

JAHRESFINANZBERICHT 2020  
BUNDESIMMOBILIENGESELLSCHAFT



# Verantwortung übernehmen



# Inhalt

<b>JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2020</b>	<b>3</b>
--	----------

---

<b>LAGEBERICHT ZUM 31. DEZEMBER 2020</b>	<b>26</b>
--	-----------

---

Bestätigungsvermerk Für den Jahresabschluss und Lagebericht zum 31. Dezember 2020	50
---	----

---

<b>KONZERNABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2020</b>	<b>55</b>
---	-----------

---

<b>KONZERNLAGEBERICHT ZUM 31. DEZEMBER 2020</b>	<b>121</b>
---	------------

---

Bestätigungsvermerk für den Konzernabschluss und Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2020	148
---	-----

---

Erklärung der gesetzlichen Vertreter gemäß § 124 Abs 1 Z 3 BörseG 2020	153
---	-----

---

## **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.

# **JAHRES- ABSCHLUSS**

**zum 31. Dezember 2020**

**Wien, 12. März 2021**

# Inhalt

<b>1.</b>	<b>ANWENDUNG DER UNTERNEHMENSRECHTLICHEN VORSCHRIFTEN</b>	<b>8</b>
<b>2.</b>	<b>BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN</b>	<b>9</b>
	2.1 Allgemeine Angaben	9
	2.2 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Detail	9
	2.3 Bewertung von Immobilien	10
<b>3.</b>	<b>ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ</b>	<b>12</b>
	3.1 Anlagevermögen	12
	3.2 Forderungen und sonstige Vermögenswerte	12
	3.3 Aktive latente Steuer	13
	3.4 Eigenkapital	13
	3.5 Investitionszuschüsse	14
	3.6 Sonstige Rückstellungen	14
	3.7 Verbindlichkeiten	15
	3.8 Anleihen	15
	3.9 Rechnungsabgrenzungsposten	15
	3.10 Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten	15
	3.11 Finanzinstrumente	16
	3.12 Eventualvermögen und -verbindlichkeiten	16
<b>4.</b>	<b>ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG</b>	<b>17</b>
	Umsatzerlöse	17
	4.2 Sonstige betriebliche Erträge	17
	4.3 Aufwendungen für bezogene Leistungen	17
	4.4 Personalaufwand	17
	4.5 Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	18
	4.6 Sonstige betriebliche Aufwendungen	18
	4.7 Finanzergebnis	19
	4.8 Steuern vom Einkommen	19
<b>5.</b>	<b>ERGÄNZENDE ANGABEN</b>	<b>20</b>
	5.1 Aufwendungen für den Abschlussprüfer	20
	5.2 Sonstiges	20
<b>6.</b>	<b>ANGABEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN</b>	<b>21</b>
<b>7.</b>	<b>WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG</b>	<b>21</b>

# Bilanz zum 31. Dezember 2020

## Aktiva

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
	EUR	TEUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände:		
1. Rechte	2.217.584,60	2.314
2. Software-Lizenzen	841.444,56	1.064
	<b>3.059.029,16</b>	<b>3.378</b>
II. Sachanlagen:		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	3.795.047.549,41	3.768.829
<i>davon Grundwert</i>	<i>344.839.167,99</i>	<i>336.133</i>
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.503.746,18	1.888
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	555.821.443,78	466.607
	<b>4.353.372.739,37</b>	<b>4.237.324</b>
III. Finanzanlagen:		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	683.083.990,97	621.530
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	854.021.098,51	931.650
3. Beteiligungen	17.500,00	18
4. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	860.915,45	861
5. Sonstige Ausleihungen	25.319.350,06	24.737
	<b>1.563.302.854,99</b>	<b>1.578.795</b>
	<b>5.919.734.623,52</b>	<b>5.819.497</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Vorräte:		
Noch nicht abrechenbare Leistungen	15.615.045,62	51.633
	<b>15.615.045,62</b>	<b>51.633</b>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände:		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	57.392.944,66	59.965
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>22.980.692,48</i>	<i>25.721</i>
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	98.752.795,61	24.895
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0</i>
3. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	1.655.646,98	6.943
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0</i>
	<b>157.801.387,25</b>	<b>91.803</b>
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	7.970.441,59	6.615
	<b>181.386.874,46</b>	<b>150.051</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
1. Ausgabedisagio von Verbindlichkeiten	688.903,49	769
2. Sonstige Rechnungsabgrenzungsposten	10.182.801,13	10.415
	<b>10.871.704,62</b>	<b>11.184</b>
<b>D. Aktive latente Steuern</b>	<b>128.656.806,22</b>	<b>108.380</b>
	<b>6.240.650.008,82</b>	<b>6.089.112</b>

## Passiva

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
	EUR	TEUR
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes, eingefordertes und eingezahltes Stammkapital	226.000.000,00	226.000
II. Kapitalrücklagen		
Nicht gebundene Kapitalrücklagen	5.336.000,00	0
	<b>5.336.000,00</b>	<b>0</b>
III. Gewinnrücklagen:		
1. Gesetzliche Rücklage	22.600.000,00	22.600
2. Satzungsmäßige Rücklagen	161.900.000,00	161.900
3. Andere Rücklagen (freie Rücklagen)	387.113.380,34	388.913
	<b>571.613.380,34</b>	<b>573.413</b>
IV. Bilanzgewinn	276.136.241,23	223.270
<i>davon Gewinnvortrag</i>	20.690.884,70	0
	<b>1.079.085.621,57</b>	<b>1.022.683</b>
<b>B. Investitionszuschüsse</b>	<b>577.801.785,83</b>	<b>587.934</b>
<b>C. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	7.420.310,00	7.319
2. Rückstellungen für Pensionen	1.027.619,00	1.063
3. Steuerrückstellungen	3.797.662,00	5.286
4. Sonstige Rückstellungen	347.281.194,52	310.851
	<b>359.526.785,52</b>	<b>324.519</b>
<b>D. Verbindlichkeiten:</b>		
1. Anleihen	1.411.717.014,00	1.480.717
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	42.343.000,00	69.000
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	1.369.374.014,00	1.411.717
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	853.896.559,18	794.852
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	224.288.874,60	125.955
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	629.607.684,58	668.897
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	94.278.554,17	113.042
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	94.278.554,17	113.042
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	0,00	0
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	45.826.659,31	43.338
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	44.148.992,85	40.681
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	1.677.666,46	2.658
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6.556.650,28	69.434
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	6.556.650,28	69.434
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	0,00	0
6. Sonstige Verbindlichkeiten	1.355.110.117,02	1.237.994
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	574.201.026,12	655.267
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	780.909.090,90	582.727
<i>davon aus Steuern</i>	15.022.077,57	349
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>	1.132.242,22	1.034
	<b>3.767.385.553,96</b>	<b>3.739.377</b>
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	985.817.098,02	1.073.379
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	2.781.568.455,94	2.665.998
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>456.850.261,94</b>	<b>414.599</b>
	<b>6.240.650.008,82</b>	<b>6.089.112</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2020

	2020 EUR	2019 TEUR
1. Umsatzerlöse	938.044.767,57	891.997
2. Veränderung des Bestands an noch nicht abrechenbaren Leistungen	-36.017.991,86	3.706
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	6.507.751,20	6.756
4. Sonstige betriebliche Erträge:		
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	12.644.284,05	3.523
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	3.639.228,22	3.380
c) Übrige	25.387.368,09	19.507
	41.670.880,36	26.410
5. Aufwendungen für bezogene Leistungen	-284.824.580,09	-288.467
6. Personalaufwand:		
a) Löhne	-321.443,96	-406
b) Gehälter	-43.129.695,24	-39.397
c) Soziale Aufwendungen	-13.648.455,82	-13.738
<i>davon für Altersversorgung</i>	-394.471,18	-447
<i>davon für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen</i>	-992.742,22	-1.604
<i>davon für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge</i>	-11.063.491,03	-10.333
	-57.099.595,02	-53.541
7. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-284.472.721,26	-275.553
<i>davon außerplanmäßige Abschreibungen</i>	-467.647,67	-447
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen:		
a) Steuern, soweit sie nicht unter Z 18 fallen	-26.014,06	-83
b) Übrige	-27.316.638,66	-23.524
	-27.342.652,72	-23.607
<b>9. Zwischensumme aus Z 1 bis Z 8 (Betriebsergebnis)</b>	<b>296.465.858,18</b>	<b>287.701</b>
10. Erträge aus Beteiligungen	95.495.016,07	62.280
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	95.495.016,07	62.280
<i>davon laufende Dividende</i>	95.495.016,07	62.280
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	20.553.636,70	22.585
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	20.553.636,70	22.576
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.617.627,27	4.634
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	720.948,45	55
13. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen	-44.107,99	1.622
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	-44.107,99	1.622
14. Aufwendungen aus Finanzanlagen	-20.153.969,12	-10.555
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	-20.153.969,12	-10.555
<i>davon Nachbesserungsverpflichtungen resultierend aus verbundenen Unternehmen</i>	-6.179.938,32	-145
<i>davon aus Abschreibungen</i>	-13.974.030,80	-10.409
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-81.399.060,66	-86.403
<b>16. Zwischensumme aus Z 10 bis Z 15 (Finanzergebnis)</b>	<b>19.069.142,27</b>	<b>-5.837</b>
<b>17. Ergebnis vor Steuern</b>	<b>315.535.000,45</b>	<b>281.864</b>
18. Steuern vom Einkommen	-61.888.945,09	-60.115
<i>davon latenter Steuerertrag</i>	20.276.723,90	21.685
<b>19. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>253.646.055,36</b>	<b>221.748</b>
<b>20. Jahresüberschuss</b>	<b>253.646.055,36</b>	<b>221.748</b>
21. Auflösung von Gewinnrücklagen	1.799.301,17	1.522
<b>22. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr</b>	<b>20.690.884,70</b>	<b>0</b>
<b>23. Bilanzgewinn</b>	<b>276.136.241,23</b>	<b>223.270</b>

# Anhang für das Geschäftsjahr 2020

## 1. Anwendung der unternehmensrechtlichen Vorschriften

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 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 Vorsichtsprinzip 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 2020 oder in einem früheren Geschäftsjahr entstanden sind, wurden berücksichtigt.

### 2.2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Detail

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

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

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, abzüglich planmäßiger Abschreibungen, bewertet. Geringwertige Vermögensgegenstände (Einzelanschaffungswert bis EUR 800,00) werden im Zugangsjahr aktiviert und voll abgeschrieben. Analog 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
Grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich Bauten auf fremdem Grund	1-99
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1-19

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 Immobilienanteile 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 Devisenkurs zum Bilanzstichtag bewertet. Für erkennbare Risiken werden Einzelwertberichtigungen gebildet.

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

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

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

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

Die Abfertigungsrückstellungen werden nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der „Projected Unit Credit“-Methode gemäß IAS 19 ermittelt. Die Berechnung erfolgt auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 0,72 % (Vorjahr: 0,85 %), unter Berücksichtigung einer künftigen Gehaltssteigerung von 3,0 % (Vorjahr: 3,0 %) sowie eines Fluktuationsabschlags zwischen 0,0 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 0,72 % (Vorjahr: 0,85 %) 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 –0,20 % und 0,13 % 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 2020 wurden 261 Struktureinheiten der BIG durch externe Gutachter bewertet. Dies entspricht einem Fair-Value-Volumen von rund 33,5 % des BIG-Portfolios.

Gutachten mit Stichtag vor 2020 werden mit Hilfe des Indikatorenmodells auf wertrelevante Veränderungen ausgewählter Bewertungsparameter (Indikatoren wie z.B. Flä-

chen, 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.

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 344.839.167,99 (Vorjahr: TEUR 336.133).

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 9.575.968,35 (Vorjahr: TEUR 5.957). Der Gesamtbetrag der Verpflichtungen für die nächsten fünf Jahre beträgt EUR 54.124.059,28 (Vorjahr: TEUR 28.748).

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 854.021.098,51 (Vorjahr: TEUR 931.650), davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 819.711.134,36 (Vorjahr: TEUR 80.302). 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. Die Ausleihung an die Kolingasse 16 Beteiligungsverwaltung GmbH (Vorjahr: TEUR 76.600) wurde zur Gänze rückgeführt.

Die Ausleihungen gegenüber Dritten belaufen sich auf einen Wert von EUR 25.319.350,06 (Vorjahr: TEUR 24.737), davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 4.414.117,04 (Vorjahr: TEUR 3.920).

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 Nachbesserungspflicht.

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 darüberhinausgehender 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 wesentlichen 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 22.980.692,48 (Vorjahr: TEUR 25.721).

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen mit EUR 66.108.694,97 (Vorjahr: TEUR 86) Finanzforderungen (Cash-Pool), mit EUR 21.901.187,52 (Vorjahr: TEUR 14.290) sonstige Forderungen inklusive solcher aus Steuerumlagen sowie mit EUR 10.742.913,12 (Vorjahr: TEUR 10.388) Forderungen aus Leistungsverrechnungen.

### 3.3. Aktive latente Steuer

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

	2020 EUR	2019 TEUR
Sachanlagen	1.109.817.393,44	1.018.601
Geldbeschaffungskosten	3.370.832,70	4.049
Abfertigungsrückstellung	4.557.389,00	4.570
Pensionsrückstellung	436.445,00	461
Jubiläumsgeldrückstellung	1.527.147,00	1.544
Instandhaltungsrückstellung	1.579.912,47	1.572
Nachbesserungsrückstellung Sacheinbringung	9.692.016,77	5.545
Drohverlustrückstellung	8.173.086,45	10.072
<b>BMG aktive latente Steuern</b>	<b>1.139.154.222,83</b>	<b>1.046.414</b>
Beteiligung BIG Beteiligungs GmbH	-144.752.979,06	-127.472
Unversteuerte Rücklagen	-7.767.797,52	-7.768
Nachbesserungsrückstellung aus Spaltung	-472.006.221,38	-477.654
<b>BMG passive latente Steuern</b>	<b>-624.526.997,96</b>	<b>-612.893</b>
Daraus resultierende aktive latente Steuer 25%	284.788.555,71	261.603
abzüglich: Saldierung mit passiven latenten Steuern 25%	-156.131.749,49	-153.223
<b>Stand zum 31.12.</b>	<b>128.656.806,22</b>	<b>108.380</b>

Die aktiven latenten Steuern entwickelten sich wie folgt:

	2020 EUR	2019 TEUR
Stand am 01.01.	108.380.082,32	86.695
Veränderungen im Geschäftsjahr	20.276.723,90	21.685
<b>Stand am 31.12.</b>	<b>128.656.806,22</b>	<b>108.380</b>

### 3.4. Eigenkapital

in EUR	Stammkapital	Kapitalrücklagen	Gewinnrücklagen			Bilanzgewinn	Summe
			Gesetzliche Rücklagen	Satzungs-mäßige Rücklage	sonstige Rücklagen (freie Rücklagen)		
<b>Stand am 01.01.2019</b>	<b>226.000.000,00</b>	<b>0,00</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>
Auflösung Gewinnrücklagen	0,00	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	0,00	-296.736.604,72	-296.736.604,72
Jahresüberschuss	0,00	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>0,00</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>
Veränderung Kapitalrücklagen	0,00	5.336.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.336.000,00
Auflösung Gewinnrücklagen	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.799.301,17	1.799.301,17	0,00
Ausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-202.579.287,79	-202.579.287,79
Jahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	253.646.055,36	253.646.055,36
<b>Stand am 31.12.2020</b>	<b>226.000.000,00</b>	<b>5.336.000,00</b>	<b>22.600.000,00</b>	<b>161.900.000,00</b>	<b>387.113.380,34</b>	<b>276.136.241,23</b>	<b>1.079.085.621,57</b>

Gemäß Beschluss der ordentlichen Generalversammlung vom 14. Mai 2020 über die Ergebnisverteilung für das Geschäftsjahr 2019 wurde ein Ausschüttungsbetrag von EUR 202.579.287,79 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

	2020	2019
	EUR	TEUR
Ausstehende Rechnungen aus Neubau- und Generalsanierung	129.445.975,74	125.443
Rückstellung Nachbesserung aus Spaltung	51.636.425,17	51.117
Rückstellung Nachbesserung	48.460.083,84	27.726
Anpassungen Kostenmieten Vorjahre	7.911.121,17	4.485
Drohende Verluste	51.796.439,45	47.216
Personalaufwendungen	12.832.971,85	12.245
Instandhaltungsverpflichtungen	5.464.613,65	4.971
Ausstehende Rechnungen für Instandhaltung	37.344.142,20	34.037
Sonstige	2.389.421,45	3.610
	<b>347.281.194,52</b>	<b>310.851</b>

Aufgrund der Abspaltung der ARE Austrian Real Estate GmbH im Jahr 2012 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 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 51.635). 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. 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:

	2020	2019
	EUR	TEUR
Jubiläumsgelder	4.533.547,00	4.528
Noch nicht konsumierte Urlaube	4.768.968,71	4.181
Prämien	3.153.759,86	2.910
Gutstunden	346.696,28	597
Sozialfonds	30.000,00	30
	<b>12.832.971,85</b>	<b>12.245</b>

### 3.7. Verbindlichkeiten

Die Gesamtverbindlichkeiten mit einer Laufzeit von mehr als fünf Jahren betragen zum Bilanzstichtag EUR 2.312.028.217,72 (Vorjahr: TEUR 2.388.975).

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Finanzverbindlichkeiten in Höhe von EUR 1.252.727.272,72 (Vorjahr: TEUR 1.155.545) enthalten, die sich aus Commercial Papers, Namensschuldverschreibungen und Verbindlichkeiten gegenüber der OeBFA zusammensetzen. Weiters sind im Posten „Sonstige Verbindlichkeiten“ Aufwendungen in

Höhe von EUR 16.650.608,57 (Vorjahr: TEUR 25.724) enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen aus Finanzverbindlichkeiten (Cash-Pool) betragen EUR 4.858.470,69 (Vorjahr: TEUR 69.708). Mit Stichtag bestehen keine weiteren Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen im Zusammenhang mit Leistungsverrechnungen und Steuerumlagen (Vorjahr: TEUR 273).

### 3.8. Anleihen

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	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	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. Rechnungsabgrenzungsposten

In den passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind insbesondere Abgrenzungsbeträge im Zusammenhang mit Zuschlagsmieten bei Mietverträgen in Höhe von EUR 363.329.994,91 (Vorjahr: TEUR 323.559) 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 Ausgabebeträge aus der Begebung von Anleihen in Höhe von EUR 69.160.662,89 (Vorjahr: TEUR 62.277) und Mietvorauszahlungen in Höhe von EUR 24.359.604,14 (Vorjahr: TEUR 28.763).

### 3.10. 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 515.338,96 (Vorjahr: TEUR 1.293).

### 3.11. Finanzinstrumente

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

31.12.2020	Währung	Nominalbetrag in Tsd. Originalwährung	Marktwert	
			Positiv in TEUR	Negativ in TEUR
Cross Currency Swaps	TCHF	200.000	60.509	0
Cross Currency Swaps	TJPY	13.000.000	15.221	0
Zinsswaps (Interest Rate Swaps)	TEUR	116.372	0	-34.854

  

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

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 2020 über ein Portfolio von siebzehn Anleihen (eigene Emissionen), von dem vier Emissionen in Fremdwährung begeben wurden. Von diesen vier 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 ein variabel verzinsten Kredit, die über die gesamte Laufzeit (bis 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 werden 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 874.675,95 (Vorjahr: unter dem Kurswert von TEUR 875).

### 3.12. Eventualvermögen und -verbindlichkeiten

Die BIG hat Erfüllungsgarantien in einem Gesamtvolumen von EUR 2.229.156,35 (Vorjahr: TEUR 2.093) abgeschlossen.

## 4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### 4.1. Umsatzerlöse

	2020 EUR	2019 TEUR
Mieterlöse:		
Schulen	349.231.861,16	343.299
Universitäten	278.387.890,92	273.818
Spezialimmobilien	81.369.327,72	85.072
Betriebskostenerlöse	80.774.590,07	80.612
Erlöse aus Mieterinvestitionen	112.962.279,95	75.840
Erlöse aus Hausverwaltung	7.264.930,76	6.963
Erlöse aus Facility Services	10.955.220,50	9.699
Erlöse aus Instandhaltung	2.292.563,96	2.469
Erlöse aus Neubau und Generalsanierung	902.115,65	868
Übrige Erlöse	13.903.986,88	13.357
	<b>938.044.767,57</b>	<b>891.997</b>

Sämtliche Umsatzerlöse werden in Österreich erzielt.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden Umsatzerlöse in Höhe von EUR 22.088.740,07 (Vorjahr: TEUR 20.889) mit verbundenen Unternehmen realisiert.

### 4.2. Sonstige betriebliche Erträge

Die ausgewiesenen sonstigen betrieblichen Erträge enthalten insbesondere:

Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen in Höhe von EUR 12.644.284,05 (Vorjahr: TEUR 3.523). Ein wesentlicher Bestandteil ist die Grundstücksübertragung des LG Salzburg (WE 50006) in die ARE, aus der bei gesamthafter Betrachtung einen Gewinn von EUR 7,0 Mio. – bestehend aus einem Verlust aus dem Abgang von EUR 10,2 Mio., einem Ertrag aus der Auflösung Investitionszuschuss von EUR 28,0 Mio. sowie einem Aufwand aus der Dotierung der Rückstellung Nachbesserung von EUR 10,8 Mio. – entsteht/resultiert.

Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von EUR 3.639.228,22 (Vorjahr: TEUR 3.380).

In den übrigen sonstigen betrieblichen Erträgen sind insbesondere Erträge aus der Auflösung von Investitionszuschüssen in Höhe von EUR 22.725.307,10 (Vorjahr: TEUR 17.640), Erträge aus Zuschüssen in Höhe von EUR 132.638,97 (Vorjahr: TEUR 393), Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen in Höhe von EUR 37.125,40 (Vorjahr: TEUR 63) sowie Erträge aus dem Ersatz von Schadensfällen in Höhe von EUR 2.005.438,68 (Vorjahr: TEUR 1.969) enthalten.

### 4.3. Aufwendungen für bezogene Leistungen

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen bestehen insbesondere aus Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von EUR 122.458.172,45 (Vorjahr: TEUR 122.779), Aufwand aus verrechenbaren Betriebs- und Heizkosten in Höhe von EUR 55.393.163,82 (Vorjahr: TEUR 56.926), Aufwand aus Mieterinvestitionen in Höhe von EUR 71.391.825,60 (Vorjahr: TEUR 75.288) sowie sonstigen bezogenen Leistungen, die auch die Abgeltung der Gehälter der Bundes- und Landesmitarbeiter umfassen, in Höhe von EUR 30.079.135,96 (Vorjahr: TEUR 29.886).

### 4.4. Personalaufwand

Die Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen enthalten Beiträge an Mitarbeitervorsorgekassen in Höhe von EUR 543.785,92 (Vorjahr: TEUR 497).

Mitarbeiter (im Jahresdurchschnitt)	2020	2019
Angestellte	654	606
Ehem. Vertragsbedienstete Bund	60	66
	<b>714</b>	<b>672</b>
Bundes-/Landesbeamte	184	199
Vertragsbedienstete Land	3	3
	<b>187</b>	<b>202</b>
<b>Gesamt</b>	<b>901</b>	<b>874</b>

In den Löhnen und Gehältern sind Aufwendungen iHv EUR 236.102,54 (Vorjahr: TEUR 310) 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:

	2020 EUR	2019 TEUR
Geschäftsführung	10.089,97	11
Leitende Angestellte	58.098,89	49
Andere Arbeitnehmer	924.553,36	1.544
	<b>992.742,22</b>	<b>1.604</b>

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

	2020 EUR	2019 TEUR
Geschäftsführung	51.246,58	154
Leitende Angestellte	33.138,45	26
Andere Arbeitnehmer	310.086,15	266
	<b>394.471,18</b>	<b>447</b>

Die Aufwendungen für Altersversorgung betreffen in Höhe von EUR 394.471,18 (Vorjahr: TEUR 447) leistungsorientierte Zusagen.

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

	2020 EUR	2019 TEUR
Planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	284.005.073,59	275.106
Außerplanmäßige Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	467.647,67	447
	<b>284.472.721,26</b>	<b>275.553</b>

Die außerplanmäßigen Abschreibungen setzen sich wie folgt zusammen:

			2020 EUR	2019 TEUR
2340 Mödling	Franz Keim-Gasse 3	BG/BRG	192.398,15	0
1210 Wien	Siemensstraße 87-89		275.249,52	0
9135 Bad Eisenkappel	Bad Vellach 113	Polizeiinspektion	0,00	6
9473 Lavamünd	Rabenstein 20	Polizeiinspektion	0,00	5
2413 Berg bei Wolfsthal	Preßburgerstr. 350	Berg/W, ehem. Grenzüberg.	0,00	1
3830 Waidhofen a. d. Thaya	Riegers	Funkmast	0,00	2
2201 Gerasdorf/Seyring		Antennenmeßfeld	0,00	24
3822 Karlstein a. d. Thaya	Sieghartser Str.	Sportplatz	0,00	4
6842 Koblach	Birken 30	Schießstand	0,00	18
8680 Müzzzuschlag	Roseggerg. 10	Bundesschulzentrum	0,00	368
1090 Wien	Althanstraße 14	WU, Biozentrum	0,00	18
			<b>467.647,67</b>	<b>447</b>

Die außerplanmäßigen Abschreibungen des Anlagevermögens betreffen die Bezirke 2340 Mödling (TEUR 192), 1210 Wien (TEUR 275) 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

	2020 EUR	2019 TEUR
Dotierung Drohverlustrückstellung	5.069.076,69	3.310
Office Management	6.548.111,00	7.283
Dienstleistungen	4.804.509,90	4.673
EDV	4.030.210,19	2.359
Aufwendungen für nicht realisierte Projekte	131.557,31	82
Werbung	1.173.637,53	595
Einzelwertberichtigung zu Forderungen	94.278,79	65
Sonstige	5.491.271,31	5.240
	<b>27.342.652,72</b>	<b>23.607</b>

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.

In der Position „Officemanagement“ sind konzerninterne Miet- und Betriebskostenverrechnungen in Höhe von EUR 3.803.828,41 (Vorjahr: TEUR 3.692) enthalten.

Der Anstieg des Werbeaufwandes im Vergleich zum Vorjahr ist die klare Vorgabe der ÖBAG die Sichtbarkeit des Konzerns zu steigern. Diese werden 2021 weiter wachsen.

#### 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 2020 von EUR 81.399.060,66 (Vorjahr: TEUR 86.403) setzt sich aus den Zinsen auf Anleihen inkl. Derivaten iHv EUR 53.170.394,43 (Vorjahr: TEUR 59.355), Krediten inkl. Derivaten iHv EUR 21.513.656,86 (Vorjahr: TEUR 22.597), Namensschuldverschreibungen iHv EUR 2.501.145,32 (Vorjahr: TEUR 2.520) und sonstigem Zinsaufwand iHv EUR 4.213.864,05 (Vorjahr: TEUR 1.662) zusammen.

Die Aufwendungen aus Finanzanlagen betreffen hauptsächlich die Abwertung des Beteiligungsansatzes der BIG an der BIG Beteiligungs GmbH iHv EUR 13.974.030,80 (Vorjahr: TEUR 10.409).

#### 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.
- Aspanggründe Quartierentwicklung GmbH
- Hilmteichstraße 85 Projektentwicklung GmbH
- Wunderburgstraße 1 Projektentwicklungs GmbH
- ARE Kudlichstraße 27 Projektentwicklungs GmbH
- Kapuzinergasse Projektentwicklungs GmbH
- ARE DEV VG SIEBEN Beteiligungsverwaltungs GmbH
- SHS Projektentwicklungs GmbH
- Villa Schapira Entwicklungsgesellschaft m.b.H.
- ARE DEV VG ELF Beteiligungsverwaltungs GmbH
- Kleine Sperlgasse 5 GmbH

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 2020 wurden Verluste von EUR 4.079.611,06 (Vorjahr: TEUR 3.397) 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:

	2020 EUR	2019 TEUR
Körperschaftsteuer	101.297.662,00	102.786
Steuerumlage Gruppenbesteuerung	-19.169.107,27	-19.363
Körperschaftsteuer Vorperioden	37.106,01	-1.616
Anspruchszinsen Finanzamt	0,00	-7
Veränderung latente Steuern	-20.276.723,90	-21.685
	<b>61.888.945,09</b>	<b>60.115</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, Konzernfinanzmanagement (Rechnungswesen, Bilanzierung, Steuern und Treasury), 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 Konzerns 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:

	2020 EUR	2019 TEUR
Geschäftsführung	709.936,00	604
Aufsichtsrat	42.923,79	29
	<b>752.859,79</b>	<b>633</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. In den Geschäftsjahren 2014 bis 2017 wurde zu diesem Zweck auf Basis eines Gesellschafterbeschlusses ein Teil des Jahresüberschusses einer Gewinnrücklage zugeführt, wodurch die maximal mögliche Höhe der Gewinnrücklage über EUR 168,1 Mio. erreicht wurde.

## 6. Angaben zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Die BIG steht zu 100 % im Eigentum der Österreichischen Beteiligungs AG, welche wiederum im 100 %-igen Eigentum der Republik Österreich steht, 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 Nachbesesserungsverpflichtung 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.

## 7. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es 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.

Die Geschäftsleitung schlägt vor, eine Dividende in Höhe von EUR 233,1 Mio. zu beschließen. Davon soll ein Betrag in Höhe von EUR 230,0 Mio. an den Eigentümer ausbezahlt werden. Die restliche Dividende soll im Rahmen des Son-

derprogrammes 2014 in Höhe von EUR 3,1 Mio. mit Forderungen gegengerechnet werden. Es wird vorgeschlagen, von dem verbleibenden Bilanzgewinn 2020 EUR 23,1 Mio. in die freie Rücklage umzubuchen und EUR 20,0 Mio. auf neue Rechnung vorzutragen. Dieser Gewinnverwendungs-vorschlag muss noch durch den Aufsichtsrat geprüft und von der Generalversammlung beschlossen werden, sodass der endgültige Beschluss von diesem Vorschlag abweichen kann.

Wien, am 12. März 2021

Die Geschäftsführung

DI Hans-Peter Weiss

DI Wolfgang Gleissner

## Anlage 1 zum Anhang – Anlagenspiegel

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Stand am 01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand am 31.12.2020
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände:</b>					
1. Rechte sowie daraus abgeleitete Lizenzen	9.036.165,52	240.298,79	-1.707.728,05	0,00	7.568.736,26
2. Fruchtgenussrechte	16.361.634,46	0,00	-6.666,23	0,00	16.354.968,23
	<b>25.397.799,98</b>	<b>240.298,79</b>	<b>-1.714.394,28</b>	<b>0,00</b>	<b>23.923.704,49</b>
<b>II. Sachanlagen:</b>					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich Bauten auf fremdem Grund	7.190.887.867,69	144.126.113,09	-89.381.551,82	233.706.987,45	7.479.339.416,41
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	12.706.987,26	1.848.736,23	-738.562,05	0,00	13.817.161,44
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	473.227.990,75	326.175.222,35	-3.213.448,34	-233.709.987,45	562.479.777,31
	<b>7.676.822.845,70</b>	<b>472.150.071,67</b>	<b>-93.333.562,21</b>	<b>-3.000,00</b>	<b>8.055.636.355,16</b>
<b>III. Finanzanlagen:</b>					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	650.258.119,92	80.796.069,85	-5.270.913,00	3.000,00	725.786.276,77
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	931.649.798,31	4.580.805,10	-82.209.504,90	0,00	854.021.098,51
3. Beteiligungen	17.500,00	0,00	0,00	0,00	17.500,00
4. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	860.915,45	0,00	0,00	0,00	860.915,45
5. Sonstige Ausleihungen	24.736.883,76	5.834.514,20	-5.252.047,90	0,00	25.319.350,06
	<b>1.607.523.217,44</b>	<b>91.211.389,15</b>	<b>-92.732.465,80</b>	<b>3.000,00</b>	<b>1.606.005.140,79</b>
	<b>9.309.743.863,12</b>	<b>563.601.759,61</b>	<b>-187.780.422,29</b>	<b>0,00</b>	<b>9.685.565.200,44</b>

## Anlage 2 zum Anhang – Investitionszuschüsse

	Investitionszuschüsse				
	Stand am 01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand am 31.12.2020
<b>I. Sachanlagen:</b>					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich Bauten auf fremdem Grund	466.205.359,81	12.502.992,56	-31.745.210,90	114.274.102,47	561.237.243,94
2. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	228.882.893,14	29.199.792,66	-130.479,49	-114.274.102,47	143.678.103,84
	<b>695.088.252,95</b>	<b>41.702.785,22</b>	<b>-31.875.690,39</b>	<b>0,00</b>	<b>704.915.347,78</b>

Abschreibungen						Buchwert		
Stand am 01.01.2020	Zugänge	Außerplanmäßige Abschreibung	Abgänge	Umbuchungen	Zuschreibungen	Stand am 31.12.2020	Stand am 31.12.2020	Stand am 31.12.2019
7.972.319,48	462.179,88	0,00	-1.707.207,66	0,00	0,00	6.727.291,70	841.444,56	1.063.846,04
14.047.343,46	90.040,17	0,00	0,00	0,00	0,00	14.137.383,63	2.217.584,60	2.314.291,00
<b>22.019.662,94</b>	<b>552.220,05</b>	<b>0,00</b>	<b>-1.707.207,66</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>20.864.675,33</b>	<b>3.059.029,16</b>	<b>3.378.137,04</b>
3.422.058.700,92	282.220.453,20	426.558,49	-19.616.987,69	0,00	-796.857,92	3.684.291.867,00	3.795.047.549,41	3.768.829.166,77
10.819.125,75	1.232.400,34	0,00	-738.110,83	0,00	0,00	11.313.415,26	2.503.746,18	1.887.861,51
6.621.267,29	0,00	41.089,18	-4.022,94	0,00	0,00	6.658.333,53	555.821.443,78	466.606.723,46
<b>3.439.499.093,96</b>	<b>283.452.853,54</b>	<b>467.647,67</b>	<b>-20.359.121,46</b>	<b>0,00</b>	<b>-796.857,92</b>	<b>3.702.263.615,79</b>	<b>4.353.372.739,37</b>	<b>4.237.323.751,74</b>
28.728.255,00	0,00	13.974.030,80	0,00	0,00	0,00	42.702.285,80	683.083.990,97	621.529.864,92
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	854.021.098,51	931.649.798,31
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.500,00	17.500,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	860.915,45	860.915,45
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.319.350,06	24.736.883,76
<b>28.728.255,00</b>	<b>0,00</b>	<b>13.974.030,80</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>42.702.285,80</b>	<b>1.563.302.854,99</b>	<b>1.578.794.962,44</b>
<b>3.490.247.011,90</b>	<b>284.005.073,59</b>	<b>14.441.678,47</b>	<b>-22.066.329,12</b>	<b>0,00</b>	<b>-796.857,92</b>	<b>3.765.830.576,92</b>	<b>5.919.734.623,52</b>	<b>5.819.496.851,22</b>

Auflösungen						Stand		
Stand am 01.01.2020	Zugänge	Außerplanmäßige Abschreibung	Abgänge	Umbuchungen	Zuschreibungen	Stand am 31.12.2020	Stand am 31.12.2020	Stand am 31.12.2019
107.154.409,24	22.535.084,76	0,00	-2.575.932,05	0,00	0,00	127.113.561,95	434.123.681,99	359.050.950,57
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	143.678.103,84	228.882.893,14
<b>107.154.409,24</b>	<b>22.535.084,76</b>	<b>0,00</b>	<b>-2.575.932,05</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>127.113.561,95</b>	<b>577.801.785,83</b>	<b>587.933.843,71</b>

## Anlage 3 zum Anhang – Organe der Gesellschaft

### 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)
- Christine Marek (Stellvertretende Vorsitzende)
- Ing. Wolfgang Hesoun
- MMag. Elisabeth Gruber
- Mag. Markus Neurauter
- DI Bernhard Perner (bis 27.03.2020; FB 11.06.2020)
- Mag. Martin Holzinger, MBA (ab 14.05.2020; FB 11.06.2020)
- Thomas Rasch (BR)
- Daniela Böckl (BR)
- Maximilian Kucharsch (BR)

## Anlage 4 zum Anhang - Beteiligungsliste

Die Gesellschaft hielt zum 31. Dezember 2020 an folgenden Unternehmen mindestens 20 % Anteilsbesitz:

Beteiligungsunternehmen	Kapitalanteil in %	Geschäftsjahr	Eigenkapital in EUR	Jahresüberschuss/ -fehlbetrag in EUR
ARE Austrian Real Estate GmbH, Wien	100	2020	1.346.855.694,73	63.528.801,49
BIG Beteiligungs GmbH, Wien	100	2020	402.100.465,90	12.920.524,75
"Muthgasse 18" Liegenschaftsverwertung GmbH, Wien	99	2020	23.764.087,94	1.628.731,58
ICT Technologiepark Errichtungs- und Verwertungs GmbH, Wien	99	2020	8.112.459,15	535.061,38
Institutsgebäude Sensengasse 1-3 GmbH, Wien	99	2020	7.182.923,41	410.321,79
OIC - Open Innovation Center GmbH, Wien	50	2020	6.944.148,19	289.582,36
Kolingasse 14-16 Liegenschaftsverwaltung GmbH, Wien	55	2020	11.328.765,97	-332.484,90
BIG AD eins GmbH, Wien	100	2020	201.237,81	-2.181,55
BIG AD zwei GmbH, Wien	100	2020	31.909,54	-1.509,82
Koralmblick M137 Bauträgert GmbH, Wien	90	2020	438.669,83	-201.493,99

### Vorjahr

Die Gesellschaft hielt zum 31. Dezember 2019 an folgenden Unternehmen mindestens 20 % Anteilsbesitz:

Beteiligungsunternehmen	Kapitalanteil in %	Geschäftsjahr	Eigenkapital in EUR	Jahresüberschuss/ -fehlbetrag in EUR
ARE Austrian Real Estate GmbH, Wien	100	2019	1.268.567.187,41	64.243.918,57
BIG Beteiligungs GmbH, Wien	100	2019	420.434.957,22	15.393.794,90
"Muthgasse 18" Liegenschaftsverwertung GmbH, Wien	99	2019	22.135.356,36	2.074.054,86
ICT Technologiepark Errichtungs- und Verwertungs GmbH, Wien	99	2019	7.577.397,77	577.381,14
Institutsgebäude Sensengasse 1-3 GmbH, Wien	99	2019	6.772.601,62	598.251,50
OIC - Open Innovation Center GmbH, Wien	50	2019	6.654.565,83	-73.508,19
Kolingasse 14-16 Liegenschaftsverwaltung GmbH, Wien	100	2019	11.661.250,87	-31.635,02
BIG AD eins GmbH, Wien	100	2019	33.419,36	-1.580,64
BIG AD zwei GmbH, Wien	100	2019	33.419,36	-1.580,64

# **UGB**

# **Lagebericht**

**zum 31. Dezember 2020**

**Wien, 12. März 2021**

# Inhalt

<b>1.</b>	<b>UNTERNEHMENSSTRUKTUR</b>	<b>29</b>
	1.1 Leistungsbild und Geschäftsfelder	29
	1.2 Portfolio	29
	1.3 Ziele und Strategie	29
<b>2.</b>	<b>WIRTSCHAFTLICHES UMFELD</b>	<b>32</b>
	2.1 Wachstum und Wirtschaftslage	32
	2.2 Öffentlicher Sektor	32
	2.3 Immobilienmarkt	33
<b>3.</b>	<b>GESCHÄFTS- UND ERGEBNISENTWICKLUNG</b>	<b>35</b>
	3.1 Vermietung von Liegenschaften	35
	3.1.1 Mieterlöse	35
	3.1.2 Betriebskosten	35
	3.2 An- und Verkäufe, Instandhaltung und Mieterinvestitionen	35
	3.2.1 Ankäufe	35
	3.2.2 Verkäufe	35
	3.2.3 Instandhaltung	35
	3.2.4 Mieterinvestitionen	36
	3.3 Investitionen	36
	3.4 Beteiligungen	36
	3.5 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	36
	3.5.1 Entwicklung der Ertragslage	36
	3.5.2 Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage	36
	3.5.3 Cashflow	37
	3.5.4 Finanzierungen	37
<b>4.</b>	<b>VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES UNTERNEHMENS</b>	<b>39</b>

# Inhalt

<b>5.</b>	<b>RISIKOBERICHT</b>	<b>41</b>
	5.1 Wesentliche Risiken	41
	5.1.1 Immobilienbewertungsrisiko	41
	5.1.2 Investitionsrisiko	42
	5.1.3 Vermietungsrisiko	42
	5.1.4 Konzentrationsrisiko	42
	5.1.5 Finanzielle Risiken und Einsatz von Finanzinstrumenten	42
	5.1.5.1 Zinsrisiken	43
	5.1.5.2 Währungsrisiken	43
	5.1.5.3 Liquiditätsrisiko	43
	5.1.5.4 Ausfallsrisiko	43
	5.1.5.5 Steuerrisiko	43
	5.2 Internes Kontrollsystem	43
	5.2.1 Kontrollumfeld und Maßnahmen	44
	5.2.2 Monitoring	44
<b>6.</b>	<b>CORPORATE GOVERNANCE</b>	<b>45</b>
	6.1 Freiwilliges Bekenntnis zum Österreichischen Corporate Governance Kodex	45
	6.2 Compliance und Unternehmenswerte	45
	6.3 Korruptionsprävention und Umgang mit Interessenkonflikten	45
	6.4 Arbeitsweise der Geschäftsführung	45
<b>7.</b>	<b>NICHTFINANZIELLER BERICHT</b>	<b>46</b>
<b>8.</b>	<b>FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG</b>	<b>47</b>
	8.1 Lern- und Lebensqualität durch besseres Raumklima	47
	8.1.1 MehrGrüneSchulen	47
	8.1.2 Grüne Selbstbauwand	47
	8.2 Towards Net Zero Energy Public Communities	47
	8.3 Innovationspartnerschaften	48
	8.3.1 Innovationspartner für smarte Verwaltungstools	48
	8.3.2 Partnerschaft mit dem VERBUND X Accelerator	48
<b>9.</b>	<b>EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG</b>	<b>49</b>
<b>10.</b>	<b>SONSTIGES</b>	<b>49</b>
	10.1 Zweigniederlassungen	49

# Unternehmensstruktur

Die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (BIG) ist auf die Errichtung und Vermietung von Immobilien spezialisiert. Seit 1. Jänner 2019 befindet sich die BIG zu 100 % im Eigentum der Österreichischen Beteiligungs AG (ÖBAG). Die ÖBAG wiederum steht im 100 %-igen Eigentum der Republik Österreich, vertreten durch das Bundesministerium für Finanzen (BMF). Ziel der ÖBAG ist es, Wachstum und Innovation zu fördern und den Wirtschaftsstandort Österreich zu stärken. Für die BIG bedeutet das eine konsequente Fortführung und Ausweitung des eingeschlagenen Wachstumspfad der vergangenen Jahre.

Das Portfolio der BIG bestand Ende 2020, mit Ausnahme des Austrian Cultural Forum in New York und der Botschaft in Bern, aus Objekten in Österreich. Es gliedert sich in die Unternehmensbereiche Schulen (UBS), Universitäten (UBU) und Spezialimmobilien (UBSP). Das umfangreiche Dienstleistungsangebot der Organisationseinheit Objekt und Facility Management (OFM) rundet das breite Leistungsspektrum der BIG ab.

## 1.1 Leistungsbild und Geschäftsfelder

Die BIG ist die größte Immobilieneigentümerin in den Bereichen Bildung und Sicherheit in Österreich. Ihre Eigentümerverantwortung für ihre Liegenschaften nimmt die BIG umfassend und aktiv wahr. Professionelles Portfoliomanagement, Asset- und Baumanagement, Objekt und Facility Management sowie das Zusammenspiel dieser Bereiche sind dabei entscheidende Erfolgsfaktoren. Die Leistungen umfassen: die Erarbeitung und laufende Optimierung der Objektstrategie, die Akquisition von Neuverträgen, die Ertragsoptimierung, die Betreuung von Bestandskunden sowie die Umsetzung von Baumaßnahmen – bei Neubau wie auch bei Generalsanierungsprojekten sowie im Bereich der Instandhaltung und im Gebäudebetrieb.

