Mieterwechsel, Leerstände), werden nur unbedingt erforderliche Maßnahmen gesetzt. Schwerpunkte der Instandhaltung werden derzeit im Bereich der Gebäudesicherheit, beispielsweise Brandschutz und auch in der Herstellung von Barrierefreiheit gesetzt. Ein weiterer Fokus liegt auf der Sanierung von leerstehenden Einheiten zur raschen Neuvermietung.

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

Insgesamt wurden im Jahr 2019 EUR 145,9 Mio. (Vorjahr: EUR 145,7 Mio.) für Instandhaltungsmaßnahmen aufgewendet. Die folgende Tabelle zeigt den Instandhaltungsaufwand pro Unternehmensbereich. Dank der kontinuierlichen Instandhaltungsmaßnahmen der letzten Jahre befindet sich ein Großteil der Liegenschaften in gutem Zustand.

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

### 3.2.4 Mieterinvestitionen

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

### 3.3 Investitionen

Das Investitionsvolumen des BIG Konzerns in das langfristige Vermögen von Immobilien, Sachanlagen und immateriellen Werten belief sich im Jahr 2019 auf insgesamt EUR 570,2 Mio. (Vorjahr: EUR 567,6 Mio.). Davon entfielen EUR 481,3 Mio. (Vorjahr: EUR 370,1 Mio.) auf Neubau- und Sanierungsprojekte von Bestandsimmobilien und EUR 88,9 Mio. auf Zugänge aus Liegenschaftstransaktionen. Darüber hinaus erfolgten Investitionen in immaterielle Sachanlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Mieteinbauten in Höhe von EUR 1,5 Mio. (Vorjahr EUR 3,8 Mio.).

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

### 3.4 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

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

#### 3.4.1 Entwicklung der Ertragslage

Ergebnis- und Renditekennzahlen	2019	2018
Umsatzerlöse	EUR 1.130,7 Mio.	EUR 1.074,6 Mio.
davon Mieterlöse	EUR 878,2 Mio.	EUR 864,9 Mio.
Instandhaltung	EUR 145,9 Mio.	EUR 145,7 Mio.
in % der Mieterlöse	16,6 %	16,9 %
EBITDA <sup>1</sup>	EUR 686,2 Mio.	EUR 676,1 Mio.

<b>EBITDA-Marge (= EBITDA/Umsatzerlöse)<sup>1</sup></b>	60,7 %	62,9 %
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	EUR 1.110,8 Mio.	EUR 277,5 Mio.
<b>Gewinn der Periode</b>	EUR 795,6 Mio.	EUR 167,7 Mio.
<b>Return on Capital Employed</b>	7,9 %	2,3 %
<b>Return on Equity</b> (= Gewinn der Periode/durchschnittliches Eigenkapital)	10,9 %	2,3 %

<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, Beilage I/4.).

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

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

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

Das EBIT lag mit EUR 1.110,8 Mio. um EUR 833,4 Mio. deutlich über dem Vorjahreswert. Dieser positive Effekt resultiert in erster Linie aus dem Bewertungsergebnis. Während im Vorjahr ein negatives Bewertungsergebnis aufgrund der Abänderung des Bundesimmobiliengesetzes hinsichtlich Indexaussetzung zu tragen kam, wirkten sich dem gegenüber im Geschäftsjahr 2019 die gestiegenen Boden- und Gebäudewerte, vor allem aufgrund der allgemeinen Marktentwicklung in guten Lagen positiv aus.

Der Gewinn der Periode stieg um EUR 627,9 Mio. auf EUR 795,6 Mio. Dem Anstieg des Betriebsergebnisses sowie einem um EUR 17,0 Mio. besseren Finanzergebnis, resultierend aus positiven Bewertungseffekten von Derivaten und Anleihen und einem geringeren Zinsaufwand, stehen geringere Ergebnisse (inklusive Veräußerungsergebnis) von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen (EUR -11,0 Mio.) sowie eine aufgrund des Ergebnisanstiegs höhere Steuerbelastung (EUR -211,3 Mio.) gegenüber.

