



# Raum für Bildung

# Inhalt

## **JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2021**

**3**

## **LAGEBERICHT ZUM 31. DEZEMBER 2021**

**26**

Bestätigungsvermerk  
Für den Jahresabschluss und Lagebericht  
zum 31. Dezember 2021

**50**

## **KONZERNABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2021**

**55**

## **KONZERNLAGEBERICHT ZUM 31. DEZEMBER 2021**

**121**

Bestätigungsvermerk  
für den Konzernabschluss und Konzernlagebericht  
zum 31. Dezember 2021

**148**

Erklärung der gesetzlichen Vertreter  
gemäß § 124 Abs 1 Z 3 BörseG 2021

**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 2021**

**Wien, 9. März 2022**

# 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                                                        | 11        |
| <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> |
|           | 4.1 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                                                                  | 18        |
|           | 4.8 Steuern vom Einkommen                                                           | 19        |
| <b>5.</b> | <b>ERGÄNZENDE ANGABEN</b>                                                           | <b>20</b> |
|           | 5.1 Aufwendungen für den Abschlussprüfer                                            | 20        |
| <b>6.</b> | <b>ANGABEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN</b>                            | <b>20</b> |
| <b>7.</b> | <b>WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG</b>                               | <b>21</b> |

# Bilanz zum 31. Dezember 2021

## Aktiva

|                                                                                                   | 31.12.2021<br>EUR       | 31.12.2020<br>TEUR |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------|
| <b>A. Anlagevermögen</b>                                                                          |                         |                    |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände:                                                             |                         |                    |
| 1. Rechte                                                                                         | 2.127.544,43            | 2.218              |
| 2. Software-Lizenzen                                                                              | 645.724,73              | 841                |
|                                                                                                   | <b>2.773.269,16</b>     | <b>3.059</b>       |
| II. Sachanlagen:                                                                                  |                         |                    |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund | 4.004.665.443,06        | 3.795.048          |
| <i>davon Grundwert</i>                                                                            | <i>350.744.689,98</i>   | <i>344.839</i>     |
| 2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung                                             | 3.057.795,47            | 2.504              |
| 3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau                                                      | 525.830.838,13          | 555.821            |
|                                                                                                   | <b>4.533.554.076,66</b> | <b>4.353.373</b>   |
| III. Finanzanlagen:                                                                               |                         |                    |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen                                                             | 671.619.108,37          | 683.084            |
| 2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen                                                         | 1.036.500.435,38        | 854.021            |
| 3. Beteiligungen                                                                                  | 17.500,00               | 18                 |
| 4. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens                                                   | 860.915,45              | 861                |
| 5. Sonstige Ausleihungen                                                                          | 22.158.576,95           | 25.319             |
|                                                                                                   | <b>1.731.156.536,15</b> | <b>1.563.303</b>   |
|                                                                                                   | <b>6.267.483.881,97</b> | <b>5.919.735</b>   |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>                                                                          |                         |                    |
| I. Vorräte:                                                                                       |                         |                    |
| Noch nicht abrechenbare Leistungen                                                                | 31.953.155,03           | 15.615             |
|                                                                                                   | <b>31.953.155,03</b>    | <b>15.615</b>      |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände:                                                |                         |                    |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen                                                     | 27.649.777,90           | 57.393             |
| <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>                                       | <i>20.116.600,05</i>    | <i>22.981</i>      |
| 2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen                                                  | 35.260.022,25           | 98.753             |
| <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>                                       | <i>0,00</i>             | <i>0</i>           |
| 3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht                | 5.710,87                | 0                  |
| <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>                                       | <i>0,00</i>             | <i>0</i>           |
| 4. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände                                                  | 11.438.604,90           | 1.656              |
| <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>                                       | <i>0,00</i>             | <i>0</i>           |
|                                                                                                   | <b>74.354.115,92</b>    | <b>157.801</b>     |
| III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten                                                 | 5.965.116,95            | 7.970              |
|                                                                                                   | <b>112.272.387,90</b>   | <b>181.387</b>     |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                                                              |                         |                    |
| 1. Ausgabedisagio von Verbindlichkeiten                                                           | 10.170.292,32           | 689                |
| 2. Sonstige Rechnungsabgrenzungsposten                                                            | 9.621.623,75            | 10.183             |
|                                                                                                   | <b>19.791.916,07</b>    | <b>10.872</b>      |
| <b>D. Aktive latente Steuern</b>                                                                  | <b>145.404.773,96</b>   | <b>128.657</b>     |
|                                                                                                   | <b>6.544.952.959,90</b> | <b>6.240.650</b>   |

## Passiva

|                                                               | 31.12.2021<br>EUR       | 31.12.2020<br>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            | 5.336              |
|                                                               | <b>5.336.000,00</b>     | <b>5.336</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)                         | 408.332.654,71          | 387.113            |
|                                                               | <b>592.832.654,71</b>   | <b>571.613</b>     |
| IV. Bilanzgewinn                                              | 274.421.070,98          | 276.136            |
| davon Gewinnvortrag                                           | 20.000.000,00           | 20.691             |
|                                                               | <b>1.098.589.725,69</b> | <b>1.079.086</b>   |
| <b>B. Investitionszuschüsse</b>                               | <b>643.103.827,05</b>   | <b>577.802</b>     |
| <b>C. Rückstellungen</b>                                      |                         |                    |
| 1. Rückstellungen für Abfertigungen                           | 7.564.227,00            | 7.420              |
| 2. Rückstellungen für Pensionen                               | 957.149,00              | 1.028              |
| 3. Steuerrückstellungen                                       | 3.786.671,00            | 3.798              |
| 4. Sonstige Rückstellungen                                    | 358.546.564,19          | 347.281            |
|                                                               | <b>370.854.611,19</b>   | <b>359.527</b>     |
| <b>D. Verbindlichkeiten:</b>                                  |                         |                    |
| 1. Anleihen                                                   | 1.369.374.014,00        | 1.411.717          |
| davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr                | 44.025.000,00           | 42.343             |
| davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr          | 1.325.349.014,00        | 1.369.374          |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten               | 764.607.684,58          | 853.897            |
| davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr                | 169.818.558,75          | 224.289            |
| davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr          | 594.789.125,83          | 629.608            |
| 3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen                     | 141.744.205,15          | 94.279             |
| davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr                | 141.744.205,15          | 94.279             |
| davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr          | 0,00                    | 0                  |
| 4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen           | 43.605.686,14           | 45.827             |
| davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr                | 40.441.200,73           | 44.149             |
| davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr          | 3.164.485,41            | 1.678              |
| 5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen        | 8.034.584,92            | 6.557              |
| davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr                | 8.034.584,92            | 6.557              |
| davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr          | 0,00                    | 0                  |
| 6. Sonstige Verbindlichkeiten                                 | 1.577.404.107,05        | 1.355.110          |
| davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr                | 498.313.197,97          | 574.201            |
| davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr          | 1.079.090.909,08        | 780.909            |
| davon aus Steuern                                             | 22.518.000,76           | 15.022             |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit                       | 1.281.906,59            | 1.132              |
|                                                               | <b>3.904.770.281,84</b> | <b>3.767.386</b>   |
| davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr                | 902.376.747,52          | 985.817            |
| davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr          | 3.002.393.534,32        | 2.781.568          |
| <b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                          | <b>527.634.514,13</b>   | <b>456.850</b>     |
|                                                               | <b>6.544.952.959,90</b> | <b>6.240.650</b>   |



# Gewinn- und Verlustrechnung

## für das Geschäftsjahr 2021

|                                                                                                            | 2021<br>EUR           | 2020<br>TEUR   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------|
| 1. Umsatzerlöse                                                                                            | 917.080.932,89        | 938.045        |
| 2. Veränderung des Bestands an noch nicht abrechenbaren Leistungen                                         | 16.338.109,42         | -36.018        |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen                                                                       | 7.089.211,10          | 6.508          |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge:                                                                          |                       |                |
| a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen       | 887.205,80            | 12.644         |
| b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen                                                            | 3.141.424,69          | 3.639          |
| c) Übrige                                                                                                  | 27.980.386,51         | 25.387         |
|                                                                                                            | 32.009.017,00         | 41.671         |
| 5. Aufwendungen für bezogene Leistungen                                                                    | -312.367.033,74       | -284.825       |
| 6. Personalaufwand:                                                                                        |                       |                |
| a) Löhne                                                                                                   | -267.308,24           | -321           |
| b) Gehälter                                                                                                | -47.628.054,16        | -43.130        |
| c) Soziale Aufwendungen                                                                                    | -15.339.204,29        | -13.648        |
| davon für Altersversorgung                                                                                 | -393.364,73           | -394           |
| davon für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeiterversorgungskassen                        | -969.167,47           | -993           |
| davon für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge | -12.196.887,40        | -11.063        |
|                                                                                                            | -63.234.566,69        | -57.100        |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen                         | -274.233.599,78       | -284.473       |
| davon außerplanmäßige Abschreibungen                                                                       | -41.695,09            | -468           |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen:                                                                     |                       |                |
| a) Steuern, soweit sie nicht unter Z 18 fallen                                                             | -44.046,32            | -26            |
| b) Übrige                                                                                                  | -32.103.193,63        | -27.317        |
|                                                                                                            | -32.147.239,95        | -27.343        |
| <b>9. Zwischensumme aus Z 1 bis Z 8 (Betriebsergebnis)</b>                                                 | <b>290.534.830,25</b> | <b>296.466</b> |
| 10. Erträge aus Beteiligungen                                                                              | 91.818.037,49         | 95.495         |
| davon aus verbundenen Unternehmen                                                                          | 91.818.036,89         | 95.495         |
| davon laufende Dividende                                                                                   | 91.818.036,89         | 95.495         |
| 11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens                            | 19.772.101,68         | 20.554         |
| davon aus verbundenen Unternehmen                                                                          | 19.754.605,53         | 20.554         |
| 12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge                                                                   | 6.385.407,47          | 4.618          |
| davon aus verbundenen Unternehmen                                                                          | 837.735,39            | 721            |
| 13. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen                                       | 0,00                  | -44            |
| davon aus verbundenen Unternehmen                                                                          | 0,00                  | -44            |
| 14. Aufwendungen aus Finanzanlagen                                                                         | -16.514.639,74        | -20.154        |
| davon aus verbundenen Unternehmen                                                                          | -16.514.639,74        | -20.154        |
| davon Nachbesserungsverpflichtungen resultierend aus verbundenen Unternehmen                               | -929.960,41           | -6.180         |
| davon aus Abschreibungen                                                                                   | -15.584.679,33        | -13.974        |
| 15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen                                                                       | -77.103.640,34        | -81.399        |
| <b>16. Zwischensumme aus Z 10 bis Z 15 (Finanzergebnis)</b>                                                | <b>24.357.266,56</b>  | <b>19.069</b>  |
| <b>17. Ergebnis vor Steuern</b>                                                                            | <b>314.892.096,81</b> | <b>315.535</b> |
| 18. Steuern vom Einkommen                                                                                  | -62.330.543,89        | -61.889        |
| davon latenter Steuerertrag                                                                                | 16.747.967,74         | 20.277         |
| <b>19. Ergebnis nach Steuern</b>                                                                           | <b>252.561.552,92</b> | <b>253.646</b> |
| <b>20. Jahresüberschuss</b>                                                                                | <b>252.561.552,92</b> | <b>253.646</b> |
| 21. Auflösung von Gewinnrücklagen                                                                          | 1.859.518,06          | 1.799          |
| <b>22. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr</b>                                                                   | <b>20.000.000,00</b>  | <b>20.691</b>  |
| <b>23. Bilanzgewinn</b>                                                                                    | <b>274.421.070,98</b> | <b>276.136</b> |

# Anhang für das Geschäftsjahr 2021

## 1. Anwendung der unternehmensrechtlichen Vorschriften

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 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 2021 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 Devisengeldkurs zum Bilanzstichtag bewertet. Für erkennbare Risiken werden Einzelwertberichtigungen gebildet.

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

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

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

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

Die Abfertigungsrückstellungen werden nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der „Projected Unit Credit“-Methode gemäß IAS 19 ermittelt. Die Berechnung erfolgt auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 0,93 % (Vorjahr: 0,72 %), unter Berücksichtigung einer künftigen Gehaltssteigerung von 3,25 % (Vorjahr: 3,0 %) sowie eines Fluktuationsabschlags zwischen 1,0 % und 7,5 %, abhängig vom Alter, und eines Pensionseintrittsalters von 62 Jahren bei Frauen und Männern (analog Vorjahr). Hinsichtlich der Sterbewahrscheinlichkeit kommen die Berechnungstabeln 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 Berechnungstabeln AVÖ 2018-P (Ang.) und eines Rechnungszinssatzes von 0,93 % (Vorjahr: 0,72 %) 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 –0,43 % und 0,30 % 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 2021 wurden 159 Struktureinheiten der BIG durch externe Gutachter\*innen bewertet. Dies entspricht einem Fair-Value-Volumen von rund 32,2% des BIG-Portfolios.

Gutachten mit Stichtag vor 2021 wurden mit Hilfe des Indikatorenmodells auf wertrelevante Veränderungen ausgewählter Bewertungsparameter (Indikatoren wie z.B. Flächen, Mietniveau etc.) analysiert. Die Indikatoren des Gutachtens werden mit den aktuellen Parametern des jeweiligen Bilanzstichtages verglichen.

Bei maßgeblichen Abweichungen wurde die Struktureinheit einer externen Neubewertung oder einer internen Plausibilisierung zugeführt. Lagen alle Indikatoren innerhalb der vorgegebenen Schwankungsbreiten, wurde der Wert der Immobilie (Fair Value) aufgrund des letztgültigen externen Gutachtens zum Bilanzstichtag 31.12.2021 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), der ÖNORM B 1802-1:2019-07 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 1802-3:2014-08 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\*innen anhand anderer, wissenschaftlich anerkannter Bewertungsmethoden.

### 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 350.744.689,98 (Vorjahr: TEUR 344.839).

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 11.886.672,51 (Vorjahr: TEUR 9.576). Der Gesamtbetrag der Verpflichtungen für die nächsten fünf Jahre beträgt EUR 60.240.739,42 (Vorjahr: TEUR 54.124).

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 1.036.500.435,38 (Vorjahr: TEUR 854.021), davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 3.720.008,71 (Vorjahr: TEUR 819.711). Diese setzen sich im Wesentlichen aus der Ausleihung an das Tochterunternehmen ARE iHv EUR 1.000.000.000,00 (Vorjahr: TEUR 816.000) zusammen.

Die Ausleihungen gegenüber Dritten belaufen sich auf einen Wert von EUR 22.158.576,95 (Vorjahr: TEUR 25.319), davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 4.425.125,03 (Vorjahr: TEUR 4.414).

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:

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

N = Nachbesserung

W = Weiterveräußerungswert

V = Verwertungskosten

A = Anschaffungswert

NV = übernommene Nettoverbindlichkeit zum Zeitpunkt der Anschaffung

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

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

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

Sämtliche Pflichten aus der Nachbesserungsvereinbarung betreffend die im Geschäftsjahr 2012 in die Tochtergesellschaft ARE Austrian Real Estate GmbH (ARE) abgespaltenen Immobilien verbleiben bei der BIG. Im Zusammenhang mit der Abspaltung der Immobilien der ARE wurde in Höhe von 80 % des Spaltungsgewinns für die Nachbesserung vorgesorgt (siehe auch Punkt 3.6 Sonstige Rückstellungen). Ein 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 20.116.600,05 (Vorjahr: TEUR 22.981).

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen mit EUR 89.686,17 (Vorjahr: TEUR 66.109) Finanzforderungen (Cash-Pool), mit EUR 26.341.784,03 (Vorjahr: TEUR 21.901) sonstige Forderungen inklusive solcher aus Steuerumlagen sowie mit EUR 8.828.552,05 (Vorjahr: TEUR 10.743) 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:

|                                                         | 2021                    | 2020             |
|---------------------------------------------------------|-------------------------|------------------|
|                                                         | EUR                     | TEUR             |
| Sachanlagen                                             | 1.189.737.423,64        | 1.109.817        |
| Geldbeschaffungskosten                                  | 3.554.357,50            | 3.371            |
| Abfertigungsrückstellung                                | 4.483.042,00            | 4.557            |
| Pensionsrückstellung                                    | 383.391,00              | 436              |
| Jubiläumsgeldrückstellung                               | 1.391.103,00            | 1.527            |
| Instandhaltungsrückstellung                             | 1.580.031,05            | 1.580            |
| Nachbesserungsrückstellung Sacheinbringung              | 9.339.844,34            | 9.692            |
| Drohverlustrückstellung                                 | 11.416.546,00           | 8.173            |
| <b>BMG aktive latente Steuern</b>                       | <b>1.221.885.738,53</b> | <b>1.139.154</b> |
| Beteiligung BIG Beteiligungs GmbH                       | -160.406.336,62         | -144.753         |
| Unversteuerte Rücklagen                                 | -7.767.797,52           | -7.768           |
| Nachbesserungsrückstellung aus Spaltung                 | -472.092.508,57         | -472.006         |
| <b>BMG passive latente Steuern</b>                      | <b>-640.266.642,71</b>  | <b>-624.527</b>  |
| Daraus resultierende aktive latente Steuer 25%          | 305.471.434,63          | 284.789          |
| abzüglich: Saldierung mit passiven latenten Steuern 25% | -160.066.660,67         | -156.132         |
| <b>Stand zum 31.12.</b>                                 | <b>145.404.773,96</b>   | <b>128.657</b>   |

Die aktiven latenten Steuern entwickelten sich wie folgt:

|                                | 2021                  | 2020           |
|--------------------------------|-----------------------|----------------|
|                                | EUR                   | TEUR           |
| Stand am 01.01.                | 128.656.806,22        | 108.380        |
| Veränderungen im Geschäftsjahr | 16.747.967,74         | 20.277         |
| <b>Stand am 31.12.</b>         | <b>145.404.773,96</b> | <b>128.657</b> |

### 3.4 Eigenkapital

|                              | Stammkapital          | Kapitalrücklagen    | Gewinnrücklagen       |                          |                                      | Bilanzgewinn          | Summe                   |
|------------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|--------------------------|--------------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| in EUR                       |                       |                     | Gesetzliche Rücklagen | Satzungs-mäßige Rücklage | sonstige Rücklagen (freie Rücklagen) |                       |                         |
| <b>Stand am 01.01.2020</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> |
| 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> |
| Veränderung Kapitalrücklagen | 0,00                  | 0,00                | 0,00                  | 0,00                     | 0,00                                 | 0,00                  | 0,00                    |
| Auflösung Gewinnrücklagen    | 0,00                  | 0,00                | 0,00                  | 0,00                     | -1.859.518,06                        | 1.859.518,06          | 0,00                    |
| Ausschüttung                 | 0,00                  | 0,00                | 0,00                  | 0,00                     | 0,00                                 | -256.136.241,23       | -256.136.241,23         |
| Jahresüberschuss             | 0,00                  | 0,00                | 0,00                  | 0,00                     | 0,00                                 | 252.561.552,92        | 252.561.552,92          |
| <b>Stand am 31.12.2021</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>408.332.654,71</b>                | <b>274.421.070,98</b> | <b>1.098.589.725,69</b> |

Gemäß Beschluss der ordentlichen Generalversammlung vom 19. April 2021 über die Ergebnisverteilung für das Geschäftsjahr 2020 wurde ein Ausschüttungsbetrag von EUR 256.136.241,23 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

|                                                            | 2021<br>EUR           | 2020<br>TEUR   |
|------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------|
| Ausstehende Rechnungen aus<br>Neubau- und Generalsanierung | 134.618.575,25        | 129.446        |
| Rückstellung Nachbesserung aus<br>Spaltung                 | 50.990.426,09         | 51.636         |
| Rückstellung Nachbesserung                                 | 46.699.221,68         | 48.460         |
| Anpassungen Kostenmieten Vorjahre                          | 3.665.709,19          | 7.911          |
| Drohende Verluste                                          | 61.248.000,00         | 51.796         |
| Personalaufwendungen                                       | 13.746.942,73         | 12.833         |
| Instandhaltungsverpflichtungen                             | 5.888.564,95          | 5.465          |
| Ausstehende Rechnungen für<br>Instandhaltung               | 39.677.354,83         | 37.344         |
| Sonstige                                                   | 2.011.769,47          | 2.389          |
|                                                            | <b>358.546.564,19</b> | <b>347.281</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 in der Höhe von EUR 61.190.000,00 (Vorjahr: TEUR 51.635). Die technischen Gutachten für die Platte ergaben, dass die Tragstruktur der Gebäude Biozentrum und WU Alt in einem temporär brauchbaren, dem Alter entsprechenden Zustand befinden – wobei aufgrund von Carbonisierung kurzfristig partielle Sanierungen notwendig sind – aber für eine langfristige Nutzung die Gebäude adaptiert, die Platte verstärkt und ein neuer baurechtlicher Konsens gefunden werden muss.

Für die Alte WU sind aktuell bis Ende 2026 Nutzungen als Ausweichquartier geplant, wobei entsprechend den Anforderungen der Nutzer und den sich daraus ergebenden gesetzlichen/technischen Notwendigkeiten jeweilige Adaptierungen einzeln geprüft werden und in die Vermietungsansätze einfließen.

Das Biozentrum wurde von der Uni Wien bis Ende 2021 genutzt. In der Folge sind aktuell bis Ende 2024 Nutzungen aus Ausweichquartier geplant (z.B: Papageienhaus, Volkshochschule, etc.). Alle dafür nötigen Adaptierungen werden einzeln geprüft und in die Vermietungsansätze einfließen.

Übergeordnet wird gegenwärtig mit Nachdruck an einer umfassenden Projektentwicklung am Standort "Althangründe" (WU Alt, Biozentrum, etc.) gearbeitet, sodass ab 2027 mit dem Start von Neubauprojekten zu rechnen ist. Hierfür ist ein LOI des BMBWF für die Fortführung des Standortes als Bildungscampus (universitär und schulisch) in finaler Abstimmung. Flankiert wird dies von konkreten Interessensbekundungen der Universität Wien sowie der BOKU.

Derzeit wird mit der Grundstückseigentümerin ÖBB die Möglichkeit der Neugestaltung von Baurechts- und Superädiakatsverträgen erörtert. Innerhalb der ÖBB wurde zur Festlegung des technisch möglichen Rahmens für die Projektentwicklung und als Basis für die städtebauliche Studie eine Entbehrlichkeitsprüfung des Areals durchgeführt und das Ergebnis der BIG schriftlich zur Kenntnis gebracht.

Die zukünftige Gesamtentwicklung und vertraglichen Abstimungen erfolgt in strukturierter Zusammenarbeit mit der ÖBB. Neben statischen Erhebungen zum Gebäudebestand und einer Erhebung der Einbauten auf dem Grundstück wurde auch eine städtebauliche Studie abgeschlossen.

Im Anschluss an die Verhandlungsergebnisse mit den ÖBB wird der konkrete Kontakt zur Stadt Wien gesucht, indikative Vorgespräche laufen parallel.

Die Rückstellung für Personalaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

|                                | 2021<br>EUR          | 2020<br>TEUR  |
|--------------------------------|----------------------|---------------|
| Jubiläumsgelder                | 4.304.062,00         | 4.534         |
| Noch nicht konsumierte Urlaube | 5.322.710,36         | 4.769         |
| Prämien                        | 3.579.255,00         | 3.154         |
| Gutstunden                     | 520.915,37           | 347           |
| Sozialfonds                    | 20.000,00            | 30            |
|                                | <b>13.746.942,73</b> | <b>12.833</b> |

### 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     | 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 417.030.890,77 (Vorjahr: TEUR 363.330) 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 Ausgabenaufschläge aus der Begebung von Anleihen in Höhe von EUR 71.657.235,30 (Vorjahr: TEUR 69.161) und Mietvorauszahlungen in Höhe von EUR 38.946.388,06 (Vorjahr: TEUR 24.360).

### 3.7 Verbindlichkeiten

Die Gesamtverbindlichkeiten mit einer Laufzeit von mehr als fünf Jahren betragen zum Bilanzstichtag EUR 2.405.783.172,12 (Vorjahr: TEUR 2.312.028).

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Finanzverbindlichkeiten in Höhe von EUR 1.470.909.090,90 (Vorjahr: TEUR 1.252.727) enthalten, die sich aus Commercial Papers, Namensschuldverschreibungen und Verbindlichkeiten gegenüber der OeBFA zusammensetzen. Weiters sind im Posten „Sonstige Verbindlichkeiten“ Aufwendungen in Höhe von EUR 24.831.222,11 (Vorjahr: TEUR 16.651) enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen aus Finanzverbindlichkeiten (Cash-Pool) betragen EUR 7.794.766,11 (Vorjahr: TEUR 4.858).

### 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 733.229,28 (Vorjahr: TEUR 515).



### 3.11 Finanzinstrumente

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

| 31.12.2021                      | Währung | Nominalbetrag in Tsd.<br>Originalwährung | Marktwert          |                    |
|---------------------------------|---------|------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                 |         |                                          | Positiv<br>in TEUR | Negativ<br>in TEUR |
| Cross Currency Swaps            | TCHF    | 200.000                                  | 70.582             | 0                  |
| Cross Currency Swaps            | TJPY    | 7.000.000                                | 9.453              | 0                  |
| Zinsswaps (Interest Rate Swaps) | TEUR    | 113.939                                  | 0                  | -25.794            |

  

| 31.12.2020                      | Währung | Nominalbetrag in Tsd.<br>Originalwährung | Marktwert          |                    |
|---------------------------------|---------|------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                 |         |                                          | Positiv<br>in TEUR | Negativ<br>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            |

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 2021 über ein Portfolio von sechzehn Anleihen (eigene Emissionen), von dem vier Emissionen in Fremdwährung begeben wurden. Von diesen drei 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 über dem Kurswert von EUR 847.576,65 (Vorjahr: unter dem Kurswert von TEUR 875).

### 3.12 Eventualvermögen und -verbindlichkeiten

Die BIG hat Erfüllungsgarantien in einem Gesamtvolumen von EUR 136.364,00 (Vorjahr: TEUR 2.229) abgeschlossen.

## 4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### 4.1 Umsatzerlöse

|                                        | 2021<br>EUR           | 2020<br>TEUR   |
|----------------------------------------|-----------------------|----------------|
| Mieterlöse:                            |                       |                |
| Schulen                                | 354.623.833,15        | 349.232        |
| Universitäten                          | 278.464.290,27        | 278.388        |
| Spezialimmobilien                      | 82.633.418,18         | 81.369         |
| Betriebskostenerlöse                   | 84.420.410,68         | 80.775         |
| Erlöse aus Mieterinvestitionen         | 78.205.152,26         | 112.962        |
| Erlöse aus Hausverwaltung              | 7.670.844,11          | 7.265          |
| Erlöse aus Facility Services           | 12.697.828,84         | 10.955         |
| Erlöse aus Instandhaltung              | 2.305.647,73          | 2.293          |
| Erlöse aus Neubau und Generalsanierung | 1.491.000,49          | 902            |
| Übrige Erlöse                          | 14.568.507,18         | 13.904         |
|                                        | <b>917.080.932,89</b> | <b>938.045</b> |

Sämtliche Umsatzerlöse werden in Österreich erzielt.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden Umsatzerlöse in Höhe von EUR 25.338.783,90 (Vorjahr: TEUR 22.089) 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 887.205,80 (Vorjahr: TEUR 12.644). Im Vorjahr war ein wesentlicher Bestandteil 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. – entstand.

Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von EUR 3.141.424,69 (Vorjahr: TEUR 3.639).

In den übrigen sonstigen betrieblichen Erträgen sind insbesondere Erträge aus der Auflösung von Investitionszuschüssen in Höhe von EUR 25.058.416,84 (Vorjahr: TEUR 22.725), Erträge aus Zuschüssen in Höhe von EUR 10.154,00 (Vorjahr: TEUR 133), Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen in Höhe von EUR 66.246,58 (Vorjahr: TEUR 37) sowie Erträge aus dem Ersatz von Schadensfällen in Höhe von EUR 1.887.331,26 (Vorjahr: TEUR 2.005) enthalten.

### 4.3 Aufwendungen für bezogene Leistungen

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen bestehen insbesondere aus Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von EUR 130.024.101,76 (Vorjahr: TEUR 122.458), Aufwand aus verrechenbaren Betriebs- und Heizkosten in Höhe von EUR 56.804.369,92 (Vorjahr: TEUR 55.393), Aufwand aus Mieterinvestitionen in Höhe von EUR 91.112.995,63 (Vorjahr: TEUR 71.392), Abgeltung der Gehälter der Bundes- und Landesmitarbeiter EUR 14.116.816,87 (Vorjahr: TEUR 15.807) sowie sonstigen bezogenen Leistungen in Höhe von EUR 13.686.544,28 (Vorjahr: TEUR 14.272).

### 4.4 Personalaufwand

Die Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen enthalten Beiträge an Mitarbeitervorsorgekassen in Höhe von EUR 608.363,71 (Vorjahr: TEUR 544).

| Mitarbeiter<br>(im Jahresdurchschnitt) | 2021       | 2020       |
|----------------------------------------|------------|------------|
| Angestellte                            | 708        | 654        |
| Ehem. Vertragsbedienstete Bund         | 56         | 60         |
|                                        | <b>764</b> | <b>714</b> |
| Bundes-/Landesbeamte                   | 160        | 184        |
| Vertragsbedienstete Land               | 3          | 3          |
|                                        | <b>163</b> | <b>187</b> |
| <b>Gesamt</b>                          | <b>927</b> | <b>901</b> |

In den Löhnen und Gehältern sind Aufwendungen iHv EUR 101.757,06 (Vorjahr: TEUR 236) 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:

|                      | 2021<br>EUR       | 2020<br>TEUR |
|----------------------|-------------------|--------------|
| Geschäftsführung     | 9.916,98          | 10           |
| Leitende Angestellte | 65.661,99         | 58           |
| Andere Arbeitnehmer  | 893.588,50        | 925          |
|                      | <b>969.167,47</b> | <b>993</b>   |

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

|                      | 2021<br>EUR       | 2020<br>TEUR |
|----------------------|-------------------|--------------|
| Geschäftsführung     | 57.364,91         | 51           |
| Leitende Angestellte | 36.458,14         | 33           |
| Andere Arbeitnehmer  | 299.541,68        | 310          |
|                      | <b>393.364,73</b> | <b>394</b>   |

Die Aufwendungen für Altersversorgung betreffen in Höhe von EUR 393.364,73 (Vorjahr: TEUR 394) leistungsorientierte Zusagen.

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

|                                                                                                 | 2021<br>EUR           | 2020<br>TEUR   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------|
| Planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen      | 274.191.904,69        | 284.005        |
| Außerplanmäßige Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | 41.695,09             | 468            |
|                                                                                                 | <b>274.233.599,78</b> | <b>284.473</b> |

Die außerplanmäßigen Abschreibungen setzen sich wie folgt zusammen:

|                             |                      |             | 2021<br>EUR      | 2020<br>TEUR |
|-----------------------------|----------------------|-------------|------------------|--------------|
| 3822 Karlstein an der Thaya | Sieghartser Straße 4 | Grundstück  | 610,09           | 0            |
| 1090 Wien                   | Althanstraße 14      | Amtsgebäude | 85,00            | 0            |
| BGA                         |                      |             | 41.000,00        | 0            |
| 2340 Mödling                | Franz Keim-Gasse 3   | BG/BRG      | 0,00             | 192          |
| 1210 Wien                   | Siemensstraße 87-89  |             | 0,00             | 275          |
|                             |                      |             | <b>41.695,09</b> | <b>468</b>   |

#### 4.6 Sonstige betriebliche Aufwendungen

|                                             | 2021<br>EUR          | 2020<br>TEUR  |
|---------------------------------------------|----------------------|---------------|
| Dotierung Drohverlustrückstellung           | 9.558.560,55         | 5.069         |
| Office Management                           | 5.820.257,25         | 6.548         |
| Dienstleistungen                            | 5.257.321,48         | 4.805         |
| EDV                                         | 4.968.293,62         | 4.030         |
| Aufwendungen für nicht realisierte Projekte | 22.612,50            | 132           |
| Werbung                                     | 1.481.293,15         | 1.174         |
| Einzelwertberichtigung zu Forderungen       | 61.245,01            | 94            |
| Sonstige                                    | 4.977.656,39         | 5.491         |
|                                             | <b>32.147.239,95</b> | <b>27.343</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 3.694.071,00 (Vorjahr: TEUR 3.804) enthalten.

Der Anstieg des Werbeaufwandes im Vergleich zum Vorjahr ist die klare Vorgabe der ÖBAG die Sichtbarkeit des Konzerns zu steigern.

#### 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 Ausleihung an das Tochterunternehmen ARE.

Der Zinsaufwand des Jahres 2021 von EUR 77.103.640,34 (Vorjahr: TEUR 81.399) setzt sich aus den Zinsen auf Anleihen inkl. Derivaten iHv EUR 50.748.123,09 (Vorjahr: TEUR 53.170), Krediten inkl. Derivaten iHv EUR 20.324.436,16 (Vorjahr: TEUR 21.514), Namensschuldverschreibungen iHv EUR 2.480.297,51 (Vorjahr: TEUR 2.501) und sonstigem Zinsaufwand iHv EUR 3.550.783,58 (Vorjahr: TEUR 4.214) zusammen.

Die Aufwendungen aus Finanzanlagen betreffen hauptsächlich die Abwertung des Beteiligungsansatzes der BIG an der BIG Beteiligungs GmbH iHv EUR 15.584.679,33 (Vorjahr: TEUR 13.974).

## 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
- ARE Holding GmbH
- BIG Beteiligungs GmbH
- ICT Technologiepark Errichtungs- und Verwertungs GmbH
- „Muthgasse 18“ Liegenschaftsverwertung GmbH
- Campus WU GmbH
- Institutsgebäude Sensengasse 1–3 GmbH
- Grutschgasse 1-3 GmbH
- Argentinierstraße 11 GmbH
- Beatrixgasse 11–17 GmbH
- Rosenberggürtel Graz GmbH
- Wimmergasse 17 und 21 GmbH
- Schottenfeldgasse 34 GmbH
- Linke Wienzeile 216 GmbH
- Wildgarten Entwicklungsgesellschaft m.b.H.
- Hintere Zollamtsstraße 17 GmbH
- Gerasdorfer Straße 105 Immobilien GmbH
- Q12 Projektentwicklung eins GmbH
- Q12 Projektentwicklung zwei GmbH
- Q12 Projektentwicklung drei 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
- Villa Schapira Entwicklungsgesellschaft m.b.H.
- Korn Projektentwicklung zwei GmbH
- Kleine Sperlgasse 5 GmbH
- SHS Projektentwicklungs GmbH
- Aspanggründe BF dreizehn GmbH
- Aspanggründe BF vierzehn-Alpha GmbH
- Aspanggründe BF vierzehn-Beta GmbH
- Sonnensteinstraße 11-13 Projektentwicklungs GmbH
- Aspern J6 Projektentwicklungs 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 2021 wurden Verluste von EUR 4.125.056,82 (Vorjahr: TEUR 4.080) 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:

|                                 | 2021<br>EUR          | 2020<br>TEUR  |
|---------------------------------|----------------------|---------------|
| Körperschaftsteuer              | 103.786.671,00       | 101.298       |
| Steuerumlage Gruppenbesteuerung | -24.580.146,72       | -19.169       |
| Körperschaftsteuer Vorperioden  | -128.569,44          | 37            |
| Anspruchszinsen Finanzamt       | -1.692,16            | 0             |
| Abzugssteuer Leitungsrechte     | 2.248,95             | 0             |
| Veränderung latente Steuern     | -16.747.967,74       | -20.277       |
|                                 | <b>62.330.543,89</b> | <b>61.889</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 betrugen im Berichtszeitraum:

|                  | 2021<br>EUR       | 2020<br>TEUR |
|------------------|-------------------|--------------|
| Geschäftsführung | 705.093,83        | 710          |
| Aufsichtsrat     | 66.900,00         | 43           |
|                  | <b>771.993,83</b> | <b>753</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.

## 6. Angaben zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Mit 1. Jänner 2019 ist die Novellierung des ÖIAG-Gesetzes 2000 in Kraft getreten, welches die Umwandlung der Österreichischen Bundes- und Industriebeteiligungen GmbH (ÖBIB) in die Österreichische Beteiligungs-AG (ÖBAG) vorsieht. Die Gesellschaftsanteile an der BIG wurden im Zuge dieser Novellierung vom Finanzministerium an die ÖBAG übertragen. Die ÖBAG nimmt hierbei die Rolle eines aktiven Beteiligungsmanagements im Interesse der Republik Österreich wahr. Somit hält die Republik Österreich über die Österreichische Beteiligungs AG 100 % der Anteil 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 der Gesellschaft. Sämtliche Geschäftsbeziehungen bestehen innerhalb des Leistungsspektrums der Gesellschaft zu fremdüblichen Konditionen (z.B. Erbringung von Managementleistung, Gebäudeanmietung, Verkäufe von Immobilien). Es bestehen fremdübliche Geschäftsbeziehungen zu den in den Konzernabschluss der BIG einbezogenen Unternehmen. Zur Nachbesserungsverpflichtung siehe Punkt 3.1.

## 7. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 14. Februar 2022 wurde das ÖkoStRefG 2022 (Ökosoziale Steuerreform Teil I) kundgemacht, welches unter anderem die etappenweise Herabsetzung der Körperschaftsteuer von 25 % auf 24 % im Kalenderjahr 2023 und 23 % im Kalenderjahr 2024 vorsieht. Die Senkung der Körperschaftsteuer wird in der BIG insbesondere eine Auswirkung auf die bilanzierten aktiven latenten Steuern haben. Die BIG rechnet aus derzeitiger Sicht aufgrund dieser Gesetzesänderung mit einer aufwandswirksamen Auflösung aktiver latenter Steuern in Höhe von rund EUR 11,6 Mio. im Geschäftsjahr 2022.

Die laufende Militäroperation in der Ukraine und die damit verbundenen Sanktionen gegen die Russische Föderation können Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung in Europa sowie auch weltweit haben.

Die BIG hat keine direkten Geschäftsverbindungen zur Ukraine, Russland oder Belarus. Dennoch können etwaige Auswirkungen auf die gesamte wirtschaftliche Situation zu einer Anpassung von Schätzungen und Vorhersagen führen. In weiterer Folge kann dies auch zu wesentlichen Änderungen unter anderem bei der Bewertung des IAS 40 Anlagevermögens und den Finanzverbindlichkeiten im kommenden Geschäftsjahr führen. Längerfristige Effekte

dieser Krise können letztendlich auch zu Auswirkungen auf die Profitabilität der BIG führen. Aufgrund der sich laufend ändernden Situation können zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine zuverlässigen Vorhersagen getroffen werden.

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

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 2021 EUR 21,4 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.

Wien, am 9. März 2022

Die Geschäftsführung

DI Hans-Peter Weiss

DI Wolfgang Gleissner

## Anlage 1 zum Anhang – Anlagenspiegel

|                                                                                               | Anschaffungs- und Herstellungskosten |                         |                        |                 |                          |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------|--------------------------|--|
|                                                                                               | Stand am<br>01.01.2021               | Zugänge                 | Abgänge                | Umbuchungen     | Stand am<br>31.12.2021   |  |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände:</b>                                                  |                                      |                         |                        |                 |                          |  |
| 1. Rechte sowie daraus abgeleitete Lizenzen                                                   | 7.568.736,26                         | 111.447,54              | -845.732,06            | 0,00            | 6.834.451,74             |  |
| 2. Fruchtgenussrechte                                                                         | 16.354.968,23                        | 0,00                    | 0,00                   | 0,00            | 16.354.968,23            |  |
|                                                                                               | <b>23.923.704,49</b>                 | <b>111.447,54</b>       | <b>-845.732,06</b>     | <b>0,00</b>     | <b>23.189.419,97</b>     |  |
| <b>II. Sachanlagen:</b>                                                                       |                                      |                         |                        |                 |                          |  |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich Bauten auf fremdem Grund | 7.479.339.416,41                     | 151.056.178,70          | -6.989.241,23          | 334.298.024,77  | 7.957.704.378,65         |  |
| 2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung                                         | 13.817.161,44                        | 2.086.694,01            | -831.425,75            | 0,00            | 15.072.429,70            |  |
| 3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau                                                  | 562.479.777,31                       | 306.564.546,05          | -2.310.941,71          | -334.298.024,77 | 532.435.356,88           |  |
|                                                                                               | <b>8.055.636.355,16</b>              | <b>459.707.418,76</b>   | <b>-10.131.608,69</b>  | <b>0,00</b>     | <b>8.505.212.165,23</b>  |  |
| <b>III. Finanzanlagen:</b>                                                                    |                                      |                         |                        |                 |                          |  |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen                                                         | 725.786.276,77                       | 4.119.796,73            | 0,00                   | 0,00            | 729.906.073,50           |  |
| 2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen                                                     | 854.021.098,51                       | 1.002.190.471,23        | -819.711.134,36        | 0,00            | 1.036.500.435,38         |  |
| 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                                                                      | 25.319.350,06                        | 267.907,93              | -3.428.681,04          | 0,00            | 22.158.576,95            |  |
|                                                                                               | <b>1.606.005.140,79</b>              | <b>1.006.578.175,89</b> | <b>-823.139.815,40</b> | <b>0,00</b>     | <b>1.789.443.501,28</b>  |  |
|                                                                                               | <b>9.685.565.200,44</b>              | <b>1.466.397.042,19</b> | <b>-834.117.156,15</b> | <b>0,00</b>     | <b>10.317.845.086,48</b> |  |

## Anlage 2 zum Anhang – Investitionszuschüsse

|                                                                                               | Investitionszuschüsse  |                      |             |                 |                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------|-------------|-----------------|------------------------|
|                                                                                               | Stand am<br>01.01.2021 | Zugänge              | Abgänge     | Umbuchungen     | Stand am<br>31.12.2021 |
| <b>I. Sachanlagen:</b>                                                                        |                        |                      |             |                 |                        |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich Bauten auf fremdem Grund | 561.237.243,94         | 6.612.901,50         | 0,00        | 100.264.452,04  | 668.114.597,48         |
| 2. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau                                                  | 143.678.103,84         | 83.747.556,56        | 0,00        | -100.264.452,04 | 127.161.208,36         |
|                                                                                               | <b>704.915.347,78</b>  | <b>90.360.458,06</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>     | <b>795.275.805,84</b>  |

| Abschreibungen          |                       |                                 |                      |             |                    | Buchwert                |                         |                         |
|-------------------------|-----------------------|---------------------------------|----------------------|-------------|--------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Stand am<br>01.01.2021  | Zugänge               | Außerplanmäßige<br>Abschreibung | Abgänge              | Umbuchungen | Zuschreibungen     | Stand am<br>31.12.2021  | Stand am<br>31.12.2021  | Stand am<br>31.12.2020  |
| 6.727.291,70            | 300.345,71            | 0,00                            | -838.910,40          | 0,00        | 0,00               | 6.188.727,01            | 645.724,73              | 841.444,56              |
| 14.137.383,63           | 90.040,17             | 0,00                            | 0,00                 | 0,00        | 0,00               | 14.227.423,80           | 2.127.544,43            | 2.217.584,60            |
| <b>20.864.675,33</b>    | <b>390.385,88</b>     | <b>0,00</b>                     | <b>-838.910,40</b>   | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>        | <b>20.416.150,81</b>    | <b>2.773.269,16</b>     | <b>3.059.029,16</b>     |
|                         |                       |                                 |                      |             |                    |                         |                         |                         |
| 3.684.291.867,00        | 272.360.277,20        | 610,09                          | -3.251.776,40        | 53.899,78   | -415.942,08        | 3.953.038.935,59        | 4.004.665.443,06        | 3.795.047.549,41        |
| 11.313.415,26           | 1.441.241,61          | 41.000,00                       | -781.022,64          | 0,00        | 0,00               | 12.014.634,23           | 3.057.795,47            | 2.503.746,18            |
| 6.658.333,53            | 0,00                  | 85,00                           | 0,00                 | -53.899,78  | 0,00               | 6.604.518,75            | 525.830.838,13          | 555.821.443,78          |
| <b>3.702.263.615,79</b> | <b>273.801.518,81</b> | <b>41.695,09</b>                | <b>-4.032.799,04</b> | <b>0,00</b> | <b>-415.942,08</b> | <b>3.971.658.088,57</b> | <b>4.533.554.076,66</b> | <b>4.353.372.739,37</b> |
|                         |                       |                                 |                      |             |                    |                         |                         |                         |
| 42.702.285,80           | 0,00                  | 15.584.679,33                   | 0,00                 | 0,00        | 0,00               | 58.286.965,13           | 671.619.108,37          | 683.083.990,97          |
| 0,00                    | 0,00                  | 0,00                            | 0,00                 | 0,00        | 0,00               | 0,00                    | 1.036.500.435,38        | 854.021.098,51          |
| 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                    | 22.158.576,95           | 25.319.350,06           |
| <b>42.702.285,80</b>    | <b>0,00</b>           | <b>15.584.679,33</b>            | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>        | <b>58.286.965,13</b>    | <b>1.731.156.536,15</b> | <b>1.563.302.854,99</b> |
| <b>3.765.830.576,92</b> | <b>274.191.904,69</b> | <b>15.626.374,42</b>            | <b>-4.871.709,44</b> | <b>0,00</b> | <b>-415.942,08</b> | <b>4.050.361.204,51</b> | <b>6.267.483.881,97</b> | <b>5.919.734.623,52</b> |

| Auflösungen            |                      |                                 |             |             |                | Stand                  |                        |                        |
|------------------------|----------------------|---------------------------------|-------------|-------------|----------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Stand am<br>01.01.2021 | Zugänge              | Außerplanmäßige<br>Abschreibung | Abgänge     | Umbuchungen | Zuschreibungen | Stand am<br>31.12.2021 | Stand am<br>31.12.2021 | Stand am<br>31.12.2020 |
| 127.113.561,95         | 25.058.416,84        | 0,00                            | 0,00        | 0,00        | 0,00           | 152.171.978,79         | 515.942.618,69         | 434.123.681,99         |
| 0,00                   | 0,00                 | 0,00                            | 0,00        | 0,00        | 0,00           | 0,00                   | 127.161.208,36         | 143.678.103,84         |
| <b>127.113.561,95</b>  | <b>25.058.416,84</b> | <b>0,00</b>                     | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>    | <b>152.171.978,79</b>  | <b>643.103.827,05</b>  | <b>577.801.785,83</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:

- Mag. Dr. Christine Catasta (Vorsitzende) (ab 22.09.2021; FB 01.10.2021)
- MMag. Thomas Schmid (Vorsitzender) (bis 08.06.2021; FB 19.06.2021)
- Christine Marek (Stellvertretende Vorsitzende)
- Ing. Wolfgang Hesoun
- MMag. Elisabeth Gruber
- Mag. Markus Neurauter
- Mag. Martin Holzinger, MBA
- Thomas Rasch (BR)
- Daniela Böckl (BR)
- Maximilian Kucharsch (BR)

## Anlage 4 zum Anhang – Beteiligungsliste

Die Gesellschaft hielt zum 31. Dezember 2021 an folgenden Unternehmen mindestens 20 % Anteilsbesitz:

| Beteiligungsunternehmen                                     | Kapitalanteil<br>in % | Geschäftsjahr | Eigenkapital<br>in EUR | Jahresüberschuss/<br>-fehlbetrag<br>in EUR |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------|------------------------|--------------------------------------------|
| ARE Austrian Real Estate GmbH, Wien                         | 100                   | 2021          | 1.354.070.723,89       | 67.795.029,16                              |
| BIG Beteiligungs GmbH, Wien                                 | 100                   | 2021          | 382.547.215,52         | 11.684.786,51                              |
| "Muthgasse 18" Liegenschaftsverwertung GmbH, Wien           | 99                    | 2021          | 25.571.248,84          | 1.807.160,91                               |
| ICT Technologiepark Errichtungs- und Verwertungs GmbH, Wien | 99                    | 2021          | 8.598.167,71           | 485.708,56                                 |
| Institutsgebäude Sensengasse 1-3 GmbH, Wien                 | 99                    | 2021          | 7.802.198,17           | 619.274,76                                 |
| OIC - Open Innovation Center GmbH, Wien                     | 50                    | 2021          | 7.194.626,17           | 300.477,98                                 |
| Kolingasse 14-16 Liegenschaftsverwaltung GmbH, Wien         | 55                    | 2021          | 11.771.378,39          | 442.612,42                                 |
| BIG AD eins GmbH, Wien                                      | 100                   | 2021          | 272.385,62             | -13.203,56                                 |
| BIG Neue Technologien GmbH (vorm. BIG AD zwei GmbH), Wien   | 100                   | 2021          | 3.307.030,65           | -7.072,39                                  |
| Koralmblick M137 Bauträger GmbH, Wien                       | 90                    | 2021          | 853.844,45             | -428.339,07                                |
| BIG Solutions GmbH                                          | 100                   | 2021          | 33.852,59              | -1.147,41                                  |

### Vorjahr

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

| Beteiligungsunternehmen                                     | Kapitalanteil<br>in % | Geschäftsjahr | Eigenkapital<br>in EUR | Jahresüberschuss/<br>-fehlbetrag<br>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 Bauträger GmbH, Wien                       | 90                    | 2020          | 438.669,83             | -201.493,99                                |

# **UGB**

# **Lagebericht**

**zum 31. Dezember 2021**

**Wien, 9. März 2022**

# 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 BIG als Impulsgeber                                      | 33        |
|           | 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                                         | 36        |
|           | 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              | 37        |
|           | 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>42</b> |
|            | 5.1 Wesentliche Risiken                                                     | 42        |
|            | 5.1.1 Immobilienbewertungsrisiko                                            | 42        |
|            | 5.1.2 Investitionsrisiko                                                    | 43        |
|            | 5.1.3 Vermietungsrisiko                                                     | 43        |
|            | 5.1.4 Konzentrationsrisiko                                                  | 44        |
|            | 5.1.5 Cyber-Risiken                                                         | 44        |
|            | 5.1.6 Finanzielle Risiken und Einsatz von Finanzinstrumenten                | 44        |
|            | 5.2 Internes Kontrollsystem                                                 | 45        |
|            | 5.2.1 Kontrollumfeld und Maßnahmen                                          | 45        |
|            | 5.2.2 Monitoring                                                            | 46        |
| <b>6.</b>  | <b>CORPORATE GOVERNANCE</b>                                                 | <b>47</b> |
|            | 6.1 Freiwilliges Bekenntnis zum Österreichischen Corporate Governance Kodex | 47        |
|            | 6.2 Compliance und Unternehmenswerte                                        | 47        |
|            | 6.3 Korruptionsprävention und Umgang mit Interessenkonflikten               | 47        |
|            | 6.4 Arbeitsweise der Geschäftsführung                                       | 47        |
| <b>7.</b>  | <b>NICHTFINANZIELLER BERICHT</b>                                            | <b>48</b> |
| <b>8.</b>  | <b>FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG</b>                                            | <b>49</b> |
|            | 8.1 Beteiligung an Ampeers Energy                                           | 49        |
|            | 8.2 Sustainability Data Science Challenge                                   | 49        |
|            | 8.3 Verbund X Accelerator                                                   | 49        |
|            | 8.4 Mitfinanzierung Stiftungs- professur                                    | 49        |
| <b>9.</b>  | <b>EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG</b>                                   | <b>50</b> |
| <b>10.</b> | <b>SONSTIGES</b>                                                            | <b>50</b> |
|            | 10.1 Zweigniederlassungen                                                   | 50        |

# Unternehmensstruktur

Die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (BIG) befindet sich zu 100 % im Eigentum der Österreichischen Beteiligungs AG (ÖBAG), der Beteiligungsholding der Republik Österreich. Ziel der ÖBAG ist es, nachhaltiges 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.

Die BIG ist eine der größten Immobilieneigentümerinnen Österreichs und auf deren Errichtung und Vermietung spezialisiert. Ihr Hauptaugenmerk liegt auf Immobilien der öffentlichen Infrastruktur. Das Portfolio gliedert sich dabei in die Unternehmensbereiche Schulen, Universitäten und Spezialimmobilien. Der Bereich Objekt und Facility Management begleitet als operativer Dienstleister interne und externe Stakeholder bei der Bewirtschaftung sowie dem Betrieb ihres Immobilienbestands.