Die BIG berät, betreut und begleitet ihre Mieter und Nutzerinnen entlang des gesamten Lebenszyklus einer Immobilie. Auch Dritten bietet das Unternehmen maßgeschneiderte Dienstleistungspakete an.

## 1.2 Portfolio

Das Portfolio der BIG umfasste Ende des Geschäftsjahres 2020 1.428 Liegenschaften (Vorjahr 1.446) 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 2020 von rund EUR 9,9 Mrd. (Vorjahr: EUR 9,6 Mrd.). Die geringere Anzahl der Liegenschaften ergibt sich hauptsächlich aus dem Verkauf von Kleingärten sowie aus konzerninternen Übertragungen. Insgesamt waren Ende 2020 99,4 % des vermietbaren Liegenschaftsbestandes der BIG vermietet.

Das Portfolio gliedert sich wie folgt:

<b>Anzahl Liegenschaften nach Unternehmensbereichen</b>	
Schulen	410
Universitäten	196
Spezialimmobilien	822
<b>Gesamt</b>	<b>1.428</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 4,5 Mrd.
Universitäten	EUR 4,2 Mrd.
Spezialimmobilien	EUR 1,2 Mrd.
<b>Gesamt</b>	<b>EUR 9,9 Mrd.</b>

## 1.3 Ziele und Strategie

Zu den strategischen Zielen des Unternehmens gehören die langfristige Wertsteigerung und eine nachhaltige Bewirtschaftung des Portfolios, um einen generationenübergreifenden Mehrwert zu schaffen. Der Großteil der Immobilien bleibt dauerhaft im eigenen Bestand. Durch die jährlich erwirtschaftete Dividende wird ein nachhaltiger Ertrag für die Eigentümer erzielt.

### Die BIG – Führer Anbieter in einem anspruchsvollen Marktumfeld

Das Marktumfeld der BIG ist geprägt vom Raumbedarf großer Mietergruppen und deren Wachstum. Die Budgetpolitik des Bundes und der intensive Wettbewerb privater Anbieter um Kunden aus dem öffentlichen Bereich beeinflussen dieses Umfeld ebenfalls. So ist die BIG zwar laut Bundesimmobiliengesetz verpflichtet, den Raumbedarf des Bundes zu decken, jedoch ist der Bund nicht gezwungen, sich in BIG Liegenschaften einzumieten.

Wesentliche Zielsetzung der BIG sind die Sicherung und der Ausbau ihrer Marktposition in den Kernbereichen des Portfolios sowie der Ausbau von Kooperationen und strategischen Partnerschaften im Bereich der universitären und schulischen Infrastruktur sowie des Sicherheitssektors. Die BIG steht dabei im aktiven Dialog mit ihren Kunden, um deren Anforderungen und Bedürfnisse zu kennen. Das gilt sowohl für die Errichtung neuer Immobilien als auch die Adaptierung von Bestandsgebäuden.

## Herausforderungen in Zeiten der COVID-19-Pandemie

Die COVID-19-Pandemie erreichte die BIG und die Baubranche generell während eines sehr positiv verlaufenden 1. Quartals 2020. Die Aufrechterhaltung des Betriebs auf den Baustellen des Unternehmens (selbstverständlich unter der Vorgabe, dass die Gesundheit und die Sicherheit aller Beteiligten Vorrang hat) war von zentraler Bedeutung. Die Situation wurde auf jeder Baustelle individuell geprüft und mit den örtlichen Bauaufsichten sowie den vor Ort tätigen Firmen bewertet. Insgesamt waren Einschränkungen – auch bedingt durch Lieferengpässe bei Materialien und durch eine Verringerung der Arbeiterzahl – zu verspüren. Dies führte teilweise zu zeitlichen Verzögerungen. Jedoch konnten diese zu einem guten Teil wieder aufgeholt werden.

Die Aufrechterhaltung der Betriebsführungen und der Instandhaltungsmaßnahmen durch die Objekt Facility Management (OFM)-Teams wurde unter Einhaltung aller Sicherheitsvorgaben gewährleistet. Auch betriebsintern erfolgte eine rasche Reaktion auf die COVID-19-Pandemie. Im ersten Lockdown im Frühjahr 2020 wurde der Betrieb (wo dies möglich war) innerhalb kürzester Zeit auf Home Office umgestellt und die IT-Abteilung stellte Systeme und Hardware umgehend zur Verfügung. So konnte die Geschäftstätigkeit der BIG ohne merkbare Einschränkungen für Kunden und Partner sichergestellt werden.

## Aktives Krisenmanagement

Bereits im Februar 2020 etablierte die BIG einen internen COVID-19-Krisenstab, der die aktuelle Entwicklung der Pandemie und die damit verbundenen Konsequenzen laufend beobachtete, bewertete und entsprechende Maßnahmen für den Konzern umsetzte. Der Krisenstab stellte von Beginn der Krise an eine kontinuierliche und aktive Information der Mitarbeiter sicher und agierte als die zentrale Anlaufstelle für alle Fragen zu diesem Thema. Neben der entsprechenden IT-Ausstattung für den Home Office Arbeitsplatz wurden alle Mitarbeiterinnen mit entsprechenden Hygiene- und Präventionsmaßnahmen unterstützt. FFP2-Schutzmasken standen kostenlos zur Verfügung, die Arbeitsplätze, wie auch die Besprechungsräume wurden bereits im Frühjahr 2020 mit Trennwänden aus Plexiglas ausgestattet.

## Vorreiter beim Thema Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit ganzheitlich zu betrachten und dabei eine Vorreiterrolle innerhalb der Immobilienwirtschaft einzunehmen, ist der BIG besonders wichtig. Um dies zu erreichen, wurde im Unternehmen über die letzten Jahre hinweg der Bereich Nachhaltigkeitsmanagement weiterentwickelt. Die klare Zielsetzung hinsichtlich nachhaltig sowie energieeffizient gebauter und bewirtschafteter Gebäude manifestiert sich in den konzernweiten "10 BIG Points" für nachhaltiges Bauen und Bewirtschaften (siehe dazu BIG

Nachhaltigkeitsbericht 2020). Der konzernweite Nachhaltige Mindeststandard der BIG geht über die gesetzlichen Anforderungen hinaus und wird seit 1. Jänner 2020 bei allen Neubauten und Generalsanierungen verpflichtend umgesetzt. Details zu den umgesetzten und den bereits initiierten Maßnahmen werden ausführlich im Nichtfinanziellen Bericht 2020 beschrieben, der dem Geschäftsbericht 2020 beigelegt ist.

## Investitionen im Bildungsraum

Als Eigentümerin von rund 600 Bildungsbauten in ganz Österreich investiert die BIG kontinuierlich in die Erhaltung, die Sanierung und in den vergangenen Jahren verstärkt auch in den Neubau von Schul- und Universitätsgebäuden. Das Portfolio der BIG an Schul- und Universitätsliegenschaften reicht dabei von Gebäuden mit Grundmauern aus dem 12. Jahrhundert bis hin zu Neubauten aus dem 21. Jahrhundert. Dem entsprechend eignete sich die BIG im Umgang mit diesen unterschiedlichen Gebäuden, Gebäudestrukturen und Gebäudezuständen über die Jahre eine umfassende Expertise an.

## Der moderne Schulbau: flexibel, ressourcenschonend, digital

Schulgebäude müssen optimale Rahmenbedingungen für Lehre, Lernen, Arbeit, Sport und Verweilen bieten – und das über möglichst lange Nutzungszeiträume. Und es geht um eine verbesserte Nutzung der vorhandenen Ressourcen. Bei zunehmender Verknappung von Baulandreserven ist es einerseits notwendig, den Gebäudezustand hinsichtlich Optimierungsmöglichkeiten bzw. Reserven zu überprüfen und andererseits ist es wichtig, nach neuen Raumkonzepten zu suchen, die abweichend von vorgegebenen "Klassen-/Schülerkennzahlen" oder starren Raum- und Funktionsprogrammen flexiblere Gestaltungen zulassen. In Kooperationen mit Städten, Gemeinden und Vereinen können Raumstrukturen geschaffen werden, die über die reglementierten Maximalerfordernisse einer reinen Schulnutzung hinausgehen und somit einen quantitativen und gesellschaftlichen Mehrwert schaffen.

Qualitäten wie Raumklima, Begegnungsräume, Funktionalität, flexible Raumkonzepte sowie der bedarfsgerechte Ausbau für ganztägige Schul- und Betreuungsformen sind zentrale Aspekte des modernen Schulbaus. Die BIG legt hohes Augenmerk auf Luftqualität und Belichtung, um die Leistungsfähigkeit der Schüler positiv zu beeinflussen. Sicht- und Wegverbindungen für eine offene Kommunikation, Gemeinschaftsgefühl und kurze Wege, begrünte Fassaden und Nachtlüftungen verhindern das sommerliche Überhitzen und sorgen so für ein angenehmes Raumklima. Aufenthalts- und Kommunikationszonen sowie Mehrzweckbereiche, offene Lernbereiche, Cluster- und Department-Systeme mit Stammklassen und dazugehörigen zentralen Lerninseln und "Home Bases", großzügige Freizeitanlagen und Grünflächen sollen zum Verweilen einladen.

### **Neue Nutzeranforderungen bestimmen den Universitätsbau**

Im Universitätsbereich wächst der Platzbedarf, weil Universitäten unter anderem einen vermehrten Raumbedarf aufgrund von Kooperationen mit forschungs- und innovationsnahen Unternehmen haben. Wie auch im Schulbau verändern sich die Anforderungen der Nutzer. Im Universitätsbereich verzeichnen einige Standorte eine Stagnation oder sogar leichte Rückgänge der Studierendenzahl. Daraus ergibt sich eine zentrale Herausforderung im Universitätsbau, ausreichend Gebäude zur Verfügung zu stellen, die während ihres gesamten Lebenszyklus nachhaltig und flexibel nutzbar sind. Gemeinsam mit den Universitäten erstellte Standortstrategien ermöglichen der BIG, kontinuierlich auf aktuelle Entwicklungen zu reagieren.

### **Investitionen in die Sicherheitsinfrastruktur**

Die BIG nimmt auch bei Themen der Inneren Sicherheit und Justiz eine verantwortungsvolle Aufgabe wahr. Um einen modernen Strafvollzug sicherzustellen und dem wachsenden Bedarf an zeitgemäßen Haftplätzen gerecht zu werden, investiert die BIG für das Bundesministerium für

Justiz (BMJ) in substanzielle Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen der österreichischen Justizanstalten. Bei der Polizei steigt der Raumbedarf aufgrund vermehrter Trainings-, Schulungs- und Weiterbildungsaktivitäten. Die BIG zeichnet sich für die Realisierung entsprechender Einsatztrainings- und Bildungszentren verantwortlich, die im Rahmen eines österreichweiten Programms des Bundesministeriums für Inneres (BMI) zur Errichtung dieser Liegenschaften umgesetzt werden.

Neben Investitionen in eigene Liegenschaften kommt den Dienstleistungsaufgaben für Ministerien sowie für andere Immobilieneigentümer eine wachsende Bedeutung zu.

### **Unternehmenssteuerung und Teilhabe**

Die Einbindung von Führungskräften, Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern beim Entwickeln der strategischen Ziele erfolgt bei der BIG im Rahmen des sogenannten integrierten Strategie- und Planungsprozess (ISPP). Dieser umfasst die jährliche Strategiearbeit, den Budgetprozess inklusive Mittelfristplanung sowie die Bestimmung operativer Meilensteine, das Controlling und den Zielvereinbarungsprozess

# Wirtschaftliches Umfeld

## 2.1 Wachstum und Wirtschaftslage

Die COVID19-Pandemie hat in Österreich zu dramatischen Umsatzeinbußen geführt und macht aktuell eine klare Zukunftsprognose äußerst schwierig. Das BIP brach im 2. Quartal 2020 um 14,3 % ein. Nachdem sich im Sommer die Situation aufgrund der Lockerungen wieder leicht entspannt hatte, trübten sich die konjunkturellen Aussichten aufgrund des neuerlichen Lockdowns im November und Dezember 2020 erneut ein.

Die EU-Kommission rechnete per Ende des Jahres 2020 aufgrund der neuerlichen Lockdowns mit keiner schnellen Erholung. Für 2020 geht man in der EU von einem Rückgang der Wirtschaftsleistung um -7,4 %<sup>1</sup> aus und sieht ein Vorkrisenniveau erst 2023. Experten sprechen im Zusammenhang mit den neuerlichen Restriktionen immer öfter von einer K-förmigen-Erholung, da einige Bereiche (Hotel, Gastronomie) deutlich negativer und längerfristiger betroffen sein werden als andere. In Österreich geht die OeNB für das Jahr 2020 von einem Rückgang des BIP von -7,1 %<sup>2</sup> aus. Ab dem Jahr 2021 rechnet man damit, dass sich die Wirtschaft wieder erholen werde (+3,6 %)<sup>3</sup>.

Die EZB ließ die Zinsen und die QE-Maßnahmen (Quantitative Easing, zu deutsch quantitative Lockerung, ist eine Maßnahme der EZB um mehr Geld in die Wirtschaft zu pumpen und diese somit anzukurbeln.) im Geschäftsjahr 2020 unverändert. Die Leitzinsen blieben bis auf weiteres bei 0 %. Bereits seit März 2016 liegen sie auf diesem Rekordtiefstand. Die Strafzinsen (Negativzinsen) für Banken, die Gelder bei der EZB parken wollen, befanden sich ebenfalls auf ein historischen Tief von -0,5 %<sup>4</sup>. Die Renditen für Staatsanleihen stiegen während des ersten Lockdowns im Frühjahr 2020 sprunghaft an. Grund dafür war zum einem der Öl-Preissturz im März 2020 und der erste Lockdown, der die globale Rezession einläutete. Anleger verkauften in einer panischen Reaktion große Volumina an Anleihen und Aktien. Die Renditen von Staatsanleihen sanken jedoch wieder und wiesen per Jahresende 2020 stark negative Ergebnisse auf. Deutsche und österreichische Staatsanleihen mit einer Restlaufzeit von zehn Jahren rentierten Ende 2020 zwischen -0,56 %<sup>5</sup> und -0,46 %<sup>6</sup>.

Der 3-Monats-EURIBOR, jener Zinssatz zu denen sich Banken kurzfristig refinanzieren und der auch als Referenzzinssatz für variable Immobilienfinanzierungen dient, lag per Ende 2020 auf einem Rekordtief von -0,54 %<sup>7</sup>. Ein sehr niedriges Zinsniveau auf dem Anleihenmarkt und die günstigen Finanzierungskosten verstärkten den Anlagedruck in

Investments mit höheren Renditen. Dies könnte in Zukunft Investitionen am Immobilienmarkt weiter befeuern.

Aufgrund des COVID-19-Impfstoff-Durchbruchs besteht die Hoffnung in den Märkten, dass der Weltwirtschaft und den Aktienbörsen im Jahr 2021 eine mögliche Trendumkehr gelingt. Zwar sind die aktuellen Erkenntnisse noch mit vielen Unsicherheiten behaftet und Experten weisen darauf hin, dass es noch Monate oder Jahre dauern könnte, bis ein wesentlicher Teil der Weltbevölkerung geimpft ist. Trotzdem könnte der Impfstoff nun aber zum Hoffnungsträger werden, da ihm neben seiner medizinischen Wirkung das Potenzial zugesprochen wird, sowohl das Konsumverhalten der Menschen wie auch den Ausblick der Unternehmen positiv zu beeinflussen.

## 2.2 Öffentlicher Sektor

### Öffentlicher Sektor als Impulsgeber

Die BIG erwirtschaftet einen bedeutenden Teil ihres Umsatzes mit Institutionen der Republik. Infolge der COVID-19-Pandemie brach das Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Österreich im Jahr 2020 um -7,1 %\* im Vergleich zum Vorjahr ein. Auch die öffentliche Verschuldung stieg von 70,5 % im Jahr 2019 deutlich auf voraussichtlich rund 84 % des BIP. Nach Beendigung der COVID-19-Pandemie wird der österreichische Staat bemüht sein, konjunkturelle Impulse zu setzen – insbesondere weitreichende Maßnahmen am Arbeitsmarkt, um die Menschen wieder in Beschäftigung zu bringen und den derzeit schwächelnden Inlandskonsum zu steigern. Gleichzeitig wird es notwendig sein, in den kommenden Jahren und Jahrzehnten die öffentliche Schuldenlast zu reduzieren. Die daraus resultierenden Auswirkungen auf die BIG, für die der öffentliche Haushalt von großer Relevanz ist, ließen sich zum Berichtsstichtag noch nicht abschätzen.

Ziel der österreichischen Bundesregierung ist es, das Angebot der ganztägigen Betreuung an öffentlichen und mit dem Öffentlichkeitsrecht ausgestatteten Schulen weiter auszubauen. Daraus ergeben sich auch neue Anforderungen an die räumliche Gestaltung der Schulen. Der Schulentwicklungsplan 2020 (SCHEP 2020) des Bundesministeriums für Bildung, Wissenschaft und Forschung (BMBWF) dient als Steuerungsinstrument für Investitionen im Bundesschulbereich für die Periode 2020 bis 2030. Dieser sieht Investitionen in Höhe von rund EUR 2,4 Mrd. in Sanierun-

<sup>1</sup> <http://wko.at/statistik/eu/europa-wirtschaftswachstum.pdf> (Dez. 2020)

<sup>2</sup> GESAMTWIRTSCHAFTLICHE PROGNOSE der OeNB für Österreich 2020 bis 2023, S. 4 (Dez. 2020)

<sup>3</sup> GESAMTWIRTSCHAFTLICHE PROGNOSE der OeNB für Österreich 2020 bis 2023, S.4 (Dez. 2020)

<sup>4</sup> [sdw.ecb.europa.eu](http://sdw.ecb.europa.eu)

<sup>5</sup> [www.bundesbank.de](http://www.bundesbank.de)

<sup>6</sup> [www.oenb.at](http://www.oenb.at)

<sup>7</sup> [sdw.ecb.europa.eu](http://sdw.ecb.europa.eu)

gen, Erweiterungen und Neubauten bei etwa 250 Projekten vor. 140 dieser Projekte sollen auf BIG Liegenschaften umgesetzt werden.

Eine im Vergleich zu den Vorjahren unveränderte Tendenz zeigt 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.

Der innerpolitischen Forderung nach mehr Sicherheit wird im aktuellen Regierungsprogramm 2020 bis 2024 Rechnung getragen. Pläne hinsichtlich verbesserter Rahmenbedingungen für die Polizei beinhalten auch die Fortführung der Immobilien- und Ausrüstungsoffensive und könnten 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, agiert hier bereits als Vorreiterin – etwa durch die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen auf ihren Dachflächen. Ziel ist es, bis 2023 auf 20 ha Dachflächen des BIG Konzerns Photovoltaik-Anlagen zu installieren. Der Ausstieg aus allen fossilen Energieträgern unter gleichzeitiger Erhöhung des Anteils an erneuerbaren Energien wird entsprechend forciert. Darüber hinaus ist die BIG bestrebt, zur Reduktion der Treibhausgasemissionen (vor allem von CO<sub>2</sub>) und des Ressourcenverbrauchs beizutragen.

## 2.3 Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt war im Jahr 2020 von den Auswirkungen der globalen COVID-19-Pandemie geprägt. Im Unterschied zu vielen anderen Branchen sind die negativen Auswirkungen in der Bau- und Immobilienbranche bislang weniger dramatisch ausgefallen. Die durch die Pandemie ausgelöste wirtschaftliche Rezession, anhaltend niedrige Zinsen, volatile Aktienmärkte und aufkommende Inflationssängste könnten mittelfristig die starke Nachfrage nach Immobilien am Investmentmarkt sogar weiter befeuern.

Auf dem österreichischen Investmentmarkt wurden gemäß CBRE im Jahr 2020 Transaktionen mit einem Volumen von EUR 3,3 Mrd. getätigt, was einem Rückgang im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von ca. 48 % entspricht, jedoch einen deutlich besseren Wert darstellt als zu Beginn der Krise erwartet wurde. Wohnimmobilien stellten sich mit 37 % und Büroimmobilien mit 33 % dabei als die stärksten Asset-Klassen im Jahr 2020 heraus. Logistikimmobilien, die aufgrund des verstärkten Online-Handels zu den Gewinnern der Krise zählten, waren mit einem Anteil von 12 % die drittstärkste Asset-Klasse. Die Asset-Klassen Retail und Hotel zählten bislang zu den Verlierern der Krise. Die in den letzten Jahren zunehmende Internationalisierung konnte sich im gesamten Geschäftsjahr 2020, möglicherweise aufgrund erschwerter Reisebedingungen durch die COVID-19-Pandemie, nicht fortsetzen. Ein Großteil der Investoren stammte im Jahr 2020 aus der DACH-Region. Auf

deutsche Institutionelle Anleger entfielen dabei rund zwei Drittel des Marktvolumens. Die Spitzenrenditen für Wohnimmobilien gingen trotz Krise leicht zurück auf 3,0 %. Im Bürobereich zeigten sich die Spitzenrenditen nahezu unverändert bei 3,35 %. Bei Einzelhandelsimmobilien stiegen die Spitzenrenditen um 35 bis 45 Basispunkte etwas stärker an, die Spannbreite geht von 3,45 % für Geschäftsstraßen bis 5,2 % für Fachmarktzentren. Laut CBRE wird der Spread zwischen Spitzen- und Durchschnittsrenditen noch mehr auseinandergehen. So stiegen Renditen für Objekte, die aufgrund ihrer Lage oder anderer Parameter ein höheres Risiko aufweisen, deutlich stärker an.

Ein 5-Jahres-Vergleich der Asset-Klassen zeigt, dass sich Büros nach einem Absinken der Marktanteile zuletzt auf hohem Niveau stabil entwickelten, dass sich Wohn- und Logistikimmobilien im Wachstum befinden und dass Retail- und Hotelimmobilien mit abnehmender Relevanz zu kämpfen haben. Die einzelnen Jahres-Investitionsvolumina der Asset-Klassen sind allerdings stark von der jeweiligen Markt-Verfügbarkeit von handelbaren Immobilien abhängig.

Die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie und auch der durch sie ausgelösten wirtschaftlichen Rezession auf dem Büromarkt, sind noch nicht vollständig beurteilbar. Wirtschaftlich turbulente Zeiten werden den Flächenumsatz und die erzielbaren Mieten noch länger beeinflussen. Der durch die Pandemie vollzogene Lockdown im März und April 2020 beschleunigte den strukturellen Wandel hin zu einer stärkeren Verbreitung von Home Office, der den Flächenbedarf im Bürobereich künftig mitprägen wird. Am Wiener Büromarkt ist die Gesamtvermietungsleistung 2020 trotz COVID-Pandemie nur um 7 % auf 210.000 m<sup>2</sup> gesunken – wobei 30 % des Volumens auf zwei Großvermietungen an die Öffentliche Hand im Umfang von 55.000 m<sup>2</sup> (beide im Quartier Prater/Lassallestraße) entfielen. Marktexperten sehen die Ursachen für den Rückgang allerdings nicht ausschließlich in der vorherrschenden wirtschaftlichen Unsicherheit, sondern auch im geringen Angebot an verfügbaren modernen Büroflächen aufgrund des niedrigen Fertigstellungsvolumens des Jahres 2019.

Auch der Markt für Wohnimmobilien zeigte sich im 2020 von der COVID-19-Pandemie nicht unbeeinflusst, scheint bisher aber am stabilsten durch die Krise zu kommen. Mit Beginn der Ausgangsbeschränkungen kam es zunächst ab Ende des 1. Quartals 2020 zu einem starken Einbruch der Verwertungszahlen. Dies ließ sich sowohl auf die wirtschaftliche Verunsicherung der potentiellen Mieter und Käufer, aber auch auf die praktische Unmöglichkeit der Besichtigung zurückführen. Im Verlauf des 2. Quartals 2020 konnte jedoch eine kontinuierliche Aufwärtsentwicklung beobachtet werden. Im Gesamtjahr 2020 lag das Verwertungsgeschäft nahezu auf Vorkrisenniveau. Die Nachfrage nach zentrumsnahen Lagen sei Experten zufolge ungebrochen stark.

Beim Wohnungsneubau waren die Auswirkungen der COVID-19-Krise ebenfalls nicht so gravierend, wie zunächst befürchtet. Die Mehrkosten hielten sich in Grenzen und

wesentliche Verspätungen von geplanten Fertigstellungsterminen dürften die Ausnahme bleiben. Bis zum Jahresende 2020 wurden in Wien rund 19.500<sup>8</sup> Wohneinheiten fertiggestellt, womit der Wohnbauboom in der Bundeshauptstadt seinen vorläufigen Höhepunkt erreichte. Verantwortlich dafür war vor allem die Fertigstellung einiger Großprojekte mit jeweils mehreren hundert Wohneinheiten.

Außerhalb von Wien liegt die Produktionsleistung von Wohnungen ebenfalls auf einem sehr hohen Niveau. Entsprechend den veröffentlichten Zahlen von Statistik Austria wurden in der Steiermark in den letzten fünf Jahren durchschnittlich rund 10.000 Wohnungen jährlich fertiggestellt, demgegenüber steht ein durchschnittliches Bevölkerungswachstum von jährlich rund 5.000 Personen.

Diese Zahlen deuten darauf hin, dass auch in der Steiermark in den kommenden Jahren eine Marktsättigung im höherpreisigen Wohnsegment zu erwarten ist. Auch in Oberösterreich ist die Produktionsleistung von Wohnungen in den letzten 5 Jahren mit durchschnittlich jährlich 12.000 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.

---

<sup>8</sup> CBRE\_Austria Real Estate Market Outlook 2021 (Jän. 2021)

# Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

## 3.1 Vermietung von Liegenschaften

### 3.1.1 Mieterlöse

Im Jahr 2020 erhöhte sich das Mietaufkommen auf rund EUR 709,0 Mio. (Vorjahr: EUR 702,2 Mio.). Damit konnten die Mieterlöse um EUR 6,8 Mio. gesteigert werden. Die Mietzuwächse waren im Wesentlichen auf Projektfertigstellungen und Neuvermietungen (EUR +8,6 Mio.), sowie auf Flächenanpassungen (EUR +4,2 Mio.) zurückzuführen. Dem gegenüber standen Mietreduktionen aufgrund von Mietminderungen und Verkäufen von Immobilien (EUR -5,4 Mio.), sowie sonstige Mietanpassungen (EUR -0,6 Mio.).

Mietaufkommen in EUR Mio.	2020	2019
Schulen	349,2	343,3
Universitäten	278,4	273,8
Spezialimmobilien	81,4	85,1
<b>Gesamt</b>	<b>709,0</b>	<b>702,2</b>

### 3.1.2 Betriebskosten

In der Position "Betriebskostenerlöse" in Höhe von EUR 80,8 Mio. (Vorjahr: EUR 80,6 Mio.) waren neben den verrechenbaren Betriebskosten von rund EUR 55,5 Mio. (Vorjahr: EUR 57,0 Mio.), die auch Nachverrechnungen aus Vorjahren umfassen und zu einem überwiegenden Teil einen Durchlaufposten darstellen, Honorare für Hausverwaltung von rund EUR 20,0 Mio. (Vorjahr: EUR 19,6 Mio.) und Facility-Service-Leistungen von rund EUR 5,2 Mio. (Vorjahr: EUR 4,0 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 2020 fielen hierfür an Hausverwaltungsdienstleistungen EUR 7,3 Mio. (Vorjahr: EUR 7,0 Mio.) und an Facility-Service-Leistungen EUR 11,0 Mio. (Vorjahr: EUR 9,9 Mio.) an.

## 3.2 An- und Verkäufe, Instandhaltung und Mieterinvestitionen

### 3.2.1 Ankäufe

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

Leerstandes neben Neubau- und Sanierungsmaßnahmen zusätzlich strategische Liegenschaftsankäufe notwendig.

Im BIG Konzern wurden im Berichtszeitraum Liegenschaften mit einem Gesamtvolumen von rd. EUR 14 Mio. (ohne Erwerbsnebenkosten) bzw. rd. 18 MEUR (mit Erwerbsnebenkosten) erworben. Darin umfasst sind sowohl direkte Liegenschaftsankäufe (Asset Deals) als auch der Erwerb von Projektgesellschaften mit Immobilieneigentum (Share Deals).

Ankäufe in der Bundesimmobiliengesellschaft umfassten vorrangig den Erwerb von Liegenschaften für die künftige Nutzung als Bildungseinrichtung Schule bzw. universitäre Nutzung. So wurden mit der Semmelweislinik und dem Krankenhaus Gersthof zwei ehemalige Krankenanstalten angekauft. In Graz wurde eine Liegenschaft in der Münzgrabenstraße erworben.

### 3.2.2 Verkäufe

Verkäufe von Liegenschaften außerhalb des Konzernverbundes finden wie in den vergangenen Jahren in untergeordnetem Ausmaß in allen Unternehmensbereichen der BIG zur Bereinigung des Portfolios statt. Vor allem im Bereich der Non-Profit-Immobilien (Kleingärten etc.) wird die Strategie der Veräußerung und Übertragungen konsequent weiterverfolgt. In Graz erfolgte ein Anteilsverkauf der Liegenschaft Schubertstr. 6 im Zusammenhang mit der Erweiterung der Karl-Franzens-Universität an eine 100%-Gesellschaft der Karl-Franzens-Universität. Weiters fanden konzerninterne Übertragungen, überwiegend zur Vorbereitung von Projekten, statt.

### 3.2.3 Instandhaltung

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

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

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.

Insgesamt wurden im Jahr 2020 EUR 122,5 Mio. (Vorjahr: EUR 122,8 Mio.) für Instandhaltungsmaßnahmen aufgewendet. Die folgende Tabelle zeigt den Instandhaltungsaufwand pro Unternehmensbereich.

Instandhaltungsaufwand in EUR Mio.	2020	2019
Schulen	59,0	59,6
Universitäten	49,6	52,3
Spezialimmobilien	13,8	10,8
<b>Gesamt</b>	<b>122,5</b>	<b>122,8</b>

### 3.2.4 Mieterinvestitionen

Die BIG wickelte als Dienstleister im Jahr 2020 Mieterinvestitionen in Höhe von rund EUR 71,4 Mio. (Vorjahr: EUR 75,3 Mio.) ab.

## 3.3 Investitionen

Das Investitionsvolumen der BIG in Sachanlagen belief sich im Geschäftsjahr 2020 auf insgesamt EUR 472,2 Mio. (Vorjahr: EUR 397,9 Mio.). Davon entfielen EUR 456,3 Mio. (Vorjahr: EUR 394,9 Mio.) auf Neubau- und Sanierungsprojekte und EUR 13,7 Mio. (Vorjahr EUR 1,9 Mio.) auf Liegenschaftszugänge und Anlagenankäufe. Darüber hinaus erfolgten Investitionen in Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Mieteinbauten in Höhe von EUR 2,2 Mio. (Vorjahr: EUR 1,1 Mio.).

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

## 3.4 Beteiligungen

Die BIG hielt zum Bilanzstichtag insgesamt zehn Beteiligungen. In der mit Abstand umsatzstärksten Tochter, der ARE Austrian Real Estate GmbH (ARE), werden die marktgängigen Büro- und Wohnimmobilien bewirtschaftet.

## 3.5 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

### 3.5.1 Entwicklung der Ertragslage

Ergebnis- und Renditekennzahlen in EUR Mio.	2020	2019
Umsatzerlöse	938,0	892,0
Betriebsergebnis	296,5	287,7
Jahresüberschuss	253,6	221,7
Ergebnis vor Steuern zuzüglich Zinsaufwand	396,6	368,0
Return on Sales (= (Ergebnis vor Steuern + Zinsaufwand) / Umsatz)	42,3 %	41,3 %
Return on Equity (= Ergebnis vor Steuern / durchschnittliches Eigenkapital)	30,0 %	26,6 %
Return on Investment (= (Ergebnis vor Steuern + Zinsaufwand) / durchschnittliches Gesamtkapital)	6,4 %	6,1 %

Im Geschäftsjahr 2020 konnten Umsatzerlöse von EUR 938,0 Mio. erzielt werden, das ist eine Steigerung um EUR 46,0 Mio. gegenüber dem Vorjahreswert. Ausschlag-

gebend dafür waren v.a. ergebnisneutrale Weiterverrechnungen aus dem Titel Mieterinvestitionen (EUR +37,4 Mio.), sowie höhere Mieterlöse (EUR +6,8 Mio.).

Das Betriebsergebnis stieg gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahres um EUR 8,8 Mio., dabei konnten höhere Aufwendungen insbesondere aufgrund höherer Abschreibungen (EUR -8,9 Mio.) und höherer Sach- und Personalkosten (EUR -6,4 Mio.) durch höhere positive Effekte (EUR +14,4 Mio.) aufgrund von Verkäufen und Auflösungen von Baukostenzuschüssen, durch höhere Mieterlöse (EUR +6,8 Mio.), sowie durch höhere Dienstleistungserlöse (EUR +3,9 Mio.) mehr als kompensiert werden.

Das Ergebnis vor Steuern lag mit EUR 315,5 Mio. um EUR 33,7 Mio. über dem Vorjahresergebnis. Ausschlaggebend dafür ist neben dem höheren Betriebsergebnis (EUR +8,8 Mio.) der geringere Finanzaufwand (EUR +24,9 Mio.), der insbesondere aus höheren Beteiligungserträgen (EUR +31,5 Mio.), sowie einem geringeren Zinsergebnis (EUR +3,0 Mio.) resultierte. Dem gegenüber kam es zu einem höheren Nachbesserungsaufwand (EUR -6,0 Mio.) und zu einer höheren Abschreibung des Campus WU Beteiligungsansatzes (EUR -3,6 Mio.).

Im Einklang mit dieser Entwicklung erhöhte sich der Jahresüberschuss in Höhe von EUR 253,6 Mio. gegenüber dem Vorjahr um EUR 31,9 Mio.

Die Umsatzrentabilität verzeichnet in Folge der höheren Umsatzerlöse in Relation zu den Aufwendungen einen Anstieg auf 42,3 %.

Aufgrund des höheren Ergebnisses kam es bei geringerem durchschnittlichen Kapital zu einem Anstieg der Eigenkapitalrentabilität von 26,6 % auf 30,0 %.

Dem gegenüber zeigt die Gesamtkapitalrentabilität mit 6,4 % aufgrund des höheren durchschnittlichen Kapitals nur geringfügige Veränderung gegenüber dem Vorjahr.

### 3.5.2 Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage

	2020	2019
Nettoverschuldung (= verzinsliches Fremdkapital - flüssige Mitte)	EUR 3.523,4 Mio.	EUR 3.437,4 Mio.
Eigenkapitalquote (= Eigenkapital / Gesamtkapital)	17,3 %	16,8 %
Nettoverschuldungsgrad (= Nettoverschuldung / Eigenkapital)	326,5 %	336,1 %

Höhere Cash-Erfordernisse führten zu einem Anstieg der Nettoverschuldung im Vergleich zum Vorjahr um EUR 85,9 Mio. auf EUR 3.523,4 Mio.

Aufgrund geringerer Gewinnausschüttungen und einem höheren Jahresüberschuss kam es zu einem Anstieg der Eigenkapitalquote von 16,8 % auf 17,3 %.

Trotz der höheren Nettoverschuldung sank der Nettoverschuldungsgrad im Geschäftsjahr 2020 aufgrund des gestiegenen Eigenkapitals auf 326,5 %.

### 3.5.3 Cashflow

Cashflow-Kennzahlen in EUR Mio.	2020	2019
Cashflow aus dem operativen Bereich	544,4	455,1
Cashflow aus Investitionsaktivitäten	-227,5	-332,6
Cashflow aus Finanzierungsaktivitäten	-184,6	-198,8
Veränderung der liquiden Mittel	132,2	-76,2

Aufgrund der AFRAC-Stellungnahme 36: Geldflussrechnung (UGB) (Juni 2020) wurde die Cashflow-Gliederung entsprechend angepasst. Die Adaptierung wurde auch rückwirkend für 2019 vorgenommen. Grundlegende Änderungen betrafen dabei vor allem folgende Punkte: Darstellung der Cash Pool Konten im Fond der Liquiden Mittel, Einzahlungen betreffend Zinsen (und Ähnliches) werden im Investitions-Cashflow, Auszahlungen für Zinsen (und Ähnliches) im Finanzierungs-Cashflow und Einzahlungen aus Dividenden im Investitions-Cashflow geführt.

Der Cashflow aus dem operativen Bereich lag 2020 mit EUR 544,4 Mio. um EUR 89,3 Mio. über dem Wert des Vorjahres und resultierte im Wesentlichen aus Working Capital Veränderungen im Zusammenhang mit Geschäftsführerverträgen (EUR 36,2 Mio.), Nutzerinvestitionen inkl. erhaltener Anzahlungen (EUR 13,4 Mio.), Mieterlösen (EUR 11,4 Mio.), geringeren KÖST Zahlungen (EUR 5,5 Mio.) sowie sonstigen Working Capital Veränderungen.

Die Auszahlungen für Investitionen reduzierten sich im Geschäftsjahr 2020 um EUR 105,1 Mio. Dies war im Wesentlichen auf die Rückführung eines konzerninternen Darlehens (Effekt zum Vorjahr EUR +153,2 Mio.: Auszahlung Darlehen in 2019 EUR -76,6 Mio. und Rückführung in 2020 EUR +76,6 Mio. aufgrund von externer Finanzierung in der Gesellschaft) zurückzuführen. Weiters kam es zu höheren Auszahlungen für Zugänge zum Sachanlagevermögen (EUR -88,8 Mio.), Einzahlungen aus Dividenden (EUR 33,2 Mio.), höheren Einzahlungen aus Beteiligungen (EUR 12,3 Mio.) sowie zu geringeren Einzahlungen aus Verkäufen (EUR -4,3 Mio.).

Im Cashflow aus Finanzierungsaktivitäten ist eine Dividendenzahlung an den Eigentümer von EUR -200,0 Mio. (Vorjahr: EUR -200,0 Mio.) enthalten. Dies konnte im vollen Ausmaß über den operativen Cashflow, nach Abzug der Ausgaben für Investitionen, finanziert werden.

### 3.5.4 Finanzierungen

Im Rahmen einer Portfoliofinanzierung erfolgt die Bereitstellung ausreichend kurz-, mittel- und langfristiger Liquidität zur Bestandssicherung. Die wichtigsten Maßnahmen umfassen die laufende Refinanzierung, die Liquiditätssicherung zur Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit des Konzerns und der Konzerngesellschaften sowie

die Anpassung des Portfolios an die jeweilige geänderte Marktsituation. 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 Anleihen, Namensschuldverschreibungen sowie Kreditfinanzierungen. Durch den im Dezember 2018 mit der Österreichischen Bundesfinanzierungsagentur (OeBFA) unterfertigten Kooperationsvertrag nahm die BIG auch im Geschäftsjahr 2020 die Dienstleistungen der OeBFA vor allem bei Langfristfinanzierungen in Anspruch. Aus diesem Grund wurden 2020 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 (Commercial Paper-Programm: EUR 1 Mrd.) sowie unterjährige OeBFA-Darlehen gedeckt und belief sich im Geschäftsjahr 2020 im Durchschnitt auf rund 15 % bis 25 % des Gesamtfinanzierungsbedarfes.

#### Finanzierungsportfolio

Kredite und Namensschuldverschreibungen	41%
Anleihen und Private Placements	40%
Geldmarkt	19%

Auf langfristige Kapitalmarktfinanzierungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr entfielen per Ende 2020 EUR 2.779,8 Mio. (Vorjahr: EUR 2.663,3 Mio.), der Rest entfiel auf kurzfristige Geldmarkt- oder Kapitalmarktfinanzierungen, die innerhalb der nächsten zwölf Monate fällig werden. Das Fälligkeitsprofil wies EUR 738,4 Mio. (Vorjahr: EUR 767,7 Mio.) bis Ende 2021, EUR 467,9 Mio. (Vorjahr: EUR 274,4 Mio.) von 2022 bis 2025 und EUR 2.312 Mio. (Vorjahr: EUR 2.388,9 Mio.) ab 2025 aus. Der BIG Cash-Pool-Stand zeigte zum Stichtag einen positiven Saldo gegenüber der ARE von rund EUR 66 Mio. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzierungen betrug zum Stichtag 8,2 Jahre. Vom gesamten Finanzierungsvolumen waren 21,3 % variabel und 78,7 % fix verzinst.

Alle in Fremdwährung begebenen Anleihen sind mittels Derivate 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 31. Dezember 2020 auf EUR 40,9 Mio. (Vorjahr: EUR 51,9 Mio.). Die Reduktion von EUR 11,0 Mio. ist unter anderem auf ausgelaufene Derivate sowie auf Marktveränderungen zurückzuführen. Derivative Finanzinstrumente dienen ausschließlich zur Sicherung der bei den Anleihen und Bankkrediten bestehenden Zins- und Währungsrisiken.

Das anhaltende niedrige Zinsniveau hatte für die BIG als Kreditnehmerin im Jahr 2020 erneut eine positive Auswirkung auf das Zinsergebnis, welches sich im Vergleich zum

Zinsergebnis des Vorjahres um rund EUR 5 Mio. reduzierte. Das Commercial-Paper-Programm stellte im Geschäftsjahr 2020 erneut das Hauptrefinanzierungsprodukt im kurzfristigen Bereich dar und ermöglichte Refinanzierungen vorwiegend zu Negativkonditionen.

Wie bereits im Geschäftsjahr 2019 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 kurz- und langfristigen Finanzierungen sowie von

Liquidität abhängig. Die Mitte März 2020 aufkommende COVID-19-Krise führte an den Finanzmärkten zu einer kurzfristigen angespannten Liquiditätssituation. Als unmittelbare Reaktion darauf wurden die Liquiditätssicherungsmaßnahmen verstärkt und ausgeweitet. Die umgesetzten Maßnahmen umfassten eine Erhöhung der kommittierten Gelmarktlinien, das Vorhalten eines Kassabestandes, weitere Glättung des Fälligkeitsprofils sowie eine verstärkte Diversifikation bei den Bankpartnern.

Im Juli 2020 wurde das Rating der BIG auf der zweithöchsten Bonitätsstufe Aa1 mit stabilem Ausblick bestätigt. Das Rating spiegelt somit das Rating sowie den Ratingausblick der Republik Österreich wider.

## Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Nach dem Pandemie-bedingten Konjunkturerinbruch rechnen Marktexperten in den folgenden Jahren mit einem BIP-Wachstum in Österreich. Allerdings wird dies von einem sehr niedrigen Niveau aus erfolgen. Voraussetzung dafür ist zunächst die Aufhebung der behördlichen Einschränkungen (Lockdowns, Ausgangsbeschränkungen, Reisebeschränkungen etc.).

### Unternehmensbereich Schulen

In 250 Projekten (Sanierung, Erweiterung, Neubau) an Bundesschulen werden bis 2030 insgesamt EUR 2,4 Mrd. investiert. Nachhaltigkeitsaspekte sollen bei all diesen Projekten umgesetzt werden. Etwa 140 dieser Projekte entfallen auf BIG Liegenschaften. Das bedeutet für den Unternehmensbereich Schulen eine langjährige Wachstumsprognose mit Auswirkungen auf den Fair Value und natürlich die Mieteinnahmen wie auch auf das operative Ergebnis.

Eine große Herausforderung stellt die optimale zukunftsweisende Umsetzung der im März 2020 im Schulentwicklungsprogramm 2020 (SCHEP 2020) veröffentlichten Projekte in BIG Objekten dar. Das SCHEP 2020 ist ein 10-Jahresprogramm und fordert, den bestmöglichen Bildungsraum der Zukunft zu schaffen. Themen wie Funktionalität, Aufenthaltsqualitäten, Ressourcenschonung und Digitalisierung finden in unterschiedlicher Ausprägung und Kombination bei den Projekten ihren Niederschlag. Mit einer geschätzten Investitionssumme von ca. EUR 1,4 Mrd. ist der BIG Anteil im SCHEP 2020 beträchtlich.

Die Trends gehen in Richtung übergeordnete Raumnutzungskonzepte und Flexibilität der vorhandenen sowie neu geschaffenen Räume. Fremdnutzungen der bestehenden Räume durch getrennte Zugangsmöglichkeiten stellen in vielen Fällen eine Anforderung dar. Neben der effizienten Flächennutzung ist ein schonender Umgang mit der Ressource Energie ein zentraler Faktor in der nachhaltigen Betrachtung der Schulimmobilien. Ziel ist es, eine nachhaltige Errichtung durch den Einsatz geeigneter Baumaterialien zu unterstützen und einen optimalen technischen und wirtschaftlichen Betrieb zu gewährleisten.

