

JAHRESFINANZBERICHT 2022
BUNDESIMMOBILIENGESELLSCHAFT



**Raum für
Wissenschaft
& Kunst**

Inhalt

JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2022	3
--	----------

LAGEBERICHT ZUM 31. DEZEMBER 2022	26
--	-----------

Bestätigungsvermerk Für den Jahresabschluss und Lagebericht zum 31. Dezember 2022	50
---	----

KONZERNABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2022	55
---	-----------

KONZERNLAGEBERICHT ZUM 31. DEZEMBER 2022	121
---	------------

Bestätigungsvermerk für den Konzernabschluss und Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2022	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, gendern wir mit Gendersternchen (bspw. Kund*innen) 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 2022

Wien, 9. März 2023

Inhalt

1.	ANWENDUNG DER UNTERNEHMENSRECHTLICHEN VORSCHRIFTEN	8
2.	BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN	9
	2.1 Allgemeine Angaben	9
	2.2 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Detail	9
	2.3 Bewertung von Immobilien	10
3.	ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ	12
	3.1 Anlagevermögen	12
	3.2 Vorräte	12
	3.3 Forderungen und sonstige Vermögenswerte	12
	3.4 Aktive latente Steuer	13
	3.5 Eigenkapital	14
	3.6 Investitionszuschüsse	14
	3.7 Sonstige Rückstellungen	14
	3.8 Verbindlichkeiten	15
	3.9 Anleihen	15
	3.10 Rechnungsabgrenzungsposten	15
	3.11 Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten	16
	3.12 Finanzinstrumente	16
	3.13 Eventualvermögen und -verbindlichkeiten	16
4.	ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	17
	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
5.	ERGÄNZENDE ANGABEN	21
	5.1 Aufwendungen für den Abschlussprüfer	21
6.	ANGABEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN	22
7.	WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG	23

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktiva

	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	TEUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände:		
1. Rechte	2.069.255,54	2.128
2. Software-Lizenzen	677.154,66	646
	2.746.410,20	2.773
II. Sachanlagen:		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	4.239.384.377,53	4.004.665
<i>davon Grundwert</i>	354.900.924,55	350.745
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.407.135,78	3.058
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	395.140.793,88	525.831
	4.637.932.307,19	4.533.554
III. Finanzanlagen:		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	677.187.698,16	671.619
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.032.895.798,97	1.036.500
3. Beteiligungen	17.500,00	18
4. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	732.207,30	861
5. Sonstige Ausleihungen	17.748.926,34	22.159
	1.728.582.130,77	1.731.157
	6.369.260.848,16	6.267.484
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte:		
1. Zum Verkauf bestimmte Liegenschaften	2.187.000,00	0
2. Noch nicht abrechenbare Leistungen	43.318.014,11	31.953
	45.505.014,11	31.953
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände:		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	49.460.516,83	27.650
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	24.469.051,44	20.117
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	32.258.881,44	35.260
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	0,00	0
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	6.822,32	6
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	0,00	0
4. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	6.961.106,44	11.439
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	0,00	0
	88.687.327,03	74.354
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	25.251.341,51	5.965
	159.443.682,65	112.272
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Ausgabedisagio von Verbindlichkeiten	32.758.263,82	10.170
2. Sonstige Rechnungsabgrenzungsposten	10.255.511,34	9.622
	43.013.775,16	19.792
D. Aktive latente Steuern	141.498.535,01	145.405
	6.713.216.840,98	6.544.953

Passiva

	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	TEUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes, eingefordertes und eingezahltes Stammkapital	226.000.000,00	226.000
II. Kapitalrücklagen		
Nicht gebundene Kapitalrücklagen	5.336.000,00	5.336
	5.336.000,00	5.336
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)	418.730.740,78	408.333
	603.230.740,78	592.833
IV. Bilanzgewinn	316.275.189,76	274.421
<i>davon Gewinnvortrag</i>	<i>20.000.000,00</i>	<i>20.000</i>
	1.150.841.930,54	1.098.590
B. Investitionszuschüsse	624.461.997,78	643.104
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	6.359.134,00	7.564
2. Rückstellungen für Pensionen	803.332,00	957
3. Steuerrückstellungen	1.764.555,00	3.787
4. Sonstige Rückstellungen	391.210.193,05	358.547
	400.137.214,05	370.855
D. Verbindlichkeiten:		
1. Anleihen	1.325.349.014,00	1.369.374
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	<i>0,00</i>	<i>44.025</i>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>1.325.349.014,00</i>	<i>1.325.349</i>
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	594.789.125,83	764.608
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	<i>28.000.991,36</i>	<i>169.819</i>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>566.788.134,47</i>	<i>594.789</i>
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	157.655.898,88	141.744
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	<i>157.655.898,88</i>	<i>141.744</i>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0</i>
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	56.019.905,54	43.606
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	<i>51.283.938,33</i>	<i>40.441</i>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>4.735.967,21</i>	<i>3.164</i>
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.058.036,86	8.035
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	<i>4.058.036,86</i>	<i>8.035</i>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0</i>
6. Sonstige Verbindlichkeiten	1.826.111.425,06	1.577.404
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	<i>448.838.697,80</i>	<i>498.313</i>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>1.377.272.727,26</i>	<i>1.079.091</i>
<i>davon aus Steuern</i>	<i>21.883.053,91</i>	<i>22.518</i>
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>	<i>1.455.570,04</i>	<i>1.282</i>
	3.963.983.406,17	3.904.770
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	<i>689.837.563,23</i>	<i>902.377</i>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>3.274.145.842,94</i>	<i>3.002.394</i>
E. Rechnungsabgrenzungsposten	573.792.292,44	527.635
	6.713.216.840,98	6.544.953

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2022

	2022 EUR	2021 TEUR
1. Umsatzerlöse	993.754.227,69	917.081
2. Veränderung des Bestands an noch nicht abrechenbaren Leistungen	11.364.859,08	16.338
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	8.033.145,00	7.089
4. Sonstige betriebliche Erträge:		
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	18.502.058,13	887
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	4.596.023,44	3.141
c) Übrige	39.525.089,74	27.980
	62.623.171,31	32.009
5. Aufwendungen für bezogene Leistungen	-349.239.929,42	-312.367
6. Personalaufwand:		
a) Löhne	-266.757,38	-267
b) Gehälter	-52.848.139,79	-47.628
c) Soziale Aufwendungen	-15.743.048,61	-15.339
<i>davon für Altersversorgung</i>	-345.653,21	-393
<i>davon für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen</i>	216.621,41	-969
<i>davon für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge</i>	-13.820.987,36	-12.197
	-68.857.945,78	-63.235
7. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-290.605.930,90	-274.234
<i>davon außerplanmäßige Abschreibungen</i>	-8.895.519,83	-42
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen:		
a) Steuern, soweit sie nicht unter Z 17 fallen	-28.210,95	-44
b) Übrige	-42.227.748,25	-32.103
	-42.255.959,20	-32.147
9. Zwischensumme aus Z 1 bis Z 8 (Betriebsergebnis)	324.815.637,78	290.535
10. Erträge aus Beteiligungen	101.861.859,04	91.818
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	101.861.859,04	91.818
<i>davon laufende Dividende</i>	101.861.859,04	91.818
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	21.847.461,46	19.772
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	21.839.831,56	19.755
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	25.943.704,83	6.385
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	4.235,28	838
13. Aufwendungen aus Finanzanlagen	-24.857.780,54	-16.515
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	-24.729.072,39	-16.515
<i>davon Nachbesserungsverpflichtungen resultierend aus verbundenen Unternehmen</i>	-11.658.196,16	-930
<i>davon aus Abschreibungen</i>	-13.070.876,23	-15.585
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-77.545.594,78	-77.104
15. Zwischensumme aus Z 10 bis Z 14 (Finanzergebnis)	47.249.650,01	24.357
16. Ergebnis vor Steuern	372.065.287,79	314.892
17. Steuern vom Einkommen	-86.755.634,14	-62.331
<i>davon latente Steuern</i>	-3.906.238,95	16.748
18. Ergebnis nach Steuern	285.309.653,65	252.562
19. Jahresüberschuss	285.309.653,65	252.562
20. Auflösung von Gewinnrücklagen	10.965.536,11	1.860
21. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	20.000.000,00	20.000
22. Bilanzgewinn	316.275.189,76	274.421

Anhang für das Geschäftsjahr 2022

1. Anwendung der unternehmensrechtlichen Vorschriften

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (BIG) wurde von der Geschäftsführung nach den geltenden Vorschriften des UGB aufgestellt.

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

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

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

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

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

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

2.1 Allgemeine Angaben

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

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

Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen.

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

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

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

Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste, die im Geschäftsjahr 2022 oder in einem früheren Geschäftsjahr entstanden sind, wurden berücksichtigt.

Die bisherigen angewandten Bewertungsmethoden wurden beibehalten.

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 Immobilienteile im Verhältnis ihrer Buchwerte erfolgt. Bewertungsobjekt ist die sogenannte Struktureinheit, eine auch aus z.B. mehreren Gebäuden bestehende Zahlungsmittel generierende Einheit, deren Cashflows nicht abgrenzbar bzw. nicht unabhängig bzw. deren Liegenschaftsteile nur gemeinsam sinnvoll nutzbar sind.

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

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

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

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

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

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

Latente Steuern werden gemäß § 198 Abs. 9 und 10 UGB nach dem bilanzorientierten Konzept und ohne Abzinsung 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 3,51 % (Vorjahr: 0,93 %), unter Berücksichtigung einer künftigen Gehaltssteigerung von 3,75 % (Vorjahr: 3,25 %) sowie eines Fluktuationsabschlags zwischen 0,0 % und 5,0 %, abhängig vom Alter, und eines Pensionseintrittsalters von 62 Jahren bei Frauen und Männern (analog Vorjahr). Hinsichtlich der Sterbewahrscheinlichkeit kommen die Berechnungstafeln 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 Berechnungstafeln AVÖ 2018-P (Ang.) und eines Rechnungszinssatzes von 3,51 % (Vorjahr: 0,93 %) und künftigen Pensionssteigerungen von 3,0 % (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 Finanzergebnis 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 3,01 % und 3,69 % abhängig von der Laufzeit abgezinst und im Finanzergebnis erfasst.

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 2022 wurden 228 Struktureinheiten der BIG durch externe Gutachter*innen bewertet. Dies entspricht einem Fair-Value-Volumen von rund 57,6% des BIG-Portfolios.

Gutachten mit Stichtag vor 2022 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 31.12.2022 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 1802-1:2022-03-01 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 1802-3:2014-08-01 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 354.900.924,55 (Vorjahr: TEUR 350.745).

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 15.406.631,75 (Vorjahr: TEUR 11.887). Der Gesamtbetrag der Verpflichtungen für die nächsten fünf Jahre beträgt EUR 72.626.131,01 (Vorjahr: TEUR 60.241).

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 1.032.895.798,97 (Vorjahr: TEUR 1.036.500), davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 3.691.475,09 (Vorjahr: TEUR 3.720). Diese setzen sich im Wesentlichen aus der Ausleihung an das Tochterunternehmen ARE iHv EUR 1.000.000.000,00 (Vorjahr: TEUR 1.000.000) zusammen.

Die Ausleihungen gegenüber Dritten belaufen sich auf einen Wert von EUR 17.748.926,34 (Vorjahr: TEUR 22.159), davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 4.389.582,06 (Vorjahr: TEUR 4.425).

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

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

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

N = Nachbesserung

W = Weiterveräußerungswert

V = Verwertungskosten

A = Anschaffungswert

NV = übernommene Nettoverbindlichkeit zum Zeitpunkt der Anschaffung

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

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

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

Sämtliche Pflichten aus der Nachbesserungsvereinbarung betreffend die im Geschäftsjahr 2012 in die Tochtergesellschaft ARE Austrian Real Estate GmbH (ARE) abgespaltenen Immobilien verbleiben bei der BIG. Im Zusammenhang mit der Abspaltung der Immobilien der ARE wurde in Höhe von 80 % des Spaltungsgewinns für die Nachbesserung vorgesorgt (siehe auch Punkt 3.7 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 Vorräte

Im Posten „Vorräte“ sind zum Verkauf gehaltene Liegenschaften mit EUR 2.187.000,00 (Vorjahr: TEUR 0) und noch nicht abrechenbare Leistungen in Höhe von EUR 43.318.014,11 (Vorjahr: TEUR 31.953) enthalten. Im Jahr 2022 wurden wie im Vorjahr keine Immobilien in das Anlagevermögen umgegliedert.

3.3 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 sowie aus dem UGB-Finanzierungsleasing in Zusammenhang mit der Postgasse 7-9, 1010 Wien zusammen. Die Höhe dieser Forderung beträgt zum Bilanzstichtag EUR 24.469.051,44 (Vorjahr: TEUR 20.117).

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen mit EUR 339.078,67 (Vorjahr: TEUR 90) Finanzforderungen (Cash-Pool), mit EUR 22.919.479,55 (Vorjahr: TEUR 26.342) sonstige Forderungen inklusive solcher aus Steuerumlagen sowie mit EUR 9.000.323,22 (Vorjahr: TEUR 8.829) Forderungen aus Leistungsverrechnungen.

3.4 Aktive latente Steuer

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

	2022	2021
	EUR	TEUR
Sachanlagen	1.255.829.968,92	1.189.737
Geldbeschaffungskosten	3.148.597,76	3.554
Abfertigungsrückstellung	2.996.282,00	4.483
Pensionsrückstellung	247.199,00	383
Jubiläumsgeldrückstellung	837.459,00	1.391
Instandhaltungsrückstellung	-86.077,90	1.580
Nachbesserungsrückstellung Sacheinbringung	4.279.427,74	9.340
Drohverlustrückstellung	1.297.860,88	11.417
BMG aktive latente Steuern	1.268.550.717,40	1.221.886
Beteiligung BIG Beteiligungs GmbH	-178.539.439,57	-160.406
Unversteuerte Rücklagen	-7.767.797,52	-7.768
Nachbesserungsrückstellung aus Spaltung	-467.032.458,56	-472.093
BMG passive latente Steuern	-653.339.695,64	-640.267
Daraus resultierende aktive latente Steuer 23% (Vorjahr: 25%)	291.766.665,00	305.471
abzüglich: Saldierung mit passiven latenten Steuern 23% (Vorjahr: 25%)	-150.268.129,99	-160.067
Stand zum 31.12.	141.498.535,01	145.405

Die aktiven latenten Steuern entwickelten sich wie folgt:

	2022	2021
	EUR	TEUR
Stand am 01.01.	145.404.773,96	128.657
Veränderungen im Geschäftsjahr	-3.906.238,95	16.748
Stand am 31.12.	141.498.535,01	145.405

Am 14. Februar 2022 wurde das ÖkoStRefG 2022 (Ökosoziale Steuerreform Teil I) kundgemacht, welches unter anderem die etappenweise Herabsetzung der Körperschaftssteuer von 25 % auf 24 % im Kalenderjahr 2023 und 23 % im Kalenderjahr 2024 vorsieht. Die Senkung der Körperschaftssteuer wird in der BIG bereits im Geschäftsjahr 2022 auf die bilanzierten aktiven latenten Steuern angewendet.

3.5 Eigenkapital

in EUR	Stammkapital	Kapitalrücklagen	Gewinnrücklagen			Bilanzgewinn	Summe
			Gesetzliche Rücklagen	Satzungs-mäßige Rücklage	sonstige Rücklagen (freie Rücklagen)		
Stand am 01.01.2021	226.000.000,00	5.336.000,00	22.600.000,00	161.900.000,00	387.113.380,34	276.136.241,23	1.079.085.621,57
Zuweisung Gewinnrücklagen	0,00	0,00	0,00	0,00	23.078.792,43	0,00	23.078.792,43
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
Stand am 31.12.2021	226.000.000,00	5.336.000,00	22.600.000,00	161.900.000,00	408.332.654,71	274.421.070,98	1.098.589.725,69
Zuweisung Gewinnrücklagen	0,00	0,00	0,00	0,00	21.363.622,18	0,00	21.363.622,18
Auflösung Gewinnrücklagen	0,00	0,00	0,00	0,00	-10.965.536,11	10.965.536,11	0,00
Ausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-254.421.070,98	-254.421.070,98
Jahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	285.309.653,65	285.309.653,65
Stand am 31.12.2022	226.000.000,00	5.336.000,00	22.600.000,00	161.900.000,00	418.730.740,78	316.275.189,76	1.150.841.930,54

Gemäß Beschluss der ordentlichen Generalversammlung vom 27. April 2022 über die Ergebnisverteilung für das Geschäftsjahr 2021 wurde ein Ausschüttungsbetrag von EUR 254.421.070,98 festgesetzt.

3.6 Investitionszuschüsse

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

3.7 Sonstige Rückstellungen

	2022 EUR	2021 TEUR
Ausstehende Rechnungen aus Neubau- und Generalsanierung	164.825.018,84	134.619
Rückstellung Nachbesserung aus Spaltung	44.547.233,96	50.990
Rückstellung Nachbesserung	47.741.742,69	46.699
Anpassungen Kostenmieten Vorjahre	5.508.287,00	3.666
Drohende Verluste	67.073.691,25	61.248
Personalaufwendungen	13.098.403,35	13.747
Instandhaltungsverpflichtungen	6.231.062,10	5.889
Ausstehende Rechnungen für Instandhaltung	39.831.383,95	39.677
Sonstige	2.353.369,91	2.012
	391.210.193,05	358.547

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 61.055.079,00 (Vorjahr: TEUR 61.190).

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. Ab Ende August 2022 wurden Vorbereitung zur Schließung/für den Minimalbetrieb getroffen, die aufgrund der ab Mitte September eintretenden Notwendigkeit zur Nutzung dieser Immobilie als Erstaufnahmезentrum für Schutzsuchende unterbrochen wurden. Seit Ende 09/2022 wird die Immobilie durch die BBU (bis Ende 01/2023 als Leihgabe) genutzt und betrieben. Gegenwärtig wird eine Betreuungsübernahme durch den FSW verhandelt, welcher sich bis Ende 2023, mit Verlängerungsoptionen bis Ende 2025, einmieten möchte.

Übergeordnet wird gegenwärtig mit Nachdruck an einer umfassenden Projektentwicklung am Campus "Althangründe" (WU Alt, Biozentrum, etc.) gearbeitet, sodass spätestens ab 2027 mit dem Start von Neubauprojekten zu rechnen ist. Hierfür liegt ein ministeriell unterfertigter LOI des BMBWF für die Fortführung des Standortes als Bildungscampus (universitär und schulisch) vor. 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 Superädifikatsverträgen erörtert. Ein für die wirtschaftliche Einwertung notwendiges Gutachten wird gegenwärtig im Auftrag der ÖBB (prozessuale Vorgabe innerhalb der ÖBB) erstellt und dessen Ergebnis ist uns Mitte Jänner 2023 mündlich übermittelt worden.

Als Ergebnis hat man sich darauf verständigt, dass die BIG ein eigens Gutachten mit Fokus auf Nutzungsart "Bildungsbau" beauftragen wird.

Parallel laufen gute Abstimmungen zur verbalen Ausgestaltung eines Baurechtsvertrages. Zielbild ist ein Vertragsabschluss mit den ÖBB im Q1-2023.