Für die BIG maßgebliche Kennzahlen zur Darstellung der Wertsteigerung des Unternehmens sind die Renditen auf das eingesetzte Kapital (Return on Capital Employed, Return on Equity). Der

Ergebnisanstieg führte zu einer signifikanten Erhöhung des Return on Capital Employed von 2,3 % auf 7,9 %, was insbesondere auf das Bewertungsergebnis zurückzuführen ist. Ebenso erhöhte sich der Return on Equity von 2,3 % auf 10,9 %.

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

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

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

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

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

Ein vorrangiges langfristiges Ziel des Konzerns ist die Absicherung einer soliden Eigenkapitalausstattung. Dementsprechend wird ein ausgewogenes Verhältnis von Finanzverbindlichkeiten und Immobilienvermögen angestrebt. Trotz der zuvor erläuterten positiven Bewertungseffekte stieg der LTV geringfügig auf 28,2 % (Vorjahr: 27,5 %) aufgrund des gegenüber Vorjahr höheren Finanzierungsbedarf, vor allem bedingt durch die anhaltend hohen Gewinnausschüttungen. Bedingt durch diese Effekte bewegt sich die Eigenkapitalquote mit 54,5% (Vorjahr: 54,3%) annähernd auf Vorjahresniveau.

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

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

Nettoverschuldung (verzinsliches Fremdkapital – liquide Mittel) in Mio. EUR	2019	2018
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	3.070,5	2.402,5
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	812,5	1.237,1
Liquide Mittel	-41,5	-54,0
Kurzfristige derivative Finanzinstrumente Aktiva	-4,1	-104,5
Langfristige derivative Finanzinstrumente Aktiva	-81,8	-68,8
Kurzfristige derivative Finanzinstrumente Passiva	0,0	0,0
Langfristige derivative Finanzinstrumente Passiva	34,0	30,4
<b>Nettoverschuldung (verzinsliches FK)<sup>1</sup></b>	<b>3.789,6</b>	<b>3.442,6</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>2019</b>	<b>2018</b>
Bestandsimmobilien	12.240,8	11.605,3
Immobilien in Entwicklung	555,5	304,4
Selbstgenutzte Immobilien	45,7	46,7

<b>Beteiligung Projektgesellschaft WU Wien</b>	419,5	429,4
<b>Vorräte</b>	162,7	148,2
<b>Fair Value<sup>2</sup></b>	<b>13.424,2</b>	<b>12.534,0</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</b>	<b>28,2 %</b>	<b>27,5 %</b>
------------	---------------	---------------

### 3.4.3 Cashflow

<b>Cashflow-Kennzahlen</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>FFO (exklusive Transaktionsergebnis)</b>	EUR 507,4 Mio.	EUR 497,7 Mio.
<b>Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>	EUR 477,2 Mio.	EUR 562,9 Mio.
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	EUR -479,6 Mio.	EUR -482,4 Mio.
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	EUR -10,2 Mio.	EUR -75,4 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 8,7 Mio. Dem Anstieg der Mieterlöse (EUR +13,3 Mio.) und dem geringeren Zinsaufwand (EUR +7,4 Mio.) stehen geringere sonstige betriebliche Erträge durch den Wegfall von Einmaleffekten (EUR -4,7 Mio.) sowie ein höherer Steueraufwand (EUR -7,4 Mio.) gegenüber.