Forschung und Entwicklung in den unterschiedlichsten Bereichen (z.B. Gebäudebegrünung, Tageslichtplanung, Wassermanagement) werden in Pilotprojekten umgesetzt. Die gewonnenen Erfahrungswerte dienen im Idealfall dazu, in die Standardumsetzung aufgenommen zu werden.

Besonders die aktuelle COVID-19-Situation zeigte, dass sich zukunftsfähige Schulgebäudestrukturen für möglichst viele differenzierte Lehr-Lern-Arrangements eignen müssen. Weiters rückt das Thema Aufenthaltsqualität in Bezug auf Luft, Licht, Akustik und Raumklima weiter in den Vordergrund. Zur weiteren Flexibilität und optimalen

Ausnutzung der Ressourcen können Campus-Schulen einen wertvollen Beitrag leisten.

Die rund EUR 100 Mio. aus dem Sonderprogramm Schulen 2017 befinden sich in acht Projekten aktuell in Umsetzung.

### Unternehmensbereich Universitäten

Der Unternehmensbereich Universitäten rechnet bis 2030 mit 250.000 bis 300.000 m<sup>2</sup> an neu errichteten Flächen bei den österreichischen Universitäten. Da mehr als die Hälfte der Universitätsgebäude älter als 30 Jahre ist, sind Sanierungen und Erweiterungen auch in Richtung Campus-Strukturen notwendig.

Die COVID-19-Pandemie zeigte bisher, dass die klassische Präsenzuniversität zwar durch Online-Angebote sinnvoll ergänzt, aber nicht ersetzt werden kann. Labore können beispielsweise nicht digital arbeiten. Die Antwort auf Home Office und Distance Learning ist daher die flexible Raumgestaltung. Die Anforderungen an Qualitäten und Quantitäten in der räumlichen Infrastruktur ändern sich. Zumal durch das notwendige Abstandhalten bei Lehrveranstaltungen sogar wesentlich mehr Flächen benötigt werden. Trotz COVID-19 gibt es wenige Bauverzögerungen bei den Universitäts-Projekten der BIG. Einige Gebäude konnten sogar früher übergeben werden – wie etwa das für die Universität für Bodenkultur Wien (BOKU) in Holzbaubauweise errichtete Ilse-Wallentin-Haus in Wien.

Das Thema Nachhaltigkeit stellt einen Schwerpunkt der BIG bei jeder Projektentwicklung im universitären Umfeld dar. Mit diesem Themenkomplex beschäftigt sich auch die Allianz nachhaltiger Universitäten, ein nationaler Zusammenschluss von bis dato (Stand Juni 2020) 17 österreichischen Universitäten. An vielen Standorten wurden bereits gemeinsam mit der BIG "Leuchtturmprojekte" der Nachhaltigkeit umgesetzt. So erhielt das Modul 1 des MED Campus Graz das ÖGNI Platin Zertifikat. Aktuell in Bau befindet sich der MedUni Campus Mariannengasse für die Medizinische Universität Wien. Vor Baubeginn fand eine intensive und verwertungsorientierte Rückbauphase im Sinne des "Social Urban Mining" mit dem Wiener Start-up BauKarussell statt.

Alle 17 Projekte des Sonderprogrammes Universitäten 2014, das durch Bestandsmieten und Gewinnrücklagen finanziert wurde, wurden in diesem Geschäftsjahr fertiggestellt und den Nutzern übergeben.

Die Hälfte der zwölf Projekte des Sonderprogrammes Universitäten 2017 ist bereits fertiggestellt und übergeben. Vier Projekte befinden sich derzeit im Bau. Ein Projekt hat eine Finanzierungszusage seitens des Bundes, für ein weiteres ist diese noch offen.

### **Unternehmensbereich Spezialimmobilien**

Der Unternehmensbereich Spezialimmobilien der BIG forciert auch im Jahr 2021 weiter die Errichtung von großflächigen Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern von BIG Liegenschaften. Auch der Maßnahmenplan zum Ausstieg aus fossilen Brennstoffen wird vorangetrieben. Die COVID-19-Pandemie hat auf laufende Bauprojekte in zeitlicher und finanzieller Hinsicht bislang keine nennenswerten Auswirkungen. Aufgrund der Mieterstruktur (Stichwort Sicherheitsimmobilien) wurden die Bestandsgebäude während der COVID-19-Krise uneingeschränkt genutzt.

Zu den wichtigsten Baustarts 2021 zählen unter anderem die Sanierung und Erweiterung des Sicherheitszentrums Tirol und der Neubau der Flugeinsatzstelle in Wiener Neustadt. Fertiggestellt wird unter anderem das Einsatztrainingszentrum Traiskirchen im Jahr 2021.

### **Organisationseinheit Objekt und Facility Management**

Die Kunden der BIG wollen sich auf ihr Kerngeschäft fokussieren und Belange rund um das Thema Immobilienbewirtschaftung auslagern. Seit 2020 bietet die BIG Organisa-

tionseinheit Objekt und Facility Management (OFM) verstärkt auch externen Kunden im öffentlichen und öffentlichkeitsnahen Bereich ihre Leistungen an. Dabei stößt das OFM mit seinem umfassenden Leistungsspektrum auf großes Interesse und bietet mit seinen Cluster Managern direkte Ansprechpartner.

Die österreichweite Präsenz mit lokalem Service und regionaler Netzwerkpfege ermöglicht eine individuelle, standortbezogene Betreuung der Immobilien und deren Mieter und Nutzer.

Das aktuelle Leistungsspektrum des OFM erstreckt sich von der kaufmännischen sowie technischen Hausverwaltung über das Mietermanagement und die Instandhaltung sowie das Baumanagement und die Facility Services bis hin zur kompletten Koordination externer Dienstleister.

Neue Angebote erscheinen insbesondere sinnvoll und attraktiv für Energiemanagement, einfache User-freundliche Erhebung und Darstellung von Objektstammdaten – genannt Systemdienstleistung, Zustandserfassung und Darstellung der baulichen Erfordernisse sowie eine Verschränkung von Software und Immobilie.

# Risikobericht

Die BIG 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 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 eine regelmäßige beziehungsweise in kritischen Fällen über eine ad-hoc-Berichterstattung an die Geschäftsführung ist sicherzustellen, dass mögliche Unsicherheiten in den wesentlichen Entscheidungsprozessen mitberücksichtigt werden können. Das TOP-Management ist somit in risikorelevante Entscheidungen eingebunden.

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.

Um der COVID-19-Krise zu begegnen, ist in der BIG seit Ende Februar 2020 ein Krisenstab im Einsatz, der die aktuelle Lage beobachtet und entsprechende Maßnahmen zur Sicherstellung des Geschäftsbetriebs, zur Kommunikation und zum Schutz der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie Kundinnen und Kunden setzt. Laufend berät der Krisenstab über die zu treffenden nächsten Entscheidungen und leitet daraus die aktuell gültigen Maßnahmen gegen COVID-19 ab. Eine klare und den aktuellen Gegebenheiten angepasste zeitnahe Kommunikation von Maßnahmen

hat wesentlich dazu beigetragen das Risiko aus COVID-19 für das Unternehmen zu reduzieren.

## 5.1 Wesentliche Risiken

### 5.1.1 Immobilienbewertungsrisiko

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

Als wesentlichstes Risiko im makroökonomischen Bereich kann eine sich ändernde Zinslandschaft in Form von steigenden Zinsen gesehen werden, da dies steigende Renditen und Kapitalisierungszinssätze zur Folge hätte. Eine Abschwächung der Konjunktur (wie bereits im Kapitel „Wirtschaftliches Umfeld“ beschrieben) kann auch aus Immobilienmarktsicht als Risiko in Bezug auf die Mietpreisentwicklung gesehen werden. Aufgrund der insgesamt trüben globalen Konjunkturaussichten, unter anderem bedingt durch die Handelskonflikte sowie die COVID-19-Restriktionen, ist kurzfristig nicht mit einem Anstieg der Zinsen zu rechnen. Im Rahmen des Portfoliomanagements wird versucht, mögliche negative wertbeeinflussende Umstände im Vorfeld zu identifizieren und durch aktives Asset Management und eine Portfoliosteuerung zu minimieren bzw. auszuschließen.

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

Das Jahr 2020 war insbesondere von der COVID-19-Pandemie geprägt. Die tatsächlichen, langfristigen Auswirkungen dieser Pandemie auf die Immobilienmärkte waren zum Bilanzstichtag unklar und kaum valide abschätzbar. Daher könnten auch die ermittelten Verkehrswerte mit höheren Unsicherheiten behaftet sein. Diese werden per 31. Dezember 2020 in Abstimmung mit dem operativen Asset Management unter der Annahme ermittelt, dass eventuelle negative Einflüsse aufgrund der COVID-19-Pandemie nur temporäre Auswirkungen und somit keinen nachhaltigen, wertrelevanten Einfluss auf den Großteil der Verkehrswerte haben werden. Der Immobilienmarkt wird jedoch aufgrund möglicher Bewertungsunsicherheiten aktiv beobachtet und es erfolgen laufende Abstimmungen

mit dem Immobilien-Risk-Management sowie dem Asset Management, um gegebenenfalls kurzfristig nachhaltige Änderungen im Bewertungsergebnis berücksichtigen zu können. Im BIG Portfolio wurden zum Bilanzstichtag noch keine nachhaltigen Effekte aufgrund der COVID-19-Pandemie identifiziert.

### 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 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 Risikomerkmals. Hier gilt es, die aktuellen Marktentwicklungen genau zu analysieren.

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

### 5.1.3 Vermietungsrisiko

Die BIG vermietet ihre Liegenschaften überwiegend langfristig an Institutionen des Bundes. Ausfalls- und Leerstandsrisiken werden vor allem durch ein aktives Asset Management reduziert. Der vermietbare Leerstand lag 2020 bei rund 0,6%. Ein weiteres Risiko ist der COVID-19-bedingte Ausfall von Mietzahlungen, wobei bisher keine relevanten Ausfälle zu verzeichnen waren.

### 5.1.4 Konzentrationsrisiko

Grundsätzlich ist eine sehr breite österreichweite Streuung des BIG Immobilienportfolios nach verschiedenen Nutzungsarten gegeben, wobei es zu einer Konzentration von Liegenschaften in Ballungszentren kommt. Die BIG hat einen sehr hohen Anteil an Bundesmietern, was ein potentielles „Klumpenrisiko“ impliziert. Die Diversifizierung der Mieterstruktur wirkt dem Konzentrationsrisiko entgegen.

### 5.1.5 Finanzielle Risiken und Einsatz von Finanzinstrumenten

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

Die Analyse und das Management finanzieller Risiken, die aus Zinssätzen, Währungen, Liquidität und potenziellen Ausfällen resultieren, werden zentral gesteuert. Das Unternehmen wird zentral finanziert. In Form eines regelmäßigen Reportings wird die Geschäftsführung über die Entwicklung und Struktur der Nettofinanzschulden sowie über die finanziellen Risiken informiert.

Die langfristige Finanzierung der BIG erfolgt grundsätzlich in Form einer Portfoliofinanzierung über Bankkredite, öffentliche Anleihen, Privatplatzierungen sowie auf Basis des im Dezember 2018 abgeschlossenen Kooperationsvertrages mit der Österreichischen Bundesfinanzierungsagentur (OeBFA). Fremdkapital wird insbesondere zur Refinanzierung auslaufender Finanzierungen sowie zur Finanzierung von Neubauprojekten und Akquisitionen benötigt.

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

Im Rahmen des Portfolioansatzes wird im Grunde eine konservative Risikopolitik verfolgt und dennoch auf eine Optimierung des Chancen-Risiko-Verhältnis geachtet. Die Begrenzung finanzieller Risiken und die Sicherung des operativen Unternehmenserfolgs stellen ein wesentliches Ziel dar. Die wichtigsten Maßnahmen sind die Refinanzierung und die Liquiditätssicherung zur Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit des Unternehmens sowie die Anpassung des Portfolios an die jeweilige geänderte Marktsituation. Finanzielle Transaktionen und der Einsatz von Derivaten orientieren sich grundsätzlich am Bedarf aus

dem Grundgeschäft des Unternehmens, wobei eine möglichst neutrale Auswirkung auf die Gewinn- und Verlustrechnung zu berücksichtigen ist.

Eingesetzte Finanzinstrumente müssen von der Unternehmensleitung bewilligt sowie hinsichtlich des Risikos im Vorhinein abschätzbar und mit eigenen Systemen abbildbar, bewertet und überwacht sein.

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

#### **5.1.5.1 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.

#### **5.1.5.2 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. In der BIG herrscht interner Konsens darüber, dass die Gesellschaft über keine offenen Fremdwährungspositionen verfügen soll.

#### **5.1.5.3 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 rollierend 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. Aus heutiger Sicht verfügt der Konzern über ausreichend hohe Liquidität und Liquiditätsvorsorgen.

Durch die nahezu flächendeckende Einführung der Banken von Verwahrgebühren bei Haben-Salden entstehen zusätzliche Kosten, die trotz sorgfältiger konzernweiten Liquiditätssteuerung nicht immer vermieden werden können.

#### **5.1.5.4 Ausfallsrisiko**

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

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

#### **5.1.5.5 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 externen Experten sowie durch ein laufendes Monitoring aller wesentlichen Gesetzesänderungen im steuerlichen Bereich frühzeitig zu erkennen, bei der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen und für bekannte Risiken ausreichende bilanzielle Vorsorgen zu treffen.

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

## **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 zudem Compliance-relevante 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 Monitoring**

Die Verantwortung für die fortlaufende Überwachung obliegt sowohl der Geschäftsführung als auch den zuständigen 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.

# 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.

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 Ethik-Kodex sowie sämtliche Compliance-relevanten 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 Compliance-relevanten 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. Als Home Office-taugliches Werkzeug ermöglichte dieses E-Learning Tool auch 2020 die Schulung neuer Mitarbeitenden trotz COVID-19-bedingter Kontaktbeschränkungen. 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, DI Hans-Peter Weiss (CEO) und DI Wolfgang Gleisner, deren Kompetenzen klar aufgeteilt sind. Die Geschäftsführer stehen in regelmäßigem Austausch miteinander und im laufenden Dialog und Informationsaustausch mit den Führungskräften.

## Nichtfinanzieller Bericht

Das Nachhaltigkeitsmanagement der BIG sowie ihre nicht-finanziellen Leistungsindikatoren zu den Themen Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange (Aus- und Weiterbildung, Familien- und Gesundheitsförderung) werden gesondert im Nichtfinanziellen Bericht 2020 gemäß NaDiVeG, der dem Geschäftsbericht 2020 beigelegt ist, beschrieben. Weiterführende Informationen finden sich auch unter [nachhaltigkeit.big.at](https://nachhaltigkeit.big.at).

# Forschung und Entwicklung

Die BIG bewirtschaftet Immobilien, die heute und auch in Zukunft unterschiedlichste Funktionen erfüllen müssen. Daher werden in Kooperation mit den Stakeholdern des Unternehmens Innovationen und die Weiterentwicklung neuer Technologien im BIG Kerngeschäft vorangetrieben. Die Schwerpunktsetzung folgt den strategischen Zielen: Kooperations- und Projektanfragen werden durch die Fachabteilungen geprüft und eine Teilnahme nach strategischer Beurteilung intern weiterempfohlen. So wird beispielsweise Raum für Forschungszwecke in Absprache mit den Mieterinnen und Mietern oder Know-How der BIG Expertinnen und -Experten zur Verfügung gestellt.

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 in künftige Projekte vielfältig anwendbar einfließen zu lassen.

## 8.1 Lern- und Lebensqualität durch besseres Raumklima

### 8.1.1 MehrGrüneSchulen

Im Forschungsprojekt „MehrGrüneSchulen“, geleitet von der TU Wien und der Abteilung für Ökologische Bautechnologien in der Zusammenarbeit mit mehreren Projektpartnern, werden erstmalig Finanzierungsmodelle für eine grüne Infrastruktur an Schulen entwickelt. Der Fokus dabei liegt auf der Vernetzung von Schulen und der Identifikation der verantwortlichen Entscheidungsträger. Damit sollen den Schulen die unterschiedlichen Finanzierungsmöglichkeiten nähergebracht und Anreize zur Umsetzung von Begrünungsmaßnahmen am eigenen Schulstandort geboten werden.

In einem ersten Schritt wurden interaktive Workshops gemeinsam mit ausgewählten Schülerinnen und Schülern, Projektpartnern, Firmen von Begrünungssystemen sowie Expertinnen und Experten unterschiedlicher Fachgebiete abgehalten. Zweck war die Optimierung bestehender Fassadenbegrünungssysteme für die Schulanwendung und die Entwicklung neuartiger kostengünstiger Begrünungssysteme für Innen- und Freiraum. Darauf aufbauend sollen diese neu entwickelten Systeme in ganz Österreich – und hier in jedem Bundesland an mindestens einer Schule – umgesetzt werden. Eine erste Umsetzung erfolgte bereits in 2020 am Camillo Sitte Bautechnikum in Wien.

### 8.1.2 Grüne Selbstbauwand

Gemeinsam mit der Universität für Bodenkultur (BOKU) und der TU Wien entwickelte die BIG die "Selbstbauwand für Schulen". Dabei handelt es sich um ein kostengünstiges, brandschutzrechtlich unbedenkliches und betriebseffizientes Do-it-yourself-Begrünungssystem. Damit soll auch bei Schülerinnen und Schülern ein Bewusstsein für den nachhaltigen Nutzen von Begrünungen geschaffen und eigene Initiativen sollen gefördert werden.

Die Selbstbauwand setzt sich aus einem Regalsystem aus Fichtenholz mit einem eigens dafür entwickelten wartungsarmen Hygro- und Lichtsystem zusammen. Eine detaillierte Bauanleitung ermöglicht das leichte Nachbauen für jeden Schultyp. So kann die Bewirtschaftung des begrünten Systems gleichzeitig das Umweltbewusstsein, die Eigenverantwortung und den Teamgeist in der Klasse fördern und führt zudem zu einer positiven Raumqualität.

Die Bauanleitung der Selbstbauwand wurde 2020 im Rahmen des Projekts MehrGrüneSchulen Schulen der BIG zur Verfügung gestellt.

## 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 (BMK) fördert das Projekt seit Herbst 2017.

Die BIG stellte für die Forschungs- und Entwicklungsarbeiten drei Projekte zur Verfügung:

- Campus Technik in Innsbruck
- Campus der Wirtschaftsuniversität Wien
- Campus der Medizinischen Universität Graz

Die Ergebnisse aus 2020 ergaben, dass es zwei Ansätze zur Energie-Resilienz gibt: Der erste Ansatz beginnt auf der nationalen oder auch auf europäischer Ebene und setzt auf eine stabile Gesamtversorgung. Der zweite Ansatz wird hauptsächlich von den Gemeinden getragen. Diese sollen lokale Lösungen zur Versorgungssicherheit fördern für den Fall, dass die übergeordnete Infrastruktur versagt. Dieser zweite Ansatz könnte sich ausweiten, da viele Kommunen

bereits versuchen, einen Netto-Nullpunkt zu erreichen, indem sie die Investitionen in ausgewogene Erzeugungsinfrastrukturen erhöhen.

Als Reaktion auf die volatil vorhandene Energie aus Photovoltaik und Wind haben in den letzten Jahren weitere Forschungs- und Pilotprojekte gestartet, die die Verlagerung der Nachfrage untersuchen, um die Flexibilität bei der Verteilung zu erhöhen. Darüber hinaus haben viele Gemeinden den Wunsch geäußert, die lokale Wirtschaft zu fördern, um ihre Abhängigkeit von der nationalen Infrastruktur zu verringern. Durch die Kombination moderner erneuerbarer Erzeugungsmethoden wie der Photovoltaik, der Solarthermie und der Kraft-Wärme-Kopplung aus Biomasse ist es bilanziell möglich, ein lokales Netto-Null-Netz zu erreichen. Das Projekt „Towards Net Zero Energy Public Communities“ läuft noch bis Ende 2021. Der österreichische Beitrag ist abgeschlossen.

## **8.3 Innovationspartnerschaften**

### **8.3.1 Innovationspartner für smarte Verwaltungstools**

Die im Jahr 2018 neu eingeführte besondere Form des europäischen Vergaberechts hat zum Ziel, Innovationen in der Entwicklung zu fördern. Nach Durchführung des eigentlichen Vergabeverfahrens zur Beauftragung der Vertragspartner werden gemeinsam mit einem oder mehreren Unternehmen innovative Leistungen entwickelt, die der öffentliche Auftraggeber dann direkt ohne neuerliches Vergabe-Procedere beziehen kann.

So schloss die BIG im Bereich Software-Entwicklung eine Innovationspartnerschaft mit mehreren Unternehmen ab. Ziel ist die Entwicklung eines neuartigen elektronischen Verwaltungstools im Bereich Objekt und Facility Management (OFM) der BIG zur besseren Vernetzung der verschiedenen Handlungsebenen wie Eigentümer, Nutzer, Mieter, Verwaltung und Facility Management. Wesentlicher Teil dieser Innovationspartnerschaft ist weiters die gemeinsame Weiterentwicklung von Funktionalitäten wie des interaktiven Raumplans, der Raumbuchungssysteme oder der Energiemanagementsysteme.

Dieses innovative Beschaffungs-Tool reichte die BIG 2020 bei den Procura+ Awards ein, welche erfolgreiche Beispiele nachhaltiger und innovativer öffentlicher Beschaffung in vier Kategorien auszeichnen. Teilnehmen können öffentliche Auftraggeber aus allen EU-Ländern. In der Kategorie "Innovative Beschaffung in IKT" setzte sich das OFM der BIG gegen die anderen Bewerber durch.

### **8.3.2 Partnerschaft mit dem VERBUND X Accelerator**

Beim VERBUND X Accelerator handelt es sich um eine Energie- und Infrastruktur-Plattform, die VERBUND gemeinsam mit Partnern im Jahr 2020 aufsetzte. Start-ups, Tech-Firmen und KMUs aus dem Energie- und Infrastrukturbereich sollen die Möglichkeit bekommen, ihre Entwicklungen bzw. Lösungen mit den teilnehmenden Partnern VERBUND, BIG, OMV, Post, ÖBAG, Erste Group, voestalpine, Green Tech Cluster, Stanford Nanoscale Prototyping Laboratory, RISE zu testen und dabei neue Geschäftschancen zu erschließen.

Kick-off des Projekts war im Februar 2020. Die Start-ups konnten sich im Sommer bewerben. Anschließend fand die Auswahlphase statt. Die BIG ist im Bereich "Future of Infrastructure" Partner der Initiative und arbeitet nach erfolgter Auswahl mit dem Unternehmen "Build Informed" zusammen. Im Rahmen der Zusammenarbeit soll eine Lösung für ein digitales Gebäudemodell entwickelt werden, welche eine noch nachhaltigere und effizientere Bewirtschaftung der vorhandenen Objektinfrastruktur ermöglicht. Mit dem „digitalen Gebäude-Zwilling“ soll zudem die Basis für den Einsatz modernster Technologie vor Ort geschaffen werden.

## Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

## Sonstiges

### 10.1 Zweigniederlassungen

Die Gesellschaft verfügt über keine Zweigniederlassungen.

Wien, am 12. März 2021

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 2020, 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 2020 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 bis zum Datum des Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

### Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Folgende Sachverhalte waren am bedeutsamsten für unsere Prüfung:

1. Bewertung des Immobilienvermögens
2. Ansatz und Bewertung von latenten Steuern

### 1. 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 3.795,0 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 Leerstehungen, zukünftigen Wiedervermietungen und künftig erzielbaren Mieten sowie die Diskontierungssätze auf Basis der Renditen von vergleichbaren Objekten ein, welche die zukünftige Ertragskraft der Immobilie bestmöglich abbilden sollen. Die Bewertung des Immobilienvermögens beruht somit auf den Einschätzungen der zur Ermittlung der beizulegenden Werte herangezogenen Inputfaktoren, die einen wesentlichen Einfluss auf die Höhe der Bewertung der Immobilie haben. 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 und Erkenntnisse*

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

- Analyse des Prozesses der Immobilienbewertung hinsichtlich des allgemeinen Ablaufes sowie der Ausgestaltung und Funktionsweise von Kontrollen bei der Verarbeitung der Ergebnisse im Jahresabschluss
- Evaluierung der fachlichen Eignung und Objektivität der vom Leitungsorgan 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 in der Stichprobe enthaltenen Objekte, Vergleich der Annahmen mit aktuellen Marktdaten und Marktentwicklungen sowie das Nachvollziehen der rechnerischen Richtigkeit des aus den Parametern abgeleiteten beizulegenden Wertes
- Beurteilung der Angemessenheit der Wertfortschreibungen der Gutachten auf den Bilanzstichtag in einer Stichprobe von 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
- Analyse der Anhangangaben zum Immobilienvermögen, insbesondere hinsichtlich der Erläuterungen zu Bewertungsmethoden.

## **2. 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 (Kaufpreiszahlungen). Daraus resultieren aktive latente Steuern (vor Saldierung) iHv. EUR 284,8 Mio und passive latente Steuern (vor Saldierung) iHv. EUR 156,1 Mio.

Die Beurteilung, ob und in welchem Maße für derartige Differenzen latente Steuern angesetzt werden müssen oder gemäß § 198 Abs. 10 Z 3 UGB nicht angesetzt werden dürfen, erfordert wesentliche Einschätzungen in Bezug auf die erwartete Umkehrung dieser Differenzen insbesondere im Zusammenhang mit den Anteilen an Tochterunternehmen und damit verbundener Nachbesserungsverpflichtungen. Die Einschätzungen haben wesentliche Auswirkungen auf Ansatz und Höhe der im Jahresabschluss bilanzierten aktiven und passiven latenten Steuern. Folglich haben wir den Ansatz und die Bewertung von latenten Steuern als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt bestimmt.

### *Prüferisches Vorgehen und Erkenntnisse*

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

- Analyse des Prozesses der Ermittlung von latenten Steuern hinsichtlich dem allgemeinen Ablauf sowie 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 erheblich 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 ihrer Vollständigkeit und Angemessenheit

### **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. Der Jahresfinanzbericht wird uns voraussichtlich nach dem Datum des Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellt werden.

Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss erstreckt sich nicht auf diese sonstigen Informationen und wir werden keine Art der Zusicherung darauf abgeben. Bezüglich der Informationen im Lagebericht verweisen wir auf den Abschnitt „Bericht zum Lagebericht“.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses ist es unsere Verantwortung, die oben angeführten sonstigen Informationen, sobald sie vorhanden sind, zu lesen und dabei zu würdigen, ob sie wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss oder zu unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

### **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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit der EU-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses 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 falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems 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 können. 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 zugrundeliegenden 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 aufgrund 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 beigefügte Lagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden, enthält zutreffende Angaben nach § 243a UGB 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 14. Mai 2020 als Abschlussprüfer für das am 31. Dezember 2020 endende Geschäftsjahr gewählt und am 11. September 2020 vom Aufsichtsrat mit der Durchführung der Abschlussprüfung beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem am 31. Dezember 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, 12. März 2021

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.

# **KONZERN- ABSCHLUSS**

**zum 31. Dezember 2020**

**Wien, 12. März 2021**

# Inhalt

<b>1.</b>	<b>BERICHTENDES UNTERNEHMEN</b>	<b>63</b>
<b>2.</b>	<b>GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG</b>	<b>63</b>
	2.1 Funktionale und Darstellungswährung	63
	2.2 Verwendung von Ermessensentscheidungen und Schätzungen	63
<b>3.</b>	<b>GESCHÄFTSSEGMENTE</b>	<b>65</b>
	3.1 Grundlagen der Segmentierung	65
	3.2 Informationen über die berichtspflichtigen Segmente	66
	3.3 Wichtiger Kunde	66
<b>4.</b>	<b>ÄNDERUNGEN VON RECHNUNGSLEGUNGSMETHODEN</b>	<b>68</b>
	4.1 Neue bzw. geänderte Standards und Interpretationen erstmalig verpflichtend anwendbar bzw. freiwillig angewendet	68
	4.2 Neue Standards und Interpretationen, die noch nicht angewendet wurden	70
<b>5.</b>	<b>BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN</b>	<b>71</b>
	5.1 Konsolidierungsgrundsätze	71
	5.2 Fremdwährung	71
	5.3 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	72
	5.4 Sachanlagen und selbst genutzte Immobilien	72
	5.5 Immaterielle Vermögenswerte	72
	5.6 Leasingverhältnisse	72
	5.7 Wertminderung von nicht finanziellen Vermögenswerten	74
	5.8 Vorräte	74
	5.9 Leistungen an Arbeitnehmer	74
	5.10 Rückstellungen	75
	5.11 Nachbesserungsverpflichtung der BIG gegenüber der Republik Österreich	75
	5.12 Umsatzerlöse	76
	5.13 Ertragsteuern	77
	5.14 Geldflussrechnung	78
	5.15 Finanzergebnis	78
	5.16 Finanzinstrumente	78
	5.17 Derivative Finanzinstrumente und Bilanzierung von Sicherungsgeschäften	79

# Inhalt

<b>6.</b>	<b>KONSOLIDIERUNGSKREIS</b>	<b>80</b>
	6.1 Entwicklung des Konsolidierungskreises	80
	6.2 Vollkonsolidierte Unternehmen	80
	6.3 Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	81
	6.4 Erstkonsolidierungen	83
	6.5 Konsolidierungskreisänderungen	84
	6.6 Endkonsolidierungen	84
	6.7 Verkauf von Anteilen ohne Verlust der Beherrschung	84
<b>7.</b>	<b>ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG</b>	<b>85</b>
	7.1 Konzerngesamtergebnisrechnung	85
<b>8.</b>	<b>ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ</b>	<b>89</b>
	8.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	89
	8.2 Selbstgenutzte Immobilien, sonstige Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	95
	8.3 Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	96
	8.4 Sonstige Vermögenswerte	97
	8.5 Vorräte	97
	8.6 Forderungen und sonstige Vermögenswerte	97
	8.7 Liquide Mittel	99
	8.8 Eigenkapital	100
	8.9 Personalrückstellungen	101
	8.10 Sonstige Rückstellungen	101
	8.11 Rückstellungen für tatsächliche Ertragsteuern	102
	8.12 Finanzverbindlichkeiten	103
	8.13 Ertragsteuern	107
	8.14 Sonstige Verbindlichkeiten	109
<b>9.</b>	<b>SONSTIGE ANGABEN</b>	<b>110</b>
	9.1 Leasingverhältnisse als Leasingnehmer	110
	9.2 Leasingverhältnisse als Leasinggeber	111
	9.3 Finanzinstrumente	111
	9.4 Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen	117
	9.5 Aufwendungen für den Abschlussprüfer	118
	9.6 Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten	118
	9.7 Verpflichtungen für den Erwerb von langfristigem Anlagevermögen	119
	9.8 Sonstiges	120
	9.9 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	120

# Konzerngesamtergebnisrechnung

in TEUR	Anhangsangabe	2020	2019
Umsatzerlöse	7.1.1	1.186.215,7	1.130.658,2
Bestandsveränderung	7.1.2	24.064,2	8.458,1
Sonstige betriebliche Erträge	7.1.3	13.420,9	12.296,2
Ergebnis aus dem Abgang von Immobilien	7.1.4	-3.319,1	-4.423,6
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	7.1.5	28.435,2	0,0
Materialaufwand	7.1.6	-424.373,2	-375.877,2
Personalaufwand	7.1.7	-63.457,4	-58.507,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	7.1.8	-29.901,2	-26.366,3
<b>Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)</b>		<b>731.085,1</b>	<b>686.238,0</b>
Abschreibungen		-3.751,1	-2.980,3
Abwertung Vorratsvermögen	7.1.9	-178,1	-354,7
Neubewertungsergebnis	7.1.10	343.041,4	427.932,6
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<b>1.070.197,2</b>	<b>1.110.835,6</b>
<b>Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen</b>	<b>8.3</b>	<b>-437,1</b>	<b>9.547,4</b>
<b>Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen</b>	<b>6.6, 9.4</b>	<b>17.970,0</b>	<b>18.406,8</b>
Finanzaufwendungen	7.1.11	-95.283,6	-95.253,9
Sonstiges Finanzergebnis	7.1.12	10.206,6	10.903,8
<b>Finanzergebnis</b>		<b>-85.077,0</b>	<b>-84.350,1</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>		<b>1.002.653,2</b>	<b>1.054.439,8</b>
Ertragsteuern	8.13	-243.589,8	-258.846,0
<b>I. Gewinn der Periode</b>		<b>759.063,4</b>	<b>795.593,8</b>
<i>Davon nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen</i>		3.046,8	0,0
<i>Davon Muttergesellschaft zuzurechnen</i>		756.016,5	795.593,8
<b>Posten, die in den Gewinn oder Verlust umgegliedert wurden oder werden können</b>			
Ergebnis aus Cash Flow Hedges	7.1.13	-2.836,8	-1.257,1
Darauf entfallende Steuern	8.13	709,2	314,3
<b>Posten, die nie in den Gewinn oder Verlust umgegliedert werden</b>			
Neubewertung der Schuld aus leistungsorientierten Versorgungsplänen	8.9	-173,6	-880,9
Darauf entfallende Steuern	8.13	43,4	220,2
<b>II. Sonstiges Ergebnis</b>		<b>-2.257,8</b>	<b>-1.603,5</b>
<b>III. Gesamtergebnis</b>		<b>756.805,6</b>	<b>793.990,3</b>
<i>Davon nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen</i>		3.046,8	0,0
<i>Davon Muttergesellschaft zuzurechnen</i>		753.758,8	793.990,3

# Konzernbilanz

## Aktiva

in TEUR	Anhangsangabe	31.12.2020	31.12.2019
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	8.1	13.796.293,7	12.796.316,5
Selbst genutzte Immobilien	8.2	44.709,4	45.716,9
Sonstige Sachanlagen	8.2	6.188,3	5.481,0
Immaterielle Vermögenswerte	8.2	963,1	1.230,2
Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	8.3	492.965,3	456.212,8
Derivative Finanzinstrumente	9.3	70.733,4	81.787,2
Sonstige Vermögenswerte	8.4	146.162,1	137.147,9
<b>Langfristiges Vermögen</b>		<b>14.558.015,3</b>	<b>13.523.892,6</b>
Vorräte	8.5	174.573,9	162.695,0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	8.6	66.147,7	69.313,7
Derivative Finanzinstrumente	9.3	4.996,9	4.066,0
Liquide Mittel	8.7	74.209,4	41.494,1
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>		<b>319.927,8</b>	<b>277.568,9</b>
<b>Aktiva gesamt</b>		<b>14.877.943,2</b>	<b>13.801.461,4</b>

## Passiva

in TEUR	Anhangsangabe	31.12.2020	31.12.2019
Nennkapital	8.8	226.000,0	226.000,0
Sonstige Rücklagen	8.8	-17.834,6	-15.576,8
Gewinnrücklagen	8.8	7.868.558,2	7.316.512,5
<b>Der Muttergesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital</b>		<b>8.076.723,6</b>	<b>7.526.935,7</b>
Nicht beherrschende Anteile	8.8	7.719,5	0,0
<b>Eigenkapital</b>		<b>8.084.443,1</b>	<b>7.526.935,7</b>
Finanzverbindlichkeiten	8.12	3.444.791,4	3.070.517,0
Personalarückstellungen	8.9	13.540,8	13.450,2
Sonstige Rückstellungen	8.10	53.060,9	47.009,2
Sonstige Verbindlichkeiten	8.14	19.778,3	3.915,0
Derivative Finanzinstrumente	9.3	34.853,9	33.965,3
Passive latente Steuern	8.13	1.777.613,2	1.641.202,1
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>5.343.638,6</b>	<b>4.810.058,7</b>
Finanzverbindlichkeiten	8.12	845.322,2	812.492,7
Personalarückstellungen	8.9	9.286,1	8.394,8
Sonstige Rückstellungen	8.10	224.651,0	206.639,2
Rückstellung für tatsächliche Ertragsteuern	8.11	8.796,2	5.806,0
Sonstige Verbindlichkeiten	8.14	361.806,0	431.133,8
Derivative Finanzinstrumente	9.3	0,0	0,3
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>1.449.861,5</b>	<b>1.464.466,9</b>
<b>Passiva gesamt</b>		<b>14.877.943,2</b>	<b>13.801.461,4</b>

# Konzern-Geldflussrechnung

in TEUR	Anhangsangabe	2020	2019 *
<b>Geldflüsse aus Geschäftstätigkeit:</b>			
Ergebnis vor Ertragsteuern		1.002.653,2	1.054.439,8
Zinsergebnis	7.1.11, 7.1.12	85.396,5	85.364,0
Abschreibungen	8.2	3.751,1	2.980,3
Abwertung Vorratsvermögen	7.1.9	178,1	354,7
Neubewertungsergebnis	7.1.10	-343.041,4	-427.932,6
Zeitwertänderung Derivate und Folgebewertung Anleihen	7.1.11, 7.1.12	722,0	-2.565,5
Ergebnisanteile von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	8.3	437,1	-9.547,4
Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	8.3	-17.970,0	-18.406,8
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und sonstigen Vermögenswerten	7.1.4, 7.1.5	3.319,1	4.423,6
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	7.1.5	-28.435,2	0,0
Sonstige unbare Transaktion		-3.209,6	-1.248,4
<b>Cashflow aus dem Ergebnis</b>		<b>703.800,8</b>	<b>687.861,6</b>
Veränderung von Forderungen aus Finanzierungsleasing	8.4	2.764,9	2.614,9
Veränderung Vorräte, Forderungen und sonstige Vermögenswerte	8.4, 8.5, 8.6	875,6	-3.397,9
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.14	-30.473,6	-28.424,2
Veränderung Personalrückstellungen	8.9	808,4	35,4
Veränderung sonstige Rückstellungen, sonstige Verbindlichkeiten und Abgrenzungen	8.10, 8.14	72.027,4	11.795,3
<b>Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen</b>		<b>46.002,6</b>	<b>-17.376,5</b>
Gezahlte Ertragsteuern	8.13	-103.435,9	-119.008,4
<b>Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>		<b>646.367,5</b>	<b>551.476,7</b>
<b>Geldflüsse aus Investitionstätigkeit:</b>			
Erwerb von Immobilien, Sachanlagevermögen und sonstigen Vermögenswerten	8.1, 8.2	-552.220,5	-509.630,2
Erwerb von Tochterunternehmen abzüglich erworbener liquider Mittel	6.4	-7.066,6	-1.007,2
Einzahlungen aus dem Abgang von Tochterunternehmen	6.6	10.596,0	0,0
Einzahlungen aus dem mehrheitswahrenden Anteilsverkauf von Tochterunternehmen	6.7	5.226,8	0,0
Auszahlungen im Zusammenhang nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	8.3	-18.781,1	-5.167,8
Einzahlungen aus dem Abgang von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	6.6, 8.3	27.521,6	28.797,8
Erhaltene Dividenden	8.3	7.792,9	14.346,5
Vergabe von Ausleihungen	8.4	-21.436,6	-6.226,2
Rückzahlungen von Ausleihungen	8.4	5.823,8	3.883,9
Erhaltene Zinsen	7.1.12	6.549,8	7.136,5
Veräußerung von Immobilien, Sachanlagevermögen und sonstigen Vermögenswerten	7.1.4	6.895,2	9.765,1
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-529.098,7</b>	<b>-458.101,6</b>
<b>Geldflüsse aus Finanzierungstätigkeit:</b>			
Rückzahlung von Anleihen	8.12	-73.236,5	-588.234,0
Rückzahlung Derivat (Hedge)	8.12	4.236,5	109.234,0
Auszahlung für Bankkredite	8.12	-3.137.292,5	-3.833.660,8
Aufnahme von Bankverbindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen	8.12	3.418.235,2	4.511.042,7
Gezahlte Zinsen	7.1.11.	-87.038,4	-95.725,1
Gezahlte Dividende	8.8	-200.000,0	-200.000,0
Auszahlungen für Nachbesserung	8.8	-3.336,0	-3.292,0
Auszahlungen für Leasingverbindlichkeiten	9.1.4	-6.121,8	-5.274,7
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-84.553,6</b>	<b>-105.910,0</b>
<b>Gesamt Cashflow (= Veränderung der liquiden Mittel)</b>		<b>32.715,2</b>	<b>-12.534,9</b>
Liquide Mittel 01.01.	8.7	41.494,1	54.029,1
Liquide Mittel 31.12.	8.7	74.209,4	41.494,1
<b>Nettoveränderung der liquiden Mittel</b>		<b>32.715,2</b>	<b>-12.534,9</b>

\* angepasst

## Entwicklung des Konzerneigenkapitals

in TEUR	Stammkapital	Cashflow Hedge-Rücklage	Neubewertung IAS 19	Neubewertung IAS 16	Gewinnrücklage	Der Muttergesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital gesamt
<b>Stand am 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>		<b>7.033.734,3</b>
Änderungen aufgrund erstmaliger Anwendung IFRS 16					738,7	738,7		738,7
<b>Stand am 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>		<b>7.034.473,0</b>
Gewinn					795.593,8	795.593,8		795.593,8
Sonstiges Ergebnis		-942,8	-660,6			-1.603,5		-1.603,5
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0,0</b>	<b>-942,8</b>	<b>-660,6</b>	<b>0,0</b>	<b>795.593,8</b>	<b>793.990,3</b>	<b>0,0</b>	<b>793.990,3</b>
<b>Transaktionen mit Eigentümern</b>								
Nachbesserungsverpflichtung					-4.791,0	-4.791,0		-4.791,0
Ausschüttung					-296.736,6	-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>-301.527,6</b>	<b>-301.527,6</b>	<b>0,0</b>	<b>-301.527,6</b>
<b>Stand am 31.12.2019</b>	<b>226.000,0</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>	<b>0,0</b>	<b>7.526.935,7</b>
Anhangsangabe	8.8	8.8	8.8	8.8	8.8	8.8	8.8	8.8
<b>in TEUR</b>	<b>Stammkapital</b>	<b>Cashflow Hedge-Rücklage</b>	<b>Neubewertung IAS 19</b>	<b>Neubewertung IAS 16</b>	<b>Gewinnrücklage</b>	<b>Der Muttergesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital</b>	<b>Nicht beherrschende Anteile</b>	<b>Eigenkapital gesamt</b>
<b>Stand am 01.01.2020</b>	<b>226.000,0</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>		<b>7.526.935,7</b>
Gewinn					756.016,5	756.016,5	3.046,8	759.063,4
Sonstiges Ergebnis		-2.127,6	-130,2			-2.257,8		-2.257,8
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0,0</b>	<b>-2.127,6</b>	<b>-130,2</b>	<b>0,0</b>	<b>756.016,5</b>	<b>753.758,8</b>	<b>3.046,8</b>	<b>756.805,6</b>
<b>Transaktionen mit Eigentümern</b>								
Veränderung nicht beherrschende Anteile					554,1	554,1	4.672,7	5.226,8
Nachbesserungsverpflichtung					-7.281,7	-7.281,7		-7.281,7
Einlagen des Gesellschafters					5.336,0	5.336,0		5.336,0
Ausschüttung					-202.579,3	-202.579,3		-202.579,3
<b>Gesamte Transaktion mit Eigentümern</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-203.970,9</b>	<b>-203.970,9</b>	<b>4.672,7</b>	<b>-199.298,2</b>
<b>Stand am 31.12.2020</b>	<b>226.000,0</b>	<b>-36.204,5</b>	<b>-1.571,6</b>	<b>19.941,5</b>	<b>7.868.558,2</b>	<b>8.076.723,6</b>	<b>7.719,5</b>	<b>8.084.443,1</b>
Anhangsangabe	8.8	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).

## 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 12. März 2021 zur Veröffentlichung genehmigt. Abschlussstichtag des Konzerns und aller im Konzern einbezogenen Unternehmen ist der 31. Dezember 2020.

### 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.

Auch die im ersten Halbjahr 2020 begonnene COVID-19-Krise hat folgende Auswirkungen auf Schätzungsunsicherheiten und Ermessensentscheidungen.

Die Annahmen und Auswirkungen von COVID-19 im Rahmen der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden im Punkt 8.1 Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien näher erläutert.