Die Rückstellung für Personalaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2022 EUR	2021 TEUR
Jubiläumsgelder	3.644.383,00	4.304
Noch nicht konsumierte Urlaube	4.954.194,90	5.323
Prämien	3.834.249,16	3.579
Gutstunden	635.576,29	521
Sozialfonds	30.000,00	20
	13.098.403,35	13.747

3.8 Verbindlichkeiten

Die Gesamtverbindlichkeiten mit einer Laufzeit von mehr als fünf Jahren betragen zum Bilanzstichtag EUR 2.627.763.168,68 (Vorjahr: TEUR 2.405.783).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen EUR 594.789.125,83 (Vorjahr: TEUR 764.608).

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Finanzverbindlichkeiten in Höhe von EUR 1.714.090.909,08 (Vorjahr: TEUR 1.470.909) enthalten, die sich aus Commercial Papers, Namensschuldverschreibungen und Verbindlichkeiten gegenüber der OeBFA zusammensetzen. Weiters sind im Posten „Sonstige Verbindlichkeiten“ Aufwendungen in Höhe von EUR 23.570.919,49 (Vorjahr: TEUR 24.831) enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen aus Finanzverbindlichkeiten (Cash-Pool) betragen EUR 3.223.226,42 (Vorjahr: TEUR 7.795).

3.9 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
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

3.10 Rechnungsabgrenzungsposten

In den passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind insbesondere Abgrenzungsbeträge im Zusammenhang mit Zuschlagsmieten bei Mietverträgen in Höhe von EUR 465.154.755,63 (Vorjahr: TEUR 417.031) enthalten.

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

Darüber hinaus enthält dieser Posten abgegrenzte Ausgabeaufschläge aus der Begebung von Anleihen in Höhe von EUR 67.031.901,40 (Vorjahr: TEUR 71.657) und Mietvorauszahlungen in Höhe von EUR 41.605.635,41 (Vorjahr: TEUR 38.946).

3.12 Finanzinstrumente

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

31.12.2022	Währung	Nominalbetrag in Tsd. Originalwährung	Marktwert	
			Positiv in TEUR	Negativ in TEUR
Cross Currency Swaps	TCHF	200.000	67.895	0
Cross Currency Swaps	TJPY	0	0	0
Zinsswaps (Interest Rate Swaps)	TEUR	111.392	0	-2.724

31.12.2021	Währung	Nominalbetrag in Tsd. Originalwährung	Marktwert	
			Positiv in TEUR	Negativ 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

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 Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. verfügt zum 31. Dezember 2022 über ein Portfolio von fünfzehn Anleihen (eigene Emissionen), von dem zwei Emissionen in Fremdwährung begeben wurden. Von diesen zwei 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

3.11 Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten

Die im Zusammenhang mit der Hausverwaltung der BIG treuhändig verwalteten Gelder sowie die diesen entsprechenden Verbindlichkeiten werden nicht bilanziell erfasst und betragen am Bilanzstichtag EUR 2.209.693,00 (Vorjahr: TEUR 733).

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 732.207,30 (Vorjahr: TEUR 861).

3.13 Eventualvermögen und -verbindlichkeiten

Die BIG hat Erfüllungsgarantien in einem Gesamtvolumen von EUR 0,00 (Vorjahr: TEUR 136) abgeschlossen.

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

4.1 Umsatzerlöse

	2022 EUR	2021 TEUR
Mieterlöse:		
Schulen	363.776.668,17	354.624
Universitäten	299.669.563,99	278.464
Spezialimmobilien	85.028.362,60	82.633
Betriebskostenerlöse	93.255.512,80	84.420
Erlöse aus Mieterinvestitionen	109.256.910,72	78.205
Erlöse aus Hausverwaltung	8.588.163,19	7.671
Erlöse aus Facility Services	14.646.079,94	12.698
Erlöse aus Instandhaltung	2.385.603,29	2.306
Erlöse aus Neubau und Generalsanierung	1.602.360,06	1.491
Übrige Erlöse	15.545.002,93	14.569
	993.754.227,69	917.081

Sämtliche Umsatzerlöse werden in Österreich erzielt.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden Umsatzerlöse in Höhe von EUR 27.056.107,18 (Vorjahr: TEUR 25.339) mit verbundenen Unternehmen realisiert.

4.2 Sonstige betriebliche Erträge

Die ausgewiesenen sonstigen betrieblichen Erträge enthalten insbesondere:

	2022 EUR	2021 TEUR
Erträge aus Anlagenverkauf	13.658.953,54	471
Erträge aus Zuschreibungen zum Anlagevermögen	4.843.104,59	416
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	4.596.023,44	3.141
Erträge aus der Auflösung von Investitionszuschüssen	31.787.764,52	25.058
Erträge aus Zuschüssen	876.046,44	10
Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen	79.645,88	66
Erträge aus Schadensfällen	2.009.785,66	1.887
Sonstige übrige Erträge	4.771.847,24	958
	62.623.171,31	32.009

Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen in Höhe von EUR 18.502.058,13 (Vorjahr: TEUR 887).

Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von EUR 4.596.023,44 (Vorjahr: TEUR 3.141).

In den übrigen sonstigen betrieblichen Erträgen sind im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Investitionszuschüssen in Höhe von EUR 31.787.764,52 (Vorjahr: TEUR 25.058), Erträge aus dem Ersatz von Schadensfällen in Höhe von EUR 2.009.785,66 (Vorjahr: TEUR 1.887) sowie sonstige Erträge aus der Sacheinbringung FG Recht Toscana in Höhe von EUR 4.154.000,00 (Vorjahr: TEUR 0,00) enthalten.

4.3 Aufwendungen für bezogene Leistungen

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen bestehen insbesondere aus Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von EUR 130.898.603,71 (Vorjahr: TEUR 130.024), Aufwand aus verrechenbaren Betriebs- und Heizkosten in Höhe von EUR 64.617.806,74 (Vorjahr: TEUR 56.804), Aufwand aus Mieterinvestitionen in Höhe von EUR 115.944.153,00 (Vorjahr: TEUR 91.113), Abgeltung der Gehälter der Bundes- und Landesmitarbeiter EUR 11.554.586,93 (Vorjahr: TEUR 14.117) sowie sonstigen bezogenen Leistungen in Höhe von EUR 20.430.665,64 (Vorjahr: TEUR 9.731).

4.4 Personalaufwand

Die Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen enthalten Beiträge an Mitarbeitervorsorgekassen in Höhe von EUR 704.733,62 (Vorjahr: TEUR 608).

Mitarbeiter (im Jahresdurchschnitt)	2022	2021
Angestellte	789	708
Ehem. Vertragsbedienstete Bund	55	56
	844	764
Bundes-/Landesbeamte	133	160
Vertragsbedienstete Land	3	3
	136	163
Gesamt	980	927

In den Löhnen und Gehältern sind Aufwendungen iHv EUR -239.638,55 (Vorjahr: TEUR 102) 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:

	2022 EUR	2021 TEUR
Geschäftsführung	10.438,37	10
Leitende Angestellte	71.573,94	66
Andere Arbeitnehmer	-298.633,72	894
	-216.621,41	969

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

	2022 EUR	2021 TEUR
Geschäftsführung	60.603,14	57
Leitende Angestellte	38.534,99	36
Andere Arbeitnehmer	246.515,08	300
	345.653,21	393

Die Aufwendungen für Altersversorgung betreffen in Höhe von EUR 345.653,21 (Vorjahr: TEUR 393) leistungsorientierte Zusagen.

4.5 Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

	2022 EUR	2021 TEUR
Planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	281.710.411,07	274.192
Außerplanmäßige Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	8.895.519,83	42
	290.605.930,90	274.234

Die außerplanmäßigen Abschreibungen setzen sich wie folgt zusammen:

			2022 EUR	2021 TEUR
4810 Gmunden	Johann Ort-Allee 16	Forstschule	179.965,99	0
4810 Gmunden	Johann Ort-Allee 16	Grundstück	147.522,89	0
4040 Linz	Altenberger Straße 69	TU OÖ	67.593,19	0
8020 Graz	Alte Poststraße	Grundstück	108.087,64	0
1090 Wien	Augasse 2-6	WU Wien	192.284,92	0
1180 Wien	Wielemansgasse 28	Ausweichquartier Gersthof	3.978.035,54	0
1180 Wien	Wielemansgasse 28	Grundstück	2.576.538,45	0
1180 Wien	Bastiengasse 36	Bildungscampus Semmelweis	1.541.862,31	0
1030 Wien	Otto Preminger Straße	Grundstück	103.628,90	0
3822 Karlstein an der Thaya	Sieghartser Straße 4	Grundstück	0,00	1
BGA			0,00	41
			8.895.519,83	42

4.6 Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2022 EUR	2021 TEUR
Dotierung Drohverlustrückstellung	13.912.331,00	9.559
Office Management	6.770.097,80	5.820
Dienstleistungen	5.958.764,49	5.257
EDV	4.633.317,49	4.968
Aufwendungen für nicht realisierte Projekte	20.526,83	23
Werbung	1.653.194,11	1.481
Einzelwertberichtigung zu Forderungen	35.527,23	61
Sonstige	9.272.200,25	4.978
	42.255.959,20	32.147

Der Bestand an Drohverlustrückstellungen zu Anlageimmobilien in der BIG setzt sich im Wesentlichen aus den 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 4.120.264,90 (Vorjahr: TEUR 3.694) enthalten.

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.

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge über EUR 25.943.704,83 (Vorjahr: 6.385) setzen sich im Wesentlichen aus der Abzinsung der Drohverlustrückstellung (TEUR 9.603) und der Nachbesserungsrückstellung (TEUR 12.847) zusammen.

Der Zinsaufwand des Jahres 2022 von EUR 76.219.093,66 (Vorjahr: TEUR 76.567) setzt sich aus den Zinsen auf Anleihen inkl. Derivaten iHv EUR 48.541.247,70 (Vorjahr: TEUR 50.748), Krediten inkl. Derivaten iHv EUR 21.207.998,28 (Vorjahr: TEUR 20.324), Namensschuldverschreibungen iHv EUR 2.459.988,41 (Vorjahr: TEUR 2.480) und sonstigem Zinsaufwand iHv EUR 4.009.859,27 (Vorjahr: TEUR 3.014) zusammen.

Der Finanzaufwand des Jahres 2022 beträgt EUR 1.326.501,12 (Vorjahr: TEUR 537).

Die Aufwendungen aus Finanzanlagen betreffen hauptsächlich die Abwertung des Beteiligungsansatzes der BIG an der BIG Beteiligungs GmbH iHv EUR 13.070.876,23 (Vorjahr: TEUR 15.585).

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
- Koralmblick M137 Bauträger GmbH
- Aspern C1 Projektentwicklungs GmbH
- Aspanggründe BF zwölf-Beta 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 2022 wurden Verluste von EUR 4.135.219,06 (Vorjahr: TEUR 4.125) 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:

	2022	2021
	EUR	TEUR
Körperschaftsteuer	104.265.805,00	103.787
Steuerumlage Gruppenbesteuerung	-21.434.162,46	-24.580
Körperschaftsteuer Vorperioden	16.747,00	-129
Anspruchszinsen Finanzamt	0,00	-2
Abzugssteuer Leitungsrechte	1.005,65	2
Veränderung latente Steuern	3.906.238,95	-16.748
	86.755.634,14	62.331

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

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

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

	2022 EUR	2021 TEUR
Geschäftsführung	742.059,05	705
Aufsichtsrat	77.375,34	67
	819.434,39	772

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

Nach dem Bilanzstichtag sind 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 265,6 Mio. zu beschließen. Davon soll ein Betrag in Höhe von EUR 250,0 Mio., davon EUR 50,0 Mio. als Sonderdividende, an den Eigentümer ausbezahlt werden. Die restliche Dividende soll im Rahmen der finalen Abrechnung des Sonderprogrammes 2014 in Höhe von EUR 15,6 Mio. mit Forderungen gegengerechnet werden. Es wird vorgeschlagen, von dem verbleibenden Bilanzgewinn 2022 EUR 30,7 Mio. in die freien Rücklagen 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 2023

Die Geschäftsführung

DI Hans-Peter Weiss

DI Wolfgang Gleissner

Anlage 1 zum Anhang – Anlagenspiegel

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Stand am 31.12.2022
	Stand am 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände:					
1. Rechte sowie daraus abgeleitete Lizenzen	6.834.451,74	306.384,35	-462.574,23	0,00	6.678.261,86
2. Fruchtgenussrechte	16.354.968,23	0,00	-13.636.714,39	0,00	2.718.253,84
	23.189.419,97	306.384,35	-14.099.288,62	0,00	9.396.515,70
II. Sachanlagen:					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich Bauten auf fremdem Grund	7.957.704.378,65	173.510.093,15	-84.430.007,01	383.482.379,16	8.430.266.843,95
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	15.072.429,70	2.202.412,11	-1.248.465,89	0,00	16.026.375,92
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	532.435.356,88	258.647.713,94	-1.622.490,54	-383.482.379,16	405.978.201,12
	8.505.212.165,23	434.360.219,20	-87.300.963,44	0,00	8.852.271.420,99
III. Finanzanlagen:					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	729.906.073,50	18.639.466,02	0,00	0,00	748.545.539,52
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.036.500.435,38	108.999,81	-3.713.636,22	0,00	1.032.895.798,97
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	22.158.576,95		-4.409.650,61		17.748.926,34
	1.789.443.501,28	18.748.465,83	-8.123.286,83	0,00	1.800.068.680,28
	10.317.845.086,48	453.415.069,38	-109.523.538,89	0,00	10.661.736.616,97

Anlage 2 zum Anhang – Investitionszuschüsse

	Investitionszuschüsse				Stand am 31.12.2022
	Stand am 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
I. Sachanlagen:					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich Bauten auf fremdem Grund	668.114.597,48	12.254.987,64	-29.728.492,51	103.592.937,19	754.234.029,80
2. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	127.161.208,36	25.014.300,42	-10.480,50	-103.592.937,19	48.572.091,09
	795.275.805,84	37.269.288,06	-29.738.973,01	0,00	802.806.120,89

Abschreibungen						Buchwert		
Stand am 01.01.2022	Zugänge	Außerplanmäßige Abschreibung	Abgänge	Umbuchungen	Zuschreibungen	Stand am 31.12.2022	Stand am 31.12.2022	Stand am 31.12.2021
6.188.727,01	274.954,42	0,00	-462.574,23	0,00	0,00	6.001.107,20	677.154,66	645.724,73
14.227.423,80	58.288,89	0,00	-13.636.714,39	0,00	0,00	648.998,30	2.069.255,54	2.127.544,43
20.416.150,81	333.243,31	0,00	-14.099.288,62	0,00	0,00	6.650.105,50	2.746.410,20	2.773.269,16
3.953.038.935,59	279.524.952,62	4.662.631,34	-41.500.948,54	0,00	-4.843.104,59	4.190.882.466,42	4.239.384.377,53	4.004.665.443,06
12.014.634,23	1.852.215,14	0,00	-1.247.609,23	0,00	0,00	12.619.240,14	3.407.135,78	3.057.795,47
6.604.518,75	0,00	4.232.888,49	0,00	0,00	0,00	10.837.407,24	395.140.793,88	525.830.838,13
3.971.658.088,57	281.377.167,76	8.895.519,83	-42.748.557,77	0,00	-4.843.104,59	4.214.339.113,80	4.637.932.307,19	4.533.554.076,66
58.286.965,13	0,00	13.070.876,23	0,00	0,00	0,00	71.357.841,36	677.187.698,16	671.619.108,37
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.032.895.798,97	1.036.500.435,38
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.500,00	17.500,00
0,00	0,00	128.708,15	0,00	0,00	0,00	128.708,15	732.207,30	860.915,45
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.748.926,34	22.158.576,95
58.286.965,13	0,00	13.199.584,38	0,00	0,00	0,00	71.486.549,51	1.728.582.130,77	1.731.156.536,15
4.050.361.204,51	281.710.411,07	22.095.104,21	-56.847.846,39	0,00	-4.843.104,59	4.292.475.768,81	6.369.260.848,16	6.267.483.881,97

Auflösungen						Stand		
Stand am 01.01.2022	Zugänge	Außerplanmäßige Abschreibung	Abgänge	Umbuchungen	Zuschreibungen	Stand am 31.12.2022	Stand am 31.12.2022	Stand am 31.12.2021
152.171.978,79	31.185.471,15	0,00	-5.013.326,83	0,00	0,00	178.344.123,11	575.889.906,69	515.942.618,69
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	48.572.091,09	127.161.208,36
152.171.978,79	31.185.471,15	0,00	-5.013.326,83	0,00	0,00	178.344.123,11	624.461.997,78	643.103.827,05

Anlage 3 zum Anhang – Organe der Gesellschaft

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

Die Geschäftsführung mit folgenden Mitgliedern:

- DI Wolfgang Gleissner, COO
- DI Hans-Peter Weiss, CEO

Der Aufsichtsrat mit folgenden Mitgliedern:

- Mag. Dr. Christine Catasta (Vorsitzende)
- Mag. Edeltraud Stiftinger (Stellvertretende Vorsitzende) (seit 27.04.2022; FB 11.05.2022)
- MMag. Elisabeth Gruber
- Mag. Martin Holzinger, MBA
- Dr. Claudia Brey (seit 27.04.2022)
- Prof. Dr. André Martinuzzi (seit 27.04.2022)
- Christine Marek (Stellvertretende Vorsitzende) (bis 27.04.2022)
- Ing. Wolfgang Hesoun (bis 27.04.2022)
- Mag. Markus Neurauter (bis 27.04.2022)
- Thomas Rasch (BR)
- Daniela Böckl (BR)
- Maximilian Kucharsch (BR)

Anlage 4 zum Anhang – Beteiligungsliste

Die Gesellschaft hielt zum 31. Dezember 2022 an folgenden Unternehmen mindestens 20 % Anteilsbesitz:

Beteiligungsunternehmen	Kapitalanteil in %	Geschäftsjahr	Eigenkapital in EUR	Jahresüberschuss/ -fehlbetrag in EUR
ARE Austrian Real Estate GmbH, Wien	100	2022	1.365.624.630,01	64.059.056,12
BIG Beteiligungs GmbH, Wien	100	2022	368.427.309,55	17.084.073,20
"Muthgasse 18" Liegenschaftsverwertung GmbH, Wien	99	2022	25.998.186,07	2.234.098,14
ICT Technologiepark Errichtungs- und Verwertungs GmbH, Wien	99	2022	8.657.353,40	544.894,25
Institutsgebäude Sensengasse 1-3 GmbH, Wien	99	2022	7.899.041,90	716.118,49
OIC - Open Innovation Center GmbH, Wien	50	2022	7.521.221,43	426.595,26
Kolingasse 14-16 Liegenschaftsverwaltung GmbH, Wien	55	2022	12.886.496,19	1.115.117,80
BIG AD eins GmbH, Wien	100	2022	265.575,67	-6.809,95
BIG Neue Technologien GmbH, Wien	100	2022	6.671.393,66	-9.905,01
Koralmblick M137 Bauträger GmbH, Wien	90	2022	759.690,71	-94.153,74
BIG Solutions GmbH, Wien	100	2022	54.761,22	20.908,63

Vorjahr

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

Beteiligungsunternehmen	Kapitalanteil in %	Geschäftsjahr	Eigenkapital in EUR	Jahresüberschuss/ -fehlbetrag 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, Wien	100	2021	33.852,59	-1.147,41

UGB

Lagebericht

zum 31. Dezember 2022

Wien, 9. März 2023

Inhalt

1.	UNTERNEHMENSSTRUKTUR	30
	1.1 Leistungsbild und Geschäftsfelder	30
	1.2 Portfolio	32
	1.3 Ziele und Strategie	32
2.	WIRTSCHAFTLICHES UMFELD	34
	2.1 Wachstum und Wirtschaftslage	34
	2.2 BIG als Impulsgeber der Bauwirtschaft	35
	Entwicklung des Immobilienmarktes	35
3.	GESCHÄFTS- UND ERGEBNISENTWICKLUNG	37
	3.1 Vermietung von Liegenschaften	37
	3.2 An- und Verkäufe, Instandhaltung und Mieterinvestitionen	37
	3.3 Investitionen	38
	3.4 Beteiligungen	38
	3.5 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	38
4.	VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES UNTERNEHMENS	41
5.	RISIKOBERICHT	42
	5.1 Wesentliche Risiken	43
	5.2 Internes Kontrollsystem	46
6.	CORPORATE GOVERNANCE	48
	6.1 Freiwilliges Bekenntnis zum Österreichischen Corporate Governance Kodex	48
	6.2 Compliance und Unternehmenswerte	48
	6.3 Korruptionsprävention und Umgang mit Interessenkonflikten	48
	6.4 Arbeitsweise der Geschäftsführung	48
7.	NICHTFINANZIELLER BERICHT	49
8.	FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG	50
	8.1 Beteiligung an Ampeers Energy	50
	8.2 Forschungsprojekt Schulraumlüftung	50
	8.3 Mitfinanzierung Stiftungs- professor	50
9.	EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG	51
10.	SONSTIGES	51
	10.1 Zweigniederlassungen	51

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, langfristiges Wachstum und Innovation zu fördern und den Wirtschaftsstandort Österreich zu stärken. Für die BIG bedeutet das eine konsequente Fortführung und Ausweitung des in den vergangenen Jahren eingeschlagenen Wachstumspfad.