<b>FFO (funds from operations)<sup>1</sup> exklusive Transaktionsergebnis</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>in Mio. EUR</b>		
EBT (Ergebnis vor Ertragssteuern)	1.054,4	215,1
Tatsächliche Ertragssteuer (Körperschaftsteuer aktuelles Jahr)	-103,5	-97,6
Neubewertungsergebnis	-427,9	396,4
Abschreibungen	3,0	2,3
Abwertung Vorratsvermögen	0,4	0,0
Folgebewertung Anleihen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value Option)	0,0	1,0
Folgebewertung Anleihen zu Anschaffungskosten bewertet (Fremdwährungsanteil)	16,8	31,2
Folgebewertung Derivate - mit Hedge Accounting (Fremdwährungsanteil)	-19,4	-24,7

Folgebewertung Derivate - Fair Value Option	0,0	-0,5
Zunahme Personalrückstellungen	0,9	0,4
Zunahme sonstiger langfristiger Rückstellungen	-4,1	5,5
<b>Erlöse aus Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens</b>	-29,1	-23,9
<b>Immobilienbestand kurzfristiges Immobilienvermögen</b>	24,9	17,0
Erträge aus Anlagenabgang	-0,5	-1,7
Verlust aus Anlagenabgang	4,9	3,4
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften</b>	0,0	-2,7
Fiktive Ertragssteuer aus Verkauf Immobilien des Umlaufvermögens und Anlagenverkauf	-0,1	2,0
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	-9,5	-21,0
Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	-18,4	-18,0
Finanzierungs- und Steuereffekte aus dem laufenden Ergebnis und Veräußerungsergebnis nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen <sup>2</sup>	13,3	13,4
sonstige Anpassungen <sup>3)</sup>	1,3	1,1
<b>FFO (exklusive Transaktionsergebnis)</b>	<b>507,4</b>	<b>497,7</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 Unternehmungen, Finanzierung der nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmungen inkl. der dadurch entstehenden Steuereffekte.

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

## Cashflow

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

Der operative Cashflow hat sich gegenüber dem Vorjahr von EUR 562,9 auf EUR 477,2 Mio. reduziert (EUR -85,7 Mio.). Gründe dafür sind, neben stärkeren Veränderungen in den erhaltenen Anzahlungen, höhere Steuerauszahlungen sowie geringere Dividendenerträge.

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

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

### 3.4.4 Finanzierungen

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

Die Deckung des mittel- bis langfristigen Finanzierungsbedarfes erfolgt in Form von Emissionen (Anleihen und Privat Platzierungen) auf Basis des mit EUR 4 Mrd. dotierten EMTN (European Medium Term Note) – Programms, Namensschuldverschreibungen sowie Kreditfinanzierungen. Durch den im Dezember 2018 mit der Österreichischen Bundesfinanzierungsagentur (OeBFA) unterfertigten Kooperationsvertrag, nahm im Geschäftsjahr 2019 die BIG die Dienstleistungen der OeBFA vor allem bei Langfristfinanzierungen in Anspruch. Aus diesem Grund wurden 2019 keine eigenen Emissionen durchgeführt. Die Erweiterung der Finanzierungsinstrumente hat keine Auswirkungen auf bereits bestehende Anleihen des Konzerns.

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

Finanzierungsportfolio	
<b>Kredite und Namensschuldverschreibungen</b>	41 %
<b>Anleihen</b>	42 %
<b>Geldmarkt</b>	18 %

Das gesamte Finanzierungsvolumen (exkl. Leasingverbindlichkeiten nach IFRS 16) des BIG Konzernes belief sich zum Stichtag 31. Dezember 2019 auf EUR 3.752,7 Mio., was einem Anstieg von rund EUR 113 Mio. im Vergleich zum Vorjahr (EUR 3.639,6 Mio.) entspricht. Auf langfristige Kapitalmarktfinanzierungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr entfallen EUR 2.946,1 Mio., der Rest auf kurzfristige Geldmarktfinanzierungen oder Kapitalmarktfinanzierungen, die innerhalb der nächsten 12 Monate fällig werden. Das Fälligkeitsprofil weist EUR 806,6 Mio. bis Ende 2020, EUR 376,3 Mio. von 2021 bis 2024 und EUR 2.569,8 Mio. ab 2024 aus. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzierungen betrug zum Stichtag 8,1 Jahre. Vom gesamten Finanzierungsvolumen waren rund 25 % variabel und der Rest fix verzinst.