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

Die COVID-19-Krise hat keine Auswirkung auf Ansatz bzw. Werthaltigkeit der Steuerabgrenzungen, da die Bilanzierungsentscheidung auf Annahmen über den Zeitpunkt der Auflösung von latenten Steuerschulden beruht.

Für die Bewertung der sonstigen Rückstellungen wurden aufgrund von COVID-19 keine wesentlichen neuen Verpflichtungen oder Sachverhalte, welche zu einer Rückstellungsbildung führen, identifiziert.

Im Rahmen der Bewertung der Forderungen aus Lieferung und Leistungen und Vermögenswerten wurde analysiert, ob durch die COVID-19-Krise eine Anpassung der Schätzung der Kreditverluste erforderlich ist. Aufgrund der aktuell verfügbaren Informationen zum Zahlungsverhalten der Kontrahenten und aufgrund der intern als gering eingeschätzten Ausfallrisiken (rund 93 % der Umsatzerlöse mit der Republik Österreich), führt die Erhöhung des Kreditrisikos aufgrund der COVID-19-Krise zu keinem wesentlichen Einfluss auf das Konzernergebnis.

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 13.796.293,7 (Vorjahr: TEUR 12.796.316,5) 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 134.771,9 (Vorjahr: TEUR 84.528,8) liegen Erwartungshaltungen des Managements in Bezug auf die hinreichende Verfügbarkeit zukünftig zu versteuernder Einkünfte zugrunde. Die Bilanzierungsentscheidung über Ansatz bzw. Werthaltigkeit der Steuerabgrenzungen beruht auf Annahmen über den Zeitpunkt der Auflösung von latenten Steuerschulden.
- Die Bewertung der sonstigen Rückstellungen mit einem Buchwert von insgesamt TEUR 224.651,0 (Vorjahr: TEUR 253.648,5) 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 13.540,8 (Vorjahr: TEUR 13.450,2) werden Annahmen für Zinssatz, Pensionsantrittsalter, Lebenserwartung, Fluktuation und künftige Bezugserhöhungen verwendet.
- Für die Bewertung der Wertberichtigung mit einem Buchwert von insgesamt TEUR 1.755,0 (Vorjahr: TEUR 486,2) aufgrund der erwarteten Kreditverluste bei Forderungen aus Lieferung und Leistungen und Vermögenswerten wird auf die Vorgehensweise zur Ermittlung und Höhe der Bewertungseffekte auf Punkt 8.6 verwiesen.

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

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

### 3. Geschäftssegmente

#### 3.1 Grundlagen der Segmentierung

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

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

Die interne Berichterstattung und Steuerung der oben genannten Segmente, welche den BIG Teilkonzern bilden, wurde beginnend mit 2020 auf IFRS umgestellt; davor basierte diese auf UGB-Zahlen. Die Vorjahreswerte wurden entsprechend angepasst.

Das Portfolio des als Segment gesteuerten Teilkonzerns ARE Austrian Real Estate GmbH (im Folgenden ARE 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 Bestandsgeschäft in der aktuellen internen Berichterstattung zusammengefasst mit der ARE dargestellt.

Die Geschäftsfelder ARE Bestandsgeschäft und ARE DEVELOPMENT einzel wurden bereits in der Vergangenheit von der Geschäftsführung nach IFRS gesteuert.

Der in der Spalte Anpassung unter der Position externe Umsatzerlöse ausgewiesene Betrag in Höhe von TEUR 109.641,2 (Vorjahr: TEUR 71.594,2) resultiert aus externen Erlösen für die Weiterverrechnung von Mieterinvestitionen. Da es sich hierbei um einen ergebnisneutralen Durchlaufposten handelt, erfolgt die Zuordnung erst auf Gesamtebene und somit nicht bereits umsatz erhöhend in den Segmenten. Bei allen anderen Anpassungen handelt es sich um interne Verrechnungen zwischen den Segmenten, die auf Gesamtebene wieder zu eliminieren sind.

Die Konsolidierungsüberleitungsspalten betreffen Großteils konsolidierungsbedingte Anpassungen zu konzerninternen Geschäftsfällen (Aufwands-/Ertragskonsolidierung) bezogen auf den jeweiligen Teilkonzern bzw. Gesamtkonzern.

Aufgrund des zunehmenden Investitionsvolumens in Gesellschaften, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, und um eine bessere Marktvergleichbarkeit herstellen zu können, erfolgt seit dem Geschäftsjahr 2019 in der internen Berichterstattung der Ausweis der Kennzahl zur Bautätigkeit. 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:

31.12.2020

in TEUR	Spezial- immobilien	Schulen	Universitäten	Sonstige***	Anpassungen und Konsoli- dierungs- effekte BIG Teilkonzern
Umsatzerlöse	95.058,9	380.529,8	331.787,2	59.095,4	72.818,0
<i>davon Mieterlöse</i>	79.157,4	346.965,6	290.084,7		-181,1
<i>davon externe Umsatzerlöse</i>	94.244,7	380.443,4	331.420,6	10.480,8	109.641,2
<i>davon konzerninterne Umsatzerlöse</i>	814,1	86,4	366,6	48.614,7	-36.823,2
<b>Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)</b>	<b>58.966,9</b>	<b>270.189,5</b>	<b>219.427,8</b>	<b>4.309,7</b>	<b>-395,4</b>
Betriebsergebnis (EBIT)	151.851,4	362.344,9	286.136,2	2.180,5	-395,4
Equity Ergebnis			18.256,2		
Finanzergebnis					
Ertragssteuern und latente Steuern					
<b>Gewinn der Periode</b>					
<b>Kennzahlen zur Bautätigkeit</b>	<b>45.427,5</b>	<b>201.585,4</b>	<b>346.349,5</b>	<b>0</b>	<b>-7.959,7</b>
Instandhaltungsaufwand	14.300,2	61.440,3	53.919,7	0	-7.959,7
Investitionen aus Bautätigkeit	31.127,3	140.145,1	292.429,8	0	0,0
<i>davon Bestandsgeschäft</i>	31.127,3	140.145,1	292.429,8	0	0,0
<i>davon Entwicklungsgeschäft</i>	0	0	0	0	0

\* VK = vollkonsolidierte Unternehmen | \*\* EK = at-Equity-konsolidierte Unternehmen | \*\*\* Objekt & Facility Management und Verwaltung

31.12.2019\*\*\*\*

in TEUR	Spezial- immobilien	Schulen	Universitäten	Sonstige***	Anpassungen und Konsoli- dierungs- effekte BIG Teilkonzern
Umsatzerlöse	99.576,4	374.911,5	320.413,3	64.299,6	36.580,6
<i>davon Mieterlöse</i>	82.888,6	341.052,2	282.449,4		-180,0
<i>davon externe Umsatzerlöse</i>	99.073,0	374.697,3	317.796,3	19.731,5	71.594,2
<i>davon konzerninterne Umsatzerlöse</i>	503,4	214,2	2.617,0	44.568,1	-35.013,6
<b>Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)</b>	<b>67.698,7</b>	<b>259.550,0</b>	<b>216.147,4</b>	<b>5.973,0</b>	<b>582,3</b>
Betriebsergebnis (EBIT)	94.314,3	352.798,7	335.932,2	4.527,6	582,3
Equity Ergebnis			21.018,5		
Finanzergebnis					
Ertragssteuern und latente Steuern					
<b>Gewinn der Periode</b>					
<b>Kennzahlen zur Bautätigkeit</b>	<b>23.273,7</b>	<b>179.785,7</b>	<b>320.200,2</b>		<b>-7.774,9</b>
Instandhaltungsaufwand	10.953,1	62.334,1	55.329,5		-7.774,9
Investitionen aus Bautätigkeit	12.320,6	117.451,6	264.870,7		0,0
<i>davon Bestandsgeschäft</i>	12.320,6	117.451,6	264.870,7		0,0
<i>davon Entwicklungsgeschäft</i>	0,0	0,0	0,0		0,0

\* VK = vollkonsolidierte Unternehmen | \*\* EK = at-Equity-konsolidierte Unternehmen | \*\*\* Objekt & Facility Management und Verwaltung | \*\*\*\* angepasst

## 3.3 Wichtiger Kunde

Die Umsatzerlöse mit der Republik Österreich betragen TEUR 1.098.823,6 (Vorjahr: TEUR 1.058.041,5), somit 93 % (Vorjahr: 94 %) der Gesamterlöse des Konzerns (siehe

Punkt 7.1.1) und betreffen alle Geschäftssegmente des Konzerns.

BIG Teilkonzern IFRS	ARE Bestands-geschäft	ARE Development einzel	Sonstige VK* einzel	Sonstige EK** einzel	Konsoli-dierungs-überleitung	ARE Teilkonzern IFRS	Konsoli-dierungs-effekte BIG Konzern	BIG Konzern IFRS
939.289,3	228.088,0	6.596,2	36.731,2	0,0	-5.407,9	266.007,5	-19.081,1	1.186.215,7
716.026,6	184.199,8	89,4	1.255,1		-630,0	184.914,4	-4.652,9	896.288,1
926.230,7	221.284,0	2.547,0	36.107,6	0,0	-82,8	259.855,9	129,2	1.186.215,7
13.058,7	6.803,9	4.049,2	623,6	0,0	-5.325,1	6.151,6	-19.210,3	0,0
<b>552.498,5</b>	<b>143.778,7</b>	<b>12,6</b>	<b>4.580,4</b>	<b>0,0</b>	<b>28.771,1</b>	<b>177.142,8</b>	<b>1.443,8</b>	<b>731.085,1</b>
802.117,6	206.888,6	-72,2	34.039,8		26.003,6	266.859,8	1.219,9	1.070.197,2
18.256,2	699,6			-1.422,9		-723,3		17.532,9
								-85.077,0
								-243.589,8
								<b>759.063,4</b>
<b>585.402,7</b>	<b>92.356,9</b>	<b>0,0</b>	<b>132.685,3</b>	<b>270.955,8</b>	<b>0,0</b>	<b>495.998,0</b>	<b>-1.672,3</b>	<b>1.079.728,4</b>
121.700,5	27.765,5	0,0	45,6	0,0	0,0	27.811,2	-1.672,3	147.839,4
463.702,2	64.591,4	0,0	132.639,7	270.955,8	0,0	468.186,8	0,0	931.889,0
463.702,2	64.591,4	0,0	0,0	13.728,7	0,0	78.320,1	0,0	542.022,3
0	0,0	0,0	132.639,7	257.227,1	0,0	389.866,7	0,0	389.866,7

BIG Teilkonzern IFRS	ARE Bestands-geschäft	ARE Development einzel	Sonstige VK* einzel	Sonstige EK** einzel	Konsoli-dierungs-überleitung	ARE Teilkonzern IFRS	Konsoli-dierungs-effekte BIG Konzern	BIG Konzern IFRS
895.781,4	221.288,7	10.420,4	29.954,6	0,0	-9.465,5	252.198,2	-17.321,3	1.130.658,2
706.210,2	171.449,1	12,2	541,8	0,0	3.233,6	175.236,7	-3.229,4	878.217,5
882.892,4	215.928,8	1.919,3	29.914,5	0,0	82,8	247.845,5	-79,6	1.130.658,2
12.889,0	5.359,9	8.501,1	40,0	0,0	-9.548,3	4.352,7	-17.241,7	0,0
<b>549.151,1</b>	<b>134.679,3</b>	<b>4.413,3</b>	<b>3.162,7</b>	<b>0,0</b>	<b>-4.514,7</b>	<b>137.740,4</b>	<b>-653,5</b>	<b>686.238,0</b>
787.354,7	316.028,7	4.701,4	6.672,8		824,0	328.226,9	-4.746,0	1.110.835,6
21.018,5	-171,9			7.107,5		6.935,7		27.954,2
								-84.350,1
								-258.846,0
								<b>795.593,8</b>
<b>515.484,8</b>	<b>80.423,1</b>		<b>81.270,1</b>	<b>194.116,8</b>		<b>355.810,0</b>	<b>-2.234,7</b>	<b>869.060,1</b>
120.841,9	27.192,7		76,0	0,0		27.268,7	-2.234,7	145.875,9
394.642,9	53.230,4		81.194,1	194.116,8		328.541,3		723.184,2
394.642,9	53.230,4		0,0	17.175,7		70.406,1		465.049,0
0,0	0,0		81.194,1	176.941,1		258.135,2		258.135,2

## 4. Änderungen von Rechnungslegungsmethoden

Im Geschäftsjahr 2020 wurde die interne Berichterstattung vollständig auf eine IFRS Berichterstattung umgestellt. Dadurch hat sich auch die Segmentberichterstattung geändert. Ab dem Geschäftsjahr 2020 zeigen die Segmente der BIG wie Spezialimmobilien, Schulen, Universitäten und Sonstige IFRS Werte und es ist keine Überleitung von UGB auf IFRS mehr erforderlich. Des Weiteren wurden Gesellschaften, die sich auf das Segment "Universität" beziehen und im Vorjahr noch im Segment "Sonstige VK\*" enthalten waren, zum Segment Universitäten zugeordnet. Somit sind in dem Segment "Sonstige VK\* einzel" und "Sonstige EK\*\* einzel" nur mehr Gesellschaften des ARE TK enthalten. Die Vorjahresangaben wurden entsprechend angepasst. Des Weiteren wurde auf die Angabe von planmäßige Abschreibung sowie Wertminderungen und Zuschreibungen pro Segment verzichtet, da sich diese Information aus der Differenz des Ergebnisses vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA) sowie des Betriebsergebnisses (EBIT) ergibt. Finanzergebnis sowie Ertragssteuern werden nicht mehr pro Segment dargestellt, da sich in der internen Berichterstattung diese Informationen auf den BIG Konzern beziehen.

Des Weiteren wurden Umgliederungen in der Konzern-Geldflussrechnung vorgenommen, weil es aufgrund der Überarbeitung der AFRAC Stellungnahme zur Geldflussrechnung zu einer Änderung der Geldflussrechnung des Einzelabschlusses der BIG gekommen ist. Diese Änderungen wurden in die Konzern-Geldflussrechnung übernommen, da dadurch eine bessere Vergleichbarkeit bzw. eine bessere Analyse mit der Einzelabschluss-Geldflussrechnung gegeben ist. Zusätzlich werden diese Änderungen im Exposure Draft zur IAS 7 Kapitalflussrechnung bereits diskutiert. Dabei handelt es sich um eine Umgliederung der erhaltenen Dividenden und der erhaltenen Zinsen vom Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit zum Cashflow aus Investitionstätigkeit und um eine Umgliederung der gezahlten Zinsen vom Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit zum Cashflow aus Finanzierungstätigkeit. Des Weiteren werden die gezahlten Steuern vor der Summe Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit gezeigt. Die Vorjahresangaben wurden entsprechend angepasst.

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

Erstmals zum 1. Jänner 2020 sind folgende neue bzw. geänderte Standards anwendbar, wobei sich für die BIG keine wesentlichen Auswirkungen ergeben:

Standard	Titel des Standards bzw. der Änderung	Verpflichtende Erstanwendung
Rahmenkonzept des IFRS	Änderungen am Rahmenkonzept des IFRS	01.01.2020
IFRS 3	Änderung zur Definition von einem Geschäftsbetrieb	01.01.2020
IAS 1 und IAS 8	Änderungen zur Definition der Wesentlichkeit	01.01.2020
Änderungen zu IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7	Interest rate benchmark reform - Phase 1	01.01.2020
Änderungen zu IFRS 16	Änderungen auf die Coronavirus-Pandemie bezogene Mietkonzession	01.06.2020

#### Änderungen am Rahmenkonzept des IFRS

Zusammen mit dem überarbeiteten Rahmenkonzept für die Finanzberichterstattung, das mit Veröffentlichung am 29. März 2018 in Kraft getreten ist, hat der IASB auch Änderungen zu Verweisen auf das Rahmenkonzept in den IFRS Standards veröffentlicht. Nicht alle Änderungen aktualisieren jedoch diese Verlautbarungen in Bezug auf Verweise und Zitate aus dem Rahmenkonzept so, dass sie sich auf das überarbeitete Rahmenkonzept beziehen. Einige Verlautbarungen werden nur aktualisiert, um anzugeben, auf welche Version des Rahmenkonzepts sie sich beziehen (das vom IASB 2001 verabschiedete IASC Rahmenkonzept, das IASB Rahmenkonzept von 2010 oder das neue überarbeitete Rahmenkonzept von 2018) oder um darauf hinzuweisen, dass die Definition im Standard nicht mit den neuen Definitionen aktualisiert wurden, die im überarbeiteten Rahmenkonzept entwickelt wurden.

Die Änderungen, bei denen es sich tatsächlich um Aktualisierungen handelt, betreffen IFRS 2, IFRS 3, IFRS 6, IFRS 14, IAS 1, IAS 8, IAS 34, IAS 37, IAS 38, IFRIC 12, IFRIC 19, IFRIC 20, IFRIC 22 und SIC 32.

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

### **IFRS 3 – Änderungen zur Definition von einem Geschäftsbetrieb**

Die Änderungen dienen der Klarstellung der Definition eines Geschäftsbetriebs. Ein Geschäftsbetrieb ist unverändert durch die drei Elemente Inputfaktoren, Prozesse und Output definiert. Die Inputfaktoren und darauf angewendete Prozesse sollen dabei derart zum Einsatz kommen, dass sie zu Erzeugung von Output beitragen können. Die geänderte Definition von Output legt den Fokus auf die Bereitstellung von Gütern und Dienstleistungen an den Kunden, umfasst daneben aber auch Investitionserträge wie Dividenden, Zinsen und sonstige Erträge. Dagegen dienen Kostenreduktion nicht mehr als Merkmal von Output.

Die Änderungen stellen klar, dass für das Vorliegen eines Geschäftsbetriebs ein Erwerb mindestens einen Inputfaktor und einen substanziellen Prozess umfassen muss, die zusammen signifikant zur Fähigkeit beitragen, Output erzeugen zu können. Das Vorliegen von Prozessen ist demnach letztlich der Unterschied zwischen dem Erwerb eines Geschäftsbetriebs und dem Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten. Die Prüfung ist dabei abhängig davon, ob mit der erworbenen Gruppe von Tätigkeiten und Vermögenswerten bereits Output erzeugt wird oder nicht.

Zusätzlich wurde ein sog. Konzentrationstest als transaktionsbezogenes Wahlrecht eingeführt, der eine vereinfachte Beurteilung ermöglicht, ob ein erworbenes Bündel von Aktivitäten und Vermögenswerten keinen Geschäftsbetrieb darstellt. Dies ist dann der Fall, wenn sich der beizulegende Zeitwert des erworbenen Bruttovermögens ganz überwiegend auf einen einzelnen identifizierbaren Vermögenswert konzentriert.

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

### **IAS 1 und IAS 8 - Änderungen zur Definition der Wesentlichkeit**

Die Änderungen dienen der Verfeinerung der Definition von Wesentlichkeiten durch Vereinheitlichung des Wortlauts der in verschiedenen Standards und Verlautbarungen des IASB enthaltenen Wesentlichkeitsdefinition und der Schärfung von mit der Definition in Zusammenhang stehenden Begrifflichkeiten. Dabei wird der Begriff der Verschleierung eingeführt und durch Beispiele illustriert.

Die überarbeitete Definition legt den Fokus auf die Wesentlichkeit von Informationen. Danach sind Informationen wesentlich, wenn vernünftigerweise damit zu rechnen ist, dass das Auslassen, das fehlerhafte Darstellen und/oder das Verschleiern die Entscheidungen der primären Adressaten von IFRS Abschlüssen beeinflussen könnten, die sie auf Basis dieser Abschlüsse treffen.

### **IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7 – Interest rate benchmark reform – Phase 1**

Die Änderungen modifizieren spezifische Anforderungen an die Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen, damit die Bilanzierung betroffener Sicherungsbeziehungen während der Zeit der Unsicherheit fortgesetzt werden kann, bis die von den bestehenden Referenzzinssätzen betroffenen Grundgeschäfte oder Sicherungsinstrumente infolge der laufenden Reformen der Referenzzinssätze angepasst werden.

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

### **IFRS 16 – Änderungen auf die Coronavirus bezogene Mietkonzessionen**

Im Mai 2020 veröffentlichte der IASB die Änderung zu IFRS 16, um Leasingnehmern eine praktische Erleichterung bei der Bilanzierung von Mietkonzessionen zu bieten, die als direkte Folge der COVID-19-Pandemie eingeräumt wurden. Die Erleichterung erlaubt Leasingnehmern, auf die Beurteilung, ob eine aufgrund der COVID-19-Pandemie eingeräumte Mietkonzession eine Vertragsänderung darstellt, zu verzichten. Ein Leasingnehmer, der diese Erleichterung in Anspruch nimmt, muss jede Änderung der Leasingzahlungen, die sich aus der COVID-19 bezogenen Mietkonzession ergibt, auf dieselbe Weise bilanzieren, wie er die Änderung unter Anwendung von IFRS 16 bilanzieren würde, wenn diese keine Änderung des Leasingvertrages wäre.

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

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

Standard/Interpretation	Titel des Standards/der Interpretation	Verpflichtende Erstanwendung lt. IASB	EU-Übernahme
IFRS 17	Versicherungsverträge	01.01.2023	offen
Änderungen an IFRS 10 und IAS 28	Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture	offen	offen
IAS 1	Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig	01.01.2023	offen
IFRS 3	Verweis auf das Rahmenkonzept	01.01.2022	offen
IAS 16	Erträge vor Erreichen des beriebsbereiten Zustands	01.01.2022	offen
IAS 37	Umfang der Erfüllungskosten bei belastenden Verträgen	01.01.2022	offen
Diverse	Jährliche Verbesserungen an den IFRS, Zyklus 2018-2020	01.01.2022	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:

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

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

### 5.5 Immaterielle Vermögenswerte

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

Nutzungsdauer in Jahren	von	bis
Software	5	5
Rechte	4	4

### 5.6 Leasingverhältnisse

#### Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis enthält

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

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

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

#### Operating Leasing als Leasinggeber

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

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

Der Großteil der Liegenschaften der BIG wurde der BIG mit dem Bundesimmobiliengesetz (BGBl 141/2000 vom 29. Dezember 2000) von der Republik Österreich ins Eigentum übertragen. Gemäß § 4 Abs. 2 Bundesimmobiliengesetz hat die BIG „zu marktconformen 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 Fruchtgenussvereinbarungen.

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

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

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 berichtet. 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 umfassenden 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. Für Mieterinvestitionen, die ab dem Geschäftsjahr 2019 in Auftrag gegeben wurden, erfolgt eine zeitanteilige Bilanzierung gemäß IFRS 15 (siehe dazu Punkt 5.12 Umsatzerlöse).

## 5.9 Leistungen an Arbeitnehmer

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

### Beitragsorientierte Pläne

Die BIG ist gesetzlich verpflichtet, für alle nach dem 31. Dezember 2002 eingetretenen Mitarbeiter 1,53 % des monatlichen Entgelts in eine Mitarbeitervorsorgekasse 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 Personalrückstellungen.

## 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 Verkaufsvereinbarungen sahen zwei Kaufpreisbestandteile vor:

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

Der variable Kaufpreis errechnet sich nach folgender Formel:

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

N = Nachbesserung

W = Weiterveräußerungswert

V = Verwertungskosten

A = Anschaffungswert

NV = übernommene Nettoverbindlichkeit zum Zeitpunkt der Anschaffung

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

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

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

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

## 5.12 Umsatzerlöse

### Erlöse aus Vermietung gemäß IFRS 16

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

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

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

Die Bewertung der Mieterlöse erfolgt mit dem beizulegenden Zeitwert der eingekommenen 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 Eigentumswohnungsimmobiliën 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 Einzelbeiträge möglich ist.

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

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

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

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

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 Ertragsteuerauswand umfasst die für die einzelnen Gesellschaften aus dem steuerpflichtigen Einkommen und dem anzuwendenden Steuersatz errechnete Körperschaftsteuer („tatsächliche Steuer“), Steuerauswendungen aus Vorperioden und die erfolgswirksame Veränderung der Steuerabgrenzungsposten („latente Steuern“).

Für die Abgrenzung werden die geltenden Steuersätze verwendet. Der Ermittlung der Steuerabgrenzung wurde der für Österreich gültige Steuersatz von 25 % zugrunde gelegt. Die Annahme des IAS 12.51C, dass die Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien durch Verkauf realisiert werden, wird auf Grund des Geschäftsmodells und der Rahmenbedingungen des BIG Konzerns als widerlegt angesehen.

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

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

- ARE Austrian Real Estate GmbH
- ARE Austrian Real Estate Development GmbH
- BIG Beteiligungs GmbH
- „Muthgasse 18“ Liegenschaftsverwertung GmbH

- Campus WU GmbH
- ICT Technologiepark Errichtungs- und Verwertungs GmbH
- Argentinierstraße 11 GmbH
- Beatrixgasse 11–17 GmbH
- Rosenberggürtel Graz GmbH
- ARE Holding GmbH
- Wimmergasse 17 und 21 GmbH
- Institutsgebäude Sensengasse 1–3 GmbH
- Schottenfeldgasse 34 GmbH
- Seidengasse 20 GmbH
- Wildgarten Entwicklungsgesellschaft m.b.H.
- Linke Wienzeile 216 GmbH
- Q12 Projektentwicklung eins GmbH
- Q12 Projektentwicklung zwei GmbH
- Q12 Projektentwicklung drei GmbH
- Grutschgasse 1–3 GmbH
- Hintere Zollamtsstraße 17 GmbH
- Gerasdorfer Straße 105 Immobilien GmbH
- Schloss Biedermannsdorf Projektentwicklungsges.m.b.H.
- Aspanggründe Quartierentwicklung GmbH
- Hilmtteichstraße 85 Projektentwicklung GmbH
- Wunderburgstraße 1 Projektentwicklungs GmbH
- ARE Kudlichstraße 27 Projektentwicklungs GmbH
- Kapuzinergasse Projektentwicklungs GmbH
- ARE DEV VG SIEBEN Beteiligungsverwaltungs GmbH
- SHS Projektentwicklungs GmbH
- Villa Schapira Entwicklungsgesellschaft m.b.H.
- ARE DEV VG ELF Beteiligungsverwaltungs GmbH
- Kleine Sperlgasse 5 GmbH

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 2020 wurden Verluste von TEUR 4.079,6 (Vorjahr: TEUR 3.397,0) aus den Projektgesellschaften übernommen, für welche keine Steuerumlagen geleistet wurden. Es wurden keine Vorsorgen für einen späteren Steuerausgleich eingestellt, da die Gesellschaft aufgrund vertraglicher Vereinbarungen nicht davon ausgeht, dass die übernommenen Verluste abzugelten sind.

## 5.14 Geldflussrechnung

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

## 5.15 Finanzergebnis

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

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

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

## 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 Immobilienprojekt-

gesellschaften 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, 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 2020 wurden wie im Vorjahr keine wesentlichen Abweichungen der Marktwerte vom Nennwert der Forderungen, die bilanziert werden, festgestellt.

## 5.17 Derivative Finanzinstrumente und Bilanzierung von Sicherungsgeschäften

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

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

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

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

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

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

Der kumuliert im Eigenkapital erfasste Betrag verbleibt zunächst im sonstigen Ergebnis und wird in der gleichen Periode oder den gleichen Perioden in den Gewinn oder Verlust 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 2020 folgendermaßen entwickelt:

2020	Vollkonsolidierung	Equity-Bewertung
<b>Stand am 01.01.2020</b>	<b>92</b>	<b>51</b>
Zugänge aus Konsolidierungskreisänderungen	0	8
Abgänge aus Konsolidierungskreisänderungen	-8	0
Abgänge aus Liquidation	0	-1
Im Berichtsjahr gekauft	2	3
Im Berichtsjahr gegründet	24	1
Im Berichtsjahr verschmolzen	0	-4
<b>Stand am 31.12.2020</b>	<b>110</b>	<b>58</b>

Der Konsolidierungskreis hat sich im Geschäftsjahr 2019 folgendermaßen entwickelt:

2019	Vollkonsolidierung	Equity-Bewertung
<b>Stand am 01.01.2019</b>	<b>88</b>	<b>54</b>
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>

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

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vorjahr
Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE Austrian Real Estate GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE Austrian Real Estate Development GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
"Muthgasse 18" Liegenschaftsverwertung GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
BIG Beteiligungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Kasernstraße 29 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ICT Technologiepark Errichtungs- und Verwertungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Grutschgasse 1-3 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vorjahr
Technikerstraße 12 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Argentinierstraße 11 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Beatrixgasse 11-17 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
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
Siemenssäcker Projektentwicklung zwei GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Siemenssäcker Management eins GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Siemenssäcker 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

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vorjahr
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	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	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE BET VG EINS Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Derfflingerstraße 2 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE BET VG DREI Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Grazer Straße 1 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Hilmteichstraße 85 Projektentwicklung GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern H6 BP2 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF eins GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF zwei GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF drei GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF vier-Alpha GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF vier-Beta GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
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	Wien	EUR	100,00	100,00
Traungauergasse 9-13 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Felmayerpark Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
FJK Management GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vorjahr
FJK ZWEI Management GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	100,00
Kolingasse 14-16 Liegenschaftsverwaltung GmbH (vormals: Kolingasse 16 Beteiligungsverwaltung GmbH)	Wien	EUR	55,00	100,00
FLORA24 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
BIG AD eins GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
BIG AD zwei GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Koralmblick M137 Bauträger GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
ARE DEV VG DREIZEHN Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
ARE DEV VG VIERZEHN Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Sonnensteinstraße 11-13 PE GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
ARE WN Besitz GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
ARE DEV WN Entwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Aspern J6 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Aspern C1 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Aspern E16-Alpha Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Aspern E16-Beta Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Aspern A15 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Aspern F7 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Aspern E11 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
FBG Alpha Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
ARE DEV Oberlaa eins PE GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
ARE DEV Oberlaa zwei PE GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
ARE DEV VG NEUNZEHN Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
ARE DEV VG ZWANZIG Beteiligungsverwaltungs 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 58 (Vorjahr: 51) Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vorjahr
Aspanggründe Beteiligungs GmbH	Wien	EUR	49,00	0,00
WSB BF fünf Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	0,00
WSB BF neun-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	0,00
WSB BF neun-Beta Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	0,00
WSB BF elf-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	0,00
WSB BF zwei Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	0,00

Gesellschaft	Sitz	Währ- ung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vor- jahr
FJK 51 Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	49,00
FJK 51 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	49,00	49,00
Perfekt A Wohnbau GmbH	Wien	EUR	49,00	49,00
Perfekt A Beteiligungs GmbH****	Wien	EUR	49,00	0,00
PERF11 Immobilien GmbH & Co KG (vormals: Technikerstraße 12 GmbH & Co KG)****	Wien	EUR	49,00	100,00
Wohnbau Eschenpark 1 GmbH	Wien	EUR	49,00	49,00
OIC - Open Innovation Center GmbH	Linz	EUR	50,00	50,00
NOE Central St. Pölten Verwertungs GmbH	St. 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 in Liqu.	Wien	EUR	50,00	50,00
Kirchner Kaserne Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	49,00	49,00
Wien 3420 Aspern Development AG	Wien	EUR	26,60	26,60
Schnirchgasse 9-9A GmbH & Co KG	Wien	EUR	45,00	45,00
TRIIIPLE Management GmbH	Wien	EUR	45,00	45,00
TRIIIPLE BP eins GmbH & Co OG*	Wien	EUR	45,00	45,00
TRIIIPLE BP zwei GmbH & Co OG*	Wien	EUR	45,00	45,00
TRIIIPLE BP drei GmbH & Co OG*	Wien	EUR	45,00	45,00
TRIIIPLE BP vier GmbH & Co OG*	Wien	EUR	45,00	45,00
TRIIIPLE Beteiligung drei GmbH*	Wien	EUR	45,00	45,00
TRIIIPLE Beteiligung vier GmbH*	Wien	EUR	45,00	45,00
TRIIIPLE Beteiligung fünf GmbH*	Wien	EUR	45,00	45,00
ERD38 TU GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00
Erdberger Lände 36-38 Projektentwicklung GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00
FoDo Management GmbH	Wien	EUR	49,00	49,00
FoDo Holding GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	49,00
FoDo Office Beteiligung GmbH & Co KG**	Wien	EUR	49,00	49,00
FoDo Hotel Beteiligung GmbH & Co KG**	Wien	EUR	49,00	49,00
FoDo Business Beteiligung GmbH & Co KG**	Wien	EUR	49,00	49,00
FoDo Services Beteiligung GmbH & Co KG**	Wien	EUR	49,00	49,00
FoDo Center Beteiligung GmbH & Co KG**	Wien	EUR	49,00	49,00
FDO Immobilien Invest GmbH**	Wien	EUR	49,00	49,00
FDO Living GmbH**	Wien	EUR	49,00	49,00
FDO 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
V22 Apartmentbetriebs Management GmbH**	Wien	EUR	49,00	0,00
V22 Apartmentbetriebs GmbH & Co KG**	Wien	EUR	49,00	0,00
SCHÖPF15A GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00
Engerthstraße 187 Errichtungsges.m.b.H.	Wien	EUR	50,00	50,00

Gesellschaft	Sitz	Währ- ung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vor- jahr
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
Baubergerstrasse GmbH & Co. KG	München	EUR	40,00	0,00
Baubergerstrasse Verwaltung GmbH	München	EUR	40,00	0,00
Südstadtzentrum I GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	49,00
Südstadtzentrum Immo Projektentwicklung GmbH	Wien	EUR	49,00	49,00
Südstadt Immo Projektentwicklung GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	49,00

\*100% Tochtergesellschaften der Schnirchgasse 9–9A GmbH&Co KG. 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.

\*\*\*\*100% Tochtergesellschaft der Perfekt A Wohnbau 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, NOE Central St. Pölten Verwertungs GmbH, Baubergerstrasse GmbH & Co. KG und bei der Baubergerstrasse Verwaltung GmbH können alle wesentlichen Entscheidungen für die Gesellschaft nur mit dem jeweils anderen Gesellschafter gemeinsam getroffen werden. Daher sind diese Gesellschaften als Gemeinschaftsunternehmen zu klassifizieren.

### Campus WU GmbH

Aus Konzernsicht ist die Campus WU GmbH mit einem Anteil von rund 83 % 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 Groß-

mutterzuschüsse 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 2020 getätigt:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Konsolidierungsart*	Gründungs-/ Erwerbszeitpunkt
Felmayerpark Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	27.02.2020
Aspanggründe Beteiligungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	13.03.2020
ARE DEV VG DREIZEHN Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	17.03.2020
ARE DEV VG VIERZEHN Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	17.03.2020
ARE DEV VG FÜNFZEHN Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	17.03.2020
Sonnensteinstraße 11-13 PE GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	17.03.2020
Koralmblick M137 Bauträger GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	03.04.2020
WSB BF fünf Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	VK	04.04.2020
WSB BF neun-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	VK	04.04.2020
WSB BF neun-Beta Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	VK	04.04.2020
WSB BF elf-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	VK	04.04.2020
WSB BF zwei Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	VK	04.04.2020
ARE WN Besitz GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	11.08.2020
ARE DEV WN Entwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	11.08.2020
Aspern J6 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	11.08.2020
Aspern C1 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	05.11.2020
Aspern E16-Alpha Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	05.11.2020
Aspern E16-Beta Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	05.11.2020
Aspern A15 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	04.11.2020
Aspern F7 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	04.11.2020
Aspern E11 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	05.11.2020
FBG Alpha Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	12.08.2020
ARE DEV Oberlaa eins PE GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	29.10.2020
ARE DEV Oberlaa zwei PE GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	05.11.2020
ARE DEV VG NEUNZEHN Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	17.11.2020
ARE DEV VG ZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	17.11.2020
Baubergerstrasse GmbH & Co. KG	München	EUR	40,00	EK	30.06.2020
Baubergerstrasse Verwaltung GmbH	München	EUR	40,00	EK	30.06.2020
V22 Apartmentbetriebs Management GmbH**	Wien	EUR	49,00	EK	16.07.2020
V22 Apartmentbetriebs GmbH & Co KG**	Wien	EUR	49,00	EK	12.08.2020

\*VK = Vollkonsolidierung, EK = Equitykonsolidierung

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

## 6.5 Konsolidierungskreisänderungen

Im Geschäftsjahr 2020 ergaben sich folgende Änderungen:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Vorher		Nachher		Konsolidierungs-kreisänderung
			Direkte Quote in %	Konsolidierungsart*	Direkte Quote in %	Konsolidierungsart*	
Aspanggründe Beteiligungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	49,00	EK	30.06.2020
WSB BF fünf Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	VK	49,00	EK	30.06.2020
WSB BF neun-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	VK	49,00	EK	30.06.2020
WSB BF neun-Beta Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	VK	49,00	EK	30.06.2020
WSB BF elf-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	VK	49,00	EK	30.06.2020
WSB BF zwei Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	VK	49,00	EK	30.06.2020
Perfekt A Beteiligungs GmbH**	Wien	EUR	100,00	VK	49,00	EK	30.09.2020
PERF11 Immobilien GmbH & Co KG (vormals: Technikerstraße 12 GmbH & Co KG)**	Wien	EUR	100,00	VK	49,00	EK	30.09.2020

\*VK = Vollkonsolidierung, EK = Equitykonsolidierung

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

Es wurden 51 % der Anteile an den oben angeführten Gesellschaften verkauft und die BIG hat die Beherrschung über die Gesellschaften verloren. Der Gewinn aus dem Verkauf der Anteile und der Ertrag aus der Neubewertung der zurückbehaltenen Anteile betragen TEUR 28.435,2 und sind in der Gesamtergebnisrechnung in der Position Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften ausgewiesen.

## 6.6 Endkonsolidierungen

Im Geschäftsjahr 2020 erfolgten folgende Endkonsolidierungen:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Konsolidierungsart*	Endkonsolidierungszeitpunkt
ERD 38 BP zehn GmbH & Co KG**	Wien	EUR	50,00	EK	29.04.2020
ERD38 BP sechs GmbH**	Wien	EUR	50,00	EK	31.12.2020
ERD38 BP sieben GmbH**	Wien	EUR	50,00	EK	31.12.2020
ERD38 BP neun GmbH**	Wien	EUR	50,00	EK	31.12.2020
ERD38 Beteiligungen GmbH in Liqu.	Wien	EUR	50,00	EK	31.12.2020

\*VK = Vollkonsolidierung, EK = Equitykonsolidierung

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

Die ERD 38 BP zehn GmbH & Co KG sowie die ERD 38 BP sechs, sieben und neun sind im Jahr 2020 durch Vermögensübernahme gemäß § 142 UGB in die Erdberger Lände 36-38 Projektentwicklung angewachsen.

## 6.7 Verkauf von Anteilen ohne Verlust der Beherrschung

Am 20. Mai 2020 verkaufte die BIG 45 % der Anteile an der Kolingasse 14-16 Liegenschaftsverwaltung GmbH an die Universität Wien und verringerte damit ihren Anteil auf 55 %. Die Transaktion wurde gemäß IFRS als Eigenkapitaltransaktion bilanziert. Der Buchwert des verkauften Anteils betrug zum Verkaufszeitpunkt TEUR 4.672,7 und der erhaltene Kaufpreis betrug TEUR 5.226,8.

## 7. Erläuterungen zu den Posten der Konzerngesamtergebnisrechnung

### 7.1 Konzerngesamtergebnisrechnung

#### 7.1.1 Umsatzerlöse

in TEUR	2020	2019
Erlöse aus Vermietung	896.288,1	878.217,6
Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten	89.009,0	91.654,3
Erlöse aus Mieterinvestitionen	116.080,4	85.547,7
Erlöse aus Hausverwaltung	26.903,6	26.362,4
Erlöse aus Facility Services	15.837,9	13.424,4
Erlöse aus Baubetreuung	25,4	3,3
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens	33.897,9	29.084,0
Erlöse aus Raummanagement	64,5	76,1
Erlöse sonstige	8.108,8	6.288,4
	<b>1.186.215,7</b>	<b>1.130.658,2</b>

In den Umsatzerlösen sind Erlöse nach IFRS 16 in Höhe von TEUR 896.288,1 (Vorjahr: TEUR 878.217,6) und Erlöse nach IFRS 15 in Höhe von TEUR 289.927,6 (Vorjahr: TEUR 252.440,6) enthalten.

Der offene Auftragsbestand für Bauprojekte beträgt zum 31. Dezember 2020 TEUR 44.882,0 (Vorjahr: TEUR 40.379,8).

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

31.12.2020	BIG Teilkonzern	ARE Bestands- geschäft	ARE Develop- ment einzel	Sonstige voll- konsolidiert	Konsolidier- ungsüber- leitung	ARE Teilkonzern	Konsolidier- ungseffekte BIG Konzern	Konzern Gesamt
<b>in TEUR</b>								
Erlöse aus Vermietung	716.026,6	184.199,8	89,4	1.255,1	-630,0	184.914,4	-4.652,9	896.288,1
Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten	56.988,5	32.874,9	12,3	393,0	-72,9	33.207,4	-1.186,8	89.009,0
Erlöse aus Mieterinvestitionen	114.858,9	1.221,5	0,0	0,0	0,0	1.221,5	0,0	116.080,4
Erlöse aus Hausverwaltung	27.202,1	6.502,9	1,5	9,3	0,0	6.513,7	-6.812,1	26.903,6
Erlöse aus Facility Services	13.837,8	2.284,4	0,0	0,0	0,0	2.284,4	-284,2	15.837,9
Erlöse aus Baubetreuung	3.144,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-3.119,3	25,4
Erlöse aus Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens	0,0	0,0	0,0	33.897,9	0,0	33.897,9	0,0	33.897,9
Erlöse aus Raummanagement	587,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-523,0	64,5
Erlöse sonstige	6.643,3	1.004,5	6.493,0	1.175,8	-4.705,1	3.968,2	-2.502,7	8.108,8
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>939.289,3</b>	<b>228.088,0</b>	<b>6.596,2</b>	<b>36.731,2</b>	<b>-5.407,9</b>	<b>266.007,5</b>	<b>-19.081,1</b>	<b>1.186.215,7</b>
<b>31.12.2019*</b>								
<b>in TEUR</b>								
Erlöse aus Vermietung	706.210,2	175.181,4	96,5	577,6	-618,7	175.236,8	-3.229,4	878.217,6
Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten	57.571,0	34.721,3	36,7	235,0	-66,6	34.926,5	-843,3	91.654,3
Erlöse aus Mieterinvestitionen	83.706,6	2.359,0	0,0	0,0	-286,1	2.072,8	-231,7	85.547,7
Erlöse aus Hausverwaltung	26.564,4	6.337,2	1,5	31,9	0,0	6.370,5	-6.572,5	26.362,4
Erlöse aus Facility Services	11.555,7	1.936,0	0,0	0,0	0,0	1.936,0	-67,3	13.424,4
Erlöse aus Baubetreuung	3.336,6	-9,5	0,0	0,0	0,0	-9,5	-3.323,9	3,3
Erlöse aus Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens	0,0	0,0	0,0	29.084,0	0,0	29.084,0	0,0	29.084,0
Erlöse aus Raummanagement	592,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-516,7	76,1
Erlöse sonstige	6.244,0	763,2	10.285,7	26,1	-8.494,1	2.580,9	-2.536,5	6.288,4
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>895.781,4</b>	<b>221.288,7</b>	<b>10.420,4</b>	<b>29.954,6</b>	<b>-9.465,5</b>	<b>252.198,2</b>	<b>-17.321,3</b>	<b>1.130.658,2</b>

\* angepasst

## 7.1.2 Bestandsveränderung

in TEUR	2020	2019
Mieterinvestitionen und noch nicht abrechenbare Leistungen	-38.500,8	-4.806,7
Investitionen in kurzfristige Immobilien	90.130,6	38.975,5
Immobilienbestand kurzfristiges Immobilienvermögen	-27.565,6	-25.710,7
	<b>24.064,2</b>	<b>8.458,1</b>

## 7.1.3 Sonstige betriebliche Erträge

in TEUR	2020	2019
Aktivierete Eigenleistungen	8.163,1	8.580,2
Erträge aus Aufwandszuschüssen	-971,3	440,6
Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigung	76,5	122,6
Erträge aus Weiterverrechnung an Dritte	370,5	753,7
Erträge aus Schadensfällen Immobilien	2.348,6	2.242,3
Übrige Erträge	3.433,5	156,8
	<b>13.420,9</b>	<b>12.296,2</b>

## 7.1.4 Ergebnis aus dem Abgang von Immobilienvermögen

in TEUR	2020	2019
Erträge aus Anlagenabgang	207,6	508,3
Verlust aus Anlagenabgang	-3.526,7	-4.931,9
	<b>-3.319,1</b>	<b>-4.423,6</b>

## 7.1.5 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften

in TEUR	2020	2019
Erträge aus Verkauf von Immobiliengesellschaften	28.435,2	0,0
	<b>28.435,2</b>	<b>0,0</b>

## 7.1.6 Materialaufwand

in TEUR	2020	2019
Instandhaltung	-147.839,4	-145.875,8
Aufwand für Mieterinvestitionen	-71.697,8	-76.361,9
Betriebs- und Heizkosten	-98.214,4	-98.406,7
Sonstige bezogene Leistungen	-106.863,0	-55.636,0
Skontoerträge	241,5	403,2
	<b>-424.373,2</b>	<b>-375.877,2</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 sonsti-

gen bezogenen Leistungen sind Investitionen in das kurzfristige Immobilienvermögen enthalten, die im Zusammenhang mit den Bestandsveränderungen stehen.