Die BIG ist eine der größten Immobilieneigentümerinnen Österreichs und auf die Errichtung und Vermietung von Immobilien spezialisiert. Ihr Hauptaugenmerk liegt auf Immobilien der öffentlichen Infrastruktur. Das Portfolio gliedert sich dabei in die Unternehmensbereiche Schulen, Universitäten und Spezialimmobilien. Der Bereich Objekt & 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 über Machbarkeitsstudien, Planung, und den Bau bis hin zur Bewirtschaftung oder Verwertung des fertigen Gebäudes um. Ihre Eigentümerverantwortung nimmt die BIG durch professionelles Portfoliomanagement, Asset- und Baumanagement sowie Objekt & Facility Management aktiv wahr.

Unternehmensbereich Schulen

Schulen erfüllen als öffentliche Gebäude nicht nur ihren spezifischen Zweck, sondern sind durch die hohe Frequentierung Vorzeigeprojekt mit Multiplikatoreffekt. Der Unternehmensbereich Schulen ist für Bildungseinrichtungen aller Art verantwortlich und betreut rund 400 Liegenschaften. Dazu zählen neben Schulen auch Kindergärten, Gebäude für Erwachsenenbildung und Sportstätten wie Ballsport- oder Kletterhallen.

2022 wurden mehrere Projekte fertiggestellt, unter anderem der Neubau der Pädagogischen Hochschule Salzburg samt Praxisvolksschule, die Modernisierung und Erweiterung der HTLBLVA Linz Goethestraße, die Flächenerweiterung und Bestandssanierung der HTLBLVA Pinkafeld, die Modernisierung und Erweiterung des Konrad-Lorenz-Gymnasiums in Gänserndorf sowie der Umbau und die Neuorganisation der HTLBLVA Villach. Zudem erfolgte der Baustart für die Modernisierung und Erweiterung des BG/BRG Zirkusgasse in Wien und die HTL-Aufstockung in der Anichstraße in Innsbruck.

2022 fanden zudem die feierlichen Schlüsselübergaben an zwei Innsbrucker Schulen statt. In den Neubau des BG/BRG Sillgasse investierte die BIG im Auftrag des Bildungsministeriums insgesamt rund EUR 28 Mio. Teil des Neubaus ist ein Glas-Kunstprojekt von Habima Fuchs, das im Rahmen eines BIG ART Kunst & Bau-Wettbewerbs ausgewählt wurde und die inhaltlichen Schwerpunkte der Schule künstlerisch aufgreift. Die HTL Bau und Design in Innsbruck erhielt 2022 zwei Auszeichnungen: Den Oberösterreichischen Holzbaupreis in der Kategorie "Außer Landes" und eine Auszeichnung des Landes Tirol für Neues Bauen.

Im Stadtentwicklungsgebiet Reininghausgründe in Graz errichtet die BIG mit der AHS Reininghaus nach über 30 Jahren einen völlig neuen Schulstandort in der Steiermark. Konzipiert für rund 900 Schüler*innen, wird das neue Gebäude zahlreiche offene Lernbereiche bieten. Die Schule wird im klimaaktiv Gold-Standard errichtet und ist damit ein Vorzeigeprojekt in Sachen Klimaschutz.

Die Sanierung des Schlosses Pitzelstätten, das sich im Eigentum der Republik Österreich, vertreten durch das Bundesministerium für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus, befindet, konnte im Jahr 2022 fertiggestellt werden. So wurden in enger Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt umfangreiche Maßnahmen im Innenbereich durchgeführt – die gesamte Neueindeckung des Daches mit der konstruktiven Adaptierung des Dachstuhls sowie die Modernisierung der barocken Fassade. Die dauerhafte Erhaltung und Pflege von bedeutenden Bestandsbauten mit traditionellen, natürlichen und damit nachhaltigen Baumaterialien ist ein bedeutender Beitrag zum Klimaschutz im Gebäudesektor. Bereits 2019 wurde das Schülerheim der HBLA Pitzelstätten saniert und in Holzbauweise erweitert und erhielt dafür den Holzbaupreis von pro:holz.

Unternehmensbereich Universitäten

Im Eigentum der BIG stehen über 350 Universitätsgebäuden mit einer Gesamtmietfläche von 2,2 Mio. m². Dabei handelt es sich um Liegenschaften quer durch die Baugeschichte, von der Renaissance bis zum modernsten Universitätscampus wie z.B. dem Campus WU oder dem Med Campus in Graz. Als Ansprechpartner der 21 staatlichen österreichischen Universitäten sowie der Österreichischen Akademie der Wissenschaften betreut der Unternehmensbereich Universitäten diese Institutionen in allen Fragen der Standortentwicklung und des Raum- und infrastrukturellen Ressourcenmanagements. In enger Abstimmung mit dem Wissenschaftsministerium wurden und werden mit allen Universitäten langfristige Strategien für deren Standorte und die Stärkung von Campus-Strukturen entwickelt. In den kommenden fünf Jahren wird die BIG weitere EUR 1,6 Mrd. in Universitätsbauprojekte (Neubauten, Erweiterungen und Sanierungen) investieren, um die

infrastrukturellen Rahmenbedingungen für Forschung und Lehre auf internationalem Spitzenniveau weiter auszubauen und zu garantieren.

Das Thema Nachhaltigkeit stellt bei jeder Projektentwicklung im universitären Umfeld einen Schwerpunkt dar. Die Modernisierung und zeitgemäße Nutzung historischer Gebäude nehmen dabei einen besonderen Stellenwert ein. Sie sind für die nachhaltige Bewirtschaftung des Immobilienportfolios von großer Bedeutung und ein wichtiger Faktor für den Klimaschutz.

Ein herausragendes Beispiel ist der Campus der Österreichischen Akademie der Wissenschaften. Das denkmalgeschützte Ensemble in der Wiener Innenstadt wurde saniert, neue Flächen wurden nutzbar und der großzügige Arkadenhof für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Eröffnet wurde der Campus, der eindrucksvoll beweist, dass Denkmalschutz gleich Klimaschutz ist, im Mai 2022.

Jede Universität hat individuelle Anforderungen, die die BIG bei der Campuserwicklung sowie bei der Modernisierung, der Planung und dem Bau von Gebäuden berücksichtigt. Die Anforderungen können sich im Lauf der Zeit auch ändern. Deshalb plant die BIG die Raumstruktur so, dass sie im Laufe des Lebenszyklus eines Gebäudes variiert werden kann und flexibel auf neue Anforderungen im Universitätsbetrieb anpassbar ist. Auch arbeitet die BIG gezielt daran, alle Universitätsgebäude, ob Neubau oder Bestandsgebäude, klimafit zu machen. So hat die BIG etwa ein 30 Jahre altes Gebäude der Kunstuniversität Graz revitalisiert und erweitert. Wie der Energieverbrauch gesenkt werden kann, wurde zu Beginn des Bauprojekts mit einer thermischen Simulation errechnet. Durch die kompakte Bauweise musste trotz eines Flächenzugewinns von 1.750 m² keine zusätzliche Bodenfläche versiegelt werden und der Gesamtenergiebedarf des Gebäudes kann gering gehalten werden. Begrünte Flachdächer und eine neue Baumreihe mit neuen Pflanzungen verbessern das Mikroklima im Stadtteil.

Im Zuge von Modernisierungsarbeiten wurde zudem das fast 500 m² große Flachdach über dem Audimax im Hauptgebäude der Universität Wien extensiv begrünt und mit robusten und pflegeleichten Gräsern, Kräutern und Stauden bepflanzt. Damit konnte die BIG eine substanzvoll große Grünfläche gegen Hitzeinseln mitten in der Stadt schaffen.

Zu einem neuen Haus für Kunst und Wissenschaft wird das Otto-Wagner-Postsparkassengebäude in Wien. In Graz errichtete die BIG ein Sportforschungszentrum. Bei diesem Trainings- und Diagnostikzentrum der Universität Graz handelt es sich um ein klimafreundliches Universitätsgebäude aus Lärchenholz mit Photovoltaik-Anlage und Dachbegrünung. Im Mai 2022 erreichte der Neubau die Dachgleiche, 2023 wird das Gebäude eröffnet. Am Med Campus Graz wurden Modul 2 und Anatomie Ende 2022 an die Medizinische Universität Graz übergeben, 2023 wird eröffnet. Damit wird eines der

größten Universitätsbauprojekte abgeschlossen. Die Module 1 und 2 des Med Campus Graz sind Paradebeispiele für klimafreundliches Bauen.

Unternehmensbereich Spezialimmobilien

Der Unternehmensbereich Spezialimmobilien ist für ein vielfältiges Portfolio verantwortlich. Dazu zählen Objekte mit besonderem Sicherheitsaspekt wie Justizanstalten, der Justizpalast oder Spezialeinrichtungen des Innenministeriums.

Die BIG stellte im Jahr 2022 in Süßenbrunn das größte Polizei-Einsatztrainingszentrum (ETZ) Österreichs für das Bundesministerium für Inneres (BMI) fertig. Es bietet auf rund 8.000 m² Raum für eine moderne Indoor-Schießanlage sowie Seminar- und Trainingsräume. Seit dem Frühjahr 2022 trainieren dort rund 200 Polizist*innen aus Wien und Niederösterreich.

Ebenso neu errichtet – und bereits 2023 fertiggestellt – wird eine Flugeinsatzstelle auf dem Gebiet der Bestandsliegenschaft der EKO Cobra in Wiener Neustadt.

Für das neue Sicherheitszentrum (SiZe) in Wien Meidling wurde im Berichtsjahr 2021 die Planungsvereinbarung unterzeichnet. Geplant sind die Errichtung des größten Sicherheitszentrums Österreichs sowie ein neuer Stützpunkt für die neu formierte Direktion für Staatsschutz und Nachrichtendienst (DSN). Die Planersuche startete im zweiten Halbjahr 2022.

Für die Liegenschaftseigentümerin ARE wird die Modernisierung und Erweiterung des SiZe Tirol durchgeführt. Das neue Sicherheitszentrum wird zukünftig Dienststellen der Landespolizeidirektion Tirol, das Stadtpolizeikommando Innsbruck, die Direktion für Spezialeinheiten (DSE)-West mit dem Einsatzkommando Cobra, das Polizeianhaltezentrum (PAZ) sowie ein hochmodernes ETZ an einem zentralen Standort in der Kaiserjägerstraße in Innsbruck bündeln. Die Dachgleiche fand im Herbst 2022 statt.

Ein weiteres Projekt im Auftrag der ARE ist die Errichtung des neuen ETZ in Eisenstadt. In der Neusiedler Straße entsteht bis Sommer 2023 ein zweistöckiger Neubau, in dem sich Polizist*innen perfekt auf ihre Einsätze vorbereiten können. Im zweiten Halbjahr 2022 erreichten die Rohbauten die Dachgleiche.

Nach rund fünf Jahren sind die umfangreichen Sanierungs-, Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten am Parlament abgeschlossen. Der denkmalgeschützte historische Bau ist nun auf dem modernsten Stand der Technik und bietet 10.000 m² mehr Nutzfläche für die Mandatäre, deren Mitarbeiter*innen und insbesondere die Öffentlichkeit. So bietet das Parlament nun unter anderem ein neues Besucherzentrum, zwei öffentlich zugängliche Restaurants und einen Besucherrundgang sowie die Demokratiewerkstatt über dem Plenarsaal. Am 11. Oktober 2022 übergab die BIG, die mit dem Baumanagement beauftragt war, offiziell das Gebäude an den Auftraggeber

Parlamentsdirektion. Ebenso wurden die im Auftrag der Parlamentsdirektion sanierten Abgeordneten Häuser in der Reichsratsstraße fertiggestellt und erstrahlen in neuem Glanz. All diese historischen Gebäude erhielten zudem das Zertifikat klimaaktiv Gold.

Objekt & Facility Management

Das Objekt & Facility Management (OFM) der BIG stellt die operative Immobilienbewirtschaftung sicher und begleitet seine Kund*innen langfristig bei allen Fragestellungen zur Gewährleistung eines rechtssicheren Gebäudebetriebes. Durch das ganzheitliche OFM können Mieter*innen und Nutzer*innen sowie auch Dritte alle wesentlichen Leistungen im Bereich der Immobilienbewirtschaftung aus einer Hand beziehen. So ist der Bereich beispielsweise für die technische Betriebsführung des österreichischen Parlaments verantwortlich, das im Herbst 2022 an den Nutzer übergeben wurde.

Zur Gewährleistung des bestmöglichen Service liegt der Fokus auf Digitalisierung und Nachhaltigkeit. So erfolgen seit Anfang des Jahres im Bereich der Hausverwaltung Wohnungsübergaben und -abnahmen digital über ein Tablet, die Fotodokumentation kann direkt der Wohneinheit zugeordnet werden. Auch im Bereich des technischen Facility Managements wurde mit der Umstellung auf eine voll digitalisierte Arbeitsweise begonnen. Damit wird der Transparenzgedanke gegenüber den Kund*innen der BIG gestärkt, und die erbrachten Leistungen können zukünftig in Echtzeit über eine Webapplikation abgerufen werden.

Da angesichts der aktuellen wirtschaftlichen Situation die Kosten des Gebäudebetriebes insbesondere aufgrund der hohen Energiekosten massiv steigen, wird eine energieoptimierte Anlagensteuerung immer wichtiger. Im Rahmen eines Pilotprojekts in der Radetzkystraße wurden zahlreiche Optimierungsmaßnahmen entwickelt und Einsparmöglichkeiten auf Basis eines umsichtigen Nutzer*innenverhaltens erarbeitet. Die aus dem Pilotprojekt gewonnenen Erkenntnisse wurden allen öffentlichen Mietern angeboten und sollen sukzessive bundesweit auf Objektebene integriert werden.

Im Sinne der Nachhaltigkeit achtet die BIG auf die sorgsame Erhaltung der Gebäudesubstanz. Die Basis dafür ist die fundierte, strukturierte Zustandserfassung durch Expert*innen des OFM mit Unterstützung der Software AiBATROS®. Der bauliche Zustand wird übersichtlich dargestellt und je nach Strategie werden maßgeschneiderte Maßnahmenpakete für eine umfassende Instandhaltungsplanung definiert. Diese Leistung findet auch am öffentlichen und öffentlichkeitsnahen Drittmarkt großen Anklang, da mit relativ geringem Aufwand und einer überschaubaren Menge an Basisdaten sowohl ein fundierter Überblick über den baulichen Zustand eines Gebäudes geschaffen werden kann, als auch klar verständliche Grundlagen für Entscheidungen zu baulichen Veränderungen vorhanden sind.

1.2 Portfolio

Das Portfolio der BIG umfasste Ende des Geschäftsjahres 2022 1.427 Liegenschaften (Vorjahr: 1.419) mit rund 5,6 Mio. m² (Vorjahr: 5,4 Mio. m²) vermietbarer Fläche. Die höhere Anzahl der Liegenschaften ergibt sich aus Ankäufen und konzerninternen Übertragungen. Insgesamt waren Ende 2022 99,9 % des vermietbaren Liegenschaftsbestandes der BIG vermietet.

Der Verkehrswert des Portfolios belief sich zum 31. Dezember 2022 auf EUR 11,3 Mrd. (Vorjahr: EUR 10,6 Mrd.).

Das Portfolio gliedert sich wie folgt:

Anzahl Liegenschaften nach Unternehmensbereichen	
Schulen	416
Universitäten	201
Spezialimmobilien	810
Gesamt	1.427

Vermietbare Fläche nach Unternehmensbereichen	
Schulen	3,0 Mio. m ²
Universitäten	2,0 Mio. m ²
Spezialimmobilien	0,6 Mio. m ²
Gesamt	5,6 Mio. m²

Portfoliowert (Verkehrswert) nach Unternehmensbereichen	
Schulen	EUR 4,9 Mrd.
Universitäten	EUR 5,0 Mrd.
Spezialimmobilien	EUR 1,4 Mrd.
Gesamt	EUR 11,3 Mrd.

1.3 Ziele und Strategie

Basierend auf den Vorgaben der Eigentümerin ÖBAG hat die BIG folgende strategische Schwerpunkte für den gesamten Konzern definiert:

- Wachstum
- Internationalisierung
- Dekarbonisierung
- Weitere Professionalisierung

Integraler Bestandteil der Unternehmensstrategie wird künftig eine ESG-Strategie sein, die eine entsprechende Mess- und Vergleichbarkeit gewährleistet. Ziel der BIG ist es, Leading Company im Bereich Nachhaltigkeit zu sein. Im Dezember 2021 hat die BIG einen Nachhaltigkeitsbeirat (NAB) eingerichtet, welcher im Berichtsjahr seine beratende Tätigkeit aufgenommen hat. Nähere Informationen finden sich im NFI-Bericht.

Wachstum

Das Marktumfeld der BIG ist geprägt vom Raumbedarf großer Mietergruppen und deren Wachstum.

Die BIG arbeitet aktiv daran, ihre Marktposition im Kernportfolio nicht nur zu sichern, sondern auch weiter 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.

Dekarbonisierung

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 CO₂-Ausstoßes auf die Errichtung und Bewirtschaftung von Immobilien zurückzuführen.