## 1.1 Leistungsbild und Geschäftsfelder

### Immobilienmanagement

Die BIG setzt Immobilienprojekte von der Projektidee, Machbarkeitsstudien und Planung über den Bau bis zur Bewirtschaftung oder Verwertung des fertigen Gebäudes um. Ihre Eigentümerverantwortung nimmt die BIG durch professionelles Portfoliomanagement, Asset- und Baumanagement sowie Objekt und Facility Management aktiv wahr. Die Leistungen umfassen: die Erarbeitung einer Objektstrategie (inklusive laufender Optimierung), Akquisition von Neuverträgen, Ertragsoptimierung und die Betreuung von Bestandskunden. Die Umsetzung von Neubau- und Generalsanierungsprojekten sowie die Durchführung baulicher Maßnahmen im Zuge der Instandhaltung und des Betriebes eines Gebäudes zählen dazu.

### Service und Kompetenz für Immobilien

Mieter und Nutzer ihrer Liegenschaften berät und begleitet die BIG langfristig. Neben der ordentlichen Hausverwaltung führt das Objekt und Facility Management auch technische Betriebsführungen durch und legt den Fokus außerdem verstärkt auf das Energiemanagement einer Liegenschaft. Um gerade in diesen Bereichen weiterzuwachsen, bietet der BIG Konzern auch Dritten maßgeschneiderte Dienstleistungspakete an (insbesondere im öffentlichen und öffentlichkeitsnahen Bereich). Im Berichtsjahr 2021 wurde für die Erweiterung dieser Serviceleistungen die 100 % Tochter BIG Solutions GmbH gegründet.

## 1.2 Portfolio

Das Portfolio der BIG umfasste am Ende des Geschäftsjahres 2021 1.419 Liegenschaften (Vorjahr 1.428) mit rund 5,4 Mio. m<sup>2</sup> (Vorjahr: 5,4 Mio. m<sup>2</sup>) vermietbarer Fläche. Die geringere Anzahl der Liegenschaften ergibt sich hauptsächlich aus dem Verkauf von Kleingärten. Insgesamt waren Ende 2021 99,4 % des vermietbaren Liegenschaftsbestandes der BIG vermietet. Der UGB-Buchwert des Portfolios belief sich zum Stichtag auf EUR 4,5 Mrd. (Vorjahr: EUR 4,4 Mrd.).

Der Verkehrswert des Portfolios belief sich zum 31. Dezember 2021 auf EUR 10,6 Mrd. (Vorjahr: EUR 9,9 Mrd.).

Das Portfolio gliedert sich wie folgt:

| <b>Anzahl Liegenschaften nach Unternehmensbereichen</b>        |                               |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Schulen                                                        | 412                           |
| Universitäten                                                  | 197                           |
| Spezialimmobilien                                              | 810                           |
| <b>Gesamt</b>                                                  | <b>1.419</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 (Verkehrswert) nach Unternehmensbereichen</b> |                               |
| Schulen                                                        | EUR 4,7 Mrd.                  |
| Universitäten                                                  | EUR 4,6 Mrd.                  |
| Spezialimmobilien                                              | EUR 1,3 Mrd.                  |
| <b>Gesamt</b>                                                  | <b>EUR 10,6 Mrd.</b>          |

## 1.3 Ziele und Strategie

Basierend auf den Vorgaben der Eigentümerin ÖBAG hat die BIG folgende strategische Schwerpunkte bis 2025 definiert:

- Nachhaltiges Wachstum
- Internationalisierung
- Beitrag zur Klimafrage
- Zukunftsorientierte Weiterentwicklung

Integraler Bestandteil der Unternehmensstrategie wird künftig eine ESG-Strategie sein, die eine entsprechende Mess- und Vergleichbarkeit gewährleistet und damit als Rahmen für die umfassenden Nachhaltigkeitsagenden des Konzerns dient. Ziel der BIG ist es, Leading Company im Bereich Nachhaltigkeit zu sein. Im November 2021 hat die BIG einen Nachhaltigkeitsbeirat (NAB) eingerichtet. Das Gremium aus nationalen und internationalen Expertinnen und Experten berät das Unternehmen vorrangig bei der Weiterentwicklung der ESG-Strategie und deren Integration in die Unternehmensstrategie. Nähere Informationen finden sich im NFI Bericht.

### **Nachhaltiges Wachstum**

Das Marktumfeld der BIG ist geprägt vom Raumbedarf großer Mietergruppen und deren Wachstum. Ein Beispiel dafür sind die österreichischen Universitäten. Die Budgetpolitik des Bundes und der intensive Wettbewerb privater Anbieter um Kunden aus dem öffentlichen Bereich beeinflussen dieses Umfeld ebenfalls – der Bund ist nicht verpflichtet, sich in BIG Liegenschaften einzumieten und auch die Universitäten können ihre Partner frei wählen.

Die BIG arbeitet aktiv daran, ihre Marktposition im Kernportfolio zu sichern und weiterhin auszubauen. Dazu gehören die kontinuierliche Beratung von Bildungseinrichtungen und Universitäten bei ihrer Raumbeschaffung genauso wie strategische Liegenschaftsankäufe.

Neben dem Ausbau bereits etablierter Tätigkeitsbereiche ist die BIG aktiv an der Erschließung neuer Geschäftsfelder interessiert – sowohl national als auch international.

### **Internationalisierung**

Der Schritt über die Grenzen Österreichs hinaus ist ein logischer, sinnvoller nächster Wachstumsschritt des Konzerns, um das langfristige strategische Wachstumsziel zu erreichen.

Insbesondere der deutsche Markt ist aufgrund seiner Größe, Stabilität und Transparenz von Interesse. Der Fokus liegt dabei auf der Entwicklung von Büro- und Gewerbeimmobilien.

Aktuell entwickelt die Tochtergesellschaft ARE gemeinsam mit dem börsennotierten österreichischen Projektpartner UBM Development AG ein Projekt für Büro- und gewerbliche Nutzung in München. Darüber hinaus plant der Konzern, sich mit seiner umfassenden Expertise im Bereich von Gebäuden für Wissenschaft, Forschung und Lehre in Deutschland zu positionieren. Die weitere Expansion erfolgt selektiv, wobei entsprechende Projekte eine sinnvolle Ergänzung des Entwicklungsportfolios darstellen müssen.

### **Beitrag zur Klimafrage**

Die Immobilienbranche ist ein bedeutender Faktor bei der angestrebten Verringerung des Energieverbrauchs und der Treibhausgasemissionen. In diesem Zusammenhang ist es notwendig, einen neuen zeitlichen Rahmen in der Betrachtung zu etablieren – weg von den reinen Errichtungskosten, hin zu einer Bewertung über die gesamte Lebensdauer einer Immobilie. Innerhalb der BIG wurden dazu zahlreiche Parameter definiert, die für einen „baulichen“ Kulturwandel sorgen sollen und damit auch einen relevanten Beitrag bei der Erreichung künftiger Klimaziele leisten werden. Dabei sind auch die weitestgehend klimaneutrale Energieversorgung und die damit einhergehende Dekarbonisierung ihrer Liegenschaften bedeutende Unternehmensziele der BIG.

Im vergangenen Jahr hat sich die BIG mit 25,2 % am Digitalisierungs-Start-up AMPEERS ENERGY (AE) beteiligt. 2019 als Spin-off der Fraunhofer Gesellschaft gegründet, hat AE sich darauf spezialisiert, digitale Lösungen für die Energieoptimierung im Immobilienbereich zu schaffen. Konkret geht es darum, Optimierungspotenziale der Energieversorgung im BIG Portfolio systematisch zu ermitteln und eine nachhaltige Energiestrategie (Wärme und Strom) umzusetzen. Angestrebt wird dabei eine möglichst vor Ort dezentral erzeugte und weitestgehend klimaneutrale Energiebereitstellung.

Die im Berichtsjahr 2021 im Konzern eingerichtete Stabstelle für Energie & Nachhaltigkeit begleitet die Dekarbonisierung des Immobilienbestandes und übernimmt die Steuerung, Prüfung und Dokumentation des Umsetzungsfortschrittes nachhaltiger Maßnahmen im Unternehmen.

### **Zukunftsorientierte Weiterentwicklung**

Um auch in Zukunft wettbewerbsfähig zu sein, hat es sich die BIG zum Ziel gemacht, ihr Geschäftsmodell unter Einbeziehung ökologischer, sozialer sowie ökonomischer Kriterien nachhaltig und verantwortungsvoll weiterzuentwickeln. Die zu Beginn des Kapitels erwähnte Fusion von Kernthemen aus dem Bereich ESG mit der Gesamtstrategie des Unternehmens wird die zukünftige Entwicklung und das nachhaltige Wachstum der BIG signifikant prägen.

Darüber hinaus baut die BIG ihre Kompetenzen in den Bereichen Digitalisierung, Innovation, Mitarbeiter:innen-Entwicklung und Organisationsstruktur aus. Letztere wurde mit der Schaffung der beiden neuen Stabstellen Energie & Nachhaltigkeit sowie Risikomanagement & Qualitätssicherung im Geschäftsjahr 2021 nachgeschärft.

## Raum für Bildung

Rund zwei Drittel der Portfolioflächen der BIG entfallen auf Schul- und Universitätsgebäude. Das Portfolio reicht dabei von Gebäuden mit Grundmauern aus dem 12. Jahrhundert bis hin zu Neubauten aus dem 21. Jahrhundert. Dementsprechend eignete sich die BIG im Umgang mit diesen unterschiedlichen Gebäuden, Gebäudestrukturen und Gebäudezuständen über die Jahre eine umfassende Expertise an. Mit der Entwicklung neuer Raumkonzepte, die sich an Lern- und Ausbildungsbedürfnissen orientieren, liegt ein bedeutender strategischer Schwerpunkt auf der zukunftsorientierten Weiterentwicklung von Schul- und Universitätsgebäuden.

### Investitionen in Schulen & Universitäten

Als Eigentümerin von rund 600 Liegenschaften im Bildungsbereich investiert die BIG kontinuierlich in die Erhaltung, die Sanierung und den Neubau von Schul- und Universitätsgebäuden.

Schul- und Universitätsgebäude müssen den Nutzerinnen optimale Rahmenbedingungen für unterschiedlichste Tätigkeiten und Aktivitäten bieten – und das über möglichst lange Nutzungszeiträume. Bei zunehmender Verknappung von Baulandreserven und im Interesse langfristiger Nutzung von bestehender Bausubstanz ist es einerseits notwendig, den Gebäudezustand hinsichtlich Optimierungsmöglichkeiten beziehungsweise Reserven zu überprüfen und andererseits im Interesse zeitgemäßer Unterrichtsformen nach neuen Raumkonzepten zu suchen, die flexiblere Nutzungen zulassen. In Kooperationen mit Städten, Gemeinden und Vereinen ist die BIG Expertin darin, Raumstrukturen zu schaffen, die über eine reine Nutzung als Schule hinausgehen. So schafft sie einen quantitativen und gesellschaftlichen Mehrwert.

Sowohl im Bereich der Schulen als auch der Universitäten ist Einsparung von Energie und Treibhausgas von zentraler Bedeutung. Eine Vorreiterrolle bei Nachhaltigkeit und Klimaschutz kommt insbesondere den Universitäten zu, wo entsprechende Nachhaltigkeitsstrategien erarbeitet und umgesetzt werden. Gemeinsam mit den Universitäten erstellte Standortstrategien erlauben der BIG, kontinuierlich auf aktuelle Entwicklungen, wie zum Beispiel die für manche Universitäten und Fakultäten immer bedeutender werdenden Kooperationen mit forschungs- und innovationsnahen Unternehmen, zu reagieren.

Im Universitätsbereich steigt der Raumbedarf aufgrund des ständig wachsenden Studienangebotes, aber auch aufgrund von Kooperationen mit forschungs- und innovationsnahen Unternehmen. Medizinische und naturwissenschaftliche Universitäten sind auf Expansionskurs. Flexible

Raumkonzepte ermöglichen die Gebäude über ihren gesamten Lebenszyklus nachhaltig und auf unterschiedliche Weise zu nutzen. Gemeinsam mit den Universitäten erstellte Standortstrategien erlauben der BIG, kontinuierlich auf aktuelle Entwicklungen zu reagieren.

### Investitionen in die Sicherheitsinfrastruktur

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

### COVID-19-Krisenmanagement

Auch 2021 gewährleisteten die Objekt und Facility Management (OFM) Teams – unter Einhaltung aller Sicherheitsvorgaben – die Aufrechterhaltung der Betriebsführungen und die Durchführung der Wert und Gebrauchsfähigkeit sichernden Instandhaltungsmaßnahmen. Auf den Baustellen wurde ohne wesentliche Einschränkungen gearbeitet.

Innerhalb des Unternehmens wurde und wird weiterhin das engmaschige betriebliche Testangebot von den Mitarbeitenden gut angenommen – sowohl an den Standorten als auch bei kooperierenden Laboren und Apotheken. Neben dem Weiterführen der bereits 2020 etablierten Sicherheits- und Hygienemaßnahmen – wie Home Office, gratis FFP2-Masken, Plexiglastrennwänden – ermöglichte die BIG 2021 zudem betriebliche Impfungen.

### Prozess der Unternehmensentwicklung

Die Einbindung von Führungskräften, Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern beim Entwickeln konkreter strategischer Ziele hat im BIG Konzern bereits Tradition. Ein entsprechender Prozess umfasst die jährliche Strategiearbeit, den Budgetprozess inklusive Mittelfristplanung, die Bestimmung operativer Meilensteine und deren Controlling sowie den Zielvereinbarungsprozess. Vermehrtes Augenmerk soll zukünftig auf die Strategiekommunikation innerhalb des Unternehmens aber auch in Richtung externer Stakeholder gelegt werden – nicht zuletzt deshalb, um eine möglichst konkrete und unmittelbare Verknüpfung von ESG- und Unternehmensstrategie zu erreichen.



# Wirtschaftliches Umfeld

## 2.1 Wachstum und Wirtschaftslage<sup>1</sup>

Nach den zum Teil durch die COVID-19-Pandemie verursachten dramatischen Umsatzeinbußen im Geschäftsjahr 2020 kam es in Österreich im Frühjahr und Sommer 2021 zu einer kräftigen konjunkturellen Erholung. Diese wurde im zweiten Halbjahr 2021 durch erneute Lockdowns, hohe Rohstoffpreise und anhaltende Lieferengpässe gebremst. Trotz allem belief sich laut der Oesterreichischen Nationalbank (OeNB) das BIP-Wachstum für 2021 in Österreich auf 4,9 %.<sup>2</sup>

Die österreichischen Güterexporte entwickelten sich im ersten Halbjahr gut und übertrafen zur Jahresmitte 2021 das Vorkrisenniveau, wurden allerdings in der zweiten Jahreshälfte durch die globalen Lieferengpässe gedämpft. Der österreichische Tourismus war und bleibt weiterhin sehr belastet. Aufgrund der immer wiederkehrenden Lockdowns konnte der private Konsum 2021 den Einbruch des Vorjahres nur teilweise kompensieren. Der Arbeitsmarkt entwickelte sich positiv und laut AMS belief sich die Arbeitslosenquote 2021 auf 8,2 %, was gegenüber dem Vorjahr (10,1 %) eine Reduktion darstellt.<sup>3</sup>

Vor allem in der zweiten Jahreshälfte 2021 war die Entwicklung der Inflation ein zentrales Thema. Aufgrund der hohen Energiepreise und der globalen Lieferengpässe kam es 2021 zu einer deutlichen Beschleunigung der Inflation und die HVPI-Inflationsrate (Harmonisierter Verbraucherpreisindex) belief sich für 2021 auf 2,7 %. Steigende Energiepreise für Endverbraucher, die Einführung der CO<sub>2</sub>-Steuer sowie Teuerungen bei nichtenergetischen Rohstoffen sollen 2022 zu einem weiteren Anstieg in Richtung 3,2 % führen, um sich in den Folgejahren wieder in Richtung 2,0 % zu bewegen.<sup>4</sup>

Weltwirtschaftlich kommt es zu einer regional differenzierten Erholung aus der pandemischen Krise. Während die fortgeschrittenen Volkswirtschaften bereits Ende 2021 ihr Vorkrisenniveau erreicht bzw. überschritten haben, macht sich bei den Schwellenländern aufgrund der langsameren Impfausrollung eine verzögerte Erholung bemerkbar. Dennoch wuchs die Weltwirtschaft 2021 überaus kräftig mit 6,0 % und die Wirtschaftsleistung des Euroraums entwickelte sich mit 4,6 % ebenfalls dynamisch.

Für 2022 geht man weiterhin von einem kräftigen Wachstum mit gradueller Abnahme der Dynamik in den Folgejahren aus. Die OeNB prognostiziert ein Weltwirtschaftswachstum von 4,3 % für 2022, gefolgt von 3,5 % in 2023. Im Euroraum soll sich das Wachstum 2022 auf 4,7 % und im Jahr 2023 auf 2,1 % belaufen. Für Österreich wird für 2022 ein BIP-Wachstum von 3,9 % beziehungsweise von 1,9 % für 2023 vorhergesagt. Es wird auch erwartet, dass der wirtschaftliche Aufholprozess mit 2023 abgeschlossen sein wird.<sup>5</sup>

Die Europäische Kommission rechnet für 2021 mit einem Wachstum von 5,0 % in der EU, für das Jahr 2022 mit 4,3 % und 2,5 % für 2023 – Österreich liegt somit im EU-Schnitt. Die EU-Kommission sieht dies in den fortschreitenden COVID-19-Impfkampagnen und den schrittweisen Aufhebungen der COVID-19-Beschränkungen begründet. Jedoch sei diese Erholung in großem Maße abhängig von der weiteren Entwicklung der COVID-19-Pandemie sowie der Beseitigung angebotsseitiger Engpässe.<sup>6</sup>

Seitens der Europäischen Zentralbank (EZB) kam es 2021 zu keiner Änderung der geldpolitischen Maßnahmen. Die EZB ließ die Zinsen und die quantitative Lockerung auch im Geschäftsjahr 2021 unverändert. Die Leitzinsen liegen nun bereits seit März 2016 auf dem Rekordtiefstand von 0 %. Die Einlagenfazilität (Einlagenzinssatz für Bankguthaben bei der EZB) beläuft sich weiterhin auf einer Negativverzinsung von -0,5 %.<sup>7</sup>

Im Vergleich zu 2020 kam es 2021 zu einem Renditeanstieg bei den Staatsanleihen. Gegen Jahresende 2021 lag die Rendite deutscher Staatsanleihen mit zehnjähriger Laufzeit bei durchschnittlich etwa -0,31 %. Verglichen mit dem Dezember des Vorjahres ist dies ein Anstieg um knapp 46 %. Damals wurden zehnjährige Bundesanleihen noch mit ca. -0,57 % verzinst. Zum selben Zeitpunkt lag die Rendite für zehnjährige österreichische Staatsanleihen bei -0,04 % pro Jahr. Ende 2020 war diese noch bei rund -0,46 % gelegen.<sup>8</sup>

Der 3-Monats-EURIBOR, jener Zinssatz, zu dem sich Banken kurzfristig refinanzieren und der auch als Referenzzinssatz für variable Immobilienfinanzierungen dient, lag per Ende 2021 bei -0,57 %, was dem Niveau zum Jahresende 2020 entspricht.<sup>9</sup>

<sup>1</sup> [www.oenb.at/Presseaussendung/OTS0059, 22. Dez. 2021, 10:01](https://www.oenb.at/Presseaussendung/OTS0059_22.Dez.2021_10:01)

<sup>2</sup> [https://www.oenb.at/dam/jcr:dd041eab-8431-424e-92a0-ba028d6162ee/Prognose\\_Dez\\_21.pdf](https://www.oenb.at/dam/jcr:dd041eab-8431-424e-92a0-ba028d6162ee/Prognose_Dez_21.pdf)

<sup>3</sup> [https://www.oenb.at/dam/jcr:dd041eab-8431-424e-92a0-ba028d6162ee/Prognose\\_Dez\\_21.pdf](https://www.oenb.at/dam/jcr:dd041eab-8431-424e-92a0-ba028d6162ee/Prognose_Dez_21.pdf)

<sup>4</sup> [https://www.oenb.at/dam/jcr:dd041eab-8431-424e-92a0-ba028d6162ee/Prognose\\_Dez\\_21.pdf](https://www.oenb.at/dam/jcr:dd041eab-8431-424e-92a0-ba028d6162ee/Prognose_Dez_21.pdf)

<sup>5</sup> [https://www.oenb.at/dam/jcr:dd041eab-8431-424e-92a0-ba028d6162ee/Prognose\\_Dez\\_21.pdf](https://www.oenb.at/dam/jcr:dd041eab-8431-424e-92a0-ba028d6162ee/Prognose_Dez_21.pdf)

<sup>6</sup> [https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/de/IP\\_21\\_5883](https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/de/IP_21_5883)

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

<sup>8</sup> [www.oebfa.at](https://www.oebfa.at), [www.deutsche-finanzagentur.de](https://www.deutsche-finanzagentur.de)

<sup>9</sup> [sdw.ecb.europa.eu](https://sdw.ecb.europa.eu)

Zum Jahresende 2021 kam es erneut zu reduzierten wirtschaftlichen Aktivitäten aufgrund notwendiger Eindämmungsmaßnahmen zur Pandemiebekämpfung. Auch die kürzlich davor entdeckte Omikron-Mutante stellt ein bedeutendes Abwärtsrisiko dar und ist in den aktuellen Prognosen noch nicht berücksichtigt.<sup>10</sup>

## 2.2 BIG als Impulsgeber

Die BIG ist einer der größten Auftraggeber Österreichs und somit maßgeblicher Impulsgeber für die heimische Bauwirtschaft. Im Berichtsjahr beauftragte die BIG das Institut für Höhere Studien (IHS) damit, eine Studie zu den ökonomischen Effekten der durch die BIG getätigten Investitionen zu erstellen. Die zugrundeliegenden IST-Daten stammen aus den Geschäftsjahren 2015-2020.

Die Investitionen der BIG bewirkten im Zeitraum 2015-2020 eine Wertschöpfung von durchschnittlich EUR 0,85 Mio. pro Million Euro Investition. Sie sicherten 11,1 Beschäftigungsverhältnisse beziehungsweise 9,5 vollzeit-äquivalente Beschäftigungsverhältnisse. Zudem flossen EUR 0,38 Mio. an Steuern und Abgaben an die öffentliche Hand. Davon erhielten der Bund EUR 0,17 Mio., die Sozialversicherung EUR 0,12 Mio. sowie die Länder und Gemeinden insgesamt EUR 0,09 Mio.

### Öffentlicher Sektor

Die BIG erwirtschaftet einen bedeutenden Teil ihres Umsatzes mit Institutionen der Republik. So sieht das Bundesministerium für Bildung, Wissenschaft und Forschung (BMBWF) mit dem Schulentwicklungsplan 2020 (SCHEP) an Bundesschulen Investitionen in Höhe von rund EUR 2,4 Mrd. für Sanierungen, Erweiterungen und Neubauten bei etwa 250 Projekten vor. Rund 140 dieser Projekte sollen auf BIG Liegenschaften umgesetzt werden. Denn ein Ziel der österreichischen Bundesregierung ist es, das Angebot der ganztägigen Betreuung an öffentlichen und mit dem Öffentlichkeitsrecht ausgestatteten Schulen weiter auszubauen. Daraus ergeben sich neue Anforderungen an die Raumstrukturen.

Im Universitätsbereich wächst der Raumbedarf aufgrund des ständig ausgeweiteten Studienangebotes, aber auch aufgrund von Kooperationen mit forschungs- und innovationsnahen Unternehmen. Medizinische und naturwissenschaftliche Universitäten sind auf Expansionskurs.

Aufgrund vermehrter Trainings-, Schulungs- und Weiterbildungsaktivitäten bei der Polizei steigt somit deren Platzbedarf. Die BIG realisiert daher für das Bundesministerium für Inneres (BMI) entsprechende Einsatztrainings- und Bildungszentren. Für das und mit dem Bundesministerium

für Justiz (BMJ) investiert die BIG in substanzielle Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen der österreichischen Justizanstalten.

Im Regierungsprogramm nehmen Umwelt- und Klimaschutz sowie Ressourcen- und Energieeffizienz einen hohen Stellenwert ein. Die BIG agiert hier bereits als Vorreiterin – etwa durch die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen auf ihren Dachflächen. Ziel ist es, bis 2023 auf 20 Hektar der zum BIG Konzern gehörenden Dachflächen Photovoltaik-Anlagen zu installieren. Die BIG forciert somit den Ausstieg aus fossilen Energieträgern unter gleichzeitiger Erhöhung des Anteils an erneuerbaren Energien. Darüber hinaus ist die BIG bestrebt, zur Reduktion der Treibhausgasemissionen und des Ressourcenverbrauchs beizutragen. Weiterführende Informationen dazu sind im NFI Bericht des Konzerns angeführt.

## 2.3 Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt in Österreich war im Jahr 2021 von einem deutlichen Aufschwung am Investmentmarkt geprägt. Gemäß den von CBRE veröffentlichten Zahlen wurden 2021 Immobilien mit einem Gesamtvolumen von EUR 4,2 Mrd. transaktioniert, zum Vergleich betrug das Transaktionsvolumen im Vorjahr (2020) EUR 3,3 Mrd. Die Erholung am Investmentmarkt wurde zum einen durch das Niedrigzinsumfeld und zum anderen durch das starke Wirtschaftswachstum unterstützt. Diese Entwicklung hat das Vertrauen der Investoren gestärkt, wobei die steigende Inflation und das anhaltende Aufkommen von COVID-19-Varianten wesentliche Herausforderungen bleiben.

Rund die Hälfte (ca. 49 %) des Investitionsvolumens entfiel auf österreichische Investoren, gefolgt von deutschen Investoren mit rund 21 % und internationalen Investoren mit 30 %. Die beliebteste Assetklasse war – wie auch im Vorjahr – Wohnen mit einem Anteil von 32 %, gefolgt von Retail mit 29 %, Office mit 17 %, Logistik mit 11 % und Hotel mit 4 %.<sup>11</sup> Das sehr hohe Transaktionsvolumen im Bereich Retail begründet sich mit der Anteilsübernahme der SCS im Frühjahr und dem Verkauf des Grabenhofes an die Wiener Ärztekammer, beides großvolumige Transaktionen mit EUR 400 Mio. bzw. EUR 300 Mio.

Die Spitzenrenditen für Wohnimmobilien sanken im Jahr 2021 weiter auf 2,8 % (VJ 3,0 %), im Bürobereich auf 3,2 % (VJ 3,35 %). Bei Einzelhandelsimmobilien gingen die Renditen für Geschäftsstraßen, nach einem Anstieg 2020 (3,45 %), im Jahr 2021 um 10 Basispunkte auf 3,35 % zurück.<sup>12</sup> Laut CBRE wird der Spread zwischen Spitzen- und Durchschnittsrenditen bei Einzelhandelsimmobilien stärker auseinandergehen. Renditen für Objekte, die aufgrund

<sup>10</sup> [https://www.oenb.at/dam/jcr:dd041eab-8431-424e-92a0-ba028d6162ee/Prognose\\_Dez\\_21.pdf](https://www.oenb.at/dam/jcr:dd041eab-8431-424e-92a0-ba028d6162ee/Prognose_Dez_21.pdf)

<sup>11</sup> ÖSTERREICH: IMMOBILIEN INVESTMENTVOLUMEN 2021 ÜBERTRIFFT ERWARTUNGEN | CBRE – <https://www.cbre.at/de-at/ueber-cbre/media-center/oesterreich-immobilien-investmentvolumen-2021-uebertrifft-erwartungen>

<sup>12</sup> CBRE Investment Snapshot Q4 2021

ihrer Lage oder anderer Parameter ein höheres Risiko aufweisen, könnten deutlich ansteigen. Obwohl die Spitzenrenditen in allen Assetklassen nachgeben und die Preise weiter steigen, sind Nachfrage und Interesse ungebrochen. Büro- und Logistikimmobilien sind bei Investoren aktuell sehr gefragt. In diesen Assetklassen ist das Angebot an passenden Produkten in Wien und Österreich zu gering, um die Nachfrage bedienen zu können. 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 Inflationsängste könnten mittelfristig die starke Nachfrage nach Immobilien am Investmentmarkt sogar weiter befeuern.

### Büroimmobilien

Die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie und auch die der veränderten Arbeitswelt sind noch nicht vollständig beurteilbar. Die durch die Pandemie gemachten Erfahrungen wirken aber nachweislich als Beschleuniger bestehender Megatrends, wie beispielsweise den Themen New Work und mobiles Arbeiten. Eine von der ARE beauftragte und von der bulwiengesa in Zusammenarbeit mit dem Real Estate Institut der EBS Universität durchgeführte Studie zur Erhebung des Büroflächenbedarfs in Wien im Jahr 2027 bescheinigt dem Markt diesbezüglich keine großen Verwerfungen, sondern ein moderates Wachstum der Bürobeschäftigten und demnach auch ein entsprechendes Wachstum, vor allem in den etablierten Bürozentren. Für stärkeres Wachstum fehlt dem Markt in Wien vor allem die internationale Attraktivität und somit dürften auch die kommenden Jahre in erster Linie von einem nationalen Verdrängungswettbewerb geprägt sein. Am Wiener Büromarkt lag laut EHL die Gesamtvermietungsleistung für das Jahr 2021 mit rund 170.000 m<sup>2</sup> deutlich unter dem Vorjahreswert (210.000 m<sup>2</sup>).<sup>13</sup> Die größten Vermietungen wurden wieder aus dem öffentlichen Bereich registriert. Darunter die Akademie der Wissenschaften, die auf 16.000 m<sup>2</sup> im altherwürdigen Postsparkassen-Gebäude am Georg-Coch-Platz einzieht, die AUVA mietete 9.100 m<sup>2</sup> im My Hive am Wienerberg an und das AMS 5.500 m<sup>2</sup> in der Favoritenstraße 73.

### Wohnimmobilien

Auf dem Wohnungsmarkt in Österreich, der Bundeshauptstadt Wien und den Landeshauptstädten wie Graz, Linz, Salzburg und Innsbruck ist die Nachfrage im Mietbereich

zu Drei- oder Vierzimmerwohnungen stark gestiegen. Um höhere Mietkosten für mehr Fläche zu vermeiden werden mehr Zimmer mit möglichst wenig Zusatzfläche gesucht. Grund hierzu ist zum einen die COVID-19-Pandemie, mit Home Office und Homeschooling ist der Bedarf nach zumindest einem zusätzlichen Zimmer deutlich gestiegen. Dies führt dazu, dass Bauträger ihre Grundrisse an die neue Nachfrage anpassen müssen. In der Regel sind im Neubau Dreizimmerwohnungen heute zwischen 65 und 75 m<sup>2</sup>, Vierzimmerwohnungen zwischen 80 und 90 m<sup>2</sup> groß.

Am Mietwohnungsmarkt ist laut dem Immobilienexperten EHL das Angebot in den Stadtteilen mit großvolumigen Wohnbauprojekten stark gestiegen. Dies führt tendenziell zu einer längeren Vermarktungsdauer. Bei Eigentumswohnungen ist auch im Jahr 2021 keine Trendwende zu erkennen. Hier sind die Preise im Durchschnitt um 6,5 % gestiegen. EHL erwartet für das Jahr 2022 einen weiteren Anstieg zwischen 5,5 % und 7,0 %, da sich das Angebot bei zugleich steigenden Bau- und Grundstückskosten weiter verknappen wird. Die Quadratmeterpreise für Wohnungen im Erstbezug in Wien beginnen mittlerweile bei rund EUR 5.000, die stärkste Nachfrage liegt bei einem Gesamtaufpreis von rund EUR 300.000.<sup>14</sup>

Beim Wohnungsneubau haben sich die erhöhten Baupreise noch nicht spürbar auf die Fertigstellungen ausgewirkt. Diese befinden sich noch immer auf einem relativ hohen Niveau, laut EHL wurden bis zum Jahresende 2021 rund 17.000 Wohneinheiten fertiggestellt.<sup>15</sup>

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 jährlich durchschnittliches Bevölkerungswachstum von rund 3.000 Personen.<sup>16</sup> Diese Zahlen deuten darauf hin, dass 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 konstant hoch.<sup>17</sup> 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 Infrastruktur und Nähe zur Stadt gefragt.

<sup>13</sup> Büromarkt Wien 2022: Qualität statt Quantität ist das Motto des Jahres - EHL Immobilien - <https://www.ehl.at/blog/buromarkt-wien-2022-qualitaet-statt-quantitaet-ist-das-motto-des-jahres>

<sup>14</sup> Wohnungsmarkt 2022: Trend geht zu größeren Wohnungen - EHL Immobilien - <https://www.ehl.at/blog/wohnungsmarkt-2022-trend-geht-zu-groesseren-wohnungen>

<sup>15</sup> [www.diepresse.com](https://www.diepresse.com) (<https://www.diepresse.com/5938207/in-wien-werden-2021-rund-17000-wohnungen-fertig>)

<sup>16</sup> [www.statistik.at](https://www.statistik.at)

<sup>17</sup> [www.statistik.at](https://www.statistik.at)

# Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

## 3.1 Vermietung von Liegenschaften

### 3.1.1 Mieterlöse

Im Jahr 2021 erhöhte sich das Mietaufkommen auf rund EUR 715,7 Mio. (Vorjahr: EUR 709,0 Mio.). Damit konnten die Mieterlöse um EUR 6,7 Mio. gesteigert werden. Die Mietzuwächse waren im Wesentlichen auf Projektfertigstellungen und Neuvermietungen (EUR +17,4 Mio.) zurückzuführen. Demgegenüber standen Mietreduktionen aufgrund des Wegfalls von Zuschlagsmieten (EUR -9,4 Mio.).

| Mietaufkommen<br>in EUR Mio. | 2021         | 2020         |
|------------------------------|--------------|--------------|
| Schulen                      | 354,6        | 349,2        |
| Universitäten                | 278,5        | 278,4        |
| Spezialimmobilien            | 82,6         | 81,4         |
| <b>Gesamt</b>                | <b>715,7</b> | <b>709,0</b> |

### 3.1.2 Betriebskosten

In der Position „Betriebskostenerlöse“ in Höhe von EUR 84,4 Mio. (Vorjahr: EUR 80,8 Mio.) waren neben den verrechenbaren Betriebskosten von rund EUR 58,5 Mio. (Vorjahr: EUR 55,5 Mio.), die auch Nachverrechnungen aus Vorjahren umfassen und zu einem überwiegenden Teil einen Durchlaufposten darstellen, Honorare für Hausverwaltung von rund EUR 20,3 Mio. (Vorjahr: EUR 20,0 Mio.) und Facility-Service-Leistungen von rund EUR 5,6 Mio. (Vorjahr: EUR 5,2 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 2021 fielen hierfür an Hausverwaltungsdienstleistungen EUR 7,7 Mio. (Vorjahr: EUR 7,3 Mio.) und an Facility-Service-Leistungen EUR 12,7 Mio. (Vorjahr: EUR 11,0 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.

In der BIG wurden im Berichtszeitraum Liegenschaften mit einem Gesamtvolumen von rd. EUR 15,5 Mio. (ohne Erwerbsnebenkosten) bzw. rd. EUR 16,4 Mio. (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 Bildungseinrichtungen und für die universitäre Nutzung. So wurden im Zusammenhang mit der langfristigen Sicherung von Entwicklungsflächen der Universitäten in Linz und Graz Flächen im Umkreis der bestehenden Campus Liegenschaften erworben. Im zehnten Bezirk konnte eine Fläche für die Errichtung einer Schule gesichert werden.

### 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.

### 3.2.3 Instandhaltung

Das Immobilienportfolio wird unter ganzheitlichen Gesichtspunkten betrachtet und der Bedarf an Instandhaltungsmaßnahmen laufend evaluiert. 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 und werden Nachhaltigkeitsaspekte in entsprechendem Ausmaß berücksichtigt. Die individuellen Erfordernisse der einzelnen Liegenschaften werden 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 2021 EUR 130,0 Mio. (Vorjahr: EUR 122,5 Mio.) für Instandhaltungsmaßnahmen aufgewendet. Die folgende Tabelle zeigt den Instandhaltungsaufwand pro Unternehmensbereich.

| Instandhaltungsaufwand<br>in EUR Mio. | 2021         | 2020         |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Schulen                               | 61,2         | 59,0         |
| Universitäten                         | 54,5         | 49,6         |
| Spezialimmobilien                     | 14,3         | 13,8         |
| <b>Gesamt</b>                         | <b>130,0</b> | <b>122,5</b> |

### 3.2.4 Mieterinvestitionen

Die BIG wickelte als Dienstleister im Jahr 2021 Mieterinvestitionen in Höhe von rund EUR 91,1 Mio. (Vorjahr: EUR 71,4 Mio.) ab.

## 3.3 Investitionen

Das Investitionsvolumen der BIG in Sachanlagen belief sich im Geschäftsjahr 2021 auf insgesamt EUR 459,7 Mio. (Vorjahr: EUR 472,2 Mio.). Davon entfielen EUR 443,6 Mio. (Vorjahr: EUR 456,3 Mio.) auf Neubau- und Sanierungsprojekte sowie EUR 13,8 Mio. (Vorjahr EUR 13,7 Mio.) auf Liegenschaftszugänge und Anlagenankäufe. Darüber hinaus erfolgten Investitionen in Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Mieteinbauten in Höhe von EUR 2,2 Mio. (Vorjahr: EUR 2,2 Mio.).

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

## 3.4 Beteiligungen

Die BIG hielt zum Bilanzstichtag insgesamt elf 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<br>in EUR Mio.                                                   | 2021  | 2020  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
| Umsatzerlöse                                                                                     | 917,1 | 938,0 |
| Betriebsergebnis                                                                                 | 290,5 | 296,5 |
| Jahresüberschuss                                                                                 | 252,6 | 253,6 |
| Ergebnis vor Steuern zuzüglich Zinsaufwand                                                       | 391,5 | 396,6 |
| Return on Sales [= (Ergebnis vor Steuern + Zinsaufwand) / Umsatz]                                | 42,7% | 42,3% |
| Return on Equity (= Ergebnis vor Steuern / durchschnittliches Eigenkapital)                      | 28,9% | 30,0% |
| Return on Investment (= (Ergebnis vor Steuern + Zinsaufwand) / durchschnittliches Gesamtkapital) | 6,1%  | 6,4%  |

Im Geschäftsjahr 2021 konnten Umsatzerlöse von EUR 917,1 Mio. erzielt werden, das ist eine Reduktion um EUR -21,0 Mio. gegenüber dem Vorjahreswert. Ausschlaggebend dafür waren v.a. ergebnisneutrale Weiterverrechnungen aus dem Titel Mieterinvestitionen (EUR -33,9 Mio.), ebenfalls ergebnisneutrale höhere Betriebskostenkonti (EUR +3,6 Mio.), höhere Mieterlöse (EUR +6,7 Mio.) und höhere Dienstleistungserlöse (+1,9 Mio.).

Das Betriebsergebnis sank gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahres um EUR -5,9 Mio. Geringeren Abschreibungen (EUR +10,2 Mio.), höheren Mieterlösen (EUR +6,7 Mio.), höheren Auflösungen von Baukostenzuschüssen (EUR +2,2 Mio.) und höheren Dienstleistungserlösen (EUR +1,9 Mio.), standen geringere Erlöse aus Verkäufen (EUR -11,4 Mio.), höhere Instandhaltungsaufwendungen (EUR -7,6 Mio.), höhere Aufwendungen für Drohverlustrückstellungen (EUR -4,5 Mio.) sowie höhere Personal und Sachkosten (EUR -3,8 Mio.) gegenüber.

Das Ergebnis vor Steuern lag mit EUR 314,9 Mio. um EUR -0,6 Mio. unter dem Vorjahresergebnis. Ausschlaggebend dafür ist neben dem geringeren Betriebsergebnis (EUR -5,9 Mio.) das bessere Finanzergebnis (EUR +5,3 Mio.), welches im Wesentlichen aus einem besseren Zinsergeb-

nis (EUR +5,3 Mio.), einem geringeren Nachbesserungsaufwand (EUR +5,3 Mio.), einem geringeren Beteiligungsertrag (EUR -3,6 Mio.) sowie aus einer höheren Abschreibung des Campus WU Beteiligungsansatzes (EUR -1,6 Mio.) resultiert.

Im Einklang mit dieser Entwicklung verringerte sich der Jahresüberschuss in Höhe von EUR 252,6 Mio. geringfügig gegenüber dem Vorjahr um EUR -1,1 Mio.

Die Umsatzrentabilität verzeichnet bedingt durch die in Relation zu den Umsatzerlösen geringeren Aufwendungen einen Anstieg auf 42,7%.

Aufgrund des geringeren Ergebnisses kam es bei höherem durchschnittlichen Kapital zu einer Reduktion der Eigenkapitalrentabilität von 30,0% auf 28,9%.

Ebenfalls zeigt die Gesamtkapitalrentabilität einen leichten Rückgang von 6,4% auf 6,1%.

### 3.5.2 Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage

|                                                                    | 2021             | 2020             |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Nettoverschuldung (= verzinsliches Fremdkapital - flüssige Mittel) | EUR 3.611,8 Mio. | EUR 3.523,4 Mio. |
| Eigenkapitalquote (= Eigenkapital / Gesamtkapital)                 | 16,8%            | 17,3%            |
| Nettoverschuldungsgrad (= Nettoverschuldung / Eigenkapital)        | 328,8%           | 326,5%           |

Höhere Cash-Erfordernisse führten zu einem Anstieg der Nettoverschuldung im Vergleich zum Vorjahr um EUR 88,4 Mio. auf EUR 3.611,8 Mio.

Die Eigenkapitalquote verzeichnete infolge des geringeren gestiegenen Eigenkapitals in Relation zum Gesamtkapital einen Rückgang von 17,3% auf 16,8%.

Der Nettoverschuldungsgrad lag mit 328,8% annähernd auf Niveau des Vorjahres.

### 3.5.3 Cashflow

| Cashflow-Kennzahlen in EUR Mio.       | 2021   | 2020   |
|---------------------------------------|--------|--------|
| Cashflow aus dem operativen Bereich   | 586,6  | 544,4  |
| Cashflow aus Investitionsaktivitäten  | -428,5 | -227,5 |
| Cashflow aus Finanzierungsaktivitäten | -229,1 | -184,6 |
| Veränderung der liquiden Mittel       | -71,0  | 132,2  |

Der Cashflow aus dem operativen Bereich lag 2021 mit EUR 586,6 Mio. um EUR +42,2 Mio. über dem Wert des Vorjahres und resultiert im Wesentlichen aus höheren erhaltenen Anzahlungen (EUR +66,2 Mio.), höheren Einzahlungen aus Mieterlösen (EUR +37,9 Mio.), höheren Auszahlungen im Zusammenhang mit Geschäftsführungsverträgen (EUR -31,3 Mio.), geringeren Einzahlungen aus Nutzerinvestitionen (EUR -40,9 Mio.), geringeren Auszahlungen für Steuern (EUR +4,9 Mio.) sowie aus sonstigen Working Capital Effekten.

Die Auszahlungen für Investitionen haben sich um EUR 200,9 Mio. erhöht. Dies ist im Wesentlichen auf höhere konzerninterne Ausleihungen (EUR -260,6 Mio.) sowie höhere Einzahlungen im Zusammenhang mit Investitionszuschüssen (EUR +58,1 Mio.) zurückzuführen.

Der Cashflow aus Finanzierungsaktivitäten lag 2021 mit EUR -229,1 Mio. um EUR -44,5 Mio. über dem Vorjahreswert. Ausschlaggebend dafür sind v.a. höhere Dividendenzahlungen an den Eigentümer (EUR -30,0 Mio.) sowie höhere Zinszahlungen (EUR -13,8 Mio.).

### 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 erfolgt in Form von Anleihen, Namensschuldverschreibungen sowie Kreditfinanzierungen. Basierend auf dem mit der Österreichischen Bundesfinanzierungsagentur (OeBFA) bestehenden Kooperationsvertrag nahm die BIG auch im Geschäftsjahr 2021 die Dienstleistungen der OeBFA vor allem bei Langfristfinanzierungen in Anspruch. Aus diesem Grund wurden auch 2021 keine eigenen Emissionen durchgeführt. Die Erweiterung der Finanzierungsinstrumente um die OeBFA Finanzierungsmöglichkeiten 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 1,0 Mrd.) sowie unterjährigen OeBFA-Darlehen gedeckt und belief sich im Geschäftsjahr 2021 im Durchschnitt auf rund 15 % bis 25 % des Gesamtfinanzierungsbedarfes.

| Finanzierungsportfolio                  |     |
|-----------------------------------------|-----|
| Kredite und Namensschuldverschreibungen | 53% |
| Anleihen und Private Placements         | 38% |
| Geldmarkt                               | 9%  |

Das gesamte Finanzierungsvolumen beläuft sich zum Stichtag auf insgesamt EUR 3.604,9 Mio. (Vorjahr: EUR 3.518,2 Mio.). Davon entfallen EUR 3.199,2 Mio. (Vorjahr: EUR 2.779,8 Mio.) auf langfristige Kapitalmarktfinanzierungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr, der Rest auf kurzfristige Geldmarkt- oder Kapitalmarktfinanzierungen, die innerhalb der nächsten zwölf Monate fällig werden.

Das Fälligkeitsprofil weist Fälligkeitsbeträge in Höhe von EUR 405,7 Mio. (Vorjahr: EUR 738,4 Mio.) bis Ende 2022, EUR 593,9 Mio. (Vorjahr: EUR 467,9 Mio.) von 2023 bis 2026 und EUR 2.605,3 Mio. (Vorjahr: EUR 2.312,0 Mio.) ab 2026 aus. Mit Anfang Oktober 2021 finanziert sich die ARE im kurzfristigen Bereich ausschließlich über eigene Geldmarktgeschäfte. Die technische Trennung des ARE Cash-Pools vom BIG Cash-Pool erfolgte mit Jahresende. Bis dahin wurden etwaige geringe Kontostände noch im 4. Quartal 2021 über die technisch bestehende Poolverbindung ausgeglichen. Mit Stichtag erfolgte eine finale Abrechnung in Höhe von EUR 380.148,39, die die BIG der ARE überwiesen hat.

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzierungen beträgt zum Stichtag 9,3 Jahre (Vorjahr: 8,2 Jahre). Vom gesamten Finanzierungsvolumen waren 11,4 % variabel und 88,6 % fix verzinst.

Alle in Fremdwährung begebenen Anleihen sind mittels Derivate in Euro gedreht. Somit beträgt zum Stichtag der Anteil der Verbindlichkeiten in Euro 100 %. Die Marktwerte der Derivate belaufen sich unter Berücksichtigung des Kontrahentenrisikos zum 31. Dezember 2021 auf EUR 54,2 Mio. (Vorjahr: EUR 40,9 Mio.). Der Anstieg von EUR 13,3 Mio. ist vor allem auf positive Marktveränderungen bei den Cross-Currency-Swaps 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 2021 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 2021 erneut das Hauptrefinanzierungsprodukt im kurzfristigen Bereich dar und ermöglichte Refinanzierungen vorwiegend zu Negativkonditionen.

Sämtliche Finanzierungen und Anlauffinanzierungen für Development-Projekte mit und ohne externe Projektpartner konnten 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. Seit Beginn der COVID-19 Krise Mitte März 2020 und den damit verbundenen Unsicherheiten unter anderem auch auf den Finanzmärkten wurden die damals verstärkten und ausgeweiteten Liquiditätssicherungsmaßnahmen auch im Geschäftsjahr 2021 beibehalten. Die umgesetzten Maßnahmen umfassen eine Erhöhung der kommittierten Geldmarktklinien, das Vorhalten eines Kassabestandes, weitere Glättung des Fälligkeitsprofils sowie eine verstärkte Diversifikation bei den Bankpartnern.

Im Juni 2021 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

Die zuletzt stark gestiegenen Baukosten sind unter anderem eine Folge der Pandemie-Maßnahmen. Die aktuellen Prognosen gehen laut Österreichischer Nationalbank (OeNB) für 2022 von einer Entspannung (zumindest keinen weiteren starken Preissteigerungen) aus, da die Lieferketten wieder angelaufen sind. Sollten jedoch neuerlich Lockdowns und umfassendere Präventionsmaßnahmen in Kraft treten, dann könnte das in weiterer Folge die Angebotsknappheit erneut verstärken und die Baukosten weiter erhöhen. Diese Unwägbarkeiten wirken sich wie bei allen Bauträgern auch auf die Projektkalkulation und -planung der BIG aus.

### Beitrag zur Klimafrage

Die Klimakrise und ihre Folgen drängen zum Handeln auf globaler wie lokaler Ebene. Die Immobilienwirtschaft spielt dabei eine wichtige Rolle. Je nach Schätzung sind bis zu 40 % des weltweiten CO<sub>2</sub>-Ausstoßes auf die Errichtung und Bewirtschaftung von Immobilien zurückzuführen. Die Immobilienwirtschaft hat nicht nur Einfluss auf CO<sub>2</sub>-mindernde Maßnahmen und Investitionen, sondern spielt auch bei der Förderung sozialer Aspekte eine bedeutende Rolle. Aus der Perspektive der BIG ist hier zum Beispiel die Bedeutung einer zukunftsgerichteten Planung im Schulbau und deren Einfluss auf Bildungsprozesse zu nennen. Bedingt durch die wachsenden Anforderungen und Zielsetzungen auf nationaler und internationaler Ebene (Sustainable Development Goals der UNO, EU Taxonomie, European Green Deal, Greenhouse Gas Protocol) legt die Immobilienwirtschaft großen Wert auf die Entwicklung und Umsetzung von ESG-Strategien.

Die BIG hat es sich zum Ziel gesetzt, ihre Position als Leading Company im Bereich Nachhaltigkeit zu stärken. Basis dafür ist eine gesamtheitliche ESG-Strategie, in der ökologische, sozio-kulturelle und Governance-Ziele definiert und an Key Performance Indikatoren (KPI) gemessen werden.

Ein besonderer Fokus des Unternehmens liegt auf der Dekarbonisierung des Portfolios, um bis 2030 das EU-weite CO<sub>2</sub>-Reduktionsziel von 55 Prozent erreichen zu können. Sukzessive werden fossile Brennstoffe durch erneuerbare oder nachwachsende Energieträger unter Forcierung der Solarenergie ersetzt. Darüber hinaus spielen Umwelttechnologien wie Geothermie, thermische Bauteilaktivierung und Wärmerückgewinnung sowie moderne Energiemanagement- und Speichersysteme eine zentrale Rolle. Ziel ist es, Gebäude zunehmend mit lokaler und CO<sub>2</sub>-neutraler Energie zu versorgen.

### Unternehmensbereich Schulen

Im modernen Schulbau gehen die Trends in Richtung übergeordnete Raumnutzungskonzepte und Flexibilität bei vorhandenen sowie neu geschaffenen Räumen. Fremdnutzungen der bestehenden Räume durch getrennte Zugangsmöglichkeiten verbessern die Effizienz. Durch den verstärkten Einsatz von modularer Bauweise werden Zeit und Kosten gespart. Die gezielte Verwendung von klimafreundlichen Baumaterialien gewährleistet einen optimalen technischen und wirtschaftlichen Betrieb und verbessert somit die Nachhaltigkeit der Schulgebäude.

Für die insgesamt rund 250 Projekte für Bundesschulen werden bis 2030 rund EUR 2,4 Mrd. für Sanierung, Erweiterung, und Neubau investiert. Nachhaltigkeitsaspekte sollen bei allen der 250 Projekte umgesetzt werden. Rund 140 dieser Projekte mit einer geschätzten Investitionssumme von circa EUR 1,4 Mrd. 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.

Die Umsetzung der SCHEP-Projekte geht zügig voran: Mehr als die Hälfte wird bereits durch den Unternehmensbereich Schulen bearbeitet. Das heißt, es laufen Vorerhebungen, Architektur-Wettbewerbe, konkrete Planungen und (auch schon) Baumaßnahmen. Ein kleiner Teil ist sogar bereits fertiggestellt und übergeben. Das SCHEP 2020 ist ein 10-Jahresprogramm und fordert, den bestmöglichen Bildungsraum zu schaffen. Themen wie Funktionalität, Aufenthaltsqualitäten, Ressourcenschonung, Nachhaltigkeit und Digitalisierung finden in unterschiedlicher Ausprägung und Kombination bei den Projekten ihren Niederschlag.