## 7.1.7 Personalaufwand

in TEUR	2020	2019
Löhne	-321,4	-406,4
Gehälter	-48.339,2	-44.032,0
Aufwand für Abfertigung und Altersversorgung	-1.307,5	-1.194,8
Lohnnebenkosten	-12.259,2	-11.464,0
Sonstiger Sozialaufwand	-1.230,2	-1.410,3
	<b>-63.457,4</b>	<b>-58.507,4</b>

Die Personalstruktur des BIG Konzern setzt sich wie folgt zusammen:

Mitarbeiter (im Jahresdurchschnitt)	2020	2019
Angestellte	720	669
Ehem. Vertragsbedienstete Bund	60	66
<b>Als Personalaufwand erfasst</b>	<b>780</b>	<b>735</b>
Bundes-/Landesbeamte	184	199
Vertragsbedienstete Land	3	3
<b>Als Materialaufwand erfasst</b>	<b>187</b>	<b>202</b>
<b>Gesamt</b>	<b>967</b>	<b>937</b>

Die Zahlungen in die Mitarbeitervorsorgekasse betragen im Jahr 2020 TEUR 613,8 (Vorjahr: TEUR 562,4) und wurden sofort aufwandswirksam erfasst.

Die Zahlungen in die Pensionskasse betragen im Jahr 2020 TEUR 375,3 (Vorjahr: TEUR 347,7).

## 7.1.8 Sonstige betriebliche Aufwendungen

in TEUR	2020	2019
Veränderung der Rückstellung für Drohverluste	-5.527,4	-4.442,5
Dienstleistungen	-5.810,6	-7.545,7
EDV	-3.980,7	-2.177,9
Office Management	-3.343,4	-3.918,7
Werbung	-2.177,0	-1.176,1
Kommunikation	-457,7	-368,4
Schulung	-541,6	-646,2
Reisekosten	-428,2	-462,8
Steuern nicht vom Einkommen und Ertrag	-588,3	-522,1
KFZ	-170,0	-322,0
Verkaufskosten	-779,0	-626,2
Wertberichtigung von Forderungen und sonstigen Vermögenswerten sowie liquiden Mitteln	-1.685,3	-95,9
Sonstige Aufwände	-4.412,1	-4.061,8
	<b>-29.901,2</b>	<b>-26.366,3</b>

### 7.1.9 Abwertung Vorratsvermögen

Im Berichtsjahr sind Abwertungen von Vorratsvermögen in Höhe von TEUR 178,1 vorgenommen worden (Vorjahr: TEUR 354,7).

#### 7.1.10 Neubewertungsergebnis

in TEUR	2020	2019
Gewinn aus Neubewertung	593.955,7	700.242,5
Verlust aus Neubewertung	-250.914,4	-272.309,8
	<b>343.041,4</b>	<b>427.932,6</b>

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

#### 7.1.11 Finanzaufwendungen

in TEUR	2020	2019
Zinsaufwendungen	-91.946,2	-92.500,6
Folgebewertung Anleihen zu Anschaffungskosten bewertet (Fremdwährungsanteil)	3.215,9	0,0
Folgebewertung Derivate - mit Hedge Accounting (Fremdwährungsanteil)	-3.937,9	0,0
Sonstige Finanzaufwendungen	-2.615,3	-2.753,3
	<b>-95.283,6</b>	<b>-95.253,9</b>

#### 7.1.12 Sonstiges Finanzergebnis

in TEUR	2020	2019
Zinserträge	6.549,8	7.136,5
Erträge aus Fondsanteilen	0,0	25,5
Folgebewertung Anleihen zu Anschaffungskosten bewertet (Fremdwährungsanteil)	0,0	-16.828,2
Folgebewertung Derivate - mit Hedge Accounting (Fremdwährungsanteil)	0,0	19.393,7
Sonstige Finanzerträge	3.656,9	1.176,2
	<b>10.206,6</b>	<b>10.903,8</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 2020 und 2019 entwickelte sich die Cashflow Hedge-Rücklage wie folgt:

in TEUR	2020	2019
<b>Cashflow Hedge-Rücklage Stand am 01.01.</b>	<b>-45.435,9</b>	<b>-44.178,8</b>
Wirksamer Teil der Änderung des beizulegenden Zeitwertes	-4.863,7	-4.155,2
Laufende Zinskomponente (Umgliederung in GuV)	2.027,0	2.898,1
<b>Cashflow Hedge-Rücklage Stand am 31.12.</b>	<b>-48.272,6</b>	<b>-45.435,9</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 2020 und 2019 wie folgt zusammen:

<b>31.12.2020</b>		Aus Folgebewertung			
in TEUR	Zinsen	erfolgs- wirksam	erfolgs- neutral	Sonstige Wert- änderungen	Netto- ergebnis
<b>Vermögenswerte und Schulden IFRS 9</b>					
Kredite und sonstige finanzielle Schulden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	-38.776	0	0	0	0
Ausleihungen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	302	0	0	0	0
Liquide Mittel sowie Forderungen und sonstige Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	6.248		0	0	0
Wertpapiere	0	0	0	0	0
Derivate – mit Hedgebeziehung	-6.375	-3.938	2.837	0	-1.101
Anleihen zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	-46.795	3.216	0	0	3.216
<b>Gesamt</b>	<b>-85.396</b>	<b>-722</b>	<b>2.837</b>	<b>0</b>	<b>2.115</b>

<b>31.12.2019</b>		Aus Folgebewertung			
in TEUR	Zinsen	erfolgs- wirksam	erfolgs- neutral	Sonstige Wert- änderungen	Netto- ergebnis
<b>Vermögenswerte und Schulden IFRS 9</b>					
Kredite und sonstige finanzielle Schulden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	-33.112	0	0	0	0
Ausleihungen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	106	0	0	0	0
Liquide Mittel sowie Forderungen und sonstige Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	7.031		0	-20	-20
Wertpapiere	0	26	0	0	26
Derivate – mit Hedgebeziehung	-6.356	19.394	1.257	0	20.651
Anleihen zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	-53.033	-16.828	0	0	-16.828
<b>Gesamt</b>	<b>-85.364</b>	<b>2.591</b>	<b>1.257</b>	<b>-20</b>	<b>3.829</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:

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2020	2019
in TEUR		
<b>Stand am 31.12. Vorjahr</b>	<b>12.796.316,5</b>	<b>11.909.686,8</b>
Anpassungen aufgrund Erstanwendung IFRS 16	0,0	50.597,5
<b>Stand am 01.01.</b>	<b>12.796.316,5</b>	<b>11.960.284,2</b>
Zugänge	815.662,5	570.229,7
Investitionszuschüsse	-119.501,5	-112.799,0
Zuschlagsmieten	-35.500,1	-37.107,2
Zugänge aus Erwerb Immobiliengesellschaften	8.700,0	0,0
Abgänge	-11.286,5	-17.130,7
Umgliederung zwischen IAS 40 und IAS 2	-1.105,5	-6.358,0
Sonstige Umgliederungen	-33,0	-2,3
Veränderung Konsolidierungskreis	0,0	11.267,1
Wertschwankung (Auf-/Abwertung)	343.041,4	427.932,6
<b>Stand am 31.12.</b>	<b>13.796.293,7</b>	<b>12.796.316,5</b>

Bei den Zuschlagsmieten handelt es sich um Abgrenzungen für zeitlich befristete erhöhte Mietzahlungen („alinea-re 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 2020 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 13.208.433,5 (Vorjahr: TEUR 12.240.812,4) und Immobilien in Entwicklung in Höhe von TEUR 587.860,2 (Vorjahr: TEUR 555.504,2) auf.

Bei den Zugängen in Höhe von TEUR 815.662,5 (Vorjahr: TEUR 570.229,7) beziehen sich Zugänge in Höhe von TEUR 386.733,2 (Vorjahr: TEUR 75.693,1) auf Bestandsimmobilien und Zugänge in Höhe von TEUR 428.929,3 (Vorjahr: TEUR 494.536,6) auf Immobilien in Entwicklung.

In den Zugängen ist ein Baurecht in Höhe von TEUR 199.039,0 für die Dauer von 99 Jahren enthalten.

Der BIG Konzern vermietet seine Liegenschaften überwiegend langfristig an Institutionen des Bundes, wobei der vermietbare Leerstand im Berichtsjahr bei rund 1,0 % 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. Diese Effekte wurden im Zuge der Immobilienbewertung seit dem 30. Juni 2018 von den externen Gutachtern als Aufschlag im Kapitalisierungszinssatz berücksichtigt. Aufgrund eines 3-jährigen Immobilienbewertungszyklus in der BIG, findet die Berücksichtigung in den externen Gutachten zum Teil zeitverzögert statt. Mit Stichtag 31. Dezember 2020 wurde die Indexaussetzung erstmalig zur Gänze in den externen Gutachten berücksichtigt. In Summe beträgt die Abwertung kumuliert über die letzten 3 Jahre aus diesem Effekt EUR 524,4 Mio. (BIG: EUR 441,5 Mio./ ARE: EUR 82,9 Mio.).

Diese Zahlen inkludieren die bereits auf Basis von Einzelgutachten ermittelte Abwertung im Jahr 2018 sowie 2019.

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

Die Wertschwankung in Höhe von TEUR 343.041,4 (Vorjahr: TEUR 427.932,6) beinhaltet Verluste aus Neubewertung in Höhe von TEUR -250.914,4 (Vorjahr: TEUR -272.309,8) und Gewinne aus Neubewertung in Höhe von TEUR 593.955,7 (Vorjahr: TEUR 700.242,5).

#### Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte

Im Jahr 2020 wurden 779 Struktureinheiten des BIG Konzerns durch externe Gutachter bewertet. Dies entspricht einem Fair-Value-Volumen von rund 51,6 % der IAS 40-Liegenschaften.

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

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

## Bewertungstechnik

Die Bewertungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erfolgt 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 Reinerträge. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens findet das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt vor allem durch Ansatz marktgerechter Ertragsverhältnisse (Nutzungsentgelte und Bewirtschaftungskosten) sowie im 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.

Bei unbebauten Grundstücken bzw. Grundstücken, welche eine unbedeutende, vernachlässigbare 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.

## Auswirkungen der COVID-19-Pandemie

Das Jahr 2020 war insbesondere von der COVID-19-Pandemie geprägt. Die tatsächlichen, langfristigen Auswirkungen dieser Pandemie auf die Immobilienmärkte sind derzeit unklar und kaum valide abschätzbar. Daher könnten die ermittelten Verkehrswerte mit höheren Unsicherheiten behaftet sein. Diese werden aktuell in Abstimmung mit dem operativen Asset Management unter der Annahme ermittelt, dass eventuelle negative Einflüsse aufgrund der COVID-19-Pandemie nur temporäre Auswirkungen und somit keinen nachhaltigen, wertrelevanten Einfluss auf den Großteil der Verkehrswerte haben werden.

Im Portfolio des BIG Konzerns befinden sich hauptsächlich Schul-, Universitäts- und Spezialimmobilien sowie Wohn- und Bürogebäude. Bei den Schulen, Universitäten und Spezialimmobilien wurden bislang noch keine Mietenreduktionen oder –stundungen durchgeführt. Ebenfalls gab es im Wohn- und Büroportfolio bislang keine nennenswerten Mietausfälle. Im Bereich des Einzelhandels, welcher rd. 1 % des Gesamtportfolios ausmacht, kam es vereinzelt zu Mietenreduktionen auf Basis der gesetzlichen Bestimmung im Zusammenhang mit dem Lockdown bzw. zu Mietstundungen, welche jedoch keinen nachhaltigen Effekt auf die Fair Values zum 31. Dezember 2020 ausgelöst haben. Lediglich zwei Mieterinnen, das Bundesministerium für Finanzen sowie das Bundesministerium für Inneres zahlen die Mieten unter Vorbehalt. Allerdings ist davon auszugehen, dass der Einbehalt der Mieten nicht schlagend wird, da es hierfür aktuell keinerlei rechtliche Grundlage gibt.

Bezogen auf das Portfolio des BIG Konzerns ist daher aus derzeitiger Sicht mit keinen größeren Abwertungen aufgrund der COVID-19-Pandemie zu rechnen. Im Rahmen der externen Bewertung wurden ebenfalls keine Anpassungen aufgrund der COVID-19-Pandemie vorgenommen. Die durch die Pandemie ausgelöste wirtschaftliche Rezession, anhaltend niedrige Zinsen, volatile Aktienmärkte und aufkommende Inflationsängste könnten mittelfristig die starke Nachfrage nach Immobilien am Investmentmarkt sogar weiter befeuern. Vor allem Bundesmieter bzw. bundesnahe und bonitätsstarke Mieter könnten sich am Markt als krisensichere und daher stark nachgefragte Mieter erweisen. Die tatsächlichen Auswirkungen, insbesondere die wirtschaftlichen Folgen, sind kaum prognostizierbar. Dennoch wird der Immobilienmarkt aktiv beobachtet. Zusätzlich finden laufend Abstimmungen mit dem Immobilienrisikomanagement sowie dem Asset Management statt, um gegebenenfalls kurzfristig nachhaltige Änderungen im Bewertungsergebnis berücksichtigen zu können.

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 31.12.2020 in TEUR	Inputfaktoren	MIN		MAX
Spezialimmobilien	1.213.633	Kapitalisierungszinssatz in %	3,6	bis	8,8
		Restnutzungsdauer in Jahren	10	bis	50
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,2	bis	14,3
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,2	bis	11,4
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	1,2	bis	22,5
Schulen	4.165.939	Kapitalisierungszinssatz in %	4	bis	7
		Restnutzungsdauer in Jahren	15	bis	57
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,7	bis	17,5
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,8	bis	16,3
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	1,2	bis	27,0
Universitäten	2.903.490	Kapitalisierungszinssatz in %	3,7	bis	6,9
		Restnutzungsdauer in Jahren	10	bis	60
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	2,0	bis	17,9
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	2,1	bis	16,9
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	2,0	bis	26,0
<b>Residualwertverfahren</b>					
Zusammengefasst: Segmente Spezialimmobilien, Schulen und Universitäten	1.989.709	Kapitalisierungszinssatz in %	3,7	bis	5,5
		Restnutzungsdauer in Jahren	35	bis	60
		Nachhaltige Miete EUR/m <sup>2</sup> p.m.	4,6	bis	16,4
<b>BIG Gesamt</b>	<b>10.272.771,7</b>				
<b>ARE Gesamt</b>	<b>2.810.110</b>				
<b>Konzern Projektgesellschaften Gesamt</b>	<b>713.412</b>				
<b>Konzern Gesamt</b>	<b>13.796.293</b>				

Die wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren im Segment ARE stellen sich nach Bundesländern 2020 wie folgt dar:

ARE Bundesland	Buchwert zum 31.12.2020 in TEUR	Inputfaktoren	MIN		MAX
Burgenland	40.874	Kapitalisierungszinssatz in %	5,2	bis	7,3
		Restnutzungsdauer in Jahren	14	bis	49
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,9	bis	9,2
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,9	bis	8,8
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	2,0	bis	18,0
Kärnten	101.959	Kapitalisierungszinssatz in %	4,6	bis	7,5
		Restnutzungsdauer in Jahren	20	bis	50
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	0,4	bis	8,5
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,9	bis	8,8
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	1,0	bis	22,2
Niederösterreich	147.946	Kapitalisierungszinssatz in %	4,6	bis	7,4
		Restnutzungsdauer in Jahren	15	bis	45
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,9	bis	10,2
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,9	bis	9,0
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	1,5	bis	21,5
Oberösterreich	114.467	Kapitalisierungszinssatz in %	4,6	bis	7,8
		Restnutzungsdauer in Jahren	10	bis	50
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,7	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	180.941	Kapitalisierungszinssatz in %	5	bis	7,8
		Restnutzungsdauer in Jahren	11	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	254.794	Kapitalisierungszinssatz in %	4,6	bis	7,4
		Restnutzungsdauer in Jahren	10	bis	54
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,4	bis	10,7
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,8	bis	9,9
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	1,2	bis	22,1
Tirol	176.673	Kapitalisierungszinssatz in %	4,2	bis	8,2
		Restnutzungsdauer in Jahren	20	bis	45
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	0,7	bis	10,3
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	2,0	bis	9,9
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	1,5	bis	24,9
Vorarlberg	57.327	Kapitalisierungszinssatz in %	3,3	bis	7,7
		Restnutzungsdauer in Jahren	15	bis	40
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,3	bis	10,1
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,6	bis	8,7
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	1,5	bis	22,8
Wien	1.588.985	Kapitalisierungszinssatz in %	2,7	bis	7,0
		Restnutzungsdauer in Jahren	20	bis	60
		IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	2,3	bis	15,7
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	2,6	bis	16,3
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	1,7	bis	24,9
<b>Residualwertverfahren</b>					
ARE	146.143	Kapitalisierungszinssatz in %	3,1	bis	5,5
		Restnutzungsdauer in Jahren	23	bis	57
		Nachhaltige Miete EUR/m <sup>2</sup> p.m.	6,3	bis	20,0
<b>ARE Gesamt</b>	<b>2.810.110</b>				

Für 2019 setzten sie sich wie folgt zusammen:

Segment	Buchwert zum 31.12.2019 in TEUR	Inputfaktoren	MIN		MAX
Spezialimmobilien	1.169.421	Kapitalisierungszinssatz in %	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	4.058.735	Kapitalisierungszinssatz in %	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	2.840.847	Kapitalisierungszinssatz in %	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
<b>Residualwertverfahren</b>					
Zusammengefasst: Segmente Spezialimmobilien, Schulen und Universitäten	1.515.156	Kapitalisierungszinssatz in %	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>				

ARE Bundesland	Buchwert zum 31.12.2019 in TEUR	Inputfaktoren	MIN		MAX
Burgenland	41.197	Kapitalisierungszinssatz in %	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	99.843	Kapitalisierungszinssatz in %	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	167.215	Kapitalisierungszinssatz in %	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	110.628	Kapitalisierungszinssatz in %	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	105.035	Kapitalisierungszinssatz in %	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	247.860	Kapitalisierungszinssatz in %	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	175.367	Kapitalisierungszinssatz in %	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	55.036	Kapitalisierungszinssatz in %	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	1.535.845	Kapitalisierungszinssatz in %	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>					
ARE	85.171	Kapitalisierungszinssatz in %	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>				

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 2020 in der ARE TEUR 2.810.109,7 und in der BIG TEUR 10.272.771,7.

Für die Ermittlung der Sensitivitäten wurden jeweils bei ARE und BIG die – nach Höhe ihres Fair Values – 10 größten Struktureinheiten ausgewählt, die ausschließlich Immobilien mit Alleineigentumsobjekten umfassen, auf welchen sich keine Immobilien befinden, die zum 31. Dezember 2020 als Anlage in Bau identifiziert wurden oder die als unbebautes Grundstück bewertet wurden. Das Fair Value-Volumen dieser ausgewählten Immobilien beträgt per 31. Dezember 2020 in der ARE TEUR 732.120 (rd. 26 % des gesamten Fair Values der gehaltenen Immobilien der ARE) und in der BIG TEUR 1.197.799 (rd. 12 % des gesamten Fair Values der gehaltenen Immobilien der BIG).

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

Änderung des nachhaltigen Jahresrohertrages in TEUR	-10%	Ausgangswert	+10%
ARE	2.582.004,5 -8,12%	2.810.109,7 100%	3.038.214,8 +8,12%
BIG	9.385.546,5 -8,64%	10.272.771,7 100%	11.159.996,8 +8,64%

Änderung des Kapitalisierungszinssatzes in TEUR	+50 Basispunkte	Ausgangswert	-50 Basispunkte
ARE	2.578.352,5 -8,25%	2.810.109,7 100%	3.077.585,1 +9,52%
BIG	9.456.098,4 -7,95%	10.272.771,7 100%	11.250.649,8 +9,52%

Änderung der Restnutzungsdauer in TEUR	-5 Jahre	Ausgangswert	+5 Jahre
ARE	2.777.140,0 -1,17%	2.810.109,7 100%	2.836.671,9 +0,95%
BIG	10.121.818,9 -1,47%	10.272.771,7 100%	10.389.198,4 +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 -8,64 % bis +9,52 % 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 2020 waren keine Sachanlagen sowie immateriellen Vermögenswerte als Sicherheiten für Verbindlichkeiten verpfändet.

Selbst genutzte Immobilien in TEUR	2020	2019
<b>Stand am 01.01.</b>	<b>45.716,9</b>	<b>46.724,4</b>
Zugang aus Erwerb Immobiliengesellschaft	0,0	0,0
Abschreibung	-1.007,5	-1.007,5
<b>Stand am 31.12.</b>	<b>44.709,4</b>	<b>45.716,9</b>
Anschaffungs- und Herstellungskosten	47.266,1	47.266,1
Kumulierte Abschreibung	-2.556,7	-1.549,2
<b>Stand am 31.12.</b>	<b>44.709,4</b>	<b>45.716,9</b>

Sonstige Sachanlagen in TEUR	2020	2019
<b>Stand am 31.12. Vorjahr</b>	<b>5.481,0</b>	<b>5.571,9</b>
Anpassungen aufgrund Erstanwendung IFRS 16	0,0	558,0
<b>Stand am 01.01.</b>	<b>5.481,0</b>	<b>6.129,9</b>
Zugänge	2.939,2	895,9
Abgänge	-0,5	-26,2
Abschreibung	-2.231,5	-1.518,6
<b>Stand am 31.12.</b>	<b>6.188,3</b>	<b>5.481,0</b>
Anschaffungs- und Herstellungskosten	19.445,0	18.375,1
Kumulierte Abschreibung	-13.256,7	-12.894,1
<b>Stand am 31.12.</b>	<b>6.188,3</b>	<b>5.481,0</b>

Immaterielle Vermögenswerte in TEUR	2020	2019
<b>Stand am 01.01.</b>	<b>1.200,2</b>	<b>1.038,2</b>
Zugänge	279,3	646,4
Abgänge	-34,3	0,0
Umbuchungen	30,0	0,0
Abschreibung	-512,1	-454,4
<b>Stand am 31.12.</b>	<b>963,1</b>	<b>1.230,2</b>
Anschaffungs- und Herstellungskosten	7.777,5	9.279,4
Kumulierte Abschreibung	-6.814,4	-8.049,2
<b>Stand am 31.12.</b>	<b>963,1</b>	<b>1.230,2</b>

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

in TEUR	2020	2019
Campus WU GmbH	406.504,7	419.503,5
FoDo Holding GmbH & Co KG	7.905,9	8.384,9
FJK 51 Projektentwicklungs GmbH & Co KG	7.259,2	7.236,9
Erdberger Lände 36-38 Projektentwicklung GmbH	1.370,6	6.843,6
Südstadt Immo Projektentwicklung GmbH & Co KG	5.066,1	3.714,8
Wien 3420 Aspern Development AG	4.902,7	2.823,8
SCHÖPF15A GmbH	253,4	2.282,8
BIG Liegenschaften Strasshof Verwertung und Entwicklungs GmbH	1.022,6	1.159,9
ERD38 TU GmbH	3.445,0	746,6
Kirchner Kaserne Projektentwicklungs GmbH	590,6	695,6
Wohnbau Eschenpark 1 GmbH	1.677,3	690,1
Perfekt A Wohnbau GmbH	0,0	594,9
NOE Central St. Pölten Verwertungs GmbH	390,2	397,8
Nuss Errichtung GmbH	35,8	241,5
SYMBIO B52 GmbH	221,0	194,6
Engerthstraße 187 Errichtungsges.m.b.H.	115,6	161,3
SYMBIOCITY GmbH	168,0	152,1
Kaarstraße 21 GmbH	0,0	134,2
Trillple Management GmbH	98,6	93,5
SYMBIO I GmbH	63,7	60,0
FoDo Management GmbH	26,3	24,7
WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H	535,6	23,8
Südstadtzentrum Immo Projektentwicklung GmbH	19,1	18,3
OIC - Open Innovation Center GmbH	17,5	17,5
ERD38 Beteiligungen GmbH	0,0	8,1
FJK 51 Projektentwicklungs GmbH	5,9	7,9
Schnirchgasse 9-9A GmbH & CoKG	0,0	0,0
WSB BF fünf Projektentwicklungs GmbH & Co KG	5.206,3	0,0
WSB BF neun-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG	2.642,6	0,0
Aspanggründe Beteiligungs GmbH	21,0	0,0
WSB BF zwei Projektentwicklungs GmbH & Co KG	6.576,3	0,0
Baubergerstrasse GmbH & Co. KG	30.870,0	0,0
WSB BF neun-Beta Projektentwicklungs GmbH & Co KG	2.916,9	0,0
WSB BF elf-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG	3.026,9	0,0
Baubergerstrasse Verwaltung GmbH	9,8	0,0
	<b>492.965,3</b>	<b>456.212,8</b>

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

in TEUR	2020	2019
Eigentumsanteil	51%	51%
Langfristige Vermögenswerte	494.200,0	499.400,0
Kurzfristige Vermögenswerte	5.836,2	4.824,7
Langfristige Schulden	-8.196,4	-6.961,9
Passive latente Steuer	-25.641,4	-24.093,8
Kurzfristige Schulden	-987,5	-1.200,8
<b>Nettovermögen</b>	<b>465.210,9</b>	<b>471.968,2</b>
<i>davon Anteil BIG (inkl. alinearer Zuschüsse)</i>	<i>406.504,7</i>	<i>419.503,5</i>
<i>davon Anteil WU</i>	<i>58.706,2</i>	<i>52.464,7</i>

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

in TEUR	2020	2019
Liquide Mittel	5.446,6	4.539,9
Kurzfristige finanzielle Schulden	0,0	0,0

Die Überleitung vom anteiligen Nettovermögen stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	2020	2019
<b>Anteil am Nettovermögen am 01.01.</b>	<b>419.503,5</b>	<b>429.390,8</b>
Gesamtergebnis, das dem Konzern zuzurechnen ist	287,2	3.269,3
Erhaltene Dividende	-3.733,5	-3.603,9
Abschichtung	-9.552,6	-9.552,6
<b>Anteil am Nettovermögen am 31.12.</b>	<b>406.504,7</b>	<b>419.503,5</b>

in TEUR	2020	2019
Umsatzerlöse	11.693,1	11.534,1
Periodenergebnis	563,1	6.410,3
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>563,1</b>	<b>6.410,3</b>

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

in TEUR	2020	2019
Neubewertungsergebnis	-5.200,0	1.771,9
Ertragsteuern	-1.547,6	-3.269,1

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

in TEUR	2020	2019
<b>Stand am 01.01.</b>	<b>456.212,8</b>	<b>472.615,4</b>
Zugang	32.887,3	3.903,8
Konsolidierungskreisänderung	20.406,4	-2.468,5
Direkte Anteilsverkäufe/Abschichtung	-9.560,2	-10.403,9
Veränderungen Kapital durch Dividenden	-7.792,9	-14.346,5
Veränderung Kapital durch Zuzahlungen	1.249,0	1.183,4
Anteil am Jahresergebnis	-437,1	9.547,4
Anteil am Jahresergebnis abgegrenzt	0,0	-3.818,4
<b>Stand am 31.12.</b>	<b>492.965,3</b>	<b>456.212,8</b>

Die im Geschäftsjahr 2018 im Rahmen der Verkäufe der Tochtergesellschaften der Erdberger Lände 36-38 Projektentwicklung GmbH gebildete Abgrenzung in Höhe von TEUR 3.818,4 wurde im Vorjahr ergebniswirksam aufgelöst.

## 8.4 Sonstige Vermögenswerte

in TEUR	2020	2019
Wertpapiere	874,7	875,3
Ausleihungen und sonstige langfristige Forderungen	44.510,5	27.000,1
Forderungen aus Finanzierungsleasing	74.253,4	76.400,3
Langfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	26.523,6	32.872,2
	<b>146.162,1</b>	<b>137.147,9</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 558,5 (Vorjahr: TEUR 602,8) 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 5.612,8 (Vorjahr: TEUR 2.429,2) nachrangig. Der Buchwert der ausgewiesenen Wertpapiere, Ausleihungen und Forderungen repräsentiert das maximale Kreditrisiko zum Bilanzstichtag.

Zum Stichtag des Geschäftsjahres 2020 und des Vorjahres waren keine sonstigen finanziellen Vermögenswerte als Sicherheiten für Verbindlichkeiten verpfändet.

## 8.5 Vorräte

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

Vorräte Immobilien in TEUR	2020	2019
<b>Stand am 01.01.</b>	<b>117.295,7</b>	<b>98.027,6</b>
Abgang/Zugang aus Änderung des Konsolidierungskreises	-13.112,9	0,0
Umgliederung von IAS 40 zu IAS 2	1.105,5	6.358,0
Abwertung	-178,1	-354,7
Bestandsveränderung	62.565,0	13.264,7
<b>Stand am 31.12.</b>	<b>167.675,2</b>	<b>117.295,7</b>

Für TEUR 114.962,5 (Vorjahr: TEUR 106.386,3) der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien wird eine Realisierung nach mehr als 12 Monaten erwartet.

Es wurden TEUR 1.754,6 (Vorjahr: TEUR 1.383,9) an Fremdkapitalkosten mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 2,64 % (Vorjahr: 2,88 %) bei zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien auf die Herstellungskosten aktiviert.

Vorräte Mieterinvestitionen in TEUR	2020	2019
<b>Stand am 01.01.</b>	<b>45.399,4</b>	<b>50.206,1</b>
Bestandsveränderung	-38.500,7	-4.806,7
<b>Stand am 31.12.</b>	<b>6.898,7</b>	<b>45.399,4</b>

## 8.6 Forderungen und sonstige Vermögenswerte

in TEUR	2020	2019
Forderungen aus Finanzierungsleasing	2.922,0	2.754,5
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	28.180,5	30.322,7
Vertragsvermögenswerte	18.671,9	11.132,0
Ausleihungen, Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	16.373,2	25.104,4
	<b>66.147,7</b>	<b>69.313,7</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 23.866,3 (Vorjahr: TEUR 25.721,0).

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:

in TEUR	2020	2019
<b>Stand am 01.01.</b>	<b>712,9</b>	<b>667,6</b>
Zuführungen	456,6	91,6
Verbrauch	-36,3	-50,6
Auflösungen	-40,2	-72,0
Nettoneubewertung der Wertberichtigungen	1.268,9	76,3
<b>Stand am 31.12.</b>	<b>2.361,9</b>	<b>712,9</b>

Die Aufwendungen für die vollständige Ausbuchung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betragen im Geschäftsjahr 2020 TEUR 122,8 (Vorjahr: TEUR 86,2).

Die Einzelwertberichtigungen in Höhe von TEUR 606,7 (Vorjahr TEUR: 226,6) 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 5,2 % 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 2020 und 2019.

Republik Österreich	Bruttobuchwert	Ausfallwahrscheinlichkeit	Verlustquote	Wertberichtigung	Beeinträchtigte Bonität
in TEUR	31.12.2020			31.12.2020	
Aktuell nicht fällig	149.542,2	0%	100%	0,00	Nein
1–30 Tage überfällig	345,3	0%	100%	0,00	Nein
31–60 Tage überfällig	105,7	0%	100%	0,00	Nein
61–90 Tage überfällig	4.052,3	0%	100%	0,00	Nein
Über 90 Tage überfällig	94,5	0%	100%	0,00	Nein
Über 180 Tage überfällig	450,9	0%	100%	0,00	Nein

Mietforderungen Dritte	Bruttobuchwert	Ausfallwahrscheinlichkeit	Verlustquote	Wertberichtigung	Beeinträchtigte Bonität
in TEUR	31.12.2020			31.12.2020	
Aktuell nicht fällig	502,1	5,2%	100%	26,1	Nein
1–30 Tage überfällig	1.601,5	5,2%	100%	83,3	Nein
31–60 Tage überfällig	196,9	5,2%	100%	10,2	Nein
61–90 Tage überfällig	52,1	5,2%	100%	2,7	Nein
Über 90 Tage überfällig	231,9	5,2%	100%	12,1	Nein
Über 180 Tage überfällig	1.198,9	100,0%	100%	1.198,9	Nein

Verkaufsforderungen Dritte	Bruttobuchwert	Ausfallwahrscheinlichkeit	Verlustquote	Wertberichtigung	Beeinträchtigte Bonität
in TEUR	31.12.2020			31.12.2020	
Aktuell nicht fällig	18.151,2	0,0%	100%	0,00	Nein
1–30 Tage überfällig	0,0	0,0%	100%	0,00	Nein
31–60 Tage überfällig	0,0	0,0%	100%	0,00	Nein
61–90 Tage überfällig	0,0	0,0%	100%	0,00	Nein
Über 90 Tage überfällig	0,0	0,0%	100%	0,00	Nein

Sonstige Forderungen Dritte	Bruttobuchwert 31.12.2020	Ausfallwahrscheinlichkeit	Verlustquote	Wertberichtigung 31.12.2020	Beeinträchtigte Bonität
in TEUR					
Aktuell nicht fällig	8.086,7	5,2%	100%	420,5	Nein
1–30 Tage überfällig	0,0	5,2%	100%	0,0	Nein
31–60 Tage überfällig	0,0	5,2%	100%	0,0	Nein
61–90 Tage überfällig	0,0	5,2%	100%	0,0	Nein
Über 90 Tage überfällig	0,0	5,2%	100%	0,0	Nein

Republik Österreich	Bruttobuchwert 31.12.2019	Ausfallwahrscheinlichkeit	Verlustquote	Wertberichtigung 31.12.2019	Beeinträchtigte Bonität
in TEUR					
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

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

Verkaufsforderungen Dritte	Bruttobuchwert 31.12.2019	Ausfallwahrscheinlichkeit	Verlustquote	Wertberichtigung 31.12.2019	Beeinträchtigte Bonität
in TEUR					
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

Sonstige Forderungen Dritte	Bruttobuchwert 31.12.2019	Ausfallwahrscheinlichkeit	Verlustquote	Wertberichtigung 31.12.2019	Beeinträchtigte Bonität
in TEUR					
Aktuell nicht fällig	996,6	5,8%	100%	57,8	Nein
1–30 Tage überfällig	1,0	5,8%	100%	0,1	Nein
31–60 Tage überfällig	0,0	5,8%	100%	0,0	Nein
61–90 Tage überfällig	0,0	5,8%	100%	0,0	Nein
Über 90 Tage überfällig	0,0	5,8%	100%	0,0	Nein

## 8.7 Liquide Mittel

in TEUR	2020	2019
Guthaben bei Kreditinstituten	74.203,9	41.487,6
Kassenbestand	5,5	6,5
	<b>74.209,4</b>	<b>41.494,1</b>

Im Guthaben bei Kreditinstituten sind Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 5,5 (Vorjahr: TEUR 4,6) 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 detaillierter Angaben wird auf Punkt 5.11 verwiesen.

Die Geschäftsleitung schlägt vor, eine Dividende in Höhe von EUR 233,1 Mio. zu beschließen. Davon soll ein Betrag in Höhe von EUR 230,0 Mio. an den Eigentümer ausbezahlt werden. Die restliche Dividende soll im Rahmen des Sonderprogrammes 2014 in Höhe von EUR 3,1 Mio. mit Forderungen gegengerechnet werden. Es wird vorgeschlagen, von dem verbleibenden Bilanzgewinn 2020 EUR 23,1 Mio. in die freie Rücklage umzubuchen und EUR 20,0 Mio. auf neue Rechnung vorzutragen. Dieser Gewinnverwendungsvorschlag muss noch durch den Aufsichtsrat geprüft und von der Generalversammlung beschlossen werden, sodass der endgültige Beschluss von diesem Vorschlag abweichen kann.

### Nicht beherrschende Anteile

Die nachstehende Tabelle zeigt Informationen zur Kolin-gasse 14-16 Liegenschaftsverwaltung GmbH mit nicht beherrschenden Anteilen vor konzerninternen Eliminierungen. Im Mai 2020 wurden 45 % der Anteile verkauft. Dementsprechend gelten die nachstehenden Informationen für den Zeitraum 1. Juni 2020 bis 31. Dezember 2020.

<b>Kolingasse 14-16 Liegenschaftsverwaltung GmbH in TEUR</b>	
<b>Prozentsatz nicht beherrschende Anteile</b>	<b>45%</b>
Langfristige Vermögenswerte	95.223,0
Kurzfristige Vermögenswerte	1.480,4
Langfristige Schulden	-73.469,9
Kurzfristige Schulden	-6.079,1
<b>Nettovermögen</b>	<b>17.154,4</b>
Nettovermögen der nicht beherrschenden Anteile	7.719,5
Umsatzerlöse	2.626,4
Gewinn	6.770,7
Sonstiges Ergebnis	0,0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>6.770,7</b>
Nicht beherrschenden Anteilen zugeordneter Gewinn	3.046,8
Nicht beherrschenden Anteilen zugeordnetes sonstiges Ergebnis	0,0
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	2.696,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	3.559,6
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (Dividenden an nicht beherrschende Anteile: TEUR 0,0)	-4.943,5
<b>Nettoerhöhung (Nettoabnahme) der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>	<b>1.312,2</b>

### Kapitalmanagement

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

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

Bei der Gestaltung der Kapitalstruktur wird auf den Einsatz von mit Immobilien unbesichertem Fremdkapital geachtet. Der Einsatz von mit Immobilien besichertem Fremdkapital erfolgt nur auf der Ebene von Projektgesellschaften, die nicht zur Gänze im Konzerneigentum stehen. Unverändert zu den Vorjahren stellt auch eine solide Eigenkapitalquote ein wesentliches Ziel dar. Mit einer Eigenkapitalquote von 54,3 % bleiben die notwendigen Voraussetzungen erhalten, um weiterhin den Zugang zu Fremdmitteln zu günstigen Konditionen durch die zweithöchste Bonitätsstufe Aa1 zu sichern. In der Eigenkapitalquote ist die an die Republik im Falle einer Veräußerung von Immobilien zu bezahlende Nachbesserung, die als Dividende zu klassifizieren wäre, enthalten (siehe auch Punkt 5.11).

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

## 8.9 Personalrückstellungen

Die langfristigen Personalrückstellungen betreffen den Barwert der Verpflichtungen für:

in TEUR	2020	2019
Abfertigungsverpflichtungen	7.820,1	7.741,0
Pensionszahlungsverpflichtungen	1.027,6	1.063,3
Jubiläumsgeldverpflichtungen	4.693,1	4.645,9
	<b>13.540,8</b>	<b>13.450,2</b>

Noch nicht konsumierte Urlaube per 31. Dezember 2020 in Höhe von TEUR 5.263,9 (Vorjahr: TEUR 4.542,8) 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 0,72 % (Vorjahr: 0,85 %), 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 0,0 % und 5,0 % (Vorjahr: 1,0 % bis 5,0 %). Hinsichtlich der Sterbewahrscheinlichkeit kommen die Berechnungstabellen AVÖ 2018-P zur Anwendung.

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

in TEUR	2020	2019
<b>Barwert der Abfertigungsverpflichtungen am 01.01.</b>	<b>7.741,0</b>	<b>7.060,4</b>
Zinsaufwand	62,4	118,1
Dienstzeitaufwand	234,0	226,1
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	151,0	792,3
Abfertigungszahlungen	-368,3	-455,9
<b>Barwert der Abfertigungsverpflichtungen am 31.12.</b>	<b>7.820,1</b>	<b>7.741,0</b>

Am 31. Dezember 2020 lag die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Verpflichtung bei 10,0 Jahren (Vorjahr: 10,5 Jahre).

Die erwarteten künftigen Auszahlungen aus dem Plan für das Geschäftsjahr 2021 betragen TEUR 119,8 (Vorjahr: TEUR 48,1).

### Rückstellungen für Pensionen

Die Rückstellungen für Pensionen werden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren auf Basis eines Zinssatzes von 0,72 % (Vorjahr: 0,85 %) unter Zugrundelegung der Berechnungstabellen von Pagler & Pagler berechnet. Die erwarteten Pensionssteigerungen wurden mit 2,0 % (Vorjahr: 2,0 %) angenommen.

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

in TEUR	2020	2019
<b>Barwert der Pensionsverpflichtungen am 01.01.</b>	<b>1.063,3</b>	<b>1.023,4</b>
Zinsaufwand	8,8	17,3
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	22,6	88,6
Pensionszahlungen	-67,0	-66,0
<b>Barwert der Pensionsverpflichtungen am 31.12.</b>	<b>1.027,6</b>	<b>1.063,3</b>

Am 31. Dezember 2020 lag die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Verpflichtung bei 9,1 Jahren (Vorjahr: 9,4 Jahre).

Die erwarteten künftigen Auszahlungen aus dem Plan für das Geschäftsjahr 2021 betragen TEUR 67,3 (Vorjahr: TEUR 68,0).

### 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 0,72 % (Vorjahr: 0,85 %), 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 0,0 und 5,0 % (Vorjahr: 1,0 bis 5,0 %).

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

in TEUR	2020	2019
<b>Barwert der Jubiläumsgeldverpflichtungen am 01.01.</b>	<b>4.645,9</b>	<b>4.476,0</b>
Zinsaufwand	36,3	70,4
Dienstzeitaufwand	296,4	265,5
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	36,7	195,0
Jubiläumsgeldzahlungen	-322,1	-360,9
<b>Barwert der Jubiläumsgeldverpflichtungen am 31.12.</b>	<b>4.693,1</b>	<b>4.645,9</b>

## Sensitivitätsanalyse

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

Rückstellungen für Abfertigungen in TEUR	2020		2019	
	Erhöhung	Minderung	Erhöhung	Minderung
Abzinsungssatz (1 % Veränderung)	-758	878	-875	1.016
Zukünftige Lohn- oder Gehaltssteigerungen (1 % Veränderung)	825	-766	857	-797

Rückstellungen für Pensionen in TEUR	2020		2019	
	Erhöhung	Minderung	Erhöhung	Minderung
Abzinsungssatz (1 % Veränderung)	-86	100	-92	107
Zukünftige Pensionserhöhungen (1 % Veränderung)	95	-90	98	-98

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

## Personalarückstellungen (kurzfristig)

in TEUR	Buchwert 01.01.2020	Verwendung	Auflösung	Dotierung	Buchwert 31.12.2020
Nicht konsumierte Urlaube	4.542,8	0,0	0,0	721,1	5.263,9
Prämien	3.168,1	-2.907,1	-261,0	3.529,7	3.529,7
Gutstunden	653,9	-274,9	0,0	0,0	378,9
Sozialfonds	30,0	0,0	0,0	0,0	30,0
Rückstellung für Sonderzahlungen	0,0	0,0	0,0	83,6	83,6
	<b>8.394,8</b>	<b>-3.182,1</b>	<b>-261,0</b>	<b>4.334,4</b>	<b>9.286,1</b>

## 8.10 Sonstige Rückstellungen

in TEUR	Buchwert 31.12.2019	Verwendung	Auflösung erfolgs- wirksam	Auflösung erfolgs- neutral	Dotierung	Buchwert 31.12.2020	Davon	
							kurzfristig	langfristig
Ausstehende Rechnungen	199.053,1	-145.614,5	-3.624,3	-43.684,1	213.923,3	220.053,5	211.837,7	8.215,8
Drohverluste	39.435,0	-117,4	-6.486,5	0,0	12.014,0	44.845,0	0,0	44.845,0
Bilanz- und Prüfungskosten	340,6	-329,8	0,0	0,0	217,8	228,6	228,6	0,0
Rechts- und Beratungsaufwand	774,3	-146,4	-424,4	0,0	264,6	468,1	468,1	0,0
Mietgutschriften	8.684,9	-2.818,4	-883,0	0,0	3.047,5	8.031,0	8.031,0	0,0
Dekontaminierung	540,0	-380,6	0,0	0,0	0,0	159,4	159,4	0,0
Aufschließungskosten	1.879,2	-188,9	0,0	0,0	0,0	1.690,3	1.690,3	0,0
Sonstige	2.941,4	-2.070,3	-425,9	-122,6	1.913,4	2.235,9	2.235,9	0,0
	<b>253.648,5</b>	<b>-151.666,2</b>	<b>-11.844,2</b>	<b>-43.806,7</b>	<b>231.380,5</b>	<b>277.711,9</b>	<b>224.651,0</b>	<b>53.060,9</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 8.796,2 (Vorjahr: TEUR 5.806,0) betrifft mit TEUR 8.780,3 (Vorjahr: TEUR 5.674,7) die Ertragsteuern des laufenden Berichtsjahres.