Ein besonderer Fokus des Unternehmens liegt auf der CO₂-Reduktion (Dekarbonisierung) des Portfolios, um bis 2030 das EU-weite CO₂-Reduktionsziel von 55 % erreichen zu können und im eigenen Immobilienbestand, den nationalen Klimazielen folgend, bis 2040 weitgehend klimaneutral zu sein. Sukzessive werden fossile Brennstoffe unter Forcierung der Solarenergie durch erneuerbare oder nachwachsende Energieträger 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 CO₂-neutraler Energie zu versorgen. Dazu wurde bereits in den vergangenen Jahren eine Vielzahl von Projekten mit erneuerbaren Energiesystemen ausgestattet, wie z.B. der Med Campus Graz. Bei Planung und Bau des Med Campus Graz wurde besonderes Augenmerk auf Energieeffizienz und Klimaschutz gelegt. Geheizt und gekühlt wird mittels Erdwärme sowie mit der Abluft aus den Labor- und Serverräumen. Modul 1 wurde als erstes Laborgebäude in Österreich mit ÖGNI Platin ausgezeichnet, Modul 2 erfüllt die gleichen, sehr hohen Nachhaltigkeitsstandards.

Die Stabstelle für Energie & Nachhaltigkeit begleitet die Dekarbonisierung des Immobilienbestands und übernimmt die Steuerung, Prüfung und Dokumentation des Umsetzungsfortschritts nachhaltiger Maßnahmen im Unternehmen.

Weitere Professionalisierung

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 Integration von Kernthemen aus dem Bereich ESG mit der Gesamtstrategie des Unternehmens wird die zukünftige Entwicklung und das Wachstum der BIG signifikant prägen.

Darüber hinaus setzt die BIG weitere Schwerpunkte in den Bereichen Digitalisierung und Innovation, Mitarbeiter*innen-Entwicklung, Stärkung der Arbeitgebermarke und in der Weiterentwicklung der Organisationsstruktur. Im Berichtsjahr hat die BIG ihre Beteiligung am Start-up Ampeers Energy ausgebaut. Im Rahmen eines Joint Ventures mit PocketHouse steht Gebäudenutzer*innen eine Plattform für Organisation, Service und Informationen zur Verfügung. Zur Entwicklung potenzieller zukünftiger Führungskräfte wurde ein Talenteprogramm gestartet. Ein langfristig ausgerichtetes Employer Branding-Projekt soll sowohl dem Fachkräftemangel begegnen als auch die Mitarbeiterzufriedenheit weiter steigern.

Prozess der Unternehmensentwicklung

Die BIG bindet Führungskräfte und Mitarbeiter*innen beim Entwickeln konkreter strategischer Ziele aktiv ein. 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.

Wirtschaftliches Umfeld

2.1 Wachstum und Wirtschaftslage^{1,2,3}

Trotz Rekordpreisen für Energie, der höchsten Inflation seit 70 Jahren und Streiks konnte in Österreich lt. dem Institut für Höhere Studien (IHS) noch ein kräftiges Wirtschaftswachstum von 4,8 % für das Gesamtjahr erzielt werden. Dafür verantwortlich war in erster Linie die gute wirtschaftliche Entwicklung in der ersten Jahreshälfte, die von einem starken coronabedingten Aufholprozess geprägt war. In der zweiten Jahreshälfte wurde die Wirtschaftsentwicklung von einer Energiekrise als Auswirkung des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine, der hohen Inflation sowie der strikten Null-Covid-Politik Chinas und den damit verbundenen weltweiten Lieferkettenproblemen belastet.

Als Reaktion auf den russischen Angriffskrieg verabschiedeten die Mitglieder der Europäischen Union mehrere Sanktionspakete gegen Russland. Russland setzte wiederum Gaslieferungen als Druckmittel gegen Europa ein. Stark steigende Gas- und Strompreise für Haushalte und Produzenten waren die Folge und lösten einen massiven Anstieg der Inflation aus. Zweistellige Inflationswerte wurden sowohl im Euroraum (rund 10 %) als auch in Österreich (Dezemberwert 10,2 %) verzeichnet.

Die Wirtschaftsentwicklung der europäischen Union wurde durch den massiven Anstieg der Energiepreise und die große politische Unsicherheit belastet. Das Bruttoinlandsprodukt-Wachstum belief sich für das Kalenderjahr 2022 nur mehr auf 3,6 %, nach 5,5 % im Vorjahr.

Im Einklang mit der konjunkturellen Abschwächung im Euroraum im 2. Halbjahr 2022 wurde auch Österreich von einem Konjunkturabschwung erfasst. Aufgrund der Störungen der Wertschöpfungskette in der Energiewirtschaft stiegen die Preise in nahezu allen Bereichen und verteuerten unter anderem die Lebenshaltungskosten spürbar. Dies hatte auch Auswirkungen auf die Kollektivvertragsverhandlungen, und in manchen Bereichen kam es auch zu Streiks. Der Arbeitsmarkt war zusätzlich von einem anhaltenden Arbeitskräftemangel gekennzeichnet. Aufgrund der Corona-bedingten konjunkturellen Erholung im 1. Halbjahr 2022 und der damit verbundenen hohen Steuereinnahmen verbesserte sich der Budgetsaldo 2022 deutlich auf -2,9 % des BIP.

Der private Bausektor wurde gleich von mehreren Faktoren negativ belastet. Während sich die Produktionsseite aufgrund einer starken Teuerung der Baukosten und weiterhin bestehender Lieferkettenprobleme verzögerte und verteuerte, wurde auch die Absatzseite aufgrund

strengerer Vergabekriterien für Immobilienkredite in Österreich belastet. Damit ging ein langer, ausgeprägter Zyklus der steigenden Immobilienpreise mit zuletzt hohen Zuwachsraten zu Ende.

Der rasante Anstieg der Inflation rief die Notenbanken auf den Plan, und es kam weltweit zu Zinserhöhungszyklen. Die Europäische Zentralbank erhöhte den Leitzins bis zum Jahresende in vier Schritten von Null auf 2,5 %. In den USA hob die Federal Reserve den Leitzins auf mehr als 4 %. Infolge der Zinserhöhungen mussten die Wirtschaftsforscher laufend die Wachstumsprognosen reduzieren und es kam zu einem deutlichen Einbruch der Aktienbörsen. Der heimische Leitindex ATX hat im Jahresvergleich rund 20 % verloren, der Deutsche DAX und der Euro Stoxx 50 mehr als 10 %.

Im Vergleich zu 2021 kam es 2022 zu einem deutlichen Renditeanstieg bei den Staatsanleihen. Gegen Jahresende lag die Rendite für zehnjährige österreichische Staatsanleihen bei rund 3,15 % pro Jahr.

Der Jahreswechsel 2022/2023 in Europa wurde von Rezessionsängsten begleitet, die auf die schwache Entwicklung der Industrie, einen Rückgang der Produktion und Exporte, ein schwächeres internationales Umfeld und hohe Energiepreise zurückzuführen war.

Für das Jahr 2023 wird international nur eine zögerliche konjunkturelle Erholung erwartet und die Inflation bleibt vergleichsweise hoch.

Wegen der hohen Inflation dürfte die Federal Reserve in den USA bis zum Jahresende 2023 weitere Zinserhöhungen durchführen. Aufgrund der starken Zinserhöhungen droht eine Rezession, was zu Zinssenkungen gegen Ende 2023 / Anfang 2024 führen könnte, sofern es bis dahin zu einer deutlichen Reduktion der Inflation gekommen ist.

Stark gestiegene Energiepreise und Zinserhöhungen könnten auch im Euroraum zu einer rezessiven Phase führen. Für das erste Halbjahr 2023 erwarten Analysten weitere Zinserhöhungen bis zu einem Niveau von rund 3,75 %, welche möglicherweise von rezessionsbedingten Zinssenkungen zum Jahresbeginn 2024 gefolgt sein könnten. Das Wirtschaftswachstum wird in der Eurozone leicht negativ mit minus 0,1 % erwartet.

Für Österreich prognostizieren Expert*innen für das kommende Jahr ein Wirtschaftswachstum von 0,2 % bis 0,4 % und einen geringen Anstieg der Arbeitslosenquote von derzeit 6,3 % auf 6,6 %. Es wird erwartet, dass der inflationäre Druck aufgrund rückläufiger Rohstoff- und Energiepreise abnimmt und sich der VPI (y-o-y) auf rund 6,5 % (Vorjahr 8,5 %) abschwächt. Weitere

¹ www.oenb.at / Presseaussendung OTS0059, 22. Dez. 2021, 10:01

² Quelle: „Herbst-Prognose der österreichischen Wirtschaft 2022 – 2023“, IHS, Oktober 2022

³ Quelle: „Prognose für 2022 und 2023: Stagflation in Österreich“, WIFO, Oktober 2022

Preissteigerungen werden allerdings bei der Haushaltsenergie in den nächsten Monaten erwartet, die durch das mit Dezember 2022 in Kraft getretene Stromkostenzuschussgesetz abgedeckt werden. Für den Budgetsaldo wird 2023 vor allem aufgrund des weiteren Rückgangs der Covid-19-Maßnahmen eine weitere Verbesserung erwartet.

2.2 BIG als Impulsgeber der Bauwirtschaft

Die BIG 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 ihrer Investitionen zu erstellen. Die zugrunde liegenden IST-Daten stammen aus den Geschäftsjahren 2015–2020.

Jede von der BIG investierte Million Euro bewirkte im Zeitraum 2015-2020 durchschnittlich rund EUR 0,85 Mio. an Wertschöpfung in Österreich 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 der BIG im Berichtsjahr 2022 bedeutet dies: EUR 537,0 Mio. an Investitionen in Neubau, Generalsanierung und Instandhaltung der Bestandsimmobilien generierten in Österreich eine Wertschöpfung in Höhe von EUR 456,5 Mio. und sicherten rund 5.960 Beschäftigungsverhältnisse bzw. rund 5.100 vollzeitäquivalente Beschäftigungsverhältnisse. Zudem flossen rund EUR 204 Mio. in Form von Steuern und Abgaben an die öffentliche Hand zurück.

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 Modernisierungen, 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 Studienangebots, 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. Mit dem Bundesministerium für Justiz (BMJ) investiert die BIG in substantielle Modernisierungs- 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 zur BIG 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, bis 2040 durch zusätzliche Investitionen in thermische Sanierungen sowie in den Tausch von Heizmedien das Portfolio so weit wie möglich zu dekarbonisieren. Weiterführende Informationen dazu sind im NFI-Bericht der BIG angeführt.

2.3 Entwicklung des Immobilienmarktes

Die hohe Inflation, die Energiekrise, der Krieg in der Ukraine und weiterhin gestörte Lieferketten, das Ganze gepaart mit starken Zinserhöhungen in noch nie da gewesem Tempo, hinterließen im Jahr 2022 am Immobilieninvestmentmarkt ihre Spuren. Das Transaktionsvolumen am österreichischen Immobilienmarkt belief sich im Jahr 2022 auf ca. EUR 4,1 Mrd., was einem Rückgang von 13 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht, wobei speziell das zweite Halbjahr mit Beginn der Zinserhöhungen von einem starken Rückgang geprägt war. Der Fokus lag erneut auf den Assetklassen Wohnen, Büro und Logistik. In diese Segmente sind fast drei Viertel des investierten Kapitals geflossen. Die von der EZB eingeläutete Zinswende hat zu steigenden Renditen in allen Assetklassen geführt. Infolgedessen ist der Druck auf die Kaufpreise angesichts der höheren Finanzierungskosten deutlich gestiegen, was das Transaktionsgeschehen am Markt aufgrund eines Repricing-Prozesses erlahmen ließ. Mit Beginn des zweiten Halbjahres 2022 wurden die Renditen nach Jahren flächendeckend angehoben. Laut CBRE wurden in Österreich die Spitzenrenditen im Schnitt um 70 Basispunkte nach oben angepasst. Am stärksten davon betroffen waren der Büro- und der Wohnsektor. Einzelhandelsimmobilien wie beispielsweise

Einkaufszentren haben einen geringeren Aufschlag verzeichnet, was auch der Tatsache geschuldet ist, dass diese Segmente bereits durch die Corona-Pandemie massiven Auswirkungen ausgesetzt waren.⁴ Zum Jahresende 2022 liegen die Spitzen-Renditen bei Einkaufszentren bei 5,25 %, gefolgt von Fachmarktzentren mit 5 %. In den Assetklassen Logistik, Büro und Wohnen liegen die Spitzenrenditen bei 4,4 % bzw. 3,9 % bzw. 3,45 %.⁵

Büromarkt

Mit einer Vermietungsleistung von etwas mehr als 170.000 m² lag das Jahr 2022 laut CBRE in etwa auf Vorjahresniveau, jedoch immer noch weit unter dem 5-Jahres-Schnitt. Zugutegekommen sind hier vor allem einige Vorvermietungen, die in Projekten unterzeichnet wurden, die erst 2023 bzw. 2024 fertiggestellt werden. Ohne diese Vermietungstransaktionen wäre das Vermietungsvolumen wohl noch schwächer ausgefallen als 2021. Für das Jahr 2023 wird ein deutlich schwächeres Vermietungsvolumen prognostiziert. Bedingt wird dies zum einen durch den niedrigen Leerstand von 3,9 % und die historisch niedrige Fertigstellungs-Pipeline von nur etwas mehr als 40.000 m², zum anderen aber auch durch die schwächeren Wirtschaftsaussichten. Viele Unternehmen agieren in Bezug auf ihre Expansionstätigkeiten verhaltener und beobachten zunächst die Marktentwicklungen.

Die Durchschnittsmieten in Wien stiegen 2022 laut EHL von EUR 14,90 auf EUR 15,10/m², die Spitzenmieten stiegen auf EUR 27,00/m². Für 2023 ist aufgrund des niedrigen Leerstandes und der geringen Anzahl von verfügbaren Flächen, die im Laufe des Jahres auf den Markt kommen, ein weiteres Mietwachstumspotenzial vorhanden.⁶ Nachhaltigkeit ist auch im Büromarkt weiterhin das große Thema der nächsten Jahre. Eine Studie von CBRE hat ergeben, dass Gebäude mit Nachhaltigkeitszertifikaten signifikant höhere Mieten erzielen als nicht zertifizierte Gebäude.

⁴ CBRE Real Estate Market Outlook 2023 Österreich

⁵ <https://www.cbre.at/de-at/ueber-cbre/media-center/2022-solides-immobilien-investment-jahr-in-oesterreich>

⁶ <https://www.ehl.at/blog/ehl-jahrespressekonferenz-immobilienmarkt-2023>

Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

3.1 Vermietung von Liegenschaften

3.1.1 Mieterlöse

Im Jahr 2022 erhöhte sich das Mietaufkommen auf EUR 748,5 Mio. (Vorjahr: EUR 715,7 Mio.). Damit konnten die Mieterlöse um EUR 32,8 Mio. gesteigert werden. Die Mietzuwächse waren im Wesentlichen auf Projektfertigstellungen und Neuvermietungen (EUR +31,5 Mio.) zurückzuführen.

Mietaufkommen in EUR Mio.	2022	2021
Schulen	363,8	354,6
Universitäten	299,7	278,5
Spezialimmobilien	85,0	82,6
Gesamt	748,5	715,7

3.1.2 Betriebskosten

In der Position „Betriebskostenerlöse“ in Höhe von EUR 93,3 Mio. (Vorjahr: EUR 84,4 Mio.) waren neben den verrechenbaren Betriebskosten von rund EUR 64,1 Mio. (Vorjahr: EUR 58,5 Mio.), die auch Nachverrechnungen aus Vorjahren umfassen und zu einem überwiegenden Teil einen Durchlaufposten darstellen, Honorare für Hausverwaltung von rund EUR 22,0 Mio. (Vorjahr: EUR 20,3 Mio.) und Facility-Service-Leistungen von rund EUR 7,1 Mio. (Vorjahr: EUR 5,6 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 2022 fielen hierfür an Hausverwaltungsdienstleistungen EUR 8,6 Mio. (Vorjahr: EUR 7,7 Mio.) und an Facility-Service-Leistungen EUR 14,7 Mio. (Vorjahr: EUR 12,7 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 rund EUR 19,7 Mio. (ohne Erwerbsnebenkosten) bzw. rund EUR 22,5 Mio. (mit Erwerbsnebenkosten und ggf. USt) 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 Graz und Innsbruck Flächen im Umkreis der bestehenden Campus Liegenschaften erworben. In Mödling konnte eine Fläche für die Erweiterung 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 2022 EUR 130,9 Mio. (Vorjahr: EUR 130,0 Mio.) für Instandhaltungsmaßnahmen aufgewendet. Die folgende Tabelle zeigt den Instandhaltungsaufwand pro Unternehmensbereich.

Instandhaltungsaufwand in EUR Mio.	2022	2021
Schulen	63,8	61,2
Universitäten	53,1	54,5
Spezialimmobilien	14,0	14,3
Gesamt	130,9	130,0

3.2.4 Mieterinvestitionen

Die BIG wickelte als Dienstleister im Jahr 2022 Mieterinvestitionen in Höhe von rund EUR 115,9 Mio. (Vorjahr: EUR 91,1 Mio.) ab.

3.3 Investitionen

Das Investitionsvolumen der BIG in Sachanlagen belief sich im Geschäftsjahr 2022 auf insgesamt EUR 434,4 Mio. (Vorjahr: EUR 459,7 Mio.). Davon entfielen EUR 409,6 Mio. (Vorjahr: EUR 443,6 Mio.) auf Neubau- und Sanierungsprojekte sowie EUR 21,6 Mio. (Vorjahr EUR 13,8 Mio.) auf Liegenschaftszugänge und Anlagenankäufe. Darüber hinaus erfolgten Investitionen in Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Mieteinbauten in Höhe von EUR 3,1 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 in EUR Mio.	2022	2021
Umsatzerlöse	993,8	917,1
Betriebsergebnis	324,8	290,5
Jahresüberschuss	285,3	252,6
Ergebnis vor Steuern zuzüglich Zinsaufwand	448,3	391,5
Return on Sales [= (Ergebnis vor Steuern + Zinsaufwand) / Umsatz]	45,1%	42,7%
Return on Equity (= Ergebnis vor Steuern / durchschnittliches Eigenkapital)	33,1%	28,9%
Return on Investment (= (Ergebnis vor Steuern + Zinsaufwand) / durchschnittliches Gesamtkapital)	6,8%	6,1%

Im Geschäftsjahr 2022 konnten Umsatzerlöse von EUR 993,8 Mio. erzielt werden, das ist eine Steigerung um EUR 76,7 Mio. gegenüber dem Vorjahreswert. Dies ist v.a. auf die Steigerung der Mieterlöse (EUR +32,8 Mio.), ergebnisneutrale Weiterverrechnungen aus dem Titel Mieterinvestitionen (EUR +31,1 Mio.) sowie ebenfalls ergebnisneutrale höhere Betriebskostenakonti (EUR +8,8 Mio.) zurückzuführen.

Das Betriebsergebnis stieg gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahres um 34,3 EUR Mio. Höheren Mieterlösen (EUR +32,8 Mio.), einem höheren Ergebnis aus dem Abgang von Anlagevermögen (EUR +9,9 Mio.), höheren Auflösungen von Baukostenzuschüssen (EUR +5,7 Mio.), standen höhere Abschreibungen (EUR -11,6 Mio.) sowie höhere Personalkosten (EUR -3,1 Mio.) gegenüber.