Forschung und Entwicklung in den unterschiedlichsten Bereichen (z.B. Gebäudebegrünung, Tageslichtplanung, Wassermanagement) setzt die BIG in Pilotprojekten mit dem Ziel um, neue Erkenntnisse für zukünftige Projekte zu erlangen. So etwa bei der Modellschule Gersthof in Wien: Ein rund 100 Jahre altes, denkmalgeschütztes Bestandsgebäude, das ursprünglich ein Krankenhaus war und teilweise über sehr ungünstige Raum-Geometrien verfügt, soll zu einem hochmodernen Schulstandort werden. Das Raum- und Funktionsprogramm trägt den pädagogischen Anforderungen unserer Zeit Rechnung und sieht Räumlichkeiten vor, die kompetenzorientiertes Lernen, innovative pädagogische Konzepte, Inklusion, Ganztagesbetrieb und digitale Unterrichtsformate ermöglichen.



Die aktuelle COVID-19-Situation hat gezeigt, dass sich zukunftsfähige Schulgebäude für möglichst viele differenzierte Lehr-Lern-Arrangements eignen müssen. Auch das Thema Aufenthaltsqualität in Bezug auf Luft, Licht, Akustik und Raumklima rückt weiter in den Vordergrund. Im Hinblick auf mehr Flexibilität und optimale Ausnutzung der Ressourcen gelten sogenannte Campus-Schulen als überzeugende Konzepte.

Starten wird unter anderem der Neubau der AHS Reinighaus in Graz. Konzipiert für rund 900 Schülerinnen und Schüler bietet die hochmoderne Schule zahlreiche offene Lernbereiche. Eine Bauteilaktivierung, eine Lüftung mit Wärmerückgewinnung und eine teilweise Gebäudebegrünung sorgen für angenehmes Raumklima. Saniert und erweitert wird das BRG Gröhrmühlgasse in Wiener Neustadt. Auch hier minimieren unter anderem Bauteilaktivierung und ein optimales Tageslichtkonzept die Energieverluste und damit auch Betriebskosten.

Aktuell in Umsetzung befinden sich die rund EUR 100 Mio. aus dem Sonderprogramm Schulen 2017. Konkret geht es dabei um die Erweiterung der HTBLVA Pinkafeld, die Sanierung und Erweiterung der HTBLVA Ferlach, die Sanierung und Erweiterung der HTBLVA Linz Goethestraße, den Neubau der PH Salzburg Praxisvolksschule, den Neubau des Sportgymnasiums Dornbirn sowie die Sanierung und Erweiterung des BG/BRG Gänserndorf. Abgeschlossen wurden im Geschäftsjahr 2021 die Sanierung und Erweiterung der HTBLVA Graz-Gösting und der Neubau des BGR/BRG Innsbruck Sillgasse, die ebenfalls Teil des Sonderprogramms waren. Für alle anderen Projekte, mit Ausnahme des Sportgymnasiums Dornbirn, ist die Fertigstellung 2022 geplant.

### **Unternehmensbereich Universitäten**

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

Im Zuge der COVID-19-Pandemie zeigt sich deutlich, dass die klassische Präsenzzeit an den Unis zwar durch Online-Angebote sinnvoll ergänzt, aber nicht ersetzt werden kann. Abgesehen davon, dass z.B. Labore nicht digital arbeiten können, lässt Lehre auf Distanz kaum Platz für Diskurs und Mehrdimensionalität.

Nachhaltigkeit stellt in all ihren Aspekten einen Schwerpunkt der BIG bei jeder Projektentwicklung im universitären Umfeld dar. An vielen Standorten wurden bereits gemeinsam mit den Universitäten entsprechende „Leuchtturmprojekte“ umgesetzt. Ein eindrucksvoller Beweis dafür ist das Ilse-Wallentin-Haus der BOKU in Wien. Das als Holzbau ausgeführte Niedrigstenergiehaus wurde mit klimaaktiv Gold zertifiziert und bereits mehrfach mit Preisen

ausgezeichnet, unter anderem mit dem Green & Blue Building Award und dem Wiener Holzbaupreis wienwood 21. Für die TU Wien errichtete die BIG bis Ende 2021 ein weiteres weitgehend energieautarkes Institutsgebäude. Möglich wird dies unter anderem durch die Bauweise im Niedrigstenergiehaus-Standard, eine Wärmerückgewinnung bei den Lüftungsanlagen und eine Photovoltaik-Anlage.

Ein Vorzeigeprojekt in puncto Nachhaltigkeit ist der Med Campus Graz, dessen Modul 1 als erstes Forschungs- und Laborgebäude weltweit mit ÖGNI Platin ausgezeichnet wurde. Modul 2 wird aktuell nach denselben Standards errichtet und 2022 fertiggestellt. Ebenfalls 2022 abgeschlossen werden die Sanierung und Erweiterung der Anatomie für die Medizinische Universität Graz.

Bereits im Mai 2021 an die Nutzer übergeben wurde das neu gebaute Biologiezentrum der Universität Wien. Die Verwendung von Laborabluft zur Wärmerückgewinnung ermöglicht eine Energieersparnis von rund 30 %. Die Fassade ist nahezu wartungsfrei und die sehr flexiblen Grundrisse erlauben eine vielfältige Nutzung – bedeutende Kriterien für einen langen Lebenszyklus des Gebäudes.

Genau diese Flexibilität bietet auch das Multifunktionsgebäude der Leopold-Franzens-Universität in Innsbruck am Innrain 52a. Hier erfolgt die Fertigstellung 2022. Ebenfalls abgeschlossen wird die Sanierung der Österreichischen Akademie der Wissenschaften. Starten werden 2022 der Bau des House of Schools Modul 1 für die Johannes Kepler Universität Linz sowie die Erweiterung und der Dachgeschoßausbau der Universität für Musik und Darstellende Kunst in Wien.

Bis 2030 entsteht am Campus der Uni Graz (anstelle der heutigen Vorklinik) das neue Graz Center of Physics, das die Physik-Institute von Universität Graz und TU Graz an einem gemeinsamen Standort vereinen wird. Auch in Innsbruck wird ein neues Haus der Physik geschaffen. Am Campus Technik der Universität Innsbruck werden die am Campus verteilten Institute zusammengefasst. Der Baubeginn ist für Herbst 2024 geplant. Fertig werden soll das Haus der Physik dann 2028. In Wien errichtet die BIG seit 2021 den neuen MedUni Campus Mariannengasse. Dieser neue Campus befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den bestehenden Standorten der Medizinischen Universität Wien und wird deren vorklinische Institute an einem Ort bündeln.

### **Unternehmensbereich Spezialimmobilien**

Spezialimmobilien wie Justizanstalten oder Trainings- und Ausbildungszentren der Exekutive unterliegen besonderen Standards in Planung, Bau und Betrieb. So wurden die Gebäude aufgrund ihrer Mieterstruktur (Stichwort Sicherheitsimmobilien) auch während der COVID-19 bedingten Lockdowns uneingeschränkt genutzt.

Für das neue Sicherheitszentrum Meidling wurde im Berichtsjahr 2021 die Planungsvereinbarung unterzeichnet. Es wird das größte Sicherheitszentrum Österreichs und Stützpunkt für die neu formierte Direktion für Staatsschutz und Nachrichtendienst (DSN) geplant. Für die ARE, für die der Unternehmensbereich Spezialimmobilien das Baumanagement bei öffentlichen Bauaufträgen übernimmt, startete die Sanierung und Erweiterung des Sicherheitszentrums Tirol 2021. Dieses 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. Fertig wird das Projekt 2022. In Süßenbrunn errichtet die BIG für das BMI das größte Polizei-Einsatztrainingszentrum (ETZ) Österreichs. Es wird auf rund 8.000 m<sup>2</sup> Raum für eine moderne Indoor-Schießanlage sowie Seminar- und Trainingsräume bieten. Hier erfolgt die Fertigstellung ebenfalls 2022.

Der größte Baustart wird 2022 die Sanierung der Justizanstalt und des Landesgerichts Josefstadt in Wien sein. Hier werden, die Haus- und Elektrotechnik erneuert, Hafträume umstrukturiert und sämtliche Oberflächen saniert. Die ehemalige Kantine des Landesgerichts wird in Büros umgewandelt.

## Objekt & Facility Management

Das BIG Objekt und Facility Management (OFM) übernimmt den Betrieb der Immobilie und bietet alle wesentlichen Leistungen rund um die kaufmännische und technische Hausverwaltung sowie das Technische Facility Objekt Management an. Das Leistungsspektrum reicht über das Mietermanagement, die Abwicklung von Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen, Facility Services bis hin zur kompletten Koordination externer Dienstleister. Zunehmend liegt der Fokus auf den Bereichen Energiemanagement, nutzerfreundliche Erhebung und Darstellung von Informationen, Daten und Plänen der Gebäude, Zustandserfassung, Analyse und Sicherheitsbegehungen sowie auf der Darstellung der baulichen Erfordernisse und dem Einsatz digitaler Lösungen für den Gebäudebetrieb.

Die Servicetechniker des Technischen Facility Objekt Managements übernehmen Aufgaben wie Steuerung von Leit- und Regeltechnik, kleinere Reparaturen oder Wartungs- und Brandschutzleistungen. So sorgen sie für einen reibungslosen, effizienten Betrieb der Gebäude.

Im Berichtsjahr erhielt das Objekt und Facility Management unter anderem den Auftrag zur Übernahme der ordentlichen Betriebsführung des österreichischen Parlaments. Für die Bildungsdirektion Niederösterreich wurden zahlreiche Sicherheitsbegehungen in Anlehnung an die ÖNORM B1301 durchgeführt. Ziel war es, aus bau- und anlagentechnischer Sicht einen Gesamtüberblick über die betreffenden Objekte zu erlangen und potenzielle Gefährdungen aufzuzeigen.

# Risikobericht

Die BIG agiert in einem dynamischen, wirtschaftlichen, aktuell besonders durch die COVID-19-Pandemie geprägten Umfeld und ist daher mit unterschiedlichen Chancen und Risiken konfrontiert. Um diesen Herausforderungen zu begegnen, setzt die BIG auf ein aktives Chancen- und 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, um die Gefährdung der operativen und strategischen Ziele zu vermeiden. Im Rahmen regelmäßiger Risikomanagement-Committees mit den maßgeblichen risikotragenden Unternehmenseinheiten werden Risiken und Chancen gesteuert sowie Risikotransparenz und Risikoverständnis in der Unternehmenskultur gestärkt.

Durch eine regelmäßige sowie in kritischen Fällen über eine ad-hoc-Berichterstattung an die Geschäftsführung und an den Aufsichtsrat wird sichergestellt, dass mögliche Unsicherheiten in den wesentlichen Entscheidungsprozessen mitberücksichtigt werden. 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 jeweiligen 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 unternehmensweite Risikomanagement. Die interne Revision prüft regelmäßig die operative Effektivität der Funktionsfähigkeit des Risikomanagements. Sowohl der externe als auch die internen Prüfer berichten an die Geschäftsführung sowie an den Prüfungsausschuss und an den gesamten Aufsichtsrat.

Auch klima- und umweltbezogene Risiken werden in diesem Zusammenhang gemeinsam mit dem Nachhaltigkeitsmanagement im Rahmen des unternehmensweiten Risikomanagementprozesses berücksichtigt und ausführlich behandelt. Um der COVID-19-Krise weiterhin gezielt zu

begegnen, berät der 2020 eingerichtete Krisenstab in der BIG laufend über die aktuellen Entwicklungen und leitet daraus konkrete notwendige Maßnahmen zur COVID-19-Prävention im Unternehmen ab. Eine klare und den aktuellen Gegebenheiten angepasste, zeitnahe Kommunikation von Maßnahmen sowie die erfolgreiche Umsetzung der COVID-19-Impfkationen im betrieblichen Rahmen haben wesentlich zur Risikoreduktion im Unternehmen beigetragen.

## 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 durch gesetzliche Bestimmungen, die sich auf die Verlässlichkeit des Cashflows von Immobilien auswirken können, beeinflusst.

Das wesentlichste Risiko im makroökonomischen Bereich ist eine sich ändernde Zinslandschaft in Form von steigenden Zinsen, da dies steigende Renditen und höhere Kapitalisierungszinssätze zur Folge hätte. Investoren würden sich infolgedessen höhere Renditen durch Immobilieninvestments erwarten sowie gegebenenfalls Kapital aus dem Immobilienmarkt abziehen und in Staatsanleihen investieren. Eine Abschwächung der Konjunktur kann auch aus Immobilienmarktsicht als Risiko in Bezug auf die Mietpreisentwicklung, speziell für Büroflächen, genannt 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. Aktuell ist die Inflation, bedingt durch kräftig gestiegene Energiepreise und Engpässe in Lieferketten, stark gestiegen; dies wiederum könnte zukünftig zu steigenden Zinsen führen. Die Europäische Zentralbank (EZB) geht entgegen ihrer ursprünglichen Annahme nicht mehr von einem kurzfristigen Effekt aus und rechnet für das Jahr 2022 mit einer Inflationserwartung von 3,2 %. Mittelfristig (2023 und 2024) sollte sich die Inflation jedoch wieder auf unter 2 % stabilisieren, weshalb Zinserhöhungen im Euroraum laut EZB unwahrscheinlich bleiben.

Langfristige negative Entwicklungen des Klimawandels wie ein deutlicher Anstieg der Überhitzung sowie die Häufigkeit der Wetterextremen können Auswirkungen auf die zukünftige Preisentwicklung haben. Besonders Objekte in

Regionen, die direkt die Folgen des Klimawandels zu spüren bekommen, könnten in ihrem Wert beeinflusst werden. Durch Maßnahmen wie klimaresilientes und ressourcenschonendes Bauen sowie die Umsetzung von Nachhaltigkeitskonzepten in der Instandhaltungsplanung wird diesem Risiko aktiv begegnet. Im Rahmen des Portfoliomanagements wird versucht, mögliche negative wertbeeinflussende Umstände im Vorfeld zu identifizieren und durch aktives Asset Management und eine nachhaltige Portfoliosteuerung zu minimieren beziehungsweise auszuschließen.

Die Ermittlung der Verkehrswerte erfolgt zumindest alle drei Jahre 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.

Auch das Jahr 2021 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. Diese werden 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 potenziellen Investitionsrisiken zu beschränken. Der Ankaufsprozess unterliegt strikten Vorgaben und Abläufen und soll eine Minimierung der Risiken gewährleisten. Vor Beginn des eigentlichen Ankaufprozesses werden neue Objekte unter Einbeziehung verschiedenster Unternehmensbereiche evaluiert. Dabei wird geprüft, ob ein Objekt grundsätzlich in die aktuelle Portfoliostrategie passt. Entsprechende

(Vor-)Verwertungsmöglichkeiten werden in jedem Fall im Vorfeld eines Ankaufs geprüft. Ausschlaggebend hierfür sind Faktoren wie Qualität des Standorts, Nachhaltigkeit des Objekts und der Mieten, Bonität der Mieter, Bewirtschaftungskosten, Drittverwertungsmöglichkeiten, Risiko-/Ertragsprofil, Nutzungsart sowie weitere transaktionsspezifische Parameter.

Vor Ankauf einer neuen Immobilie führt die BIG zudem eine umfangreiche Due-Diligence-Prüfung unter Einbindung interner und externer Experten durch, 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 Risikomerkmak. Hier gilt es, die aktuellen Marktentwicklungen genau zu analysieren. Der durch die COVID-19-Pandemie gestiegene Investitionsdruck ist hoch und Immobilienprojekte als Anlageform werden in Zeiten der Krise stark nachgefragt.

In Bezug auf Investitionen in das Anlagevermögen in Form von Sanierungen, Erweiterungen und Neubauten besteht das wesentlichste Risiko in steigenden Baukosten beziehungsweise in daraus resultierenden Kostenüberschreitungen. Aktuell ist ein starker Anstieg der Baustoffpreise zu beobachten. Grund dafür sind zum Teil die sehr hohe Nachfrage nach Baustoffen, Produktions- und Lieferausfälle sowie Logistikprobleme in den Lieferketten. Die BIG verfolgt die Entwicklung der Baupreise laufend und berücksichtigt Kostensteigerungen in den Planungen. Um dieses Risiko zu minimieren und gegensteuernde Maßnahmen ergreifen zu können, werden im Investitions-Controlling sämtliche Projekte der BIG nach einem standardisierten Schema 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 2021 bei rund 0,6 %. Ein weiteres Risiko ist der COVID-19-bedingte Ausfall von Mietzahlungen, wobei bisher keine relevanten Ausfälle zu verzeichnen waren. Aufgrund des Klimawandels kann es langfristig zu veränderten Hitze- und Kältephasen kommen, was zu hohen Schwankungen des Energiebedarfs und damit einhergehender Kosten für die Mieterinnen und Mieter führen kann. Es gilt daher einer Verbesserung der Klimaresilienz im Altbestand besonderes Augenmerk zu widmen, um ein Abwandern in andere Objekte zu vermeiden. Durch eine nachhaltige Bewirtschaftung über den gesamten Lebenszyklus, einem forcierten Umstieg auf nachhaltige Energiequellen sowie klimaresilientes und ressourcenschonendes Bauen wird versucht dem entgegen zu wirken.

#### **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 potenzielles „Klumpenrisiko“ impliziert. Die Diversifizierung der Mieterstruktur wirkt dem Konzentrationsrisiko entgegen.

#### **5.1.5 Cyber-Risiken**

Cyber-Attacken nehmen weltweit stetig zu und werden immer professioneller in der Durchführung. Um die IT-Infrastruktur zu schützen, den Verlust von Daten sowie den unbefugten Zugriff auf vertrauliche Informationen zu verhindern und Imageschäden vorzubeugen, verfolgt die BIG einen hohen Anspruch an das Sicherheitsniveau der IT-Security. Laufend werden IT-Risiken bewertet und Maßnahmen zur Risikoreduktion umgesetzt sowie die IT-Systeme durch regelmäßige externe Audits geprüft.

#### **5.1.6 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 Schwankungen von 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.

Der BIG Konzern verfolgt im Rahmen seines Portfolioansatzes im Grunde eine konservative Risikopolitik und achtet dennoch auf eine Optimierung des Chancen-Risiko-Verhältnisses. 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 Verlust-Rechnung zu berücksichtigen ist.

Sämtliche Finanzierungstätigkeiten, von der Begebung von Anleihen bis zur projektbezogenen Kreditfinanzierung, erfolgen durch ein zentrales Konzern-Treasury, das nach einer klaren Treasury-Richtlinie handelt.

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.

Krisensituationen wie die derzeitige COVID-19-Krise können sich auch im Bereich der Refinanzierung in Form von erhöhten Margen, steigenden Sicherheitsanforderungen oder zurückhaltender Kreditvergabe niederschlagen.

##### **5.1.6.1 Zinsrisiken**

Die Risiken aus der Veränderung von Zinssätzen entstehen im Wesentlichen aus den Fremdfinanzierungen und definieren sich vor allem aus dem Risiko steigender Aufwandszinsen im kurzfristigen Bereich oder durch variable Verzinsungen.

Die fix-verzinslichen Finanzierungen unterliegen grundsätzlich in Abhängigkeit vom Zinsniveau einem Barwertänderungsrisiko, das den beizulegenden Zeitwert des Finanzinstruments betrifft. Zinsänderungsrisiken treten sowohl im festverzinslichen 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 variablen Verzinsungen regelmäßig analysiert. Derzeit werden Effekte aus dem Zinsänderungsrisiko als nicht substanzielles Risiko eingestuft. Allerdings können neue zusätzliche Anforderungen im Rahmen der Finanzierungen (z.B. EU-Taxonomie) zu einem Anstieg der Bonitätsaufschläge führen, welche sich in weiterer Folge in höheren Finanzierungskosten niederschlagen könnten.

##### **5.1.6.2 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 aktuell über keine offenen Fremdwährungspositionen verfügen soll.

### 5.1.6.3 Liquiditätsrisiko

Zur Steuerung der uneingeschränkten und fristgerechten Zahlungsverpflichtungen erfolgt die Erhebung des Finanzierungsbedarfs über eine aggregierte, rollierende Liquiditätsplanung auf Unternehmensebene. Diese nimmt ihren Ausgang auf operativer Ebene und umfasst alle liquiditätswirksamen Themen. Der sich daraus ergebende Liquiditätsbedarf wird auf Basis der zu Jahresbeginn festgelegten Finanzierungsstrategie laufend refinanziert.

Die BIG verfügt über ein Cash Pooling, in welches operativ tätige Tochtergesellschaften eingebunden sind. Sie verfolgt eine klare Bankenpolitik und arbeitet mit nationalen sowie internationalen Banken zusammen. Durch diese diversifizierte Strategie kann die BIG als Aa1-geratete Schuldnerin jederzeit über genügend Liquidität verfügen. Aus heutiger Sicht verfügt die BIG über ausreichend hohe Liquidität und Liquiditätsvorsorgen. Durch die seitens der Banken nahezu flächendeckende Einführung von Verwahrgebühren bei Haben-Salden entstehen zusätzliche Kosten, die trotz sorgfältiger konzernweiter Liquiditätssteuerung nicht immer vermieden werden können. Aufgrund des erfolgreichen Geschäftsverlaufs und der guten Bonität, welche im Zusammenhang mit der Bonität der Republik Österreich steht, ist sowohl das kurz- als auch langfristige Liquiditätsrisiko als gering zu bewerten.

### 5.1.6.4 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.

### 5.1.6.5 Steuerrisiko

Wie bereits in der Vergangenheit können mögliche künftige Änderungen in der österreichischen Steuergesetzgebung, die Auswirkungen auf die Ertrags-, Umsatz und Grunderwerbsbesteuerung für die Immobilienwirtschaft haben können, nicht ausgeschlossen werden. Die BIG 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 im BIG Konzern aufgrund der stetig wachsenden steuerlichen Anforderungen und Herausforderungen im Geschäftsjahr 2020 ein internes Steuerkontrollsystem etabliert, welches im Geschäftsjahr 2021 zertifiziert wurde. 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 Unternehmenseinheiten die Steuern termingerecht und betragsrichtig abführen. Das Risiko von etwaigen Regelverstößen soll rechtzeitig erkannt und verhindert werden. Das zertifizierte Steuerkontrollsystem trägt so dazu bei, finanzielle Risiken, finanzstrafrechtliche Risiken, Reputationsrisiken und Geschäftsrisiken des Unternehmens zu reduzieren.

### 5.1.6.6 Kapitalrisikomanagement

Das Kapitalrisikomanagement zielt auf eine ausgewogene Eigenkapitalausstattung und Verschuldungsquote ab. Im Rahmen der Planung werden diese Kennzahlen ermittelt und analysiert, um – falls erforderlich – rechtzeitig geeignete Maßnahmen in Abstimmung mit der Geschäftsleitung ergreifen zu können.

## 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 Aufsichtsrats zu überwachen.

Das IKS der BIG verfolgt folgende grundlegende Ziele: Effektivität und Effizienz der Geschäftsprozesse, Verlässlichkeit der finanziellen Berichterstattung sowie 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 potenziellen 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 laufend 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 Geschäftsjahr 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 Ethikkodex 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 die Schulung neuer Mitarbeitender trotz Corona-bedingter Kontaktbeschränkungen. Darüber hinaus können sich Mitarbeitende bei Fragen jederzeit direkt an den Compliance-Officer wenden. In Vorbereitung auf die nationale Umsetzung der

EU-Hinweisgeberrichtlinie wurde 2021 ein elektronisches Hinweisgebersystem eingerichtet. Die Mitarbeitenden sind zudem den grundlegenden Wertvorstellungen des Unternehmens verpflichtet, die nachhaltig kommuniziert und gelebt werden.

Fairer Wettbewerb und ethisch korrektes Geschäftsgebarren 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 Anti-Korruptionspolitik. 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 Anti-Korruption 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, COO, deren Kompetenzen klar zugeordnet sind. Die Geschäftsführer stehen in regelmäßigem Austausch miteinander sowie im laufenden Dialog und Informationsaustausch mit den Führungskräften.



## Nichtfinanzieller Bericht

Das Nachhaltigkeitsmanagement der BIG sowie ihre nichtfinanziellen Leistungsindikatoren zu den Themen Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange (Aus- und Weiterbildung, Familien- und Gesundheitsförderung) werden gesondert im beigelegten Nichtfinanziellen Bericht 2021 gemäß NaDiVeG beschrieben. Weiterführende Informationen finden sich auch unter [nachhaltigkeit.big.at](https://nachhaltigkeit.big.at).

## Forschung und Entwicklung

Für die Umsetzung der nachhaltigen Ziele der BIG sind Forschungs- und Entwicklungsprojekte rund um ihr Kerngeschäft von wachsender Bedeutung. Insbesondere geht es um die Weiterentwicklung neuer und für das Unternehmen relevanter Technologien. Projekte, die die BIG umsetzt, sind gesondert im Nichtfinanziellen Bericht 2021 beschrieben sowie unter [nachhaltigkeit.big.at](https://nachhaltigkeit.big.at) abrufbar. Eine Auswahl ist nachfolgend angeführt.

### 8.1 Beteiligung an Ampeers Energy

Im Geschäftsjahr 2021 beteiligte sich der BIG Konzern am deutschen Digitalisierungs-Start-up AMPEERS ENERGY (AE) mit 25,2 %.

Das Start-up ist ein Spin-off der Fraunhofer Gesellschaft und darauf spezialisiert, Lösungen zur Energieoptimierung im Immobilienbereich zu schaffen. Im Rahmen der Beteiligung soll das Optimierungspotenzial der Energieversorgung im BIG Portfolio systematisch ermittelt und darauf aufbauend entsprechende Projekte realisiert werden. Konkret bedeutet dies die Umsetzung einer nachhaltigen Energiestrategie (Wärme und Strom) in Richtung einer möglichst vor Ort dezentral erzeugten und weitestgehend klimaneutralen Energiebereitstellung.

Erstes konkretes Umsetzungsprojekt ist das Großprojekt VILLAGE IM DRITTEN – hier entwickelt die Konzerntochter ARE Austrian Real Estate einen neuen Stadtteil im 3. Wiener Gemeindebezirk. Gemeinsam mit Wien Energie wird ein Energiekonzept entwickelt, dessen Fokus auf lokal vorhandenen, erneuerbaren und klimafreundlichen Ressourcen liegt.

Im Zuge der Beteiligung der BIG an AE gründen die beiden Unternehmen eine gemeinsame Tochtergesellschaft in Österreich, die die lokalen Projekte für den BIG Konzern abwickeln und entsprechendes Know-how in diesem neuen Themenfeld bündeln wird. Zudem wird das Joint Venture auch dem gesamten österreichischen Immobilienmarkt Produkte und Leistungen für die erfolgreiche Umsetzung von Projekten rund um das Thema Erneuerbare Energien anbieten.

### 8.2 Sustainability Data Science Challenge

Im Berichtsjahr wurde die Sustainability Data Science Challenge unter der Schirmherrschaft der ÖBAG, Microsoft und Capgemini ausgeschrieben. Nach Formulierung eines gemeinsamen Usecases mit dem Fokus auf Dekarbonisierung und Biodiversität von BIG und anderen daran teilnehmenden Beteiligungsunternehmen wurden innovative Konzepte gesucht. Ziel war es, aus vorhandenen Daten und den zur Verfügung gestellten Ressourcen das überzeugendste Datenmodell zu kreieren, um damit konkrete nachhaltige Problemstellungen mittels künstlicher Intelligenz zu lösen. Die Ergebnisse wurden mit einem mathematischen Modell auf deren Genauigkeit hin evaluiert. Die Liegenschaften der BIG spielten dabei eine wesentliche Rolle: Zehn Schul- und zehn Universitätsliegenschaften bildeten seitens der BIG die Basis zur Entwicklung der Modelle. Aus 33 Teams traten drei Finalisten-Teams hervor, das Gewinnerteam präsentierte ein vom Klimaaspekt motiviertes Modell, das dabei helfen könnte, die Zusammensetzung aus Gebäuden und Freiflächen genauestens zu analysieren.

### 8.3 Verbund X Accelerator

Bei Verbund X Accelerator handelt es sich um eine Energie- und Infrastruktur-Plattform, die Verbund gemeinsam mit Partnern bereits 2020 aufgesetzt hatte und im Jahr 2021 das zweite Mal durchführte. Start-ups, Tech-Firmen und KMU bekamen hier die Möglichkeit, ihre Entwicklungen beziehungsweise Lösungen mit den teilnehmenden Partnern zu testen und dabei neue Geschäftsmodelle zu erschließen. Die BIG arbeitete 2021 im Bereich „Augmented Reality & Virtual Reality“ mit dem Unternehmen ViewAR zusammen. Dabei konnten wesentliche Ausblicke darauf gewonnen werden, welche Möglichkeiten bestehen, wenn sämtliche Informationen 3D-mäßig verfügbar sind.

### 8.4 Mitfinanzierung Stiftungsprofessur

Die BIG finanziert eine Stiftungsprofessur an der TU Wien mit, die sich mit Holzbau im urbanen Kontext beschäftigt.

## Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 14. Februar 2022 wurde das ÖkoStRefG 2022 (Ökosoziale Steuerreform Teil I) kundgemacht, welches unter anderem die etappenweise Herabsetzung der Körperschaftsteuer von 25 % auf 24 % im Kalenderjahr 2023 und 23 % im Kalenderjahr 2024 vorsieht. Die Senkung der Körperschaftsteuer wird in der BIG insbesondere eine Auswirkung auf die bilanzierten aktiven latenten Steuern haben. Die BIG rechnet aus derzeitiger Sicht aufgrund dieser Gesetzesänderung mit einer aufwandswirksamen Auflösung aktiver latenter Steuern in Höhe von rund EUR 11,6 Mio. im Geschäftsjahr 2022.

Die laufende Militäroperation in der Ukraine und die damit verbundenen Sanktionen gegen die Russische Föderation können Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung in Europa sowie auch weltweit haben.

Die BIG hat keine direkten Geschäftsverbindungen zur Ukraine, Russland oder Belarus. Dennoch können etwaige Auswirkungen auf die gesamte wirtschaftliche Situation zu einer Anpassung von Schätzungen und Vorhersagen führen. In weiterer Folge kann dies auch zu wesentlichen Änderungen unter anderem bei der Bewertung des IAS 40 Anlagevermögens und den Finanzverbindlichkeiten im kommenden Geschäftsjahr führen. Längerfristige Effekte

dieser Krise können letztendlich auch zu Auswirkungen auf die Profitabilität der BIG führen. Aufgrund der sich laufend ändernden Situation können zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine zuverlässigen Vorhersagen getroffen werden.

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.

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 2021 EUR 21,4 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.

## Sonstiges

### 10.1 Zweigniederlassungen

Die Gesellschaft verfügt über keine Zweigniederlassungen.

Wien, am 9. März 2022

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 2021, 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 2021 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 4.004.7 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 von den gesetzlichen Vertretern 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 Anhangsangaben 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 305,5 Mio und passive latente Steuern (vor Saldierung) iHv. EUR 160,1 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 verbundenen 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 des allgemeinen Ablaufs sowie der Ausgestaltung und Implementierung 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

#### **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 zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

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

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

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Prüfungsausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äußerst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bestätigungsvermerk mitgeteilt werden sollte, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

## Bericht zum Lagebericht

Der Lagebericht ist 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 mit Gesellschafterbeschluss vom 19. April 2021 als Abschlussprüfer für das am 31. Dezember 2021 endende Geschäftsjahr gewählt und am 13. Juli 2021 vom Aufsichtsrat mit der Durchführung der Abschlussprüfung beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem am 31. Dezember 2021 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, 9. März 2022

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 2021**

**Wien, 9. März 2022**



# Inhalt

|           |                                                                                                                     |           |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>BERICHTENDES UNTERNEHMEN</b>                                                                                     | <b>62</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                                                                                                 | 67        |
| <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                                           | 69        |
| <b>5.</b> | <b>BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN</b>                                                                        | <b>70</b> |
|           | 5.1 Konsolidierungsgrundsätze                                                                                       | 70        |
|           | 5.2 Fremdwährung                                                                                                    | 70        |
|           | 5.3 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien                                                                      | 71        |
|           | 5.4 Sachanlagen und selbst genutzte Immobilien                                                                      | 71        |
|           | 5.5 Immaterielle Vermögenswerte                                                                                     | 71        |
|           | 5.6 Leasingverhältnisse                                                                                             | 71        |
|           | 5.7 Wertminderung von nicht finanziellen Vermögenswerten                                                            | 73        |
|           | 5.8 Vorräte                                                                                                         | 73        |
|           | 5.9 Leistungen an Arbeitnehmer                                                                                      | 74        |
|           | 5.10 Rückstellungen                                                                                                 | 74        |
|           | 5.11 Nachbesserungsverpflichtung der BIG gegenüber der Republik Österreich                                          | 74        |
|           | 5.12 Umsatzerlöse                                                                                                   | 75        |
|           | 5.13 Ertragsteuern                                                                                                  | 76        |
|           | 5.14 Geldflussrechnung                                                                                              | 77        |
|           | 5.15 Finanzergebnis                                                                                                 | 77        |
|           | 5.16 Finanzinstrumente                                                                                              | 77        |
|           | 5.17 Derivative Finanzinstrumente und Bilanzierung von Sicherungsgeschäften                                         | 78        |

# Inhalt

|           |                                                                                     |            |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>6.</b> | <b>KONSOLIDIERUNGSKREIS</b>                                                         | <b>79</b>  |
|           | 6.1 Entwicklung des Konsolidierungskreises                                          | 79         |
|           | 6.2 Vollkonsolidierte Unternehmen                                                   | 79         |
|           | 6.3 Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen                     | 81         |
|           | 6.4 Erstkonsolidierungen                                                            | 82         |
|           | 6.5 Konsolidierungskreisänderungen                                                  | 82         |
|           | 6.6 Endkonsolidierungen                                                             | 83         |
| <b>7.</b> | <b>ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN<br/>DER KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG</b>            | <b>84</b>  |
|           | 7.1 Konzerngesamtergebnisrechnung                                                   | 84         |
| <b>8.</b> | <b>ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ</b>                                              | <b>88</b>  |
|           | 8.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien                                      | 88         |
|           | 8.2 Selbstgenutzte Immobilien, sonstige Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte | 93         |
|           | 8.3 Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen                     | 94         |
|           | 8.4 Sonstige Vermögenswerte                                                         | 95         |
|           | 8.5 Vorräte                                                                         | 95         |
|           | 8.6 Forderungen und sonstige Vermögenswerte                                         | 95         |
|           | 8.7 Liquide Mittel                                                                  | 98         |
|           | 8.8 Eigenkapital                                                                    | 98         |
|           | 8.9 Personalrückstellungen                                                          | 99         |
|           | 8.10 Sonstige Rückstellungen                                                        | 100        |
|           | 8.11 Rückstellungen für tatsächliche Ertragsteuern                                  | 101        |
|           | 8.12 Finanzverbindlichkeiten                                                        | 101        |
|           | 8.13 Ertragsteuern                                                                  | 105        |
|           | 8.14 Sonstige Verbindlichkeiten                                                     | 106        |
| <b>9.</b> | <b>SONSTIGE ANGABEN</b>                                                             | <b>108</b> |
|           | 9.1 Leasingverhältnisse als Leasingnehmer                                           | 108        |
|           | 9.2 Leasingverhältnisse als Leasinggeber                                            | 109        |
|           | 9.3 Finanzinstrumente                                                               | 109        |
|           | 9.4 Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen                  | 115        |
|           | 9.5 Aufwendungen für den Abschlussprüfer                                            | 116        |
|           | 9.6 Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten                        | 116        |
|           | 9.7 Verpflichtungen für den Erwerb von langfristigem Anlagevermögen                 | 117        |
|           | 9.8 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag                                              | 118        |

# Konzerngesamtergebnisrechnung

| in TEUR                                                                                      | Anhangsangabe   | 2021               | 2020               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| Umsatzerlöse                                                                                 | 7.1.1           | 1.239.747,4        | 1.186.215,7        |
| Bestandsveränderung                                                                          | 7.1.2           | 24.772,8           | 24.064,2           |
| Sonstige betriebliche Erträge                                                                | 7.1.3           | 14.243,6           | 13.420,9           |
| Ergebnis aus dem Abgang von Immobilien                                                       | 7.1.4           | -946,5             | -3.319,1           |
| Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften                                    | 7.1.5           | 987,1              | 28.435,2           |
| Materialaufwand                                                                              | 7.1.6           | -458.005,2         | -424.373,2         |
| Personalaufwand                                                                              | 7.1.7           | -70.517,8          | -63.457,4          |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                                                           | 7.1.8           | -35.467,4          | -29.901,2          |
| <b>Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)</b> |                 | <b>714.814,2</b>   | <b>731.085,1</b>   |
| Abschreibungen                                                                               |                 | -3.772,3           | -3.751,1           |
| Abwertung Vorratsvermögen                                                                    | 7.1.9           | 0,0                | -178,1             |
| Neubewertungsergebnis                                                                        | 7.1.10          | 547.282,2          | 343.041,4          |
| <b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>                                                               |                 | <b>1.258.324,0</b> | <b>1.070.197,2</b> |
| <b>Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen</b>                         | <b>8.3</b>      | <b>18.675,6</b>    | <b>-437,1</b>      |
| <b>Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen</b>             | <b>6.6, 9.4</b> | <b>17.952,0</b>    | <b>17.970,0</b>    |
| Finanzaufwendungen                                                                           | 7.1.11          | -98.957,0          | -95.283,6          |
| Sonstiges Finanzergebnis                                                                     | 7.1.12          | 15.316,0           | 10.206,6           |
| <b>Finanzergebnis</b>                                                                        |                 | <b>-83.641,0</b>   | <b>-85.077,0</b>   |
| <b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>                                                      |                 | <b>1.211.310,6</b> | <b>1.002.653,2</b> |
| Ertragsteuern                                                                                | 8.13            | -299.993,6         | -243.589,8         |
| <b>I. Gewinn der Periode</b>                                                                 |                 | <b>911.317,1</b>   | <b>759.063,4</b>   |
| <i>Davon nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen</i>                                       |                 | 501,4              | 3.046,8            |
| <i>Davon Muttergesellschaft zuzurechnen</i>                                                  |                 | 910.815,6          | 756.016,5          |
| <b>Posten, die in den Gewinn oder Verlust umgegliedert wurden oder werden können</b>         |                 |                    |                    |
| Ergebnis aus Cash Flow Hedges                                                                | 7.1.13          | 15.390,2           | -2.836,8           |
| Darauf entfallende Steuern                                                                   | 8.13            | -3.847,5           | 709,2              |
| <b>Posten, die nie in den Gewinn oder Verlust umgegliedert werden</b>                        |                 |                    |                    |
| Neubewertung der Schuld aus leistungsorientierten Versorgungsplänen                          | 8.9             | -30,8              | -173,6             |
| Darauf entfallende Steuern                                                                   | 8.13            | 7,7                | 43,4               |
| <b>II. Sonstiges Ergebnis</b>                                                                |                 | <b>11.519,5</b>    | <b>-2.257,8</b>    |
| <b>III. Gesamtergebnis</b>                                                                   |                 | <b>922.836,6</b>   | <b>756.805,6</b>   |
| <i>Davon nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen</i>                                       |                 | 501,4              | 3.046,8            |
| <i>Davon Muttergesellschaft zuzurechnen</i>                                                  |                 | 922.335,2          | 753.758,8          |

# Konzernbilanz

## Aktiva

| in TEUR                                                     | Anhangsangabe | 31.12.2021          | 31.12.2020          |
|-------------------------------------------------------------|---------------|---------------------|---------------------|
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien                  | 8.1           | 14.885.078,2        | 13.796.293,7        |
| Selbst genutzte Immobilien                                  | 8.2           | 43.701,9            | 44.709,4            |
| Sonstige Sachanlagen                                        | 8.2           | 10.132,9            | 6.188,3             |
| Immaterielle Vermögenswerte                                 | 8.2           | 726,5               | 963,1               |
| Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen | 8.3           | 496.661,5           | 492.965,3           |
| Derivative Finanzinstrumente                                | 9.3           | 70.582,3            | 70.733,4            |
| Sonstige Vermögenswerte                                     | 8.4           | 123.849,2           | 146.162,1           |
| <b>Langfristiges Vermögen</b>                               |               | <b>15.630.732,4</b> | <b>14.558.015,3</b> |
| Vorräte                                                     | 8.5           | 189.788,4           | 174.573,9           |
| Forderungen und sonstige Vermögenswerte                     | 8.6           | 76.101,8            | 66.147,7            |
| Derivative Finanzinstrumente                                | 9.3           | 9.453,0             | 4.996,9             |
| Liquide Mittel                                              | 8.7           | 68.211,2            | 74.209,4            |
| <b>Kurzfristiges Vermögen</b>                               |               | <b>343.554,5</b>    | <b>319.927,8</b>    |
| <b>Aktiva gesamt</b>                                        |               | <b>15.974.286,8</b> | <b>14.877.943,2</b> |

## Passiva

| in TEUR                                                   | Anhangsangabe | 31.12.2021          | 31.12.2020          |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------------|---------------------|
| Nennkapital                                               | 8.8           | 226.000,0           | 226.000,0           |
| Sonstige Rücklagen                                        | 8.8           | -6.315,0            | -17.834,6           |
| Gewinnrücklagen                                           | 8.8           | 8.542.128,7         | 7.868.558,2         |
| <b>Der Muttergesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital</b> |               | <b>8.761.813,7</b>  | <b>8.076.723,6</b>  |
| Nicht beherrschende Anteile                               | 8.8           | 8.220,9             | 7.719,5             |
| <b>Eigenkapital</b>                                       |               | <b>8.770.034,6</b>  | <b>8.084.443,1</b>  |
| Finanzverbindlichkeiten                                   | 8.12          | 3.955.747,2         | 3.444.791,4         |
| Personalsrückstellungen                                   | 8.9           | 13.373,0            | 13.540,8            |
| Sonstige Rückstellungen                                   | 8.10          | 63.624,2            | 53.060,9            |
| Sonstige Verbindlichkeiten                                | 8.14          | 15.924,0            | 19.778,3            |
| Derivative Finanzinstrumente                              | 9.3           | 25.793,8            | 34.853,9            |
| Passive latente Steuern                                   | 8.13          | 1.976.075,9         | 1.777.613,2         |
| <b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>                     |               | <b>6.050.538,0</b>  | <b>5.343.638,6</b>  |
| Finanzverbindlichkeiten                                   | 8.12          | 544.831,0           | 845.322,2           |
| Personalsrückstellungen                                   | 8.9           | 10.547,6            | 9.286,1             |
| Sonstige Rückstellungen                                   | 8.10          | 227.999,9           | 224.651,0           |
| Rückstellung für tatsächliche Ertragsteuern               | 8.11          | 5.366,8             | 8.796,2             |
| Sonstige Verbindlichkeiten                                | 8.14          | 364.968,9           | 361.806,0           |
| Derivative Finanzinstrumente                              | 9.3           | 0,0                 | 0,0                 |
| <b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>                     |               | <b>1.153.714,2</b>  | <b>1.449.861,5</b>  |
| <b>Passiva gesamt</b>                                     |               | <b>15.974.286,8</b> | <b>14.877.943,2</b> |

# Konzern-Geldflussrechnung

| in TEUR                                                                          | Anhangsangabe  | 2021              | 2020              |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------|-------------------|
| <b>Geldflüsse aus Geschäftstätigkeit:</b>                                        |                |                   |                   |
| Ergebnis vor Ertragsteuern                                                       |                | 1.211.310,6       | 1.002.653,2       |
| Zinsergebnis                                                                     | 7.1.11, 7.1.12 | 81.842,7          | 85.396,5          |
| Abschreibungen                                                                   | 8.2            | 3.772,3           | 3.751,1           |
| Abwertung Vorratsvermögen                                                        | 7.1.9          | 0,0               | 178,1             |
| Neubewertungsergebnis                                                            | 7.1.10         | -547.282,2        | -343.041,4        |
| Zeitwertänderung Derivate und Folgebewertung Anleihen                            | 7.1.11, 7.1.12 | 3.716,8           | 722,0             |
| Ergebnisanteile von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen             | 8.3            | -18.675,6         | 437,1             |
| Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen        | 8.3            | -17.952,0         | -17.970,0         |
| Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und sonstigen Vermögenswerten        | 7.1.4, 7.1.5   | 946,5             | 3.319,1           |
| Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften                        | 7.1.5          | -987,1            | -28.435,2         |
| Sonstige unbare Transaktion                                                      |                | -645,8            | -3.209,6          |
| <b>Cashflow aus dem Ergebnis</b>                                                 |                | <b>716.046,2</b>  | <b>703.800,8</b>  |
| Veränderung von Forderungen aus Finanzierungsleasing                             | 8.4            | 2.957,5           | 2.764,9           |
| Veränderung Vorräte, Forderungen und sonstige Vermögenswerte                     | 8.4, 8.5, 8.6  | -13.406,8         | 875,6             |
| Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                     | 8.14           | 48.527,0          | -30.473,6         |
| Veränderung Personalrückstellungen                                               | 8.9            | 1.062,8           | 808,4             |
| Veränderung sonstige Rückstellungen, sonstige Verbindlichkeiten und Abgrenzungen | 8.10, 8.14     | 104.603,8         | 72.027,4          |
| <b>Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen</b>                         |                | <b>143.744,4</b>  | <b>46.002,6</b>   |
| Gezahlte Ertragsteuern                                                           | 8.13           | -108.800,2        | -103.435,9        |
| <b>Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>                                |                | <b>750.990,4</b>  | <b>646.367,5</b>  |
| <b>Geldflüsse aus Investitionstätigkeit:</b>                                     |                |                   |                   |
| Erwerb von Immobilien, Sachanlagevermögen und sonstigen Vermögenswerten          | 8.1, 8.2       | -652.034,0        | -552.220,5        |
| Erwerb von Tochterunternehmen abzüglich erworbener liquider Mittel               | 6.4            | -4.903,3          | -7.066,6          |
| Einzahlungen aus dem Abgang von Tochterunternehmen                               | 6.6            | 987,1             | 10.596,0          |
| Einzahlungen aus dem mehrheitswahrenden Anteilsverkauf von Tochterunternehmen    | 6.7            | 0,0               | 5.226,8           |
| Auszahlungen im Zusammenhang nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen    | 8.3            | -3.321,6          | -18.781,1         |
| Einzahlungen aus dem Abgang von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen | 6.6, 8.3       | 27.504,6          | 27.521,6          |
| Erhaltene Dividenden                                                             | 8.3            | 9.031,8           | 7.792,9           |
| Vergabe von Ausleihungen                                                         | 8.4            | -19.292,2         | -21.436,6         |
| Rückzahlungen von Ausleihungen                                                   | 8.4            | 33.769,1          | 5.823,8           |
| Erhaltene Zinsen                                                                 | 7.1.12         | 9.120,7           | 6.549,8           |
| Veräußerung von Immobilien, Sachanlagevermögen und sonstigen Vermögenswerten     | 7.1.4          | 11.064,2          | 6.895,2           |
| <b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>                                        |                | <b>-588.073,8</b> | <b>-529.098,7</b> |
| <b>Geldflüsse aus Finanzierungstätigkeit:</b>                                    |                |                   |                   |
| Rückzahlung von Anleihen                                                         | 8.12           | -47.255,3         | -73.236,5         |
| Rückzahlung Derivat (Hedge)                                                      | 8.12           | 4.912,3           | 4.236,5           |
| Rückzahlung von Bankverbindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen               | 8.12           | -4.741.784,8      | -3.137.292,5      |
| Aufnahme von Bankverbindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen                  | 8.12           | 4.945.860,0       | 3.418.235,2       |
| Gezahlte Zinsen                                                                  | 7.1.11.        | -88.906,0         | -87.038,4         |
| Gezahlte Dividende                                                               | 8.8            | -230.000,0        | -200.000,0        |
| Auszahlungen für Nachbesserung                                                   | 8.8            | -6.034,4          | -3.336,0          |
| Auszahlungen für Leasingverbindlichkeiten                                        | 9.1.4          | -5.706,7          | -6.121,8          |
| <b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>                                       |                | <b>-168.914,8</b> | <b>-84.553,6</b>  |
| <b>Gesamt Cashflow (= Veränderung der liquiden Mittel)</b>                       |                | <b>-5.998,1</b>   | <b>32.715,2</b>   |
| Liquide Mittel 01.01.                                                            | 8.7            | 74.209,4          | 41.494,1          |
| Liquide Mittel 31.12.                                                            | 8.7            | 68.211,2          | 74.209,4          |
| <b>Nettoveränderung der liquiden Mittel</b>                                      |                | <b>-5.998,1</b>   | <b>32.715,2</b>   |

# 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 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>0,0</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                     | 0,0                        |                       | -2.257,8                                                  | 0,0                                | -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                        |
| <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 01.01.2021</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>         |
| Gewinn                                     |                     |                                |                            |                            | 910.815,6             | 910.815,6                                                 | 501,4                              | 911.317,1                  |
| Sonstiges Ergebnis                         |                     | 11.542,6                       | -23,1                      | 0,0                        |                       | 11.519,5                                                  | 0,0                                | 11.519,5                   |
| <b>Gesamtergebnis</b>                      | <b>0,0</b>          | <b>11.542,6</b>                | <b>-23,1</b>               | <b>0,0</b>                 | <b>910.815,6</b>      | <b>922.335,2</b>                                          | <b>501,4</b>                       | <b>922.836,6</b>           |
| <b>Transaktionen mit Eigentümern</b>       |                     |                                |                            |                            |                       |                                                           |                                    |                            |
| Veränderung nicht beherrschende Anteile    |                     |                                |                            |                            | 0,0                   | 0,0                                                       | 0,0                                | 0,0                        |
| Nachbesserungsverpflichtung                |                     |                                |                            |                            | -4.187,7              | -4.187,7                                                  |                                    | -4.187,7                   |
| Einlagen des Gesellschafters               |                     |                                |                            |                            | 0,0                   | 0,0                                                       |                                    | 0,0                        |
| Ausschüttung                               |                     |                                |                            |                            | -233.057,4            | -233.057,4                                                |                                    | -233.057,4                 |
| <b>Gesamte Transaktion mit Eigentümern</b> | <b>0,0</b>          | <b>0,0</b>                     | <b>0,0</b>                 | <b>0,0</b>                 | <b>-237.245,1</b>     | <b>-237.245,1</b>                                         | <b>0,0</b>                         | <b>-237.245,1</b>          |
| <b>Stand am 31.12.2021</b>                 | <b>226.000,0</b>    | <b>-24.661,8</b>               | <b>-1.594,7</b>            | <b>19.941,5</b>            | <b>8.542.128,7</b>    | <b>8.761.813,7</b>                                        | <b>8.220,9</b>                     | <b>8.770.034,6</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 ihre Tochterunternehmen (zusammen als „BIG Konzern“ bezeichnet).

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.

## 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 9. März 2022 zur Veröffentlichung genehmigt. Abschlussstichtag des Konzerns und aller im Konzern einbezogenen Unternehmen ist der 31. Dezember 2021. Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgte unter der Going-Concern-Prämisse.

### 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.

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 Lieferungen 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 87 % der Umsatzerlöse mit der Republik Österreich), führt die Erhöhung des Kreditrisikos aufgrund der COVID-19-Krise zu keinem wesentlichen Einfluss auf das Konzernergebnis.

Der BIG Konzern ist mit klima- und umweltbezogenen Risiken konfrontiert. Diese können Auswirkungen auf Schätzungsunsicherheiten und Ermessensentscheidungen haben und betreffen aus derzeitiger Sicht im Wesentlichen die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, Rückstellungen sowie latenter Steuern. Die klima- und umweltbezogenen Risiken haben im Geschäftsjahr 2021 keine Auswirkungen auf die für die Erstellung des Konzernabschlusses verwendeten Annahmen und Schätzungsparameter und es wurden keine neuen Verpflichtungen oder Sachverhalte, welche zu einer Rückstellungsbildung führen, identifiziert.