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

Für die BIG als Kreditnehmer hat das niedrige Zinsniveau weiterhin zu positiven Auswirkungen auf den Zinsaufwand geführt, welcher sich im Vergleich des Vorjahres um rund EUR 3,3 Mio. reduziert hat. Das Commercial-Paper-Programm stellte im Geschäftsjahr 2019 das wesentlichste Finanzierungsprodukt dar und ermöglichte auch eine Refinanzierung zu Negativkonditionen. Unter dem im Jahr 2016 neu aufgelegten Commercial-Paper-Programm können Commercial Papers bis zu einem Gesamtvolumen von EUR 1 Mrd. begeben werden. Im Falle einer jährlichen Aktualisierung des

Debt Issuance Programms können Schuldverschreibungen bis zu einem Gesamtvolumen von EUR 4 Mrd. emittiert werden.

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

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

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

## **4 VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES KONZERNES**

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

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

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

Die verstärkt aufkommenden Bestrebungen der Politik zum Thema Klima- und Umweltschutz haben direkten Einfluss auf die Immobilien- und Baubranche. Ein gutes Beispiel sind künftige Energiesysteme: Klimaschädliche Heizungen dürften für den Nutzer überproportional teurer werden, da davon auszugehen ist, dass diese wesentlich höheren Steuern, Abgaben oder Gebühren verursachen werden – zusätzlich zu den ohnehin ständig steigenden Ressourcenpreisen. Für ein konkurrenz- und marktfähiges Portfolio ist es notwendig, die Verwendung ressourcenschonender und emissionsarmer Systeme konsequent voranzutreiben – auch in Anbetracht der langen Lebensdauer von Immobilien und höherer Kosten bei späterer Nachrüstung. Zusätzlich profitieren Mieter und Nutzerinnen der Immobilie durch niedrigere Heizkosten umgehend von diesen Maßnahmen.

Auch für Kundinnen und Nutzern werden "grüne" Aspekte zunehmend relevant. Haben noch vor ein paar Jahren nur Immobilienfonds auf eine Zertifizierung bei Büroobjekten Wert gelegt oder einzelne Schulen und Universitäten Vorzeigeprojekte mit der BIG realisiert, kommt es mittlerweile immer häufiger vor, dass zum Beispiel im Wohnungsabverkauf Kunden Zertifizierungen nachfragen und sich über ökologische Bauweisen und Materialien Gedanken machen. Der über die gesetzlichen

Anforderungen hinausgehende Nachhaltige Mindeststandard der BIG stellt hier ein Differenzierungskriterium am Markt dar.

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

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

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

Im Rahmen des baulichen Sonderprogramms Universitäten 2017 investiert die BIG 150 Mio. EUR in zwölf Universitätsprojekte. Die zusätzlichen Mittel des neuen Investitionspakets für die Universitäten ermöglichen die Finanzierung und beschleunigte Umsetzung von dringend erforderlichen Bauprojekten. Bisher konnte bei acht Projekten bereits der Baustart erfolgen, ein Projekt an der Karl-Franzens-Universität Graz in der Heinrichstraße wurde bereits fertiggestellt und übergeben. Auf Wunsch des BMF wurde die Finanzierung der restlichen vier Projekte (der Neubau des Studienzentrums an der Montanuniversität Leoben, der Neubau eines Laborgebäudes mit Kleintierhaltung für die Medizinische Universität Wien in Himberg, die Sanierung und Erweiterung der Universität für Musik und darstellende Kunst Graz und der Neubau der Service-Einrichtung für Transmissions-Elektronenmikroskopie der Technischen Universität Wien (TU Wien)) umgestellt. Der Abschluss der jeweiligen Mietverträge ist aktuell noch offen und daher wurden die vorgesehenen vorbereitenden Baumaßnahmen von 2019 auf 2020 verschoben.