Das Ergebnis vor Steuern lag mit EUR 372,1 Mio. um EUR 57,2 Mio. über dem Vorjahresergebnis. Ausschlaggebend dafür ist neben dem höheren Betriebsergebnis (EUR +34,3 Mio.) das bessere Finanzergebnis (EUR +22,9 Mio.), welches im Wesentlichen aus der höheren Abzinsung langfristiger Rückstellungen (EUR +22,8 Mio.) resultiert.

Im Einklang mit dieser Entwicklung erhöhte sich der Jahresüberschuss in Höhe von EUR 285,3 Mio. gegenüber dem Vorjahr um EUR +32,7 Mio.

Die Umsatzrentabilität verzeichnet bedingt durch die in Relation zu den Umsatzerlösen geringeren Aufwendungen einen Anstieg auf 45,1%.

Aufgrund des besseren Ergebnisses kam es trotz höherem durchschnittlichen Kapital zu einer Steigerung der Eigenkapitalrentabilität von 28,9% auf 33,1%.

Ebenfalls zeigt die Gesamtkapitalrentabilität einen Anstieg von 6,1% auf 6,8%.

3.5.2 Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage

	2022	2021
Nettoverschuldung (= verzinsliches Fremdkapital - flüssige Mittel)	EUR 3.619,8 Mio.	EUR 3.611,8 Mio.
Eigenkapitalquote (= Eigenkapital / Gesamtkapital)	17,1%	16,8%
Nettoverschuldungsgrad (= Nettoverschuldung / Eigenkapital)	314,5%	328,8%

Die Nettoverschuldung lag mit EUR 3.619,8 Mio. annähernd auf Niveau des Vorjahres.

Die Eigenkapitalquote verzeichnete infolge des stärker gestiegenen Eigenkapitals in Relation zum Gesamtkapital einen Anstieg von 16,8% auf 17,1%.

Aufgrund des gestiegenen Eigenkapitals und fast gleichbleibender Nettoverschuldung sank der Nettoverschuldungsgrad im Geschäftsjahr 2022 auf 314,5%.

3.5.3 Cashflow

Cashflow-Kennzahlen in EUR Mio.	2022	2021
Cashflow aus dem operativen Bereich	565,4	586,6
Cashflow aus Investitionsaktivitäten	-235,2	-428,5
Cashflow aus Finanzierungsaktivitäten	-306,1	-229,1
Veränderung der liquiden Mittel	24,1	-71,0

Der Cashflow aus dem operativen Bereich lag 2022 mit EUR 565,4 Mio. um EUR -21,2 Mio. unter dem Wert des Vorjahres und resultiert im Wesentlichen aus geringeren erhaltenen Anzahlungen (EUR -31,6 Mio.), geringeren Einzahlungen von rückzahlbaren Baukostenzuschüssen (EUR -10,6 Mio.), höheren Einzahlungen aus Mieterlösen (EUR +25,7 Mio.), geringeren Einzahlungen aus Nutzerinvestitionen (-7,9 Mio.), geringeren Auszahlungen für Steuern (EUR +2,3 Mio.) sowie aus sonstigen Working Capital Effekten.

Die Auszahlungen für Investitionen haben sich um EUR 193,2 Mio. reduziert. Dies ist im Wesentlichen auf geringere Auszahlungen für Ausleihungen (+187,4 Mio.), geringere Auszahlungen für Zugänge zum Sachanlagevermögen (EUR +50,6 Mio.) sowie auf geringere

Einzahlungen im Zusammenhang mit Investitionszuschüssen (EUR -54,3 Mio.) zurückzuführen.

Der Cashflow aus Finanzierungsaktivitäten lag 2022 mit EUR -306,1 Mio. um EUR -76,9 Mio. über dem Vorjahreswert. Ausschlaggebend dafür sind v.a. höhere Auszahlungen im Zusammenhang mit Bankverbindlichkeiten.

3.5.4 Finanzierungen

Die ausreichende Bereitstellung kurz-, mittel- und langfristiger Liquidität zur Bestandssicherung erfolgt im Rahmen einer Portfoliofinanzierung. 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 Finanzierungsbedarfs erfolgt in Form von Anleihen, Namensschuldverschreibungen sowie Kreditfinanzierungen. Basierend auf dem mit der Österreichischen Bundesfinanzierungsagentur (OeBFA) bestehenden Kooperationsvertrag nahm die BIG auch im Geschäftsjahr 2022 die Dienstleistungen der OeBFA vor allem bei Langfristfinanzierungen in Anspruch. Aus diesem Grund wurden auch 2022 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 2022 auf durchschnittlich 10 % des Gesamtfinanzierungsbedarfs.

Finanzierungsportfolio

Kredite und Namensschuldverschreibungen	57%
Anleihen und Private Placements	36%
Geldmarkt	7%

Das gesamte Finanzierungsvolumen beläuft sich zum Stichtag auf insgesamt EUR 3.634,2 Mio. (Vorjahr: EUR 3.604,9 Mio.). Davon entfallen EUR 3.269,4 Mio. (Vorjahr: EUR 3.199,2 Mio.) auf langfristige Kapitalmarktfinanzierungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr, der Rest entfällt auf kurzfristige Geldmarkt- oder Kapitalmarktfinanzierungen, die innerhalb der nächsten zwölf Monate fällig werden.

Das Fälligkeitsprofil weist Fälligkeitsbeträge in Höhe von EUR 364,8 Mio. (Vorjahr: EUR 405,7 Mio.) bis Ende 2023, EUR 642,6 Mio. (Vorjahr: EUR 593,9 Mio.) von 2024 bis 2027 und EUR 2.626,8 Mio. (Vorjahr: EUR 2.605,3 Mio.) ab 2028 aus.

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzierungen beträgt zum Stichtag 9,0 Jahre (Vorjahr: 9,3 Jahre). Vom gesamten Finanzierungsvolumen waren 8,6 % variabel und 91,4 % 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 2022 auf EUR 65,2 Mio. (Vorjahr: EUR 54,2 Mio.). Der Anstieg von EUR 11,0 Mio. ist vor allem auf positive Marktveränderungen bei den Zins- und Cross-Currency-Swaps zurückzuführen. Derivative Finanzinstrumente dienen ausschließlich zur Sicherung der bei den Anleihen und Bankkrediten bestehenden Zins- und Währungsrisiken.

Aufgrund der bereits zu Beginn des Jahres umgesetzten langfristigen Refinanzierungsmaßnahmen und des hohen Fixzinsanteils im Portfolio konnten Auswirkungen des starken Anstiegs des Marktzinsniveaus abgewendet und das Zinsergebnis im Vergleich zum Vorjahr stabil gehalten werden. Das Commercial-Paper-Programm stellte im Geschäftsjahr 2022 erneut das Hauptrefinanzierungsprodukt im kurzfristigen Bereich dar und ermöglichte noch bis in das dritte Quartal 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 2022 beibehalten. Die umgesetzten Maßnahmen umfassen den Abschluss von kommittierten Geldmarktklinien, bei Bedarf das Vorhalten eines Kassabestands, eine weitere Glättung des Fälligkeitsprofils sowie eine verstärkte Diversifikation bei den Bankpartnern.

Im Juni 2022 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 Leitzinsen, welche maßgeblich von der Europäischen Zentralbank bestimmt werden und die Inflation eindämmen sollen, führen zu deutlichen Auswirkungen auf die Finanzierung von Immobilien. Da es jedoch 18 bis 24 Monate dauern kann, bis derartige geldpolitische Maßnahmen auf die Inflation wirken, ist mittelfristig mit keinem deutlichen Rückgang der Leitzinsen zu rechnen. Das hohe Zinsniveau wird daher voraussichtlich dazu führen, dass sich der hohe Auftragsstand der Bauwirtschaft verringert und dadurch auch die Baupreise sowie die Kosten für Material niedriger und Lieferengpässe weniger werden. Diese Unwägbarkeiten wirken sich wie bei allen Bauträgern auch auf die Projektkalkulation und -planung der BIG aus und werden laufend evaluiert.

Beitrag zur Erreichung der Klimaziele

Die Immobilienwirtschaft hat nicht nur Einfluss auf CO₂-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 zunehmend 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, soziale und Governance-Ziele definiert und an Key Performance Indikatoren (KPI) gemessen werden.

Unternehmensbereich Schulen

Für die insgesamt rund 250 im SCHEP 2020, einem zehnjährigen Schulentwicklungsprogramm des Bundesministeriums für Bildung, Wissenschaft und Forschung (BMBWF), genannten Projekte für Bundesschulen werden bis 2030 rund EUR 2,4 Mrd. für Modernisierung, Erweiterung, und Neubau aufgewendet. Nachhaltigkeitsaspekte sollen bei allen Projekten umgesetzt werden. Rund 140 der im SCHEP geplanten 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. Mehr als die Hälfte der SCHEP-Projekte, die die BIG betreffen, wird zum Berichtszeitpunkt bereits durch den Unternehmensbereich Schulen bearbeitet.

Ein weiterer Meilenstein in Sachen Nachhaltigkeit im Schulbau ist der im 4. Quartal 2022 festgelegte Fahrplan für kurz- und mittelfristige Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz. Die von BIG und BMBWF entwickelten Maßnahmen verfolgen das Ziel, den Schulbau künftig noch energieeffizienter und nachhaltiger zu gestalten. Im Zentrum stehen die möglichst große Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern, die damit verbundene Forcierung von Photovoltaikanlagen sowie die energieoptimierte Betriebsführung. Im "Green SCHEP" wurden die gemeinsamen Maßnahmen festgehalten.

Unternehmensbereich Universitäten

Der Unternehmensbereich Universitäten rechnet bis 2030 mit weiteren 250.000 bis 300.000 m² an neu errichteten Flächen bei den österreichischen Universitäten. Mehr als die Hälfte der Universitätsgebäude ist älter als 30 Jahre, was Modernisierungen und die weitere konsequente Entwicklung in Richtung moderner und nachhaltiger Campus-Strukturen notwendig macht.

Aktuell errichtet die BIG bis Ende 2024 auf den Siemensgründen in Wien Floridsdorf einen klimafreundlichen Bücherspeicher, der die Innenstadtfächen von mehreren Wiener Universitäten entlasten wird.

Bis 2030 entsteht am Campus der Universität 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 25.000 m² große klimafreundliche Bau soll bis 2028 fertiggestellt sein.

In Wien läuft mit der Errichtung des neuen MedUni Campus Mariannengasse ein Großbauprojekt für 2.000 Studierende. 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.

Im Berichtsjahr 2021 wurde die Planungsvereinbarung für das neue Sicherheitszentrum Meidling unterzeichnet. Es wird das größte Sicherheitszentrum Österreichs und ist als Stützpunkt für die neu formierte Direktion für Staatsschutz und Nachrichtendienst geplant. Für die ARE, für die der Unternehmensbereich Spezialimmobilien das Baumanagement bei öffentlichen Bauaufträgen

übernimmt, startete die Modernisierung und Erweiterung des Sicherheitszentrums Tirol 2021. Dieses wird zukünftig Dienststellen der Landespolizeidirektion Tirol, das Stadtpolizeikommando Innsbruck, die Direktion für Spezialeinheiten West mit dem Einsatzkommando Cobra, das Polizeianhaltezentrum sowie ein hochmodernes Einsatztrainingszentrum an einem zentralen Standort in der Kaiserjägerstraße in Innsbruck bündeln.

Der größte Baustart im Jahr 2023 betrifft die Modernisierung der Justizanstalt und des Landesgerichts Josefstadt in Wien. Hier werden die Haus- und Elektrotechnik erneuert, Hafträume umstrukturiert und sämtliche Oberflächen modernisiert. Die ehemalige Kantine des Landesgerichts wird in Büros umgewandelt.

Ab 2023 wird der Unternehmensbereich Spezialimmobilien für die ARE Austrian Real Estate das Gebäude des ehemaligen Zollamts in der Vorderen Zollamtsstraße 3 zu einem funktionalen Bürogebäude adaptieren, das neben klassischen Büros auch Flächen für Weiterbildung und Beratung vorsieht. Nach der geplanten Fertigstellung 2025 wird das Gebäude dem Österreichischen Integrationsfonds (ÖIF) als Zentrale und Integrationszentrum dienen.

Service und Kompetenz für Immobilien

Die BIG berät und begleitet die Mieter*innen und Nutzer*innen ihrer Liegenschaften. Neben der ordentlichen Hausverwaltung führt das Objekt & Facility Management auch technische Betriebsführungen durch und legt den Fokus verstärkt auf das Energiemanagement einer Liegenschaft. Um in diesen Bereichen weiterzuwachsen, bietet die BIG auch Dritten maßgeschneiderte Dienstleistungspakete an, insbesondere im öffentlichen und öffentlichkeitsnahen Bereich.

Im Rahmen der Zustandserfassung und -analyse mit Unterstützung von AiBATROS® soll zukünftig auch die energetische Qualität der Gebäude abgebildet werden. Das "CO₂-Modul" der Plattform ermöglicht einerseits die Ermittlung des aktuellen CO₂-Footprints und andererseits die Ableitung von Maßnahmen zur Reduktion des Energieverbrauchs und des CO₂-Footprints sowie die damit verbundenen Investitionskosten.

Risikobericht

Die BIG agiert in einem dynamischen, wirtschaftlichen, aktuell durch multiple Krisen (Ukraine-Russland-Krieg, Energiekrise, Inflationskrise, 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 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 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.

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, immobilien-spezifische 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 anders veranlagen. Eine Abschwächung der Konjunktur kann auch 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. Die Europäische Zentralbank (EZB) hat mit Zinserhöhungen reagiert und den Leitzins auf 2,5 % erhöht. Mittelfristig rechnet die EZB damit, dass die aktuellen Zinserhöhungen den angestrebten Zinsnormalisierungsprozess vorantreiben und die Inflation wieder zurückgehen wird.

Vor dem Hintergrund, dass die Immobilienwirtschaft einen wesentlichen Beitrag zur Senkung des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen leisten muss, wird auch in der Liegenschaftsbewertung zunehmend ein Augenmerk auf die Befundung und Einwertung von Nachhaltigkeitsrisiken gelegt. Dieser Prozess steht zwar noch am Anfang und der Markt beginnt mit der Festlegung und Einpreisen solcher Kriterien, jedoch ist davon auszugehen, dass vollumfängliche Auswirkungen auf die Fair Values in absehbarer Zukunft sichtbar werden. Frühzeitige Investitionen zur Verbesserung der Nachhaltigkeit der Liegenschaften können nicht nur drohende Wertverluste vermeiden, sondern eine Steigerung der Attraktivität der Objekte für Mieter*innen erreichen.

Langfristige negative Entwicklungen des Klimawandels wie ein deutlicher Anstieg der Temperaturen 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 in der BIG 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.

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 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 transaktionspezifische 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 immobiliespezifischen Risiken bildet die zugrunde gelegte Renditeerwartung im Ankauf ein wesentliches Risikomerkmals. Hier gilt es, die aktuellen Marktentwicklungen genau zu analysieren.

In Bezug auf Investitionen in das Anlagevermögen in Form von Modernisierungen, Erweiterungen und Neubauten besteht das wesentlichste Risiko in steigenden Baukosten bzw. in daraus resultierenden Kostenüberschreitungen. In den letzten zwei Jahren war ein starker Anstieg der Baustoffpreise zu beobachten. Grund dafür waren zum Teil die sehr hohe Nachfrage nach Baustoffen, stark steigende Energiepreise, 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 Projektmanagern abgestimmt und terminiert sowie 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 2022 bei rund 0,1 %.

Aufgrund des Klimawandels kann es langfristig zu veränderten Hitze- und Kältephasen kommen, was zu hohen Schwankungen des Energiebedarfs und damit einhergehender Kosten für die Mieter*innen 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, einen forcierten Umstieg auf nachhaltige Energiequellen sowie klimaresilientes und ressourcenschonendes Bauen wird versucht dem entgegenzuwirken.

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 „Klumpen-Risiko“ impliziert. Die hohe Bonität der Mieter und eine Diversifizierung der Mieterstruktur wirken dem Konzentrationsrisiko entgegen.

5.1.5 Cyberrisiken

Cyberattacken nehmen nicht zuletzt aufgrund der aktuellen geopolitischen Situation 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, ist der Anspruch der BIG an das Sicherheitsniveau der IT-Security ein hoher. Laufend werden IT-Risiken bewertet und Security-Maßnahmen zur Risikoreduktion umgesetzt sowie die IT-Systeme durch regelmäßige externe Audits geprüft.

5.1.6 Finanzielle Risiken und Einsatz von Finanzinstrumenten

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

Die Analyse und das Management der finanziellen Risiken werden zentral gesteuert. Die Geschäftsführung wird im Rahmen eines regelmäßigen Reportings über die Entwicklung und Struktur der finanziellen Situation sowie über die finanziellen Risiken informiert.

Die Finanzierung der BIG erfolgt in Form einer Portfoliofinanzierung, bei der Bankfinanzierungen, öffentliche Anleihen, Privatplatzierungen sowie Finanzierungen durch die Österreichische Bundesfinanzierungsagentur (OeBFA) - auf Basis des im Dezember 2018 abgeschlossenen Kooperationsvertrags – im Rahmen der mittel- und langfristigen Kapitalbeschaffung zum Einsatz kommen. Fremdkapital wird insbesondere zur Refinanzierung auslaufender Finanzierungen sowie zur Finanzierung von Neubau- und Instandhaltungsinvestitionen und Akquisitionen benötigt.

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

Die BIG verfolgt im Rahmen ihres Portfolioansatzes 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 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.

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

Krisensituationen wie die derzeitigen Energie-, Kriegs-, Klima- und Pandemie-Krisen können auch im Finanzbereich zu Verwerfungen führen und sich in Form von erhöhten Margen, steigenden Sicherheitsanforderungen, Liquiditätsgapen 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. Zur Ausbalancierung des Zinsportfolios 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.

Der überraschend starke Anstieg des Zinsniveaus im Geschäftsjahr 2022 führte zu einer geänderten Risikoeinstufung des Zinsänderungsrisikos. Derzeit werden Effekte aus dem Zinsänderungsrisiko als wesentliches substantielles Risiko eingestuft und der Anteil der variablen Finanzierungen reduziert. Das Zinsänderungsrisiko wird laufend überwacht.

Zusätzliche neue Anforderungen aufgrund der kürzlich in Kraft getretenen EU-Taxonomie Verordnung können 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 wechsellkursbedingten Bewertungsergebnissen. Alle Emissionen sind durch Derivate gegen Änderungen in den Wechselkursen gesichert und das Unternehmen verfügt über keine offenen Fremdwährungspositionen.

5.1.6.3 Liquiditätsrisiko / Kreditlinienrisiko

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 im Rahmen der 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 im Rahmen der Negativzinspolitik eingeführte Verwahrgebühren bei Haben-Salden entstanden zusätzliche Kosten, die trotz sorgfältiger konzernweiter Liquiditätssteuerung nicht immer vermieden werden konnten. Aufgrund des positiven 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. Das Unternehmen versucht daher, allfällige Konsequenzen von Gesetzesänderungen durch die kontinuierliche Zusammenarbeit mit Experten (vor allem mit externen Steuerberatern) sowie durch ein laufendes Monitoring aller wesentlichen Gesetzesänderungen im steuerlichen Bereich frühzeitig zu erkennen, bei der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen und für bekannte Risiken ausreichende bilanzielle Vorsorgen zu treffen.