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 14.885.078,2 (Vorjahr: TEUR 13.796.293,7) ergeben sich eine Reihe von Schätzungen, die im Zeitablauf wesentlichen Schwankungen unterliegen können.
- Dem Ansatz von aktiven latenten Steuern mit einem Buchwert von insgesamt TEUR 137.050,9 (Vorjahr: TEUR 134.771,9) 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 291.624,0 (Vorjahr: TEUR 224.651,0) 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 13.373,0 (Vorjahr: TEUR 13.540,8) werden Annahmen für Zinssatz, Pensionsantrittsalter, Lebenserwartung, Fluktuation und künftige Bezugserhöhungen verwendet.
- Für die Bewertung der Wertberichtigung mit einem Buchwert von insgesamt TEUR 1.066,5 (Vorjahr: TEUR 1.755,0) aufgrund der erwarteten Kreditverluste bei Forderungen aus Lieferung und Leistungen und Vermögenswerten wird auf die Vorgehensweise zur Ermittlung und Höhe der Bewertungseffekte auf Punkt 8.6 verwiesen.

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

- Anhangsangabe: 5.1 Konsolidierungsgrundsätze – Beurteilung, 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.

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 Wohn-, Büro- und Gewerbeimmobilien, deren Tätigkeit in den nächsten Jahren strategisch ausgebaut werden soll.

Der in der Spalte Anpassungen und Konsolidierungseffekte BIG Teilkonzern unter der Position externe Umsatzerlöse ausgewiesene Betrag 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 sowie um konsolidierungsbedingte Anpassungen zu den konzerninternen Geschäftsfällen im BIG Teilkonzern, die auf Gesamtebene wieder zu eliminieren sind.

Die Konsolidierungsüberleitungsspalte und die Konsolidierungseffektespalte BIG Konzern betreffen größtenteils konsolidierungsbedingte Anpassungen zu konzerninternen Geschäftsfällen (Aufwands-/Ertragskonsolidierung) bezogen auf den ARE Teilkonzern bzw. BIG Gesamtkonzern.

Die Kennzahl Bautätigkeit subsumiert 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:

31.12.2021

| in TEUR                                                                                      | Spezial-<br>immobilien | Schulen          | Universitäten    | Sonstige***    | Anpassungen<br>und Konsoli-<br>dierungs-<br>effekte BIG<br>Teilkonzern |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------|------------------|----------------|------------------------------------------------------------------------|
| Umsatzerlöse                                                                                 | 96.641,3               | 387.571,6        | 333.588,6        | 62.051,0       | 46.258,3                                                               |
| davon Mieterlöse                                                                             | 80.384,8               | 352.285,8        | 290.785,2        | 0,0            | -64,2                                                                  |
| davon externe Umsatzerlöse                                                                   | 95.331,4               | 387.317,5        | 333.031,7        | 11.092,4       | 84.624,6                                                               |
| davon konzerninterne Umsatzerlöse                                                            | 1.309,9                | 254,1            | 556,9            | 50.958,6       | -38.366,3                                                              |
| <b>Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)</b> | <b>60.409,8</b>        | <b>273.760,6</b> | <b>210.395,7</b> | <b>6.224,3</b> | <b>-215,9</b>                                                          |
| Betriebsergebnis (EBIT)                                                                      | 138.825,6              | 370.064,2        | 405.171,6        | 4.037,0        | -215,9                                                                 |
| Equity Ergebnis                                                                              |                        |                  | 18.369,0         | -426,6         |                                                                        |
| Finanzergebnis                                                                               |                        |                  |                  |                |                                                                        |
| Ertragssteuern und latente Steuern                                                           |                        |                  |                  |                |                                                                        |
| <b>Gewinn der Periode</b>                                                                    |                        |                  |                  |                |                                                                        |
| <b>Kennzahlen zur Bautätigkeit</b>                                                           | <b>40.982,9</b>        | <b>187.334,1</b> | <b>353.839,3</b> | <b>647,6</b>   | <b>-8.309,6</b>                                                        |
| Instandhaltungsaufwand                                                                       | 14.741,0               | 63.659,4         | 59.475,5         | -0,6           | -8.309,6                                                               |
| Investitionen aus Bautätigkeit                                                               | 26.241,9               | 123.674,7        | 294.363,8        | 648,2          | 0,0                                                                    |
| davon Bestandsgeschäft                                                                       | 26.241,9               | 123.674,7        | 294.363,8        | 648,2          | 0,0                                                                    |
| davon Entwicklungsgeschäft                                                                   | 0,0                    | 0,0              | 0,0              | 0,0            | 0,0                                                                    |

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

31.12.2020

| in TEUR                                                                                      | Spezial-<br>immobilien | Schulen          | Universitäten    | Sonstige***    | Anpassungen<br>und Konsoli-<br>dierungs-<br>effekte BIG<br>Teilkonzern |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------|------------------|----------------|------------------------------------------------------------------------|
| Umsatzerlöse                                                                                 | 95.058,9               | 380.529,8        | 331.787,2        | 59.095,4       | 72.818,0                                                               |
| davon Mieterlöse                                                                             | 79.157,4               | 346.965,6        | 290.084,7        | 0,0            | -181,1                                                                 |
| davon externe Umsatzerlöse                                                                   | 94.244,7               | 380.443,4        | 331.420,6        | 10.480,8       | 109.641,2                                                              |
| davon konzerninterne Umsatzerlöse                                                            | 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>0,0</b>     | <b>-7.959,7</b>                                                        |
| Instandhaltungsaufwand                                                                       | 14.300,2               | 61.440,3         | 53.919,7         | 0,0            | -7.959,7                                                               |
| Investitionen aus Bautätigkeit                                                               | 31.127,3               | 140.145,1        | 292.429,8        | 0,0            | 0,0                                                                    |
| davon Bestandsgeschäft                                                                       | 31.127,3               | 140.145,1        | 292.429,8        | 0,0            | 0,0                                                                    |
| davon Entwicklungsgeschäft                                                                   | 0,0                    | 0,0              | 0,0              | 0,0            | 0,0                                                                    |

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

| 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 |
|----------------------|-----------------------|------------------------|---------------------|----------------------|------------------------------|----------------------|--------------------------------------|------------------|
| 926.110,8            | 241.388,2             | 6.540,0                | 91.654,7            | 0,0                  | -4.931,8                     | 334.651,0            | -21.014,4                            | 1.239.747,4      |
| 723.391,7            | 193.572,9             | 90,7                   | 870,4               | 0,0                  | -629,5                       | 193.904,6            | -4.671,6                             | 912.624,6        |
| 911.397,6            | 234.487,4             | 2.397,1                | 91.628,9            | 0,0                  | -100,0                       | 328.413,4            | -63,5                                | 1.239.747,4      |
| 14.713,2             | 6.900,8               | 4.142,8                | 25,8                | 0,0                  | -4.831,8                     | 6.237,7              | -20.950,8                            | 0,0              |
| <b>550.574,6</b>     | <b>146.240,3</b>      | <b>-1.729,7</b>        | <b>18.658,6</b>     | <b>0,0</b>           | <b>269,5</b>                 | <b>163.438,6</b>     | <b>801,0</b>                         | <b>714.814,2</b> |
| 917.882,5            | 323.079,2             | -1.597,6               | 30.759,0            |                      | -2.826,9                     | 349.413,6            | -8.972,1                             | 1.258.324,0      |
| 17.942,4             | 373,2                 |                        |                     | 18.312,0             |                              | 18.685,2             |                                      | 36.627,6         |
|                      |                       |                        |                     |                      |                              |                      |                                      | -83.641,0        |
|                      |                       |                        |                     |                      |                              |                      |                                      | -299.993,6       |
|                      |                       |                        |                     |                      |                              |                      |                                      | <b>911.317,1</b> |
| <b>574.494,3</b>     | <b>130.465,8</b>      | <b>0,0</b>             | <b>97.086,2</b>     | <b>176.441,4</b>     | <b>0,0</b>                   | <b>403.993,4</b>     | <b>-2.304,7</b>                      | <b>976.182,9</b> |
| 129.565,6            | 32.121,9              | 0,0                    | 20,4                | 0,0                  | 0,0                          | 32.142,3             | -2.304,7                             | 159.403,2        |
| 444.928,6            | 98.343,9              | 0,0                    | 97.065,8            | 176.441,4            | 0,0                          | 371.851,1            | 0,0                                  | 816.779,7        |
| 444.928,6            | 98.343,9              | 0,0                    | 0,0                 | 1.211,8              | 0,0                          | 99.555,8             | 0,0                                  | 544.484,4        |
| 0,0                  | 0,0                   | 0,0                    | 97.065,8            | 175.229,5            | 0,0                          | 272.295,3            | 0,0                                  | 272.295,3        |

| 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             | 0,0                  | -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                   | 0,0                    | 132.639,7           | 257.227,1            | 0,0                          | 389.866,7            | 0,0                                  | 389.866,7          |

### 3.3 Wichtiger Kunde

Die Umsatzerlöse mit der Republik Österreich betragen TEUR 1.081.035,3 (Vorjahr: TEUR 1.098.823,6), somit 87 % (Vorjahr: 93 %) der Gesamterlöse des Konzerns (siehe Punkt 7.1.1) und betreffen alle Geschäftssegmente des Konzerns.

## 4. Änderungen von Rechnungslegungsmethoden

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

Erstmals zum 1. Jänner 2021 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 |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Änderungen zu IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 und IFRS 16 | Interest rate benchmark reform - Phase 2                               | 01.01.2021                   |
| Änderungen zu IFRS 4                                     | Versicherungsverträge - Aufschub von IFRS 9                            | 01.01.2021                   |
| IFRS 16                                                  | Mietzugeständnisse im Zusammenhang mit COVID-19 nach dem 30. Juni 2021 | 01.04.2021                   |

#### Interest rate benchmark reform – Phase 2

Die Änderungen der Phase 2 bieten praktische Erleichterungen bei bestimmten Anforderungen der IFRS-Standards. Diese Erleichterungen beziehen sich auf Änderungen von Finanzinstrumenten und Leasingverträgen oder Sicherungsbeziehungen, die durch die Ersetzung eines Referenzzinssatzes in einem Vertrag durch einen neuen alternativen Referenzzinssatz ausgelöst werden.

Wenn sich die Basis für die Ermittlung der vertraglichen Zahlungsströme eines finanziellen Vermögenswertes oder einer finanziellen Verbindlichkeit, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, infolge der Reform der Referenzzinssätze geändert hat, ist der Effektivzinssatz des finanziellen Vermögenswertes oder der finanziellen Verbindlichkeit anzupassen, um die durch die Reform erforderliche Änderung zu berücksichtigen. Eine Änderung der Basis für die Ermittlung der vertraglichen Zahlungsströme ist aufgrund der Reform der Referenzzinssätze erforderlich, wenn die beiden folgenden Bedingungen erfüllt sind:

- Änderung ist als unmittelbare Folge der Reform notwendig,
- neue Basis für die Ermittlung der vertraglichen Zahlungsströme ist wirtschaftlich gleichwertig mit der vorherigen Basis – das heißt mit der Basis unmittelbar vor der Änderung.

Wurden an einem finanziellen Vermögenswert oder einer finanziellen Verbindlichkeit Änderungen vorgenommen, die über die nach der Reform der Referenzzinssätze erforderlichen Änderungen der Basis für die Ermittlung der vertraglichen Zahlungsströme hinausgingen, ist zunächst der Effektivzinssatz des finanziellen Vermögenswertes oder der finanziellen Verbindlichkeit anzupassen, um die durch die Reform der Referenzzinssätze erforderliche Änderung zu berücksichtigen. Erst danach sind die Rechnungslegungsmethoden zur Bilanzierung von Änderungen auf die zusätzlichen Änderungen anzuwenden.

Die Änderungen sehen auch bei der Bilanzierung von Leasingverhältnissen eine Ausnahme zur Verwendung eines geänderten Abzinsungssatzes vor. Dieser spiegelt die Änderung des Zinssatzes wider, wenn eine Leasingverbindlichkeit aufgrund einer Änderung des Leasingverhältnisses, die durch die Reform der Referenzzinssätze erforderlich ist, neu bewertet wird.

Letztlich sehen die Änderungen der Phase 2 eine Reihe vorübergehender Ausnahmeregelungen für bestimmte Vorschriften zur Bilanzierung von Sicherungsgeschäften vor, wenn eine durch die Reform der Referenzzinssätze erforderliche Änderung eines Grundgeschäfts und/oder Sicherungsinstruments eintritt, die eine ununterbrochene Fortsetzung der Sicherungsbeziehung ermöglicht. Diese Ausnahmen, welche angewendet werden, sobald die aus der Reform der Referenzzinssätze resultierende Unsicherheit in Bezug auf den Zeitpunkt und die Höhe der zinsbasierten Cashflows des Grundgeschäfts oder des Sicherungsinstruments nicht mehr bestehen, betreffen:

- Die Änderung der Designation einer Sicherungsbeziehung, um die durch die Reform erforderlichen Änderungen zu berücksichtigen, ohne die Sicherungsbeziehung aufzulösen.
- Wenn ein gesichertes Grundgeschäft in einer Absicherung von Zahlungsströmen angepasst wurde, um Änderungen zu berücksichtigen, die durch die Reform notwendig wurden, ist der zum 1. Jänner in der Rücklage für die Absicherung von Zahlungsströmen angesammelte Betrag als auf dem alternativen Referenzzinssatz basierend zu betrachten, auf dessen Basis die zukünftigen abgesicherten Zahlungsströme bestimmt werden.

Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der BIG. Nähere Erläuterungen erfolgen im Kapitel 9.3 im Bereich Marktrisiko.

#### IFRS 4 – Verspätete Anwendung von IFRS 9

IFRS 4 ist ausschließlich für Versicherungsunternehmen relevant. Die Änderungen haben daher keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der BIG.

#### IFRS 16 – Änderungen auf die Coronavirus bezogene Mietkonzessionen nach dem 30. Juni 2021

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 ursprüngliche Änderung war bis 30. Juni 2021 befristet und wurde durch das IASB bis 30. Juni 2022 verlängert.

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 3                           | Verweis auf das Rahmenkonzept                                                                                                  | 01.01.2022                            | 01.01.2022   |
| IAS 16                           | Erträge vor Erreichen des betriebsbereiten Zustands                                                                            | 01.01.2022                            | 01.01.2022   |
| IAS 37                           | Umfang der Erfüllungskosten bei belastenden Verträgen                                                                          | 01.01.2022                            | 01.01.2022   |
| Diverse                          | Jährliche Verbesserungen an den IFRS, Zyklus 2018-2020                                                                         | 01.01.2022                            | 01.01.2022   |
| IAS 1 / Leitliniendokument 2     | Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden                                                                               | 01.01.2023                            | 01.01.2023   |
| IAS 8                            | Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen                                                                           | 01.01.2023                            | 01.01.2023   |
| IFRS 17                          | Versicherungsverträge                                                                                                          | 01.01.2023                            | 01.01.2023   |
| IAS 1                            | Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig                                                                        | 01.01.2023                            | offen        |
| IAS 12                           | Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einer einzigen Transaktion entstehen               | 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        |

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

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

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

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

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

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

## Finanzierungsleasing als Leasinggeber

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

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

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

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

## Leasingverhältnisse als Leasingnehmer

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

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

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

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

Die für die Bewertung der Leasingverbindlichkeit umfassten Zahlungen beinhalten

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

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

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

## 5.7 Wertminderung von nicht finanziellen Vermögenswerten

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

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

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

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

## 5.8 Vorräte

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

Vorratsimmobilien betreffen Immobilien, die zur Veräußerung im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden oder sich in der Herstellungsphase mit geplanter Veräußerungsabsicht befinden. 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 Versicherungsmathemati-

ker durchgeführt und die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

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

## 5.10 Rückstellungen

Rückstellungen werden angesetzt, wenn für die BIG eine rechtliche oder faktische Verpflichtung gegenüber einem Dritten aufgrund eines vergangenen Ereignisses vorliegt und es wahrscheinlich ist, dass diese Verpflichtung zu einem Mittelabfluss führen wird.

Diese Rückstellungen werden mit jenem Wert angesetzt, der zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses nach bester Schätzung ermittelt werden kann. Unterscheidet sich der auf Basis eines marktüblichen Zinssatzes ermittelte Barwert der Rückstellung wesentlich vom Nominalwert, wird der Barwert der Verpflichtung angesetzt. Aufwendungen aus der Aufzinsung von sonstigen Rückstellungen werden im jeweils von der Rückstellung betroffenen Aufwand erfasst.

Ist eine zuverlässige Schätzung der Höhe der Verpflichtung nicht möglich, der Mittelabfluss aus der Verpflichtung nicht wahrscheinlich oder das Eintreten der Verpflichtung von künftigen Ereignissen abhängig, liegt eine Eventualverbindlichkeit vor. In diesen seltenen Fällen unterbleibt die Bildung einer Rückstellung und es erfolgt eine Erläuterung des Sachverhalts im Anhang.

## 5.11 Nachbesserungsverpflichtung der BIG gegenüber der Republik Österreich

Die BIG hat vor mehreren Jahren Immobilien von der Republik Österreich erworben. Diese 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:

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

N = Nachbesserung

W = Weiterveräußerungswert

V = Verwertungskosten

A = Anschaffungswert

NV = übernommene Nettoverbindlichkeit zum Zeitpunkt der Anschaffung

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

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

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

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

## 5.12 Umsatzerlöse

### Erlöse aus Vermietung gemäß IFRS 16

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

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

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

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

### Erlöse gemäß IFRS 15

Die Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten, Erlöse aus Mieterinvestitionen, Umsatzerlöse aus Betriebs- oder Dienstleistungen (Erlöse aus Hausverwaltung, Facility Services, Baubetreuung, Raummanagement) und die Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien des kurzfristigen Vermögens fallen in den Anwendungsbereich des IFRS 15. Bei den Erlösen aus Betriebs- und Heizkosten, Erlösen aus Hausverwaltung, Erlösen aus Facility Services und Erlösen aus Baubetreuung sind die vertraglichen Leistungsverpflichtungen eindeutig identifizierbar und die dazugehörige Gegenlei-

tung kann pro Leistungsverpflichtung eindeutig bestimmt werden. Der BIG Konzern ist primär Ansprechpartner der Kunden für die Leistungserbringung und trägt das in der Immobilienbranche übliche Vorratsrisiko für die Nutzungsbereitschaft der Immobilie und auch das Risiko, dass die branchenüblich über einen Aufteilungsschlüssel verteilten Aufwendungen nicht abgerechnet werden können. Somit wird für die wesentlichen Leistungen davon ausgegangen, dass der BIG Konzern als Prinzipal fungiert.

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

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

## 5.13 Ertragsteuern

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

Für die Abgrenzung werden die geltenden Steuersätze verwendet. Der Ermittlung der Steuerabgrenzung wurde der für Österreich gültige Steuersatz von 25 % zugrunde gelegt.

Die Annahme des IAS 12.51C, dass die Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien durch Verkauf realisiert werden, wird auf Grund des Geschäftsmodells und der Rahmenbedingungen des BIG Konzerns als widerlegt angesehen.

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

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

- ARE Austrian Real Estate GmbH
- ARE Austrian Real Estate Development GmbH
- BIG Beteiligungs GmbH
- „Muthgasse 18“ Liegenschaftsverwertung GmbH
- Campus WU GmbH
- ICT Technologiepark Errichtungs- und Verwertungs GmbH
- Argentinierstraße 11 GmbH
- Beatrixgasse 11–17 GmbH
- Rosenberggürtel Graz GmbH
- ARE Holding GmbH
- Wimmergasse 17 und 21 GmbH
- Institutsgebäude Sensengasse 1–3 GmbH
- Schottenfeldgasse 34 GmbH
- 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 Sperl gasse 5 GmbH
- Aspanggründe BF dreizehn GmbH
- Aspanggründe BF vierzehn-Alpha GmbH
- Aspanggründe BF vierzehn-Beta GmbH
- Sonnensteinstraße 11-13 PE GmbH
- Aspern J6 Projektentwicklungs 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 2021 wurden Verluste von TEUR 4.125,1 (Vorjahr: TEUR 4.079,6) 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-Collact“-Geschäftsmodell. Dies betrifft insbesondere die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die Forderungen aus Finanzierungsleasingverträgen, die Ausleihungen, die sonstigen Forderungen und Vermögensgegenstände sowie die liquiden Mittel. Diese Finanzinstrumente werden mit Ausnahme der Finanzierung der Immobilienprojektgesellschaften zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, die in den Ausleihungen bzw. sonstigen Forderungen enthalten sind. Die SPPI Kriterien sind erfüllt, da es sich mit Ausnahme der Anleihen im Wesentlichen um kurzfristige unverzinsliche Forderung aus Vermietungen, Betriebskosten und Immobilientransaktionen handelt. Ausleihungen und Forderungen mit längerem Zahlungsziel werden marktüblich verzinst.

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

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

Ebenso gemäß IFRS 9 als zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, klassifiziert, werden übrige Anleihen, 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) 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 2021 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. Derivate Finanzinstrumente werden als finanzielle Vermögenswerte angesetzt, wenn ihr beizulegender Zeitwert positiv ist, und als finanzielle Verbindlichkeit, wenn ihr beizulegender Zeitwert negativ ist.

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

Das Fremdwährungsrisiko wird gemäß Risikomanagementstrategie zur Gänze abgesichert. Die Steuerung des Verhältnisses aus fixen und variablen Zinsen erfolgt in einem umfassenden Aktiv- und Passivmanagement und durch den Einsatz geeigneter Produkte. Soweit erforderlich

werden auch kombinierte Instrumente (bspw. Cross-Currency-Swaps) eingesetzt.

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

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

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

Der kumuliert im Eigenkapital erfasste Betrag verbleibt zunächst im sonstigen Ergebnis und wird in der gleichen Periode oder den gleichen Perioden in den Gewinn oder Verlust 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 2021 folgendermaßen entwickelt:

| 2021                                       | Vollkonsolidierung | Equity-Bewertung |
|--------------------------------------------|--------------------|------------------|
| <b>Stand am 01.01.2021</b>                 | <b>110</b>         | <b>58</b>        |
| Zugänge aus Konsolidierungskreisänderungen | 3                  | 0                |
| Abgänge aus Konsolidierungskreisänderungen | 0                  | -3               |
| Abgänge aus Liquidation                    | 0                  | -1               |
| Im Berichtsjahr veräußert                  | 0                  | -3               |
| Im Berichtsjahr gekauft                    | 1                  | 1                |
| Im Berichtsjahr gegründet                  | 5                  | 1                |
| Im Berichtsjahr verschmolzen               | -1                 | 0                |
| <b>Stand am 31.12.2021</b>                 | <b>118</b>         | <b>53</b>        |

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>        |

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

### 6.2 Vollkonsolidierte Unternehmen

Neben der BIG gehören 117 (Vorjahr: 109) 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                     |

| Gesellschaft                                          | Sitz | Währung | Direkte Quote in % | Direkte Quote in % Vorjahr |
|-------------------------------------------------------|------|---------|--------------------|----------------------------|
| ICT Technologiepark Errichtungs- und Verwertungs GmbH | Wien | EUR     | 100,00             | 100,00                     |
| Grutschgasse 1-3 GmbH                                 | Wien | EUR     | 100,00             | 100,00                     |
| Technikerstraße 12 GmbH                               | Wien | EUR     | 100,00             | 100,00                     |
| Argentinerstraße 11 GmbH                              | Wien | EUR     | 100,00             | 100,00                     |
| Beatrixgasse 11-17 GmbH                               | Wien | EUR     | 100,00             | 100,00                     |
| Rosenberggürtel Graz GmbH                             | Wien | EUR     | 100,00             | 100,00                     |
| Wimmergasse 17 und 21 GmbH                            | Wien | EUR     | 100,00             | 100,00                     |
| Schottenfeldgasse 34 GmbH                             | Wien | EUR     | 100,00             | 100,00                     |
| Seidengasse 20 GmbH in Liqu.                          | Wien | EUR     | 100,00             | 100,00                     |
| ARE Holding GmbH                                      | Wien | EUR     | 100,00             | 100,00                     |
| ARE Beteiligungen GmbH                                | Wien | EUR     | 100,00             | 100,00                     |
| Anzengrübnergasse Errichtungs- und Verwertungs GmbH   | Wien | EUR     | 100,00             | 100,00                     |
| Institutsgebäude Sensengasse 1-3 GmbH                 | Wien | EUR     | 100,00             | 100,00                     |
| Wildgarten Entwicklungsgesellschaft m.b.H.            | Wien | EUR     | 100,00             | 100,00                     |
| Wildgarten BP eins Entwicklungsgesellschaft m.b.H.    | Wien | EUR     | 100,00             | 100,00                     |
| Wildgarten BP zwei Entwicklungsgesellschaft m.b.H.    | Wien | EUR     | 100,00             | 100,00                     |
| Wildgarten BP fünf Entwicklungsgesellschaft m.b.H.    | Wien | EUR     | 100,00             | 100,00                     |
| Wildgarten BP acht Entwicklungsgesellschaft m.b.H.    | Wien | EUR     | 100,00             | 100,00                     |
| Linke Wienzeile 216 GmbH                              | Wien | EUR     | 100,00             | 100,00                     |
| Bahnhofgürtel 55 GmbH                                 | Wien | EUR     | 100,00             | 100,00                     |
| Hintere Zollamtsstraße 17 GmbH                        | Wien | EUR     | 100,00             | 100,00                     |
| Geigergasse 5-9 Immobilien GmbH                       | Wien | EUR     | 100,00             | 100,00                     |
| Engerthstraße 216 Immobilien GmbH                     | Wien | EUR     | 100,00             | 100,00                     |
| Landstraßer Hauptstraße 148a Immobilien GmbH          | Wien | EUR     | 100,00             | 100,00                     |
| Gerasdorfer Straße 105 Immobilien GmbH                | Wien | EUR     | 100,00             | 100,00                     |
| Enzenbergstraße Immobilien GmbH                       | Wien | EUR     | 100,00             | 100,00                     |
| N13 S3 Betreutes Wohnen Ges.m.b.H.                    | Wien | EUR     | 100,00             | 100,00                     |
| Wohnen am Esserweg Bauträger GmbH                     | Wien | EUR     | 100,00             | 100,00                     |
| VIOLA PARK Errichtungs GmbH                           | Wien | EUR     | 100,00             | 100,00                     |
| Q12 Projektentwicklung eins GmbH                      | Wien | EUR     | 100,00             | 100,00                     |
| Q12 Projektentwicklung zwei GmbH                      | Wien | EUR     | 100,00             | 100,00                     |
| Q12 Projektentwicklung drei GmbH                      | Wien | EUR     | 100,00             | 100,00                     |
| ARE PARS GmbH                                         | Wien | EUR     | 100,00             | 100,00                     |
| Siemensacker Projektentwicklung zwei GmbH             | Wien | EUR     | 100,00             | 100,00                     |
| Siemensacker Management eins GmbH                     | Wien | EUR     | 100,00             | 100,00                     |
| Siemensacker Management drei GmbH                     | Wien | EUR     | 100,00             | 100,00                     |
| Aspanggründe Quartierentwicklung GmbH                 | Wien | EUR     | 100,00             | 100,00                     |
| Kapuzinergasse Projektentwicklungs GmbH               | Wien | EUR     | 100,00             | 100,00                     |
| Kapuzinergasse Immobilien GmbH                        | Wien | EUR     | 100,00             | 100,00                     |
| Feldkirchnerstraße 4-6 Immobilien GmbH                | Wien | EUR     | 100,00             | 100,00                     |



| Gesellschaft                                                         | Sitz | Wäh-<br>rung | Direkte<br>Quote<br>in % | Direkte<br>Quote<br>in %<br>Vor-<br>jahr |
|----------------------------------------------------------------------|------|--------------|--------------------------|------------------------------------------|
| Schloss Biedermannsdorf<br>Projektentwicklungsgesellschaft<br>m.b.H. | Wien | EUR          | 100,00                   | 100,00                                   |
| Wunderburgstraße 1<br>Projektentwicklungs GmbH                       | Wien | EUR          | 100,00                   | 100,00                                   |
| ARE Kudlichstraße 27<br>Projektentwicklung GmbH                      | Wien | EUR          | 100,00                   | 100,00                                   |
| ARE Wunderburgstraße 1 Immobilien<br>GmbH                            | Wien | EUR          | 100,00                   | 100,00                                   |
| ARE DEV VG SIEBEN<br>Beteiligungsverwaltungs GmbH                    | Wien | EUR          | 100,00                   | 100,00                                   |
| FLJ Projektenwicklungs GmbH                                          | Wien | EUR          | 100,00                   | 100,00                                   |
| ARE DEV VG ZEHN<br>Beteiligungsverwaltungs GmbH                      | Wien | EUR          | 100,00                   | 100,00                                   |
| ARE DEV VG ELF<br>Beteiligungsverwaltungs GmbH                       | Wien | EUR          | 100,00                   | 100,00                                   |
| Kleine Sperlgasse 5 GmbH                                             | Wien | EUR          | 100,00                   | 100,00                                   |
| ARE BET VG EINS<br>Beteiligungsverwaltungs GmbH                      | Wien | EUR          | 100,00                   | 100,00                                   |
| Derfflingerstraße 2 Immobilien<br>GmbH                               | Wien | EUR          | 100,00                   | 100,00                                   |
| ARE BET VG DREI<br>Beteiligungsverwaltungs GmbH                      | Wien | EUR          | 100,00                   | 100,00                                   |
| Grazer Straße 1 Immobilien GmbH                                      | Wien | EUR          | 100,00                   | 100,00                                   |
| Hilmteichstraße 85<br>Projektentwicklung GmbH                        | Wien | EUR          | 100,00                   | 100,00                                   |
| Aspern H6 BP2 Projektentwicklungs<br>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<br>GmbH                               | Wien | EUR          | 100,00                   | 100,00                                   |
| Aspanggründe BF vierzehn-Beta<br>GmbH                                | Wien | EUR          | 100,00                   | 100,00                                   |
| Aspanggründe Gürtelbögen GmbH                                        | Wien | EUR          | 100,00                   | 100,00                                   |
| Villa Schapira<br>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 &<br>Co Westkurve ZWEI KG              | Wien | EUR          | 100,00                   | 100,00                                   |
| CB Krieau Deins GmbH                                                 | Wien | EUR          | 100,00                   | 100,00                                   |
| VIERTEL ZWEI Entwicklung GmbH &<br>Co TRV ZWEI KG                    | Wien | EUR          | 100,00                   | 100,00                                   |
| Martin Luther-Kai 8 Immobilien<br>GmbH                               | Wien | EUR          | 100,00                   | 100,00                                   |
| Traungauergasse 9-13 Immobilien<br>GmbH & Co KG                      | Wien | EUR          | 100,00                   | 100,00                                   |
| Traungauergasse 9-13 Immobilien<br>GmbH                              | Wien | EUR          | 100,00                   | 100,00                                   |
| Felmayerpark Immobilien GmbH                                         | Wien | EUR          | 100,00                   | 100,00                                   |

| Gesellschaft                                                                                                     | Sitz | Wäh-<br>rung | Direkte<br>Quote<br>in % | Direkte<br>Quote<br>in %<br>Vor-<br>jahr |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------------|--------------------------|------------------------------------------|
| FJK Management GmbH                                                                                              | Wien | EUR          | 100,00                   | 100,00                                   |
| FJK ZWEI Management GmbH & Co<br>KG                                                                              | Wien | EUR          | 100,00                   | 100,00                                   |
| Kolingasse 14-16<br>Liegenschaftsverwaltung GmbH                                                                 | Wien | EUR          | 55,00                    | 55,00                                    |
| FLORA24 GmbH                                                                                                     | Wien | EUR          | 100,00                   | 100,00                                   |
| BIG AD eins GmbH                                                                                                 | Wien | EUR          | 100,00                   | 100,00                                   |
| BIG Neue Technologien GmbH<br>(vormals: BIG AD zwei GmbH)                                                        | Wien | EUR          | 100,00                   | 100,00                                   |
| Koralmblick M137 Bauträger GmbH                                                                                  | Wien | EUR          | 100,00                   | 100,00                                   |
| BIG Solutions GmbH                                                                                               | Wien | EUR          | 100,00                   | 0,00                                     |
| Kirchenviertel Projektentwicklung<br>eins GmbH<br>(vormals: ARE DEV VG DREIZEHN<br>Beteiligungsverwaltungs GmbH) | Wien | EUR          | 100,00                   | 100,00                                   |
| Kirchenviertel Projektentwicklung<br>zwei GmbH<br>(vormals: ARE DEV VG VIERZEHN<br>Beteiligungsverwaltungs GmbH) | Wien | EUR          | 100,00                   | 100,00                                   |
| Sonnensteinstraße 11-13 PE GmbH                                                                                  | Wien | EUR          | 100,00                   | 100,00                                   |
| ARE WN Besitz GmbH                                                                                               | Wien | EUR          | 100,00                   | 100,00                                   |
| ARE DEV WN Entwicklungs GmbH                                                                                     | Wien | EUR          | 100,00                   | 100,00                                   |
| Aspern J6 Projektentwicklungs GmbH                                                                               | Wien | EUR          | 100,00                   | 100,00                                   |
| Aspern C1 Projektentwicklungs<br>GmbH                                                                            | Wien | EUR          | 100,00                   | 100,00                                   |
| Aspern E16-Alpha<br>Projektentwicklungs GmbH                                                                     | Wien | EUR          | 100,00                   | 100,00                                   |
| Aspern E16-Beta Projektentwicklungs<br>GmbH                                                                      | Wien | EUR          | 100,00                   | 100,00                                   |
| Aspern A15 Projektentwicklungs<br>GmbH                                                                           | Wien | EUR          | 100,00                   | 100,00                                   |
| Aspern F7 Projektentwicklungs GmbH                                                                               | Wien | EUR          | 100,00                   | 100,00                                   |
| Aspern E11 Projektentwicklungs<br>GmbH                                                                           | Wien | EUR          | 100,00                   | 100,00                                   |
| Aspern A3B Projektentwicklungs<br>GmbH                                                                           | Wien | EUR          | 100,00                   | 0,00                                     |
| FBG Alpha Projektentwicklungs<br>GmbH                                                                            | Wien | EUR          | 100,00                   | 100,00                                   |
| ARE DEV Oberlaa eins PE GmbH                                                                                     | Wien | EUR          | 100,00                   | 100,00                                   |
| ARE DEV Oberlaa zwei PE GmbH                                                                                     | Wien | EUR          | 100,00                   | 100,00                                   |
| Brünner 62 Projektentwicklungs<br>GmbH<br>(vormals: ARE DEV VG NEUNZEHN<br>Beteiligungsverwaltungs GmbH)         | Wien | EUR          | 100,00                   | 100,00                                   |
| ARE DEV VG ZWANZIG<br>Beteiligungsverwaltungs GmbH                                                               | Wien | EUR          | 100,00                   | 100,00                                   |
| ARE DEV VG EINUNDZWANZIG<br>Beteiligungsverwaltungs GmbH                                                         | Wien | EUR          | 100,00                   | 0,00                                     |
| ARE DEV VG ZWEIUNDZWANZIG<br>Beteiligungsverwaltungs GmbH                                                        | Wien | EUR          | 100,00                   | 0,00                                     |
| ARE DEV VG DREIUNDZWANZIG<br>Beteiligungsverwaltungs GmbH                                                        | Wien | EUR          | 100,00                   | 0,00                                     |
| Südstadtzentrum I GmbH & Co KG                                                                                   | Wien | EUR          | 100,00                   | 49,00                                    |
| Südstadtzentrum Immo<br>Projektentwicklung GmbH                                                                  | Wien | EUR          | 100,00                   | 49,00                                    |
| Südstadt Immo Projektentwicklung<br>GmbH & Co KG                                                                 | Wien | EUR          | 100,00                   | 49,00                                    |

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

Zum Stichtag wurden im Rahmen der Equity-Bewertung 53 (Vorjahr: 58) Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen:

| Gesellschaft                                                  | Sitz       | Währ-<br>ung | Direkte<br>Quote<br>in % | Direkte<br>Quote<br>in %<br>Vor-<br>jahr |
|---------------------------------------------------------------|------------|--------------|--------------------------|------------------------------------------|
| Aspanggründe Beteiligungs GmbH                                | Wien       | EUR          | 49,00                    | 49,00                                    |
| WSB BF fünf Projektentwicklungs GmbH & Co KG                  | Wien       | EUR          | 49,00                    | 49,00                                    |
| WSB BF neun-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG            | Wien       | EUR          | 49,00                    | 49,00                                    |
| WSB BF neun-Beta Projektentwicklungs GmbH & Co KG             | Wien       | EUR          | 49,00                    | 49,00                                    |
| WSB BF elf-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG             | Wien       | EUR          | 49,00                    | 49,00                                    |
| WSB BF zwei Projektentwicklungs GmbH & Co KG                  | Wien       | EUR          | 49,00                    | 49,00                                    |
| Toscana Verpachtungs GmbH                                     | Linz       | EUR          | 50,00                    | 0,00                                     |
| 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                    | 49,00                                    |
| 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                                    |
| 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                                    |
| TRIIPLE Management GmbH                                       | Wien       | EUR          | 45,00                    | 45,00                                    |
| TRIIPLE BP eins GmbH & Co OG*                                 | Wien       | EUR          | 45,00                    | 45,00                                    |
| TRIIPLE BP zwei GmbH & Co OG*                                 | Wien       | EUR          | 45,00                    | 45,00                                    |
| TRIIPLE BP vier GmbH & Co OG*                                 | Wien       | EUR          | 45,00                    | 45,00                                    |
| TRIIPLE Beteiligung vier GmbH*                                | Wien       | EUR          | 45,00                    | 45,00                                    |
| TRIIPLE 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                                    |

| Gesellschaft                                                  | Sitz    | Währ-<br>ung | Direkte<br>Quote<br>in % | Direkte<br>Quote<br>in %<br>Vor-<br>jahr |
|---------------------------------------------------------------|---------|--------------|--------------------------|------------------------------------------|
| 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                    | 49,00                                    |
| V22 Apartmentbetriebs GmbH & Co KG**                          | Wien    | EUR          | 49,00                    | 49,00                                    |
| SCHÖPF15A GmbH                                                | Wien    | EUR          | 50,00                    | 50,00                                    |
| Engerthstraße 187 Errichtungsges.m.b.H.                       | Wien    | EUR          | 50,00                    | 50,00                                    |
| SYMBIO B52 GmbH                                               | Wien    | EUR          | 49,00                    | 49,00                                    |
| SYMBIOTICITY 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                    | 40,00                                    |
| Baubergerstrasse Verwaltung GmbH                              | München | EUR          | 40,00                    | 40,00                                    |
| AMPEERS ENERGY GmbH                                           | München | EUR          | 25,18                    | 0,00                                     |

\*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 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., der OIC – Open Innovation Center GmbH und der AMPEERS ENERGY GmbH sind als Gemeinschaftsunternehmen zu qualifizieren. Die Qualifikation ergibt sich, unabhängig vom jeweiligen Anteilsbesitz, aus den vertraglichen Vereinbarungen zur gemeinschaftlichen Führung des Unternehmens.

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

#### Campus WU GmbH

Aus Konzernsicht ist die Campus WU GmbH mit einem Anteil von rund 79 % am Gesamtwert der nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen das wesentlichste Gemeinschaftsunternehmen.

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

- Die Finanzierung dieses Projektes erfolgte ausschließlich durch die BIG wie folgt: Gemäß der im Syndikatsvertrag getroffenen Vereinbarung hat die BIG während der Errichtungsphase des WU-Neubaus Großmutterzuschüsse zu leisten, die die gesamten Errichtungskosten und 49 % der Anschaffungskosten des Grundstücks abdecken.
- Die restlichen 51 % der Anschaffungskosten des Grundstücks wurden von der BIG als zusätzliche Kapitaleinlage in die Projektgesellschaft eingelegt.

- Zur Finanzierung des Projekts wurden auf Seite der BIG insgesamt Kreditverträge bei fünf Kreditgebern sowie eine Namensschuldverschreibung über ein Gesamtvolumen von TEUR 490.000,0 (Vorjahr: TEUR 490.000,0) abgeschlossen. Sämtliche Finanzierungen sehen eine Zweckbindung ausschließlich für den Neubau der Gebäude für die Wirtschaftsuniversität vor.

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

## 6.4 Erstkonsolidierungen

Folgende Neugründungen bzw. Erwerbe wurden im Bereich der BIG im laufenden Geschäftsjahr 2021 getätigt:

| Gesellschaft                                                                                          | Sitz    | Währung | Direkte Quote in % | Konsolidierungsart* | Gründungs-/ Erwerbszeitpunkt |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|--------------------|---------------------|------------------------------|
| Aspern A3B Projektentwicklungs GmbH                                                                   | Wien    | EUR     | 100,00             | VK                  | 16.07.2021                   |
| BIG Solutions GmbH                                                                                    | Wien    | EUR     | 100,00             | VK                  | 21.07.2021                   |
| Petersgasse 120-122 GmbH & Co KG (vormals: BK Immo Vorsorge Projekt Petersgasse 120-122 GmbH & Co KG) | Wien    | EUR     | 100,00             | VK                  | 31.07.2021                   |
| ARE DEV VG EINUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH                                                 | Wien    | EUR     | 100,00             | VK                  | 04.11.2021                   |
| ARE DEV VG ZWEIUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH                                                | Wien    | EUR     | 100,00             | VK                  | 04.11.2021                   |
| ARE DEV VG DREIUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH                                                | Wien    | EUR     | 100,00             | VK                  | 04.11.2021                   |
| AMPEERS ENERGY GmbH                                                                                   | München | EUR     | 25,18              | EK                  | 17.03.2021                   |
| Toscana Verpachtungs GmbH                                                                             | Linz    | EUR     | 50,00              | EK                  | 24.08.2021                   |

\*VK = Vollkonsolidierung, EK = Equitykonsolidierung

## 6.5 Konsolidierungskreisänderungen

Im Geschäftsjahr 2021 ergaben sich folgende Änderungen:

| Gesellschaft                                  | Sitz | Währung | Vorher             |                     | Nachher            |                     | Konsolidierungskreisänderung |
|-----------------------------------------------|------|---------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------|------------------------------|
|                                               |      |         | Direkte Quote in % | Konsolidierungsart* | Direkte Quote in % | Konsolidierungsart* |                              |
| Südstadtzentrum I GmbH & Co KG                | Wien | EUR     | 49,00              | EK                  | 100,00             | VK                  | 01.06.2021                   |
| Südstadtzentrum Immo Projektentwicklung GmbH  | Wien | EUR     | 49,00              | EK                  | 100,00             | VK                  | 01.06.2021                   |
| Südstadt Immo Projektentwicklung GmbH & Co KG | Wien | EUR     | 49,00              | EK                  | 100,00             | VK                  | 01.06.2021                   |

\*VK = Vollkonsolidierung, EK = Equitykonsolidierung

Die Südstadtzentrum I GmbH & Co. KG beinhaltet eine Bestandsimmobilie mit einem beizulegenden Zeitwert in Höhe von TEUR 43.325,3. Die Kaufpreise der Restanteile betrugen für alle drei Gesellschaften TEUR 4.906,4.

Im Vorjahr wurden 51 % der Anteile an WSB BF neun-Beta Projektentwicklungs GmbH & Co KG verkauft und die BIG hat die Beherrschung über die Gesellschaft verloren. Aus diesem Sachverhalt resultiert aufgrund einer Kaufpreisanpassung ein zusätzlicher Gewinn in der Höhe von TEUR 987,1, welcher in der Gesamtergebnisrechnung in der Position Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften ausgewiesen wird.

## 6.6 Endkonsolidierungen

Im Geschäftsjahr 2021 erfolgten folgende Endkonsolidierungen:

| Gesellschaft                                                                                          | Sitz | Währung | Direkte Quote in % | Konsolidierungsart* | Endkonsolidierungszeitpunkt |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---------|--------------------|---------------------|-----------------------------|
| Kaarstraße 21 GmbH in Liqu.                                                                           | Wien | EUR     | 50,00              | EK                  | 08.01.2021                  |
| TRIIPLE BP drei GmbH & Co OG**                                                                        | Wien | EUR     | 45,00              | EK                  | 31.03.2021                  |
| TRIIPLE Beteiligung drei GmbH**                                                                       | Wien | EUR     | 45,00              | EK                  | 31.03.2021                  |
| PERF11 Immobilien GmbH & Co KG***                                                                     | Wien | EUR     | 49,00              | EK                  | 30.06.2021                  |
| Petersgasse 120-122 GmbH & Co KG (vormals: BK Immo Vorsorge Projekt Petersgasse 120-122 GmbH & Co KG) | Wien | EUR     | 100,00             | VK                  | 29.10.2021                  |

\*VK = Vollkonsolidierung, EK = Equitykonsolidierung

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

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

Der Verkauf der Anteile der TRIIPLE BP drei GmbH & Co OG, der TRIIPLE Beteiligung drei GmbH und der PERF 11 Immobilien GmbH & Co. KG führte zu einem anteiligen Endkonsolidierungsergebnis in Höhe von TEUR 7.448,2, das im Ergebnis nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen enthalten ist.

Die Kaarstraße 21 GmbH in Liqu. wurde im Geschäftsjahr liquidiert.

Die Petersgasse 120-122 GmbH & Co KG ist im Geschäftsjahr durch Vermögensübernahme gemäß § 142 UGB in die Koralmblick M137 Bauträger GmbH angewachsen.

## 7. Erläuterungen zu den Posten der Konzerngesamtergebnisrechnung

### 7.1 Konzerngesamtergebnisrechnung

#### 7.1.1 Umsatzerlöse

| in TEUR                                                   | 2021               | 2020               |
|-----------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Erlöse aus Vermietung                                     | 912.624,6          | 896.288,1          |
| Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten                       | 96.257,9           | 89.009,0           |
| Erlöse aus Mieterinvestitionen                            | 89.093,9           | 116.080,4          |
| Erlöse aus Hausverwaltung                                 | 27.301,2           | 26.903,6           |
| Erlöse aus Facility Services                              | 17.623,3           | 15.837,9           |
| Erlöse aus Baubetreuung                                   | 18,1               | 25,4               |
| Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens | 89.978,6           | 33.897,9           |
| Erlöse aus Raummanagement                                 | 138,9              | 64,5               |
| Erlöse sonstige                                           | 6.711,0            | 8.108,8            |
|                                                           | <b>1.239.747,4</b> | <b>1.186.215,7</b> |

In den Umsatzerlösen sind Erlöse nach IFRS 16 in Höhe von TEUR 912.624,6 (Vorjahr: TEUR 896.288,1) und Erlöse nach IFRS 15 in Höhe von TEUR 327.122,8 (Vorjahr: TEUR 289.927,6) enthalten.

Der offene Auftragsbestand für Bauprojekte beträgt zum 31. Dezember 2021 TEUR 69.175,6 (Vorjahr: TEUR 44.822,0).

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

| 31.12.2021                                            | BIG<br>Teilkonzern | ARE<br>Bestands-<br>geschäft | ARE<br>Develop-<br>ment einzel | Sonstige<br>voll-<br>konsolidiert | Konsolidier-<br>ungsüber-<br>leitung | ARE<br>Teilkonzern | Konsolidier-<br>ungseffekte<br>BIG Konzern | Konzern<br>Gesamt  |
|-------------------------------------------------------|--------------------|------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|--------------------|--------------------------------------------|--------------------|
| in TEUR                                               |                    |                              |                                |                                   |                                      |                    |                                            |                    |
| Erlöse aus Vermietung                                 | 723.391,7          | 193.572,9                    | 90,7                           | 870,4                             | -629,5                               | 193.904,6          | -4.671,6                                   | 912.624,6          |
| Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten                   | 59.942,0           | 37.123,1                     | 27,9                           | 504,2                             | -77,7                                | 37.577,6           | -1.261,7                                   | 96.257,9           |
| Erlöse aus Mieterinvestitionen                        | 88.837,6           | 256,3                        | 0,0                            | 0,0                               | 0,0                                  | 256,3              | 0,0                                        | 89.093,9           |
| Erlöse aus Hausverwaltung                             | 27.938,9           | 6.570,2                      | 1,5                            | 12,0                              | 0,0                                  | 6.583,7            | -7.221,5                                   | 27.301,2           |
| Erlöse aus Facility Services                          | 14.737,7           | 3.035,5                      | 0,0                            | 0,0                               | 0,0                                  | 3.035,5            | -149,9                                     | 17.623,3           |
| Erlöse aus Baubetreuung                               | 3.547,8            | 0,0                          | 0,0                            | 0,0                               | 0,0                                  | 0,0                | -3.529,7                                   | 18,1               |
| Erlöse aus Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens | 0,0                | 0,0                          | 0,0                            | 89.978,6                          | 0,0                                  | 89.978,6           | 0,0                                        | 89.978,6           |
| Erlöse aus Raummanagement                             | 609,5              | 0,0                          | 0,0                            | 0,0                               | 0,0                                  | 0,0                | -470,6                                     | 138,9              |
| Erlöse sonstige                                       | 7.105,6            | 830,0                        | 6.419,9                        | 289,4                             | -4.224,6                             | 3.314,7            | -3.709,4                                   | 6.711,0            |
| <b>Umsatzerlöse</b>                                   | <b>926.110,8</b>   | <b>241.388,2</b>             | <b>6.540,0</b>                 | <b>91.654,7</b>                   | <b>-4.931,8</b>                      | <b>334.651,0</b>   | <b>-21.014,4</b>                           | <b>1.239.747,4</b> |
| 31.12.2020                                            | BIG<br>Teilkonzern | ARE<br>Bestands-<br>geschäft | ARE<br>Develop-<br>ment einzel | Sonstige<br>voll-<br>konsolidiert | Konsolidier-<br>ungsüber-<br>leitung | ARE<br>Teilkonzern | Konsolidier-<br>ungseffekte<br>BIG Konzern | Konzern<br>Gesamt  |
| in TEUR                                               |                    |                              |                                |                                   |                                      |                    |                                            |                    |
| 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> |

**7.1.2 Bestandsveränderung**

| in TEUR                                                    | 2021            | 2020            |
|------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Mieterinvestitionen und noch nicht abrechenbare Leistungen | 5.685,6         | -38.500,8       |
| Investitionen in kurzfristige Immobilien                   | 90.587,7        | 90.130,6        |
| Immobilienbestand kurzfristiges Immobilienvermögen         | -71.500,5       | -27.565,6       |
|                                                            | <b>24.772,8</b> | <b>24.064,2</b> |

**7.1.3 Sonstige betriebliche Erträge**

| in TEUR                                              | 2021            | 2020            |
|------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Aktivierete Eigenleistungen                          | 9.355,3         | 8.163,1         |
| Erträge aus Aufwandszuschüssen                       | 52,5            | -971,3          |
| Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigung | 185,3           | 76,5            |
| Erträge aus Weiterverrechnung an Dritte              | 404,2           | 370,5           |
| Erträge aus Schadensfällen Immobilien                | 2.659,2         | 2.348,6         |
| Übrige Erträge                                       | 1.587,1         | 3.433,5         |
|                                                      | <b>14.243,6</b> | <b>13.420,9</b> |

**7.1.4 Ergebnis aus dem Abgang von Immobilienvermögen**

| in TEUR                   | 2021          | 2020            |
|---------------------------|---------------|-----------------|
| Erträge aus Anlagenabgang | 252,4         | 207,6           |
| Verlust aus Anlagenabgang | -1.198,9      | -3.526,7        |
|                           | <b>-946,5</b> | <b>-3.319,1</b> |

**7.1.5 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften**

| in TEUR                                          | 2021         | 2020            |
|--------------------------------------------------|--------------|-----------------|
| Erträge aus Verkauf von Immobiliengesellschaften | 987,1        | 28.435,2        |
|                                                  | <b>987,1</b> | <b>28.435,2</b> |

**7.1.6 Materialaufwand**

| in TEUR                                  | 2021              | 2020              |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Instandhaltung                           | -159.403,2        | -147.839,4        |
| Aufwand für Mieterinvestitionen          | -91.128,5         | -71.697,8         |
| Betriebs- und Heizkosten                 | -104.958,1        | -98.214,4         |
| Bezogene Leistungen Bundes-/Landesbeamte | -14.116,8         | -15.806,9         |
| Herstellkosten Umlaufvermögen            | -85.048,6         | -86.119,9         |
| Übrige sonstige bezogene Leistungen      | -3.626,4          | -4.936,3          |
| Skontoerträge                            | 276,4             | 241,5             |
|                                          | <b>-458.005,2</b> | <b>-424.373,2</b> |

Bei den bezogenen Leistungen Bundes-/Landesbeamte handelt es sich um die Abgeltung von Gehältern.