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

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

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

und die Sanierung und Erweiterung der EKO-Cobra Schießanlage in Blumau-Neurißhof werden im kommenden Jahr fertiggestellt.

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

## **5 RISIKOBERICHT**

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

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

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

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

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

## **5.1 Wesentliche Risiken**

---

### **5.1.1 Immobilienbewertungsrisiko**

Das Immobilienbewertungsrisiko umfasst das Risiko sich ändernder Liegenschaftswerte im Immobilienportfolio. Diese positiven wie auch negativen Wertschwankungen werden durch Faktoren wie makroökonomische Rahmenbedingungen (z. B. Zinslandschaft), lokale Immobilienmarktentwicklungen, immobilispezifische 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. Aufgrund der insgesamt verhaltenen globalen Konjunkturaussichten, unter anderem bedingt durch Handelskonflikte, ist kurzfristig nicht mit einem Anstieg der Zinsen zu rechnen.

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

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

### **5.1.2 Investitionsrisiko**

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

immobilienspezifischen Risiken bildet die zugrunde gelegte Renditeerwartung im Ankauf ein wesentliches Risikomerkmäl. Hier gilt es, die aktuellen Marktentwicklungen genau zu analysieren, steigende Renditeerwartungen rechtzeitig zu erkennen und in die Kaufpreisgestaltung einfließen zu lassen.

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

### **5.1.3 Risiken aus der Projektentwicklung**

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

#### **5.1.3.1 Beschaffungsmarkt**

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

#### **5.1.3.2 Absatzmarkt**

Bei Wohnbauprojekten könnte eine wesentliche Änderung der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung in den Ballungszentren zu einem Überangebot an Wohnraum führen. Das könnte in weiterer Folge negativen Einfluss auf die erzielbaren Verkaufs- oder Mietpreise haben. Hier sehen erste Experten vor allem am Wiener Wohnbaumarkt aufgrund der hohen Anzahl an Fertigstellungen in Kombination mit einem geringeren Bevölkerungswachstum in manchen Segmenten, vor allem im höherpreisigen Bereich, eine gewisse Marktsättigung eintreten. Weiterhin muss auch die Entwicklung der Zinsdynamik genau beobachtet werden, da steigende Zinsen negativ auf das Preisniveau am Wohnungsmarkt wirken. Im Moment ist aber aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus weiterhin mit einer starken Nachfrage von institutioneller Seite zu rechnen. Weitere Absatzrisiken könnten sich durch etwaige Gesetzesänderungen ergeben, die die Rahmenbedingungen für die Verwertung von Wohnbauten verändern. Der Bürobereich ist hingegen stark von der konjunkturellen Entwicklung abhängig. Zudem etablieren sich im Zuge der Digitalisierung neue Formen des Arbeitens und Wohnens, wie beispielsweise Co-Working und Shared-Spaces-

Konzepte, die zunehmend an Marktrelevanz gewinnen. Im Zuge der Büroflächenkonzeption ist auf diese Entwicklungen Bedacht zu nehmen.

#### **5.1.3.3 Umsetzungsrisiken**

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

#### **5.1.3.4 Rechtliche Rahmenbedingungen**

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

Die starken Preisanstiege für freifinanzierte Wohnflächen haben das Thema Leistbarkeit vermehrt in den öffentlichen Diskurs gerückt. Bei Mietwohnobjekten und -projekte könnten regulatorische Eingriffe, ähnlich der Mietpreisbremse in Deutschland, negative Einflüsse auf die Wirtschaftlichkeit haben. Allerdings gibt es in Österreich aktuell keine konkreten Bestrebungen von bundespolitischer Seite Gesetze in diese Richtung zu verabschieden. Zudem werden beispielsweise auch in Deutschland alle Neubauobjekte (Erstvermietung nach 01.10.2014) aus dieser Regelung ausgenommen.