## 8.12 Finanzverbindlichkeiten

31.12.2020 in TEUR	Laufzeit			Summe Buchwert
	Bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	Über 5 Jahre	
Anleihen	47.434,6	105.338,9	1.332.336,6	1.485.110,1
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	0,0	18.240,0	768.539,0	786.779,0
Bankverbindlichkeiten und ähnliche Finanzierungen	792.115,0	412.867,6	483.008,8	1.687.991,4
Leasingverbindlichkeiten	5.772,6	18.885,7	305.574,7	330.233,0
	<b>845.322,2</b>	<b>555.332,3</b>	<b>2.889.459,1</b>	<b>4.290.113,6</b>

  

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>

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.

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

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

Währung	Nominale in TEUR	Laufzeit	Nominalzinssatz	Effektivzinssatz
EUR	250.000	2019-2047	1,50%	0,72%*
EUR	120.000	2019-2029	0,50%	0,24%
EUR	130.000	2019-2028	0,75%	-0,10%
EUR	100.000	2020-2023	0,00%	-0,21%
EUR	100.000	2020-2051	0,75%	0,41%
	<b>700.000</b>			

\* durchschnittliche Effektivverzinsung

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

Währung	Nominale in TEUR	Laufzeit	Nominalzinssatz	Effektivzinssatz
EUR	53.000	2020-2021	0,00%	0,00%

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

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

Im Geschäftsjahr 2020 sowie im Vorjahr wurden keine Anleihen emittiert.

Im Rahmen der Portfoliofinanzierung hat die BIG im Geschäftsjahr 2020 auslaufende Anleihen über JPY 5 Mrd. (Fixzinssatz 1,775 %) zurückgezahlt. Aufgrund der Absicherung ergab sich dadurch keine Ergebnisauswirkung.

Weiters wurde eine weitere auslaufende Anleihe über EUR 32,5 Mio. (variable Verzinsung) sowie ein variabel verzinsten Kredit mit einem Nominale von TEUR 47 im Geschäftsjahr 2020 zurückgezahlt.

Alle anderen Verpflichtungen aus Darlehensfinanzierungen wurden termingerecht rückgeführt.

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

**2020**

**Anleihen (kein Hedge Accounting)**

Nominale in TEUR	Wäh- rung	LZ-Beginn	LZ-Ende	Zinssatz	Buchwert in TEUR	Zeitwert in TEUR	Zins- und Tilgungszahlungen			
							< 12 Monate	< 2 Jahre	< 5 Jahre	> 5 Jahre
50.000	EUR	01.04.2010	01.04.2030	4,33	49.940	70.167	2.165	2.165	6.495	60.825
50.000	EUR	14.12.2011	14.12.2026	4,11	50.000	62.533	2.055	2.055	6.165	52.055
21.000	EUR	03.06.2011	03.06.2031	4,45	20.936	30.418	935	935	2.804	26.607
9.000	EUR	25.05.2011	25.05.2026	4,35	8.988	11.327	392	392	1.175	9.392
150.000	EUR	27.10.2011	27.10.2031	4,00	149.675	184.545	6.000	6.000	18.000	186.000
50.000	EUR	26.01.2012	26.01.2032	4,07	49.888	71.913	2.035	2.035	6.105	64.245
20.000	EUR	18.05.2011	18.05.2026	4,55	19.989	25.407	909	909	2.727	20.909
150.000	EUR	18.01.2012	18.01.2027	4,05	149.799	193.462	6.075	6.075	18.225	162.150
100.000	EUR	19.01.2012	19.01.2032	4,07	99.777	143.845	4.070	4.070	12.210	128.490
200.000	EUR	05.09.2012	05.09.2042	3,89	199.422	338.919	7.780	7.780	23.340	332.260
250.000	EUR	06.05.2016	06.05.2036	1,71	249.232	297.140	4.263	4.263	12.788	296.888
100.000	EUR	03.07.2017	13.01.2033	1,46	99.690	113.690	1.461	1.461	4.383	111.688

**2020**

**Anleihen (Hedge Accounting)**

Nominale in TEUR	Wäh- rung	Ab- sicherung*	LZ-Beginn	LZ-Ende	Zinssatz nach Sicherung	Buchwert in TEUR	Zeitwert in TEUR	Zins- und Tilgungszahlungen			
								< 12 Monate	< 2 Jahre	< 5 Jahre	> 5 Jahre
46.288	CHF	CFH/FVH	23.05.2007	23.05.2033	4,57	46.266	65.139	1.460	1.460	4.381	57.971
138.863	CHF	CFH/FVH	01.09.2006	01.09.2031	4,48	138.736	187.486	4.353	4.353	13.060	164.983
50.000	EUR	CFH/FVH	10.02.2010	10.02.2025	4,38	49.999	50.320	55	51	50.114	0
47.435	JPY	CFH	10.02.2006	10.02.2021	3,82	47.435	48.317	48.331	0	0	0
55.340	JPY	CFH/FVH	15.03.2007	16.03.2022	4,35	55.340	57.549	1.143	56.483	0	0

**2020**

**Kredite (kein Hedge Accounting)**

Nominale in TEUR	Wäh- rung	LZ-Beginn	LZ-Ende	Zinssatz	Buchwert in TEUR	Zeitwert in TEUR	Zins- und Tilgungszahlungen			
							< 12 Monate	< 2 Jahre	< 5 Jahre	> 5 Jahre
1.603.983	EUR	2001	2051	var/fix	1.670.734	1.967.736	162.264	105.420	412.996	1.274.476

**2020**

**Kredite (Hedge Accounting)**

Nominale in TEUR	Wäh- rung	Ab- sicherung*	LZ-Beginn	LZ-Ende	Zinssatz nach Sicherung	Buchwert in TEUR	Zeitwert in TEUR	Zins- und Tilgungszahlungen			
								< 12 Monate	< 2 Jahre	< 5 Jahre	> 5 Jahre
66.372	EUR	CFH	2011	2038	fix	66.038	71.661	2.740	2.823	9.134	54.725

\* CFH = Cashflow Hedge, FVH = Fair Value Hedge

**2019**

**Anleihen (kein Hedge Accounting)**

Nominale in TEUR	Wäh- rung	LZ-Beginn	LZ-Ende	Zinssatz	Buchwert in TEUR	Zeitwert in TEUR	Zins- und Tilgungszahlungen			
							< 12 Monate	< 2 Jahre	< 5 Jahre	> 5 Jahre
50.000	EUR	01.04.2010	01.04.2030	4,33	49.933	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

**2019**

**Anleihen (Hedge Accounting)**

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

**2019**

**Kredite (kein Hedge Accounting)**

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

**2019**

**Kredite (Hedge Accounting)**

Nominale in TEUR	Wäh- rung	Ab- sicherung*	LZ-Beginn	LZ-Ende	Zinssatz nach Sicherung	Buchwert in TEUR	Zeitwert in TEUR	Zins- und Tilgungszahlungen			
								< 12 Monate	< 2 Jahre	< 5 Jahre	> 5 Jahre
68.743	EUR	CFH	2010	2038	fix	68.378	74.458	2.790	2.850	9.159	58.774

\* CFH = Cashflow Hedge, FVH = Fair Value Hedge

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

Marktpreisänderungsrisiken entstehen bei den Fremdfinanzierungen. Die fix verzinslichen Finanzierungen unterliegen grundsätzlich in Abhängigkeit vom Zinsniveau einem Barwertänderungsrisiko und betreffen den beizulegenden Zeitwert des Finanzinstruments. Ungünstige Zinsentwicklungen haben bei variablen Finanzierungen einen negativen Effekt auf die Höhe der zukünftigen 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 2020 und 2019 wie folgt dar:

in TEUR	Verbindlichkeiten					Eigenkapital				Gesamt
	Anhangsan-gabe	Anleihen	Bankkredite und ähnliche Finanzierungen	Leasingverbindlichkeiten	Derivate	Nennkapital	Sonstige Rücklagen	Gewinnrücklage	nicht beherrschende Anteile	
<b>Bilanz am 01.01.2020</b>		1.561.315,4	2.191.423,8	130.270,5	-51.887,5	226.000,0	-15.576,8	7.316.512,5	0,0	11.358.057,9
Veränderung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten										
Rückzahlung von Anleihen	8.12	-73.236,5								-73.236,5
Auszahlung Derivat (Hedge)					4.236,5					4.236,5
Rückzahlung von Bankkrediten und ähnlichen Finanzierungen	8.12		-3.137.292,5							-3.137.292,5
Aufnahme von Bankkrediten und ähnlichen Finanzierungen	8.12		3.418.235,2							3.418.235,2
Rückzahlung von Leasingverbindlichkeiten	9.1			-6.121,8						-6.121,8
Gezahlte Dividende	8.8							-200.000,0		-200.000,0
Auszahlungen für Nachbesserung	8.8							-3.336,0		-3.336,0
<b>Gesamtveränderung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten</b>		<b>-73.236,5</b>	<b>280.942,7</b>	<b>-6.121,8</b>	<b>4.236,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-203.336,0</b>	<b>0,0</b>	<b>2.484,8</b>
Veränderungen aufgrund der Übernahme oder dem Verlust der Beherrschung über Tochterunternehmen			1.539,7					554,1	4.672,7	6.766,5
Auswirkung von Wechselkursänderungen		-3.215,9								-3.215,9
Veränderung beizulegender Zeitwerte					3.937,9					3.937,9
Summe sonstige Veränderungen bezogen auf Eigenkapital					2.836,8		-2.257,8	761.352,5	3.046,8	764.978,3
Unbare Veränderungen in der Gewinnrücklage								-6.525,0		-6.525,0
Sonstige unbare Veränderungen		247,1	864,2	206.084,3						207.195,7
<b>Bilanz am 31.12.2020</b>		<b>1.485.110,1</b>	<b>2.474.770,4</b>	<b>330.233,0</b>	<b>-40.876,4</b>	<b>226.000,0</b>	<b>-17.834,6</b>	<b>7.868.558,2</b>	<b>7.719,5</b>	<b>12.333.680,3</b>
<i>Zinsaufwendungen</i>		41.811,0	38.775,8	4.984,5	6.374,9					91.946,2
<i>Gezahlte Zinsen</i>		-40.963,0	-37.354,4	-2.437,7	-6.283,3					-87.038,4

in TEUR	Anhangsan-gabe	Verbindlichkeiten				Eigenkapital				Gesamt
		Anleihen	Bankkredite und ähnliche Finanzierungen	Leasingverbindlichkeiten	Derivate	Nennkapital	Sonstige Rücklagen	Gewinnrücklage	nicht beherrschende Anteile	
<b>Bilanz am 01.01.2019</b>		2.132.655,6	1.506.931,9	0,0	-142.984,9	226.000,0	-13.973,3	6.821.707,6	0,0	10.530.336,9
Anpassungen Erstanwendung IFRS 16				129.745,4				738,7		130.484,1
<b>Angepasste Bilanz am 01.01.2019</b>		2.132.655,6	1.506.931,9	129.745,4	-142.984,9	226.000,0	-13.973,3	6.822.446,3	0,0	10.660.821,0
Veränderung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten										
Rückzahlung von Anleihen	8.12	-588.234,0								-588.234,0
Auszahlung Derivat (Hedge)				109.234,0						109.234,0
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>0,0</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 beizulegender Zeitwerte					-19.393,7					-19.393,7
Summe sonstige Veränderungen bezogen auf Eigenkapital					1.257,1		-1.603,5	795.593,8		795.247,4
Unbare Veränderungen in der Gewinnrücklage								-98.235,5		-98.235,5
Sonstige unbare Veränderungen		65,6	-1.333,3	5.799,8						4.532,2
<b>Bilanz am 31.12.2019</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>0,0</b>	<b>11.358.057,9</b>
Zinsaufwendungen		50.579,6	33.111,7	2.453,5	6.355,8					92.500,6
Gezahlte Zinsen		-51.613,2	-35.164,5	-2.453,5	-6.493,9					-95.725,1

## 8.13 Ertragsteuern

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

in TEUR	2020	2019
Körperschaftsteuer (aktuelles Jahr)	-106.411,4	-103.459,0
Körperschaftsteuer (Vorjahre)	-14,7	1.622,7
Veränderung der latenten Steuern	-137.163,7	-157.009,7
	<b>-243.589,8</b>	<b>-258.846,0</b>

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

in TEUR	2020	2019
Ergebnis vor Steuern	1.002.653,2	1.054.439,8
Erwartete Steuerbelastung (25%)	-250.663,3	-263.609,9
Überleitungseffekte aus at Equity	528,2	2.241,1
Verlustanteil WU	1.019,9	849,2
Steuerertrag/-aufwand Vorjahre	-14,7	1.622,7
Nachbesserungsaufwand	1.820,4	1.197,7
Konsolidierungseffekte	3.409,9	-359,0
Nicht angesetzte/verwertete Verlustvorträge	-209,7	-392,3
Sonstige	519,5	-395,5
<b>Effektive Steuerbelastung</b>	<b>-243.589,8</b>	<b>-258.846,0</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	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0,0	0,0	1.676.065,7	1.514.817,0	1.676.065,7	1.514.817,0
Vorräte	-1.714,4	-1.865,2	0,0	0,0	-1.714,4	-1.865,2
Finanzvermögen	-45,2	-1,7	35.773,5	31.209,5	35.728,3	31.207,8
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	-438,7	0,0	21.674,3	4.170,2	21.235,6	4.170,2
Zeitwertbewertung Derivate	-8.713,5	-8.491,4	18.932,6	21.463,3	10.219,1	12.971,9
Personalarückstellung	-1.696,8	-1.712,0	0,0	0,0	-1.696,8	-1.712,0
Sonstige Rückstellungen	-3.125,9	-3.112,3	141.976,8	137.737,9	138.850,9	134.625,5
Langfristige Verbindlichkeiten	-119.037,6	-69.346,1	17.962,2	16.333,0	-101.075,3	-53.013,2
<b>Aktive / Passive latente Steuer (brutto)</b>	<b>-134.771,9</b>	<b>-84.528,8</b>	<b>1.912.385,1</b>	<b>1.725.730,9</b>	<b>1.777.613,2</b>	<b>1.641.202,1</b>
<b>Passive latente Steuer (netto)</b>					<b>1.777.613,2</b>	<b>1.641.202,1</b>

Am 31. Dezember 2020 bestanden im Wesentlichen temporäre Differenzen in Höhe von EUR 1.000,1 Mio. im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen. Daraus ergibt sich eine latente Steuerschuld in Höhe von EUR 250 Mio., die gemäß IAS 12.39 nicht angesetzt wurde. Die Bestimmung wurde für Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen mit Ausnahme der Campus WU GmbH analog angewendet, da nur die Gewinnausschüttungen nicht beeinflusst werden können, die jedoch steuerfrei sind.

Die Veränderung der Bilanzposten ist wie folgt:

in TEUR	2020	2019
<b>Latente Steuern am 31.12. Vorjahr</b>	<b>1.641.202,1</b>	<b>1.484.088,1</b>
Änderung aufgrund erstmaliger Anwendung IFRS 16	0,0	246,3
<b>Angepasste latente Steuer am 01.01.</b>	<b>1.641.202,1</b>	<b>1.484.334,4</b>
Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung	-752,6	-534,5
Konsolidierungskreisänderung	0,0	392,4
Erfolgswirksam erfasste Veränderung	137.163,7	157.009,7
<b>Latente Steuern am 31.12.</b>	<b>1.777.613,2</b>	<b>1.641.202,1</b>

In Summe wurden folgende latente Steuern im sonstigen Ergebnis erfasst:

in TEUR	2020	2019
Neubewertung IAS 19	-43,4	-220,2
Marktbewertung von Cashflow Hedges	-709,2	-314,3
<b>Veränderung latente Steuern im sonstigen Ergebnis</b>	<b>-752,6</b>	<b>-534,5</b>

## 8.14 Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

<b>31.12.2020</b>	<b>Bis 1 Jahr</b>	<b>1 bis 5 Jahre</b>	<b>Länger als 5 Jahre</b>	<b>Summe</b>
<b>in TEUR</b>				
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3.711,1		3.711,1
Summe sonstige Verbindlichkeiten und PRA		16.067,2		16.067,2
<b>Summe langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>19.778,3</b>		<b>19.778,3</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	229.834,3			229.834,3
Summe sonstige Verbindlichkeiten und PRA	131.971,7			131.971,7
<b>Summe kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>361.806,0</b>			<b>361.806,0</b>
<b>31.12.2019</b>	<b>Bis 1 Jahr</b>	<b>1 bis 5 Jahre</b>	<b>Länger als 5 Jahre</b>	<b>Summe</b>
<b>in TEUR</b>				
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.990,9		2.990,9
Summe sonstige Verbindlichkeiten und PRA		924,0		924,0
<b>Summe langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>3.915,0</b>		<b>3.915,0</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	326.550,2			326.550,2
Summe sonstige Verbindlichkeiten und PRA	104.583,6			104.583,6
<b>Summe kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>431.133,8</b>			<b>431.133,8</b>

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind erhaltene Anzahlungen in Höhe von TEUR 202.630,6 (Vorjahr: TEUR 295.439,5) enthalten.

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen vor allem mit TEUR 43.409,2 (Vorjahr: TEUR 42.159,4) Zinsabgrenzungen von Finanzinstrumenten, mit TEUR 764,4 (Vorjahr: TEUR 1.242,5) Verbindlichkeiten gegenüber der Republik Österreich, mit TEUR 13.891,2 (Vorjahr: TEUR 11.647,2) Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt, mit TEUR 18.590,1 (Vorjahr: TEUR 14.644,4) Verbindlichkeiten aus der Nachbesserung und mit TEUR 15.363,7 (Vorjahr: TEUR 0,0) Verbindlichkeiten in Zusammenhang mit dem Kauf von Gemeinschaftsunternehmen.

## 9. Sonstige Angaben

### 9.1 Leasingverhältnisse als Leasingnehmer

Der Konzern hat für einige der Liegenschaften, auf denen Immobilien, die als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien gemäß IAS 40 klassifiziert sind, Baurechtsverträge mit den Eigentümern der Liegenschaften geschlossen und diese als Nutzungsrechte gemäß IFRS 16 eingestuft. Diese Baurechtsverträge weisen langfristige Laufzeiten zwischen 7 und 99 Jahren auf und haben in der Regel keine Verlängerungsoption. Die Mietzahlungen sind indexgebunden und weisen keine sonstigen variablen Bestandteile auf. Bei einigen dieser Liegenschaften wurde von BIG ein Unterleasingverhältnis eingegangen, bei dem BIG sowohl als Leasingnehmer als auch -geber auftritt. In der Regel weisen die Unterleasingverträge analoge Vertragscharakteristika wie die 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 2020 gibt es keine Nutzungsrechte im Zusammenhang mit gemieteten Immobilien, die nicht die Definition von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erfüllen. Die übrigen Nutzungsrechte sind ausschließlich den sonstigen Anlagen zuzurechnen.

Nutzungsrechte sonstige Anlagen in TEUR	2020	2019
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>		
Stand am 01.01.	833,9	558,0
Zugänge	607,1	336,6
Abgänge	-48,6	-60,7
Stand am 31.12.	1.392,3	833,9
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>		
Stand am 01.01.	228,4	0,0
Zugänge	409,9	289,1
Abgänge	-48,6	-60,7
Stand am 31.12.	589,7	228,4
<b>Buchwert</b>		
Stand am 01.01.	605,5	558,0
Stand am 31.12.	802,6	605,5

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

in TEUR	2020	2019
Abschreibungen auf Nutzungsrechte	409,9	289,1
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	4.984,5	2.453,5
Leasingaufwendungen für kurzfristige Leasingverhältnisse und Vermögenswerte von geringem Wert	303,9	1.664,7

#### 9.1.3 In der Kapitalflussrechnung erfasste Beträge

in TEUR	2020	2019
Gesamte Zahlungsmittelfabflüsse für Leasingverhältnisse (Tilgung und Zinsen)	8.559,5	7.728,2

### 9.1.4 Leasingverbindlichkeit

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

in TEUR	2020	2019
Bis zu 1 Jahr	8.201,8	8.276,2
1-2 Jahre	8.869,1	7.421,7
2-3 Jahre	9.629,4	6.421,6
3-4 Jahre	9.344,5	5.649,4
4-5 Jahre	9.307,6	5.491,0
Länger als 5 Jahre	508.115,1	166.669,4
<b>Gesamtbetrag der nicht abgezinsten Leasingverbindlichkeiten</b>	<b>553.467,4</b>	<b>199.929,3</b>
Noch nicht realisierter Finanzaufwand	-223.234,4	-69.658,8
<b>Leasingverbindlichkeit</b>	<b>330.233,0</b>	<b>130.270,5</b>
<i>davon langfristig</i>	<i>324.460,4</i>	<i>124.423,7</i>
<i>davon kurzfristig</i>	<i>5.772,6</i>	<i>5.846,8</i>

## 9.2 Leasingverhältnisse als Leasinggeber

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

### 9.2.1 Finanzierungsleasing als Leasinggeber

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

in TEUR	2020	2019
Bis zu 1 Jahr	5.295,9	5.244,2
1-2 Jahre	4.828,5	5.244,2
2-3 Jahre	4.672,8	4.769,5
3-4 Jahre	4.672,8	4.611,2
4-5 Jahre	4.672,8	4.611,2
Länger als 5 Jahre	95.418,6	99.126,6
<b>Gesamtbetrag der nicht abgezinsten Leasingforderungen</b>	<b>119.561,4</b>	<b>123.607,0</b>
Noch nicht realisierter Finanzertrag	-42.386,0	-44.452,2
<b>Nettoinvestition in die Leasingverhältnisse</b>	<b>77.175,4</b>	<b>79.154,8</b>
<i>davon langfristig</i>	<i>74.253,4</i>	<i>76.400,3</i>
<i>davon kurzfristig</i>	<i>2.922,0</i>	<i>2.754,5</i>

Der gewichtete, durchschnittliche, den als Finanzierungsleasing klassifizierten Vermögenswerten zu Grunde liegende Effektivzinssatz beträgt per 31. Dezember 2020 2,73 % (per 31. Dezember 2019 2,79 %).

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

in TEUR	2020	2019
Zinserträge	2.509,5	2.594,4

### 9.2.3 Operating Leasing als Leasinggeber

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

Der Konzern hat im Jahr 2020 Leasingerträge aus Operating Leasingverhältnissen in Höhe von EUR 896,3 Mio. (Vorjahr: EUR 878,2 Mio.) erwirtschaftet.

Die künftigen unkündbaren Mindestleasingzahlungen entwickeln sich wie folgt:

in TEUR	2020	2019
Bis zu 1 Jahr	933.990,8	926.150,9
1-2 Jahre	629.088,2	629.429,2
2-3 Jahre	594.661,1	594.320,7
3-4 Jahre	574.663,1	573.204,8
4-5 Jahre	547.910,8	552.432,3
Länger als 5 Jahre	6.301.435,5	6.452.980,8
<b>Gesamtbetrag der unkündbaren künftigen Leasingzahlungen</b>	<b>9.581.749,4</b>	<b>9.728.518,8</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:

31.12.2020	Währung	Nominalbetrag in Tsd. Originalwährung	Marktwert	
			Positiv in TEUR	Negativ in TEUR
Cross Currency Swaps	TCHF	200.000	60.509	0
	TJPY	13.000.000	15.221	0
Zinsswaps (Interest Rate Swaps)	TEUR	116.372	0	-34.854

31.12.2019	Wäh- rung	Nominal- betrag in Tsd. Original- währung	Marktwert	
			Positiv in TEUR	Negativ in TEUR
Cross Currency Swaps	TCHF	200.000	63.975	0
	TJPY	18.000.000	21.879	0
Zinsswaps (Interest Rate Swaps)	TEUR	118.743	0	-33.966

### 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 2020 bzw. 31. Dezember 2019 wie folgt zusammen:

Originäre finanzielle Schulden am 31.12.2020 in TEUR	Buchwert	Summe Cashflows	Cashflow < 1 Jahr	Cashflow 2-5 Jahre	Cashflow > 5 Jahre
Anleihen (zu fortgeführten Anschaffungskosten)	1.485.110,1	2.050.400,6	93.481,5	282.456,9	1.674.462,1
Bankverbindlichkeiten und ähnliche Finanzierungen	2.474.770,4	2.787.767,3	825.450,1	547.384,9	1.414.932,4
Leasingverbindlichkeiten	330.233,0	553.467,4	8.201,8	37.150,5	508.115,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (exkl. erhaltene Anzahlungen)	30.914,8	30.914,8	27.203,7	3.711,1	0,0
Übrige sonstige Verbindlichkeiten (exkl. PRA, Verb. Finanzamt und gesetzl. Pflichtabgaben)	132.030,4	132.030,4	116.666,7	15.363,7	0,0
	<b>4.453.058,8</b>	<b>5.554.580,5</b>	<b>1.071.003,8</b>	<b>886.067,2</b>	<b>3.597.509,5</b>
<b>Derivate</b>					
Derivate mit positivem Marktwert	75.730,3	75.999,7	3.776,3	11.238,5	60.984,9
Derivate mit negativem Marktwert	34.853,9	39.739,8	4.861,7	18.512,4	16.365,7
	<b>40.876,4</b>	<b>36.260,0</b>	<b>-1.085,4</b>	<b>-7.273,9</b>	<b>44.619,2</b>
<b>Originäre finanzielle Schulden am 31.12.2019 in TEUR</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>

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 5.301,1 (Vorjahr TEUR 6.605,0), welche bei der Bewertung der Derivate berücksichtigt wird.

Im operativen Geschäft werden ebenso die Außenstände regelmäßig überwacht und ihnen wird mit entsprechenden Wertberichtigungen Rechnung getragen. Dabei entstammen 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 von kurzfristigen Forderungen mit 0 % eingestuft wird. Auf der Aktivseite stellen die ausgewiesenen Beträge gleichzeitig das maximale Bonitäts- und Ausfallrisiko dar, da keine entsprechenden Aufrechnungsvereinbarungen bestehen.

b. Liquiditätsrisiko

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

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

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

Das steuerliche Verhalten von Unternehmen ist in den letzten Jahren verstärkt in den Fokus der Öffentlichkeit gerückt. Es besteht die klare Erwartungshaltung, dass steuerliche Vorschriften eingehalten werden. Verfehlungen können dabei – neben haftungs- und finanzstrafrechtlichen Risiken – zu einem beträchtlichen Reputationsverlust für die einzelnen handelnden Personen und Unternehmen führen. Aus diesem Grund hat der BIG Konzern Anfang 2021 ein Steuerkontrollsystem (SKS) eingeführt. Das SKS umfasst die Summe aller Maßnahmen (Prozesse und Prozessschritte), die gewährleisten sollen, dass die Besteuerungsgrundlagen für die jeweilige Abgabenart (§ 153e Abs. 1 BAO) in der richtigen Höhe ausgewiesen und die darauf entfallenden Steuern termingerecht und in der richtigen Höhe abgeführt werden (§ 153b Abs. 6 BAO). Weiters ist die Steuerfunktion der Abteilung FIN gemäß "BIG Kodex" frühzeitig in alle steuerlich relevanten Sacherhalte im BIG Konzern einzubinden.

## Beizulegende Zeitwerte

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

### Aktiva

in TEUR	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Keine Finanzinstrumente	
		Buchwert	
		31.12.2020	31.12.2019
Liquide Mittel	Zu fortgeführten Anschaffungskosten		
Wertpapiere	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert		
Übrige sonstige Forderungen und Vermögenswerte	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	185	54
Ausleihungen (Finanzierung von Projektgesellschaften)	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert		
Derivate mit positivem Marktwert – Fair Value	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert		
Derivate mit positivem Marktwert mit Hedge-Beziehung	Hedge Accounting		
<b>Summe</b>		<b>185</b>	<b>54</b>

### Passiva

in TEUR	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Keine Finanzinstrumente	
		Buchwert	
		31.12.2020	31.12.2019
Anleihen (zu fortgeführten Anschaffungskosten)	Zu fortgeführten Anschaffungskosten		
Anleihen (erfolgswirksam zum Fair Value)	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert		
Bankverbindlichkeiten und ähnliche Finanzierungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten		
Leasingverbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	202.631	<b>295.440</b>
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	16.008	<b>13.863</b>
Derivate mit negativem Marktwert mit Hedge-Beziehung	Hedge Accounting		
<b>Summe</b>		<b>218.639</b>	<b>309.303</b>

Finanzinstrumente Buchwert		Beizulegender Zeitwert		Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes 31.12.2020			Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes 31.12.2019		
31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
74.209	41.494								
875	875	875	875	875			875		
199.593	174.188	199.593	182.189		199.593			182.189	
11.657	31.344	11.657	31.344		11.657			31.344	
0	0	0	0		0			0	
75.730	85.853	75.730	85.853		75.730			85.853	
<b>362.065</b>	<b>333.755</b>	<b>287.855</b>	<b>300.261</b>	<b>875</b>	<b>286.981</b>	<b>0</b>	<b>875</b>	<b>299.385</b>	<b>0</b>

Finanzinstrumente Buchwert		Beizulegender Zeitwert		Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes 31.12.2020			Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes 31.12.2019		
31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
1.485.110	1.561.315	1.952.179	2.016.689		1.952.179			2.016.689	
0	0	0	0		0			0	
2.474.770	2.191.424	2.803.027	2.422.457		2.803.027			2.422.457	
330.233	130.270	330.233	130.270		330.233			130.270	
30.915	34.102								
132.030	91.644								
34.854	33.966	34.854	33.966		34.854			33.966	
<b>4.487.913</b>	<b>4.042.721</b>	<b>5.120.294</b>	<b>4.603.381</b>	<b>0</b>	<b>5.120.294</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.603.381</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	Abgezinsten Cashflows: Das Bewertungsmodell berücksichtigt den Barwert der erwarteten Zahlungen unter Zugrundelegung der jeweils gültigen Marktparameter, die mittels Bloomberg ermittelt wurden.

## Sensitivitätsanalysen

### Grundlagen zu den Sensitivitätsanalysen

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

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

### Sensitivitätsanalyse für das Fremdwährungsrisiko

Bei der Sensitivitätsanalyse für das Fremdwährungsrisiko wurden jene Währungsrisiken von Finanzinstrumenten, die in einer von der funktionalen Währung abweichenden Währung 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.

31.12.2020	Ergebnis (vor Steuern)		Eigenkapital	
	Anstieg um 100 Basispunkte	Verminderung um 100 Basispunkte	Anstieg um 100 Basispunkte	Verminderung um 100 Basispunkte
<b>in TEUR</b>				
Bewertung von Cashflow Hedge-Derivaten	x	x	27.173,4	-30.367,7
Zinsaufwand der variablen nicht gesicherten Produkte	-3.222,6	0,0	-3.222,6	0,0
	<b>-3.222,6</b>	<b>0,0</b>	<b>23.950,8</b>	<b>-30.367,7</b>

  

31.12.2019	Ergebnis (vor Steuern)		Eigenkapital	
	Anstieg um 100 Basispunkte	Verminderung um 100 Basispunkte	Anstieg um 100 Basispunkte	Verminderung um 100 Basispunkte
<b>in TEUR</b>				
Bewertung von Cashflow Hedge-Derivaten	x	x	29.861,0	-33.275,5
Zinsaufwand der variablen nicht gesicherten Produkte	-2.942,4	0,0	-2.942,4	0,0
	<b>-2.942,4</b>	<b>0,0</b>	<b>26.918,6</b>	<b>-33.275,5</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 Teilnehmungsmanagements 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 Geschäftsjahr 2020 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 2.045,9 (Vorjahr: TEUR 1.892,9) für technisches und kaufmännisches Gebäudemanagement. Im Berichtsjahr sind keine Kapitalzuschüsse an die Campus WU GmbH geflossen (Vorjahr: TEUR 0,00). Der BIG Konzern hat Ausschüttungen aus der Campus WU GmbH in Höhe von TEUR 3.733,5,0 (Vorjahr: TEUR 3.604,0) 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 17.969,0 (Vorjahr: TEUR 17.858,5) erzielt. Alle diesbezüglichen Geschäfte wurden zu fremdüblichen Bedingungen und Konditionen durchgeführt.

Zum Bilanzstichtag bestanden offene Forderungen in Höhe von TEUR 56,0 (Vorjahr: TEUR 130,1) und keine offenen Verbindlichkeiten gegenüber diesem Unternehmen.

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

Beziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen in TEUR	2020	2019
Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	81.004,9	33.844,1
Ausleihungen und sonstige Forderungen	24.467,7	7.211,6

  

Beziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen in TEUR	2020	2019
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	-3.314,8	6.735,7
Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	1,0	548,3
Sonstige Erlöse	2.176,6	1.750,7
Übrige Erträge	0,0	196,0
Zinserträge	402,3	192,0

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

Beziehungen mit assoziierten Unternehmen in TEUR	2020	2019
Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	5.455,7	2.865,2
Ausleihungen und sonstige Forderungen	5.767,1	9.036,6

  

Beziehungen mit assoziierten Unternehmen in TEUR	2020	2019
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	2.590,6	-457,6
Übrige Erträge	0,0	34,7
Zinserträge	147,1	113,7

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

Hinsichtlich von der Republik Österreich 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 2020 aus folgenden Mitgliedern:

- Herr MMag. Thomas Schmid (Vorsitzender)
- Frau Christina Marek (Vorsitzender-Stellvertreterin)
- Herr Ing. Wolfgang Hesoun
- MMag. Elisabeth Gruber
- Mag. Markus Neurauter
- DI Bernhard Perner (bis 27. März 2020; FB 11. Juni 2020)
- Mag. MBA Martin Holzinger (ab 14. Mai 2020; FB 11. Juni 2020)
- Thomas Rasch, BR
- Daniela Böckl, BR
- Maximilian Kucharsch, BR

## Vergütung der Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates

Die Mitglieder der Geschäftsführung erhielten im Jahr 2020 Bezüge von insgesamt TEUR 639,4 (Vorjahr: TEUR 536,3) sowie Prämien in Höhe von TEUR 70,6 (Vorjahr: TEUR 69,2). Die Beiträge an Mitarbeitervorsorgekassen betragen TEUR 10,0 (Vorjahr: TEUR 8,5). Kredite oder Vorschüsse wurden nicht gewährt. Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses in der Form von Firmenpensionen betragen im Jahr 2020 TEUR 67,0 (Vorjahr: TEUR 66,0). Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrates beliefen sich im Berichtsjahr auf TEUR 42,9 (Vorjahr: TEUR 27,7).

## 9.5 Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Die auf das Geschäftsjahr 2020 entfallenden Aufwendungen für den Konzernabschlussprüfer betragen für:

in TEUR	2020	2019
Prüfung Einzelabschluss und Konzernabschlüsse	180,5	263,0
Sonstige Bestätigungsleistungen	23,9	19,4
Beratungsleistungen und sonstige Leistungen	40,7	40,0

## 9.6 Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten

### Eventualschulden bzw. Haftungen

Die BIG hat Erfüllungsgarantien in einem Gesamtvolumen von TEUR 2.229,2 abgeschlossen.

Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH und ein Joint-Venture-Partner haben sich im Zuge des Ankaufseines Immobilienprojekts jeweils einzeln und unwiderruflich dazu verpflichtet, das Gemeinschaftsunternehmen jederzeit mit ausreichenden finanziellen Mitteln auszustatten, damit dieses seine finanziellen Verpflichtungen aus diversen Verträgen im Zusammenhang mit dem Kauf- und Abtretungsvertrag jederzeit vollständig und rechtzeitig erfüllen kann. Das Ausmaß der Ausstattungsverpflichtung ist insgesamt auf einen Maximalbetrag in Höhe von TEUR 42,6 zuzüglich Umsatzsteuer beschränkt und endet am 31. Dezember 2020.

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

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

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

Ebenfalls gibt es eine Haftung von bis zu TEUR 5.000,0 für die Ausstattung eines nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmens gegenüber einer Liegenschaftsmitigentümerin 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 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 Projektgesellschaft wurde zur Sicherstellung von Gewährleistungs- und/oder Schadenersatzansprüchen eine Forderung in Höhe von TEUR 500,0 geleistet und verpfändet. Per 31. Dezember 2020 haftet diese Forderung noch mit TEUR 12,5 aus.

Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH ist eine Ausstattungsverpflichtung in Höhe von 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 fünf Bürgschaften von bis zu TEUR 2.367,2 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 Patronats-erklärung ist nach oben mit insgesamt TEUR 9.600,0 begrenzt.

Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH hat eine Garantierklärung 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 Garantierklärung 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 langfristigen Anlagevermögen**

Im Geschäftsjahr wurde ein Kaufvertrag zum Ankauf einer Immobilie in Höhe von TEUR 37.200,0 geschlossen (Signing). Das Closing findet im Geschäftsjahr 2021 statt.

Darüber hinaus bestehen am Bilanzstichtag 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. In den Geschäftsjahren 2014 bis 2017 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 8. März 2021 wurde der Vertrag zum Ankauf eines 25,18 % Gesellschaftsanteils unterschrieben (Signing). Das Closing erfolgt im Laufe des Geschäftsjahres 2021.

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

Wien, am 12. März 2021

Die Geschäftsführung

DI Hans-Peter Weiss

DI Wolfgang Gleissner

# **KONZERN- LAGEBERICHT**

**zum 31. Dezember 2020**

**Wien, 12. März 2021**

# Inhalt

<b>1.</b>	<b>KONZERNSTRUKTUR</b>	<b>123</b>
	1.1 Leistungsbild und Geschäftsfelder	123
	1.2 Portfolio	123
	1.3 Ziele und Strategie	123
<b>2.</b>	<b>WIRTSCHAFTLICHES UMFELD</b>	<b>126</b>
	2.1 Wachstum und Wirtschaftslage	126
	2.2 Öffentlicher Sektor	126
	2.3 Immobilienmarkt	127
<b>3.</b>	<b>GESCHÄFTS- UND ERGEBNISENTWICKLUNG</b>	<b>129</b>
	3.1 Vermietung von Liegenschaften	129
	3.2 An- und Verkäufe, Instandhaltung und Mieterinvestitionen	129
	3.3 Zugänge in das langfristige Immobilienvermögen (bilanziell)	130
	3.4 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	130
<b>4.</b>	<b>VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES KONZERNS</b>	<b>135</b>
<b>5.</b>	<b>RISIKOBERICHT</b>	<b>138</b>
	5.1 Wesentliche Risiken	138
	5.2 Internes Kontrollsystem	142
<b>6.</b>	<b>CORPORATE GOVERNANCE</b>	<b>143</b>
	6.1 Freiwilliges Bekenntnis zum Österreichischen Corporate Governance Kodex	143
	6.2 Compliance und Unternehmenswerte	143
	6.3 Korruptionsprävention und Umgang mit Interessenkonflikten	143
	6.4 Arbeitsweise der Geschäftsführung	143
<b>7.</b>	<b>NICHTFINANZIELLER BERICHT</b>	<b>144</b>
<b>8.</b>	<b>FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG</b>	<b>145</b>
	8.1 Towards Net Zero Energy Public Communities	145
	8.2 Lern- und Lebensqualität durch besseres Raumklima	145
	8.3 Innovationspartnerschaften	146
<b>9.</b>	<b>EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG</b>	<b>147</b>
<b>10.</b>	<b>SONSTIGES</b>	<b>147</b>
	10.1 Zweigniederlassungen	147

# Konzernstruktur

Die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. ist mit ihren Tochterunternehmen (BIG Konzern) auf die Errichtung und Vermietung von Immobilien spezialisiert und umfasst insgesamt 168 Gesellschaften. Seit 1. Jänner 2019 befindet sich die BIG zu 100 % im Eigentum der Österreichischen Beteiligungs AG (ÖBAG). Die ÖBAG wiederum steht im 100 %igen Eigentum der Republik Österreich, vertreten durch das Bundesministerium für Finanzen (BMF). Ziel der ÖBAG ist es, Wachstum und Innovation zu fördern und den Wirtschaftsstandort Österreich zu stärken. Für die BIG bedeutet das eine konsequente Fortführung und Ausweitung des eingeschlagenen Wachstumspfad des vergangenen Jahre.

Das Portfolio der BIG bestand Ende 2020, mit Ausnahme des Austrian Cultural Forum in New York und der Botschaft in Bern, aus Objekten in Österreich. Es gliedert sich in die Unternehmensbereiche Schulen (UBS), Universitäten (UBU) und Spezialimmobilien (UBSP). Der Bereich Büroobjekte, Wohn- und Gewerbeimmobilien wird in der Tochtergesellschaft ARE Austrian Real Estate bewirtschaftet. Ein Fokus der ARE ist die vollumfängliche Quartiersentwicklung. Die ARE entwickelt Stadtteile wo Wohnen, Bildung (mit Expertise der BIG), gewerbliche Nutzung und Grünflächen zusammenkommen. Das breite Dienstleistungsangebot der Organisationseinheit Objekt und Facility Management (OFM) rundet das breite Leistungsspektrum der BIG ab.

## 1.1 Leistungsbild und Geschäftsfelder

Die BIG ist die größte Immobilieneigentümerin in den Bereichen Bildung und Sicherheit in Österreich. Ihre Eigentümerverantwortung für ihre Liegenschaften nimmt die BIG umfassend und aktiv wahr. Professionelles Portfoliomanagement, Asset- und Baumanagement, Objekt und Facility Management sowie das Zusammenspiel dieser Bereiche sind dabei entscheidende Erfolgsfaktoren. Die Leistungen umfassen: die Erarbeitung und laufende Optimierung der Objektstrategie, die Akquisition von Neuverträgen, die Ertragsoptimierung, die Betreuung von Bestandskunden sowie die Umsetzung von Baumaßnahmen – bei Neubau wie auch bei Generalsanierungsprojekten sowie im Bereich der Instandhaltung und im Gebäudebetrieb.

Die BIG berät, betreut und begleitet ihre Mieter und Nutzerinnen entlang des gesamten Lebenszyklus einer Immobilie. Darüber hinaus bietet das Unternehmen Dritten maßgeschneiderte Dienstleistungspakete an.

## 1.2 Portfolio

Das Portfolio der BIG umfasste Ende des Geschäftsjahres 2020 2.003 Liegenschaften (Vorjahr: 2.012) mit rund 7,3 Mio. m<sup>2</sup> (Vorjahr: 7,3 Mio. m<sup>2</sup>) vermietbarer Fläche (auf Basis der Mietverträge) und repräsentiert einen Wert (Fair Value) per 31. Dezember 2020 von rund EUR 13,8 Mrd. (Vorjahr: EUR 12,8 Mrd.). Die geringere Anzahl der Liegenschaften ergibt sich hauptsächlich aus dem Verkauf von Kleingärten. Insgesamt waren Ende 2020 99,0 % des vermietbaren Liegenschaftsbestandes der BIG vermietet.

<b>Anzahl Liegenschaften nach Unternehmensbereichen</b>	
Schulen	410
Universitäten	206
Spezialimmobilien	822
Büro- und Wohnimmobilien	565
<b>Gesamt</b>	<b>2.003</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>

<b>Vermietbare Fläche nach Bundesländern und Ausland (gerundet)</b>	
Wien	2.981.000 m <sup>2</sup>
Steiermark	1.148.000 m <sup>2</sup>
Niederösterreich	776.000 m <sup>2</sup>
Oberösterreich	762.000 m <sup>2</sup>
Tirol	538.000 m <sup>2</sup>
Salzburg	436.000 m <sup>2</sup>
Kärnten	358.000 m <sup>2</sup>
Vorarlberg	171.000 m <sup>2</sup>
Burgenland	146.000 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

Zu den strategischen Zielen des Unternehmens gehören die langfristige Wertsteigerung und eine nachhaltige Bewirtschaftung des Portfolios, um einen generationenübergreifenden Mehrwert zu schaffen. Der Großteil der Immobilien bleibt dauerhaft im eigenen Bestand. Durch die jährlich erwirtschaftete Dividende wird ein nachhaltiger Ertrag für die Eigentümer erzielt.