Bei den anderen genannten Aufwandsarten, mit Ausnahme der Herstellkosten Umlaufvermögen und der Mieterinvestitionen handelt es sich vor allem um betriebliche Aufwendungen, die den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, mit denen Mieteinnahmen erzielt wurden, direkt zurechenbar sind.

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

In den Herstellkosten Umlaufvermögen und Mieterinvestitionen sind Investitionen in das kurzfristige Immobilienvermögen enthalten, die im Zusammenhang mit den Bestandsveränderungen stehen.

**7.1.7 Personalaufwand**

| in TEUR                                      | 2021             | 2020             |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Löhne                                        | -267,3           | -321,4           |
| Gehälter                                     | -53.369,2        | -48.339,2        |
| Aufwand für Abfertigung und Altersversorgung | -1.455,3         | -1.307,5         |
| Lohnnebenkosten                              | -13.600,7        | -12.259,2        |
| Sonstiger Sozialaufwand                      | -1.825,2         | -1.230,2         |
|                                              | <b>-70.517,8</b> | <b>-63.457,4</b> |

Die Personalstruktur des BIG Konzern setzt sich wie folgt zusammen:

| Mitarbeiter (im Jahresdurchschnitt) | 2021         | 2020       |
|-------------------------------------|--------------|------------|
| Angestellte                         | 784          | 720        |
| Ehem. Vertragsbedienstete Bund      | 56           | 60         |
| <b>Als Personalaufwand erfasst</b>  | <b>840</b>   | <b>780</b> |
| Bundes-/Landesbeamte                | 160          | 184        |
| Vertragsbedienstete Land            | 3            | 3          |
| <b>Als Materialaufwand erfasst</b>  | <b>163</b>   | <b>187</b> |
| <b>Gesamt</b>                       | <b>1.003</b> | <b>967</b> |

Die Zahlungen in die Mitarbeitervorsorgekasse betrugen im Jahr 2021 TEUR 690,6 (Vorjahr: TEUR 613,8) und wurden sofort aufwandswirksam erfasst.

Die Zahlungen in die Pensionskasse betrugen im Jahr 2021 TEUR 413,6 (Vorjahr: TEUR 375,3).

**7.1.8 Sonstige betriebliche Aufwendungen**

| in TEUR                                                                              | 2021             | 2020             |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Veränderung der Rückstellung für Drohverluster                                       | -10.632,5        | -5.527,4         |
| Dienstleistungen                                                                     | -7.079,5         | -5.810,6         |
| EDV                                                                                  | -4.807,9         | -3.980,7         |
| Office Management                                                                    | -2.444,1         | -3.343,4         |
| Werbung                                                                              | -2.405,1         | -2.177,0         |
| Kommunikation                                                                        | -522,3           | -457,7           |
| Schulung                                                                             | -743,2           | -541,6           |
| Reisekosten                                                                          | -476,4           | -428,2           |
| Steuern nicht vom Einkommen und Ertrag                                               | -601,3           | -588,3           |
| KFZ                                                                                  | -214,2           | -170,0           |
| Verkaufskosten                                                                       | -1.492,8         | -779,0           |
| Wertberichtigung von Forderungen und sonstigen Vermögenswerten sowie liquiden Mittel | 270,1            | -1.685,3         |
| Sonstige Aufwände                                                                    | -4.318,3         | -4.412,1         |
|                                                                                      | <b>-35.467,4</b> | <b>-29.901,2</b> |

**7.1.9 Abwertung Vorratsvermögen**

Im Berichtsjahr sind Abwertungen von Vorratsvermögen in Höhe von TEUR 0,0 vorgenommen worden (Vorjahr: TEUR 178,1).

**7.1.10 Neubewertungsergebnis**

| in TEUR                  | 2021             | 2020             |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Gewinn aus Neubewertung  | 734.765,0        | 593.955,7        |
| Verlust aus Neubewertung | -187.482,8       | -250.914,4       |
|                          | <b>547.282,2</b> | <b>343.041,4</b> |

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

**7.1.11 Finanzaufwendungen**

| in TEUR                                                                      | 2021             | 2020             |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Zinsaufwendungen                                                             | -90.963,4        | -91.946,2        |
| Folgebewertung Anleihen zu Anschaffungskosten bewertet (Fremdwährungsanteil) | -6.603,9         | 3.215,9          |
| Folgebewertung Derivate - mit Hedge Accounting (Fremdwährungsanteil)         | 2.887,2          | -3.937,9         |
| Sonstige Finanzaufwendungen                                                  | -4.276,8         | -2.615,3         |
|                                                                              | <b>-98.957,0</b> | <b>-95.283,6</b> |

**7.1.12 Sonstiges Finanzergebnis**

| in TEUR                   | 2021            | 2020            |
|---------------------------|-----------------|-----------------|
| Zinserträge               | 9.120,7         | 6.549,8         |
| Erträge aus Fondsanteilen | 17,5            | 0,0             |
| Sonstige Finanzerträge    | 6.177,8         | 3.656,9         |
|                           | <b>15.316,0</b> | <b>10.206,6</b> |

In den sonstigen Finanzerträgen sind Erträge aus der Kaufpreisanpassung eines Gemeinschaftsunternehmens in Höhe von TEUR 1.937,8 (Vorjahr: TEUR 0,0) enthalten.

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 2021 und 2020 entwickelte sich die Cashflow Hedge-Rücklage wie folgt:

| in TEUR                                                  | 2021             | 2020             |
|----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Cashflow Hedge-Rücklage Stand am 01.01.</b>           | <b>-48.272,6</b> | <b>-45.435,9</b> |
| Wirksamer Teil der Änderung des beizulegenden Zeitwertes | 12.942,7         | -4.863,7         |
| Laufende Zinskomponente (Umgliederung in GuV)            | 2.447,5          | 2.027,0          |
| <b>Cashflow Hedge-Rücklage Stand am 31.12.</b>           | <b>-32.882,5</b> | <b>-48.272,6</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 2021 und 2020 wie folgt zusammen:

| <b>31.12.2021</b>                                                                                         |                |                     |                     |                                                       |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------|---------------------|-------------------------------------------------------|--------------------|
| in TEUR                                                                                                   | Zinsen         | erfolgs-<br>wirksam | erfolgs-<br>neutral | Aus Folgebewertung<br>Sonstige<br>Wert-<br>änderungen | Netto-<br>ergebnis |
| <b>Vermögenswerte und Schulden IFRS 9</b>                                                                 |                |                     |                     |                                                       |                    |
| Kredite und sonstige finanzielle Schulden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet                    | -40.215        | 0                   | 0                   | 0                                                     | 0                  |
| Ausleihungen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet                                           | 898            | 0                   | 0                   | 0                                                     | 0                  |
| Liquide Mittel sowie Forderungen und sonstige Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet | 8.223          |                     | 0                   | 0                                                     | 0                  |
| Wertpapiere                                                                                               | 0              | 17                  | 0                   | 0                                                     | 17                 |
| Derivate – mit Hedgebeziehung                                                                             | -5.495         | 2.887               | -15.390             | 0                                                     | -12.503            |
| Anleihen zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet                                                     | -45.253        | -6.604              | 0                   | 0                                                     | -6.604             |
| <b>Gesamt</b>                                                                                             | <b>-81.843</b> | <b>-3.699</b>       | <b>-15.390</b>      | <b>0</b>                                              | <b>-19.089</b>     |
| <b>31.12.2020</b>                                                                                         |                |                     |                     |                                                       |                    |
| in TEUR                                                                                                   | Zinsen         | erfolgs-<br>wirksam | erfolgs-<br>neutral | Aus Folgebewertung<br>Sonstige<br>Wert-<br>änderungen | Netto-<br>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>       |



## 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  | 2021                | 2020                |
|---------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| in TEUR                                     |                     |                     |
| <b>Stand am 01.01.</b>                      | <b>13.796.293,7</b> | <b>12.796.316,5</b> |
| Zugänge                                     | 744.357,1           | 815.662,5           |
| Investitionszuschüsse                       | -178.660,9          | -119.501,5          |
| Zuschlagsmieten                             | -68.231,4           | -35.500,1           |
| Zugänge aus Erwerb Immobiliengesellschaften | 2.560,0             | 8.700,0             |
| Abgänge                                     | -9.780,4            | -11.286,5           |
| Umgliederung zwischen IAS 40 und IAS 2      | 9.558,3             | -1.105,5            |
| Sonstige Umgliederungen                     | -1.625,8            | -33,0               |
| Veränderung Konsolidierungskreis            | 43.325,3            | 0,0                 |
| Wertschwankung (Auf-/Abwertung)             | 547.282,2           | 343.041,4           |
| <b>Stand am 31.12.</b>                      | <b>14.885.078,2</b> | <b>13.796.293,7</b> |

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

Zum 31. Dezember 2021 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 14.291.796,6 (Vorjahr: TEUR 13.208.433,5) und Immobilien in Entwicklung in Höhe von TEUR 593.281,6 (Vorjahr: TEUR 587.860,2) auf.

Bei den Zugängen in Höhe von TEUR 744.357,1 (Vorjahr: TEUR 815.662,5) beziehen sich Zugänge in Höhe von TEUR 312.907,0 (Vorjahr: TEUR 386.733,2) auf Bestandsimmobilien und Zugänge in Höhe von TEUR 431.450,0 (Vorjahr: TEUR 428.929,3) auf Immobilien in Entwicklung.

Der BIG Konzern vermietet seine Liegenschaften überwiegend langfristig an Institutionen des Bundes, wobei der vermietbare Leerstand im Berichtsjahr bei rund 0,9 % lag.

Die Wertschwankung in Höhe von TEUR 547.282,2 (Vorjahr: TEUR 343.041,4) beinhaltet Verluste aus Neubewertung in Höhe von TEUR -187.482,8 (Vorjahr: TEUR -250.914,4) und Gewinne aus Neubewertung in Höhe von TEUR 734.765,0 (Vorjahr: TEUR 593.955,7).

#### Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte

Im Jahr 2021 wurden 686 Struktureinheiten des BIG-Konzerns durch externe Gutachter bewertet. Dies entspricht einem Fair Value-Volumen von rund 50,2 % 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 voneinander 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 ARE-Teilkonzerns inkl. der ARE-Projektgesellschaften werden einmal jährlich einer externen Bewertung zugeführt.

#### Bewertungstechnik

Die Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erfolgt gemäß den Vorgaben des IAS 40 in Verbindung mit dem IFRS 13. Ebenso gelangen die europäischen Bewertungsstandards der European Group of Valuers Associations (TEGoVA) sowie das nationale Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) und die ÖNORM B 1802 über die Liegenschaftsbewertung zur Anwendung.

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.

Bei den Liegenschaften des BIG-Konzerns handelt es sich überwiegend um ertragsorientierte Immobilien. Die Ermittlung der Fair Values basiert daher in der Regel auf dem Ertragswertverfahren im Sinne des LBG sowie der ÖNORM B 1802-1:2019-07. Dabei wird zum Bodenwert der Barwert aller künftig zu erwarteten Zahlungsflüsse, der durch Kapitalisierung der Reinerträge ermittelt wird, addiert. Das Ergebnis ist um etwaige wertbeeinflussende Faktoren über Zu- und Abschläge zu korrigieren. Der dadurch ermittelte Verkehrswert bildet die Basis für den Fair Value. Das Marktgeschehen fließt über den Bodenwert, die jeweils angesetzte Markt- bzw. nachhaltige Miete sowie über den vom Sachverständigen abgeleiteten Liegenschaftszinssatz in das Bewertungsergebnis mit ein.

Bei Immobilien in der Entwicklungs- und Herstellungsphase (in Bau befindliche Anlagen) wird das Residualwertverfahren in Anlehnung an die ÖNORM B 1802-3:2014-08 angewendet. Der Fair Value zum Wertermittlungstichtag basiert auf den im Ertragswertverfahren ermittelten Fair

Value nach Fertigstellung. Hiervon werden die zu erwartenden noch anfallenden Kosten und Aufwendungen, die bis zur Fertigstellung anfallen, in Abzug gebracht. Eventuell ausstehende Zuschüsse oder Einnahmen während der Bauzeit sind werterhöhend anzusetzen.

Bei unbebauten Grundstücken wird das Vergleichswertverfahren als vorrangiges Verfahren für die Wertermittlung herangezogen. Der Fair Value wird durch Vergleich mit im redlichen Geschäftsverkehr tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften ermittelt. Dabei ist sowohl die zeitliche als auch die örtliche Nähe der Vergleichstransaktionen zum Bewertungsgegenstand zu beachten. Abweichende Eigenschaften sind ihrem Einfluss nach werterhöhend bzw. wertmindernd zu berücksichtigen.

In Einzelfällen gelangen bei der Wertermittlung im BIG-Konzern andere anerkannte Bewertungsmethoden zur Anwendung wie z.B. das Discounted-Cashflow- oder das Sachwertverfahren. Der Sachverständige hat dabei jeweils das Wertermittlungsverfahren auszuwählen, dass den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten abbildet.

### Auswirkungen der COVID-19-Pandemie

Das Jahr 2021 war, wie auch schon das Jahr davor, von der COVID-19 Pandemie geprägt. Die tatsächlichen, langfristigen Auswirkungen dieser Pandemie auf die Immobilien-

märkte sind dabei aber nach wie vor unklar und kaum valide abschätzbar. In Abstimmung mit dem operativen Asset Management wird laufend evaluiert, inwieweit eventuelle negative Einflüsse aufgrund der COVID-19 Pandemie ableitbar sind, wobei solche aus heutiger Sicht bloß vereinzelt und nur temporär sichtbar sind und somit keinen nachhaltigen, wertrelevanten Einfluss haben sollten.

Bezogen auf das Gesamt-Portfolio des BIG-Konzerns ist sohin aus derzeitiger Sicht mit keinen sichtbaren Abwertungen aufgrund der COVID-19 Pandemie zu rechnen. Im Rahmen der externen Bewertung wurden ebenfalls bislang keine Anpassungen aufgrund der COVID-19 Pandemie vorgenommen. Abzuwarten bleibt in diesem Zusammenhang allerdings, ob die durch die Pandemie ausgelöste wirtschaftlichen Entwicklungen in Verbindung mit einem anhaltend niedrigen Zinsniveau, volatilen Aktienmärkten und der mittlerweile anschwellenden Inflation die starke Nachfrage nach Immobilien am Investmentmarkt weiter befeuern und damit werttreibende Auswirkungen zeigen. Der Immobilienmarkt wird daher aktiv beobachtet.

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 31.12.2021<br>in TEUR | Inputfaktoren                                    | MIN |     | MAX  |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------|-----|-----|------|
| Spezialimmobilien                                                      | 1.132.641                          | Liegenschaftszinssatz in %                       | 3,7 | bis | 8,1  |
|                                                                        |                                    | Restnutzungsdauer in Jahren                      | 10  | bis | 50   |
|                                                                        |                                    | IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.             | 0,9 | bis | 11,6 |
|                                                                        |                                    | Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.     | 1,0 | bis | 10,8 |
|                                                                        |                                    | Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a. | 3,6 | bis | 19,0 |
| Schulen                                                                | 4.225.941                          | Liegenschaftszinssatz in %                       | 3,9 | bis | 6,6  |
|                                                                        |                                    | Restnutzungsdauer in Jahren                      | 15  | bis | 50   |
|                                                                        |                                    | IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.             | 1,7 | bis | 14,1 |
|                                                                        |                                    | Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.     | 1,8 | bis | 12,8 |
|                                                                        |                                    | Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a. | 5,0 | bis | 21,6 |
| Universitäten                                                          | 2.748.167                          | Liegenschaftszinssatz in %                       | 3,6 | bis | 6,7  |
|                                                                        |                                    | Restnutzungsdauer in Jahren                      | 10  | bis | 60   |
|                                                                        |                                    | IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.             | 1,9 | bis | 15,6 |
|                                                                        |                                    | Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.     | 2,0 | bis | 14,7 |
|                                                                        |                                    | Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a. | 5,9 | bis | 28,0 |
| <b>Residualwertverfahren</b>                                           |                                    |                                                  |     |     |      |
| Zusammengefasst: Segmente Spezialimmobilien, Schulen und Universitäten | 2.740.339                          | Liegenschaftszinssatz in %                       | 3,5 | bis | 5,3  |
|                                                                        |                                    | Restnutzungsdauer in Jahren                      | 40  | bis | 70   |
|                                                                        |                                    | Nachhaltige Miete EUR/m <sup>2</sup> p.m.        | 4,0 | bis | 18,5 |
| <b>BIG Gesamt</b>                                                      | <b>10.847.089</b>                  |                                                  |     |     |      |
| <b>ARE Gesamt</b>                                                      | <b>3.152.693</b>                   |                                                  |     |     |      |
| <b>Konzern Projektgesellschaften Gesamt</b>                            | <b>885.296</b>                     |                                                  |     |     |      |
| <b>Konzern Gesamt</b>                                                  | <b>14.885.078</b>                  |                                                  |     |     |      |

Die wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren im Segment ARE stellen sich nach Bundesländern 2021 wie folgt dar:

| ARE Bundesland               | Buchwert zum 31.12.2021<br>in TEUR | Inputfaktoren                                    | MIN |     | MAX  |
|------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------|-----|-----|------|
| Burgenland                   | 22.929                             | Liegenschaftszinssatz in %                       | 5,1 | bis | 7,2  |
|                              |                                    | Restnutzungsdauer in Jahren                      | 15  | bis | 50   |
|                              |                                    | IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.             | 1,7 | bis | 7,8  |
|                              |                                    | Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.     | 1,8 | bis | 7,8  |
|                              |                                    | Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a. | 5,6 | bis | 15,9 |
| Kärnten                      | 87.165                             | Liegenschaftszinssatz in %                       | 4,5 | bis | 7,0  |
|                              |                                    | Restnutzungsdauer in Jahren                      | 19  | bis | 50   |
|                              |                                    | IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.             | 1,2 | bis | 7,9  |
|                              |                                    | Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.     | 1,5 | bis | 7,9  |
|                              |                                    | Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a. | 2,5 | bis | 20,0 |
| Niederösterreich             | 152.976                            | Liegenschaftszinssatz in %                       | 4,3 | bis | 7,3  |
|                              |                                    | Restnutzungsdauer in Jahren                      | 15  | bis | 45   |
|                              |                                    | IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.             | 1,6 | bis | 9,5  |
|                              |                                    | Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.     | 1,5 | bis | 8,6  |
|                              |                                    | Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a. | 3,1 | bis | 20,1 |
| Oberösterreich               | 124.037                            | Liegenschaftszinssatz in %                       | 4,6 | bis | 6,8  |
|                              |                                    | Restnutzungsdauer in Jahren                      | 10  | bis | 51   |
|                              |                                    | IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.             | 0,9 | bis | 8,0  |
|                              |                                    | Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.     | 1,4 | bis | 7,9  |
|                              |                                    | Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a. | 6,0 | bis | 19,0 |
| Salzburg                     | 192.429                            | Liegenschaftszinssatz in %                       | 4,8 | bis | 6,4  |
|                              |                                    | Restnutzungsdauer in Jahren                      | 12  | bis | 50   |
|                              |                                    | IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.             | 1,2 | bis | 10,7 |
|                              |                                    | Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.     | 1,3 | bis | 10,6 |
|                              |                                    | Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a. | 4,9 | bis | 20,7 |
| Steiermark                   | 303.711                            | Liegenschaftszinssatz in %                       | 4,1 | bis | 7,3  |
|                              |                                    | Restnutzungsdauer in Jahren                      | 11  | bis | 73   |
|                              |                                    | IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.             | 0,8 | bis | 10,9 |
|                              |                                    | Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.     | 1,5 | bis | 9,9  |
|                              |                                    | Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a. | 2,9 | bis | 21,7 |
| Tirol                        | 146.581                            | Liegenschaftszinssatz in %                       | 4,1 | bis | 7,4  |
|                              |                                    | Restnutzungsdauer in Jahren                      | 17  | bis | 45   |
|                              |                                    | IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.             | 0,5 | bis | 8,9  |
|                              |                                    | Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.     | 2,0 | bis | 8,3  |
|                              |                                    | Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a. | 3,7 | bis | 20,8 |
| Vorarlberg                   | 60.674                             | Liegenschaftszinssatz in %                       | 3,9 | bis | 7,6  |
|                              |                                    | Restnutzungsdauer in Jahren                      | 15  | bis | 35   |
|                              |                                    | IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.             | 1,2 | bis | 8,8  |
|                              |                                    | Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.     | 1,7 | bis | 7,8  |
|                              |                                    | Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a. | 3,7 | bis | 20,6 |
| Wien                         | 1.786.987                          | Liegenschaftszinssatz in %                       | 2,4 | bis | 6,9  |
|                              |                                    | Restnutzungsdauer in Jahren                      | 20  | bis | 60   |
|                              |                                    | IST-Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.             | 1,9 | bis | 13,0 |
|                              |                                    | Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.     | 2,6 | bis | 13,7 |
|                              |                                    | Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a. | 6,6 | bis | 22,1 |
| <b>Residualwertverfahren</b> |                                    |                                                  |     |     |      |
| ARE                          | 275.203                            | Liegenschaftszinssatz in %                       | 2,7 | bis | 5,7  |
|                              |                                    | Restnutzungsdauer in Jahren                      | 40  | bis | 60   |
|                              |                                    | Nachhaltige Miete EUR/m <sup>2</sup> p.m.        | 8,2 | bis | 61,8 |
| <b>ARE Gesamt</b>            | <b>3.152.693</b>                   |                                                  |     |     |      |

Für 2020 setzten sie sich wie folgt zusammen:

| Segment                                                                | Buchwert zum 31.12.2020<br>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 %                    | 4,0 | bis | 7,0  |
|                                                                        |                                    | 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>10.272.772</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>                  |                                                  |     |     |      |

| ARE Bundesland               | Buchwert zum 31.12.2020<br>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 %                    | 5,0 | 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>                   |                                                  |     |     |      |

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 Liegenschaftszinssätzen ab. Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien beträgt per 31. Dezember 2021 in der ARE TEUR 3.152.693,2 und in der BIG TEUR 10.847.088,9.

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 Alleineigenschaftsobjekten umfassen, auf welchen sich keine Immobilien befinden, die zum 31. Dezember 2021 als Anlage in Bau identifiziert wurden oder die als unbebautes Grundstück bewertet wurden. Das Fair Value-Volumen dieser ausgewählten Immobilien beträgt per 31. Dezember 2021 in der ARE TEUR 820.778 (rd. 26 % des gesamten Fair Values der gehaltenen Immobilien der ARE) und in der BIG TEUR 1.206.227 (rd. 11 % 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 Liegenschaftszinssätze und der Restnutzungsdauer:

| Änderung des nachhaltigen Jahresrohertrages in TEUR | -10%                   | Ausgangswert         | +10%                   |
|-----------------------------------------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
| ARE                                                 | 2.894.469,4<br>-8,19%  | 3.152.693,2<br>100%  | 3.410.916,9<br>8,19%   |
| BIG                                                 | 9.815.595,7<br>-9,51%  | 10.847.088,9<br>100% | 11.878.582,0<br>9,51%  |
| Änderung des Liegenschaftszinssatzes in TEUR        | +50 Basispunkte        | Ausgangswert         | -50 Basispunkte        |
| ARE                                                 | 2.887.046,9<br>-8,43%  | 3.152.693,2<br>100%  | 3.459.724,2<br>9,74%   |
| BIG                                                 | 9.841.618,1<br>-9,27%  | 10.847.088,9<br>100% | 12.071.195,6<br>11,29% |
| Änderung der Restnutzungsdauer in TEUR              | -5 Jahre               | Ausgangswert         | +5 Jahre               |
| ARE                                                 | 3.098.570,9<br>-1,72%  | 3.152.693,2<br>100%  | 3.197.966,5<br>1,44%   |
| BIG                                                 | 10.648.662,1<br>-1,83% | 10.847.088,9<br>100% | 11.002.517,4<br>1,43%  |

Die Änderung des nachhaltigen Jahresrohertrages um jeweils +/-10 %, des Liegenschaftszinssatzes um jeweils +/-50 Basispunkte führt zu einer Schwankungsbreite des beizulegenden Zeitwertes der gehaltenen Immobilien von -9,51 % bis +11,29 %.

## 8.2 Selbstgenutzte Immobilien, sonstige Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte

Zum 31. Dezember 2021 waren keine Sachanlagen sowie immateriellen Vermögenswerte als Sicherheiten für Verbindlichkeiten verpfändet.

| Selbst genutzte Immobilien in TEUR   | 2021      | 2020      |
|--------------------------------------|-----------|-----------|
| Stand am 01.01.                      | 44.709,4  | 45.716,9  |
| Abschreibung                         | -1.007,5  | -1.007,5  |
| Stand am 31.12.                      | 43.701,9  | 44.709,4  |
| Anschaffungs- und Herstellungskosten | 47.266,1  | 47.266,1  |
| Kumulierte Abschreibung              | -3.564,2  | -2.556,7  |
| Stand am 31.12.                      | 43.701,9  | 44.709,4  |
| Sonstige Sachanlagen in TEUR         | 2021      | 2020      |
| Stand am 01.01.                      | 6.188,3   | 5.481,0   |
| Zugänge                              | 4.914,5   | 2.939,2   |
| Investitionszuschüsse                | -71,4     | 0,0       |
| Abgänge                              | -99,1     | -0,5      |
| Sonstige Umgliederungen              | 1.625,8   | 0,0       |
| Abschreibung                         | -2.425,2  | -2.231,5  |
| Stand am 31.12.                      | 10.132,9  | 6.188,3   |
| Anschaffungs- und Herstellungskosten | 25.383,1  | 19.445,0  |
| Kumulierte Abschreibung              | -15.250,2 | -13.256,7 |
| Stand am 31.12.                      | 10.132,9  | 6.188,3   |
| Immaterielle Vermögenswerte in TEUR  | 2021      | 2020      |
| Stand am 01.01.                      | 963,1     | 1.200,2   |
| Zugänge                              | 111,4     | 279,3     |
| Abgänge                              | -8,3      | -34,3     |
| Umbuchungen                          | 0,0       | 30,0      |
| Abschreibung                         | -339,8    | -512,1    |
| Stand am 31.12.                      | 726,5     | 963,1     |
| Anschaffungs- und Herstellungskosten | 7.043,2   | 7.777,5   |
| Kumulierte Abschreibung              | -6.316,7  | -6.814,4  |
| Stand am 31.12.                      | 726,5     | 963,1     |

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

| in TEUR                                                       | 2021             | 2020             |
|---------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Campus WU GmbH                                                | 393.635,7        | 406.504,7        |
| FoDo Holding GmbH & Co KG                                     | 10.426,6         | 7.905,9          |
| FJK 51 Projektentwicklungs GmbH & Co KG                       | 7.909,1          | 7.259,2          |
| Erdberger Lände 36-38 Projektentwicklung GmbH                 | 0,0              | 1.370,6          |
| Südstadt Immo Projektentwicklung GmbH & Co KG                 | 0,0              | 5.066,1          |
| Wien 3420 Aspern Development AG                               | 3.525,1          | 4.902,7          |
| SCHÖPF15A GmbH                                                | 250,7            | 253,4            |
| BIG Liegenschaften Strasshof Verwertung und Entwicklungs GmbH | 1.073,0          | 1.022,6          |
| ERD38 TU GmbH                                                 | 444,4            | 3.445,0          |
| Kirchner Kaserne Projektentwicklungs GmbH                     | 1.524,8          | 590,6            |
| Wohnbau Eschenpark 1 GmbH                                     | 3.376,1          | 1.677,3          |
| Perfekt A Wohnbau GmbH                                        | 2.177,7          | 0,0              |
| NOE Central St. Pölten Verwertungs GmbH                       | 126,2            | 390,2            |
| Nuss Errichtung GmbH                                          | 30,3             | 35,8             |
| SYMBIO B52 GmbH                                               | 209,5            | 221,0            |
| Engerthstraße 187 Errichtungsges.m.b.H.                       | 103,0            | 115,6            |
| SYMBIOTICITY GmbH                                             | 159,8            | 168,0            |
| Kaarstraße 21 GmbH                                            | 0,0              | 0,0              |
| Trillple Management GmbH                                      | 103,4            | 98,6             |
| SYMBIO I GmbH                                                 | 59,3             | 63,7             |
| FoDo Management GmbH                                          | 29,4             | 26,3             |
| WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H  | 522,6            | 535,6            |
| Südstadtzentrum Immo Projektentwicklung GmbH                  | 0,0              | 19,1             |
| OIC - Open Innovation Center GmbH                             | 17,5             | 17,5             |
| FJK 51 Projektentwicklungs GmbH                               | 4,1              | 5,9              |
| Schnirchgasse 9-9A GmbH & CoKG                                | 10.838,4         | 0,0              |
| Aspanggründe Beteiligungs GmbH                                | 25,8             | 21,0             |
| WSB BF fünf Projektentwicklungs GmbH & Co KG                  | 5.200,1          | 5.206,3          |
| WSB BF neun-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG            | 2.636,4          | 2.642,6          |
| WSB BF neun-Beta Projektentwicklungs GmbH & Co KG             | 2.909,1          | 2.916,9          |
| WSB BF elf-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG             | 3.020,6          | 3.026,9          |
| WSB BF zwei Projektentwicklungs GmbH & Co KG                  | 6.568,0          | 6.576,3          |
| Baubergerstrasse GmbH & Co. KG                                | 35.754,7         | 30.870,0         |
| Baubergerstrasse Verwaltung GmbH                              | 9,7              | 9,8              |
| Toscana Verpachtungs GmbH                                     | 16,8             | 0,0              |
| AMPEERS ENERGY GmbH                                           | 3.973,6          | 0,0              |
|                                                               | <b>496.661,5</b> | <b>492.965,3</b> |

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

| in TEUR                                      | 2021             | 2020             |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Eigentumsanteil                              | 51%              | 51%              |
| Langfristige Vermögenswerte                  | 489.400,0        | 494.200,0        |
| Kurzfristige Vermögenswerte                  | 7.032,9          | 5.836,2          |
| Langfristige Schulden                        | -9.545,8         | -8.196,4         |
| Passive latente Steuer                       | -27.289,0        | -25.641,4        |
| Kurzfristige Schulden                        | -890,1           | -987,5           |
| <b>Nettovermögen</b>                         | <b>458.708,1</b> | <b>465.210,9</b> |
| davon Anteil BIG (inkl. alinearer Zuschüsse) | 393.635,7        | 406.504,7        |
| davon Anteil WU                              | 65.072,4         | 58.706,2         |

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

| in TEUR                           | 2021    | 2020    |
|-----------------------------------|---------|---------|
| Liquide Mittel                    | 6.713,9 | 5.446,6 |
| Kurzfristige finanzielle Schulden | 0,0     | 0,0     |

Die Überleitung vom anteiligen Nettovermögen stellt sich wie folgt dar:

| in TEUR                                         | 2021             | 2020             |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Anteil am Nettovermögen am 01.01.</b>        | <b>406.504,7</b> | <b>419.503,5</b> |
| Gesamtergebnis, das dem Konzern zuzurechnen ist | 417,0            | 287,2            |
| Erhaltene Dividende                             | -3.733,5         | -3.733,5         |
| Abschichtung                                    | -9.552,6         | -9.552,6         |
| <b>Anteil am Nettovermögen am 31.12.</b>        | <b>393.635,7</b> | <b>406.504,7</b> |

| in TEUR               | 2021         | 2020         |
|-----------------------|--------------|--------------|
| Umsatzerlöse          | 11.573,9     | 11.693,1     |
| Periodenergebnis      | 817,7        | 563,1        |
| <b>Gesamtergebnis</b> | <b>817,7</b> | <b>563,1</b> |

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

| in TEUR               | 2021     | 2020     |
|-----------------------|----------|----------|
| Neubewertungsergebnis | -4.800,0 | -5.200,0 |
| Ertragsteuern         | -1.647,6 | -1.547,6 |

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

| in TEUR                                | 2021             | 2020             |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Stand am 01.01.</b>                 | <b>492.965,3</b> | <b>456.212,8</b> |
| Zugang                                 | 9.059,3          | 32.887,3         |
| Konsolidierungskreisänderung           | -5.458,4         | 20.406,4         |
| Direkte Anteilsverkäufe/Abschichtung   | -9.548,6         | -9.560,2         |
| Veränderungen Kapital durch Dividenden | -9.031,8         | -7.792,9         |
| Veränderung Kapital durch Zuzahlungen  | 0,0              | 1.249,0          |
| Anteil am Jahresergebnis               | 18.675,6         | -437,1           |
| <b>Stand am 31.12.</b>                 | <b>496.661,5</b> | <b>492.965,3</b> |

## 8.4 Sonstige Vermögenswerte

| in TEUR                                                 | 2021             | 2020             |
|---------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Wertpapiere                                             | 847,6            | 874,7            |
| Ausleihungen und sonstige langfristige Forderungen      | 30.873,3         | 44.510,5         |
| Forderungen aus Finanzierungsleasing                    | 74.545,2         | 74.253,4         |
| Langfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 17.583,0         | 26.523,6         |
|                                                         | <b>123.849,2</b> | <b>146.162,1</b> |

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

In den sonstigen Vermögenswerten sind TEUR 113,0 (Vorjahr: TEUR 558,5) an nicht finanziellen Vermögenswerten enthalten.

Die Ausleihungen betreffen gewährte Kredite an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen und an Dritte.

Von den kurz- und langfristigen Forderungen gegenüber nach der Equity Methode bilanzierten Unternehmen sind TEUR 18.137,0 (Vorjahr: TEUR 5.612,8) nachrangig.

Der Buchwert der ausgewiesenen Ausleihungen und Forderungen repräsentiert das maximale Kreditrisiko zum Bilanzstichtag.

Zum Stichtag des Geschäftsjahres 2021 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<br>in TEUR                         | 2021             | 2020             |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Stand am 01.01.</b>                                | <b>167.675,2</b> | <b>117.295,7</b> |
| Abgang/Zugang aus Änderung des Konsolidierungskreises | 0,0              | -13.112,9        |
| Umgliederung von IAS 40 zu IAS 2                      | -9.558,3         | 1.105,5          |
| Abwertung                                             | 0,0              | -178,1           |
| Bestandsveränderung                                   | 19.087,2         | 62.565,0         |
| <b>Stand am 31.12.</b>                                | <b>177.204,1</b> | <b>167.675,2</b> |

Für TEUR 149.101,7 (Vorjahr: TEUR 114.962,5) der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien wird eine Realisierung nach mehr als 12 Monaten erwartet.

Es wurden TEUR 2.481,3 (Vorjahr: TEUR 1.754,6) an Fremdkapitalkosten mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 2,56% (Vorjahr: 2,64%) bei zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien auf die Herstellungskosten aktiviert.

| Vorräte Mieterinvestitionen<br>in TEUR | 2021            | 2020            |
|----------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Stand am 01.01.</b>                 | <b>6.898,7</b>  | <b>45.399,4</b> |
| Bestandsveränderung                    | 5.685,6         | -38.500,7       |
| <b>Stand am 31.12.</b>                 | <b>12.584,3</b> | <b>6.898,7</b>  |

## 8.6 Forderungen und sonstige Vermögenswerte

| in TEUR                                               | 2021            | 2020            |
|-------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Forderungen aus Finanzierungsleasing                  | 3.167,8         | 2.922,0         |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen            | 17.495,1        | 28.180,5        |
| Vertragsvermögenswerte                                | 22.291,6        | 18.671,9        |
| Ausleihungen, Sonstige Forderungen und Vermögenswerte | 33.147,3        | 16.373,2        |
|                                                       | <b>76.101,8</b> | <b>66.147,7</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 20.774,9 (Vorjahr: TEUR 23.866,3) und beinhaltet sowohl den kurz- als auch langfristigen Anteil.

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                                  | 2021           | 2020           |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Stand am 01.01.</b>                   | <b>2.361,9</b> | <b>712,9</b>   |
| Zuführungen                              | 575,5          | 456,6          |
| Verbrauch                                | -28,5          | -36,3          |
| Auflösungen                              | -157,0         | -40,2          |
| Nettoneubewertung der Wertberichtigungen | -688,5         | 1.268,9        |
| <b>Stand am 31.12.</b>                   | <b>2.063,2</b> | <b>2.361,9</b> |

Die Aufwendungen für die vollständige Ausbuchung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betrugen im Geschäftsjahr 2021 TEUR 184,2 (Vorjahr: TEUR 122,8).

Die Einzelwertberichtigungen in Höhe von TEUR 996,6 (Vorjahr: TEUR 606,7) 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 13 % 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 2021 und 2020.

| Republik Österreich           | Bruttobuchwert<br>31.12.2021 | Ausfallwahrscheinlichkeit | Verlustquote | Wertberichtigung<br>31.12.2021 | Beeinträchtigte Bonität |
|-------------------------------|------------------------------|---------------------------|--------------|--------------------------------|-------------------------|
| in TEUR                       |                              |                           |              |                                |                         |
| Aktuell nicht fällig          | 139.811,5                    | 0%                        | 100%         | 0,00                           | Nein                    |
| 1–30 Tage überfällig          | 161,1                        | 0%                        | 100%         | 0,00                           | Nein                    |
| 31–60 Tage überfällig         | 101,3                        | 0%                        | 100%         | 0,00                           | Nein                    |
| 61–90 Tage überfällig         | 96,5                         | 0%                        | 100%         | 0,00                           | Nein                    |
| Über 90 Tage überfällig       | 0,0                          | 0%                        | 100%         | 0,00                           | Nein                    |
| Über 180 Tage überfällig      | 35,6                         | 0%                        | 100%         | 0,00                           | Nein                    |
| <b>Mietforderungen Dritte</b> |                              |                           |              |                                |                         |
| in TEUR                       |                              |                           |              |                                |                         |
| Aktuell nicht fällig          | 251,4                        | 3,7%                      | 100%         | 9,3                            | Nein                    |
| 1–30 Tage überfällig          | 166,8                        | 3,7%                      | 100%         | 6,2                            | Nein                    |
| 31–60 Tage überfällig         | 137,9                        | 3,7%                      | 100%         | 5,1                            | Nein                    |
| 61–90 Tage überfällig         | 136,6                        | 3,7%                      | 100%         | 5,1                            | Nein                    |
| Über 90 Tage überfällig       | 323,7                        | 3,7%                      | 100%         | 12,0                           | Nein                    |
| Über 180 Tage überfällig      | 970,0                        | 100,0%                    | 100%         | 970,0                          | Nein                    |

| <b>Verkaufsforderungen Dritte</b> | <b>Brutto-<br/>buchwert<br/>31.12.2021</b> | <b>Ausfallwahr-<br/>scheinlichkeit</b> | <b>Verlustquote</b> | <b>Wert-<br/>berichtigung<br/>31.12.2021</b> | <b>Beeinträch-<br/>tigte Bonität</b> |
|-----------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>in TEUR</b>                    |                                            |                                        |                     |                                              |                                      |
| Aktuell nicht fällig              | 22.147,4                                   | 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                                 |

| <b>Sonstige Forderungen Dritte</b> | <b>Brutto-<br/>buchwert<br/>31.12.2021</b> | <b>Ausfallwahr-<br/>scheinlichkeit</b> | <b>Verlustquote</b> | <b>Wert-<br/>berichtigung<br/>31.12.2021</b> | <b>Beeinträch-<br/>tigte Bonität</b> |
|------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>in TEUR</b>                     |                                            |                                        |                     |                                              |                                      |
| Aktuell nicht fällig               | 1.268,7                                    | 3,7%                                   | 100%                | 46,9                                         | Nein                                 |
| 1–30 Tage überfällig               | 0,0                                        | 3,7%                                   | 100%                | 0,0                                          | Nein                                 |
| 31–60 Tage überfällig              | 0,0                                        | 3,7%                                   | 100%                | 0,0                                          | Nein                                 |
| 61–90 Tage überfällig              | 0,0                                        | 3,7%                                   | 100%                | 0,0                                          | Nein                                 |
| Über 90 Tage überfällig            | 0,0                                        | 3,7%                                   | 100%                | 0,0                                          | Nein                                 |

| <b>Republik Österreich</b> | <b>Brutto-<br/>buchwert<br/>31.12.2020</b> | <b>Ausfallwahr-<br/>scheinlichkeit</b> | <b>Verlustquote</b> | <b>Wert-<br/>berichtigung<br/>31.12.2020</b> | <b>Beeinträch-<br/>tigte Bonität</b> |
|----------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>in TEUR</b>             |                                            |                                        |                     |                                              |                                      |
| 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                                 |

| <b>Mietforderungen Dritte</b> | <b>Brutto-<br/>buchwert<br/>31.12.2020</b> | <b>Ausfallwahr-<br/>scheinlichkeit</b> | <b>Verlustquote</b> | <b>Wert-<br/>berichtigung<br/>31.12.2020</b> | <b>Beeinträch-<br/>tigte Bonität</b> |
|-------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>in TEUR</b>                |                                            |                                        |                     |                                              |                                      |
| 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                                 |

| <b>Verkaufsforderungen Dritte</b> | <b>Brutto-<br/>buchwert<br/>31.12.2020</b> | <b>Ausfallwahr-<br/>scheinlichkeit</b> | <b>Verlustquote</b> | <b>Wert-<br/>berichtigung<br/>31.12.2020</b> | <b>Beeinträch-<br/>tigte Bonität</b> |
|-----------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>in TEUR</b>                    |                                            |                                        |                     |                                              |                                      |
| 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                                 |

| <b>Sonstige Forderungen Dritte</b> | <b>Brutto-<br/>buchwert<br/>31.12.2020</b> | <b>Ausfallwahr-<br/>scheinlichkeit</b> | <b>Verlustquote</b> | <b>Wert-<br/>berichtigung<br/>31.12.2020</b> | <b>Beeinträch-<br/>tigte Bonität</b> |
|------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>in TEUR</b>                     |                                            |                                        |                     |                                              |                                      |
| 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                                 |

## 8.7 Liquide Mittel

| in TEUR                       | 2021            | 2020            |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|
| Guthaben bei Kreditinstituten | 68.204,8        | 74.203,9        |
| Kassenbestand                 | 6,5             | 5,5             |
|                               | <b>68.211,2</b> | <b>74.209,4</b> |

Im Guthaben bei Kreditinstituten sind Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 4,2 (Vorjahr: TEUR 5,5) 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 2021 EUR 21,4 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 das Geschäftsjahr 2020 für den Zeitraum 1. Juni 2020 bis 31. Dezember 2020.

| Kolingasse 14-16<br>Liegenschaftsverwaltung GmbH<br>in TEUR                                   | 2021            | 2020            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Prozentsatz nicht beherrschende Anteile</b>                                                | <b>45%</b>      | <b>45%</b>      |
| Langfristige Vermögenswerte                                                                   | 95.223,0        | 95.223,0        |
| Kurzfristige Vermögenswerte                                                                   | 1.166,5         | 1.480,4         |
| Langfristige Schulden                                                                         | -76.304,0       | -73.469,9       |
| Kurzfristige Schulden                                                                         | -1.816,8        | -6.079,1        |
| <b>Nettovermögen</b>                                                                          | <b>18.268,7</b> | <b>17.154,4</b> |
| Nettovermögen der nicht beherrschenden Anteile                                                | 8.220,9         | 7.719,5         |
| Umsatzerlöse                                                                                  | 4.571,3         | 2.626,4         |
| Gewinn                                                                                        | 1.114,3         | 6.770,7         |
| Sonstiges Ergebnis                                                                            | 0,0             | 0,0             |
| <b>Gesamtergebnis</b>                                                                         | <b>1.114,3</b>  | <b>6.770,7</b>  |
| Nicht beherrschenden Anteilen zugeordneter Gewinn                                             | 501,4           | 3.046,8         |
| Nicht beherrschenden Anteilen zugeordnetes sonstiges Ergebnis                                 | 0,0             | 0,0             |
| Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit                                                      | -2.051,5        | 2.696,1         |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit                                                        | -366,0          | 3.559,6         |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (Dividenden an nicht beherrschende Anteile: TEUR 0,0) | 1.403,1         | -4.943,5        |
| <b>Nettoerhöhung (Nettoabnahme) der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>          | <b>-1.014,5</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 54,9 % 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                         | 2021            | 2020            |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|
| Abfertigungsverpflichtungen     | 7.934,9         | 7.820,1         |
| Pensionszahlungsverpflichtungen | 957,1           | 1.027,6         |
| Jubiläumsgeldverpflichtungen    | 4.481,0         | 4.693,1         |
|                                 | <b>13.373,0</b> | <b>13.540,8</b> |

Noch nicht konsumierte Urlaube per 31. Dezember 2021 in Höhe von TEUR 5.961,4 (Vorjahr: TEUR 5.263,9) 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 0,93 % (Vorjahr: 0,72 %), künftig erwarteter Bezugserhöhungen von 3,25 % (Vorjahr: 3,0 %) und eines Pensionsalters von 62,0 Jahren bei Frauen und Männern. Die Fluktuationsrate ist altersabhängig gestaffelt und beträgt zwischen 1,0 % und 7,5 % (Vorjahr: 0,0 % 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                                                  | 2021           | 2020           |
|----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Barwert der Abfertigungsverpflichtungen am 01.01.</b> | <b>7.820,1</b> | <b>7.741,0</b> |
| Zinsaufwand                                              | 54,2           | 62,4           |
| Dienstzeitaufwand                                        | 215,1          | 234,0          |
| Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste              | 41,2           | 151,0          |
| Abfertigungszahlungen                                    | -195,7         | -368,3         |
| <b>Barwert der Abfertigungsverpflichtungen am 31.12.</b> | <b>7.934,9</b> | <b>7.820,1</b> |

Am 31. Dezember 2021 lag die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Verpflichtung bei 9,3 Jahren (Vorjahr: 10,0 Jahre).

Die erwarteten künftigen Auszahlungen aus dem Plan für das Geschäftsjahr 2022 betragen TEUR 107,4 (Vorjahr: TEUR 119,8).

### Rückstellungen für Pensionen

Die Rückstellungen für Pensionen werden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren auf Basis eines Zinssatzes von 0,93 % (Vorjahr: 0,72 %) unter Zugrundelegung der Berechnungstabellen AVÖ 2018-P 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                                              | 2021           | 2020           |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Barwert der Pensionsverpflichtungen am 01.01.</b> | <b>1.027,6</b> | <b>1.063,3</b> |
| Zinsaufwand                                          | 7,2            | 8,8            |
| Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste          | -10,4          | 22,6           |
| Pensionszahlungen                                    | -67,2          | -67,0          |
| <b>Barwert der Pensionsverpflichtungen am 31.12.</b> | <b>957,1</b>   | <b>1.027,6</b> |

Am 31. Dezember 2021 lag die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Verpflichtung bei 8,6 Jahren (Vorjahr: 9,1 Jahre).

Die erwarteten künftigen Auszahlungen aus dem Plan für das Geschäftsjahr 2022 betragen TEUR 67,9 (Vorjahr: TEUR 67,3).

## 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 0,93 % (Vorjahr: 0,72 %), künftig erwarteter Bezugserhöhungen von 3,25 % (Vorjahr: 3,0 %) und eines Pensionsalters von 62,0 Jahren bei Frauen und Männern. Die Fluktuationsrate ist vorrangig altersabhängig gestaffelt und beträgt zwischen 1,0 % und 7,5 % (Vorjahr: 0,0 % bis 5,0 %).

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

| in TEUR                                                   | 2021           | 2020           |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Barwert der Jubiläumsgeldverpflichtungen am 01.01.</b> | <b>4.693,1</b> | <b>4.645,9</b> |
| Zinsaufwand                                               | 31,0           | 36,3           |
| Dienstzeitaufwand                                         | 316,5          | 296,4          |
| Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste               | -56,3          | 36,7           |
| Jubiläumsgeldzahlungen                                    | -503,2         | -322,1         |
| <b>Barwert der Jubiläumsgeldverpflichtungen am 31.12.</b> | <b>4.481,0</b> | <b>4.693,1</b> |

## Sensitivitätsanalyse

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

| Rückstellungen für Abfertigungen                            | 2021     |                | 2020     |                |
|-------------------------------------------------------------|----------|----------------|----------|----------------|
|                                                             | Erhöhung | Minde-<br>rung | Erhöhung | Minde-<br>rung |
| in TEUR                                                     |          |                |          |                |
| Abzinsungssatz (1 % Veränderung)                            | -723     | 831            | -758     | 878            |
| Zukünftige Lohn- oder Gehaltssteigerungen (1 % Veränderung) | 777      | -732           | 825      | -766           |

| Rückstellungen für Pensionen                    | 2021     |                | 2020     |                |
|-------------------------------------------------|----------|----------------|----------|----------------|
|                                                 | Erhöhung | Minde-<br>rung | Erhöhung | Minde-<br>rung |
| in TEUR                                         |          |                |          |                |
| Abzinsungssatz (1 % Veränderung)                | -76      | 87             | -86      | 100            |
| Zukünftige Pensionserhöhungen (1 % Veränderung) | 80       | -80            | 95       | -90            |

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

## Personalrückstellungen (kurzfristig)

| in TEUR                          | Buchwert<br>01.01.2021 | Verwendung      | Auflösung     | Dotierung      | Buchwert<br>31.12.2021 |
|----------------------------------|------------------------|-----------------|---------------|----------------|------------------------|
| Nicht konsumierte Urlaube        | 5.263,9                | -7,0            | 0,0           | 704,6          | 5.961,4                |
| Prämien                          | 3.529,7                | -3.192,5        | -336,9        | 3.998,7        | 3.999,0                |
| Gutstunden                       | 378,9                  | -12,3           | 0,0           | 200,5          | 567,1                  |
| Sozialfonds                      | 30,0                   | -10,0           | 0,0           | 0,0            | 20,0                   |
| Rückstellung für Sonderzahlungen | 83,6                   | -306,4          | 0,0           | 222,8          | 0,0                    |
|                                  | <b>9.286,1</b>         | <b>-3.528,2</b> | <b>-336,9</b> | <b>5.126,6</b> | <b>10.547,6</b>        |

## 8.10 Sonstige Rückstellungen

| in TEUR                      | Buchwert<br>31.12.2020 | Erstkonso-<br>lidierung | Verwen-<br>dung   | Auflösung<br>erfolgs-<br>wirksam | Auflösung<br>erfolgs-<br>neutral | Dotierung        | Buchwert<br>31.12.2021 | Davon            |                 |
|------------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------|----------------------------------|----------------------------------|------------------|------------------------|------------------|-----------------|
|                              |                        |                         |                   |                                  |                                  |                  |                        | kurzfristig      | langfristig     |
| Ausstehende Rechnungen       | 220.053,5              | 189,8                   | -158.864,1        | -4.524,9                         | -17.119,4                        | 188.466,8        | 228.201,8              | 219.877,8        | 8.324,0         |
| Drohverluste                 | 44.845,0               | 0,0                     | -177,4            | -4.579,2                         | 0,0                              | 15.211,7         | 55.300,2               | 0,0              | 55.300,2        |
| Bilanz- und Prüfungskosten   | 228,6                  | 0,0                     | -228,2            | -3,7                             | 0,0                              | 228,7            | 225,4                  | 225,4            | 0,0             |
| Rechts- und Beratungsaufwand | 468,1                  | 0,0                     | -160,0            | -169,7                           | -2,5                             | 358,5            | 494,4                  | 494,4            | 0,0             |
| Mietgutschriften             | 8.031,0                | 0,0                     | -5.330,1          | -917,4                           | 0,0                              | 1.882,2          | 3.665,7                | 3.665,7          | 0,0             |
| Dekontaminierung             | 159,4                  | 0,0                     | 130,6             | 0,0                              | 0,0                              | 0,0              | 290,0                  | 290,0            | 0,0             |
| Aufschließungskosten         | 1.690,3                | 0,0                     | -150,4            | 0,0                              | 0,0                              | 0,0              | 1.539,9                | 1.539,9          | 0,0             |
| Sonstige                     | 2.235,9                | 67,3                    | -1.560,3          | -484,7                           | 0,0                              | 1.648,5          | 1.906,7                | 1.906,7          | 0,0             |
|                              | <b>277.711,9</b>       | <b>257,1</b>            | <b>-166.339,9</b> | <b>-10.679,6</b>                 | <b>-17.121,9</b>                 | <b>207.796,5</b> | <b>291.624,0</b>       | <b>227.999,9</b> | <b>63.624,2</b> |

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

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

## 8.12 Finanzverbindlichkeiten

| <b>31.12.2021</b>                                 |                   |                                   |                     |                       |
|---------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------|---------------------|-----------------------|
| <b>in TEUR</b>                                    | <b>Bis 1 Jahr</b> | <b>Laufzeit<br/>1 bis 5 Jahre</b> | <b>Über 5 Jahre</b> | <b>Summe Buchwert</b> |
| Anleihen                                          | 53.689,2          | 128.980,2                         | 1.262.016,7         | 1.444.686,1           |
| Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten            | 18.240,0          | 202.123,4                         | 1.059.359,3         | 1.279.722,7           |
| Bankverbindlichkeiten und ähnliche Finanzierungen | 466.059,5         | 311.249,1                         | 656.986,5           | 1.434.295,1           |
| Leasingverbindlichkeiten                          | 6.842,3           | 21.206,2                          | 313.825,7           | 341.874,2             |
|                                                   | <b>544.831,0</b>  | <b>663.558,9</b>                  | <b>3.292.188,2</b>  | <b>4.500.578,1</b>    |

  

| <b>31.12.2020</b>                                 |                   |                                   |                     |                       |
|---------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------|---------------------|-----------------------|
| <b>in TEUR</b>                                    | <b>Bis 1 Jahr</b> | <b>Laufzeit<br/>1 bis 5 Jahre</b> | <b>Über 5 Jahre</b> | <b>Summe Buchwert</b> |
| 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>    |

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:

| <b>Währung</b> | <b>Nominale<br/>in TEUR</b> | <b>Laufzeit</b>  | <b>Nominal-<br/>zinssatz</b> | <b>Effektiv-<br/>zinssatz</b> |
|----------------|-----------------------------|------------------|------------------------------|-------------------------------|
| 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            | 200.000                     | 2020/21-<br>2051 | 0,75%                        | 0,52%*                        |
| EUR            | 100.000                     | 2021-2030        | 0,00%                        | -0,17%                        |
| EUR            | 100.000                     | 2021-2025        | 0,00%                        | -0,55%                        |
| EUR            | 100.000                     | 2021-2040        | 0,00%                        | 0,44%                         |
| EUR            | 100.000                     | 2021-2036        | 0,25%                        | 0,36%                         |
|                | <b>1.200.000</b>            |                  |                              |                               |

\* durchschnittliche Effektivverzinsung

## 8.11 Rückstellungen für tatsächliche Ertragsteuern

Die Rückstellungen für tatsächliche Ertragsteuern in Höhe von TEUR 5.366,8 (Vorjahr: TEUR 8.796,2) betrifft mit TEUR 5.366,5 (Vorjahr: TEUR 8.780,3) die Ertragsteuern des laufenden Berichtsjahres.