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

#### **5.1.4 Vermietungsrisiko**

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

#### **5.1.5 Konzentrationsrisiko**

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

### **5.1.6 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.

### **5.1.7 Nachschussverpflichtungen**

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

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

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

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

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

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

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

Für finanzielle Transaktionen dürfen nur seitens der Unternehmensleitung bewilligte Finanzinstrumente eingesetzt werden, die hinsichtlich des Risikos im Vorhinein abschätzbar sind sowie mit eigenen Systemen abgebildet, bewertet, überwacht und professionell eingesetzt werden können.

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

#### **5.1.8.1 Zinsrisiken**

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

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

#### **5.1.8.2 Währungsrisiken**

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

#### **5.1.8.3 Liquiditätsrisiko**

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

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

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

#### **5.1.8.4 Ausfallsrisiko**

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

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

#### **5.1.8.5 Steuerrisiko**

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

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

## **5.2 Internes Kontrollsystem**

---

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

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

### **5.2.1 Kontrollumfeld und Maßnahmen**

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

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

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

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

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

### **5.2.2 Überwachung**

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

Die Ergebnisse der Überwachungstätigkeiten werden der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat (Prüfungsausschuss) berichtet. Die Geschäftsführung erhält zudem 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, bekannte sich die BIG bereits am 17. Dezember 2008 zum Österreichischen Corporate Governance Kodex. Die Einhaltung der C-Regeln des Österreichischen Corporate Governance Kodex durch die BIG wurde zuletzt im Geschäftsjahr 2018 für das Geschäftsjahr 2017 durch eine externe Institution evaluiert.

Aufgrund der mittelbaren Eigentümerstellung der Republik Österreich werden in der BIG zudem die Regeln des Bundes Public Corporate Governance Kodex befolgt ([www.big.at/investor-relations/corporate-governance](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. Hier können sich Mitarbeitende zu compliancerelevanten Themen und Regelungen informieren. Im Geschäftsjahr 2019 wurde zudem ein e-Learning Tool zum Thema "Anti-Korruption" veröffentlicht, um eine zeit- und ortsunabhängige Schulungswiederholung für Mitarbeitende zu ermöglichen. Auch neue Mitarbeitende können dadurch zeitnah geschult werden. Darüber hinaus gibt es eine eigene Hotline für alle Mitarbeitenden. Die Mitarbeitenden sind zudem den grundlegenden Wertvorstellungen des Unternehmens verpflichtet, die nachhaltig kommuniziert und gelebt werden.

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

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

---

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

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

### **6.4 Arbeitsweise der Geschäftsführung**

---

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

## **7 NICHTFINANZIELLER BERICHT**

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

## **8 FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG**

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

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

---

#### **8.1.1 GrünPlusSchule und GrüneZukunftSchulen**

Den Einfluss von Pflanzen auf das Raumklima und damit auch auf Schüler und Lehrerinnen untersuchen seit 2016 die Forschungsprojekte GrünPlusSchule und GrüneZukunftSchulen. Die BIG ist Projektpartnerin der TU Wien und der Universität für Bodenkultur (BOKU) in Wien. Sie stellt dafür ausgewählte Schulbauten zur Verfügung und unterstützt die Projekte auch finanziell. Das Pilotprojekt im Gymnasium und Realgymnasium 7 in der Kandlgasse im 7. Wiener Gemeindebezirk wurde 2019 abgeschlossen. Erste Zwischenergebnisse der umgesetzten Maßnahmen liefern bereits wertvolle Erkenntnisse über Wirkung und Kosten verschiedener Begrünungssysteme für den Innen- und

Außenbereich – Informationen, die für künftige Begrünungen von Gebäuden eine wichtige Rolle spielen.

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

### **8.1.2 Grüne Selbstbauwand**

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

Das Ergebnis ist ein Regalsystem aus Fichtenholz mit einem eigens dafür entwickelten wartungsarmen Hygro- und Lichtsystem. Eine detaillierte Bauanleitung ermöglicht das leichte Nachbauen für jeden Schultyp. So kann die Bewirtschaftung des begrünten Systems, neben der Gewinnung positiver Raumqualitäten, gleichzeitig das Umweltbewusstsein, die Eigenverantwortung und den Teamgeist in der Klasse fördern.