Obwohl Unternehmen derzeit gesetzlich noch nicht verpflichtet sind, ein internes Steuerkontrollsystem (SKS) einzuführen, ist 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 Einheiten der BIG 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, sodass das Finanzprofil der BIG nachhaltig gestärkt ist. Im Rahmen der Planung werden diese Kennzahlen ermittelt und analysiert, um – falls erforderlich – rechtzeitig geeignete Maßnahmen 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 Vieraugenprinzips 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. Hierbei ist insbesondere eine enge Zusammenarbeit wesentlicher Unternehmensfunktionen im Bereich der Finanzberichterstattung vorgesehen. 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 wesentlichen 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 Vieraugenprinzip, 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. Hierbei wird das Ziel einer ständigen Weiterentwicklung und Verbesserung des internen Kontrollsystems verfolgt.

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).

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 Mitarbeiter*innen zu Compliance-relevanten Themen und Regelungen informieren. Im Geschäftsjahr 2019 wurde zudem ein E-Learning-Tool zum Thema Antikorruption veröffentlicht, um eine zeit- und ortsunabhängige Schulungswiederholung für Mitarbeiter*innen zu ermöglichen. Als Homeoffice-taugliches Werkzeug ermöglichte dieses E-Learning-Tool auch die Schulung neuer Mitarbeiter*innen trotz coronabedingter Kontaktbeschränkungen. Darüber hinaus können sich Mitarbeiter*innen 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 Mitarbeiter*innen sind zudem den grundlegenden Wertvorstellungen des Unternehmens verpflichtet, die nachhaltig kommuniziert und gelebt werden.

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

6.3 Korruptionsprävention und Umgang mit Interessenkonflikten

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

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

6.4 Arbeitsweise der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung der BIG besteht aus den zwei Mitgliedern DI Hans-Peter Weiss, CEO, und DI Wolfgang Gleissner, 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 2022 gemäß NaDiVeG beschrieben. Weiterführende Informationen finden sich auch unter 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 2022 beschrieben sowie unter [nachhaltigkeit.big.at](https://www.big.at) abrufbar. Eine Auswahl ist nachfolgend angeführt.

8.1 Beteiligung an Ampeers Energy

Im Rahmen der strategischen Überlegungen zur maximalen Dekarbonisierung des BIG inkl. ARE Portfolios hat sich die BIG bereits 2021 mit 25,1 % am deutschen Digitalisierungs-Start-up Ampeers Energy (AE) beteiligt und diese Beteiligung 2022 erweitert. 2019 als Spin-off der Fraunhofer-Gesellschaft gegründet, hat AE sich darauf spezialisiert, Lösungen für die Energieoptimierung im Immobilienbereich zu schaffen. Konkret hilft die Software-Lösung der BIG dabei, die Umsetzung einer nachhaltigen Energiestrategie (Wärme und Strom) in Richtung einer vor Ort in den Immobilien dezentral erzeugten und CO₂-minimierten Energiebereitstellung im Portfolio zu ermöglichen. Das Start-up unterstützt die Konzepte und Projekte im Portfolio und trägt gleichzeitig zum Know-how-Aufbau und der Anwendung innovativer Ansätze im Bereich Dekarbonisierung der BIG bei.

8.2 Forschungsprojekt Schulraumlüftung

Das primäre Ziel des Forschungsprojekts Schulraumlüftung ist das Finden einer auf das jeweilige Objekt abgestimmten Entscheidungsgrundlage pro oder kontra mechanischer (zentraler/dezentraler) Lüftung für die Auswahl zukünftiger Lüftungssysteme im Rahmen von Projekten oder von Nachrüstungen in Bestandsgebäuden. Die Ergebnisse aus dem Forschungsprojekt werden bis zum 3. Quartal 2023 vorliegen.

Seitens des Unternehmensbereichs Schulen wurden dahingehend drei Untersuchungsobjekte (Vereinsgasse 21–24 in Wien, Josefsstraße 84 in St. Pölten und Pfarrgasse 6 in Feldbach) festgelegt, welche mit jeweils unterschiedlichen Lüftungslösungen (mechanisch-zentrales Lüftungssystem, mechanisch-dezentrales Lüftungssystem und automatisierte Fensterlüftung) ausgestattet sind. Das Monitoring der drei Schulobjekte beinhaltet dabei die Messung von sämtlichen relevanten qualitativen Kriterien hinsichtlich der Raumluft sowie eine Darstellung der energetischen Verbräuche und der Kosten für Betrieb und Wartung der Anlagen. Weiters werden die subjektiv empfundenen Behaglichkeitskriterien unter Zuhilfenahme von Nutzerbefragungen analysiert. Im Hinblick auf die eingesetzte Messmethodik werden primär Dauermessungen mittels Messsensoren, aber auch Punktmessungen in den Klassenräumen durchgeführt.

8.3 Mitfinanzierung Stiftungs- professur

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

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

Die Geschäftsleitung schlägt vor, eine Dividende in Höhe von EUR 265,6 Mio. zu beschließen. Davon soll ein Betrag in Höhe von EUR 250,0 Mio., davon EUR 50,0 Mio. als Sonderdividende, an den Eigentümer ausbezahlt werden. Die restliche Dividende soll im Rahmen der finalen Abrechnung des Sonderprogrammes 2014 in Höhe von EUR 15,6 Mio. mit Forderungen gegengerechnet werden. Es wird vorgeschlagen, von dem verbleibenden Bilanzgewinn 2022 EUR 30,7 Mio. in die freien Rücklagen 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 2023

Die Geschäftsführung

DI Hans-Peter Weiss

DI Wolfgang Gleissner

r

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H., Wien, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, 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 2022 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 4.239.4 Mio ist die bedeutsamste Vermögensposition der Bilanz. Aufgrund der Bewertung zu fortgeschriebenen Anschaffungskosten liegen die Buchwerte gesamthaft deutlich unter den Marktwerten des Portfolios. Bei einzelnen Immobilien kann der beizulegende Wert am Bilanzstichtag jedoch unter ihrem aktuellen Buchwert liegen. In diesen Fällen ist eine Einschätzung erforderlich, inwieweit es sich um eine dauerhafte Wertminderung handelt, die zu einer außerplanmäßigen Abschreibung führt. Weiters ist bei in der Vergangenheit durchgeführten außerplanmäßigen Abschreibungen zu beurteilen, inwieweit eine Zuschreibung am Bilanzstichtag aufgrund des Wertaufholungsgebotes zu erfolgen hat.

Bei der Ermittlung der beizulegenden Werte pro Immobilie zum Stichtag durch die gesetzlichen Vertreter werden für eine Mehrzahl von Immobilienobjekten unabhängige Sachverständige herangezogen. Neben von der Gesellschaft bereitgestellten stichtagsaktualisierten Unterlagen fließen in diese Bewertungen zahlreiche Annahmen zu verschiedenen „Inputfaktoren“, insbesondere zu den Marktmieten, erwarteten Leerstellungen, zukünftigen Wiedervermietungen und künftig erzielbaren Mieten sowie die Diskontierungssätze auf Basis der Renditen von vergleichbaren Objekten ein, welche die zukünftige Ertragskraft der Immobilie bestmöglich abbilden sollen. Die Bewertung des Immobilienvermögens beruht somit auf den Einschätzungen der zur Ermittlung der beizulegenden Werte herangezogenen Inputfaktoren, 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 der 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 Anhangangaben zum Immobilienvermögen, insbesondere hinsichtlich der Erläuterungen zu Bewertungsmethoden.

2. Ansatz und Bewertung von latenten Steuern

Sachverhalt und Problemstellung

(siehe Ausführungen im Anhang unter Kapitel 2.2 und 3.3)

Die Gesellschaft weist insbesondere im Immobilienanlagevermögen aufgrund unterschiedlicher Nutzungsdauern wesentliche abzugsfähige temporäre Differenzen zwischen den Bilanzansätzen im UGB-Abschluss und den steuerlichen Bilanzwerten auf. Darüber hinaus bestehen erhebliche abzugsfähige temporäre Differenzen im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen und zu versteuernde temporäre Differenzen wegen damit zusammenhängender Vorsorgen für Nachbesserungs-verpflichtungen gegenüber der Republik Österreich (Kaufpreinsnachzahlungen). Daraus resultieren aktive latente Steuern (vor Saldierung) iHv. EUR 291,8 Mio und passive latente Steuern (vor Saldierung) iHv. EUR 150,3 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 Ablaufes 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 der Einschätzungen und Annahmen über die künftige Umkehrung temporärer Differenzen, die für die Höhe der angesetzten latenten Steuern wesentlich sind.
- 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 von der Generalversammlung am 27. April 2022 als Abschlussprüfer für das am 31. Dezember 2022 endende Geschäftsjahr gewählt und am 31. August 2022 vom Aufsichtsrat mit der Durchführung der Abschlussprüfung beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem am 31. Dezember 2019 endenden Geschäftsjahr Abschlussprüfer der Gesellschaft.

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

Wir erklären, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Art 5 Abs 1 der EUVO 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 2023

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH

Mag. Nikolaus Schaffer e.h.
Wirtschaftsprüfer

ppa. Mag. Michael Horntrich e.h.
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 2022

Wien, 9. März 2023

Inhalt

1.	BERICHTENDES UNTERNEHMEN	64
2.	GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG	64
	2.1 Funktionale und Darstellungswährung	64
	2.2 Verwendung von Ermessensentscheidungen und Schätzungen	64
3.	GESCHÄFTSSEGMENTE	66
	3.1 Grundlagen der Segmentierung	66
	3.2 Informationen über die berichtspflichtigen Segmente	67
	3.3 Wichtiger Kunde	68
4.	ÄNDERUNGEN VON RECHNUNGSLEGUNGSMETHODEN	69
	4.1 Neue bzw. geänderte Standards und Interpretationen erstmalig verpflichtend anwendbar bzw. freiwillig angewendet	69
	4.2 Neue Standards und Interpretationen, die noch nicht angewendet wurden	70
5.	BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN	71
	5.1 Konsolidierungsgrundsätze	71
	5.2 Fremdwährung	71
	5.3 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	72
	5.4 Sachanlagen und selbst genutzte Immobilien	72
	5.5 Immaterielle Vermögenswerte	72
	5.6 Leasingverhältnisse	72
	5.7 Wertminderung von nicht finanziellen Vermögenswerten	74
	5.8 Vorräte	74
	5.9 Leistungen an Arbeitnehmer	74
	5.10 Rückstellungen	75
	5.11 Nachbesserungsverpflichtung der BIG gegenüber der Republik Österreich	75
	5.12 Umsatzerlöse	76
	5.13 Ertragsteuern	77
	5.14 Geldflussrechnung	78
	5.15 Finanzergebnis	78
	5.16 Finanzinstrumente	78
	5.17 Derivative Finanzinstrumente und Bilanzierung von Sicherungsgeschäften	79

Inhalt

6.	KONSOLIDIERUNGSKREIS	80
	6.1 Entwicklung des Konsolidierungskreises	80
	6.2 Vollkonsolidierte Unternehmen	80
	6.3 Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	82
	6.4 Erstkonsolidierungen	83
	6.5 Konsolidierungskreisänderungen	84
	6.6 Endkonsolidierungen	84
7.	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG	85
	7.1 Konzerngesamtergebnisrechnung	85
8.	ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ	89
	8.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	89
	8.2 Selbst genutzte Immobilien, sonstige Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	94
	8.3 Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	95
	8.4 Sonstige Vermögenswerte	96
	8.5 Vorräte	96
	8.6 Forderungen und sonstige Vermögenswerte	96
	8.7 Liquide Mittel	99
	8.8 Eigenkapital	99
	8.9 Personalrückstellungen	100
	8.10 Sonstige Rückstellungen	101
	8.11 Rückstellungen für tatsächliche Ertragsteuern	102
	8.12 Finanzverbindlichkeiten	102
	8.13 Ertragsteuern	106
	8.14 Sonstige Verbindlichkeiten	108
9.	SONSTIGE ANGABEN	109
	9.1 Leasingverhältnisse als Leasingnehmer	109
	9.2 Leasingverhältnisse als Leasinggeber	110
	9.3 Finanzinstrumente	110
	9.4 Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen	116
	9.5 Aufwendungen für den Abschlussprüfer	117
	9.6 Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten	117
	9.7 Verpflichtungen für den Erwerb von langfristigem Anlagevermögen	118
	9.8 Sonstiges	118
	9.9 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	119

Konzerngesamtergebnisrechnung

in TEUR	Anhangsangabe	2022	2021
Umsatzerlöse	7.1.1	1.306.761,5	1.239.747,4
Bestandsveränderung	7.1.2	53.964,6	24.772,8
Sonstige betriebliche Erträge	7.1.3	21.317,1	14.243,6
Ergebnis aus dem Abgang von Immobilien	7.1.4	7.931,8	-946,5
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	7.1.5	11,3	987,1
Materialaufwand	7.1.6	-513.995,6	-458.005,2
Personalaufwand	7.1.7	-77.897,9	-70.517,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	7.1.8	-52.762,1	-35.467,4
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)		745.330,6	714.814,2
Abschreibungen		-4.217,5	-3.772,3
Abwertung Vorratsvermögen	7.1.9	-144,0	0,0
Neubewertungsergebnis	7.1.10	754.992,7	547.282,2
Betriebsergebnis (EBIT)		1.495.961,8	1.258.324,0
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	8.3	30.154,3	18.675,6
Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	6.6, 9.4	17.917,9	17.952,0
Finanzaufwendungen	7.1.11	-118.611,7	-98.957,0
Sonstiges Finanzergebnis	7.1.12	24.691,0	15.316,0
Finanzergebnis		-93.920,7	-83.641,0
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		1.450.113,3	1.211.310,6
Ertragsteuern	8.13	-174.840,6	-299.993,6
I. Gewinn der Periode		1.275.272,7	911.317,1
<i>Davon nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen</i>		885,6	501,4
<i>Davon Muttergesellschaft zuzurechnen</i>		1.274.387,1	910.815,6
Posten, die in den Gewinn oder Verlust umgegliedert wurden oder werden können			
Ergebnis aus Cashflow Hedges	7.1.13	27.457,4	15.390,2
Steuereffekt	8.13	-6.972,9	-3.847,5
Posten, die nie in den Gewinn oder Verlust umgegliedert werden			
Neubewertung des Anlagevermögens		0,0	0,0
Neubewertung der Schuld aus leistungsorientierten Versorgungsplänen	8.9	1.380,7	-30,8
Steuereffekt	8.13	171,7	7,7
II. Sonstiges Ergebnis		22.036,9	11.519,5
III. Gesamtergebnis		1.297.309,7	922.836,6
<i>Davon nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen</i>		885,6	501,4
<i>Davon Muttergesellschaft zuzurechnen</i>		1.296.424,1	922.335,2

Konzernbilanz

Aktiva

in TEUR	Anhangsangabe	31.12.2022	31.12.2021
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	8.1	16.121.566,3	14.885.078,2
Selbst genutzte Immobilien	8.2	42.694,4	43.701,9
Sonstige Sachanlagen	8.2	20.151,7	10.132,9
Immaterielle Vermögenswerte	8.2	757,5	726,5
Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	8.3	515.114,5	496.661,5
Derivative Finanzinstrumente	9.3	67.894,6	70.582,3
Sonstige Vermögenswerte	8.4	160.813,6	123.849,2
Langfristiges Vermögen		16.928.992,5	15.630.732,4
Vorräte	8.5	249.271,6	189.788,4
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	8.6	113.208,0	76.101,8
Derivative Finanzinstrumente	9.3	0,0	9.453,0
Liquide Mittel	8.7	128.894,1	68.211,2
Kurzfristiges Vermögen		491.373,7	343.554,5
Aktiva gesamt		17.420.366,2	15.974.286,8

Passiva

in TEUR	Anhangsangabe	31.12.2022	31.12.2021
Nennkapital	8.8	226.000,0	226.000,0
Sonstige Rücklagen	8.8	15.721,9	-6.315,0
Gewinnrücklagen	8.8	9.565.303,2	8.542.128,7
Der Muttergesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital		9.807.025,1	8.761.813,7
Nicht beherrschende Anteile	8.8	9.106,5	8.220,9
Eigenkapital		9.816.131,6	8.770.034,6
Finanzverbindlichkeiten	8.12	4.354.719,7	3.955.747,2
Personalarückstellungen	8.9	11.268,2	13.373,0
Sonstige Rückstellungen	8.10	70.134,2	63.624,2
Sonstige Verbindlichkeiten	8.14	13.122,9	15.924,0
Derivative Finanzinstrumente	9.3	2.724,3	25.793,8
Passive latente Steuern	8.13	2.049.326,8	1.976.075,9
Langfristige Verbindlichkeiten		6.501.296,1	6.050.538,0
Finanzverbindlichkeiten	8.12	425.382,4	544.831,0
Personalarückstellungen	8.9	10.546,7	10.547,6
Sonstige Rückstellungen	8.10	275.062,8	227.999,9
Rückstellung für tatsächliche Ertragsteuern	8.11	4.886,3	5.366,8
Sonstige Verbindlichkeiten	8.14	387.060,3	364.968,9
Derivative Finanzinstrumente	9.3	0,0	0,0
Kurzfristige Verbindlichkeiten		1.102.938,5	1.153.714,2
Passiva gesamt		17.420.366,2	15.974.286,8

Konzern-Geldflussrechnung

in TEUR	Anhangsangabe	2022	2021
Geldflüsse aus Geschäftstätigkeit:			
Ergebnis vor Ertragsteuern		1.450.113,3	1.211.310,6
Zinsergebnis	7.1.11, 7.1.12	73.480,8	81.842,7
Abschreibungen	8.2	4.217,5	3.772,3
Abwertung Vorratsvermögen	7.1.9	144,0	0,0
Neubewertungsergebnis	7.1.10	-754.992,7	-547.282,2
Zeitwertänderung Derivate und Folgebewertung Anleihen	7.1.11, 7.1.12	16.372,8	3.716,8
Ergebnisanteile von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	8.3	-30.154,3	-18.675,6
Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	8.3	-17.917,9	-17.952,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und sonstigen Vermögenswerten	7.1.4, 7.1.5	-7.931,8	946,5
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	7.1.5	-11,3	-987,1
Sonstige unbare Transaktion		3.633,8	-645,8
Cashflow aus dem Ergebnis		736.954,2	716.046,2
Veränderung von Forderungen aus Finanzierungsleasing	8.4, 8.6	3.983,1	2.957,5
Veränderung Vorräte, Forderungen und sonstige Vermögenswerte	8.4, 8.5, 8.6	-59.442,6	-13.406,8
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.14	16.103,3	48.527,0
Veränderung Personalrückstellungen	8.9	-838,4	1.062,8
Veränderung sonstige Rückstellungen, sonstige Verbindlichkeiten und Abgrenzungen	8.10, 8.14	96.682,9	104.603,8
Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen		56.488,3	143.744,4
Gezahlte Ertragsteuern	8.13	-108.871,4	-108.800,2
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit		684.571,1	750.990,4
Geldflüsse aus Investitionstätigkeit:			
Erwerb von Immobilien, Sachanlagevermögen und sonstigen Vermögenswerten	8.1, 8.2	-538.477,3	-652.034,0
Erwerb von Tochterunternehmen abzüglich erworbener liquider Mittel	6.4	-51.662,7	-4.903,3
Einzahlungen aus dem Abgang von Tochterunternehmen	6.6	11,3	987,1
Auszahlungen im Zusammenhang mit nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	8.3	-10.751,2	-3.321,6
Einzahlungen aus dem Abgang von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	6.6, 8.3	27.470,5	27.504,6
Erhaltene Dividenden	8.3	17.212,9	9.031,8
Vergabe von Ausleihungen	8.4	-16.901,4	-19.292,2
Rückzahlungen von Ausleihungen	8.4	8.003,7	33.769,1
Erhaltene Zinsen	7.1.12	8.224,8	9.120,7
Veräußerung von Immobilien, Sachanlagevermögen und sonstigen Vermögenswerten	7.1.4	18.108,7	11.064,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit		-538.760,7	-588.073,8
Geldflüsse aus Finanzierungstätigkeit:			
Rückzahlung von Anleihen	8.12	-54.137,7	-47.255,3
Rückzahlung Derivat (Hedge)	8.12	10.112,7	4.912,3
Rückzahlung von Bankverbindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen	8.12	-4.125.822,1	-4.741.784,8
Aufnahme von Bankverbindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen	8.12	4.426.312,5	4.945.860,0
Gezahlte Zinsen	7.1.11.	-90.767,1	-88.906,0
Gezahlte Dividende	8.8	-230.000,0	-230.000,0
Auszahlungen für Nachbesserung	8.8	-12.699,4	-6.034,4
Auszahlungen für Leasingverbindlichkeiten	9.1.4	-8.126,5	-5.706,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		-85.127,6	-168.914,8
Gesamt Cashflow (= Veränderung der liquiden Mittel)		60.682,9	-5.998,1
Liquide Mittel 01.01.	8.7	68.211,2	74.209,4
Liquide Mittel 31.12.	8.7	128.894,1	68.211,2
Nettoveränderung der liquiden Mittel		60.682,9	-5.998,1