## **Die BIG – Führender Anbieter in einem anspruchsvollen Marktumfeld**

Das Marktumfeld der BIG ist geprägt vom Raumbedarf großer Mietergruppen (beispielsweise der Universitäten) und deren Wachstum. Die Budgetpolitik des Bundes und der intensive Wettbewerb privater Anbieter um Kunden aus dem öffentlichen Bereich beeinflussen dieses Umfeld ebenfalls. So ist die BIG zwar laut Bundesimmobiliengesetz verpflichtet, den Raumbedarf des Bundes zu decken, jedoch ist der Bund nicht gezwungen, sich in BIG Liegenschaften einzumieten.

Wesentliche Zielsetzung der BIG sind die Sicherung und der Ausbau ihrer Marktposition in den Kernbereichen des Portfolios sowie der Ausbau von Kooperationen und strategischen Partnerschaften im Bereich der universitären und schulischen Infrastruktur sowie des Sicherheitssektors. Die BIG steht dabei im aktiven Dialog mit ihren Kunden, um deren Anforderungen und Bedürfnisse zu kennen und – soweit dies möglich ist – mit ihnen gemeinsam Liegenschaften zu gestalten. Das gilt sowohl für die Errichtung neuer Immobilien als auch die Adaptierung von Bestandsgebäuden.

### **Herausforderungen in Zeiten der COVID-19-Pandemie**

Die COVID-19-Pandemie erreichte den BIG Konzern und die Baubranche generell während eines sehr positiv verlaufenen 1. Quartals 2020. Die Aufrechterhaltung des Betriebs auf den Baustellen des Unternehmens (selbstverständlich unter der Vorgabe, dass die Gesundheit und die Sicherheit aller Beteiligten Vorrang hat) war von zentraler Bedeutung. Die Situation wurde auf jeder Baustelle individuell geprüft und mit den örtlichen Bauaufsichten sowie den vor Ort tätigen Firmen bewertet. Insgesamt waren Einschränkungen – auch bedingt durch Lieferengpässe bei Materialien und durch eine Verringerung der Arbeiterzahl – zu verspüren. Dies führte teilweise zu zeitlichen Verzögerungen, die jedoch zu einem guten Teil wieder aufgeholt werden konnten.

Die Aufrechterhaltung der Betriebsführungen und der Instandhaltungsmaßnahmen durch die Objekt Facility Management (OFM)-Teams wurde unter Einhaltung aller Sicherheitsvorgaben gewährleistet. Auch innerhalb des Konzerns wurden rasch Maßnahmen zum Umgang mit der COVID-19-Pandemie ergriffen. Im ersten Lockdown im Frühjahr 2020 wurde der Betrieb (wo dies möglich war) innerhalb kürzester Zeit auf Home Office umgestellt. So konnte die Geschäftstätigkeit der BIG ohne merkbare Einschränkungen für Kunden und Partner sichergestellt werden.

### **Aktives Krisenmanagement**

Bereits im Februar 2020 etablierte der BIG Konzern einen internen COVID-19-Krisenstab, der die aktuelle Entwicklung der Pandemie und die damit verbundenen Konsequenzen laufend beobachtete, bewertete und entsprechende Maßnahmen für den Konzern umsetzte. Der Krisenstab stellte von Beginn der Krise an eine kontinuierliche

und aktive Information der Mitarbeiter sicher und agierte als die zentrale Anlaufstelle für alle Fragen zu diesem Thema. Neben der entsprechenden IT-Ausstattung für den Home Office Arbeitsplatz wurden alle Mitarbeiterinnen mit entsprechenden Hygiene- und Präventionsmaßnahmen unterstützt. FFP2-Schutzmasken stehen bis zur Bewältigung der Pandemie kostenlos zur Verfügung. Die Arbeitsplätze, wie auch die Besprechungsräume wurden bereits im Frühjahr 2020 mit Trennwänden aus Plexiglas ausgestattet.

### **Fokus auf Nachhaltigkeit**

Nachhaltigkeit ganzheitlich zu betrachten und dabei eine Vorreiterrolle innerhalb der Immobilienwirtschaft einzunehmen, ist ein strategisches Ziel der BIG. Um dies zu erreichen, wurde im Konzern über die letzten Jahre hinweg der Bereich Nachhaltigkeitsmanagement weiterentwickelt. Die klare Zielsetzung hinsichtlich nachhaltig sowie energieeffizient gebauter und bewirtschafteter Gebäude manifestiert sich in den konzernweiten "10 BIG Points" für nachhaltiges Bauen und Bewirtschaften (siehe dazu BIG Nachhaltigkeitsbericht 2020). Der konzernweite Nachhaltige Mindeststandard der BIG geht über die gesetzlichen Anforderungen hinaus und wird seit 1. Jänner 2020 bei allen Neubauten und Generalsanierungen verpflichtend umgesetzt. Details zu den umgesetzten und den bereits initiierten Maßnahmen werden ausführlich im Nichtfinanziellen Bericht 2020 beschrieben, der diesem Geschäftsbericht beigelegt ist.

### **Investitionen in Bildungsräume**

Als Eigentümerin von rund 600 Bildungsbauten in ganz Österreich investiert die BIG kontinuierlich in die Erhaltung, die Sanierung und den Neubau von Schul- und Universitätsgebäuden. Das Portfolio der BIG an Schul- und Universitätsliegenschaften reicht dabei von Gebäuden mit Grundmauern aus dem 12. Jahrhundert bis hin zu Neubauten aus dem 21. Jahrhundert. Dem entsprechend eignete sich die BIG im Umgang mit diesen unterschiedlichen Gebäuden, Gebäudestrukturen und Gebäudezuständen über die Jahre eine umfassende Expertise an.

### **Der moderne Schulbau: flexibel, ressourcenschonend, digital**

Schulgebäude müssen optimale Rahmenbedingungen für Lehre, Lernen, Arbeit, Sport und Freizeit bieten – und das über möglichst lange Nutzungszeiträume. Und es geht um eine verbesserte Nutzung der vorhandenen Ressourcen. Bei zunehmender Verknappung von Baulandreserven ist es einerseits notwendig, den Gebäudezustand hinsichtlich Optimierungsmöglichkeiten bzw. Reserven zu überprüfen und andererseits ist es wichtig, nach neuen Raumkonzepten zu suchen, die abweichend von vorgegebenen "Klassen-/Schülerkennzahlen" oder starren Raum- und Funktionsprogrammen flexiblere Gestaltungen zulassen. In Kooperationen mit Städten, Gemeinden und Vereinen können Raumstrukturen geschaffen werden, die über die reg-

lementierten Maximalerfordernisse einer reinen Schulnutzung hinausgehen und somit einen quantitativen und gesellschaftlichen Mehrwert schaffen.

Qualitäten wie Raumklima, Begegnungsräume, Funktionalität, flexible Raumkonzepte sowie der bedarfsgerechte Ausbau für ganztägige Schul- und Betreuungsformen sind zentrale Aspekte des modernen Schulbaus. Die BIG legt hohes Augenmerk auf Luftqualität und Belichtung, um die Leistungsfähigkeit der Schüler positiv zu beeinflussen. Sicht- und Wegverbindungen sorgen für eine offene Kommunikation, Gemeinschaftsgefühl und kurze Wege. Begrünte Fassaden und Nachtlüftungen verhindern das sommerliche Überhitzen und sorgen so für ein angenehmes Raumklima. Aufenthalts- und Kommunikationszonen sowie Mehrzweckbereiche, offene Lernbereiche, Cluster- und Department-Systeme mit Stammklassen und dazugehörigen zentralen Lerninseln und "Home Bases", großzügige Frei- und Grünflächen sollen zum Verweilen einladen.

### **Neue Nutzeranforderungen bestimmen den Universitätsbau**

Im Universitätsbereich wächst der Platzbedarf, weil Universitäten einen vermehrten Raumbedarf unter anderem aufgrund von Kooperationen mit forschungs- und innovationsnahen Unternehmen haben. Wie auch im Schulbau verändern sich die Anforderungen der Nutzer. Im Universitätsbereich verzeichnen einige Standorte eine Stagnation oder sogar leichte Rückgänge der Studierendenzahl. Daraus ergibt sich eine zentrale Herausforderung im Universitätsbau, ausreichend Gebäude zur Verfügung zu stellen, die während ihres gesamten Lebenszyklus nachhaltig und flexibel nutzbar sind. Gemeinsam mit den Universitäten erstellte Standortstrategien ermöglichen der BIG, kontinuierlich auf aktuelle Entwicklungen zu reagieren.

### **Investitionen in die Sicherheitsinfrastruktur**

Um einen modernen Strafvollzug sicherzustellen und dem wachsenden Bedarf an zeitgemäßen Haftplätzen gerecht zu werden, investiert die BIG für das Bundesministerium für Justiz (BMJ) in substanzielle Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen der österreichischen Justizanstalten. Bei der Polizei steigt der Raumbedarf aufgrund vermehrter Trainings-, Schulungs- und Weiterbildungsaktivitäten. Die BIG zeichnet für die Realisierung entsprechender Einsatztrainings- und Bildungszentren verantwortlich, die im Rahmen eines österreichweiten Programms des Bundesministeriums für Inneres (BMI) zur Errichtung dieser Liegenschaften umgesetzt werden.

Neben Investitionen in eigene Liegenschaften kommt den Dienstleistungsaufgaben für Ministerien sowie für andere Immobilieneigentümer wachsende Bedeutung zu.

### **Strategische Ausrichtung der ARE**

Wesentliche Ziele der ARE sind kontinuierliches Wachstum, das Erschließen neuer Geschäftsfelder und die Internationalisierung.

In der Quartiers- und Stadtteilentwicklung ist die ARE mit ihren Projektpartnern vor allem in Wien, Graz und Innsbruck aktiv. Gemeinsam mit der BIG werden Synergien im Bereich Bildungs- und Universitätsbau genützt. Dazu bezieht die ARE neben freierwerdenden Assets des BIG Konzerns Entwicklungsflächen aus selektivem Zukauf am Markt. Die solide Eigenkapitalausstattung ist Basis für künftige Investitionstätigkeiten der ARE und den geplanten Wachstumskurs.

Die Gestaltung attraktiver Stadtteile mit durchdachter und zukunftsorientierter Infrastruktur zählt zu den Kernkompetenzen des Konzerns. 2020 ist der ARE in diesem Segment der Markteintritt in Deutschland gelungen. Gemeinsam mit dem börsennotierten österreichischen Immobilienunternehmen UBM Development AG entwickelt die ARE ein Projekt in München mit Fokus auf Büro- und gewerbliche Nutzung. Diese strategische Partnerschaft mit UBM bildet eine Basis für kontinuierliche Erträge und macht es möglich, Chancen und Risiken sowohl regional als auch zeitlich besser zu streuen.

Zu den Aufgaben der ARE zählen die Schaffung und die langfristige Vermietung von modernen Büroflächen sowie von zeitgemäßem Wohnraum. So startete die ARE im Jahr 2015 ein Investitionsprogramm zur Schaffung von freifinanziertem Wohnraum. Bis zum Ende der Berichtsperiode 2020 wurden neue Eigentums- und Mietwohnungen mit einem Volumen von rund EUR 2,0 Mrd. in Österreich umgesetzt. Das entspricht rund 3.650 fertiggestellten Wohneinheiten und rund 4.700 Wohnungen in Bau. Das Engagement der ARE im Bereich Wohnen ist langfristig ausgelegt und ein wichtiger Bestandteil der Wachstumsstrategie, die auch nach 2020 fortgesetzt wird.

Aktuell werden neue Assetklassen für die ARE in Abstimmung mit den Eigentümervertretern diskutiert.

### **Unternehmenssteuerung und Teilhabe**

Die Einbindung von Führungskräften, Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern beim Entwickeln der strategischen Ziele erfolgt bei der BIG im Rahmen des sogenannten integrierten Strategie- und Planungsprozess (ISPP). Dieser umfasst die jährliche Strategiearbeit, den Budgetprozess inklusive Mittelfristplanung sowie die Bestimmung operativer Meilensteine, das Controlling und den Zielvereinbarungsprozess.

## Wirtschaftliches Umfeld

### 2.1 Wachstum und Wirtschaftslage

Die COVID-19-Pandemie hat in Österreich zu dramatischen Umsatzeinbußen geführt und macht aktuell eine klare Zukunftsprognose äußerst schwierig. Das BIP brach im 2. Quartal 2020 um 14,3 % ein. Nachdem sich im Sommer die Situation aufgrund der Lockerungen wieder leicht entspannt hatte, trübten sich die konjunkturellen Aussichten aufgrund des neuerlichen Lockdowns im November und Dezember 2020 erneut ein.

Die EU-Kommission rechnete per Ende des Jahres 2020 aufgrund der neuerlichen Lockdowns mit keiner schnellen Erholung. Für 2020 geht man in den Euro-Staaten von einem Rückgang der Wirtschaftsleistung um -7,4 %<sup>9</sup> aus und sieht ein Vorkrisenniveau erst 2023. Experten sprechen im Zusammenhang mit den neuerlichen Restriktionen immer öfter von einer K-förmigen-Erholung, da einige Bereiche (Hotel, Gastronomie) deutlich negativer und längerfristiger betroffen sein werden als andere. In Österreich geht die OeNB für das Jahr 2020 von einem Rückgang des BIP von -7,1 %<sup>10</sup> aus. Ab dem Jahr 2021 rechnet man damit, dass sich die Wirtschaft wieder erholen werde (+3,6 %)<sup>11</sup>.

Die EZB ließ die Zinsen und die QE-Maßnahmen (Quantitative Easing, zu deutsch quantitative Lockerung, ist eine Maßnahme der EZB um mehr Geld in die Wirtschaft zu pumpen und diese somit anzukurbeln.) im Geschäftsjahr 2020 unverändert. Die Leitzinsen blieben bis auf weiteres bei 0 %. Bereits seit März 2016 liegen sie auf diesem Rekordtiefstand. Die Strafzinsen (Negativzinsen) für Banken, die Gelder bei der EZB parken wollen, befanden sich ebenfalls auf ein historischen Tief von -0,5 %<sup>12</sup>. Die Renditen für Staatsanleihen stiegen während des ersten Lockdowns im Frühjahr 2020 sprunghaft an. Grund dafür war zum einem der Öl-Preissturz im März 2020 und der erste Lockdown, der die globale Rezession einläutete. Anleger verkauften in einer panischen Reaktion große Volumina an Anleihen und Aktien. Die Renditen von Staatsanleihen sanken jedoch wieder und wiesen per Jahresende 2020 stark negative Ergebnisse auf. Deutsche und österreichische Staatsanleihen mit einer Restlaufzeit von zehn Jahren rentierten Ende 2020 zwischen -0,56 %<sup>13</sup> und -0,46 %<sup>14</sup>.

Der 3-Monats-EURIBOR, jener Zinssatz zu denen sich Banken kurzfristig refinanzieren und der auch als Referenzzinssatz für variable Immobilienfinanzierungen dient, lag per Ende 2020 auf einem Rekordtief von -0,54 %<sup>15</sup>. Ein sehr

niedriges Zinsniveau auf dem Anleihenmarkt und die günstigen Finanzierungskosten verstärkten den Anlagedruck in Investments mit höheren Renditen. Dies könnte in Zukunft Investitionen am Immobilienmarkt weiter befeuern.

Aufgrund des COVID-19-Impfstoff-Durchbruchs besteht die Hoffnung in den Märkten, dass der Weltwirtschaft im Jahr 2021 eine mögliche Trendumkehr gelingt. Zwar sind die aktuellen Erkenntnisse noch mit vielen Unsicherheiten behaftet und Expertinnen weisen darauf hin, dass es noch Monate oder Jahre dauern könnte, bis ein wesentlicher Teil der Weltbevölkerung geimpft ist. Trotzdem könnte der Impfstoff nun aber zum Hoffnungsträger werden, da ihm neben seiner medizinischen Wirkung das Potenzial zugesprochen wird, sowohl das Konsumverhalten der Menschen wie auch den Ausblick der Unternehmen positiv zu beeinflussen.

### 2.2 Öffentlicher Sektor

#### Öffentlicher Sektor als Impulsgeber

Der BIG Konzern erwirtschaftet einen bedeutenden Teil seines Umsatzes mit Institutionen der Republik. Infolge der COVID-19-Pandemie brach das Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Österreich im Jahr 2020 um -7,1 % im Vergleich zum Vorjahr ein. Auch die öffentliche Verschuldung stieg von 70,5 % im Jahr 2019 deutlich auf voraussichtlich rund 84 % des BIP. Nach Beendigung der COVID-19-Pandemie wird der österreichische Staat bemüht sein, konjunkturelle Impulse zu setzen – insbesondere weitreichende Maßnahmen am Arbeitsmarkt, um die Menschen wieder in Beschäftigung zu bringen und den derzeit schwächelnden Inlandskonsum zu steigern. Gleichzeitig wird es notwendig sein, in den kommenden Jahren und Jahrzehnten die öffentliche Schuldenlast zu reduzieren. Die daraus resultierenden Auswirkungen auf die BIG, für die der öffentliche Haushalt von großer Relevanz ist, ließen sich zum Berichtsstichtag noch nicht abschätzen.

Ziel der österreichischen Bundesregierung ist es, das Angebot der ganztägigen Betreuung an öffentlichen und mit dem Öffentlichkeitsrecht ausgestatteten Schulen weiter auszubauen. Daraus ergeben sich auch neue Anforderungen an die räumliche Gestaltung der Schulen. Der Schulentwicklungsplan 2020 (SCHEP 2020) des Bundesministeriums für Bildung, Wissenschaft und Forschung (BMBWF)

<sup>9</sup> <http://wko.at/statistik/eu/europa-wirtschaftswachstum.pdf> (Dez. 2020)

<sup>10</sup> GESAMTWIRTSCHAFTLICHE PROGNOSE der OeNB für Österreich 2020 bis 2023, S.4 (Dez. 2020)

<sup>11</sup> GESAMTWIRTSCHAFTLICHE PROGNOSE der OeNB für Österreich 2020 bis 2023, S.4 (Dez. 2020)  
<https://www.oenb.at/Geldpolitik/Konjunktur/prognosen-fuer-oesterreich/gesamtwirtschaftliche-prognose.html>

<sup>12</sup> [sdw.ecb.europa.eu](http://sdw.ecb.europa.eu)

<sup>13</sup> [www.bundesbank.de](http://www.bundesbank.de)

<sup>14</sup> [www.oenb.at](http://www.oenb.at)

<sup>15</sup> [sdw.ecb.europa.eu](http://sdw.ecb.europa.eu)

dient als Steuerungsinstrument für Investitionen im Bundesschuldbereich für die Periode 2020 bis 2030. Dieser sieht Investitionen in Höhe von rund EUR 2,4 Mrd. in Sanierungen, Erweiterungen und Neubauten bei etwa 250 Projekten vor. 140 dieser Projekte sollen auf BIG Liegenschaften umgesetzt werden.

Eine im Vergleich zu den Vorjahren unveränderte Tendenz zeigt 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.

Der innerpolitischen Forderung nach mehr Sicherheit wird im aktuellen Regierungsprogramm 2020 bis 2024 Rechnung getragen. Pläne hinsichtlich verbesserter Rahmenbedingungen für die Polizei beinhalten auch die Fortführung der Immobilien- und Ausrüstungsoffensive und könnten 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, agiert hier bereits als Vorreiterin – etwa durch die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen auf ihren Dachflächen. Ziel ist es, bis 2023 auf 20 ha Dachflächen des BIG Konzerns Photovoltaik-Anlagen zu installieren. Der Ausstieg aus allen fossilen Energieträgern unter gleichzeitiger Erhöhung des Anteils an erneuerbaren Energien wird entsprechend forciert. Darüber hinaus ist die BIG bestrebt, zur Reduktion der Treibhausgasemissionen (vor allem von CO<sub>2</sub>) und des Ressourcenverbrauchs beizutragen.

## 2.3 Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt war im Jahr 2020 von den Auswirkungen der globalen COVID-19-Pandemie geprägt. Im Unterschied zu vielen anderen Branchen sind die negativen Auswirkungen in der Bau- und Immobilienbranche bislang jedoch weniger dramatisch ausgefallen. Die durch die Pandemie ausgelöste wirtschaftliche Rezession, anhaltend niedrige Zinsen, volatile Aktienmärkte und aufkommende Inflationsängste könnten mittelfristig die starke Nachfrage nach Immobilien am Investmentmarkt sogar weiter befeuern.

Auf dem österreichischen Investmentmarkt wurden gemäß CBRE im Jahr 2020 Transaktionen mit einem Volumen von EUR 3,3 Mrd. getätigt, was einem Rückgang im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von ca. 48 % entspricht, jedoch einen deutlich besseren Wert darstellt, als zu Beginn der Krise erwartet wurde.

Wohnimmobilien mit 37 % und Büroimmobilien mit 33 % stellten sich dabei als die stärksten Asset-Klassen im Jahr 2020 heraus. Logistikimmobilien, die aufgrund des verstärkten Online-Handels zu den Gewinnern der Krise zählten, waren mit einem Anteil von 12 % die drittstärkste Asset-Klasse. Die Asset-Klassen Retail und Hotel gehörten bislang zu den Verlierern der Krise. Die in den letzten Jahren zunehmende Internationalisierung konnte sich im gesamten Geschäftsjahr 2020, möglicherweise aufgrund erschwerter Reisebedingungen durch die COVID-19-Pandemie, nicht fortsetzen. Ein Großteil der Investoren stammte im Jahr 2020 aus der DACH-Region. Auf deutsche institutionelle Anleger entfielen dabei rund zwei Drittel des Marktvolumens. Die Spitzenrenditen für Wohnimmobilien gingen trotz Krise leicht zurück auf 3,0 %. Im Bürobereich zeigten sich die Spitzenrenditen nahezu unverändert bei 3,35 %. Bei Einzelhandelsimmobilien stiegen die Spitzenrenditen um 35 bis 45 Basispunkte etwas stärker an, die Spannbreite geht von 3,45 % für Geschäftsstraßen bis 5,2 % für Fachmarktzentren. Laut CBRE wird der Spread zwischen Spitzen- und Durchschnittsrenditen noch mehr auseinandergehen. So stiegen Renditen für Objekte, die aufgrund ihrer Lage oder anderer Parameter ein höheres Risiko aufweisen, deutlich stärker an.

Die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie und die daraus resultierende wirtschaftliche Rezession auf dem Büromarkt, können noch nicht umfassend beurteilt werden. Wirtschaftlich turbulente Zeiten werden den Flächenumsatz und die erzielbaren Mieten noch länger beeinflussen. Der durch die Pandemie vollzogene 1. Lockdown im März und April 2020 beschleunigte den strukturellen Wandel hin zu einer stärkeren Verbreitung von Home Office, der den Flächenbedarf im Bürobereich künftig mitprägen wird. Am Wiener Büromarkt ist die Gesamtvermietungsleistung 2020 trotz COVID-19-Pandemie nur um 7 % auf 210.000 m<sup>2</sup> gesunken – wobei 30 % des Volumens auf zwei Großvermietungen an die Öffentliche Hand im Umfang von 55.000 m<sup>2</sup> (beide im Quartier Prater/Lassallestraße) entfielen. Marktexperten sehen die Ursachen dafür allerdings nicht ausschließlich in der vorherrschenden wirtschaftlichen Unsicherheit, sondern auch im geringen Angebot an verfügbaren modernen Büroflächen aufgrund des niedrigen Fertigstellungsvolumens des Jahres 2019.

Ein 5-Jahres-Vergleich der Asset-Klassen zeigt, dass sich Büros nach einem Absinken der Marktanteile zuletzt auf hohem Niveau stabil entwickelten, dass sich Wohn- und Logistikimmobilien im Wachstum befinden und dass Retail- und Hotelimmobilien mit Abnehmen der Relevanz zu kämpfen haben. Die einzelnen Jahres-Investitionsvolumina der Asset-Klassen sind allerdings stark von der jeweiligen Markt-Verfügbarkeit von handelbaren Immobilien abhängig.

Auch der Markt für Wohnimmobilien zeigte sich im 2020 von der COVID-19-Pandemie nicht unbeeinflusst, scheint bisher aber am stabilsten durch die Krise zu kommen. Mit Beginn der Ausgangsbeschränkungen kam es zunächst ab Ende des 1. Quartals 2020 zu einem starken Einbruch der Verwertungszahlen. Dies ließ sich sowohl auf die wirtschaftliche Verunsicherung der potenziellen Mieter und Käufer, aber auch auf die praktische Unmöglichkeit der Besichtigung zurückführen. Im Verlauf des 2. Quartals 2020 konnte jedoch eine kontinuierliche Aufwärtsentwicklung beobachtet werden. Im Gesamtjahr 2020 lag das Verwertungsgeschäft nahezu auf Vorkrisenniveau. Die Nachfrage nach zentrumsnahen Lagen sei Experten zufolge ungebrochen stark.

Beim Wohnungsneubau waren die Auswirkungen der COVID-19-Krise ebenfalls nicht so gravierend, wie zunächst befürchtet. Die Mehrkosten hielten sich in Grenzen und wesentliche Verspätungen von geplanten Fertigstellungsterminen dürften die Ausnahme bleiben. Bis zum Jahresende 2020 wurden in Wien rund 19.500<sup>16</sup> Wohneinheiten fertiggestellt, womit der Wohnbauboom in der Bundeshauptstadt seinen vorläufigen Höhepunkt erreichte. Verantwortlich dafür war vor allem die Fertigstellung einiger Großprojekte mit jeweils mehreren hundert Wohneinheiten.

Außerhalb von Wien liegt die Produktionsleistung von Wohnungen ebenfalls auf einem sehr hohen Niveau. Entsprechend den veröffentlichten Zahlen von Statistik Austria wurden in der Steiermark in den letzten fünf Jahren durchschnittlich rund 10.000 Wohnungen jährlich fertiggestellt, demgegenüber steht ein durchschnittliches Bevölkerungswachstum von jährlich rund 5.000 Personen. Diese Zahlen deuten darauf hin, dass auch in der Steiermark in den kommenden Jahren eine Marktsättigung im höherpreisigen Wohnsegment zu erwarten ist. Auch in Oberösterreich ist die Produktionsleistung von Wohnungen in den letzten fünf Jahren mit durchschnittlich jährlich 12.000 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.

---

<sup>16</sup> CBRE\_Austria Real Estate Market Outlook 2021 (Jän. 2021)

# Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

## 3.1 Vermietung von Liegenschaften

### 3.1.1 Mieterlöse

Die Mieterlöse erreichten im Berichtsjahr 2020 EUR 896,3 Mio. und lagen damit um insgesamt EUR 18,1 Mio. über dem Vergleichswert des Jahres 2019 (Vorjahr: EUR 878,2 Mio.). Diese Steigerung resultierte insbesondere aus Ankäufen, Projektfertigstellungen und Neuvermietungen (EUR +19,4 Mio.), Flächenanpassungen (EUR +4,2 Mio.), sowie Indexierungen (EUR +0,7 Mio.). Dem gegenüber stehen Mietreduktionen aufgrund von Mietminderungen, Kündigungen und Verkäufen (EUR -6,3 Mio.), von Kündigungsverzichten (EUR -0,7 Mio.) sowie sonstige Mietanpassungen (EUR +0,8 Mio.).

### 3.1.2 Betriebskosten

Die an die Mieter verrechenbaren Betriebskosten exklusive des Honorars für die Hausverwaltung und für die Facility-Service-Leistungen betragen im Geschäftsjahr 2020 EUR 89,0 Mio. (Vorjahr: EUR 91,7 Mio.). Sie sind Teil der Umsatzerlöse und stellen überwiegend einen Durchlaufposten dar. Bei der BIG verblieben lediglich die Honorare für die Hausverwaltung in Höhe von EUR 26,9 Mio. (Vorjahr: EUR 26,2 Mio.) und die Facility-Service-Eigenleistungen im Ausmaß von EUR 7,3 Mio. (Vorjahr: EUR 5,9 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 173,0 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 Bundesimmobiliengesellschaft umfassten vorrangig den Erwerb von Liegenschaften für die künftige Nutzung als Bildungseinrichtung Schule bzw. universitäre Nutzung. So wurden mit der ehemaligen Semmelweis-Klinik und dem Krankenhaus Gersthof zwei ehemalige Krankenhäuser angekauft. In Graz wurde eine Liegenschaft in der Münzgrabenstraße erworben.

Von der ARE wurde ein großvolumiges Bürogebäude im elften Wiener Gemeindebezirk im Rahmen eines Asset Deals von der ARE angekauft.

Share Deals werden über die ARE Beteiligungen GmbH, einer im 100 %-igen mittelbaren Eigentum der ARE stehenden Holding, abgewickelt. Gemäß der Ankaufsstrategie forciert und intensiviert die ARE den Erwerb von großvolumigen Wohnungsbauten und modernen Büroobjekten in guten Lagen.

So ging die ARE im 1. Halbjahr 2020 eine strategische Partnerschaft mit UBM ein und es konnten wechselseitige Beteiligungen an Großprojekten in Wien und München vereinbart werden.

Als weitere Beispiele für eine erfolgreiche Umsetzung dieser Strategie können im Berichtsjahr 2020 der abgeschlossene Ankauf eines freifinanzierten Wohnbauprojekts in Schwechat sowie der Erwerb eines Projektierungsgrundstücks im Grazer Speckgürtel angeführt werden.

Weiters wurden Anzahlungen für ein Verpflichtungsgeschäft für einen anstehenden Ankauf mehrerer Entwicklungsgrundstücke in Wien Aspern geleistet.

### 3.2.2 Verkäufe

Im BIG Konzern wurden im Berichtszeitraum Liegenschaften und Beteiligungen mit einem Gesamtvolumen von rd. EUR 26 Mio. (ohne Erwerbsnebenkosten) verkauft.

Verkäufe von Liegenschaften außerhalb des Konzernverbundes in Form von Asset Deals finden wie in den vergangenen Jahren in untergeordnetem Ausmaß in allen Unternehmensbereichen der BIG zur Bereinigung des Portfolios statt. Vor allem im Bereich der Non-Profit-Immobilien (Kleingärten etc.) wird die Strategie der Veräußerung und Übertragung konsequent weiterverfolgt. In Graz erfolgte ein Anteilsverkauf im Zusammenhang mit der Erweiterung der Karl-Franzens-Universität an eine 100 %-Gesellschaft der Karl-Franzens-Universität sowie Liegenschaftstransaktionen in Innsbruck im Zuge des Projektes "Zeughaus".

Mittels Tauschvertrag wurde im öffentlichen Interesse den ÖBB eine benötigte Betriebsliegenschaft gegen einen Bauplatz in Linz getauscht sowie einer niederösterreichischen Gemeinde eine Liegenschaft für die Nutzung als Kindergarten übertragen.

Neben den vorgenannten Portfolio-Bereinigungen und Kleingartenverkäufen, wurden Flächen im Bereich "Eurogate", einem der größten Stadtentwicklungsprojekten Wiens, in Form der wechselseitigen Beteiligungen zwischen ARE und UBM übertragen.

Weiters wurde ein Verpflichtungsgeschäft (Forward) für einen anstehenden Verkauf eines durch ARE Austrian Real

Estate Development GmbH entwickelten Wohnbauprojektes im 23. Wiener Gemeindebezirk gezeichnet.

### 3.2.3 Instandhaltung

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

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

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.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2020 EUR 147,8 Mio. (Vorjahr: EUR 145,9 Mio.) für Instandhaltungsmaßnahmen aufgewendet.

### 3.2.4 Mieterinvestitionen

Die BIG wickelte im Jahr 2020 als Dienstleister Mieterinvestitionen in Höhe von EUR 71,7 Mio. (Vorjahr: EUR 76,4 Mio.) ab.

## 3.3 Zugänge in das langfristige Immobilienvermögen (bilanziell)

Die bilanziellen Zugänge des BIG Konzerns in das langfristige Immobilienvermögen beliefen sich im Jahr 2020 auf insgesamt EUR 815,7 Mio. (Vorjahr: EUR 570,2 Mio.). Davon entfielen EUR 554,0 Mio. (Vorjahr: EUR 481,3 Mio. [inkl. EUR 3,3 Mio. IFRS 16]) auf Neubau- und Sanierungsprojekte von Bestandsimmobilien, EUR 202,2 Mio. auf Zugänge betreffend IFRS 16 und EUR 59,4 Mio. (Vorjahr: EUR 88,9 Mio.) auf Zugänge aus Liegenschaftstransaktionen.

## 3.4 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

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

### 3.4.1 Entwicklung der Ertragslage

Ergebnis- und Renditekennzahlen in EUR Mio.	2020	2019
Umsatzerlöse	1.186,2	1.130,7
davon Mieterlöse	896,3	878,2
Instandhaltung	147,8	145,9
in % der Mieterlöse	16,5%	16,6%
EBITDA*	731,1	686,2
EBITDA-Marge (=EBITDA/Umsatzerlöse)*	61,6%	60,7%
Betriebsergebnis (EBIT)	1.070,2	1.110,8
Gewinn der Periode	759,1	795,6
Return on Capital Employed	6,9%	7,9%
Return on Equity (= Gewinn der Periode/durchschnittliches Eigenkapital)	9,7%	10,9%

\* 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 beliefen sich im Geschäftsjahr 2020 auf EUR 1.186,2 Mio. und lagen damit um EUR 55,5 Mio. über dem Vergleichswert des Vorjahres. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf höhere Erlöse aus Mieterinvestitionen (EUR +30,5 Mio.), auf Mietzuwächse (EUR +18,1 Mio.), sowie auf höhere Verkaufserlöse von Immobilien des Umlaufvermögens (EUR +4,8 Mio.) und höhere Erlöse v.a. aus Dienstleistungshonoraren (EUR +4,8 Mio.) zurückzuführen. Dem gegenüber standen geringere Erlöse aus der Weiterverrechnung von Betriebskosten (EUR -2,6 Mio.). Die Instandhaltungsquote bewegte sich mit 16,5 % auf annähernd gleichem Niveau wie im Geschäftsjahr 2019 (Vorjahr: 16,6 %).

Das EBITDA in Höhe von EUR 731,1 Mio. stieg gegenüber dem Vorjahr um EUR 44,8 Mio. Dies war im Wesentlichen neben dem oben erwähnten Zuwachs bei den Mieterlösen (EUR +18,1 Mio.) und den Dienstleistungshonoraren (EUR +4,8 Mio.) insbesondere auf den Anteilsverkauf und die Endkonsolidierung der Eurogate Gesellschaften (EUR +28,4 Mio.) zurückzuführen. Demgegenüber standen höherer Personal- und Sachkosten in Höhe von EUR -6,6 Mio.

Diese Effekte führten zu einem geringfügigen Anstieg der EBITDA-Marge von 60,7 % auf 61,6 % im abgeschlossenen Geschäftsjahr.

Das EBIT lag mit EUR 1.070,2 Mio. im Jahr 2020 um EUR 40,6 Mio. unter dem Vorjahreswert. Dieser negative Effekt resultiert in erster Linie aus dem Bewertungsergebnis (EUR -84,9 Mio.), der nur teilweise durch den zuvor erläuterten Anstieg im EBITDA kompensiert werden konnte. Im Wesentlichen generiert sich das Neubewertungsergebnis des BIG Konzerns aus gestiegenen Bodenwerten sowie gestiegenen Gebäudewerten bei Immobilien in guten und sehr guten Lagen aufgrund der anhaltend positiven Marktentwicklung. Gegenüber 2019 zeigt sich jedoch eine Abflachung dieser Entwicklung.

Der Gewinn der Periode sank um EUR 36,5 Mio. auf EUR 759,1 Mio. gegenüber dem Vorjahr. Neben dem Rückgang des Betriebsergebnisses kam es zu einem geringeren Ergebnis (inklusive Veräußerungsergebnis) von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen (EUR -10,4 Mio.). Aufgrund des geringeren EBTs kam es folglich zu einer geringeren Steuerbelastung (EUR +15,3 Mio.).

Maßgebliche Kennzahlen zur Darstellung der Wertsteigerung des Unternehmens sind für die BIG die Renditen auf das eingesetzte Kapital (Return on Capital Employed und Return on Equity). Der ErgebnISRückgang führte auch zu einem Rückgang des Return on Capital Employed von 7,9 % auf 6,9 %. Ebenso verringerte sich der Return on Equity von 10,9 % auf 9,7 % im Vergleich zum Vorjahr.

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

<b>Return on Equity (ROE)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
= Gewinn der Periode/durchschnittliches Eigenkapital		
<b>in EUR Mio.</b>		
Gewinn der Periode	759,1	795,6
Durchschnittliches Eigenkapital*	7.805,7	7.280,3
Return on Equity	9,7%	10,9%

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

<b>ROCE (Return on Capital Employed)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
= NOPLAT/durchschnittliches Capital Employed		
<b>in EUR Mio.</b>		
Eigenkapital	8.084,4	7.526,9
Nettoverschuldung*	4.175,0	3.789,6
Capital Employed	12.259,5	11.316,6
Durchschnittliches Capital Employed**	11.788,0	10.896,4
NOPLAT (Net Operating Profit Less Adjusted Taxes)		
EBIT	1.070,2	1.110,8
Veräußerungsergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	18,0	18,4
Fiktiver Steueraufwand	-272,0	-282,3
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	-0,4	9,5
NOPLAT	815,7	856,5
<b>ROCE (Return on Capital Employed)</b>	<b>6,9%</b>	<b>7,9%</b>

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

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

### 3.4.2 Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage

<b>Bilanzkennzahlen</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Eigenkapitalquote	54,3%	54,5%
Loan to Value Ratio (LTV)	28,9%	28,2%

Ein vorrangiges langfristiges Ziel des Konzerns ist die Absicherung einer soliden Eigenkapitalausstattung. Dementsprechend wird ein ausgewogenes Verhältnis von Finanzverbindlichkeiten und Immobilienvermögen angestrebt. Aufgrund des gegenüber dem Vorjahr höheren Finanzierungsbedarfs (vor allem bedingt durch die anhaltend hohen Gewinnausschüttungen) stieg der LTV im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2020 geringfügig auf 28,9 % (Vorjahr: 28,2 %). Die Eigenkapitalquote lag zum Stichtag mit 54,3 % annähernd auf dem Vorjahresniveau (Vorjahr: 54,5 %).

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

<b>Nettoverschuldung</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
= verzinsliches Fremdkapital - liquide Mittel		
<b>in EUR Mio.</b>		
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	3.444,8	3.070,5
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	845,3	812,5
Liquide Mittel	-74,2	-41,5
Kurzfristige derivative Finanzinstrumente Aktiva	-5,0	-4,1
Langfristige derivative Finanzinstrumente Aktiva	-70,7	-81,8
Kurzfristige derivative Finanzinstrumente Passiva	0,0	0,0
Langfristige derivative Finanzinstrumente Passiva	34,9	34,0
<b>Nettoverschuldung (verzinsliches FK)*</b>	<b>4.175,0</b>	<b>3.789,6</b>

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

<b>Fair Value</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>in EUR Mio.</b>		
Bestandsimmobilien	13.208,4	12.240,8
Immobilien in Entwicklung	587,9	555,5
Selbstgenutzte Immobilien	44,7	45,7
Beteiligung Projektgesellschaft WU	406,5	419,5
Vorräte	174,6	162,7
<b>Fair Value*</b>	<b>14.422,1</b>	<b>13.424,2</b>

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

<b>LTV (Loan to Value)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
= Nettoverschuldung/Fair Value		
Nettoverschuldung	4.175,0	3.789,6
Fair Value	14.422,1	13.424,2
<b>LTV</b>	<b>28,9%</b>	<b>28,2%</b>

### 3.4.3 Cashflow

<b>Cashflow-Kennzahlen</b>	<b>2020</b>	<b>2019*</b>
<b>in EUR Mio.</b>		
FFO (exklusive Transaktionsergebnis)	532,6	514,7
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	646,4	551,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-529,1	-458,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-84,6	-105,9

\* angepasst

Der FFO beinhaltet keine Verkaufseffekte und wird als Jahresergebnis bereinigt um Einmaleffekte sowie diverse nicht-cash-wirksame 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 17,9 Mio. Dem Anstieg der Mieterlöse (EUR +18,1 Mio.), geringeren Zinsaufwendungen (EUR +5,2 Mio.), sowie höheren Erlösen aus Dienstleistungshonoraren (EUR +4,8 Mio.) standen höhere Personal- und Sachkosten (EUR -6,6 Mio.) und ein höherer Instandhaltungsaufwand (EUR -2,0 Mio.) gegenüber.

<b>FFO (funds from operations)*</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
exklusive Transaktionsergebnis		
<b>in EUR Mio.</b>		
EBT (Ergebnis vor Ertragssteuern)	1.002,7	1.054,4
Tatsächliche Ertragssteuer (Körperschaftsteuer aktuelles Jahr)	-106,4	-103,5
Neubewertungsergebnis	-343,0	-427,9
Abschreibungen	3,8	3,0
Abwertung Vorratsvermögen	0,2	0,4
Folgebewertung Anleihen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value Option)	0,0	0,0
Folgebewertung Anleihen zu Anschaffungskosten bewertet (Fremdwährungsanteil)	-3,2	16,8
Folgebewertung Derivate - mit Hedge Accounting (Fremdwährungsanteil)	3,9	-19,4
Folgebewertung Derivate - Fair Value Option	0,0	0,0
Zunahme langfristiger Personalrückstellungen	0,1	0,9
Zunahme sonstiger langfristiger Rückstellungen****	4,4	4,9
<b>Erlöse aus Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens***</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Immobilienbestand kurzfristiges Immobilienvermögen***</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Ergebnis aus Anlagenabgang	3,3	4,4
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	-28,4	0,0
Ergebnis aus Projektentwicklungen***	-3,1	-1,6
Fiktive Ertragssteuer aus Anlagenabgängen und Projektentwicklungen***	3,4	-0,7
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Projektentwicklungsunternehmen*	1,1	-9,7
Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	-18,0	-18,4
Finanzierungs- und Steuereffekte aus dem laufenden Ergebnis und Veräußerungsergebnis nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen**	12,5	13,3
sonstige Anpassungen****	-0,7	-2,2
<b>FFO (exklusive Transaktionsergebnis)</b>	<b>532,6</b>	<b>514,7</b>

\* Exkl. Transaktionsergebnis, exkl. Ergebnis von Equity-bilanzierten Projektentwicklungsunternehmen, ohne Einmaleffekte, nach Steuern. Der Vorjahreswert wurde dahingehend angepasst.

\*\* Steuereffekte aus dem Ergebnis und der Veräußerung nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen, Finanzierung der nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen inkl. der dadurch entstehenden Steuereffekte.

\*\*\* Anpassung des Ausweises für Ergebnisse inkl. Steuereffekt 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.

\*\*\*\* Eliminierung nicht cashwirksamer Effekte im Zusammenhang mit IFRS 16. Der Vorjahreswert wurde dahingehend angepasst.

## Cashflow

Die Konzern-Geldflussrechnung zeigt die Cash-Bewegungen des laufenden Geschäftsjahres. Entsprechend IAS7 wird zwischen Zahlungsströmen aus operativer Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit sowie Finanzierungstätigkeit unterschieden. Aufgrund einer aktuellen AFRAC-Stellungnahme wurde die Cashflow Gliederung entsprechend angepasst. Die Adaptierung wurde auch rückwirkend für 2019 vorgenommen. Grundlegende Änderungen waren dabei vor allem folgende Punkte: Einzahlungen betreffend Zinsen (und ähnliches) werden nun im Investitionscashflow, Auszahlungen für Zinsen (und ähnliches) im Finanzierungscashflow und Einzahlungen aus Dividenden im Investitionscashflow geführt.