Die Bauanleitung der Selbstbauwand wird 2020 im Rahmen des Projekts MehrGrüneSchulen allen Schulen für einen Nachbau und die Begrünung ihrer Schule zur Verfügung stehen.

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

---

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

Das Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMVIT) fördert das Projekt seit Herbst 2017. Nach der Analyse des Campus Technik in Innsbruck wurden 2019 die Neubauten des Campus der Wirtschaftsuniversität Wien und der Medizinischen Universität Graz untersucht und gewünschte Daten, Benchmarks und Geschäftsmodelle erarbeitet.

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

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

---

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

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

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

## 10 SONSTIGES

### 10.1 Zweigniederlassungen

---

Die Gesellschaft hat keine Zweigniederlassungen.

Wien, am 9. März 2020

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".

DI Wolfgang Gleissner

**Bestätigungsvermerk****Bericht zum Konzernabschluss***Prüfungsurteil*

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

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

*Grundlage für das Prüfungsurteil*

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

*Besonders wichtige Prüfungssachverhalte*

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung des Konzernabschlusses des Geschäftsjahres waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils

hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

- Bewertung von Immobilien mit dem beizulegenden Zeitwert

#### Sachverhalt und Problemstellung

(siehe Ausführungen im Konzernanhang unter Kapitel 5.4 und 8.1)

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

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

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

#### Prüferisches Vorgehen

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

- Analyse des Prozesses der Immobilienbewertung hinsichtlich dem allgemeinen Ablauf, der Ausgestaltung und Funktionsweise von Kontrollen bei der Verarbeitung der Ergebnisse im Konzernabschluss
- Evaluierung der fachlichen Eignung und Objektivität der vom Vorstand beauftragten Sachverständigen

- Plausibilisierung der beizulegenden Werte anhand der Bruttorendite (Bruttomietzins im Verhältnis zum angesetzten beizulegenden Wert) der einzelnen Objekte
- Auswahl einer Stichprobe von Immobiliengutachten auf Basis der Größe der Objekte, der Veränderung des beizulegenden Zeitwertes von Objekten über ein definiertes Ausmaß sowie von Objekten mit Veränderungen von wesentlichen Inputfaktoren ohne die damit erwartete Veränderung des beizulegenden Zeitwertes
- Kritische Würdigung der Methoden und der wesentlichen in den Gutachten getätigten Annahmen für die Stichprobe sowie Vergleich mit aktuellen Marktdaten und Marktentwicklungen sowie das Nachvollziehen der rechnerischen Richtigkeit des aus den Parametern abgeleiteten beizulegenden Zeitwertes
- Beurteilung der Angemessenheit der Wertfortschreibungen der Gutachten auf den Bilanzstichtag in Stichproben bei Immobilien, deren Wertermittlung am Bilanzstichtag länger als ein Jahr zurückliegt
- Analyse der Anhangsangaben zum Immobilienvermögen hinsichtlich der Angemessenheit von Angaben zu Schätzungsunsicherheiten und Sensitivitäten
  - Ansatz und Bewertung von latenten Steuern

#### Sachverhalt und Problemstellung

(siehe Ausführungen im Konzernanhang unter Kapitel 5.13 und 8.13)

Aktive latente Steuern (vor Saldierung EUR 84,5 Mio) und passive latente Steuern (vor Saldierung EUR 1.725,7 Mio) werden für temporäre Differenzen zwischen den Bilanzansätzen im Konzernabschluss (beizulegende Zeitwerte) und den steuerlichen Bilanzwerten (fortgeschriebene Anschaffungskosten), die zu zukünftigen steuerpflichtigen oder abzugsfähigen Beträgen führen, gebildet. Die Höhe der temporären Differenzen ist von der Art der Verwendung der Immobilien und des daraus folgenden unterschiedlichen steuerlichen Konsequenzen abhängig. Im Falle der Veräußerung sind die zu versteuernden temporären Differenzen aufgrund der dann erforderlichen Kaufpreisnachzahlung an die Republik Österreich ("Nachbesserungsklausel") geringer als im Falle der Bewirtschaftung von Immobilien.