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
Stand am 01.01.2021	226.000,0	-36.204,5	-1.571,6	19.941,5	7.868.558,2	8.076.723,6	7.719,5	8.084.443,1
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
Gesamtergebnis	0,0	11.542,6	-23,1	0,0	910.815,6	922.335,2	501,4	922.836,6
Transaktionen mit Eigentümern								
Nachbesserungsverpflichtung					-4.187,7	-4.187,7		-4.187,7
Ausschüttung					-233.057,4	-233.057,4		-233.057,4
Gesamte Transaktion mit Eigentümern	0,0	0,0	0,0	0,0	-237.245,1	-237.245,1	0,0	-237.245,1
Stand am 31.12.2021	226.000,0	-24.661,8	-1.594,7	19.941,5	8.542.128,7	8.761.813,7	8.220,9	8.770.034,6
Anhangsangabe	8.8	8.8	8.8	8.8	8.8	8.8	8.8	8.8
in TEUR								
in TEUR	Stammkapital	Cashflow Hedge-Rücklage	Neubewertung IAS 19	Neubewertung IAS 16	Gewinnrücklage	Der Muttergesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital gesamt
Stand am 01.01.2022	226.000,0	-24.661,8	-1.594,7	19.941,5	8.542.128,7	8.761.813,7	8.220,9	8.770.034,6
Gewinn					1.274.387,1	1.274.387,1	885,6	1.275.272,7
Sonstiges Ergebnis		20.484,6	1.020,6	531,8		22.036,9	0,0	22.036,9
Gesamtergebnis	0,0	20.484,6	1.020,6	531,8	1.274.387,1	1.296.424,1	885,6	1.297.309,7
Transaktionen mit Eigentümern								
Nachbesserungsverpflichtung					-18.155,2	-18.155,2		-18.155,2
Ausschüttung					-233.057,4	-233.057,4		-233.057,4
Gesamte Transaktion mit Eigentümern	0,0	0,0	0,0	0,0	-251.212,6	-251.212,6	0,0	-251.212,6
Stand am 31.12.2022	226.000,0	-4.177,3	-574,1	20.473,3	9.565.303,2	9.807.025,1	9.106,5	9.816.131,6
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 und gewerbliche 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 17. März 2023 zur Veröffentlichung genehmigt. Abschlussstichtag des Konzerns und aller im Konzern einbezogenen Unternehmen ist der 31. Dezember 2022. 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.

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 2022 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 16.121.566,3 (Vorjahr: TEUR 14.885.078,2) 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 121.936,8 (Vorjahr: TEUR 137.050,9) 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 345.197,0 (Vorjahr: TEUR 291.624,0) 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 11.268,2 (Vorjahr: TEUR 13.373,0) werden Annahmen für Zinssatz, Pensionsantrittsalter, Lebenserwartung, Fluktuation und künftige Bezugserhöhungen verwendet.
- Für die Bewertung der Wertberichtigung mit einem Buchwert von insgesamt TEUR 1.464,5 (Vorjahr: TEUR 1.066,5) 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.

Beginnend mit 1. Jänner 2022 wurde die interne Berichterstattung und Steuerung des ARE Teilkonzerns auf die Bereiche konsolidierter Bestand und konsolidierte Entwicklung umgestellt. In den Jahren davor erfolgte die Steuerung nach ARE Bestandsgeschäft, ARE Development Einzel und sonstige vollkonsolidierte Einzelgesellschaften. Die Vorjahreswerte wurden entsprechend angepasst.

Das Portfolio des als Segment gesteuerten konsolidierten Bestandsgeschäftes 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 von Immobilien.

Das konsolidierte Entwicklungsgeschäft umfasst die Projektentwicklung innovativer 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 Konsolidierungsüberleitungs-Spalte und die Konsolidierungseffekte-Spalte 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:

31.12.2022

in TEUR	Spezial- immobilien	Schulen	Universitäten	Sonstige*
Umsatzerlöse	101.161,1	399.115,8	359.936,1	68.735,0
<i>davon Mieterlöse</i>	82.705,7	361.196,0	311.872,3	-183,3
<i>davon externe Umsatzerlöse</i>	99.693,0	399.081,0	359.660,7	12.453,9
<i>davon konzerninterne Umsatzerlöse</i>	1.468,0	34,8	275,4	56.281,1
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)	62.433,8	273.720,9	237.215,6	10.187,3
Betriebsergebnis (EBIT)	177.176,9	501.004,2	456.220,7	7.488,0
Equity-Ergebnis			17.429,1	-568,1
Finanzergebnis				
Ertragsteuern und latente Steuern				
Gewinn der Periode				
Kennzahlen zur Bautätigkeit	43.161,8	176.635,0	326.323,8	0,0
Instandhaltungsaufwand	14.408,0	66.958,0	55.257,3	0,0
Investitionen aus Bautätigkeit	28.753,8	109.677,1	271.066,4	0,0

* Objekt & Facility Management und Verwaltung

31.12.2021

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

* Objekt & Facility Management und Verwaltung

Anpassungen und Konsolidierungseffekte BIG Teilkonzern	BIG Teilkonzern IFRS	ARE Bestand konsolidiert	ARE Entwicklung konsolidiert	Konsolidierungsüberleitung	ARE Teilkonzern IFRS	Konsolidierungseffekte BIG Konzern	BIG Konzern IFRS
68.203,5	997.151,5	259.039,2	74.260,5	-1.641,0	331.658,7	-22.048,6	1.306.761,5
0,0	755.590,6	203.142,6	1.100,3	-337,5	203.905,4	-4.361,8	955.134,2
110.117,3	981.005,9	252.899,4	72.338,9	0,0	325.238,3	517,3	1.306.761,5
-41.913,8	16.145,6	6.139,8	1.921,6	-1.641,0	6.420,4	-22.565,9	0,0
-2.593,9	580.963,7	153.916,6	11.145,8	34,1	165.096,5	-729,6	745.330,6
-2.593,9	1.139.295,8	354.584,2	6.563,4	34,1	361.181,6	-4.515,6	1.495.961,8
0,0	16.861,0		31.211,2		31.211,2		48.072,2
							-93.920,7
							-174.840,6
							1.275.272,7
-9.104,7	537.015,9	115.272,9	225.395,7	0,0	340.668,6	-14.196,0	863.488,5
-9.104,7	127.518,6	33.588,7	78,7	0,0	33.667,4	-2.600,2	158.585,9
0,0	409.497,3	81.684,2	225.317,0	0,0	307.001,2	-11.595,8	704.902,7

Anpassungen und Konsolidierungseffekte BIG Teilkonzern	BIG Teilkonzern IFRS	ARE Bestand konsolidiert	ARE Entwicklung konsolidiert	Konsolidierungsüberleitung	ARE Teilkonzern IFRS	Konsolidierungseffekte BIG Konzern	BIG Konzern IFRS
46.258,3	926.110,8	240.868,2	95.144,7	-1.361,8	334.651,0	-21.014,4	1.239.747,4
-64,2	723.391,7	193.271,5	961,1	-328,0	193.904,6	-4.671,6	912.624,6
84.624,6	911.397,6	234.517,3	93.896,1	0,0	328.413,4	-63,5	1.239.747,4
-38.366,3	14.713,2	6.350,9	1.248,6	-1.361,8	6.237,7	-20.950,8	0,0
-215,9	550.574,6	145.134,2	18.652,1	-347,7	163.438,6	801,0	714.814,2
-215,9	917.882,5	318.886,4	30.884,7	-357,4	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
							911.317,1
-8.309,6	574.494,3	131.677,6	272.315,7	0,0	403.993,4	-2.304,7	976.182,9
-8.309,6	129.565,6	32.121,9	20,4	0,0	32.142,3	-2.304,7	159.403,2
0,0	444.928,6	99.555,8	272.295,3	0,0	371.851,1	0,0	816.779,7

3.3 Wichtiger Kunde

Die Umsatzerlöse mit der Republik Österreich betragen TEUR 1.157.674,0 (Vorjahr: TEUR 1.081.035,3), somit 88 % (Vorjahr: 87 %) 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

Erstmalig zum 1. Jänner 2022 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
IFRS 3	Verweis auf das Rahmenkonzept	01.01.2022
IAS 16	Erträge vor Erreichen des betriebsbereiten Zustands	01.01.2022
IAS 37	Umfang der Erfüllungskosten bei belastenden Verträgen	01.01.2022
Diverse	Jährliche Verbesserungen an den IFRS, Zyklus 2018-2020	01.01.2022

IFRS 3-Verweis auf das Rahmenkonzept

IFRS 3 verwies in der Vergangenheit unter RZ 11 noch explizit auf die Leitlinien des 2001 vom IASB übernommenen IASC-Rahmenkonzepts für die Aufstellung und Darstellung von Abschlüssen und nicht auf das 2018 veröffentlichte (und seit 1. Jänner 2020 anzuwendende) Rahmenkonzept für die Finanzberichterstattung.

In Extremfällen hätte das dazu führen können, dass Vermögenswerte und Schulden im Zeitpunkt des Unternehmenserwerbes zu einem anderen Wert bewertet worden wären, als einen Tag später unter Anwendung des aktualisierten Rahmenkonzepts. Dies würde zu sogenannten Tag 2-Gewinnen/-Verlusten führen und damit die Auswirkungen des Unternehmenszusammenschlusses nicht adäquat darstellen.

Ab 1. Jänner 2022 verweist der IFRS 3 (so wie bereits andere Standards) auf das aktualisierte Rahmenkonzept.

Die Änderung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der BIG.

IAS 16-Erträge vor Erreichen des betriebsbereiten Zustands

Die Änderung stellt klar, dass Einnahmen, die ein Unternehmen durch den Verkauf von Gegenständen erhält, die hergestellt werden, während es den Vermögenswert für seinen beabsichtigten Gebrauch vorbereitet hat (z.B. Produktmuster), und die damit verbundenen Kosten im Gewinn und Verlust zu erfassen sind. Eine Berücksichtigung derartiger Beträge bei der Ermittlung der Anschaffungskosten ist nicht zulässig.

Bisher (bis 31. Dezember 2021) sind gemäß IAS 16.17(e) bei der Ermittlung der Kosten für Testläufe Erträge von Verkäufen abzuziehen. Dies wird ab 1. Jänner 2022 explizit nicht mehr möglich sein.

Auf die BIG ergeben sich durch die Änderungen keine wesentlichen Auswirkungen

IAS 37–Umfang der Erfüllungskosten bei belastenden Verträgen

Die Änderung betrifft eine Klarstellung, dass bei der Berechnung der Rückstellungen für belastende Verträge neben den direkt durch den Vertrag entstehenden Kosten auch weitere der Vertragserfüllung direkt zurechenbare Kosten zu berücksichtigen sind.

Die Änderung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der BIG.

Jährliche Verbesserungen an den IFRS (Zyklus 2018-2020)

Der IASB hat jährliche Verbesserungen an den IFRS 2018–2020 am 14. Mai 2020 herausgegeben und folgende Standards geändert:

IFRS 1-Tochterunternehmen als Erstanwender: Mit der Änderung wird einem Tochterunternehmen, das Textziffer D16(a) von IFRS 1 anwendet, gestattet, kumulierte Umrechnungsdifferenzen mit den von seinem Mutterunternehmen ausgewiesenen Beträgen zu bewerten, basierend auf dem Zeitpunkt des Übergangs des Mutterunternehmens auf IFRS.

IFRS 9-Gebühren im „10%-Test“ in Bezug auf die Ausbuchung von finanziellen Verbindlichkeiten: Die Änderung stellt klar, welche Gebühren ein Unternehmen einbezieht, wenn es den „10%-Test“ in Textziffer B3.3.6 von IFRS 9 bei der Beurteilung, ob eine finanzielle Verbindlichkeit ausgebucht werden soll, anwendet. Ein Unternehmen berücksichtigt nur Gebühren, die zwischen dem Unternehmen (dem Kreditnehmer) und dem Kreditgeber gezahlt oder erhalten wurden, einschließlich Gebühren, die entweder von dem Unternehmen oder dem Kreditgeber im Namen des anderen gezahlt oder erhalten wurden.

IFRS 16-Leasinganreize: Mit der Änderung des erläuternden Beispiels 13 zu IFRS 16 wird die Darstellung der Erstattung von Mietereinbauten durch den Leasinggeber aus dem Beispiel entfernt, um jede potenzielle Verwirrung in Bezug auf die Behandlung von Leasinganreizen zu beseitigen, die sich aus der Darstellung von Leasinganreizen in diesem Beispiel ergeben könnte.

IAS 41-Besteuerung bei Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert: Mit der Änderung wird die Vorschrift in Textziffer 22 von IAS 41 beseitigt, dass Unternehmen steuerliche Cashflows bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts eines biologischen Vermögenswertes unter Verwendung der Barwertmethode ausschließen. Die Änderung stellt die Übereinstimmung mit den Vorschriften in IFRS 13 sicher.

Sämtliche dieser 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
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
IAS 12	Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einer einzigen Transaktion entstehen	01.01.2023	01.01.2023
IFRS 17	Versicherungsverträge	01.01.2023	01.01.2023
IFRS 17	Versicherungsverträge - Änderungen	01.01.2023	offen
IAS 1	Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig	01.01.2023	offen
IFRS 16	Leasingverbindlichkeiten aus einer Sale-and-Leaseback-Transaktion	01.01.2024	offen
IAS 1	Langfristige Schulden mit Nebenbedingungen (Covenants)	01.01.2024	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 größtenteils 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 Neuurteilung 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 sie 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 Leasingzahlungen aktiviert.

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

Leasingverhältnisse als Leasingnehmer

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

Für das gewährte Nutzungsrecht werden am Bereitstellungsdatum ein Vermögenswert sowie eine Leasingverbindlichkeit bilanziert. Der Vermögenswert wird im Bereitstellungszeitpunkt zu Anschaffungskosten, die der Leasingverbindlichkeit entsprechen, adaptiert um im Voraus 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 zugrunde 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 Versicherungsmathematiker durchgeführt und die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

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

5.10 Rückstellungen

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

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

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

5.11 Nachbesserungsverpflichtung der BIG gegenüber der Republik Österreich

Die BIG hat vor mehreren Jahren Immobilien von der Republik Österreich erworben. Diese Verkaufsvereinbarungen sahen zwei Kaufpreisbestandteile vor:

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

Der variable Kaufpreis errechnet sich nach folgender Formel:

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

N = Nachbesserung

W = Weiterveräußerungswert

V = Verwertungskosten

A = Anschaffungswert

NV = übernommene Nettoverbindlichkeit zum Zeitpunkt der Anschaffung

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

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

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

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

5.12 Umsatzerlöse

Erlöse aus Vermietung gemäß IFRS 16

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

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

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

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

Erlöse gemäß IFRS 15

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

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

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

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

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

Erlöse aus Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen gemäß IFRIC 12

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

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

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

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

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

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

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

Am 14. Februar 2022 wurde das ÖkoStRefG 2022 (Ökosoziale Steuerreform Teil I) kundgemacht, welches unter anderem die etappenweise Herabsetzung der Körperschaftssteuer von 25 % auf 24 % im Kalenderjahr 2023 und 23 % im Kalenderjahr 2024 vorsieht.

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 wird jener Steuersatz verwendet, welcher im Zeitpunkt der voraussichtlichen Umkehr der Steuerlatenz gültig ist. Daher wurden bei der Ermittlung der Steuerabgrenzung die zukünftig in Österreich gültigen Steuersätze von 23 % bzw. 24 % verwendet.

Die Annahme des IAS 12.51C, dass die Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien durch Verkauf realisiert werden, wird aufgrund 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 Sperlgasse 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
- Koralmblick M137 Bauträger GmbH
- Aspern C1 Projektentwicklungs GmbH
- Aspanggründe BF zwölf-Beta 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 2022 wurden Verluste von TEUR 4.135,2 (Vorjahr: TEUR 4.125,1) aus den Projektgesellschaften übernommen, für welche keine Steuerumlagen geleistet wurden. Es wurden keine Vorsorgen für einen späteren Steuerausgleich eingestellt, da die Gesellschaft aufgrund vertraglicher Vereinbarungen nicht davon ausgeht, dass die übernommenen Verluste abzugelten sind.

5.14 Geldflussrechnung

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

5.15 Finanzergebnis

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

Die mit den Rückstellungen zusammenhängenden Zinsaufwendungen und Zinserträge werden im Finanzergebnis erfasst.

5.16 Finanzinstrumente

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

5.16.1 Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Finanzinstrumente

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

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

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

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

Ebenso gemäß IFRS 9 als „zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet“ klassifiziert werden übrige Anleihen, 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 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 2022 wurden wie im Vorjahr keine wesentlichen Abweichungen der Marktwerte vom Nennwert der Forderungen, die bilanziert werden, festgestellt.