Der operative Cashflow hat sich gegenüber dem Vorjahr von EUR 551,5 Mio. auf EUR 646,4 Mio. erhöht. Gründe dafür sind vor allem höhere Eingänge aus Vorauszahlungen im Zusammenhang mit Geschäftsführungsverträgen, höhere Einzahlungen aus Nutzerinvestitionen, geringere Auszahlungen für Ertragssteuern, höhere Einzahlungen aufgrund von Neumieten sowie höhere Auszahlungen im Zusammenhang mit Investitionen aus Projektentwicklungen in das Umlaufvermögen.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit sank in der Berichtsperiode um EUR -71,0 Mio. Dies ist, neben höheren Auszahlungen für Investitionen, vor allem auf den An- und Verkauf von Gesellschaftsanteilen, höhere Gesellschafterzuschüsse, Ausleihungen sowie geringere Einzahlungen aus Dividenden zurückzuführen.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet alle Ein- und Auszahlungen im Zusammenhang mit Finanzierungen. Im Jahr 2020 ist, so wie im Jahr 2019, eine Dividendenauszahlung in Höhe von EUR 200 Mio. an den Eigentümer enthalten.

### 3.4.4 Finanzierungen

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

Die Deckung des mittel- bis langfristigen Finanzierungsbedarfes erfolgte in Form von Emissionen (Anleihen und Privatplatzierungen), Namensschuldverschreibungen sowie Kreditfinanzierungen. Durch den im Dezember 2018 mit der Österreichischen Bundesfinanzierungsagentur (OeBFA) unterfertigten Kooperationsvertrag, nahm die BIG auch im Geschäftsjahr 2020 die Dienstleistungen der OeBFA vor allem bei Langfristfinanzierungen in Anspruch. Aus diesem Grund wurden 2020 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 (Commercial Paper Programm EUR 1 Mrd.) sowie unterjährigen OeBFA-Darlehen gedeckt und belief sich im Durchschnitt auf rund 15 % bis 25 % des Gesamtfinanzierungsbedarfes im Geschäftsjahr 2020.

#### Finanzierungsportfolio

Kredite und Namensschuldverschreibungen	41%
Anleihen	40%
Geldmarkt	19%

Das gesamte Finanzierungsvolumen (exkl. Leasingverbindlichkeiten nach IFRS 16) des BIG Konzernes belief sich zum Stichtag 31. Dezember 2020 auf EUR 3.959,9 Mio., was einem Anstieg von rund EUR 206 Mio. im Vergleich zum Vorjahr (EUR 3.752,7 Mio.) entspricht. Auf langfristige Kapitalmarktfinanzierungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr entfallen EUR 3.120,3 Mio., der Rest auf kurzfristige Geldmarktfinanzierungen oder Kapitalmarktfinanzierungen, die innerhalb der nächsten zwölf Monate fällig werden. Das Fälligkeitsprofil weist EUR 839,5 Mio. bis Ende 2021, EUR 536,4 Mio. von 2022 bis 2025 und EUR 2.584 Mio. ab 2025 aus.

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzierungen betrug zum Stichtag 8,2 Jahre. Rund 79 % sind mit einer fixen Zinsbindung, der Rest variabel finanziert.

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 40,9 Mio. (Vorjahr: EUR 51,9 Mio.). Die Reduktion von EUR 11,0 Mio. ist unter anderem auf ausgelaufene Derivate sowie auf Marktveränderungen zurückzuführen. Derivative Finanzinstrumente dienen ausschließlich zur Sicherung der bei den Anleihen und Bankkrediten bestehenden Zins- und Währungsrisiken.

Das anhaltende niedrige Zinsniveau hat für die BIG als Kreditnehmerin erneut eine positive Auswirkung auf das Zinsergebnis, welches sich weiterhin auf niedrigem Niveau befindet. Das Commercial-Paper-Programm war im Geschäftsjahr 2020 erneut das Hauptrefinanzierungsprodukt und ermöglichte auch Refinanzierungen zu Negativkonditionen.

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 kurz- und langfristigen Finanzierungen sowie von Liquidität abhängig. Die Mitte März 2020 aufkommende COVID-19-Krise führte an den Finanzmärkten zu einer kurzfristigen angespannten Liquiditätssituation. Als unmittelbare Reaktion darauf wurden die Liquiditätssicherungsmaßnahmen verstärkt und ausgeweitet. Die umgesetzten Maßnahmen umfassten eine Erhöhung der kommittierten Gelmarktlinien, das Vorhalten eines Kassabestandes, weitere Glättung des Fälligkeitsprofils sowie eine verstärkte Diversifikation bei den Bankpartnern.

Im Juli 2020 wurde das Rating der BIG auf der zweithöchsten Bonitätsstufe Aa1 mit stabilem Ausblick bestätigt. Das Rating spiegelt somit das Rating sowie den Ratingausblick der Republik Österreich wider.

## Voraussichtliche Entwicklung des Konzerns

Nach dem Pandemie-bedingten Konjunkturerinbruch rechnen Marktexperten in den folgenden Jahren mit einem BIP-Wachstum in Österreich. Allerdings wird dies von einem sehr niedrigen Niveau aus erfolgen. Voraussetzung dafür ist zunächst die Aufhebung der behördlichen Einschränkungen (Lockdowns, Ausgangsbeschränkungen, Reisebeschränkungen etc.).

### Unternehmensbereich Schulen

In 250 Projekten (Sanierung, Erweiterung, Neubau) an Bundesschulen werden bis 2030 insgesamt EUR 2,4 Mrd. investiert. Nachhaltigkeitsaspekte sollen bei all diesen Projekten umgesetzt werden. Etwa 140 dieser Projekte entfallen auf BIG Liegenschaften. Das bedeutet für den Unternehmensbereich Schulen eine langjährige Wachstumsprognose mit Auswirkungen auf den Fair Value und natürlich die Mieteinnahmen wie auch auf das operative Ergebnis.

Eine große Herausforderung stellt die optimale zukunftsweisende Umsetzung der im März 2020 im Schulentwicklungsprogramm 2020 (SCHEP 2020) veröffentlichten Projekte in BIG Objekten dar. Das SCHEP 2020 ist ein 10-Jahresprogramm und fordert, den bestmöglichen Bildungsraum der Zukunft zu schaffen. Themen wie Funktionalität, Aufenthaltsqualitäten, Ressourcenschonung und Digitalisierung finden in unterschiedlicher Ausprägung und Kombination bei den Projekten ihren Niederschlag. Mit einer geschätzten Investitionssumme von ca. EUR 1,4 Mrd. ist der BIG Anteil im SCHEP 2020 beträchtlich.

Die Trends gehen in Richtung übergeordnete Raumnutzungskonzepte und Flexibilität der vorhandenen sowie neu geschaffenen Räume. So stellen Fremdnutzungen der bestehenden Räume durch getrennte Zugangsmöglichkeiten in vielen Fällen eine Anforderung dar. Neben der effizienten Flächennutzung ist ein schonender Umgang mit der Ressource Energie ein zentraler Faktor in der nachhaltigen Betrachtung der Schulimmobilien. Ziel ist es, eine nachhaltige Errichtung durch den Einsatz geeigneter Baumaterialien zu unterstützen und einen optimalen technischen und wirtschaftlichen Betrieb zu gewährleisten.

Forschung und Entwicklung in den unterschiedlichsten Bereichen (z.B. Gebäudebegrünung, Tageslichtplanung, Wassermanagement) werden in Pilotprojekten umgesetzt. Die gewonnenen Erfahrungswerte können im Idealfall in die Standardumsetzung aufgenommen werden.

Besonders die aktuelle COVID-19-Situation zeigte, dass sich zukunftsfähige Schulgebäudestrukturen für möglichst viele differenzierte Lehr-Lern-Arrangements eignen müssen. Weiters rückt das Thema Aufenthaltsqualität in Bezug auf Luft, Licht, Akustik und Raumklima weiter in den Vordergrund. Im Hinblick auf mehr Flexibilität und optimalen Ausnutzung der Ressourcen können Campus-Schulen einen wertvollen Beitrag leisten.

Die rund EUR 100 Mio. aus dem Sonderprogramm Schulen 2017 befinden sich aktuell in acht Projekten in Umsetzung: Erweiterung HTBLVA Pinkafeld, Sanierung und Erweiterung HTBLVA Ferlach, Sanierung und Erweiterung HTBLVA Linz Goethestraße, Neubau PH Salzburg Praxisvolksschule, Sanierung und Erweiterung HTBLVA Graz-Gösting, Neubau Sportgymnasium Dornbirn, Neubau BR/BRG Innsbruck Sillgasse, Sanierung und Erweiterung BG/BRG Gänserndorf.

Bedingt durch die COVID-19-Pandemie kam es bei den genannten Projekten punktuell zu zeitlichen Verschiebungen der geplanten Bauzeit. Es kann durch eine Leistungskomprimierung jedoch bei allen Projekten der vertraglich vereinbarte Übergabetermin – unter gemeinsamer Anstrengung aller Beteiligten – gehalten werden. Umplanungen in den Projekten wurden auf Grund der der COVID-19-Pandemie nicht nötig.

### Unternehmensbereich Universitäten

Der Unternehmensbereich Universitäten rechnet bis 2030 mit 250.000 bis 300.000 m<sup>2</sup> an neu errichteten Flächen bei den österreichischen Universitäten. Da mehr als die Hälfte der Universitätsgebäude älter als 30 Jahre ist, sind Sanierungen und Erweiterungen auch in Richtung Campus-Strukturen notwendig.

Die COVID-19-Pandemie zeigte bisher, dass die klassische Präsenzuniversität zwar durch Online-Angebote sinnvoll ergänzt, aber nicht ersetzt werden kann. So können beispielsweise Labore nicht digital arbeiten. Hinzu kommt, dass durch das notwendige Abstandhalten bei Lehrveranstaltungen sogar mehr Flächen benötigt werden. Trotz COVID-19 gibt es nur wenige Bauverzögerungen bei den Universitäts-Projekten der BIG. Insbesondere beim Bau des Biozentrums für die Universität Wien kam es wegen des ersten Pandemie-bedingten Lockdowns im März und April zu größeren Verzögerungen, die jedoch durch Anpassungen des Gesamtterminplans bis zum Start des Regelbetriebs im WS 2021/22 abgefangen werden können. Einige Gebäude konnten sogar früher übergeben werden – wie etwa das für die Universität für Bodenkultur Wien (BOKU) in Holzbauweise errichtete Ilse-Wallentin-Haus in Wien.

Das Thema Nachhaltigkeit stellt natürlich auch einen Schwerpunkt der BIG bei jeder Projektentwicklung im universitären Umfeld dar. Mit diesem Themenkomplex beschäftigt sich auch die Allianz nachhaltiger Universitäten, ein nationaler Zusammenschluss von bis dato (Stand Juni 2020) 17 österreichischen Universitäten. An vielen Standorten wurden bereits gemeinsam mit der BIG "Leuchtturmprojekte" der Nachhaltigkeit umgesetzt. So erhielt das Modul 1 des MED Campus Graz das ÖGNI Platin Zertifikat. Aktuell in Bau befindet sich der MedUni Campus Mariannengasse für die Medizinische Universität Wien. Vor Baubeginn fand eine intensive und verwertungsorientierte Rückbauphase im Sinne des "Social Urban Mining" mit dem

Wiener Start-up BauKarussell statt. In intensiver Demontearbeit wurden 81.170 kg Material sortenrein getrennt und für die weitere Verwertung oder die Entfrachtung vorbereitet – darunter etwa Leuchtstoffröhren, Zwischendecken sowie diverse Buntmetalle. Für die TU Wien errichtet die BIG bis Ende 2021 ein weitgehend energieautarkes Institutsgebäude. Möglich wird dies unter anderem durch die Bauweise im Niedrigstenergiehaus-Standard, eine Wärmerückgewinnung bei den Lüftungsanlagen und eine Photovoltaik-Anlage.

Alle 17 Projekte des Sonderprogramms Universitäten 2014, das durch Bestandsmieten und Gewinnrücklagen finanziert wurde, wurden in diesem Geschäftsjahr fertiggestellt und den Nutzerinnen übergeben.

Die Hälfte der zwölf Projekte des Sonderprogrammes Universitäten 2017 ist bereits fertiggestellt und übergeben – alle anderen befinden sich plangemäß in Bau.

### **Unternehmensbereich Spezialimmobilien**

Der Unternehmensbereich Spezialimmobilien hat seinen Fokus auf Immobilien mit Sicherheitsaspekten, wie etwa Justizanstalten und Gerichtsgebäude. Er forciert weiterhin die Errichtung von großflächigen Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern der ihm zugeordneten BIG Liegenschaften – so wurde beispielsweise jene auf dem Justizzentrum Korneuburg bereits fertiggestellt. Auch der Maßnahmenplan zum Ausstieg aus fossilen Brennstoffen wird vorangetrieben. Die COVID-19-Pandemie hat auf laufende Bauprojekte in zeitlicher und finanzieller Hinsicht bislang keine nennenswerten Auswirkungen. Aufgrund der Mieterstruktur (Stichwort Sicherheitsimmobilien) wurden die Bestandsgebäude während der COVID-19-Krise uneingeschränkt genutzt.

Der Neubau der Justizanstalt Klagenfurt befindet sich aktuell in der Planungsphase. Der Baubeginn ist für Herbst 2022 geplant. Für die Liegenschaftseigentümerin ARE wird die Sanierung und Erweiterung des Sicherheitszentrums Tirol durchgeführt. Das neue Sicherheitszentrum wird zukünftig Dienststellen der Landespolizeidirektion Tirol, das Stadtpolizeikommando Innsbruck, die Direktion für Spezialeinheiten (DSE)-West mit dem Einsatzkommando Cobra, das Polizeianhaltezentrum (PAZ) sowie ein hochmodernes Einsatztrainingszentrum an einem zentralen Standort in der Kaiserjägerstraße in Innsbruck bündeln. Neu gebaut wird eine Flugeinsatzstelle auf dem Gebiet der Bestandsliegenschaft der EKO Cobra in Wiener Neustadt. Im Rahmen des Projekts sollen verschiedene Standorte des BMI und hier der Flugpolizei auf einem Standort zusammengezogen werden. Vorgesehen sind der Bau einer Flugeinsatzstelle, eine Hubschrauberschule sowie ein Wartungsbereich. In Süßenbrunn errichtet die BIG für das BMI das größte Polizei-Einsatztrainingszentrum (ETZ) Österreichs.

Zu den Fertigstellungen 2021 zählt unter anderem für die Liegenschaftseigentümerin ARE ein neues Einsatztrainingszentrum in Traiskirchen (Niederösterreich). Abgeschlossen wird auch das Projekt einer Namensmauerge-

denkstätte für den "Verein zur Errichtung einer Namensmauern Gedenkstätte für die in der Shoah ermordeten jüdischen Kinder, Frauen und Männer". Der Unternehmensbereich Spezialimmobilien übernahm zudem das Projektmanagement für die Erweiterung des Forensischen Zentrums der Justizanstalt Asten, welches ebenfalls 2021 fertiggestellt wird.

### **Organisationseinheit Objekt und Facility Management**

Die Kunden der BIG wollen sich auf ihr Kerngeschäft fokussieren und Belange rund um das Thema Immobilienbewirtschaftung auslagern. Seit 2020 bietet die BIG Organisationseinheit Objekt und Facility Management (OFM) deshalb verstärkt auch externen Kunden im öffentlichen und öffentlichkeitsnahen Bereich ihre Leistungen an.

Das aktuelle Leistungsspektrum des OFM erstreckt sich von der kaufmännischen sowie technischen Hausverwaltung über das Mietermanagement und die Instandhaltung sowie das Baumanagement und die Facility Services bis hin zur kompletten Koordination externer Dienstleister.

Neue Angebote erscheinen insbesondere sinnvoll und attraktiv für Energiemanagement, einfache User-freundliche Erhebung und Darstellung von Objektstammdaten – genannt Systemdienstleistung, Zustandserfassung und Darstellung der baulichen Erfordernisse sowie eine Verschränkung von Software und Immobilie.

Im Geschäftsjahr 2020 führte OFM beispielsweise für die Gemeinde Trofaiach eine Zustandserfassung und -analyse der örtlichen Mittelschule durch. Daraus wurden notwendige Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen abgeleitet, deren Umsetzung schließlich auch mit OFM als ÖBA (Örtliche Bauaufsicht) erfolgte. Auch im Auftrag der Casinos Austria AG wurde eine Zustandserfassung und -analyse durchgeführt, um einen optimalen Überblick über den baulichen Handlungsbedarf zu geben.

### **Konzerntochter ARE**

Die ARE wird ihren geplanten Wachstumskurs weiterhin konsequent fortführen. Eine Herausforderung wird dabei in den nächsten Jahren der voraussichtlich zunehmende Kostendruck sein. Die vollen Auftragsbücher der Bauwirtschaft erweisen sich dabei als erheblicher Kostentreiber. Zudem sind trotz COVID-19-Pandemie nach wie vor steigende Baupreise zu beobachten. Dies wirkt sich auch auf die Projektkalkulation und -planung der ARE aus. Geeignete Grundstücke für Projektentwicklungen in den österreichischen Ballungsräumen sind zunehmend schwerer zu finden.

Die Entwicklungs- und Bautätigkeit wird 2021 weiterhin auf hohem Niveau gehalten und der Anteil der Assetklasse Wohnen am Bestandsportfolio langfristig auf 20 % erhöht. So sind beispielsweise Baustarts von städtebaulichen Großprojekten wie Village im Dritten, den ehemaligen Aspanggründen, in Wien oder Reininghaus Q12 in Graz sowie von Bestandswohnungen in der Linzer Derfflingerstraße und in der Hahngasse in Wien geplant.

In der Assetklasse Büro sind 2020 beispielsweise Fertigstellungen für zwei Sicherheitsprojekte des BMI geplant: Einerseits die Sicherheitsakademie in Salzburg und andererseits das Unterkunfts- und Hundezwingergebäude in Wien.

Ganz nach dem Motto „Offen für neue Perspektiven“ will sich die ARE zukünftig auch Märkten außerhalb der Grenzen Österreichs öffnen. Aus diesem Grund setzt die ARE gemeinsam mit einem Partner ihre erste Projektentwicklung, eine großvolumige Quartiersentwicklung im benachbarten Deutschland, um. Nach weiteren Investitions- und Wachstumsmöglichkeiten in Deutschland wird gesucht und von Fall zu Fall entschieden.

# 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 eine regelmäßige beziehungsweise in kritischen Fällen über eine ad-hoc-Berichterstattung an die Geschäftsführung ist sicherzustellen, dass mögliche Unsicherheiten in den wesentlichen Entscheidungsprozessen mitberücksichtigt werden können. Das TOP-Management ist somit in risikorelevante Entscheidungen eingebunden.

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.

Um der COVID-19-Krise zu begegnen, ist im BIG Konzern seit Ende Februar 2020 ein Krisenstab im Einsatz, der die aktuelle Lage beobachtet und entsprechende Maßnahmen zur Sicherstellung des Geschäftsbetriebs, zur Kommunikation und zum Schutz der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie Kundinnen und Kunden setzt. Laufend berät der Krisenstab über die zu treffenden nächsten Entscheidungen und leitet daraus die aktuell gültigen Maßnahmen gegen COVID-19 ab. Eine klare und den aktuellen Gegebenheiten

angepasste zeitnahe Kommunikation von Maßnahmen hat wesentlich dazu beigetragen das Risiko aus COVID-19 für den Konzern zu reduzieren.

## 5.1 Wesentliche Risiken

### 5.1.1 Immobilienbewertungsrisiko

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

Als wesentlichstes Risiko im makroökonomischen Bereich kann eine sich ändernde Zinslandschaft in Form von steigenden Zinsen gesehen werden, da dies steigende Renditen und Kapitalisierungszinssätze zur Folge hätte. Eine Abschwächung der Konjunktur (wie bereits im Kapitel „Wirtschaftliches Umfeld“ beschrieben) kann auch aus Immobilienmarktsicht als Risiko in Bezug auf die Mietpreisentwicklung, speziell für Büroflächen, gesehen werden. Ein Zinsanstieg wiederum könnte sich negativ auf die Preisentwicklung speziell von Wohnbauflächen auswirken, da dann davon auszugehen ist, dass sich Kapitalanleger aus dem Wohnungsmarkt zunehmend zurückziehen und die Preise fallen würden. Aufgrund der insgesamt trüben globalen Konjunkturaussichten, unter anderem bedingt durch die Handelskonflikte sowie die COVID-19-Restriktionen, ist kurzfristig nicht mit einem Anstieg der Zinsen zu rechnen. Im Rahmen des Portfoliomanagements wird versucht, mögliche negative wertbeeinflussende Umstände im Vorfeld zu identifizieren und durch aktives Asset Management und eine Portfoliosteuerung zu minimieren bzw. auszuschließen.

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

Das Jahr 2020 war insbesondere von der COVID-19-Pandemie geprägt. Die tatsächlichen, langfristigen Auswirkungen dieser Pandemie auf die Immobilienmärkte waren zum Bilanzstichtag unklar und kaum valide abschätzbar. Daher könnten auch die ermittelten Verkehrswerte mit höheren Unsicherheiten behaftet sein. Diese werden per 31. Dezember 2020 in Abstimmung mit dem operativen Asset

Management unter der Annahme ermittelt, dass eventuelle negative Einflüsse aufgrund der COVID-19-Pandemie nur temporäre Auswirkungen und somit keinen nachhaltigen, wertrelevanten Einfluss auf den Großteil der Verkehrswerte haben werden. Der Immobilienmarkt wird jedoch aufgrund möglicher Bewertungsunsicherheiten aktiv beobachtet und es erfolgen laufende Abstimmungen mit dem Immobilien-Risk-Management sowie dem Asset Management, um gegebenenfalls kurzfristig nachhaltige Änderungen im Bewertungsergebnis berücksichtigen zu können. Im BIG Portfolio wurden zum Bilanzstichtag noch keine nachhaltigen Effekte aufgrund der COVID-19-Pandemie identifiziert.

### 5.1.2 Investitionsrisiko

Zur Optimierung, Diversifizierung sowie zur Absicherung bestehender Standorte im Falle notwendiger Erweiterungen (Risiko-/Ertragsprofil, Lage, durchschnittliche Liegenschaftsgröße) tätigt der BIG Konzern verstärkt Ankäufe von Immobilien oder Projektentwicklungen mittels Asset oder Share Deal, um künftigen Anforderungen der Mieter 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 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.

In Bezug auf Investitionen in das Anlagevermögen in Form von Sanierungen, Erweiterungen und Neubauten besteht das wesentlichste Risiko in den Baukosten beziehungsweise in den Kostenüberschreitungen. Um dieses Risiko zu minimieren und gegensteuernde Maßnahmen ergreifen zu können, werden im Investitions-Controlling sämtliche Projekte des BIG Konzerns nach einem standardisierten Abfrageraster in regelmäßigen Intervallen abgefragt und ausgewertet. Projekte mit Anzeichen einer Planabweichung werden mit den Controllern und Projekt-Managern abgestimmt und terminisiert, 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 sowie 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 der starken Auslastung von Baufirmen in Verbindung mit einem entsprechenden Fachkräftemangel erhöhten sich die Baupreise in den letzten Jahren deutlich. Die sehr hohen Fertigstellungsvolumina der letzten Jahre und ein COVID-19-bedingter Rückstau bei der Bearbeitung von Widmungsansuchen und Baubewilligungen könnten zu einer Stabilisierung der Baupreise im Jahr 2021 führen.

#### 5.1.3.2 Absatzmarkt

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

Im Bürobereich könnte eine Aufwertung des sich in der Krise etablierten Home Office zukünftig zu einem geänderten Büroflächenbedarf führen. So ist es möglich, dass durch

die geänderten Anforderungen an Grundrisse aufgrund der COVID-19-bedingten Erfahrungen beispielsweise die Relevanz von Großraumbüros sinkt und es zu negativen Auswirkungen auf Bestandsobjekte bzw. laufende Projekte kommt. Zudem etablieren sich im Zuge der Digitalisierung verstärkt neue Formen des Arbeitens und Wohnens, wie beispielsweise Co-Working- und Shared-Spaces-Konzepte, die am Markt immer mehr an Relevanz gewinnen. Im Zuge der Büroflächenkonzeption ist auf diese Entwicklungen Bedacht zu nehmen.

#### **5.1.3.3 Umsetzungsrisiken**

Mangelnde Ausführungs- und Ausstattungsqualität sowie zeitliche Verzögerungen könnten 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 potenziell negative Auswirkungen auf den Projekterfolg haben. 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 – 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 rückten das Thema Leistbarkeit vermehrt in den öffentlichen Diskurs. Bei Mietwohnobjekten und -projekten könnten regulatorische Eingriffe 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 dem 1. Oktober 2014) aus dieser Regelung ausgenommen.

Die ARE DEVELOPMENT begegnet diesen Risiken mit vorausschauender Projektplanung durch erfahrene Mitarbeiter, durch Bildung angemessener Budgetreserven und der Zusammenarbeit mit erfahrenen Projektpartnern zur Risikodiversifizierung. Ein 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 Asset Management reduziert. Der vermietbare Leerstand lag 2020 bei rund 1,0 %. Ein weiteres Risiko ist der COVID-19-bedingte Ausfall von Mietzahlungen, wobei bisher keine relevanten Ausfälle zu verzeichnen waren.

### **5.1.5 Konzentrationsrisiko**

Grundsätzlich ist eine sehr breite österreichweite Streuung des BIG Immobilienportfolios nach verschiedenen Nutzungsarten gegeben, wobei es zu einer Konzentration von Liegenschaften in Ballungszentren kommt. Der BIG Konzern hat einen sehr hohen Anteil an Bundesmietern, was ein potentielles „Klumpenrisiko“ impliziert. Die Diversifizierung der Mieterstruktur wirkt 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 Aufgriffsrechten der Partneranteile zu einem erhöhten Kapitalbedarf sowie Projektrisiko kommen.

### **5.1.7 Nachschussverpflichtungen**

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

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

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

Die Analyse und das Management finanzieller Risiken, die aus Zinssätzen, Währungen, Liquidität und potenziellen Ausfällen resultieren, werden zentral gesteuert. Das Unternehmen wird zentral finanziert. In Form eines regelmäßigen Reportings wird die Geschäftsführung über die Entwicklung und Struktur der Nettofinanzschulden sowie über die finanziellen Risiken informiert.

Die langfristige Finanzierung des BIG Konzerns erfolgt grundsätzlich in Form einer Portfoliofinanzierung über Bankkredite, öffentliche Anleihen, Privatplatzierungen sowie auf Basis des im Dezember 2018 abgeschlossenen Ko-

operationsvertrages mit der Österreichischen Bundesfinanzierungsagentur (OeBFA). Fremdkapital wird insbesondere zur Refinanzierung auslaufender Finanzierungen sowie zur Finanzierung von Neubauprojekten und Akquisitionen benötigt.

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

Im Rahmen des Portfolioansatzes wird im Grunde eine konservative Risikopolitik verfolgt und dennoch auf eine Optimierung des Chancen-Risiko-Verhältnis geachtet. Die Begrenzung finanzieller Risiken und die Sicherung des operativen Unternehmenserfolgs stellen ein wesentliches Ziel dar. Die wichtigsten Maßnahmen sind die Refinanzierung und die Liquiditätssicherung zur Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit des Konzerns und der Konzerngesellschaften sowie die Anpassung des Portfolios an die jeweilige geänderte Marktsituation. Finanzielle Transaktionen und der Einsatz von Derivaten orientieren sich grundsätzlich am Bedarf aus dem Grundgeschäft des Unternehmens, wobei eine möglichst neutrale Auswirkung auf die Gewinn-und-Verlust-Rechnung zu berücksichtigen ist.

Eingesetzte Finanzinstrumente müssen von der Unternehmensleitung bewilligt sowie hinsichtlich des Risikos im Vorhinein abschätzbar und mit eigenen Systemen abbildbar, bewertet und überwacht sein.

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

#### **5.1.8.1 Zinsrisiken**

Zur Ausbalancierung des Zinsportfolios des Konzerns können im Rahmen definierter Regelungen Finanzierungen von fixer auf variable Zinsbindung und vice versa umgestellt werden. 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 Finanzinstrumentes betrifft. Zinsänderungsrisiken treten sowohl im fest-verzinslichen als auch im variablen Bereich auf und werden durch einen Mix aus fixen und variablen Zinsbindungen reduziert.

Weiters wird der Einfluss von Zinsänderungen auf das Zinsergebnis aus variabel Verzinsungen regelmäßig analysiert. Derzeit werden Effekte aus dem Zinsänderungsrisiko als nicht substanzielles Risiko eingestuft.

#### **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 rollierend 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. Aus heutiger Sicht verfügt der Konzern über ausreichend hohe Liquidität und Liquiditätsvorsorgen.

Durch die nahezu flächendeckende Einführung der Banken von Verwahrgebühren bei Haben-Salden entstehen zusätzliche Kosten, die trotz sorgfältiger konzernweiten Liquiditätssteuerung nicht immer vermieden werden können.

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 überprüft, 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 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.

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

## 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 zudem Compliance-relevante 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, Zugriffsbegrenzungen (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 Monitoring

Die Verantwortung für die fortlaufende Überwachung obliegt sowohl der Geschäftsführung als auch den zuständigen 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.

## 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 Jänner 2021 für das Geschäftsjahr 2020 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 Ethik-Kodex sowie sämtliche Compliance-relevanten 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 Compliance-relevanten 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. Als Home Office-taugliches Werkzeug ermöglichte dieses E-Learning Tool auch 2020 die Schulung neuer Mitarbeitender trotz COVID-19-bedingter Kontaktbeschränkungen. 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, DI Hans-Peter Weiss (CEO) und DI Wolfgang Gleissner, deren Kompetenzen klar aufgeteilt sind. Die Geschäftsführer stehen in regelmäßigem Austausch miteinander und im laufenden Dialog und Informationsaustausch mit den Führungskräften.

## Nichtfinanzieller Bericht

Das Nachhaltigkeitsmanagement der BIG sowie ihre nicht-finanziellen Leistungsindikatoren zu den Themen Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange (Aus- und Weiterbildung, Familien- und Gesundheitsförderung) werden gesondert im beigelegten Nichtfinanziellen Bericht 2020 gemäß NaDiVeG beschrieben. Weiterführende Informationen finden sich auch unter [nachhaltigkeit.big.at](https://nachhaltigkeit.big.at).

## Forschung und Entwicklung

Die BIG bewirtschaftet Immobilien, die heute und auch in Zukunft unterschiedlichste Funktionen erfüllen müssen. Daher werden in Kooperation mit den Stakeholdern des Unternehmens Innovationen und die Weiterentwicklung neuer Technologien im BIG Kerngeschäft vorangetrieben. Die Schwerpunktsetzung folgt den strategischen Zielen: Kooperations- und Projektanfragen werden durch die Fachabteilungen geprüft und eine Teilnahme nach strategischer Beurteilung intern weiterempfohlen. So wird beispielsweise Raum für Forschungszwecke in Absprache mit den Mieterinnen und Mietern oder Know-How der BIG Expertinnen und -Experten zur Verfügung gestellt.

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 in künftige Projekte vielfältig anwendbar einfließen zu lassen.

### 8.1 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 (BMK) fördert das Projekt seit Herbst 2017.

Die BIG stellte für die Forschungs- und Entwicklungsarbeiten drei Projekte zur Verfügung:

- Campus Technik in Innsbruck
- Campus der Wirtschaftsuniversität Wien
- Campus der Medizinischen Universität Graz

Die Ergebnisse aus 2020 ergaben, dass es zwei Ansätze zur Energie-Resilienz gibt: Der erste Ansatz beginnt auf der nationalen oder auch auf europäischer Ebene und setzt auf eine stabile Gesamtversorgung. Der zweite Ansatz wird hauptsächlich von den Gemeinden getragen. Diese sollen lokale Lösungen zur Versorgungssicherheit fördern für den Fall, dass die übergeordnete Infrastruktur versagt. Dieser zweite Ansatz könnte sich ausweiten, da viele Kommunen bereits versuchen, einen Netto-Nullpunkt zu erreichen, indem sie die Investitionen in ausgewogene Erzeugungsinfrastrukturen erhöhen.

Als Reaktion auf die volatil vorhandene Energie aus Photovoltaik und Wind haben in den letzten Jahren weitere Forschungs- und Pilotprojekte gestartet, die die Verlagerung der Nachfrage untersuchen, um die Flexibilität bei der Verteilung zu erhöhen. Darüber hinaus haben viele Gemeinden den Wunsch geäußert, die lokale Wirtschaft zu fördern, um ihre Abhängigkeit von der nationalen Infrastruktur zu verringern. Durch die Kombination moderner erneuerbarer Erzeugungsmethoden wie der Photovoltaik, der Solarthermie und der Kraft-Wärme-Kopplung aus Biomasse ist es bilanziell möglich, ein lokales Netto-Null-Netz zu erreichen. Das Projekt „Towards Net Zero Energy Public Communities“ läuft noch bis Ende 2021. Der österreichische Beitrag ist abgeschlossen.

### 8.2 Lern- und Lebensqualität durch besseres Raumklima

#### 8.2.1 MehrGrüneSchulen

Im Forschungsprojekt „MehrGrüneSchulen“, geleitet von der TU Wien und der Abteilung für Ökologische Bautechnologien in der Zusammenarbeit mit mehreren Projektpartnern, werden erstmalig Finanzierungsmodelle für eine grüne Infrastruktur an Schulen entwickelt. Der Fokus dabei liegt auf der Vernetzung von Schulen und der Identifikation der verantwortlichen Entscheidungsträger. Damit sollen den Schulen die unterschiedlichen Finanzierungsmöglichkeiten nähergebracht und Anreize zur Umsetzung von Begrünungsmaßnahmen am eigenen Schulstandort geboten werden.

In einem ersten Schritt wurden interaktive Workshops gemeinsam mit ausgewählten Schülern, Projektpartnern, Firmen von Begrünungssystemen sowie Expertinnen unterschiedlicher Fachgebiete abgehalten. Zweck war die Optimierung bestehender Fassadenbegrünungssysteme für die Schulanwendung und die Entwicklung neuartiger kostengünstiger Begrünungssysteme für Innen- und Freiraum. Darauf aufbauend sollen diese neu entwickelten Systeme in ganz Österreich – und hier in jedem Bundesland an mindestens einer Schule – umgesetzt werden. Eine erste Umsetzung erfolgte bereits in 2020 am Camillo Sitte Bautechnikum in Wien. Hier wurden vier verschiedene Begrünungssysteme an der Innenhoffassade des Turnsaaltraktes montiert. Die Bepflanzung erfolgt witterungsbedingt erst im Frühjahr 2021. Der Fokus wird dabei auf die ökologische Optimierung der Komponenten gelegt. So wurden eine Fassadendämmung aus Hanf und eine vorgestellte, selbsttragende Unterkonstruktion aus Holz ausgeführt.

## 8.2.2 Grüne Selbstbauwand

Gemeinsam mit der Universität für Bodenkultur (BOKU) und der TU Wien entwickelte die BIG die "Selbstbauwand für Schulen". Dabei handelt es sich um ein kostengünstiges, brandschutzrechtlich unbedenkliches und betriebseffizientes Do-it-yourself-Begrünungssystem. Damit soll auch bei Schülerinnen ein Bewusstsein für den nachhaltigen Nutzen von Begrünungen geschaffen und eigene Initiativen sollen gefördert werden.

Die Selbstbauwand setzt sich aus einem Regalsystem aus Fichtenholz mit einem eigens dafür entwickelten wartungsarmen Hygro- und Lichtsystem zusammen. Eine detaillierte Bauanleitung ermöglicht das leichte Nachbauen für jeden Schultyp. So kann die Bewirtschaftung des begrünten Systems gleichzeitig das Umweltbewusstsein, die Eigenverantwortung und den Teamgeist in der Klasse fördern und führt zudem zu einer positiven Raumqualität.

Die Bauanleitung der Selbstbauwand wurde 2020 im Rahmen des Projekts MehrGrüneSchulen Schulen der BIG zur Verfügung gestellt.

## 8.3 Innovationspartnerschaften

### 8.3.1 Innovationspartner für smarte Verwaltungstools

Die im Jahr 2018 neu eingeführte besondere Form des europäischen Vergaberechts hat zum Ziel, Innovationen in der Entwicklung zu fördern. Nach Durchführung des eigentlichen Vergabeverfahrens zur Beauftragung der Vertragspartner werden gemeinsam mit einem oder mehreren Unternehmen innovative Leistungen entwickelt, die der öffentliche Auftraggeber dann direkt ohne neuerliches Vergabe-Procedere beziehen kann.

So schloss die BIG im Bereich Software-Entwicklung eine Innovationspartnerschaft mit mehreren Unternehmen ab. Ziel ist die Entwicklung eines neuartigen elektronischen Verwaltungstools im Bereich Objekt und Facility Management (OFM) der BIG zur besseren Vernetzung der verschie-

denen Handlungsebenen wie Eigentümer, Nutzer, Mieter, Verwaltung und Facility Management. Wesentlicher Teil dieser Innovationspartnerschaft ist weiters die gemeinsame Weiterentwicklung von Funktionalitäten wie des interaktiven Raumplans, der Raumbuchungssysteme oder der Energiemanagementsysteme.

Dieses innovative Beschaffungs-Tool reichte die BIG 2020 bei den Procura+ Awards ein, welche erfolgreiche Beispiele nachhaltiger und innovativer öffentlicher Beschaffung in vier Kategorien auszeichnen. Teilnehmen können öffentliche Auftraggeber aus allen EU-Ländern. In der Kategorie "Innovative Beschaffung in IKT" setzte sich das OFM der BIG gegen die anderen Bewerber durch.

### 8.3.2 Partnerschaft mit dem VERBUND X Accelerator

Beim VERBUND X Accelerator handelt es sich um eine Energie- und Infrastruktur-Plattform, die VERBUND gemeinsam mit Partnern im Jahr 2020 aufsetzte. Start-ups, Tech-Firmen und KMUs aus dem Energie- und Infrastrukturbereich sollen die Möglichkeit bekommen, ihre Entwicklungen bzw. Lösungen mit den teilnehmenden Partnern VERBUND, BIG, OMV, Post, ÖBAG, Erste Group, voestalpine, Green Tech Cluster, Stanford Nanosale Prototyping Laboratory, RISE zu testen und dabei neue Geschäftschancen zu erschließen.

Kick-off des Projekts war im Februar 2020. Die Start-ups konnten sich im Sommer bewerben. Anschließend fand die Auswahlphase statt. Die BIG ist im Bereich "Future of Infrastructure" Partner der Initiative und arbeitet nach erfolgter Auswahl mit dem Unternehmen "Build Informed" zusammen. Im Rahmen der Zusammenarbeit soll eine Lösung für ein digitales Gebäudemodell entwickelt werden, welche eine noch nachhaltigere und effizientere Bewirtschaftung der vorhandenen Objektinfrastruktur ermöglicht. Mit dem „digitalen Gebäude-Zwilling“ soll zudem die Basis für den Einsatz modernster Technologie vor Ort geschaffen werden.

## Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 8. März 2021 wurde der Vertrag zum Ankauf eines 25,18 % Gesellschaftsanteils unterschrieben (Signing). Das Closing erfolgt im Laufe des Geschäftsjahres 2021.

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

## Sonstiges

### 10.1 Zweigniederlassungen

Die Gesellschaft verfügt über keine Zweigniederlassungen.

Wien, am 12. März 2021

Die Geschäftsführung

DI Hans-Peter Weiss

DI Wolfgang Gleissner

# Bestätigungsvermerk

## Bericht zum Konzernabschluss

### Prüfungsurteil

Wir haben den Konzernabschluss der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H., Wien, und ihrer Tochterunternehmen (der Konzern), bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020, 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 2020 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme des Konzerns für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind (IFRS) und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB.

### Grundlage für das Prüfungsurteil

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

### Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung des Konzernabschlusses des Geschäftsjahres waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Folgende Sachverhalte waren am bedeutsamsten für unsere Prüfung:

1. Bewertung von Immobilien mit dem Zeitwert
2. Ansatz und Bewertung von latenten Steuern

### 1. Bewertung von Immobilien mit dem 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 343,0 Mio bei einem Buchwert des Immobilienvermögens in Höhe von EUR 13.796,3 Mio und einer Bilanzsumme von EUR 14.877,9 Mio.

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

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 und Erkenntnisse*

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

- Analyse des Prozesses der Immobilienbewertung hinsichtlich des allgemeinen Ablaufes sowie der Ausgestaltung und Funktionsweise von Kontrollen bei der Verarbeitung der Ergebnisse im Konzernabschluss

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

## 2. Ansatz und Bewertung von latenten Steuern

### *Sachverhalt und Problemstellung*

(siehe Ausführungen im Konzernanhang unter Kapitel 5.13 und 8.13)

Aktive latente Steuern (vor Saldierung EUR 134,8 Mio) und passive latente Steuern (vor Saldierung EUR 1.912,4 Mio) werden für temporäre Differenzen zwischen den Bilanzansätzen im Konzernabschluss (beizulegende Zeitwerte) und den steuerlichen Bilanzwerten (fortgeschriebene Anschaffungskosten abzüglich allfälliger außerplanmäßiger Abschreibungen), die zu zukünftigen steuerpflichtigen oder abzugsfähigen Beträgen führen, gebildet. Die Höhe der temporären Differenzen ist von der Art der Verwendung der Immobilien und der daraus folgenden unterschiedlichen steuerlichen Konsequenzen abhängig. 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 250,0 Mio.) nicht angesetzt wurden.

Die Beurteilung, ob und in welchem Maße für derartige Differenzen latente Steuern anzusetzen sind, erfordert wesentliche Einschätzungen in Bezug auf die erwartete Umkehr dieser Differenzen. Die Einschätzungen haben wesentliche Auswirkungen auf Ansatz und Höhe der im Konzernabschluss bilanzierten aktiven und passiven latenten Steuern. Die Berechnungen sind aufgrund der notwendigen subjektiven Schätzungen und der darin enthaltenen Unsicherheiten komplex. Folglich haben wir den Ansatz und die Bewertung von latenten Steuern als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt bestimmt.

### *Prüferisches Vorgehen*

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

- Analyse des Prozesses der Ermittlung von latenten Steuern hinsichtlich dem allgemeinen Ablauf sowie 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 von Einschätzungen und Annahmen jener Fälle, in denen die Höhe der angesetzten latenten Steuern erheblich 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 ihrer Vollständigkeit und Angemessenheit

## 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. Der Jahresfinanzbericht wird uns voraussichtlich nach dem Datum des Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellt werden.

Unser Prüfungsurteil zum Konzernabschluss erstreckt sich nicht auf diese sonstigen Informationen und wir werden keine Art der Zusicherung darauf abgeben. Bezüglich der Informationen im Konzernlagebericht verweisen wir auf den Abschnitt „Bericht zum Konzernlagebericht“.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses ist es unsere Verantwortung, die oben angeführten sonstigen Informationen, sobald sie vorhanden sind, zu lesen und dabei zu würdigen, ob sie wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss oder zu unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

## Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Konzernabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder den Konzern zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns.

## Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses

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

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

Darüber hinaus gilt:

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

- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr des Konzerns von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrundeliegenden 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 Rechtsvor-

schriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äußerst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bestätigungsvermerk mitgeteilt werden sollte, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

## **Bericht zum Konzernlagebericht**

Der Konzernlagebericht ist aufgrund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Konzernabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

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

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

### **Urteil**

Nach unserer Beurteilung ist der beigefügte Konzernlagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden, enthält zutreffende Angaben nach § 243a UGB und steht in Einklang mit dem Konzernabschluss.

### **Erklärung**

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

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

Wir wurden von der Generalversammlung am 14. Mai 2020 als Abschlussprüfer für das am 31. Dezember 2020 endende Geschäftsjahr gewählt und am 11. September 2020 vom Aufsichtsrat mit der Durchführung der Abschlussprüfung beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem am 31. Dezember 2019 endenden Geschäftsjahr Abschlussprüfer des Konzerns.

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

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

## **Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer**

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

Wien  
12. März 2021

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 für 2020

### 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 12. März 2021

Die Geschäftsführung

DI Hans-Peter Weiss

DI Wolfgang Gleissner

# Impressum

## **HERAUSGEBER**

Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.  
1020 Wien, Trabrennstraße 2c

T +43 5 0244-0 | office@big.at  
Firmenbuch Nr. FN 34897w

Handelsgericht Wien  
Umsatzsteuer-ID-Nr. ATU38270401

**www.big.at**  
**nachhaltigkeit.big.at**  
**www.big-art.at**

## **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.