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

| <b>Währung</b> | <b>Nominale<br/>in TEUR</b> | <b>Laufzeit</b> | <b>Nominal-<br/>zinssatz</b> | <b>Effektiv-<br/>zinssatz</b> |
|----------------|-----------------------------|-----------------|------------------------------|-------------------------------|
| EUR            | 46.000                      | 2021-2022       | 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 2021 sowie im Vorjahr wurden keine Anleihen emittiert.

Im Rahmen der Portfoliofinanzierung hat die BIG im Geschäftsjahr 2021 auslaufende Anleihen über JPY 6 Mrd. (Fixzinssatz 1,89 %) zurückgezahlt. Aufgrund der Absicherung ergab sich dadurch keine Ergebnisauswirkung.

Weiters wurde ein variabel verzinsten Kredit mit einem Nominal von TEUR 5.128 im Geschäftsjahr 2021 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.

**2021****Anleihen (kein Hedge Accounting)**

| Nominale<br>in TEUR | Wäh-<br>rung |  | LZ-Beginn  | LZ-Ende    | Zinssatz | Buchwert<br>in TEUR | Zeitwert<br>in TEUR | Zins- und Tilgungszahlungen |           |           |           |
|---------------------|--------------|--|------------|------------|----------|---------------------|---------------------|-----------------------------|-----------|-----------|-----------|
|                     |              |  |            |            |          |                     |                     | < 12<br>Monate              | < 2 Jahre | < 5 Jahre | > 5 Jahre |
| 50.000              | EUR          |  | 01.04.2010 | 01.04.2030 | 4,33     | 49.946              | 66.153              | 2.165                       | 2.165     | 6.495     | 58.660    |
| 50.000              | EUR          |  | 14.12.2011 | 14.12.2026 | 4,11     | 50.000              | 59.561              | 2.055                       | 2.055     | 56.165    | 0         |
| 21.000              | EUR          |  | 03.06.2011 | 03.06.2031 | 4,45     | 20.942              | 28.556              | 935                         | 935       | 2.804     | 25.673    |
| 9.000               | EUR          |  | 25.05.2011 | 25.05.2026 | 4,35     | 8.990               | 10.804              | 392                         | 392       | 10.175    | 0         |
| 150.000             | EUR          |  | 27.10.2011 | 27.10.2031 | 4,00     | 149.705             | 175.794             | 6.000                       | 6.000     | 18.000    | 180.000   |
| 50.000              | EUR          |  | 26.01.2012 | 26.01.2032 | 4,07     | 49.898              | 67.550              | 2.035                       | 2.035     | 6.105     | 62.210    |
| 20.000              | EUR          |  | 18.05.2011 | 18.05.2026 | 4,55     | 19.991              | 24.206              | 909                         | 909       | 22.727    | 0         |
| 150.000             | EUR          |  | 18.01.2012 | 18.01.2027 | 4,05     | 149.832             | 184.333             | 6.075                       | 6.075     | 18.225    | 156.075   |
| 100.000             | EUR          |  | 19.01.2012 | 19.01.2032 | 4,07     | 99.797              | 135.126             | 4.070                       | 4.070     | 12.210    | 124.420   |
| 200.000             | EUR          |  | 05.09.2012 | 05.09.2042 | 3,89     | 199.448             | 304.237             | 7.780                       | 7.780     | 23.340    | 324.480   |
| 250.000             | EUR          |  | 06.05.2016 | 06.05.2036 | 1,71     | 249.282             | 278.155             | 4.263                       | 4.263     | 12.788    | 292.625   |
| 100.000             | EUR          |  | 03.07.2017 | 13.01.2033 | 1,46     | 99.716              | 113.514             | 1.461                       | 1.461     | 4.383     | 110.227   |

**2021****Anleihen (Hedge Accounting)**

| Nominale<br>in TEUR | Wäh-<br>rung | Ab-<br>sicherung* | LZ-Beginn  | LZ-Ende    | Zinssatz<br>nach<br>Sicherung | Buchwert<br>in TEUR | Zeitwert<br>in TEUR | Zins- und Tilgungszahlungen |           |           |           |
|---------------------|--------------|-------------------|------------|------------|-------------------------------|---------------------|---------------------|-----------------------------|-----------|-----------|-----------|
|                     |              |                   |            |            |                               |                     |                     | < 12<br>Monate              | < 2 Jahre | < 5 Jahre | > 5 Jahre |
| 48.398              | CHF          | CFH/FVH           | 23.05.2007 | 23.05.2033 | 4,57                          | 48.377              | 65.344              | 1.527                       | 1.527     | 4.581     | 59.087    |
| 145.194             | CHF          | CFH/FVH           | 01.09.2006 | 01.09.2031 | 4,48                          | 145.073             | 187.003             | 4.552                       | 4.552     | 13.656    | 167.953   |
| 50.000              | EUR          | CFH/FVH           | 10.02.2010 | 10.02.2025 | 4,38                          | 49.999              | 49.567              | 38                          | 38        | 50.047    | 0         |
| 53.689              | JPY          | CFH/FVH           | 15.03.2007 | 16.03.2022 | 4,35                          | 53.689              | 54.784              | 54.798                      | 0         | 0         | 0         |

**2021****Kredite (kein Hedge Accounting)**

| Nominale<br>in TEUR | Wäh-<br>rung |  | LZ-Beginn | LZ-Ende | Zinssatz | Buchwert<br>in TEUR | Zeitwert<br>in TEUR | Zins- und Tilgungszahlungen |           |           |           |
|---------------------|--------------|--|-----------|---------|----------|---------------------|---------------------|-----------------------------|-----------|-----------|-----------|
|                     |              |  |           |         |          |                     |                     | < 12<br>Monate              | < 2 Jahre | < 5 Jahre | > 5 Jahre |
| 2.112.961           | EUR          |  | 2001      | 2051    | var/fix  | 2.172.126           | 2.362.804           | 81.971                      | 178.516   | 420.165   | 1.771.909 |

**2021****Kredite (Hedge Accounting)**

| Nominale<br>in TEUR | Wäh-<br>rung | Ab-<br>sicherung* | LZ-Beginn | LZ-Ende | Zinssatz<br>nach<br>Sicherung | Buchwert<br>in TEUR | Zeitwert<br>in TEUR | Zins- und Tilgungszahlungen |           |           |           |
|---------------------|--------------|-------------------|-----------|---------|-------------------------------|---------------------|---------------------|-----------------------------|-----------|-----------|-----------|
|                     |              |                   |           |         |                               |                     |                     | < 12<br>Monate              | < 2 Jahre | < 5 Jahre | > 5 Jahre |
| 63.939              | EUR          | CFH               | 2011      | 2038    | fix                           | 63.635              | 68.683              | 2.823                       | 2.925     | 9.480     | 51.420    |

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



**2020****Anleihen (kein Hedge Accounting)**

| Nominale<br>in TEUR | Wäh-<br>rung |            |            |          |  | Buchwert<br>in TEUR | Zeitwert<br>in TEUR | Zins- und Tilgungszahlungen |           |           |           |
|---------------------|--------------|------------|------------|----------|--|---------------------|---------------------|-----------------------------|-----------|-----------|-----------|
|                     |              | LZ-Beginn  | LZ-Ende    | Zinssatz |  |                     |                     | < 12<br>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<br>in TEUR | Wäh-<br>rung | Ab-<br>sicherung* |            |            |                               |  | Buchwert<br>in TEUR | Zeitwert<br>in TEUR | Zins- und Tilgungszahlungen |           |           |           |
|---------------------|--------------|-------------------|------------|------------|-------------------------------|--|---------------------|---------------------|-----------------------------|-----------|-----------|-----------|
|                     |              |                   | LZ-Beginn  | LZ-Ende    | Zinssatz<br>nach<br>Sicherung |  |                     |                     | < 12<br>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<br>in TEUR | Wäh-<br>rung |           |         |          |  | Buchwert<br>in TEUR | Zeitwert<br>in TEUR | Zins- und Tilgungszahlungen |           |           |           |
|---------------------|--------------|-----------|---------|----------|--|---------------------|---------------------|-----------------------------|-----------|-----------|-----------|
|                     |              | LZ-Beginn | LZ-Ende | Zinssatz |  |                     |                     | < 12<br>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<br>in TEUR | Wäh-<br>rung | Ab-<br>sicherung* |           |         |                               |  | Buchwert<br>in TEUR | Zeitwert<br>in TEUR | Zins- und Tilgungszahlungen |           |           |           |
|---------------------|--------------|-------------------|-----------|---------|-------------------------------|--|---------------------|---------------------|-----------------------------|-----------|-----------|-----------|
|                     |              |                   | LZ-Beginn | LZ-Ende | Zinssatz<br>nach<br>Sicherung |  |                     |                     | < 12<br>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

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 2021 und 2020 wie folgt dar:

| in TEUR                                                                                        | Anhangsange | Verbindlichkeiten  |                                         |                          |                  | Eigenkapital     |                    |                    |                             | Gesamt              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------|-----------------------------------------|--------------------------|------------------|------------------|--------------------|--------------------|-----------------------------|---------------------|
|                                                                                                |             | Anleihen           | Bankkredite und ähnliche Finanzierungen | Leasingverbindlichkeiten | Derivate         | Nennkapital      | Sonstige Rücklagen | Gewinnrücklage     | nicht beherrschende Anteile |                     |
| <b>Bilanz am 01.01.2021</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> |
| Veränderung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten                                         |             |                    |                                         |                          |                  |                  |                    |                    |                             |                     |
| Rückzahlung von Anleihen                                                                       | 8.12        | -47.255,3          |                                         |                          |                  |                  |                    |                    |                             | -47.255,3           |
| Auszahlung Derivat (Hedge)                                                                     |             |                    |                                         |                          | 4.912,3          |                  |                    |                    |                             | 4.912,3             |
| Rückzahlung von Bankverbindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen                             | 8.12        |                    | -4.741.784,8                            |                          |                  |                  |                    |                    |                             | -4.741.784,8        |
| Aufnahme von Bankverbindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen                                | 8.12        |                    | 4.945.860,0                             |                          |                  |                  |                    |                    |                             | 4.945.860,0         |
| Rückzahlung von Leasingverbindlichkeiten                                                       | 9.1         |                    |                                         | -5.706,7                 |                  |                  |                    |                    |                             | -5.706,7            |
| Gezahlte Dividende                                                                             | 8.8         |                    |                                         |                          |                  |                  |                    | -230.000,0         |                             | -230.000,0          |
| Auszahlungen für Nachbesserung                                                                 | 8.8         |                    |                                         |                          |                  |                  |                    | -6.034,4           |                             | -6.034,4            |
| <b>Gesamtveränderung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten</b>                            |             | <b>-47.255,3</b>   | <b>204.075,2</b>                        | <b>-5.706,7</b>          | <b>4.912,3</b>   | <b>0,0</b>       | <b>0,0</b>         | <b>-236.034,4</b>  | <b>0,0</b>                  | <b>-80.008,8</b>    |
| Veränderungen aufgrund der Übernahme oder dem Verlust der Beherrschung über Tochterunternehmen |             |                    | 34.549,3                                |                          |                  |                  |                    | 0,0                | 0,0                         | 34.549,3            |
| Auswirkung von Wechselkursänderungen                                                           |             | 6.603,9            |                                         |                          |                  |                  |                    |                    |                             | 6.603,9             |
| Veränderung beizulegender Zeitwerte                                                            |             |                    |                                         |                          | -2.887,2         |                  |                    |                    |                             | -2.887,2            |
| Summe sonstige Veränderungen bezogen auf Eigenkapital                                          |             |                    |                                         |                          | -15.390,2        |                  | 11.519,5           | 910.815,6          | 501,4                       | 907.446,4           |
| Unbare Veränderungen in der Gewinnrücklage                                                     |             |                    |                                         |                          |                  |                  |                    | -1.210,8           |                             | -1.210,8            |
| Sonstige unbare Veränderungen                                                                  |             | 227,3              | 622,8                                   | 17.347,9                 |                  |                  |                    |                    |                             | 18.198,0            |
| <b>Bilanz am 31.12.2021</b>                                                                    |             | <b>1.444.686,1</b> | <b>2.714.017,8</b>                      | <b>341.874,2</b>         | <b>-54.241,5</b> | <b>226.000,0</b> | <b>-6.315,0</b>    | <b>8.542.128,7</b> | <b>8.220,9</b>              | <b>13.216.371,2</b> |
| Zinsaufwendungen                                                                               |             | 40.485,8           | 40.215,3                                | 4.767,3                  | 5.495,0          |                  |                    |                    |                             | 90.963,4            |
| Gezahlte Zinsen                                                                                |             | -41.001,4          | -40.330,4                               | -1.978,4                 | -5.595,8         |                  |                    |                    |                             | -88.906,0           |

| in TEUR                                                                                        | Anhangsangebe | Verbindlichkeiten  |                                         |                          |                  | Eigenkapital     |                    |                    |                             | Gesamt              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------|-----------------------------------------|--------------------------|------------------|------------------|--------------------|--------------------|-----------------------------|---------------------|
|                                                                                                |               | Anleihen           | Bankkredite und ähnliche Finanzierungen | Leasingverbindlichkeiten | Derivate         | Nennkapital      | Sonstige Rücklagen | Gewinnrücklage     | nicht beherrschende Anteile |                     |
| <b>Bilanz am 01.01.2020</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> |
| 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 Bankverbindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen                             | 8.12          |                    | -3.137.292,5                            |                          |                  |                  |                    |                    |                             | -3.137.292,5        |
| Aufnahme von Bankverbindlichkeiten 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> |
| Zinsaufwendungen                                                                               |               | 41.811,0           | 38.775,8                                | 4.984,5                  | 6.374,9          |                  |                    |                    |                             | 91.946,2            |
| Gezahlte Zinsen                                                                                |               | -40.963,0          | -37.354,4                               | -2.437,7                 | -6.283,3         |                  |                    |                    |                             | -87.038,4           |

## 8.13 Ertragsteuern

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

| in TEUR                             | 2021              | 2020              |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Körperschaftsteuer (aktuelles Jahr) | -105.681,0        | -106.411,4        |
| Körperschaftsteuer (Vorjahre)       | 310,3             | -14,7             |
| Veränderung der latenten Steuern    | -194.622,8        | -137.163,7        |
|                                     | <b>-299.993,6</b> | <b>-243.589,8</b> |

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

| in TEUR                                     | 2021              | 2020              |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ergebnis vor Steuern                        | 1.211.310,6       | 1.002.653,2       |
| Erwartete Steuerbelastung (25%)             | -302.827,7        | -250.663,3        |
| Überleitungseffekte aus at Equity           | 1.087,6           | 528,2             |
| Verlustanteil WU                            | 1.031,3           | 1.019,9           |
| Steuerertrag/-aufwand Vorjahre              | 310,3             | -14,7             |
| Nachbesserungsaufwand                       | 1.046,9           | 1.820,4           |
| Konsolidierungseffekte                      | -403,9            | 3.409,9           |
| Nicht angesetzte/verwertete Verlustvorträge | -461,8            | -209,7            |
| Sonstige                                    | 223,7             | 519,5             |
| <b>Effektive Steuerbelastung</b>            | <b>-299.993,6</b> | <b>-243.589,8</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              |                    |
|-------------------------------------------------|-----------------------|-------------------|------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                                                 | 31.12.2021            | 31.12.2020        | 31.12.2021             | 31.12.2020         | 31.12.2021         | 31.12.2020         |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien      | 0,0                   | 0,0               | 1.871.913,1            | 1.676.065,7        | 1.871.913,1        | 1.676.065,7        |
| Vorräte                                         | -1.714,4              | -1.714,4          | 0,0                    | 0,0                | -1.714,4           | -1.714,4           |
| Finanzvermögen                                  | -55,9                 | -45,2             | 40.365,8               | 35.773,5           | 40.309,9           | 35.728,3           |
| Forderungen und sonstige Vermögenswerte         | -267,0                | -438,7            | 21.417,8               | 21.674,3           | 21.150,9           | 21.235,6           |
| Zeitwertbewertung Derivate                      | -6.448,5              | -8.713,5          | 20.008,8               | 18.932,6           | 13.560,4           | 10.219,1           |
| Personalrückstellung                            | -1.628,9              | -1.696,8          | 0,0                    | 0,0                | -1.628,9           | -1.696,8           |
| Sonstige Rückstellungen                         | -3.837,3              | -3.125,9          | 140.923,0              | 141.976,8          | 137.085,8          | 138.850,9          |
| Langfristige Verbindlichkeiten                  | -123.099,1            | -119.037,6        | 18.498,2               | 17.962,2           | -104.600,8         | -101.075,3         |
| <b>Aktive / Passive latente Steuer (brutto)</b> | <b>-137.050,9</b>     | <b>-134.771,9</b> | <b>2.113.126,8</b>     | <b>1.912.385,1</b> | <b>1.976.075,9</b> | <b>1.777.613,2</b> |
| <b>Passive latente Steuer (netto)</b>           |                       |                   |                        |                    | <b>1.976.075,9</b> | <b>1.777.613,2</b> |

Am 31. Dezember 2021 bestanden im Wesentlichen temporäre Differenzen in Höhe von EUR 1.153,7 Mio. im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen. Daraus ergibt sich eine latente Steuerschuld in Höhe von EUR 288,4 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                                    | 2021               | 2020               |
|--------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Latente Steuern am 31.12. Vorjahr</b>   | <b>1.777.613,2</b> | <b>1.641.202,1</b> |
| Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung | 3.839,8            | -752,6             |
| Erfolgswirksam erfasste Veränderung        | 194.622,8          | 137.163,7          |
| <b>Latente Steuern am 31.12.</b>           | <b>1.976.075,9</b> | <b>1.777.613,2</b> |

In Summe wurden folgende latente Steuern im sonstigen Ergebnis erfasst:

| in TEUR                                                  | 2021           | 2020          |
|----------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Neubewertung IAS 19                                      | -7,7           | -43,4         |
| Marktbewertung von Cashflow Hedges                       | 3.847,5        | -709,2        |
| <b>Veränderung latente Steuern im sonstigen Ergebnis</b> | <b>3.839,8</b> | <b>-752,6</b> |

## 8.14 Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

| 31.12.2021                                       | Bis 1 Jahr       | 1 bis 5 Jahre   | Länger als 5 Jahre | Summe            |
|--------------------------------------------------|------------------|-----------------|--------------------|------------------|
| <b>in TEUR</b>                                   |                  |                 |                    |                  |
| <b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>            |                  |                 |                    |                  |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen |                  | 3.546,2         |                    | 3.546,2          |
| Summe sonstige Verbindlichkeiten und PRA         |                  | 12.377,7        |                    | 12.377,7         |
| <b>Summe langfristige Verbindlichkeiten</b>      |                  | <b>15.924,0</b> |                    | <b>15.924,0</b>  |
| <b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>            |                  |                 |                    |                  |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 194.490,9        |                 |                    | 194.490,9        |
| Summe sonstige Verbindlichkeiten und PRA         | 170.478,0        |                 |                    | 170.478,0        |
| <b>Summe kurzfristige Verbindlichkeiten</b>      | <b>364.968,9</b> |                 |                    | <b>364.968,9</b> |

| <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> |

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind erhaltene Anzahlungen in Höhe von TEUR 161.945,1 (Vorjahr: TEUR 202.630,6) enthalten.

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen vor allem mit TEUR 41.827,5 (Vorjahr: TEUR 43.409,2) Zinsabgrenzungen von Finanzinstrumenten, mit TEUR 764,4 (Vorjahr: TEUR 764,4) Verbindlichkeiten gegenüber der Republik Österreich, mit TEUR 18.433,4 (Vorjahr: TEUR 13.891,2) Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt, mit TEUR 16.743,4 (Vorjahr: TEUR 18.590,1) Verbindlichkeiten aus der Nachbesserung, mit TEUR 33.274,7 (Vorjahr: TEUR 15.363,7) Verbindlichkeiten in Zusammenhang mit dem Kauf von Gemeinschaftsunternehmen und mit TEUR 15.967,0 (Vorjahr: TEUR 0,0) Verbindlichkeiten gegenüber 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 2021 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.

| <b>Nutzungsrechte sonstige Anlagen in TEUR</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>    |             |             |
| Stand am 01.01.                                | 1.392,3     | 833,9       |
| Zugänge                                        | 373,3       | 607,1       |
| Abgänge                                        | -226,2      | -48,6       |
| Stand am 31.12.                                | 1.539,4     | 1.392,3     |
| <b>Kumulierte Abschreibungen</b>               |             |             |
| Stand am 01.01.                                | 589,7       | 228,4       |
| Zugänge                                        | 463,7       | 409,9       |
| Abgänge                                        | -181,5      | -48,6       |
| Stand am 31.12.                                | 871,9       | 589,7       |
| <b>Buchwert</b>                                |             |             |
| Stand am 01.01.                                | 802,6       | 605,5       |
| Stand am 31.12.                                | 667,5       | 802,6       |

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

| <b>in TEUR</b>                                                                                | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Abschreibungen auf Nutzungsrechte                                                             | 463,7       | 409,9       |
| Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten                                                 | 4.767,3     | 4.984,5     |
| Leasingaufwendungen für kurzfristige Leasingverhältnisse und Vermögenswerte von geringem Wert | 298,5       | 303,9       |

#### 9.1.3 In der Kapitalflussrechnung erfasste Beträge

| <b>in TEUR</b>                                                               | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Gesamte Zahlungsmittelfabflüsse für Leasingverhältnisse (Tilgung und Zinsen) | 7.685,0     | 8.559,5     |

### 9.1.4 Leasingverbindlichkeit

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

| in TEUR                                                            | 2021             | 2020             |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Bis zu 1 Jahr                                                      | 10.327,3         | 8.201,8          |
| 1-2 Jahre                                                          | 10.512,9         | 8.869,1          |
| 2-3 Jahre                                                          | 10.205,8         | 9.629,4          |
| 3-4 Jahre                                                          | 9.503,8          | 9.344,5          |
| 4-5 Jahre                                                          | 9.475,9          | 9.307,6          |
| Länger als 5 Jahre                                                 | 502.202,5        | 508.115,1        |
| <b>Gesamtbetrag der nicht abgezinsten Leasingverbindlichkeiten</b> | <b>552.228,2</b> | <b>553.467,4</b> |
| Noch nicht realisierter Finanzaufwand                              | -210.354,0       | -223.234,4       |
| <b>Leasingverbindlichkeit</b>                                      | <b>341.874,2</b> | <b>330.233,0</b> |
| davon langfristig                                                  | 335.032,0        | 324.460,4        |
| davon kurzfristig                                                  | 6.842,3          | 5.772,6          |

## 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                                                      | 2021             | 2020             |
|--------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Bis zu 1 Jahr                                                | 5.415,0          | 5.295,9          |
| 1-2 Jahre                                                    | 5.415,0          | 4.828,5          |
| 2-3 Jahre                                                    | 5.415,0          | 4.672,8          |
| 3-4 Jahre                                                    | 4.791,9          | 4.672,8          |
| 4-5 Jahre                                                    | 3.726,8          | 4.672,8          |
| Länger als 5 Jahre                                           | 93.850,1         | 95.418,6         |
| <b>Gesamtbetrag der nicht abgezinsten Leasingforderungen</b> | <b>118.613,9</b> | <b>119.561,4</b> |
| Noch nicht realisierter Finanzertrag                         | -40.900,8        | -42.386,0        |
| <b>Nettoinvestition in die Leasingverhältnisse</b>           | <b>77.713,0</b>  | <b>77.175,4</b>  |
| davon langfristig                                            | 74.545,2         | 74.253,4         |
| davon kurzfristig                                            | 3.167,8          | 2.922,0          |

Der gewichtete, durchschnittliche, den als Finanzierungsleasing klassifizierten Vermögenswerten zu Grunde liegende Effektivzinssatz beträgt per 31. Dezember 2021 2,60 % (per 31. Dezember 2020 2,73 %).

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

| in TEUR     | 2021    | 2020    |
|-------------|---------|---------|
| Zinserträge | 2.397,7 | 2.509,5 |

### 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 2021 Leasingerträge aus Operating Leasingverhältnissen in Höhe von EUR 912,6 Mio. (Vorjahr: EUR 896,3 Mio.) erwirtschaftet.

Die künftigen unkündbaren Mindestleasingzahlungen entwickeln sich wie folgt:

| in TEUR                                                        | 2021                | 2020               |
|----------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------|
| Bis zu 1 Jahr                                                  | 979.239,4           | 933.990,8          |
| 1-2 Jahre                                                      | 673.850,1           | 629.088,2          |
| 2-3 Jahre                                                      | 640.220,5           | 594.661,1          |
| 3-4 Jahre                                                      | 614.536,7           | 574.663,1          |
| 4-5 Jahre                                                      | 589.096,7           | 547.910,8          |
| Länger als 5 Jahre                                             | 6.782.629,6         | 6.301.435,5        |
| <b>Gesamtbetrag der unkündbaren künftigen Leasingzahlungen</b> | <b>10.279.572,9</b> | <b>9.581.749,4</b> |

## 9.3 Finanzinstrumente

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

## Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsbeziehungen

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

| 31.12.2021                      | Währung | Nominalbetrag in Tsd. Originalwährung | Marktwert       |                 |
|---------------------------------|---------|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                 |         |                                       | Positiv in TEUR | Negativ in TEUR |
| Cross Currency Swaps            | TCHF    | 200.000                               | 70.582          | 0               |
|                                 | TJPY    | 7.000.000                             | 9.453           | 0               |
| Zinsswaps (Interest Rate Swaps) | TEUR    | 113.939                               | 0               | -25.794         |

### Originäre finanzielle Schulden am 31.12.2021

in TEUR

|                                                                                            | Buchwert           | Summe Cashflows    | Cashflow < 1 Jahr | Cashflow 2-5 Jahre | Cashflow > 5 Jahre |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Anleihen (zu fortgeführten Anschaffungskosten)                                             | 1.444.686,1        | 1.966.416,3        | 99.053,2          | 305.953,6          | 1.561.409,5        |
| Bankverbindlichkeiten und ähnliche Finanzierungen                                          | 2.714.017,8        | 3.051.398,8        | 518.587,5         | 628.016,3          | 1.904.795,0        |
| Leasingverbindlichkeiten                                                                   | 341.874,2          | 552.228,2          | 10.327,3          | 39.698,4           | 502.202,5          |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (exkl. erhaltene Anzahlungen)             | 36.092,1           | 36.092,1           | 32.545,8          | 3.546,2            | 0,0                |
| Übrige sonstige Verbindlichkeiten (exkl. PRA, Verb. Finanzamt und gesetzl. Pflichtabgaben) | 161.728,9          | 161.728,9          | 150.345,7         | 11.383,2           | 0,0                |
|                                                                                            | <b>4.698.399,1</b> | <b>5.767.864,4</b> | <b>810.859,6</b>  | <b>988.597,8</b>   | <b>3.968.407,0</b> |

### Derivate

|                                  |                 |                 |                |                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|----------------|------------------|-----------------|
| Derivate mit positivem Marktwert | 80.035,3        | 81.763,1        | 9.300,3        | 1.743,3          | 70.719,5        |
| Derivate mit negativem Marktwert | 25.793,8        | 34.954,5        | 4.796,0        | 15.955,0         | 14.203,5        |
|                                  | <b>54.241,5</b> | <b>46.808,6</b> | <b>4.504,3</b> | <b>-14.211,8</b> | <b>56.516,0</b> |

### 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> |

### Derivate

|                                  |                 |                 |                 |                 |                 |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 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> |

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 um-

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         |

## 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 2021 bzw. 31. Dezember 2020 wie folgt zusammen:

|                                                                                            | Buchwert           | Summe Cashflows    | Cashflow < 1 Jahr  | Cashflow 2-5 Jahre | Cashflow > 5 Jahre |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Anleihen (zu fortgeführten Anschaffungskosten)                                             | 1.444.686,1        | 1.966.416,3        | 99.053,2           | 305.953,6          | 1.561.409,5        |
| Bankverbindlichkeiten und ähnliche Finanzierungen                                          | 2.714.017,8        | 3.051.398,8        | 518.587,5          | 628.016,3          | 1.904.795,0        |
| Leasingverbindlichkeiten                                                                   | 341.874,2          | 552.228,2          | 10.327,3           | 39.698,4           | 502.202,5          |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (exkl. erhaltene Anzahlungen)             | 36.092,1           | 36.092,1           | 32.545,8           | 3.546,2            | 0,0                |
| Übrige sonstige Verbindlichkeiten (exkl. PRA, Verb. Finanzamt und gesetzl. Pflichtabgaben) | 161.728,9          | 161.728,9          | 150.345,7          | 11.383,2           | 0,0                |
|                                                                                            | <b>4.698.399,1</b> | <b>5.767.864,4</b> | <b>810.859,6</b>   | <b>988.597,8</b>   | <b>3.968.407,0</b> |
| Derivate mit positivem Marktwert                                                           | 80.035,3           | 81.763,1           | 9.300,3            | 1.743,3            | 70.719,5           |
| Derivate mit negativem Marktwert                                                           | 25.793,8           | 34.954,5           | 4.796,0            | 15.955,0           | 14.203,5           |
|                                                                                            | <b>54.241,5</b>    | <b>46.808,6</b>    | <b>4.504,3</b>     | <b>-14.211,8</b>   | <b>56.516,0</b>    |
| 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> |
| 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>    |

gerechnet. Die variablen Zinszahlungen aus den Finanzinstrumenten wurden unter Zugrundelegung der zuletzt vor dem Bilanzstichtag gefixten Zinssätze ermittelt. Jederzeit rückzahlbare finanzielle Verbindlichkeiten sind größtenteils dem frühesten Laufzeitband zugeordnet.

## Finanzielles Risikomanagement

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

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

### a. Ausfallrisiko

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

Das Bonitäts- oder Kreditrisiko umfasst Transaktionen mit einem Ausfallrisiko und beläuft sich bei der Position der Derivate zum Stichtag auf TEUR 6.574,2 (Vorjahr TEUR 5.301,1), 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 87 % 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.

#### *Auswirkungen der IBOR-Reform*

Weltweit wird eine grundlegende Reform der wichtigsten Referenzzinssätze vorgenommen, einschließlich des Ersatzes einiger "Interbank Offered Rates" (IBORs) durch alternative, nahezu risikofreie Zinssätze (als "IBOR-Reform" bezeichnet).

Die in der BIG bilanzierten derivativen Finanzinstrumente (Zinsswaps in Sicherungsbeziehung) sowie variablen finanziellen Vermögenswerte und variablen Verbindlichkeiten sind an den EURIBOR gekoppelt, der im Rahmen dieser marktweiten Initiativen reformiert wurde. Im Juli 2019 erteilte die belgische Financial Services and Markets Authority die Zulassung für den EURIBOR gemäß der European Union Benchmarks Regulation. Dies ermöglicht es den Marktteilnehmern, den EURIBOR weiterhin sowohl für bestehende als auch für neue Verträge zu verwenden, und der Konzern geht davon aus, dass der EURIBOR auf absehbare Zeit als Referenzzinssatz bestehen bleiben wird. Der Konzern ist keinen LIBOR-Risiken ausgesetzt.

Durch die Reform der Referenzzinssätze bedingte Änderungen von Bewertungskurven haben keine wesentlichen Auswirkungen.

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

Wie bereits in der Vergangenheit können mögliche künftige Änderungen in der österreichischen Steuergesetzgebung, die Auswirkungen auf die Ertrags-, Umsatz- und Grunderwerbsbesteuerung für die Immobilienwirtschaft haben können, 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.

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.

ren. Aus diesem Grund hat der BIG Konzern in den Geschäftsjahren 2020 und 2021 ein Steuerkontrollsystem (SKS) eingeführt und zertifiziert. 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 Sachverhalte 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<br>Buchwert |            |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------|------------|
|                                                       |                                           | 31.12.2021                          | 31.12.2020 |
| Liquide Mittel                                        | Zu fortgeführten Anschaffungskosten       |                                     |            |
| Wertpapiere                                           | Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert |                                     |            |
| Übrige sonstige Forderungen und Vermögenswerte        | Zu fortgeführten Anschaffungskosten       | 199                                 | 185        |
| 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>199</b>                          | <b>185</b> |

## Passiva

| in TEUR                                              | Bewertungskategorie nach IFRS 9           | Keine Finanzinstrumente<br>Buchwert |                |
|------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------|----------------|
|                                                      |                                           | 31.12.2021                          | 31.12.2020     |
| 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       | 161.945                             | 202.631        |
| Übrige sonstige Verbindlichkeiten                    | Zu fortgeführten Anschaffungskosten       | 21.127                              | 16.008         |
| Derivate mit negativem Marktwert mit Hedge-Beziehung | Hedge Accounting                          |                                     |                |
| <b>Summe</b>                                         |                                           | <b>183.072</b>                      | <b>218.639</b> |

| Finanzinstrumente<br>Buchwert |                | Beizulegender Zeitwert |                | Hierarchie des<br>beizulegenden Zeitwertes |                |          | Hierarchie des<br>beizulegenden Zeitwertes |                |          |
|-------------------------------|----------------|------------------------|----------------|--------------------------------------------|----------------|----------|--------------------------------------------|----------------|----------|
|                               |                |                        |                | 31.12.2021                                 |                |          | 31.12.2020                                 |                |          |
| 31.12.2021                    | 31.12.2020     | 31.12.2021             | 31.12.2020     | Stufe 1                                    | Stufe 2        | Stufe 3  | Stufe 1                                    | Stufe 2        | Stufe 3  |
| 68.211                        | 74.209         |                        |                |                                            |                |          |                                            |                |          |
| 848                           | 875            | 848                    | 875            | 848                                        |                |          | 875                                        |                |          |
| 176.616                       | 199.593        | 176.616                | 199.593        |                                            | 176.616        |          |                                            | 199.593        |          |
| 22.289                        | 11.657         | 22.289                 | 11.657         |                                            | 22.289         |          |                                            | 11.657         |          |
| 0                             | 0              | 0                      | 0              |                                            | 0              |          |                                            | 0              |          |
| 80.035                        | 75.730         | 80.035                 | 75.730         |                                            | 80.035         |          |                                            | 75.730         |          |
| <b>347.998</b>                | <b>362.065</b> | <b>279.787</b>         | <b>287.855</b> | <b>848</b>                                 | <b>278.940</b> | <b>0</b> | <b>875</b>                                 | <b>286.981</b> | <b>0</b> |

| Finanzinstrumente<br>Buchwert |                  | Beizulegender Zeitwert |                  | Hierarchie des<br>beizulegenden Zeitwertes |                  |          | Hierarchie des<br>beizulegenden Zeitwertes |                  |          |
|-------------------------------|------------------|------------------------|------------------|--------------------------------------------|------------------|----------|--------------------------------------------|------------------|----------|
|                               |                  |                        |                  | 31.12.2021                                 |                  |          | 31.12.2020                                 |                  |          |
| 31.12.2021                    | 31.12.2020       | 31.12.2021             | 31.12.2020       | Stufe 1                                    | Stufe 2          | Stufe 3  | Stufe 1                                    | Stufe 2          | Stufe 3  |
| 1.444.686                     | 1.485.110        | 1.804.687              | 1.952.179        |                                            | 1.804.687        |          |                                            | 1.952.179        |          |
| 0                             | 0                | 0                      | 0                |                                            | 0                |          |                                            | 0                |          |
| 2.714.018                     | 2.474.770        | 2.929.911              | 2.803.027        |                                            | 2.929.911        |          |                                            | 2.803.027        |          |
| 341.874                       | 330.233          | 341.874                | 330.233          |                                            | 341.874          |          |                                            | 330.233          |          |
| 36.092                        | 30.915           |                        |                  |                                            |                  |          |                                            |                  |          |
| 161.729                       | 132.030          |                        |                  |                                            |                  |          |                                            |                  |          |
| 25.794                        | 34.854           | 25.794                 | 34.854           |                                            | 25.794           |          |                                            | 34.854           |          |
| <b>4.724.193</b>              | <b>4.487.913</b> | <b>5.102.267</b>       | <b>5.120.294</b> | <b>0</b>                                   | <b>5.102.267</b> | <b>0</b> | <b>0</b>                                   | <b>5.120.294</b> | <b>0</b> |

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

| Art                          | Bewertungstechnik                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Anleihen                     | Marktpreisvergleichsverfahren: Die beizulegenden Zeitwerte basieren auf Preisnotierungen von Brokern. Ähnliche Verträge werden auf einem aktiven Markt gehandelt und die Preisnotierungen spiegeln die tatsächlichen Transaktionskosten für ähnliche Instrumente wider. |
| Derivative Finanzinstrumente | Abgezinste Cashflows: Das Bewertungsmodell berücksichtigt den Barwert der erwarteten Zahlungen unter Zugrundelegung der jeweils gültigen Marktparameter, die mittels Bloomberg ermittelt wurden.                                                                        |

## Sensitivitätsanalysen

### Grundlagen zu den Sensitivitätsanalysen

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

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

### Sensitivitätsanalyse für das Fremdwährungsrisiko

Bei der Sensitivitätsanalyse für das Fremdwährungsrisiko wurden jene Währungsrisiken von Finanzinstrumenten, die in einer von der funktionalen Währung abweichenden Währung denominiert und monetärer Art sind, einbezogen.

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

### Sensitivitätsanalyse für das Zinsänderungsrisiko

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

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

| 31.12.2021                                           |                 | Ergebnis (vor Steuern)        |                                    | Eigenkapital                  |                                    |
|------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|
| in TEUR                                              |                 | Anstieg<br>um 100 Basispunkte | Verminderung<br>um 100 Basispunkte | Anstieg<br>um 100 Basispunkte | Verminderung<br>um 100 Basispunkte |
| Bewertung von Cashflow Hedge-Derivaten               | x               | x                             | x                                  | 22.463,2                      | -24.797,9                          |
| Zinsaufwand der variablen nicht gesicherten Produkte | -2.688,1        | 0,0                           | 0,0                                | -2.688,1                      | 0,0                                |
|                                                      | <b>-2.688,1</b> | <b>0,0</b>                    | <b>0,0</b>                         | <b>19.775,1</b>               | <b>-24.797,9</b>                   |

  

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

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

## 9.4 Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

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

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

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

Der Konzern hat im Geschäftsjahr 2021 langfristige Darlehen zu marktüblichen Konditionen vom Bund (OeBFA) aufgenommen (siehe dazu Punkt 8.12 Finanzverbindlichkeiten).

Mit dem wesentlichsten Gemeinschaftsunternehmen Campus WU GmbH erzielte die BIG Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 2.156,3 (Vorjahr: TEUR 2.045,9) 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 (Vorjahr: TEUR 3.733,5) erhalten. Aus dem Abgang des Anteils der BIG aus der Abschtichtung in Höhe von TEUR 9.552,6 (Vorjahr: TEUR 9.552,6) wurde ein Ertrag in Höhe von TEUR 17.952,0 (Vorjahr: TEUR 17.969,0) erzielt. Alle diesbezüglichen Geschäfte wurden zu fremdüblichen Bedingungen und Konditionen durchgeführt.

Zum Bilanzstichtag bestanden offene Forderungen in Höhe von TEUR 84,0 (Vorjahr: TEUR 56,0) 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                    | 2021      | 2020     |
|-------------------------------------------------------------|-----------|----------|
| in TEUR                                                     |           |          |
| Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen | 94.987,0  | 81.004,9 |
| Ausleihungen und sonstige Forderungen                       | 26.679,0  | 24.467,7 |
| Sonstige Verbindlichkeiten                                  | -15.967,0 | 0,0      |

| Beziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen                                  | 2021     | 2020     |
|---------------------------------------------------------------------------|----------|----------|
| in TEUR                                                                   |          |          |
| Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen             | 20.075,7 | -3.314,8 |
| Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen | 0,0      | 1,0      |
| Sonstige Erlöse                                                           | 2.280,3  | 2.176,6  |
| Übrige Erträge                                                            | 1,1      | 0,0      |
| Zinserträge                                                               | 2.732,6  | 402,3    |
| Zinsaufwendungen                                                          | -4,8     | 0,0      |

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                    | 2021    | 2020    |
|-------------------------------------------------------------|---------|---------|
| in TEUR                                                     |         |         |
| Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen | 8.038,8 | 5.455,7 |
| Ausleihungen und sonstige Forderungen                       | 5,7     | 5.767,1 |

| Beziehungen mit assoziierten Unternehmen                      | 2021     | 2020    |
|---------------------------------------------------------------|----------|---------|
| in TEUR                                                       |          |         |
| Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen | -1.817,1 | 2.590,6 |
| Zinserträge                                                   | 0,0      | 147,1   |

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:

- DI Wolfgang Gleissner
- DI Hans-Peter Weiss

Der Aufsichtsrat bestand im Geschäftsjahr 2021 aus folgenden Mitgliedern:

- Mag. Dr. Christine Catasta (Vorsitzende) (ab 22.09.2021; FB 01.10.2021)
- MMag. Thomas Schmid (Vorsitzender) (bis 08.06.2021; FB 19.06.2021)
- Christine Marek (Stellvertretende Vorsitzende)
- Ing. Wolfgang Hesoun
- MMag. Elisabeth Gruber
- Mag. Markus Neurauder
- Mag. Martin Holzinger, MBA
- Thomas Rasch, BR
- Daniela Böckl, BR
- Maximilian Kucharsch, BR

#### Vergütung der Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates

Die Mitglieder der Geschäftsführung erhielten im Jahr 2021 Bezüge von insgesamt TEUR 625,1 (Vorjahr: TEUR 639,4) sowie Prämien in Höhe von TEUR 80,0 (Vorjahr: TEUR 70,6). Die Beiträge an Mitarbeitervorsorgekassen betrugen TEUR 9,9 (Vorjahr: TEUR 10,0). Kredite oder Vorschüsse wurden nicht gewährt. Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses in der Form von Firmensionen betrugen im Jahr 2021 TEUR 67,3 (Vorjahr: TEUR 67,0). Die im Aufwand erfassten Aufsichtsratsvergütungen betrugen im Berichtszeitraum TEUR 66,9 (Vorjahr: TEUR 42,9).

## 9.5 Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Die auf das Geschäftsjahr 2021 entfallenden Aufwendungen für den Konzernabschlussprüfer betragen für:

| in TEUR                                       | 2021  | 2020  |
|-----------------------------------------------|-------|-------|
| Prüfung Einzelabschluss und Konzernabschlüsse | 185,4 | 180,5 |
| Sonstige Bestätigungsleistungen               | 24,6  | 23,9  |
| Beratungsleistungen und sonstige Leistungen   | 40,9  | 40,7  |

## 9.6 Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten

#### Eventualschulden bzw. Haftungen

Die BIG hat Erfüllungsgarantien in einem Gesamtvolumen von TEUR 136,4 abgeschlossen.

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 hat die ARE Austrian Real Estate Development GmbH Garantien im Zusammenhang mit von Projektgesellschaften geschlossenen Kreditverträgen bis zu einem Betrag von TEUR 14.100,0 übernommen.

Für Ansprüche aus Kauf- und Abtretungsverträgen von Projektgesellschaften hat die ARE Austrian Real Estate Development GmbH eine Garantie in Höhe von bis zu TEUR 3.675,0 gegeben.

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

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

Für einen eingeräumten Haftungskredit eines nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmens besteht eine Rückhaftung von bis zu TEUR 1.166,2. Weiters besteht für einen eingeräumten Avalkreditrahmen eines nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmens eine Bürgschaft in Höhe von TEUR 1.125,0.

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

Im Rahmen der Abtretung der Anteile an einem nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen hat sich die ARE Austrian Real Estate Development GmbH gegenüber der Käuferin der Anteile zur Sicherstellung der Verpflichtungen aus dem Kauf- und Abtretungsvertrag bis zu einer Höhe von TEUR 28.785,0 verpflichtet.

Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH ist fünf Bürgschaften von bis zu TEUR 1.652,2 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 1.548,0 zur Sicherung der Kreditzusage des finanzierenden Kreditinstituts zugunsten für an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen eingegangen, für den Fall, dass Haftungserklärungen gezogen werden.

Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH hat sich gegenüber der Käuferin der Liegenschaft verpflichtet, ihre Projektgesellschaft so auszustatten, dass diese in der Lage ist, ihre aus dem Kaufvertrag resultierenden Leistungspflichten zur Hälfte fristgerecht zu erfüllen. Die Patronatserklärung ist nach oben mit insgesamt TEUR 9.600,0 begrenzt.

Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH hat eine Garantieerklärung in Höhe bis zu TEUR 1.000,0 zur Besicherung der Forderungen und Ansprüche des finanzierenden Kreditinstituts aus dem Geschäft mit einem nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen abgegeben.

Im Rahmen der Abtretung der Anteile an einem nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen hat die ARE Austrian Real Estate Development GmbH gegenüber der Käuferin der Anteile zur Sicherstellung von Gewährleistungsansprüchen eine Haftung bis zu einem Höchstbetrag von TEUR 12.394,2 übernommen.

Für die Sicherstellung von Forderungen aus Ansprüchen aus einem Kreditvertrag hat die ARE Austrian Real Estate Development GmbH für ein nach der Equity-Methode bilanziertes Unternehmen eine Haftung als Bürge und Zahler in Höhe von TEUR 2.000,0 übernommen.

Weiters hat die ARE Austrian Real Estate Development GmbH für ein nach der Equity-Methode bilanziertes Unternehmen eine Haftung zur Sicherstellung von Forderungen und Ansprüchen aus einem Kreditvertrag bis zu einem Höchstbetrag von TEUR 9.800,0 übernommen.

Im Rahmen eines Kaufvertrages mit einer Equity-Gesellschaft ist die ARE Austrian Real Estate Development GmbH verpflichtet ihre Tochtergesellschaft so auszustatten, dass diese in der Lage ist, ihre aus dem Kaufvertrag resultierenden Pflichten fristgerecht zu erfüllen. Die Patronatsklärung ist nach oben mit insgesamt TEUR 11.340,0 begrenzt.

Für die Sicherstellung von Ansprüchen aus einer allfälligen Kaufpreisnachbesserung aus einem Liegenschaftsverkauf hat die ARE Austrian Real Estate Development GmbH eine Haftung bis zu einem Betrag von TEUR 900,0 übernommen.

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 gebrochenen Covenants.

#### **Offene Rechtsstreitigkeiten**

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

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

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

## 9.8 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die laufende Militäroperation in der Ukraine und die damit verbundenen Sanktionen gegen die Russische Föderation können Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung in Europa sowie auch weltweit haben.

Der BIG-Konzern hat keine direkten Geschäftsverbindungen zur Ukraine, Russland oder Belarus. Dennoch können etwaige Auswirkungen auf die gesamte wirtschaftliche Situation zu einer Anpassung von Schätzungen und Vorhersagen führen. In weiterer Folge kann dies auch zu wesentlichen Änderungen unter anderem bei der Bewertung des IAS 40 Anlagevermögens und den Finanzverbindlichkeiten im kommenden Geschäftsjahr führen. Längerfristige Effekte dieser Krise können letztendlich auch zu Auswirkungen auf die Profitabilität des BIG-Konzerns führen. Aufgrund der sich laufend ändernden Situation können zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine zuverlässigen Vorhersagen getroffen werden.

Am 14. Februar 2022 wurde das ÖkoStRefG 2022 (Ökosoziale Steuerreform Teil I) kundgemacht, welches unter anderem die etappenweise Herabsetzung der Körperschaftsteuer von 25 % auf 24 % im Kalenderjahr 2023 und 23 % im Kalenderjahr 2024 vorsieht. Die Senkung der Körperschaftsteuer wird in der BIG insbesondere eine Auswirkung auf die bilanzierten passiven latenten Steuern haben. Die BIG rechnet aus derzeitiger Sicht aufgrund dieser Gesetzesänderung mit einer ertragswirksamen Auflösung passiver latenter Steuern in Höhe von rund EUR 158 Mio. im Geschäftsjahr 2022.