Darüber hinaus bestehen wesentliche zu versteuernde temporäre Differenzen im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen (sogenannte "outside basis differences"), deren passive latente Steuern (EUR 241,0 Mio.) nicht angesetzt werden. Die Beurteilung, ob und in welchem Maße für derartige Differenzen latente Steuerposten anzusetzen sind, erfordert Einschätzungen über die erwartete Umkehr dieser Differenzen.

Die Einschätzungen haben wesentliche Auswirkungen auf Ansatz und Höhe der im Konzernabschluss bilanzierten aktiven und passiven latenten Steuern.

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

#### Prüferisches Vorgehen

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

- Analyse des Prozesses der Ermittlung von latenten Steuern hinsichtlich dem allgemeinen Ablauf, der Ausgestaltung und Funktionsweise von Kontrollen bei der Verarbeitung der Ergebnisse im Konzernabschluss
- Nachvollziehen der vom Unternehmen identifizierten temporären Differenzen am Bilanzstichtag durch Abgleich mit den Differenzen zwischen den bilanzierten Werten und den angesetzten Steuerwerten am Bilanzstichtag
- Kritische Würdigung der Nachvollziehbarkeit von Einschätzungen und Annahmen jener Fälle, in denen die Höhe der angesetzten latenten Steuern von Einschätzungen über die künftige Umkehrung der temporären Differenzen abhängig ist
- Kritische Würdigung des Vorliegens sämtlicher Voraussetzungen für den Nichtansatz von latenten Steuern für temporäre Differenzen in Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen
- Würdigung der Anhangsangaben in Zusammenhang mit den latenten Steuern hinsichtlich Vollständigkeit

#### *Sonstiger Sachverhalt - Vorjahreskonzernabschluss*

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

#### *Sonstige Informationen*

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

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

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

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

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder den Konzern zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns.

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

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie

dafür, dass eine in Übereinstimmung mit der EU-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

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

Darüber hinaus gilt:

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

oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr des Konzerns von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.

- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.
- Wir erlangen ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns, um ein Prüfungsurteil zum Konzernabschluss abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.

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

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

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Prüfungsausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung des Konzernabschlusses des Geschäftsjahres waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äußerst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bestätigungsvermerk mitgeteilt werden sollte, weil

vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

### **Bericht zum Konzernlagebericht**

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

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

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

#### *Urteil*

Nach unserer Beurteilung ist der Konzernlagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden und steht in Einklang mit dem Konzernabschluss.

#### *Erklärung*

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

### **Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 der EU-VO**

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

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

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

**Deloitte.**

Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.  
Prüfung des Konzernabschlusses zum 31.12.2019  
09. März 2020

**Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer**

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

Wien, am 9. März 2020

**Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH**

  
Mag. Nikolaus Schaffer  
Wirtschaftsprüfer

  
ppa. Mag. Michael Horntrich  
Wirtschaftsprüfer

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 2019

### 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.

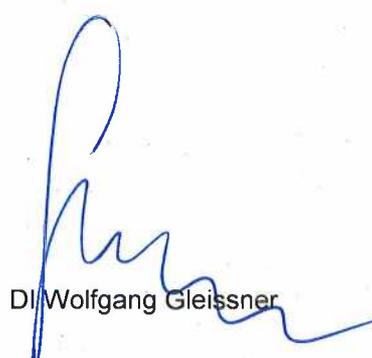
Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Jahresabschluss des Mutterunternehmens ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens vermittelt, dass der Lagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis 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 09. März 2020

Die Geschäftsführung



DI Hans-Peter Weiss



DI Wolfgang Gleissner