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

Wien, am 9. März 2022

Die Geschäftsführung

DI Hans-Peter Weiss

DI Wolfgang Gleissner

# KONZERN- LAGEBERICHT

**zum 31. Dezember 2021**

**Wien, 9. März 2022**



# Inhalt

|            |                                                                             |            |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>1.</b>  | <b>KONZERNSTRUKTUR</b>                                                      | <b>121</b> |
|            | 1.1 Leistungsbild und Geschäftsfelder                                       | 121        |
|            | 1.2 Portfolio                                                               | 121        |
|            | 1.3 Ziele und Strategie                                                     | 122        |
| <b>2.</b>  | <b>WIRTSCHAFTLICHES UMFELD</b>                                              | <b>125</b> |
|            | 2.1 Wachstum und Wirtschaftslage                                            | 125        |
|            | 2.2 BIG als Impulsgeber                                                     | 126        |
|            | 2.3 Immobilienmarkt                                                         | 126        |
| <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>134</b> |
| <b>5.</b>  | <b>RISIKOBERICHT</b>                                                        | <b>138</b> |
|            | 5.1 Wesentliche Risiken                                                     | 138        |
|            | 5.2 Internes Kontrollsystem                                                 | 143        |
| <b>6.</b>  | <b>CORPORATE GOVERNANCE</b>                                                 | <b>144</b> |
|            | 6.1 Freiwilliges Bekenntnis zum Österreichischen Corporate Governance Kodex | 144        |
|            | 6.2 Compliance und Unternehmenswerte                                        | 144        |
|            | 6.3 Korruptionsprävention und Umgang mit Interessenkonflikten               | 144        |
|            | 6.4 Arbeitsweise der Geschäftsführung                                       | 144        |
| <b>7.</b>  | <b>NICHTFINANZIELLER BERICHT</b>                                            | <b>145</b> |
| <b>8.</b>  | <b>FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG</b>                                            | <b>146</b> |
|            | 8.1 Beteiligung an Ampeers Energy                                           | 146        |
|            | 8.2 Sustainability Data Science Challenge                                   | 146        |
|            | 8.3 Verbund X Accelerator                                                   | 146        |
|            | 8.4 Mitfinanzierung Stiftungsprofessur                                      | 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. (BIG) ist mit ihren 171 Gesellschaften (BIG Konzern) auf die Errichtung, Vermietung und Bewirtschaftung von Immobilien spezialisiert. Die BIG befindet sich zu 100 % im Eigentum der Österreichischen Beteiligungs AG (ÖBAG), der Beteiligungsholding der Republik Österreich. Ziel der ÖBAG ist es, nachhaltiges 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 gliedert sich dabei in die Unternehmensbereiche Schulen, Universitäten und Spezialimmobilien. Der Bereich Objekt und Facility Management begleitet als operativer Dienstleister interne und externe Stakeholder bei der Bewirtschaftung und dem Betrieb ihres Immobilienbestands. Das Tochterunternehmen ARE Austrian Real Estate (ARE) hat seinen Schwerpunkt in der Entwicklung und Bewirtschaftung von Büro- und Wohnimmobilien sowie der vollintegrierten Stadtteilentwicklung. Der BIG Konzern zählt zu den größten Immobilienunternehmen des Landes und ist damit maßgeblicher Impuls- und Arbeitgeber der heimischen Bauwirtschaft.

## 1.1 Leistungsbild und Geschäftsfelder

### Immobilienmanagement

Die BIG setzt Immobilienprojekte von der Projektidee, Machbarkeitsstudien und Planung über den Bau bis zur Bewirtschaftung oder Verwertung des fertigen Gebäudes um. Ihre Eigentümerverantwortung nimmt die BIG aktiv wahr durch professionelles Portfoliomanagement, Asset- und Baumanagement sowie Objekt und Facility Management. Die Leistungen umfassen: die Erarbeitung einer Objektstrategie (inklusive laufender Optimierung), Akquisition von Neuverträgen, Ertragsoptimierung und die Betreuung von Bestandskunden. Die Umsetzung von Neubau- und Generalsanierungsprojekten sowie die Durchführung baulicher Maßnahmen im Zuge der Instandhaltung und des Betriebes eines Gebäudes zählen dazu.

### Service und Kompetenz für Immobilien

Mieter und Nutzer ihrer Liegenschaften berät und begleitet die BIG langfristig. Neben der ordentlichen Hausverwaltung führt das Objekt und Facility Management auch technische Betriebsführungen durch und legt den Fokus außerdem verstärkt auf das Energiemanagement einer Liegenschaft. Um gerade in diesen Bereichen weiterzuwachsen, bietet der BIG Konzern auch Dritten maßgeschneiderte

Dienstleistungspakete an (insbesondere im öffentlichen und öffentlichkeitsnahen Bereich). Im Berichtsjahr 2021 wurde für die Erweiterung dieser Serviceleistungen die 100 % Tochter BIG Solutions GmbH gegründet.

## 1.2 Portfolio

Das Portfolio der BIG umfasste Ende des Geschäftsjahres 2021 2.014 Liegenschaften (Vorjahr: 2.003) und repräsentiert einen Wert (IFRS Buchwert) per 31. Dezember 2021 von rund EUR 14,9 Mrd. (Vorjahr: EUR 13,8 Mrd.).

Die vermietbare Fläche des Portfolios betrug per 31. Dezember 2021 7,5 Mio. m<sup>2</sup> (Vorjahr: 7,3 Mio. m<sup>2</sup>). Die Erhöhung resultierte primär aus Investitionen im Unternehmensbereich Universitäten sowie aus dem Ankauf von Büroimmobilien in Wien und Graz.

Der Vermietungsgrad lag per 31. Dezember 2021 bei 99,1 % (Vorjahr: 99,0 %).

| <b>Anzahl Liegenschaften nach Unternehmensbereichen</b> |              |
|---------------------------------------------------------|--------------|
| Schulen                                                 | 412          |
| Universitäten                                           | 209          |
| Spezialimmobilien                                       | 810          |
| Büro- und Wohnimmobilien                                | 583          |
| <b>Gesamt</b>                                           | <b>2.014</b> |

| <b>Vermietbare Fläche nach Unternehmensbereichen</b> |                               |
|------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Schulen                                              | 2,9 Mio. m <sup>2</sup>       |
| Universitäten                                        | 2,2 Mio. m <sup>2</sup>       |
| Spezialimmobilien                                    | 0,6 Mio. m <sup>2</sup>       |
| Büro- und Wohnimmobilien                             | 1,8 Mio. m <sup>2</sup>       |
| <b>Gesamt</b>                                        | <b>7,5 Mio. m<sup>2</sup></b> |

| <b>Vermietbare Fläche nach Bundesländern und Ausland (gerundet)</b> |                               |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Wien                                                                | 3.072.000 m <sup>2</sup>      |
| Steiermark                                                          | 1.164.000 m <sup>2</sup>      |
| Niederösterreich                                                    | 793.000 m <sup>2</sup>        |
| Oberösterreich                                                      | 782.000 m <sup>2</sup>        |
| Tirol                                                               | 541.000 m <sup>2</sup>        |
| Salzburg                                                            | 436.000 m <sup>2</sup>        |
| Kärnten                                                             | 360.000 m <sup>2</sup>        |
| Vorarlberg                                                          | 172.000 m <sup>2</sup>        |
| Burgenland                                                          | 151.000 m <sup>2</sup>        |
| Ausland                                                             | 3.000 m <sup>2</sup>          |
| <b>Gesamt</b>                                                       | <b>7,5 Mio. m<sup>2</sup></b> |

## 1.3 Ziele und Konzernstrategie

Basierend auf den Vorgaben der Eigentümerin ÖBAG hat die BIG folgende strategische Schwerpunkte bis 2025 definiert:

- Nachhaltiges Wachstum
- Internationalisierung
- Beitrag zur Klimafrage
- Zukunftsorientierte Weiterentwicklung

Integraler Bestandteil der Unternehmensstrategie wird künftig eine ESG-Strategie sein, die eine entsprechende Mess- und Vergleichbarkeit gewährleistet und damit als Rahmen für die umfassenden Nachhaltigkeitsagenden des Konzerns dient. Ziel der BIG ist es, Leading Company im Bereich Nachhaltigkeit zu sein.

Im November 2021 hat die BIG einen Nachhaltigkeitsbeirat (NAB) eingerichtet. Das Gremium aus nationalen und internationalen Expertinnen und Experten berät das Unternehmen vorrangig bei der Weiterentwicklung der ESG-Strategie und deren Integration in die Unternehmensstrategie. Nähere Informationen finden sich im NFI Bericht.

### Nachhaltiges Wachstum

Das Marktumfeld der BIG ist geprägt vom Raumbedarf großer Mietergruppen und deren Wachstum. Ein Beispiel dafür sind die österreichischen Universitäten. Die Budgetpolitik des Bundes und der intensive Wettbewerb privater Anbieter um Kunden aus dem öffentlichen Bereich beeinflussen dieses Umfeld ebenfalls, denn der Bund ist nicht verpflichtet, sich in BIG Liegenschaften einzumieten und auch die Universitäten wählen ihre Partner frei aus.

Die BIG arbeitet aktiv daran, ihre Marktposition im Kernportfolio zu sichern und auszubauen. Dazu gehören die kontinuierliche Beratung von Bildungseinrichtungen und Universitäten bei ihrer Raumbeschaffung genauso wie strategische Liegenschaftsankäufe.

Neben dem Ausbau bereits etablierter Tätigkeitsbereiche ist der BIG Konzern aktiv sowohl national als auch international an der Erschließung neuer Geschäftsfelder interessiert.

### Internationalisierung

Um langfristig zu wachsen, ist der Schritt über die Grenzen Österreichs hinaus ein logischer, sinnvoller nächster Wachstumsschritt und Teil der Risikodiversifizierung des Konzerns. Insbesondere der deutsche Markt ist aufgrund seiner Größe, Stabilität und Transparenz von Interesse. Der Fokus liegt dabei auf der Entwicklung von Büro- und Gewerbeimmobilien. Aktuell entwickelt die Tochtergesellschaft ARE gemeinsam mit dem börsennotierten österreichischen Projektpartner UBM Development AG ein Projekt für Büro- und gewerbliche Nutzung in München. Darüber

hinaus plant der Konzern, sich mit seiner umfassenden Expertise im Bereich von Gebäuden für Wissenschaft, Forschung und Lehre in Deutschland zu positionieren. Die weitere Expansion erfolgt selektiv, wobei entsprechende Projekte eine sinnvolle Ergänzung des Entwicklungsportfolios darstellen müssen.

### Beitrag zur Klimafrage

Die Immobilienbranche ist ein bedeutender Faktor bei der angestrebten Verringerung des Energieverbrauchs und der Treibhausgasemissionen. Um die Auswirkungen ihrer Geschäftstätigkeit auf Klima und Umwelt möglichst gering zu halten, setzt sich die BIG mit den 10 BIG Points für Nachhaltiges Bauen und Bewirtschaften ambitionierte Ziele. Darunter fällt unter anderem der mit 1. Jänner 2020 konzernweit eingeführte, verpflichtende Nachhaltige Mindeststandard für alle Neubauten und Generalsanierungen. Neben solchen konkreten Maßnahmen ist es innerhalb der gesamten Branche notwendig, einen neuen zeitlichen Rahmen in der Betrachtung von Immobilien zu etablieren – weg von den reinen Errichtungskosten, hin zu einer Bewertung über die gesamte Lebensdauer eines Gebäudes. Um dies zu erreichen und im Sinne eines „baulichen“ Kulturwandels, hat die BIG zahlreiche Parameter definiert, die einen relevanten Beitrag bei der Erreichung künftiger Klimaziele leisten sollen. Eine weitestgehend klimaneutrale Energieversorgung und die damit einhergehende Dekarbonisierung ihrer Liegenschaften sind bedeutende Unternehmensziele der BIG.

Im vergangenen Jahr hat sich die BIG mit 25,2 % am Digitalisierungs-Start-up AMPEERS ENERGY (AE) beteiligt. 2019 als Spin-off der Fraunhofer Gesellschaft gegründet, ist AE darauf spezialisiert, digitale Lösungen für die Energieoptimierung im Immobilienbereich zu schaffen. Konkret geht es darum, Optimierungspotenziale der Energieversorgung im BIG Portfolio systematisch zu ermitteln und eine nachhaltige Energiestrategie (Wärme und Strom) umzusetzen. Angestrebt wird eine möglichst vor Ort dezentral erzeugte und weitestgehend klimaneutrale Energiebereitstellung.

Die im Berichtsjahr 2021 im Konzern eingerichtete Stabstelle für Energie & Nachhaltigkeit begleitet die Dekarbonisierung des Immobilienbestandes und übernimmt die Steuerung, Prüfung und Dokumentation des Umsetzungsfortschrittes nachhaltiger Maßnahmen im Unternehmen.

### Zukunftsorientierte Weiterentwicklung

Um auch in Zukunft wettbewerbsfähig zu sein, entwickelt die BIG ihr Geschäftsmodell unter Einbeziehung ökologischer, sozialer sowie ökonomischer Kriterien nachhaltig und verantwortungsvoll weiter. Die zu Beginn des Kapitels erwähnte Fusion von Kernthemen aus dem Bereich ESG mit der Gesamtstrategie des Unternehmens wird diese Entwicklung und das nachhaltige Wachstum der BIG zukünftig signifikant prägen.

Darüber hinaus baut die BIG ihre Kompetenzen in den Bereichen Digitalisierung, Innovation, Mitarbeiter-Entwicklung und Organisationsstruktur aus. Letztere wurde mit der Schaffung der beiden neuen Stabstellen Energie & Nachhaltigkeit sowie Risikomanagement & Qualitätssicherung im Geschäftsjahr 2021 nachgeschärft.

### **Raum für Bildung**

Rund zwei Drittel der Portfolioflächen der BIG entfallen auf Schul- und Universitätsgebäude. Das Portfolio reicht dabei von Gebäuden mit Grundmauern aus dem 12. Jahrhundert bis hin zu Neubauten aus dem 21. Jahrhundert. Dementsprechend eignete sich die BIG im Umgang mit diesen unterschiedlichen Gebäuden, Gebäudestrukturen und Gebäudezuständen über die Jahre eine umfassende Expertise an. Mit der Entwicklung neuer Raumkonzepte, die sich an Lern- und Ausbildungsbedürfnissen orientieren, liegt ein bedeutender strategischer Schwerpunkt auf der zukunftsorientierten Weiterentwicklung von Schul- und Universitätsgebäuden.

### **Investitionen in Schulen & Universitäten**

Als Eigentümerin von rund 600 Liegenschaften im Bildungsbereich investiert die BIG kontinuierlich in die Erhaltung, die Sanierung und den Neubau von Schul- und Universitätsgebäuden.

Schul- und Universitätsgebäude müssen den Nutzerinnen optimale Rahmenbedingungen für unterschiedlichste Tätigkeiten und Aktivitäten bieten – und das über möglichst lange Nutzungszeiträume. Bei zunehmender Verknappung von Baulandreserven und im Interesse langfristiger Nutzung von bestehender Bausubstanz ist es einerseits notwendig, den Gebäudezustand hinsichtlich Optimierungsmöglichkeiten bzw. Reserven zu überprüfen und andererseits im Interesse zeitgemäßer Unterrichtsformen nach neuen Raumkonzepten zu suchen, die flexiblere Nutzungen zulassen. In Kooperationen mit Städten, Gemeinden und Vereinen versteht es die BIG als ihre Aufgabe, Raumstrukturen zu schaffen, die über eine reine Nutzung als Schule hinausgehen und so einen quantitativen und gesellschaftlichen Mehrwert generieren.

Sowohl im Bereich der Schulen als auch der Universitäten ist Einsparung von Energie und Treibhausgasen von zentraler Bedeutung. Eine Vorreiterrolle bei Nachhaltigkeit und Klimaschutz kommt insbesondere den Universitäten zu, wo entsprechende Nachhaltigkeitsstrategien erarbeitet und umgesetzt werden. Gemeinsam mit den Universitäten erstellte Standortstrategien erlauben der BIG, kontinuierlich auf aktuelle Entwicklungen, wie zum Beispiel die für manche Universitäten und Fakultäten immer bedeutender werdenden Kooperationen mit forschungs- und innovationsnahen Unternehmen, zu reagieren.

### **Investitionen in die Sicherheitsinfrastruktur**

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

### **COVID-19-Krisenmanagement**

Auch 2021 gewährleisteten die Objekt und Facility Management (OFM) Teams – unter Einhaltung aller Sicherheitsvorgaben – die Aufrechterhaltung der Betriebsführungen und die Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen. Auf den Baustellen wurde ohne wesentliche Einschränkungen gearbeitet.

Innerhalb des Unternehmens wurde und wird weiterhin das engmaschige betriebliche Testangebot von den Mitarbeitenden gut angenommen – sowohl an den Standorten als auch bei kooperierenden Laboren und Apotheken. Neben dem Weiterführen der bereits 2020 etablierten Sicherheits- und Hygienemaßnahmen – wie Home Office, gratis FFP2-Masken, Plexiglastrennwänden – ermöglichte die BIG 2021 zudem betriebliche Impfungen.

### **Strategische Ausrichtung der ARE**

Das Kerngeschäft der ARE liegt in der Asset-Klasse Büro und dem deutlich kleineren Segment Wohnen. Die ARE ist vor allem am österreichischen Immobilienmarkt tätig, wobei die geografischen Schwerpunkte in Wien und den österreichischen Landeshauptstädten liegen. Die aktive Bewirtschaftung und die nachhaltige Erhöhung des Wertes des Immobilienvermögens und damit die Steigerung des Unternehmenswertes sowie des Privatmieteranteils stehen im Fokus der strategischen Ausrichtung. Zudem wird das Augenmerk auf die kontinuierliche Diversifizierung der Mieterstruktur sowie die laufende Optimierung des Immobilienportfolios gelegt. Zu den wesentlichen operativen Zielen des Unternehmens zählen die Schaffung und die langfristige Vermietung von modernem Büroraum sowie von zeitgemäßem Wohnraum.

Die Projektentwicklung gehört zu den Schwerpunkten der ARE. Dazu bezieht das Unternehmen neben freiwerdenden Assets des BIG Konzerns Entwicklungsflächen aus selektivem Zukauf am Markt. Die solide Eigenkapitalausstattung bildet die Basis für künftige Investitionstätigkeiten der ARE und ihren Wachstumskurs.

Gemeinsam mit dem börsennotierten österreichischen Immobilienunternehmen UBM Development AG entwickelt die ARE seit 2020 ein Projekt in München mit Fokus auf Büro- und gewerbliche Nutzung. Die Partnerschaft mit UBM macht es möglich, Chancen und Risiken sowohl regional als auch zeitlich besser zu streuen.

Die ARE versteht sich als proaktive Partnerin und Beraterin ihrer Kunden für langfristige Standortstrategien und Raumbedürfnisse.

### **Prozess der Unternehmensentwicklung**

Die Einbindung von Führungskräften, Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern beim Entwickeln konkreter strategischer Ziele hat im BIG Konzern bereits Tradition. Ein entsprechender Prozess umfasst die jährliche Strategiewerk, den Budgetprozess inklusive Mittelfristplanung, die Bestimmung operativer Meilensteine und deren Controlling sowie den Zielvereinbarungsprozess. Vermehrtes Augenmerk soll zukünftig auf die Strategiekommunikation innerhalb des Unternehmens aber auch in Richtung externer Stakeholder gelegt werden. Nicht zuletzt um eine möglichst konkrete und unmittelbare Verknüpfung von ESG- und Unternehmensstrategie zu erreichen.

## Wirtschaftliches Umfeld

### 2.1 Wachstum und Wirtschaftslage

Nach den zum Teil durch die COVID-19-Pandemie verursachten dramatischen Umsatzeinbußen im Geschäftsjahr 2020 kam es in Österreich im Frühjahr und Sommer 2021 zu einer kräftigen konjunkturellen Erholung. Diese wurde im zweiten Halbjahr 2021 durch erneute Lockdowns, hohe Rohstoffpreise und anhaltende Lieferengpässe gebremst. Trotz allem belief sich laut der Oesterreichischen Nationalbank (OeNB) das BIP-Wachstum für 2021 in Österreich auf 4,9 %.<sup>18</sup>

Die österreichischen Güterexporte entwickelten sich im ersten Halbjahr gut und übertrafen zur Jahresmitte 2021 das Vorkrisenniveau, wurden allerdings in der zweiten Jahreshälfte durch die globalen Lieferengpässe gedämpft. Der österreichische Tourismus war und bleibt weiterhin sehr belastet. Aufgrund der immer wiederkehrenden Lockdowns konnte der private Konsum 2021 den Einbruch des Vorjahres nur teilweise kompensieren. Der Arbeitsmarkt entwickelte sich positiv und laut AMS belief sich die Arbeitslosenquote 2021 auf 8,2 %, was gegenüber dem Vorjahr (10,1 %) eine Reduktion darstellt.<sup>19</sup> Von besonderer Relevanz für den BIG Konzern sind die Entwicklungen der Baukosten und –preise. Deren Teuerungsraten übersteigen die HVPI-Inflationsrate im Berichtsjahr deutlich. So ist der Baupreisindex für den Hochbau, welcher Auskunft über die Veränderung der tatsächlichen Preise gibt, die der Bauherr zahlen muss, im Jahr 2021 um +8,2 %<sup>20</sup> gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Noch stärker war die Verteuerung der Baukosten – Material und Arbeit. Der Baukostenindex für Wohnhaus- und Siedlungsbau ist 2021 um +10,4 %<sup>21</sup> im Vergleich zu 2020 gestiegen.

Vor allem in der zweiten Jahreshälfte 2021 war die Entwicklung der Inflation ein zentrales Thema. Aufgrund der hohen Energiepreise und der globalen Lieferengpässe kam es 2021 zu einer deutlichen Beschleunigung der Inflation und die HVPI-Inflationsrate (Harmonisierter Verbraucherpreisindex) belief sich für 2021 auf 2,7 %. Steigende Energiepreise für Endverbraucher, die Einführung der CO<sub>2</sub>-Steuer sowie Teuerungen bei nichtenergetischen Rohstoffen sollen 2022 zu einem weiteren Anstieg in Richtung 3,2 % führen, um sich in den Folgejahren wieder in Richtung 2,0 % zu bewegen.<sup>22</sup>

Weltwirtschaftlich kommt es zu einer regional differenzierten Erholung aus der pandemischen Krise. Während die fortgeschrittenen Volkswirtschaften bereits Ende 2021 ihr Vorkrisenniveau erreicht bzw. überschritten haben, macht

sich bei den Schwellenländern aufgrund der langsameren Impfausrollung eine verzögerte Erholung bemerkbar. Dennoch wuchs die Weltwirtschaft 2021 überaus kräftig mit 6,0 % und die Wirtschaftsleistung des Euroraums entwickelte sich mit 4,6 % ebenfalls dynamisch.

Für 2022 geht man weiterhin von einem kräftigen Wachstum mit gradueller Abnahme der Dynamik in den Folgejahren aus. Die OeNB prognostiziert ein Weltwirtschaftswachstum von 4,3 % für 2022, gefolgt von 3,5 % in 2023. Im Euroraum soll sich das Wachstum 2022 auf 4,7 % und im Jahr 2023 auf 2,1 % belaufen. Für Österreich wird für 2022 ein BIP-Wachstum von 3,9 % bzw. für 2023 von 1,9 % vorhergesagt. Es wird auch erwartet, dass der wirtschaftliche Aufholprozess mit 2023 abgeschlossen sein wird.<sup>23</sup>

Die Europäische Kommission rechnet für 2021 mit einem Wachstum von 5,0 % in der EU, für das Jahr 2022 mit 4,3 % und 2,5 % für 2023 – Österreich liegt somit im EU-Schnitt. Die EU-Kommission sieht dies in den fortschreitenden COVID-19-Impfkampagnen und den schrittweisen Aufhebungen der COVID-19-Beschränkungen begründet. Jedoch sei diese Erholung in großem Maße abhängig von der weiteren Entwicklung der COVID-19-Pandemie sowie der Beseitigung angebotsseitiger Engpässe.<sup>24</sup>

Seitens der Europäischen Zentralbank (EZB) kam es 2021 zu keiner Änderung der geldpolitischen Maßnahmen. Die EZB ließ die Zinsen und die quantitative Lockerung auch im Geschäftsjahr 2021 unverändert. Die Leitzinsen liegen nun bereits seit März 2016 auf dem Rekordtiefstand von 0 %. Die Einlagenfazilität (Einlagenzinssatz für Bankguthaben bei der EZB) beläuft sich weiterhin auf einer Negativverzinsung von -0,5 %.<sup>25</sup>

Im Vergleich zu 2020 kam es 2021 zu einem Renditeanstieg bei den Staatsanleihen. Gegen Jahresende 2021 lag die Rendite deutscher Staatsanleihen mit zehnjähriger Laufzeit bei durchschnittlich etwa -0,31 %. Verglichen mit dem Dezember des Vorjahres ist dies ein Anstieg um knapp 46 %. Damals wurden zehnjährige Bundesanleihen noch mit ca. -0,57 % verzinst. Zum selben Zeitpunkt lag die Rendite für zehnjährige österreichische Staatsanleihen bei -0,04 % pro Jahr. Ende 2020 war diese noch bei rund -0,46 % gelegen.<sup>26</sup>

Der 3-Monats-EURIBOR, jener Zinssatz, zu dem sich Banken kurzfristig refinanzieren und der auch als Referenzzinssatz für variable Immobilienfinanzierungen dient, lag per Ende

<sup>18</sup> [https://www.oenb.at/dam/jcr:dd041eab-8431-424e-92a0-ba028d6162ee/Prognose\\_Dez\\_21.pdf](https://www.oenb.at/dam/jcr:dd041eab-8431-424e-92a0-ba028d6162ee/Prognose_Dez_21.pdf)

<sup>19</sup> [https://www.oenb.at/dam/jcr:dd041eab-8431-424e-92a0-ba028d6162ee/Prognose\\_Dez\\_21.pdf](https://www.oenb.at/dam/jcr:dd041eab-8431-424e-92a0-ba028d6162ee/Prognose_Dez_21.pdf)

<sup>20</sup> [https://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/wirtschaft/preise/baupreisindex/index.html](https://www.statistik.at/web_de/statistiken/wirtschaft/preise/baupreisindex/index.html)

<sup>21</sup> [https://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/wirtschaft/preise/baukostenindex/index.html](https://www.statistik.at/web_de/statistiken/wirtschaft/preise/baukostenindex/index.html)

<sup>22</sup> [https://www.oenb.at/dam/jcr:dd041eab-8431-424e-92a0-ba028d6162ee/Prognose\\_Dez\\_21.pdf](https://www.oenb.at/dam/jcr:dd041eab-8431-424e-92a0-ba028d6162ee/Prognose_Dez_21.pdf)

<sup>23</sup> [https://www.oenb.at/dam/jcr:dd041eab-8431-424e-92a0-ba028d6162ee/Prognose\\_Dez\\_21.pdf](https://www.oenb.at/dam/jcr:dd041eab-8431-424e-92a0-ba028d6162ee/Prognose_Dez_21.pdf)

<sup>24</sup> [https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/de/IP\\_21\\_5883](https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/de/IP_21_5883)

<sup>25</sup> <https://sdw.ecb.europa.eu>

<sup>26</sup> <https://www.oebfa.at>, <https://www.deutsche-finanzagentur.de>

2021 bei -0,57 %, was dem Niveau zum Jahresende 2020 entspricht.<sup>27</sup>

Zum Jahresende 2021 kam es erneut zu reduzierten wirtschaftlichen Aktivitäten aufgrund notwendiger Eindämmungsmaßnahmen zur Pandemiebekämpfung. Auch die kürzlich davor entdeckte Omikron-Mutante stellt ein bedeutendes Abwärtsrisiko dar und ist in den aktuellen Prognosen noch nicht berücksichtigt.<sup>28</sup>

## 2.2 BIG als Impulsgeber

Der BIG Konzern ist einer der größten Auftraggeber Österreichs und somit maßgeblicher Impulsgeber der heimischen Bauwirtschaft. Im Berichtsjahr wurde das Institut für Höhere Studien, kurz IHS, von der BIG beauftragt, eine Studie zu den ökonomischen Effekten der Investitionen des Konzerns zu erstellen. Die zugrundeliegenden IST-Daten stammen aus den Geschäftsjahren 2015-2020.

Jede vom BIG Konzern investierte Million Euro bewirkte in Österreich im Zeitraum 2015-2020 durchschnittlich rund EUR 0,85 Mio. an Wertschöpfung und sicherte 11,1 Beschäftigungsverhältnisse bzw. 9,5 vollzeitäquivalente Beschäftigungsverhältnisse. Zudem flossen EUR 0,38 Mio. an Steuern und Abgaben an die öffentliche Hand. Davon erhielten der Bund EUR 0,17 Mio., die Sozialversicherung EUR 0,12 Mio. sowie die Länder und Gemeinden insgesamt EUR 0,09 Mio.

Bezogen auf die Bautätigkeit des BIG Konzerns im Berichtsjahr 2021 bedeutet dies: EUR 976,2 Mio. an Investitionen in Neubau, Generalsanierung und Instandhaltung der Bestandsimmobilien sowie Investitionen der ARE in Projektentwicklungen zur Veräußerung generierten in Österreich eine Wertschöpfung in Höhe von EUR 830 Mio., sicherten rund 10.800 Beschäftigungsverhältnisse bzw. rund 9.300 vollzeitäquivalente Beschäftigungsverhältnisse. Zudem flossen rund EUR 370 Mio. in Form von Steuern und Abgaben an die öffentliche Hand zurück.

Ebenso wurden die Sektoralen Effekte der Investitionen und der Ausgaben für den Betrieb des BIG Konzerns untersucht. Naturgemäß konnte der Wirtschaftsabschnitt (nach ÖNACE) „Bau“ die höchsten Wertschöpfungseffekte verbuchen. Die Studie besagt, dass 1,3 % der Wertschöpfung der österreichischen Bauwirtschaft im Zusammenhang mit dem Betrieb und den Investitionen des BIG Konzerns stehen.

Setzt man die gesamten Wertschöpfungseffekte durch den Betrieb und die Investitionen des BIG-Konzerns in Relation zur gesamtösterreichischen Wertschöpfung, so ergibt sich, dass diese 0,25 % des österreichischen BIP ausmachen. Das bedeutet, dass jeder 400. ausgegebene Euro in Österreich direkt, indirekt oder induziert auf die Geschäftstätigkeiten des BIG Konzerns zurückzuführen ist.

## Öffentlicher Sektor

Die BIG erwirtschaftet einen bedeutenden Teil ihres Umsatzes mit Institutionen der Republik. So sieht das Bundesministerium für Bildung, Wissenschaft und Forschung (BMBWF) mit dem Schulentwicklungsplan 2020 (SCHEP) an Bundesschulen Investitionen in Höhe von rund EUR 2,4 Mrd. für Sanierungen, Erweiterungen und Neubauten bei etwa 250 Projekten vor. Rund 140 dieser Projekte sollen auf BIG Liegenschaften umgesetzt werden. Ein Ziel der österreichischen Bundesregierung ist es, das Angebot der ganztägigen Betreuung an öffentlichen und mit dem Öffentlichkeitsrecht ausgestatteten Schulen weiter auszubauen. Daraus ergeben sich neue Anforderungen an die Raumstrukturen.

Im Universitätsbereich wächst der Raumbedarf aufgrund des stetig ausgeweiteten Studienangebotes, aber auch aufgrund von Kooperationen mit forschungs- und innovationsnahen Unternehmen. Medizinische und naturwissenschaftliche Universitäten sind auf Expansionskurs.

Aufgrund vermehrter Trainings-, Schulungs- und Weiterbildungsaktivitäten bei der Polizei steigt deren Platzbedarf. Die BIG realisiert daher für das Bundesministerium für Inneres (BMI) entsprechende Einsatztrainings- und Bildungszentren. Für das und mit dem Bundesministerium für Justiz (BMJ) investiert die BIG in substanzielle Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen der österreichischen Justizanstalten.

Im Regierungsprogramm nehmen Umwelt- und Klimaschutz sowie Ressourcen- und Energieeffizienz einen hohen Stellenwert ein. Die BIG agiert hier bereits als Vorreiterin – etwa durch die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen auf ihren Dachflächen. Ziel ist es, bis 2023 auf 20 Hektar der zum BIG Konzern gehörenden Dachflächen Photovoltaik-Anlagen zu installieren. Die BIG forciert dadurch den Ausstieg aus fossilen Energieträgern unter gleichzeitiger Erhöhung des Anteils an erneuerbaren Energien. Darüber hinaus ist die BIG bestrebt, zur Reduktion der Treibhausgasemissionen und des Ressourcenverbrauchs beizutragen. Weiterführende Informationen dazu sind im NFI Bericht des Konzerns angeführt.

## 2.3 Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt in Österreich war im Jahr 2021 von einem deutlichen Aufschwung am Investmentmarkt geprägt. Gemäß den von CBRE veröffentlichten Zahlen wurden 2021 Immobilien mit einem Gesamtvolumen von EUR 4,2 Mrd. transaktioniert, zum Vergleich betrug das Transaktionsvolumen im Vorjahr (2020) EUR 3,3 Mrd. Die Erholung am Investmentmarkt wurde zum einen durch das Niedrigzinsumfeld und zum anderen durch das starke Wirtschaftswachstum unterstützt. Diese Entwicklung hat das Vertrauen der Investoren gestärkt, wobei die steigende

<sup>27</sup> <https://sdw.ecb.europa.eu>

<sup>28</sup> [https://www.oenb.at/dam/jcr:dd041eab-8431-424e-92a0-ba028d6162ee/Prognose\\_Dez\\_21.pdf](https://www.oenb.at/dam/jcr:dd041eab-8431-424e-92a0-ba028d6162ee/Prognose_Dez_21.pdf)

Inflation und das anhaltende Aufkommen von COVID-19-Varianten wesentliche Herausforderungen bleiben.

Rund die Hälfte (ca. 49 %) des Investitionsvolumens entfiel auf österreichische Investoren, gefolgt von deutschen Investoren mit rund 21 % und internationalen Investoren mit 30 %. Die beliebteste Asset-Klasse war – wie auch im Vorjahr – Wohnen mit einem Anteil von 32 %, gefolgt von Retail mit 29 %, Office mit 17 %, Logistik mit 11 % und Hotel mit 4 %.<sup>29</sup> Das sehr hohe Transaktionsvolumen im Bereich Retail begründet sich mit der Anteilsübernahme der SCS im Frühjahr und dem Verkauf des Grabenhofes an die Wiener Ärztekammer, beides großvolumige Transaktionen mit EUR 400 Mio. bzw. EUR 300 Mio.

Die Spitzenrenditen für Wohnimmobilien sanken im Jahr 2021 weiter auf 2,8 % (Vorjahr: 3,0 %), im Bürobereich auf 3,2 % (Vorjahr: 3,35 %). Bei Einzelhandelsimmobilien gingen die Renditen für Geschäftsstraßen, nach einem Anstieg 2020 (3,45 %), im Jahr 2021 um 10 Basispunkte auf 3,35 % zurück.<sup>30</sup> Laut CBRE wird der Spread zwischen Spitzen- und Durchschnittsrenditen bei Einzelhandelsimmobilien stärker auseinandergehen. Renditen für Objekte, die aufgrund ihrer Lage oder anderer Parameter ein höheres Risiko aufweisen, könnten deutlich ansteigen. Obwohl die Spitzenrenditen in allen Asset-Klassen nachgeben und die Preise weiter steigen, sind Nachfrage und Interesse ungebrochen. Büro- und Logistikimmobilien sind bei Investoren aktuell sehr gefragt. In diesen Asset-Klassen ist das Angebot an passenden Produkten in Wien und Österreich zu gering, um die Nachfrage bedienen zu können. 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 Inflationsängste könnten mittelfristig die starke Nachfrage nach Immobilien am Investmentmarkt sogar weiter befeuern.

## Büroimmobilien

Die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie und auch die der veränderten Arbeitswelt sind noch nicht vollständig beurteilbar. Die im Zuge der Pandemie gemachten Erfahrungen wirken aber nachweislich als Beschleuniger bestehender Megatrends, wie beispielsweise bei den Themen New Work und mobiles Arbeiten. Eine von der ARE beauftragte und von der bulwiengesa in Zusammenarbeit mit dem Real Estate Institut der EBS Universität durchgeführte Studie zur Erhebung des in Wien im Jahr 2027 zu erwartenden Büroflächenbedarfs bescheinigt dem Markt diesbezüglich keine großen Verwerfungen, sondern ein moderates

Wachstum der Bürobeschäftigten, das primär in den etablierten Bürozentren einen entsprechenden Anstieg an Raumbedarf nach sich ziehen wird. Für stärkeres Wachstum fehlt dem Markt in Wien vor allem die internationale Attraktivität und somit dürften auch die kommenden Jahre in erster Linie von einem nationalen Verdrängungswettbewerb geprägt sein.

Am Wiener Büromarkt lag laut EHL die Gesamtvermietungsleistung für das Jahr 2021 mit rund 170.000 m<sup>2</sup> deutlich unter dem Vorjahreswert (210.000 m<sup>2</sup>).<sup>31</sup> Die größten Anmietungen wurden wieder aus dem öffentlichen Sektor registriert. Darunter die Akademie der Wissenschaften, die auf 16.000 m<sup>2</sup> im altherwürdigen Postsparkassen-Gebäude am Georg-Coch-Platz einzieht, die AUVA mietete 9.100 m<sup>2</sup> im My Hive am Wienerberg an und das AMS 5.500 m<sup>2</sup> in der Favoritenstraße 73.

## Wohnimmobilien

Auf dem Wohnungsmarkt in Österreich, der Bundeshauptstadt Wien und den Landeshauptstädten wie Graz, Linz, Salzburg und Innsbruck ist im Mietbereich die Nachfrage zu Drei- oder Vierzimmerwohnungen stark gestiegen. Zur Vermeidung höherer Mietkosten wird jedoch nicht nach Zusatzflächen, sondern nach einer besseren Raumaufteilung (auf gleichbleibender Wohnfläche/Quadratmeterzahl) gesucht. Ein Grund hierfür ist die COVID-19-Pandemie, denn mit Home Office und Homeschooling ist die Nachfrage nach zumindest einem zusätzlichen Zimmer deutlich gestiegen. Dies führt dazu, dass Bauträger ihre Grundrisse an die neue Nachfrage anpassen müssen. In der Regel sind im Neubau Dreizimmerwohnungen heute zwischen 65 und 75 m<sup>2</sup>, Vierzimmerwohnungen zwischen 80 und 90 m<sup>2</sup> groß.

Am Mietwohnungsmarkt ist laut dem Immobilienexperten EHL das Angebot in den Stadtteilen mit großvolumigen Wohnbauprojekten stark gestiegen. Dies führt tendenziell zu einer längeren Vermarktungsdauer. Der Markt für Eigentumswohnungen ist nach wie vor von einem Nachfrageüberhang geprägt. Hier stiegen die Preise im Durchschnitt um 6,5 %. EHL erwartet für das Jahr 2022 einen weiteren Anstieg zwischen 5,5 % und 7,0 %, da sich das Angebot bei zugleich steigenden Bau- und Grundstückskosten weiter verknappen wird. Die Quadratmeterpreise für Wohnungen im Erstbezug in Wien beginnen mittlerweile bei rund EUR 5.000, die stärkste Nachfrage liegt bei einem Gesamtkaufpreis von rund EUR 300.000.<sup>32</sup>

Beim Wohnungsneubau haben sich die erhöhten Baupreise im Jahr 2021 noch nicht spürbar auf die Fertigstellungen ausgewirkt. Die Fertigstellungen befinden sich

<sup>29</sup> ÖSTERREICH: IMMOBILIEN INVESTMENTVOLUMEN 2021 ÜBERTRIFFT ERWARTUNGEN | CBRE – <https://www.cbre.at/de-at/ueber-cbre/media-center/oesterreich-immobilien-investmentvolumen-2021-uebertrifft-erwartungen>

<sup>30</sup> CBRE Investment Snapshot Q4 2021

<sup>31</sup> Büromarkt Wien 2022: Qualität statt Quantität ist das Motto des Jahres - EHL Immobilien - <https://www.ehl.at/blog/buero-markt-wien-2022-qualitaet-statt-quantitaet-ist-das-motto-des-jahres>

<sup>32</sup> Wohnungsmarkt 2022: Trend geht zu größeren Wohnungen - EHL Immobilien – <https://www.ehl.at/blog/wohnungsmarkt-2022-trend-geht-zu-groesseren-wohnungen>



noch immer auf einem relativ hohen Niveau, laut EHL wurden bis zum Jahresende 2021 rund 17.000 Wohneinheiten fertiggestellt.<sup>33</sup>

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 jährlich durchschnittliches Bevölkerungswachstum von rund 3.000 Personen.<sup>34</sup> Diese Zahlen deuten darauf hin, dass in der Steiermark in den kommenden Jahren eine Marktsättigung im höherpreisigen Wohnsegment zu erwarten ist. Auch in Oberösterreich war die Produktionsleistung von Wohnungen in den letzten fünf Jahren mit durchschnittlich jährlich 12.000 Einheiten konstant hoch.<sup>35</sup> 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 gegeben. Aufgrund des Mangels an Bauland und der sehr hohen Grundstückspreise wird verstärkt auf das Umland ausgewichen. In Salzburg sind besonders Lagen mit guter Infrastruktur und Nähe zur Stadt gefragt.

<sup>33</sup> [www.diepresse.com](https://www.diepresse.com) (<https://www.diepresse.com/5938207/in-wien-werden-2021-rund-17000-wohnungen-fertig>)

<sup>34</sup> <https://www.statistik.at>

<sup>35</sup> <https://www.statistik.at>

## Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

### 3.1 Vermietung von Liegenschaften

#### 3.1.1 Mieterlöse

Die Mieterlöse erreichten im Berichtsjahr 2021 EUR 912,6 Mio. und lagen damit um insgesamt EUR 16,3 Mio. über dem Vergleichswert des Jahres 2020 (Vorjahr: EUR 896,3 Mio.). Diese Steigerung resultierte insbesondere aus Projektfertigstellungen und Neuvermietungen (EUR +23,5 Mio.) sowie Ankäufen (EUR +4,5 Mio.). Dem gegenüber standen v.a. Mietreduktionen aufgrund des Wegfalls von Zuschlagsmieten (EUR -9,4 Mio.).

#### 3.1.2 Betriebskosten

Die an die Mieter verrechenbaren Betriebskosten exklusive des Honorars für die Hausverwaltung und für die Facility-Service-Leistungen betrugen im Geschäftsjahr 2021 EUR 96,3 Mio. (Vorjahr: EUR 89,0 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 27,3 Mio. (Vorjahr: EUR 26,9 Mio.) und die Facility-Service-Eigenleistungen im Ausmaß von EUR 8,5 Mio. (Vorjahr: EUR 7,3 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 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 Berichtszeitraum wurden vertragliche Vereinbarungen über Ankaufstransaktionen (Signing & Closing) in der Größenordnung von EUR 225 Mio. geschlossen. Enthalten sind sowohl Share- als auch Asset Deals sowie Abschlüsse von Verpflichtungsgeschäften (Forwards) und Closings.

Ankäufe in der Bundesimmobiliengesellschaft umfassten vorrangig den Erwerb von Liegenschaften für die künftige Nutzung als Bildungseinrichtungen und für die universitäre Nutzung. So wurden im Zusammenhang mit der langfristigen Sicherung von Entwicklungsflächen der Universitäten in Linz und Graz Flächen im Umkreis der bestehenden Campus Liegenschaften erworben. Im 10. Wiener Gemeindebezirk konnte eine Fläche für die Errichtung einer Schule gesichert werden.

Die ARE forciert und intensiviert gemäß ihrer Ankaufsstrategie den Erwerb von modernen und nachhaltigen Wohnungsbauten, Büroobjekten in guten und aufstrebenden Lagen sowie die Akquise von Entwicklungsliegenschaften für den Wohnungsbau und die Quartiersentwicklung.

Dieser Strategie folgend konnte die ARE im ersten Halbjahr 2021 ein großvolumiges Bürogebäude im 12. Wiener Gemeindebezirk im Rahmen eines Asset Deals ankaufen. Darüber hinaus wurde das Closing eines modernen Büroobjekts in Graz vollzogen und ein vollvermietetes Büroobjekt in Linz erworben.

Als weitere Beispiele für die erfolgreiche Umsetzung dieser Strategie können im Berichtsjahr 2021 der abgeschlossene Ankauf einer Entwicklungsliegenschaft im 21. Wiener Gemeindebezirk sowie die Sicherung von zwei Baufeldern in der Seestadt Aspern genannt werden.

#### 3.2.2 Verkäufe

Im Berichtszeitraum wurden vertragliche Vereinbarungen über Verkaufstransaktionen (Signing & Closing) in der Größenordnung von EUR 420 Mio. geschlossen. Enthalten sind sowohl Share- als auch Asset Deals sowie Abschlüsse von Verpflichtungsgeschäften (Forwards) und Closings.

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 Übertragungen konsequent weiterverfolgt.

Darüber hinaus wurden im Rahmen einer großvolumigen Quartiersentwicklung in Graz Teilflächen für die Entwicklung veräußert. Im 21. Wiener Gemeindebezirk kam es im Jahr 2021 zum Verkauf eines gefördert zu entwickelnden Bauplatzes an einen gemeinnützigen Bauträger.

Im Berichtszeitraum konnte das Closing von zwei Wohngebäuden in Wien, welche als Forward Sale verkauft wurden, erfolgreich vollzogen werden.

Weiters wurde ein Verpflichtungsgeschäft (Forward) für einen anstehenden Verkauf eines Projektes im 22. 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 2021 EUR 159,4 Mio. (Vorjahr: EUR 147,8 Mio.) für Instandhaltungsmaßnahmen aufgewendet.

### 3.2.4 Mieterinvestitionen

Die BIG wickelte im Jahr 2021 als Dienstleister Mieterinvestitionen in Höhe von EUR 91,1 Mio. (Vorjahr: EUR 71,7 Mio.) ab.

## 3.3 Zugänge in das langfristige Immobilienvermögen (bilanziell)

Die bilanziellen Zugänge des BIG Konzerns in das langfristige Immobilienvermögen beliefen sich im Jahr 2021 auf insgesamt EUR 744,4 Mio. (Vorjahr: EUR 815,7 Mio.). Davon entfielen EUR 549,7 Mio. (Vorjahr: EUR 554,0 Mio.) auf Neubau- und Sanierungsprojekte von Bestandsimmobilien, EUR 10,7 Mio. auf Zugänge betreffend IFRS 16 (Vorjahr: EUR 202,2 Mio.) und EUR 184,0 Mio. (Vorjahr: EUR 59,4 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.                             | 2021    | 2020    |
|-------------------------------------------------------------------------|---------|---------|
| Umsatzerlöse                                                            | 1.239,7 | 1.186,2 |
| davon Mieterlöse                                                        | 912,6   | 896,3   |
| Instandhaltung                                                          | 159,4   | 147,8   |
| in % der Mieterlöse                                                     | 17,5%   | 16,5%   |
| EBITDA                                                                  | 714,8   | 731,1   |
| EBITDA-Marge (=EBITDA/Umsatzerlöse)                                     | 57,7%   | 61,6%   |
| Betriebsergebnis (EBIT)                                                 | 1.258,3 | 1.070,2 |
| Gewinn der Periode                                                      | 911,3   | 759,1   |
| Return on Capital Employed                                              | 7,7%    | 6,9%    |
| Return on Equity (= Gewinn der Periode/durchschnittliches Eigenkapital) | 10,8%   | 9,7%    |

Die Umsatzerlöse beliefen sich im Geschäftsjahr 2021 auf EUR 1.239,7 Mio. und lagen damit um EUR 53,5 Mio. über dem Vergleichswert des Vorjahres. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf höhere Verkaufserlöse von Immobilien des Umlaufvermögens (EUR +56,1 Mio.), auf Mietzuwächse (EUR +16,3 Mio.) sowie höhere Erlöse aus der Weiterverrechnung von Betriebskosten (EUR +7,2 Mio.) zurückzuführen. Dem gegenüber standen geringere Erlöse aus Mieterinvestitionen (EUR -26,0 Mio.). Die Instandhaltungsquote erhöhte sich auf 17,5% (Vorjahr: 16,5%).

Das EBITDA in Höhe von EUR 714,8 Mio. verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um EUR -16,3 Mio. Dies war neben dem oben erwähnten Zuwachs bei den Mieterlösen (EUR +16,3 Mio.) insbesondere auf höhere Verkaufsergebnisse aus dem Verkauf von Umlaufvermögen (EUR +13,2 Mio.), geringere Abbrüche (EUR +2,4 Mio.) sowie auf geringere Sachkosten (EUR +1,0 Mio.) zurückzuführen. Demgegenüber standen geringere Ergebniseffekte aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften (EUR -27,4 Mio.), welche im Vorjahr durch einen positiven Einmaleffekt aus dem Anteilsverkauf und der Endkonsolidierung der Eurogate Gesellschaften geprägt waren, höhere Instandhaltungsaufwendungen (EUR -11,6 Mio.), höhere Personalkosten (EUR -5,4 Mio.) sowie höheren Aufwendungen für Drohverlustrückstellungen (EUR -5,1 Mio.).

Diese Effekte führten zu einem Rückgang der EBITDA-Marge von 61,6% auf 57,7% im abgeschlossenen Geschäftsjahr.

Das EBIT lag mit EUR 1.258,3 Mio. im Jahr 2021 um EUR 188,1 Mio. über dem Vorjahreswert. Dieser positive Effekt resultiert in erster Linie aus dem Bewertungsergebnis (EUR +204,2 Mio.), der teilweise durch den zuvor erläuterten Rückgang im EBITDA kompensiert wurde. Im Wesentlichen ist das Neubewertungsergebnis des BIG Konzerns auf die anhaltend positive Marktentwicklung zurückzuführen.

Der Gewinn der Periode stieg um EUR 152,2 Mio. auf EUR 911,3 Mio. gegenüber dem Vorjahr. Neben dem höheren Betriebsergebnis, kam es zu einem höheren Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen (EUR +19,1 Mio.). Aufgrund des gestiegenen EBTs kam es folglich zu einer erhöhten Steuerbelastung (EUR -56,4 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). Die Ergebnissteigerung führte auch zu einem Anstieg des Return on Capital Employed von 6,9% auf 7,7%. Ebenso wurde der Return on Equity von 9,7% auf 10,8% im Vergleich zum Vorjahr verbessert.

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

| <b>Return on Equity (ROE)</b>                        | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| = Gewinn der Periode/durchschnittliches Eigenkapital |             |             |
| <b>in EUR Mio.</b>                                   |             |             |
| Gewinn der Periode                                   | 911,3       | 759,1       |
| Durchschnittliches Eigenkapital*                     | 8.427,2     | 7.805,7     |
| Return on Equity                                     | 10,8%       | 9,7%        |

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

| <b>ROCE (Return on Capital Employed)</b>                                  | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| = NOPLAT/durchschnittliches Capital Employed                              |             |             |
| <b>in EUR Mio.</b>                                                        |             |             |
| Eigenkapital                                                              | 8.770,0     | 8.084,4     |
| Nettoverschuldung*                                                        | 4.378,1     | 4.175,0     |
| Capital Employed                                                          | 13.148,2    | 12.259,5    |
| Durchschnittliches Capital Employed**                                     | 12.703,8    | 11.788,0    |
| NOPLAT (Net Operating Profit Less Adjusted Taxes)                         |             |             |
| EBIT                                                                      | 1.258,3     | 1.070,2     |
| Veräußerungsergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen | 18,0        | 18,0        |
| Fiktiver Steueraufwand                                                    | -319,1      | -272,0      |
| Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen             | 18,7        | -0,4        |
| NOPLAT                                                                    | 975,9       | 815,7       |
| <b>ROCE (Return on Capital Employed)</b>                                  | <b>7,7%</b> | <b>6,9%</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>2021</b> | <b>2020</b> |
|---------------------------|-------------|-------------|
| Eigenkapitalquote         | 54,9%       | 54,3%       |
| Loan to Value Ratio (LTV) | 28,2%       | 28,9%       |

Ein vorrangiges langfristiges Ziel des Konzerns ist die Absicherung einer soliden Eigenkapitalausstattung. Dementsprechend wird ein ausgewogenes Verhältnis von Finanzverbindlichkeiten und Immobilienvermögen angestrebt. Aufgrund der zuvor erläuterten positiven Bewertungseffekte sank der LTV im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2021 geringfügig auf 28,2% (Vorjahr: 28,9%). Die Eigenkapitalquote lag zum Stichtag mit 54,9% leicht über dem Vorjahresniveau (Vorjahr: 54,3%).

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

| <b>Nettoverschuldung</b>                          | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|---------------------------------------------------|----------------|----------------|
| = verzinsliches Fremdkapital - liquide Mittel     |                |                |
| <b>in EUR Mio.</b>                                |                |                |
| Langfristige Finanzverbindlichkeiten              | 3.955,7        | 3.444,8        |
| Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten              | 544,8          | 845,3          |
| Liquide Mittel                                    | -68,2          | -74,2          |
| Kurzfristige derivative Finanzinstrumente Aktiva  | -9,5           | -5,0           |
| Langfristige derivative Finanzinstrumente Aktiva  | -70,6          | -70,7          |
| Kurzfristige derivative Finanzinstrumente Passiva | 0,0            | 0,0            |
| Langfristige derivative Finanzinstrumente Passiva | 25,8           | 34,9           |
| <b>Nettoverschuldung (verzinsliches FK)*</b>      | <b>4.378,1</b> | <b>4.175,0</b> |

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

| <b>Fair Value</b>                  | <b>2021</b>     | <b>2020</b>     |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>in EUR Mio.</b>                 |                 |                 |
| Bestandsimmobilien                 | 14.291,8        | 13.208,4        |
| Immobilien in Entwicklung          | 593,3           | 587,9           |
| Selbstgenutzte Immobilien          | 43,7            | 44,7            |
| Beteiligung Projektgesellschaft WU | 393,6           | 406,5           |
| Vorräte                            | 189,8           | 174,6           |
| <b>Fair Value*</b>                 | <b>15.512,2</b> | <b>14.422,1</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 Immobilienumschlagvermögen zusammen.

| <b>LTV (Loan to Value)</b>     | <b>2021</b>  | <b>2020</b>  |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| = Nettoverschuldung/Fair Value |              |              |
| Nettoverschuldung              | 4.378,1      | 4.175,0      |
| Fair Value                     | 15.512,2     | 14.422,1     |
| <b>LTV</b>                     | <b>28,2%</b> | <b>28,9%</b> |

### 3.4.3 Cashflow

| <b>Cashflow-Kennzahlen</b>                       | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|--------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>in EUR Mio.</b>                               |             |             |
| FFO (exklusive Transaktionsergebnis) vor Steuern | 641,6       | 638,1       |
| Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit       | 751,0       | 646,4       |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit               | -588,1      | -529,1      |
| Cashflow aus Finanzierungstätigkeit              | -168,9      | -84,6       |

Der FFO vor Steuern beinhaltet keine Verkaufseffekte und keine Ergebniseffekte im Zusammenhang mit Projektentwicklungen. Er wird als Periodenergebnis, bereinigt um Einmaleffekte sowie diverser nicht-cashwirksame Positionen, berechnet. Der FFO zeigt somit die nachhaltige Ertragskraft der Bestandsimmobilien des BIG Konzerns und ist daher eine für den Cashflow relevante Kennziffer. Beginnend mit dem Jahr 2021 wurde die Berechnung dieser internen Steuerungskennziffer auf vor Steuern umgestellt. Die Vorjahreswerte wurden dahingehend angepasst.

Im Berichtszeitraum stieg der FFO um EUR 3,5 Mio. Dem Anstieg der Mieterlöse (EUR +16,3 Mio.), geringeren Zinsaufwendungen (EUR +1,3 Mio.), höhere sonstige betriebliche Erträge und geringere bezogene Leistungen (EUR +2,8 Mio.), standen höhere Instandhaltungsaufwendungen (EUR -11,6 Mio.) und höhere Personalkosten (EUR -4,3 Mio.) gegenüber.

| <b>FFO (funds from operations)</b>                                                                                        | <b>2021</b>  | <b>2020</b>  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| exklusive Transaktionsergebnis                                                                                            |              |              |
| <b>in EUR Mio.</b>                                                                                                        |              |              |
| EBT (Ergebnis vor Ertragssteuern)                                                                                         | 1.211,3      | 1.002,7      |
| Neubewertungsergebnis                                                                                                     | -547,3       | -343,0       |
| Abschreibungen                                                                                                            | 3,8          | 3,8          |
| Abwertung Vorratsvermögen                                                                                                 | 0,0          | 0,2          |
| Folgebewertung Anleihen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value Option)                                     | 0,0          | 0,0          |
| Folgebewertung Anleihen zu Anschaffungskosten bewertet (Fremdwährungsanteil)                                              | 6,6          | -3,2         |
| Folgebewertung Derivate - mit Hedge Accounting (Fremdwährungsanteil)                                                      | -2,9         | 3,9          |
| Folgebewertung Derivate - Fair Value Option                                                                               | 0,0          | 0,0          |
| Veränderung Personalrückstellungen                                                                                        | -0,2         | 0,1          |
| Veränderung sonstiger langfristiger Rückstellungen                                                                        | 9,5          | 4,4          |
| Ergebnis aus Anlagenabgang                                                                                                | 0,9          | 3,3          |
| Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften                                                                 | -1,0         | -28,4        |
| Ergebnis aus Projektentwicklungen (vollkonsolidiert)*                                                                     | -19,5        | -6,1         |
| Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Projektentwicklungsunternehmen                                          | -18,3        | 1,1          |
| Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen                                                 | -18,0        | -18,0        |
| Finanzierungseffekte aus dem laufenden Ergebnis und Veräußerungsergebnis nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen | 17,4         | 18,1         |
| sonstige Anpassungen**                                                                                                    | -0,8         | -0,7         |
| <b>FFO vor Steuern</b>                                                                                                    | <b>641,6</b> | <b>638,1</b> |

\* Anpassung des Ausweises für Ergebnisse 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. Aufgrund des geänderten Ausweises für Ergebnisse im Zusammenhang mit Projektentwicklungen wurde der Vorjahreswert 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.

Der operative Cashflow hat sich gegenüber dem Vorjahr von EUR 646,4 Mio. auf EUR 751,0 Mio. erhöht. Gründe dafür sind vor allem höhere erhaltene Anzahlungen, höhere Einzahlungen aus Mieterlösen, höhere Auszahlungen im Zusammenhang mit Geschäftsführerverträgen, geringere Einzahlungen aus Nutzerinvestitionen, sowie sonstigen Veränderungen im Working Capital.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit hat sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 59,0 Mio. erhöht. Dies ist im Wesentlichen auf höhere Auszahlungen für Ankäufe zurückzuführen. Dem gegenüber kam es zu höheren Einzahlungen für Investitionszuschüsse und Ausleihungen.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit stieg gegenüber dem Vorjahr um EUR 84,3 Mio. Dies ist neben geringerer Finanzierungserfordernisse auf eine höhere Dividendenzahlung an den Eigentümer zurückzuführen.

### 3.4.4 Finanzierungen

Im Rahmen einer Portfoliofinanzierung erfolgt die Bereitstellung ausreichend kurz-, mittel- und langfristiger Liquidität zur Bestandssicherung. Die wichtigsten Maßnahmen stellen 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 erfolgt in Form von Anleihen, Namensschuldverschreibungen sowie Kreditfinanzierungen. Basierend auf dem mit der Österreichischen Bundesfinanzierungsagentur (OeBFA) bestehenden Kooperationsvertrag nahm die BIG auch im Geschäftsjahr 2021 die Dienstleistungen der OeBFA vor allem bei Langfristfinanzierungen in Anspruch. Aus diesem Grund wurden auch 2021 keine eigenen Emissionen durchgeführt. Die Erweiterung der Finanzierungsinstrumente um die OeBFA Finanzierungsmöglichkeiten 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 1,0 Mrd.) sowie unterjährigen OeBFA-Darlehen gedeckt und belief sich im Geschäftsjahr 2021 im Durchschnitt auf rund 15 % bis 25 % des Gesamtfinanzierungsbedarfes.

| Finanzierungsportfolio                  |     |
|-----------------------------------------|-----|
| Kredite und Namensschuldverschreibungen | 55% |
| Anleihen                                | 35% |
| Geldmarkt                               | 10% |

Das gesamte Volumen der Finanzverbindlichkeiten (exkl. Leasingverbindlichkeiten nach IFRS 16) des BIG Konzerns belief sich zum Stichtag 31. Dezember 2021 auf EUR 4.158,7 Mio., was einem Anstieg von rund EUR 199 Mio. im Vergleich zum Vorjahr (EUR 3.959,9 Mio.) entspricht. Auf langfristige Kapitalmarktfinanzierungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr entfallen EUR 3.620,7 Mio., der Rest auf kurzfristige Geldmarktfinanzierungen oder Kapitalmarktfinanzierungen, die innerhalb der nächsten zwölf Monate fällig werden. Das Fälligkeits-

profil weist EUR 538,0 Mio. bis Ende 2022, EUR 642,4 Mio. von 2023 bis 2026 und EUR 2.978,4 Mio. ab 2026 aus.

Seit Anfang Oktober 2021 finanziert sich der ARE Teilkonzern im kurzfristigen Bereich ausschließlich über eigene Geldmarktgeschäfte. Die technische Trennung des ARE Cash-Pools vom BIG Cash-Pool erfolgte mit Jahresende. Bis dahin wurden etwaige geringe Kontostände noch im 4. Quartal 2021 über die technisch bestehende Poolverbindung ausgeglichen. Mit Stichtag erfolgte eine finale Abrechnung in Höhe von EUR 380.148,39, die die BIG der ARE überwiesen hat.

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzierungen betrug zum Stichtag 9,3 Jahre. Vom gesamten Finanzierungsvolumen waren 16 % variabel und 84 % fix verzinst.

Alle in Fremdwährung begebenen Anleihen sind mittels Derivate in Euro gedreht. Somit beträgt zum Stichtag der Anteil der Verbindlichkeiten in Euro 100 %. Die Marktwerte der Derivate belaufen sich unter Berücksichtigung des Kontrahentenrisikos zum 31. Dezember 2021 auf EUR 54,2 Mio. (Vorjahr: EUR 40,9 Mio.). Der Anstieg von EUR 13,3 Mio. ist vor allem auf positive Marktveränderungen bei den Cross-Currency-Swaps zurückzuführen. Derivative Finanzinstrumente dienen ausschließlich zur Sicherung der bei den Anleihen und Bankkrediten bestehenden Zins- und Währungsrisiken.

Das anhaltende niedrige Zinsniveau im Jahr 2021 hatte für die BIG als Kreditnehmerin wie auch schon in den Jahren davor eine positive Auswirkung auf das Zinsergebnis, welches sich im Vergleich zum Zinsergebnis des Vorjahres um rund EUR 1 Mio. reduzierte. Das Commercial-Paper-Programm stellte im Geschäftsjahr 2021 erneut das Hauptrefinanzierungsprodukt im kurzfristigen Bereich dar und ermöglichte Refinanzierungen vorwiegend zu Negativkonditionen.

Sämtliche Finanzierungen und Anlauffinanzierungen für Development-Projekte mit und ohne externe Projektpartner konnten 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. Seit Beginn der COVID-19 Krise Mitte März 2020 und den damit verbundenen Unsicherheiten unter anderem auch auf den Finanzmärkten wurden die damals verstärkten und ausgeweiteten Liquiditätssicherungsmaßnahmen auch im Geschäftsjahr 2021 beibehalten. Die umgesetzten Maßnahmen umfassen eine Erhöhung der kommittierten Geldmarktklinien, das Vorhalten eines Kassabestandes, weitere Glättung des Fälligkeitsprofils sowie eine verstärkte Diversifikation bei den Bankpartnern.

Im Juni 2021 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

Die zuletzt stark gestiegenen Baukosten sind unter anderem eine Folge der Pandemie-Maßnahmen, die die Lieferketten stören und so zu einer Angebotsknappheit führen. Die aktuellen Prognosen gehen laut Oesterreichischer Nationalbank (OeNB) für 2022 von einer Entspannung (zumindest keinen weiteren starken Preissteigerungen) aus, da die Lieferketten wieder angelaufen sind. Sollten jedoch neuerlich Lockdowns und umfassendere Präventionsmaßnahmen in Kraft treten, dann könnte das in weiterer Folge die Angebotsknappheit erneut verstärken und die Baukosten weiter erhöhen. Diese Unwägbarkeiten wirken sich wie bei allen Bauträgern auch auf die Projektkalkulation und -planung der BIG aus.

### Beitrag zum Klimaschutz

Die Klimakrise und ihre Folgen drängen zum Handeln auf globaler wie lokaler Ebene. Die Immobilienwirtschaft spielt dabei eine wichtige Rolle. Je nach Schätzung sind bis zu 40 % des weltweiten CO<sub>2</sub>-Ausstoßes auf die Errichtung und Bewirtschaftung von Immobilien zurückzuführen. Die Immobilienwirtschaft hat nicht nur Einfluss auf CO<sub>2</sub>-mindernde Maßnahmen und Investitionen, sondern spielt auch bei der Förderung sozialer Aspekte eine bedeutende Rolle. Aus der Perspektive der BIG ist hier zum Beispiel die Bedeutung einer zukunftsgerechten Planung im Schulbau und deren Einfluss auf Bildungsprozesse zu nennen. Bedingt durch die wachsenden Anforderungen und Zielsetzungen auf nationaler und internationaler Ebene (Sustainable Development Goals der UNO, EU-Taxonomie, European Green Deal, Greenhouse Gas Protocol) legt die Immobilienwirtschaft großen Wert auf die Entwicklung und Umsetzung von ESG-Strategien.

Die BIG hat es sich zum Ziel gesetzt, ihre Position als Leading Company im Bereich Nachhaltigkeit zu stärken. Basis dafür ist eine gesamtheitliche ESG-Strategie, in der ökologische, soziokulturelle und Governance-Ziele definiert und an Key Performance Indikatoren (KPI) gemessen werden.

Ein besonderer Fokus des Unternehmens liegt auf der Dekarbonisierung des Portfolios, um bis 2030 das EU-weite CO<sub>2</sub>-Reduktionsziel von 55 % erreichen zu können. Sukzessive werden fossile Brennstoffe durch erneuerbare oder nachwachsende Energieträger unter Forcierung der Solarenergie ersetzt. Darüber hinaus spielen Umwelttechnologien wie Geothermie, thermische Bauteilaktivierung und Wärmerückgewinnung sowie moderne Energiemanagement- und Speichersysteme eine zentrale Rolle. Ziel ist es, Gebäude zunehmend mit lokaler und CO<sub>2</sub>-neutraler Energie zu versorgen.

### Unternehmensbereich Schulen

Im modernen Schulbau gehen die Trends in Richtung übergeordnete Raumnutzungskonzepte und Flexibilität bei vorhandenen sowie neu geschaffenen Räumen. Fremdnutzungen der bestehenden Räume durch getrennte Zugangsmöglichkeiten verbessern die Effizienz. Durch den verstärkten Einsatz von modularer Bauweise werden Zeit und Kosten gespart. Die gezielte Verwendung von klimafreundlichen Baumaterialien gewährleistet einen optimalen technischen und wirtschaftlichen Betrieb und verbessert somit die Nachhaltigkeit der Schulgebäude.

Für die insgesamt rund 250 Projekte für Bundesschulen werden bis 2030 rund EUR 2,4 Mrd. in Sanierung, Erweiterung und Neubau investiert, wobei Nachhaltigkeitsaspekte stets fokussiert und umgesetzt werden. Rund 140 dieser Projekte mit einer geschätzten Investitionssumme von circa EUR 1,4 Mrd. entfallen auf BIG Liegenschaften. Das bedeutet für den Unternehmensbereich Schulen eine langjährige Wachstumsprognose mit Auswirkungen auf den Fair Value und natürlich auf die Mieteinnahmen wie auch auf das operative Ergebnis. Die Umsetzung der SCHEP-Projekte geht zügig voran: Mehr als die Hälfte wird bereits durch den Unternehmensbereich Schulen bearbeitet. Das heißt, es laufen Vorerhebungen, Architektur-Wettbewerbe, konkrete Planungen und (auch schon) Baumaßnahmen. Ein kleiner Teil ist sogar bereits fertiggestellt und übergeben. Das SCHEP 2020 ist ein 10-Jahresprogramm und fordert, den bestmöglichen Bildungsraum zu schaffen. Themen wie Funktionalität, Aufenthaltsqualitäten, Ressourcenschonung, Nachhaltigkeit und Digitalisierung finden in unterschiedlicher Ausprägung und Kombination bei den Projekten ihren Niederschlag.

Forschung und Entwicklung in den unterschiedlichsten Bereichen (z.B. Gebäudebegrünung, Tageslichtplanung, Wassermanagement) setzt die BIG in Pilotprojekten mit dem Ziel um, neue Erkenntnisse für zukünftige Projekte zu erlangen. So etwa bei der Modellschule Gersthof in Wien: Ein rund 100 Jahre altes, denkmalgeschütztes Bestandsgebäude, das ursprünglich ein Krankenhaus war und teilweise über sehr ungünstige Raum-Geometrien verfügt, soll zu einem hochmodernen Schulstandort werden. Das Raum- und Funktionsprogramm trägt den pädagogischen Anforderungen unserer Zeit Rechnung und sieht Räumlichkeiten vor, die kompetenzorientiertes Lernen, innovative pädagogische Konzepte, Inklusion, Ganztagesbetrieb und digitale Unterrichtsformate ermöglichen.

Die aktuelle COVID-19-Situation hat gezeigt, dass sich zukunftsfähige Schulgebäude für möglichst viele differenzierte Lehr-Lern-Arrangements eignen müssen. Auch das Thema Aufenthaltsqualität in Bezug auf Luft, Licht, Akustik und Raumklima rückt weiter in den Vordergrund. Im Hinblick auf mehr Flexibilität und optimale Ausnutzung der Ressourcen gelten sogenannte Campus-Schulen als überzeugende Konzepte.

Aktuell in Umsetzung befinden sich die rund EUR 100 Mio. aus dem Sonderprogramm Schulen 2017. Konkret geht es dabei um die Erweiterung der HTBLVA Pinkafeld, die Sanierung und Erweiterung der HTBLVA Ferlach, die Sanierung und Erweiterung der HTBLVA Linz Goethestraße, den Neubau der PH Salzburg Praxisvolksschule, den Neubau des Sportgymnasiums Dornbirn sowie die Sanierung und Erweiterung des BG/BRG Gänserndorf. Abgeschlossen wurden im Geschäftsjahr 2021 die Sanierung und Erweiterung der HTBLVA Graz-Gösting und der Neubau des BG/BRG Innsbruck Sillgasse, die ebenfalls Teil des Sonderprogramms waren. Für alle anderen Projekte, mit Ausnahme des Sportgymnasiums Dornbirn, ist die Fertigstellung 2022 geplant.

Starten wird 2022 unter anderem der Neubau der AHS Reininghaus in Graz. Konzipiert für rund 900 Schülerinnen und Schüler bietet die hochmoderne Schule zahlreiche offene Lernbereiche. Eine Bauteilaktivierung, eine Lüftung mit Wärmerückgewinnung und eine teilweise Gebäudebegrünung sorgen für angenehmes Raumklima. Saniert und erweitert wird das BRG Gröhrmühlgasse in Wiener Neustadt. Auch hier minimieren unter anderem Bauteilaktivierung und ein optimales Tageslichtkonzept die Energieverluste und damit auch Betriebskosten.

### **Unternehmensbereich Universitäten**

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

Im Zuge der COVID-19-Pandemie zeigt sich deutlich, dass die klassische Präsenzzeit an den Unis zwar durch Online-Angebote sinnvoll ergänzt, aber nicht ersetzt werden kann. Abgesehen davon, dass z.B. Labore nicht digital arbeiten können, lässt Lehre auf Distanz kaum Platz für Diskurs und Mehrdimensionalität.

Nachhaltigkeit stellt in all ihren Aspekten einen Schwerpunkt der BIG bei jeder Projektentwicklung im universitären Umfeld dar. An vielen Standorten wurden bereits gemeinsam mit den Universitäten entsprechende „Leuchtturmprojekte“ umgesetzt. Ein eindrucksvoller Beweis dafür ist das Ilse-Wallentin-Haus der BOKU in Wien. Das als Holzbau ausgeführte Niedrigstenergiehaus wurde mit klimaaktiv Gold zertifiziert und bereits mehrfach mit Preisen ausgezeichnet, unter anderem mit dem Green & Blue Building Award und dem Wiener Holzbaupreis wienwood 21. Für die TU Wien errichtete die BIG bis Ende 2021 ein weiteres weitgehend energieautarkes Institutsgebäude. Möglich wird dies unter anderem durch die Bauweise im Niedrigstenergiehaus-Standard, eine Wärmerückgewinnung bei den Lüftungsanlagen und eine Photovoltaik-Anlage.

Ein Vorzeigeprojekt in puncto Nachhaltigkeit ist der Med Campus Graz, dessen Modul 1 als erstes Forschungs- und Laborgebäude weltweit mit ÖGNI Platin ausgezeichnet wurde. Modul 2 wird aktuell nach denselben Standards errichtet und 2022 fertiggestellt. Ebenfalls 2022 abgeschlossen werden die Sanierung und Erweiterung der Anatomie für die Medizinische Universität Graz.

Bereits im Mai 2021 an die Nutzer übergeben wurde das neu gebaute Biologiezentrum der Universität Wien. Die Verwendung von Laborabluft zur Wärmerückgewinnung ermöglicht eine Energieersparnis von rund 30 %. Die Fassade ist nahezu wartungsfrei und die sehr flexiblen Grundrisse erlauben eine vielfältige Nutzung – bedeutende Kriterien für einen langen Lebenszyklus des Gebäudes.

Genau diese Flexibilität bietet auch das Multifunktionsgebäude der Leopold-Franzens-Universität in Innsbruck am Innrain 52a. Hier erfolgt die Fertigstellung 2022. Ebenfalls abgeschlossen wird die Sanierung der Österreichischen Akademie der Wissenschaften. Starten werden 2022 der Bau des House of Schools Modul 1 für die Johannes Kepler Universität Linz sowie die Erweiterung und der Dachgeschoßausbau der Universität für Musik und Darstellende Kunst in Wien.

Bis 2030 entsteht am Campus der Uni Graz (anstelle der heutigen Vorklinik) das neue Graz Center of Physics, das die Physik-Institute von Universität Graz und TU Graz an einem gemeinsamen Standort vereinen wird. Der Planungswettbewerb für diese Projekte wurde bereits abgeschlossen. Auch in Innsbruck wird ein neues Haus der Physik



geschaffen. Am Campus Technik der Universität Innsbruck werden die am Campus verteilten Institute zusammengefasst. Der Baubeginn ist für Herbst 2024 geplant. Fertig werden soll das Haus der Physik dann 2028. In Wien errichtet die BIG seit 2021 den neuen MedUni Campus Marianengasse. Dieser neue Campus befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den bestehenden Standorten der Medizinischen Universität Wien und wird deren vorklinische Institute an einem Ort bündeln.

### **Unternehmensbereich Spezialimmobilien**

Spezialimmobilien wie Justizanstalten, Trainings- und Ausbildungszentren der Exekutive unterliegen besonderen Standards in Planung, Bau und Betrieb. So wurden die Gebäude aufgrund ihrer Mieterstruktur (Stichwort Sicherheitsimmobilien) auch während der COVID-19-bedingten Lockdowns uneingeschränkt genutzt.

Für das neue Sicherheitszentrum Meidling wurde im Berichtsjahr 2021 die Planungsvereinbarung unterzeichnet. Geplant ist die Errichtung des größten Sicherheitszentrums Österreichs und ein neuer Stützpunkt für die neu formierte Direktion für Staatsschutz und Nachrichtendienst (DSN). Für die ARE, für die der Unternehmensbereich Spezialimmobilien das Baumanagement bei öffentlichen Bauaufträgen übernimmt, startete die Sanierung und Erweiterung des Sicherheitszentrums Tirol 2021. Dieses 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 entsteht ein zweigeschoßiger Zubau, in dem der Wartungsbetrieb, die Hubschrauberschule und die Flugeinsatzstelle ihren Platz finden. Die zentrale Erschließung erlaubt eine ungehinderte Kommunikation und die Nutzung von Synergien zwischen den drei Funktionen. Fertig wird das Projekt 2022. In Süßenbrunn errichtet die BIG für das BMI das größte Polizei-Einsatztrainingszentrum (ETZ) Österreichs. Es wird auf rund 8.000 m<sup>2</sup> Raum für eine moderne Indoor-Schießanlage sowie Seminar- und Trainingsräume bieten. Hier erfolgt die Fertigstellung ebenfalls 2022.

Der größte Baustart wird 2022 die Sanierung der Justizanstalt und des Landesgerichts Josefstadt in Wien sein. Hier werden bis zur Fertigstellung unter anderem Eingangsbereich, Büros und alle anderen Räumlichkeiten saniert, Aufzüge modernisiert, die HKLS- und Elektrotechnik im gesamten Gebäude erneuert und die Großhafräume in kleinere Hafräume getrennt. Die ehemalige Kantine des Landesgerichts wird in Büros umgewandelt.

### **Objekt & Facility Management**

Das BIG Objekt & Facility Management (OFM) übernimmt den Betrieb der Immobilien und bietet alle wesentlichen Leistungen rund um die kaufmännische und technische Hausverwaltung sowie das Technische Facility Objekt Management an. Das Leistungsspektrum reicht über das Mietermanagement, die Abwicklung von Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen, Facility Services bis hin zur kompletten Koordination externer Dienstleister. Zunehmend liegt der Fokus auf den Bereichen Energiemanagement, nutzerfreundliche Erhebung und Darstellung von Informationen, Daten und Plänen der Gebäude, Zustandserfassung, Analyse und Sicherheitsbegehungen sowie auf der Darstellung der baulichen Erfordernisse und dem Einsatz digitaler Lösungen für den Gebäudebetrieb.

Die Servicetechniker des Technischen Facility Objekt Managements übernehmen Aufgaben wie Steuerung von Leit- und Regeltechnik, kleinere Reparaturen oder Wartungs- und Brandschutzleistungen. So sorgen sie für einen reibungslosen, effizienten Betrieb der Gebäude.

Im Berichtsjahr erhielt das Objekt und Facility Management unter anderem den Auftrag zur Übernahme der ordentlichen Betriebsführung des österreichischen Parlaments. Für die Bildungsdirektion Niederösterreich wurden zahlreiche Sicherheitsbegehungen in Anlehnung an die ÖNORM B1301 durchgeführt. Ziel war es, aus bau- und anlagentechnischer Sicht einen Gesamtüberblick über die betreffenden Objekte zu erlangen und potenzielle Gefährdungen aufzuzeigen. Das neu gegründete Tochterunternehmen BIG Solutions GmbH konnte mit der Casinos Austria AG einen ersten großen Kunden gewinnen. Das Leistungsspektrum umfasst dort eine umfassende Zustandserfassung und -analyse für das gesamte österreichische Gebäudeportfolio.

## Konzerntochter ARE

Die durchgehende Vermietung ihrer Immobilien und die partnerschaftliche Betreuung ihrer Bestandskunden sind wesentliche Ziele der ARE, um ein gesundes und nachhaltiges Wachstum der ihr anvertrauten Werte sicherzustellen. Die ARE nutzte das Geschäftsjahr 2021 daher auch konsequent, um die kontinuierlich positive Entwicklung im Bestandsgeschäft fortzusetzen.

Eine Herausforderung der nächsten Jahre wird voraussichtlich der weiterhin hohe Kostendruck sein. Die vollen Auftragsbücher der Bauwirtschaft erweisen sich dabei als erheblicher Kostentreiber. Zudem sind 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 2022 weiterhin auf hohem Niveau gehalten und der Anteil der Asset-Klasse Wohnen am Bestandsportfolio von derzeit 6 % langfristig erhöht. So sind beispielsweise Baustarts von städtebaulichen Großprojekten wie Reininghaus Q12 und Jakomini Verde in Graz sowie von den Wohnprojekten Hirschfeld in der Gerasdorfer Straße und in der Sperlgasse in Wien ebenso wie in der Linzer Kudlichstraße geplant. Die Bestandswohnungen in der Klagenfurter Feldkirchnerstraße und des Schwechater Projekts Felmayerpark sollen ebenfalls 2022 fertiggestellt werden.

In der Asset-Klasse Büro werden 2022 unter anderem die Projekte Hohenstaufengasse 9 in Wien und das LLZ Kärnten fertiggestellt und am Sicherheitszentrum Innsbruck wird als derzeit größtem ARE Projekt für Bestandskunden weitergebaut.

Die ARE plant, ihren Entwicklungspfad und die Wertsteigerung ihres Immobilienportfolios fortzusetzen. 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 dem Partner UBM Development AG 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, aktuell besonders durch die COVID-19-Pandemie geprägten Umfeld und ist daher mit unterschiedlichen Chancen und Risiken konfrontiert. Um diesen Herausforderungen zu begegnen, setzt der Konzern auf ein aktives Chancen- und Risikomanagement und auf dessen kontinuierliche Weiterentwicklung.

Das konzernweite Risikomanagement hat zum Ziel, sowohl Chancen als auch Risiken frühzeitig zu erkennen, diese zu bewerten, zu analysieren und geeignete Maßnahmen zur Chancensteigerung bzw. Risikoreduktion abzuleiten. 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 sowie in kritischen Fällen über eine ad-hoc-Berichterstattung an die Geschäftsführung und an den Aufsichtsrat wird sichergestellt, dass mögliche Unsicherheiten in den wesentlichen Entscheidungsprozessen mitberücksichtigt werden. Das Top-Management ist somit in risikorelevante Entscheidungen eingebunden.

Die Risikopolitik des BIG Konzerns 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 jeweiligen 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.

Auch klima- und umweltbezogene Risiken werden in diesem Zusammenhang gemeinsam mit dem Nachhaltigkeitsmanagement im Rahmen des unternehmensweiten Risikomanagementprozesses berücksichtigt und ausführlich behandelt.

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 und an den gesamten Aufsichtsrat.

Um der COVID-19-Krise weiterhin gezielt zu begegnen, berät der 2020 eingerichtete Krisenstab im BIG Konzern laufend über die aktuellen Entwicklungen und leitet daraus konkrete notwendige Maßnahmen zur COVID-19-Prävention im Konzern ab. Eine klare und den aktuellen Gegebenheiten angepasste zeitnahe Kommunikation von Maßnahmen sowie die erfolgreiche Umsetzung der COVID-19-Impfkationen im betrieblichen Rahmen haben wesentlich zur Risikoreduktion im Unternehmen beigetragen.

### 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 durch gesetzliche Bestimmungen, die sich auf die Verlässlichkeit des Cashflows von Immobilien auswirken können, beeinflusst.

Das wesentlichste Risiko im makroökonomischen Bereich ist eine sich ändernde Zinslandschaft in Form von steigenden Zinsen, da dies steigende Renditen am Anleihenmarkt und höhere Kapitalisierungszinssätze zur Folge hätte. Investoren würden sich infolgedessen höhere Renditen durch Immobilieninvestments erwarten sowie gegebenenfalls Kapital aus dem Immobilienmarkt abziehen und in Staatsanleihen investieren. Eine Abschwächung der Konjunktur kann auch aus Immobilienmarktsicht als Risiko in Bezug auf die Mietpreisentwicklung, speziell für Büroflächen, genannt 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. Aktuell ist die Inflation, bedingt durch kräftig gestiegene Energiepreise und Engpässe in Lieferketten, stark gestiegen, dies wiederum könnte zukünftig zu steigenden Zinsen führen. Die Europäische Zentralbank (EZB) geht entgegen ihrer ursprünglichen Annahme nicht mehr von einem kurzfristigen Effekt aus und rechnet für das Jahr 2022 mit einer Inflationserwartung von 3,2 %. Mittelfristig (2023 und 2024) sollte sich die Inflation jedoch wieder auf unter 2 % stabilisieren, weshalb Zinserhöhungen im Euroraum laut EZB unwahrscheinlich bleiben.

Langfristige negative Entwicklungen des Klimawandels wie ein deutlicher Anstieg der Überhitzung sowie die Häufigkeit von Wetterextremen können Auswirkungen auf die zukünftige Preisentwicklung haben. Besonders Objekte in Regionen, die direkt die Folgen des Klimawandels zu spüren bekommen, könnten in ihrem Wert beeinflusst werden. Durch Maßnahmen wie klimaresilientes und ressourcenschonendes Bauen sowie die Umsetzung von Nachhaltigkeitskonzepten in der Instandhaltungsplanung wird diesem Risiko aktiv begegnet.

Im Rahmen des Portfoliomanagements wird versucht, mögliche negative wertbeeinflussende Umstände im Vorfeld zu identifizieren und durch aktives Asset Management und eine nachhaltige Portfoliosteuerung zu minimieren bzw. auszuschließen.

Die Ermittlung der Verkehrswerte erfolgt im BIG Teilkonzern zumindest alle drei Jahre, im ARE Teilkonzern jährlich, 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.

Auch das Jahr 2021 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. Diese werden 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 potenziellen 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 sowie weitere transaktionsspezifische Parameter.

Vor Ankauf einer neuen Immobilie führt die BIG zudem eine umfangreiche Due-Diligence-Prüfung unter Einbindung interner und externer Experten durch, um wirtschaftliche, technische, rechtliche und auch steuerliche Risiken auszuschließen bzw. zu minimieren. Neben markt- und immobilienpezifischen Risiken bildet die zugrunde gelegte Renditeerwartung im Ankauf ein wesentliches Risikomerkmale. Hier gilt es, die aktuellen Marktentwicklungen genau zu analysieren. Der durch die COVID-19-Pandemie gestiegene Investitionsdruck ist hoch und Immobilienprojekte als Anlageform werden in Zeiten der Krise stark nachgefragt.

In Bezug auf Investitionen in das Anlagevermögen in Form von Sanierungen, Erweiterungen und Neubauten besteht das wesentlichste Risiko in steigenden Baukosten bzw. in daraus resultierenden Kostenüberschreitungen. Aktuell ist ein starker Anstieg der Baustoffpreise zu beobachten. Grund dafür sind zum Teil die sehr hohe Nachfrage nach Baustoffen, Produktions- und Lieferausfälle sowie Logistikprobleme in den Lieferketten. Die BIG verfolgt die Entwicklung der Baupreise laufend und berücksichtigt Kostensteigerungen in den Planungen. Um dieses Risiko zu minimieren und gegensteuernde Maßnahmen ergreifen zu können, werden im Investitions-Controlling sämtliche Projekte des BIG Konzerns nach einem standardisierten Schema in regelmäßigen Intervallen abgefragt und ausgewertet. Projekte mit Anzeichen einer Planabweichung werden mit den Controllern und Projekt-Managern abgestimmt und terminiert, 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 in sich ändernden rechtlichen Rahmenbedingungen. Konkret ergeben sich hierbei vier wesentliche Risikobereiche:

### 5.1.3.1 Beschaffungsmarkt

Aufgrund der aktuell hohen Nachfrage nach Grundstücken und deren eingeschränkter Verfügbarkeit in adäquaten Lagen weisen gehandelte Grundstücke teilweise sehr hohe Preise auf. Hier gilt es im Rahmen der Grundstücks-/Projektakquisition besonders auf die langfristige Wirtschaftlichkeit von Projektentwicklungen zu achten. Ein aktives Risikomanagement gewährleistet eine adäquate Prüfung diverser Verwertungs- und Marktentwicklungsszenarien. Ein weiteres beschaffungsseitiges Risiko ergibt sich im Bereich der Baukostenentwicklung. Aktuell ist ein starker Anstieg der Baustoffpreise zu beobachten. Grund dafür sind zum Teil die sehr hohe Nachfrage nach Baustoffen, Produktions- und Lieferausfälle sowie Logistikprobleme in den Lieferketten. Die Entwicklung der Baupreise wird laufend verfolgt und Kostensteigerungen werden in den Planungen berücksichtigt.

### 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 aufgrund des noch niedrigen Zinsniveaus und der geringen Verfügbarkeit von Investment-Produkten mit einer großen 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 künftig zu einem geänderten Büroflächenbedarf führen. So ist es möglich, dass durch die geänderten Anforderungen an Grundrisse aufgrund der COVID-19-bedingten Erfahrungen beispielsweise die Rele-

vanz 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 Bedeutung gewinnen. Im Zuge der Büroflächenkonzeption ist auf diese Entwicklungen Bedacht zu nehmen.

Um derartige Marktentwicklungen und -trends möglichst frühzeitig zu erkennen und antizipieren zu können, findet im BIG-Konzern eine laufende aktive Marktbeobachtung und -analyse, zum Teil in Zusammenarbeit mit wissenschaftlichen Experten, statt.

### 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 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, wird auf diese Entwicklungen geachtet.

Die starken Preisanstiege für freifinanzierte Wohnflächen rückten das Thema Leistbarkeit vermehrt in den öffentlichen Diskurs. Mit der Entwicklung von Flächen für den geförderten Wohnbau zur Veräußerung im Quartiersmix wird versucht, dem entgegenzuwirken. 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 durch 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 2021 bei rund 0,9 %. Ein weiteres Risiko ist der COVID-19-bedingte Ausfall von Mietzahlungen, wobei bisher keine relevanten Ausfälle zu verzeichnen waren. Aufgrund des Klimawandels kann es langfristig zu veränderten Hitze- und Kältephasen kommen, was zu hohen Schwankungen des Energiebedarfs und damit einhergehender Kosten für die Mieterinnen und Mieter führen kann. Es gilt daher einer Verbesserung der Klimaresilienz im Altbestand besonderes Augenmerk zu widmen, um ein Abwandern in andere Objekte zu vermeiden. Durch eine nachhaltige Bewirtschaftung über den gesamten Lebenszyklus, einem forcierten Umstieg auf nachhaltige Energiequellen sowie klimaresilientes und ressourcenschonendes Bauen wird versucht dem entgegen zu wirken.

#### **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 potenzielles „Klumpen-Risiko“ 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, die deshalb jeweils überprüft wird. Bei einem Ausfall der Partner kann es aufgrund vereinbarter Aufgriffsrechte 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 Cyber-Risiken**

Cyber-Attacken nehmen weltweit stetig zu und werden immer professioneller in der Durchführung. Um die IT-Infrastruktur zu schützen, den Verlust von Daten sowie den unbefugten Zugriff auf vertrauliche Informationen zu verhindern und Imageschäden vorzubeugen, verfolgt der BIG Konzern einen hohen Anspruch an das Sicherheitsniveau der IT-Security. Laufend werden IT-Risiken bewertet und Security Maßnahmen zur Risikoreduktion umgesetzt sowie die IT-Systeme durch regelmäßige externe Audits geprüft.

#### **5.1.9 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 Schwankungen von 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 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.

Der BIG Konzern verfolgt im Rahmen seines Portfolioansatzes im Grunde eine konservative Risikopolitik und achtet dennoch auf eine Optimierung des Chancen-Risiko-Verhältnisses. 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 Gewährleistung 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.

Sämtliche Finanzierungstätigkeiten, von der Begebung von Anleihen bis zur projektbezogenen Kreditfinanzierung, erfolgen durch ein zentrales Konzern-Treasury, das nach einer klaren Treasury-Richtlinie handelt.

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.

Krisensituationen wie die derzeitige COVID-19-Krise können sich auch im Bereich der Refinanzierung in Form von erhöhten Margen, steigenden Sicherheitsanforderungen oder zurückhaltender Kreditvergabe niederschlagen.

#### **5.1.9.1 Zinsrisiken**

Die Risiken aus der Veränderung von Zinssätzen entstehen im Wesentlichen aus den Fremdfinanzierungen und definieren sich vor allem aus dem Risiko steigender Aufwandszinsen im kurzfristigen Bereich oder durch variable Verzinsungen. Zur Ausbalancierung des Zinsportfolios des Konzerns können im Rahmen definierter Regelungen Finanzierungen von fixer auf variable Zinsbindung und vice versa umgestellt werden.

Die fix-verzinslichen Finanzierungen unterliegen grundsätzlich in Abhängigkeit vom Zinsniveau einem Barwertänderungsrisiko, das den beizulegenden Zeitwert des Finanzinstruments betrifft. Zinsänderungsrisiken treten sowohl im festverzinslichen 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 variablen Verzinsungen regelmäßig analysiert. Derzeit werden Effekte aus dem Zinsänderungsrisiko als nicht substanzielles Risiko eingestuft. Allerdings können neue zusätzliche Anforderungen im Rahmen der Finanzierungen (z.B. EU-Taxonomie) zu einem Anstieg der Bonitätsaufschläge führen, welche sich in weiterer Folge in höheren Finanzierungskosten niederschlagen könnten.

#### **5.1.9.2 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 aktuell über keine offenen Fremdwährungspositionen verfügen soll.

#### **5.1.9.3 Liquiditätsrisiko**

Zur Steuerung der uneingeschränkten und fristgerechten Zahlungsverpflichtungen erfolgt die Erhebung des Finanzierungsbedarfs über eine aggregierte, rollierende Liquiditätsplanung auf Konzernebene. Diese nimmt ihren Ausgang auf operativer Ebene und umfasst alle liquiditätswirksamen Themen. Der sich daraus ergebende Liquiditätsbedarf wird auf Basis der zu Jahresbeginn festgelegten Finanzierungsstrategie laufend refinanziert.

Die BIG verfügt über ein Cash-Pooling, in welches operativ tätige Tochtergesellschaften eingebunden sind. Sie verfolgt eine klare Bankenpolitik und arbeitet mit nationalen sowie 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 seitens der Banken nahezu flächendeckende Einführung von Verwahrgebühren bei Haben-Salden entstehen zusätzliche Kosten, die trotz sorgfältiger konzernweiten Liquiditätssteuerung nicht immer vermieden werden können. Aufgrund des erfolgreichen Geschäftsverlaufs und der guten Bonität, welche im Zusammenhang mit der Bonität der Republik Österreich steht, ist sowohl das kurz- als auch langfristige Liquiditätsrisiko als gering zu bewerten.

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.

#### **5.1.9.4 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.

#### **5.1.9.5 Steuerrisiko**

Wie bereits in der Vergangenheit können mögliche künftige Änderungen in der österreichischen Steuergesetzgebung, die Auswirkungen auf die Ertrags-, Umsatz- und Grunderwerbsbesteuerung für die Immobilienwirtschaft haben können, nicht ausgeschlossen werden. Der Konzern versucht daher, allfällige Konsequenzen von Gesetzes-

änderungen 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, war aufgrund der stetig wachsenden steuerlichen Anforderungen und Herausforderungen im Geschäftsjahr 2020 ein konzerninternes Steuerkontrollsystem etabliert worden, welches im Geschäftsjahr 2021 zertifiziert wurde. 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 zertifizierte Steuerkontrollsystem trägt so dazu bei, finanzielle Risiken, finanzstrafrechtliche Risiken, Reputationsrisiken und Geschäftsrisiken des Unternehmens zu reduzieren.

#### **5.1.9.6 Kapitalrisikomanagement**

Das Kapitalrisikomanagement zielt auf eine ausgewogene Eigenkapitalausstattung und Verschuldungsquote ab. Im Rahmen der Planung werden diese Kennzahlen ermittelt und analysiert, um – falls erforderlich – rechtzeitig geeignete Maßnahmen in Abstimmung mit der Geschäftsleitung ergreifen zu können.

### **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 Aufsichtsrats zu überwachen.

Das IKS der BIG verfolgt folgende grundlegende Ziele: Effektivität und Effizienz der Geschäftsprozesse, Verlässlichkeit der finanziellen Berichterstattung sowie 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, Anti-Korruption 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 bzw. einer Führungskraft vereint sind.

Sämtliche Kontrollmaßnahmen werden im laufenden Geschäftsprozess durchgeführt, um sicherzustellen, dass potenziellen Fehlern oder Abweichungen in der Finanzberichterstattung vorgebeugt wird bzw. 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 Geschäftsjahr 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 Ethikkodex 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 die Schulung neuer Mitarbeitender trotz Corona-bedingter Kontaktbeschränkungen. Darüber hinaus können sich Mitarbeitende bei Fragen jederzeit direkt an den Compliance-Officer wenden. In Vorbereitung auf die nationale Umsetzung der EU-Hinweisgeberrichtlinie wurde 2021 ein elektronisches Hinweisgebersystem eingerichtet. Die Mitarbeitenden sind zudem den grundlegenden Wertvorstellungen des Unternehmens verpflichtet, die nachhaltig kommuniziert und gelebt werden.

Fairer Wettbewerb und ethisch korrektes Geschäftsgebar 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 Anti-Korruptionspolitik. 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 Anti-Korruption 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 bzw. 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, COO, deren Kompetenzen klar zugeordnet sind. Die Geschäftsführer stehen in regelmäßigem Austausch miteinander sowie im laufenden Dialog und Informationsaustausch mit den Führungskräften.

## Nichtfinanzieller Bericht

Das Nachhaltigkeitsmanagement der BIG sowie ihre nichtfinanziellen Leistungsindikatoren zu den Themen Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange (Aus- und Weiterbildung, Familien- und Gesundheitsförderung) werden gesondert im beigelegten Nichtfinanziellen Bericht 2021 gemäß NaDiVeG beschrieben. Weiterführende Informationen finden sich auch unter [nachhaltigkeit.big.at](https://nachhaltigkeit.big.at).

## Forschung und Entwicklung

Für die Umsetzung der nachhaltigen Ziele der BIG sind Forschungs- und Entwicklungsprojekte rund um ihr Kerngeschäft von wachsender Bedeutung. Insbesondere geht es um die Weiterentwicklung neuer und für das Unternehmen relevanter Technologien. Projekte, die die BIG umsetzt, sind gesondert im Nichtfinanziellen Bericht 2021 beschrieben sowie unter [nachhaltigkeit.big.at](https://nachhaltigkeit.big.at) abrufbar. Eine Auswahl ist nachfolgend angeführt.

### 8.1 Beteiligung an Ampeers Energy

Im Geschäftsjahr 2021 beteiligte sich der BIG Konzern am deutschen Digitalisierungs-Start-up AMPEERS ENERGY (AE) mit 25,2 %.

Das Start-up ist ein Spin-off der Fraunhofer Gesellschaft und darauf spezialisiert, Lösungen zur Energieoptimierung im Immobilienbereich zu schaffen. Im Rahmen der Beteiligung soll das Optimierungspotenzial der Energieversorgung im BIG Portfolio systematisch ermittelt und darauf aufbauend entsprechende Projekte realisiert werden. Konkret bedeutet dies die Umsetzung einer nachhaltigen Energiestrategie (Wärme und Strom) in Richtung einer möglichst vor Ort dezentral erzeugten und weitestgehend klimaneutralen Energiebereitstellung.

Erstes konkretes Umsetzungsprojekt ist das Großprojekt VILLAGE IM DRITTEN – hier entwickelt die Konzerntochter ARE Austrian Real Estate einen neuen Stadtteil im 3. Wiener Gemeindebezirk. Gemeinsam mit Wien Energie wird ein Energiekonzept entwickelt, dessen Fokus auf lokal vorhandenen, erneuerbaren und klimafreundlichen Ressourcen liegt.

Im Zuge der Beteiligung der BIG an AE gründen die beiden Unternehmen eine gemeinsame Tochtergesellschaft in Österreich, die die lokalen Projekte für den BIG Konzern abwickeln und entsprechendes Know-how in diesem neuen Themenfeld bündeln wird. Zudem wird das Joint Venture auch dem gesamten österreichischen Immobilienmarkt Produkte und Leistungen für die erfolgreiche Umsetzung von Projekten rund um das Thema Erneuerbare Energien anbieten.

### 8.2 Sustainability Data Science Challenge

Im Berichtsjahr wurde die Sustainability Data Science Challenge unter der Schirmherrschaft der ÖBAG, Microsoft und Capgemini ausgeschrieben. Nach Formulierung eines gemeinsamen Usecases mit dem Fokus auf Dekarbonisierung und Biodiversität von BIG und anderen daran teilnehmenden Beteiligungsunternehmen wurden innovative Konzepte gesucht. Ziel war es, aus vorhandenen Daten und den zur Verfügung gestellten Ressourcen das überzeugendste Datenmodell zu kreieren, um damit konkrete nachhaltige Problemstellungen mittels künstlicher Intelligenz zu lösen. Die Ergebnisse wurden mit einem mathematischen Modell auf deren Genauigkeit hin evaluiert. Die Liegenschaften der BIG spielten dabei eine wesentliche Rolle: Zehn Schul- und zehn Universitätsliegenschaften bildeten seitens der BIG die Basis zur Entwicklung der Modelle. Aus 33 Teams traten drei Finalisten-Teams hervor, das Gewinnerteam präsentierte ein vom Klimaaspekt motiviertes Modell, das dabei helfen könnte, die Zusammensetzung aus Gebäuden und Freiflächen genauestens zu analysieren.

### 8.3 Verbund X Accelerator

Bei Verbund X Accelerator handelt es sich um eine Energie- und Infrastruktur-Plattform, die Verbund gemeinsam mit Partnern bereits 2020 aufgesetzt hatte und im Jahr 2021 das zweite Mal durchführte. Start-ups, Tech-Firmen und KMU bekamen hier die Möglichkeit, ihre Entwicklungen bzw. Lösungen mit den teilnehmenden Partnern zu testen und dabei neue Geschäftsmodelle zu erschließen. Die BIG arbeitete 2021 im Bereich „Augmented Reality & Virtual Reality“ mit dem Unternehmen ViewAR zusammen. Dabei konnten wesentliche Ausblicke darauf gewonnen werden, welche Möglichkeiten bestehen, wenn sämtliche Informationen 3D-mäßig verfügbar sind.

### 8.4 Mitfinanzierung Stiftungsprofessur

Die BIG finanziert eine Stiftungsprofessur an der TU Wien mit, die sich mit Holzbau im urbanen Kontext beschäftigt.

## Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die laufende Militäroperation in der Ukraine und die damit verbundenen Sanktionen gegen die Russische Föderation können Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung in Europa sowie auch weltweit haben.

Der BIG-Konzern hat keine direkten Geschäftsverbindungen zur Ukraine, Russland oder Belarus. Dennoch können etwaige Auswirkungen auf die gesamte wirtschaftliche Situation zu einer Anpassung von Schätzungen und Vorhersagen führen. In weiterer Folge kann dies auch zu wesentlichen Änderungen unter anderem bei der Bewertung des IAS 40 Anlagevermögens und den Finanzverbindlichkeiten im kommenden Geschäftsjahr führen. Längerfristige Effekte dieser Krise können letztendlich auch zu Auswirkungen auf die Profitabilität des BIG-Konzerns führen. Aufgrund der sich laufend ändernden Situation können zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine zuverlässigen Vorhersagen getroffen werden.

Am 14. Februar 2022 wurde das ÖkoStRefG 2022 (Ökosoziale Steuerreform Teil I) kundgemacht, welches unter anderem die etappenweise Herabsetzung der Körperschaftsteuer von 25 % auf 24 % im Kalenderjahr 2023 und 23 % im Kalenderjahr 2024 vorsieht. Die Senkung der Körperschaftsteuer wird in der BIG insbesondere eine Auswirkung auf die bilanzierten passiven latenten Steuern haben. Die BIG rechnet aus derzeitiger Sicht aufgrund dieser Gesetzesänderung mit einer ertragswirksamen Auflösung passiver latenter Steuern in Höhe von rund EUR 158 Mio. im Geschäftsjahr 2022.

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 9. März 2022

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 2021, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Entwicklung des Konzerneigenkapitals 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 2021 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 5.3 und 8.1)

Das Bewertungsergebnis aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (Bestandsimmobilien) beträgt im Geschäftsjahr insgesamt EUR 547,3 Mio bei einem Buchwert des Immobilienvermögens in Höhe von EUR 14.885,1 Mio und einer Bilanzsumme von EUR 15.974,3 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 von den gesetzlichen Vertretern 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 137,1 Mio) und passive latente Steuern (vor Saldierung EUR 2.113,1 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.

Darüber hinaus bestehen wesentliche zu versteuernde temporäre Differenzen im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen (sogenannte "outside basis differences"), deren passive latente Steuern (EUR 288,4 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 des allgemeinen Ablaufs sowie der Ausgestaltung und Implementierung 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 konsolidierten nichtfinanziellen Bericht, den wir bis zum Datum des Bestätigungsvermerks erhalten haben, sowie alle Informationen im Geschäftsbericht, ausgenommen den Konzernabschluss, den Konzernlagebericht und den Bestätigungsvermerk. Der Geschäftsbericht wird uns voraussichtlich nach dem Datum des Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellt werden.

Unser Prüfungsurteil zum Konzernabschluss erstreckt sich nicht auf diese sonstigen Informationen und wir geben keine Art der Zusicherung darauf ab. 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.

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

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen 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 zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.



- Wir erlangen ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns, um ein Prüfungsurteil zum Konzernabschluss abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.

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

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

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Prüfungsausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung des Konzernabschlusses des Geschäftsjahres waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äußerst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bestätigungsvermerk mitgeteilt werden sollte, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

## Bericht zum Konzernlagebericht

Der Konzernlagebericht ist 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 mit Gesellschafterbeschluss am 19. April 2021 als Abschlussprüfer für das am 31. Dezember 2021 endende Geschäftsjahr gewählt und am 13. Juli 2021 vom Aufsichtsrat mit der Durchführung der Abschlussprüfung beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem am 31. Dezember 2021 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  
9. März 2022

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 2021

### 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 9. März 2022

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.