5.17 Derivative Finanzinstrumente und Bilanzierung von Sicherungsgeschäften

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

Zum Beginn der designierten Sicherungsbeziehungen dokumentiert der Konzern die Risikomanagementziele und -strategien, die er im Hinblick auf die Absicherung verfolgt. Gemäß Konzernrichtlinie werden für die Steuerung des Zins- und Fremdwährungsrisikos in der BIG derivative Finanzinstrumente eingesetzt, deren Ausgestaltung ident mit 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 2022 folgendermaßen entwickelt:

2022	Vollkonsolidierung	Equity-Bewertung
Stand am 01.01.2022	118	53
Zugänge aus Konsolidierungskreisänderungen	2	3
Abgänge aus Konsolidierungskreisänderungen	-3	-2
Abgänge aus Liquidation	-1	0
Im Berichtsjahr veräußert	0	-1
Im Berichtsjahr gekauft	4	8
Im Berichtsjahr gegründet	1	4
Stand am 31.12.2022	121	65

Der Konsolidierungskreis hat sich im Geschäftsjahr 2021 folgendermaßen entwickelt:

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

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 120 (Vorjahr: 117) inländische Tochterunternehmen, die von der BIG beherrscht werden, zum Vollkonsolidierungskreis:

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

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vorjahr
Grutschgasse 1-3 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Technikerstraße 12 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Argentinierstraße 11 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Beatrixgasse 11-17 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Rosenberggürtel Graz GmbH in Liqu.	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
ARE Holding GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE Beteiligungen GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Anzengrubergasse Errichtungs- und Verwertungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Institutsgebäude Sensengasse 1-3 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Wildgarten Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
Wildgarten BP eins Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
Wildgarten BP zwei Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
Wildgarten BP fünf Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
Wildgarten BP acht Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
Linke Wienzeile 216 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Bahnhofgürtel 55 GmbH in Liqu.	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
Siemensäcker Projektentwicklung zwei GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Siemensäcker Management eins GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Siemensäcker Management drei GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe Quartierentwicklung GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Kapuzinergasse Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Kapuzinergasse Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Feldkirchnerstraße 4-6 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Schloss Biedermannsdorf Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vorjahr
Wunderburgstraße 1 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE Kudlichstraße 27 Projektentwicklung GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE Wunderburgstraße 1 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE DEV VG SIEBEN Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Baumgartner Straße 3-5 Projektentwicklungs GmbH (vormals: FLJ Projektentwicklungs GmbH)	Wien	EUR	100,00	100,00
Korn Projektentwicklung eins GmbH (vormals: ARE DEV VG ZEHN Beteiligungsverwaltungs GmbH)	Wien	EUR	100,00	100,00
Korn Projektentwicklung zwei GmbH (vormals: ARE DEV VG ELF Beteiligungsverwaltungs GmbH)	Wien	EUR	100,00	100,00
Kleine Sperlgasse 5 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE BET VG EINS Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Derfflingerstraße 2 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Grazer Straße 1 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Hilmteichstraße 85 Projektentwicklung GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern H6 BP2 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF eins GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF zwei GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF drei GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF vier-Alpha GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF vier-Beta GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF fünf GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF neun-Alpha GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF neun-Beta GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF elf-Alpha GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF zwölf-Beta GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF dreizehn GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF vierzehn-Alpha GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF vierzehn-Beta GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe Gürtelbögen GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Villa Schapira Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
SHS Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Artholdgasse Errichtungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Gudrunstraße Errichtungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
VIERTEL ZWEI Entwicklung GmbH & Co Westkurve ZWEI KG	Wien	EUR	100,00	100,00
CB Kriau Deins GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
VIERTEL ZWEI Entwicklung GmbH & Co TRV ZWEI KG	Wien	EUR	100,00	100,00
Martin Luther-Kai 8 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Traungauergasse 9-13 Immobilien GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	100,00
Traungauergasse 9-13 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Felmayerpark Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
FJK Management GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vorjahr
FJK ZWEI Management GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	100,00
Kolingasse 14-16 Liegenschaftsverwaltung GmbH	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	Wien	EUR	100,00	100,00
Koralmblick M137 Bauträger GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
BIG Solutions GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Kirchenviertel Projektentwicklung eins GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Kirchenviertel Projektentwicklung zwei 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 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern E16-Alpha Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern E16-Beta Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern A15 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern F7 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern E11 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern A3B Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
FBG Alpha Projektentwicklungs 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 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Engerthstraße 119 Projektentwicklungs GmbH (vormals: ARE DEV VG ZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH)	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE DEV VG DREIUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Südstadtzentrum I GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	100,00
Südstadtzentrum Immo Projektentwicklung GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Südstadt Immo Projektentwicklung GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	100,00
Kirchner Kaserne 30f Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Kirchner Kaserne 30g Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
ARE SWG Holding GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
FFDTV Immobilien Verwaltung SW 13 GmbH	München	EUR	100,00	0,00
FPS Immobilien Verwaltung SW 13 GmbH	München	EUR	100,00	0,00
FLI Immobilien Verwaltung SW 13 GmbH	München	EUR	100,00	0,00
Sonnwendgasse 13 Errichtungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	0,00

6.3 Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen

Zum Stichtag wurden im Rahmen der Equity-Bewertung 65 (Vorjahr: 53) Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vorjahr
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	50,00
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
TRIIIPLE Management GmbH	Wien	EUR	45,00	45,00
TRIIIPLE BP eins GmbH & Co OG*	Wien	EUR	45,00	45,00
TRIIIPLE BP zwei GmbH & Co OG*	Wien	EUR	45,00	45,00
TRIIIPLE BP vier GmbH & Co OG*	Wien	EUR	45,00	45,00
TRIIIPLE Beteiligung vier GmbH*	Wien	EUR	45,00	45,00
TRIIIPLE Beteiligung fünf GmbH*	Wien	EUR	45,00	45,00
ERD38 TU GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00
Erdberger Lände 36-38 Projektentwicklung GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00
FoDo Management GmbH	Wien	EUR	49,00	49,00
FoDo Holding GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	49,00
FoDo Office Beteiligung GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	49,00
FoDo Hotel Beteiligung GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	49,00
FoDo Business Beteiligung GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	49,00
FoDo Services Beteiligung GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	49,00

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vorjahr
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 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 in Liqu.	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
SYMBIORITY GmbH	Wien	EUR	49,00	49,00
SYMBIO I GmbH	Wien	EUR	49,00	49,00
VID Energie Infrastruktur GmbH (vormals: ARE BET VG DREI Beteiligungsverwaltungs GmbH)	Wien	EUR	50,00	100,00
VID Energie Infrastruktur GmbH & Co KG	Wien	EUR	50,00	0,00
WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	40,00	20,00
ARE DEV VG EINUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH****	Wien	EUR	40,00	100,00
ARE DEV VG ZWEIUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH****	Wien	EUR	40,00	100,00
BAI 2020 Zwei GmbH****	Wien	EUR	40,00	0,00
BAI 2022 Eins GmbH & Co KG****	Wien	EUR	40,00	0,00
BAI 2022 Zwei GmbH & Co KG****	Wien	EUR	40,00	0,00
BAI 2020 Fünf GmbH & Co KG****	Wien	EUR	40,00	0,00
BAI 2020 Sechs GmbH & Co KG****	Wien	EUR	40,00	0,00
BAI 2020 Sieben GmbH & Co KG****	Wien	EUR	40,00	0,00
BAI 2020 Acht GmbH & Co KG****	Wien	EUR	40,00	0,00
Baubergerstrasse GmbH & Co. KG	München	EUR	40,00	40,00
Baubergerstrasse Verwaltung GmbH	München	EUR	40,00	40,00
Berlin Zitadellenweg UG	Berlin	EUR	70,00	0,00
BIG Pocket House GmbH	Wien	EUR	50,00	0,00
AMPEERS ENERGY GmbH	München	EUR	26,20	25,18

* 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.

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

**** 100% Tochtergesellschaften der WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H.. Die Ergebnisse sind Bestandteil dieser Gesellschaft.

Alle nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen mit Ausnahme der Wien 3420 Aspern Development AG, 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, NOE Central St. Pölten Verwertungs GmbH und Berlin Zitadellenweg UG 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 74 % 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 2022 getätigt:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Konsolidierungsart*	Gründungs-/ Erwerbszeitpunkt
Berlin Zitadellenweg UG	Berlin	EUR	70,00	EK	07.04.2022
VID Energie Infrastruktur GmbH & Co KG	Wien	EUR	50,00	EK	11.05.2022
Kirchner Kaserne 30f Immobilien GmbH	Wien	EUR	49,00	EK	14.05.2022
Kirchner Kaserne 30g Immobilien GmbH	Wien	EUR	49,00	EK	14.05.2022
BAI 2020 Zwei GmbH**	Wien	EUR	40,00	EK	28.10.2022
BAI 2022 Eins GmbH & Co KG**	Wien	EUR	40,00	EK	28.10.2022
BAI 2022 Zwei GmbH & Co KG**	Wien	EUR	40,00	EK	28.10.2022
BAI 2020 Fünf GmbH & Co KG**	Wien	EUR	40,00	EK	28.10.2022
BAI 2020 Sechs GmbH & Co KG**	Wien	EUR	40,00	EK	28.10.2022
BAI 2020 Sieben GmbH & Co KG**	Wien	EUR	40,00	EK	28.10.2022
BAI 2020 Acht GmbH & Co KG**	Wien	EUR	40,00	EK	28.10.2022
ARE SWG Holding GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	04.11.2022
BIG Pocket House GmbH	Wien	EUR	50,00	EK	23.11.2022
FFDTV Immobilien Verwaltung SW 13 GmbH	München	EUR	100,00	VK	30.11.2022
FPS Immobilien Verwaltung SW 13 GmbH	München	EUR	100,00	VK	30.11.2022
FLI Immobilien Verwaltung SW 13 GmbH	München	EUR	100,00	VK	30.11.2022
Sonnwendgasse 13 Errichtungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	VK	30.11.2022

* VK = Vollkonsolidierung, EK = Equity-Konsolidierung

** 100% Tochtergesellschaften der WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H.. Die Ergebnisse sind Bestandteil dieser Gesellschaft.

6.5 Konsolidierungskreisänderungen

Im Geschäftsjahr 2022 ergaben sich folgende Änderungen:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Vorher		Nachher		Konsolidierungs- kreisänderung
			Direkte Quote in %	Konsolidie- rungsart*	Direkte Quote in %	Konsolidie- rungsart*	
VID Energie Infrastruktur GmbH (vormals: ARE BET VG DREI Beteiligungsverwaltungs GmbH)	Wien	EUR	100,00	VK	50,00	EK	06.04.2022
ARE DEV VG EINUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH**	Wien	EUR	100,00	VK	40,00	EK	27.10.2022
ARE DEV VG ZWEIUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH**	Wien	EUR	100,00	VK	40,00	EK	27.10.2022
Kirchner Kaserne 30f Immobilien GmbH	Wien	EUR	49,00	EK	100,00	VK	30.11.2022
Kirchner Kaserne 30g Immobilien GmbH	Wien	EUR	49,00	EK	100,00	VK	30.11.2022

* VK = Vollkonsolidierung, EK = Equity-Konsolidierung

** 100% Tochtergesellschaften der WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H.. Die Ergebnisse sind Bestandteil dieser Gesellschaft.

Mit 6. April 2022 wurden 50 % an der VID Energie Infrastruktur GmbH verkauft und die BIG hat die Beherrschung über die Gesellschaft verloren. Der Gewinn aus dem Verkauf der Anteile und der Ertrag aus der Neubewertung der zurückbehaltenen Anteile betragen TEUR 0,0.

Mit 27. Oktober 2022 wurden 100 % der Anteile an der ARE DEV VG EINUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH und an der ARE DEV VG ZWEIUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH an die WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H. verkauft. Die BIG hält 40 % an dieser Gesellschaft. Der Gewinn aus dem Verkauf der Anteile beträgt TEUR 11,3 und ist in der

Gesamtergebnisrechnung in der Position Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften ausgewiesen.

Mit 30. November 2022 wurden 100 % der Anteile an der Kirchner Kaserne 30f Immobilien GmbH und Kirchner Kaserne 30g Immobilien GmbH von der Kirchner Kaserne Projektentwicklungs GmbH gekauft. Die BIG hält 49 % an dieser Gesellschaft. Durch den Kauf wurden Vorräte in Höhe von TEUR 3.964,4 erworben.

6.6 Endkonsolidierungen

Im Geschäftsjahr 2022 erfolgten folgende Endkonsolidierungen:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Konsolidie- rungsart*	Endkonsoli- dierungs- zeitpunkt
Seidengasse 20 GmbH in Liqu.	Wien	EUR	100,00	VK	02.02.2022
FDO Hotel GmbH & Co KG **	Wien	EUR	49,00	EK	20.12.2022

* VK = Vollkonsolidierung, EK = Equitykonsolidierung

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

Die Seidengasse 20 GmbH in Liqu. wurde im Geschäftsjahr liquidiert.

Der Verkauf der Anteile der FDO Hotel GmbH & Co KG führte zu einem anteiligen Endkonsolidierungsergebnis in Höhe von TEUR 4.872,2, das im Ergebnis der nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen enthalten ist.

7. Erläuterungen zu den Posten der Konzerngesamtergebnisrechnung

7.1 Konzerngesamtergebnisrechnung

7.1.1 Umsatzerlöse

in TEUR	2022	2021
Erlöse aus Vermietung	955.134,2	912.624,6
Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten	109.138,3	96.257,9
Erlöse aus Mieterinvestitionen	114.795,7	89.093,9
Erlöse aus Hausverwaltung	29.784,3	27.301,2
Erlöse aus Facility Services	20.855,5	17.623,3
Erlöse aus Baubetreuung	29,1	18,1
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens	69.546,6	89.978,6
Erlöse aus Raummanagement	126,7	138,9
Erlöse sonstige	7.351,0	6.711,0
	1.306.761,5	1.239.747,4

In den Umsatzerlösen sind Erlöse nach IFRS 16 in Höhe von TEUR 955.134,2 (Vorjahr: TEUR 912.624,6) und Erlöse nach IFRS 15 in Höhe von TEUR 351.627,3 (Vorjahr: TEUR 327.122,8) enthalten.

Der offene Auftragsbestand für Bauprojekte beträgt zum 31. Dezember 2022 TEUR 47.090,8 (Vorjahr: TEUR 69.175,6).

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

31.12.2022	BIG Teilkonzern	ARE Bestand konsolidiert	ARE Entwicklung konsolidiert	Konsolidier- ungsüber- leitung	ARE Teilkonzern	Konsolidier- ungseffekte BIG Konzern	Konzern Gesamt
in TEUR							
Erlöse aus Vermietung	755.590,6	203.142,6	1.100,3	-337,5	203.905,4	-4.361,8	955.134,2
Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten	65.631,0	44.381,1	484,3	-93,0	44.772,4	-1.265,1	109.138,3
Erlöse aus Mieterinvestitionen	114.719,9	75,8	0,0	0,0	75,8	0,0	114.795,7
Erlöse aus Hausverwaltung	30.514,1	7.299,3	17,9	0,0	7.317,2	-8.047,0	29.784,3
Erlöse aus Facility Services	18.117,7	3.096,8	0,0	0,0	3.096,8	-359,0	20.855,5
Erlöse aus Baubetreuung	3.825,9	0,0	0,0	0,0	0,0	-3.796,7	29,1
Erlöse aus Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens	0,0	0,0	69.546,6	0,0	69.546,6	0,0	69.546,6
Erlöse aus Raummanagement	537,2	0,0	0,0	0,0	0,0	-410,4	126,7
Erlöse sonstige	8.215,0	1.043,6	3.111,5	-1.210,5	2.944,5	-3.808,5	7.351,0
Umsatzerlöse	997.151,5	259.039,2	74.260,5	-1.641,0	331.658,7	-22.048,6	1.306.761,5
31.12.2021*							
in TEUR							
Erlöse aus Vermietung	723.391,7	193.271,5	961,1	-328,0	193.904,6	-4.671,6	912.624,6
Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten	59.942,0	37.124,5	530,8	-77,7	37.577,6	-1.261,7	96.257,9
Erlöse aus Mieterinvestitionen	88.837,6	256,3	0,0	0,0	256,3	0,0	89.093,9
Erlöse aus Hausverwaltung	27.938,9	6.570,7	13,1	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	3.035,5	-149,9	17.623,3
Erlöse aus Baubetreuung	3.547,8	0,0	0,0	0,0	0,0	-3.529,7	18,1
Erlöse aus Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens	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	-470,6	138,9
Erlöse sonstige	7.105,6	609,7	3.661,1	-956,1	3.314,7	-3.709,4	6.711,0
Umsatzerlöse	926.110,8	240.868,2	95.144,7	-1.361,8	334.651,0	-21.014,4	1.239.747,4

* angepasst

7.1.2 Bestandsveränderung

in TEUR	2022	2021
Mieterinvestitionen und noch nicht abrechenbare Leistungen	5.538,9	5.685,6
Investitionen in kurzfristige Immobilien	105.589,3	90.587,7
Immobilienbestand kurzfristiges Immobilienvermögen	-57.163,6	-71.500,5
	53.964,6	24.772,8

7.1.3 Sonstige betriebliche Erträge

in TEUR	2022	2021
Aktivierete Eigenleistungen	10.862,1	9.355,3
Erträge aus Aufwandszuschüssen	931,3	52,5
Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigung	314,7	185,3
Erträge aus Weiterverrechnung an Dritte	1.244,6	404,2
Erträge aus Schadensfällen Immobilien	2.983,0	2.659,2
Übrige Erträge	4.981,4	1.587,1
	21.317,1	14.243,6

7.1.4 Ergebnis aus dem Abgang von Immobilienvermögen

in TEUR	2022	2021
Erträge aus Anlagenabgang	14.953,7	252,4
Verlust aus Anlagenabgang	-7.021,9	-1.198,9
	7.931,8	-946,5

7.1.5 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften

in TEUR	2022	2021
Erträge aus Verkauf von Immobiliengesellschaften	11,3	987,1
	11,3	987,1

7.1.6 Materialaufwand

in TEUR	2022	2021
Instandhaltung	-158.585,9	-159.403,2
Aufwand für Mieterinvestitionen	-115.953,0	-91.128,5
Betriebs- und Heizkosten	-120.938,5	-104.958,1
Bezogene Leistungen Bundes-/Landesbeamte	-11.554,6	-14.116,8
Herstellkosten Umlaufvermögen	-97.289,2	-85.048,6
Übrige sonstige bezogene Leistungen	-9.978,2	-3.626,4
Skontoerträge	303,8	276,4
	-513.995,6	-458.005,2

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	2022	2021
Löhne	-266,8	-267,3
Gehälter	-58.739,2	-53.369,2
Aufwand für Abfertigung und Altersversorgung	-1.719,5	-1.455,3
Lohnnebenkosten	-15.329,1	-13.600,7
Sonstiger Sozialaufwand	-1.843,4	-1.825,2
	-77.897,9	-70.517,8

Die Personalstruktur des BIG Konzerns setzt sich wie folgt zusammen:

Mitarbeiter (im Jahresdurchschnitt)	2022	2021
Angestellte	872	784
Ehem. Vertragsbedienstete Bund	55	56
Als Personalaufwand erfasst	927	840
Bundes-/Landesbeamte	133	160
Vertragsbedienstete Land	3	3
Als Materialaufwand erfasst	136	163
Gesamt	1.063	1.003

Die Zahlungen in die Mitarbeitervorsorgekasse betragen im Jahr 2022 TEUR 792,4 (Vorjahr: TEUR 690,6) und wurden sofort aufwandswirksam erfasst.

Die Zahlungen in die Pensionskasse betragen im Jahr 2022 TEUR 463,0 (Vorjahr: TEUR 413,6).

7.1.8 Sonstige betriebliche Aufwendungen

in TEUR	2022	2021
Veränderung der Rückstellung für Drohverluster	-19.665,1	-10.632,5
Dienstleistungen	-8.646,3	-7.079,5
EDV	-4.538,7	-4.807,9
Office Management	-2.685,5	-2.444,1
Werbung	-2.723,5	-2.405,1
Kommunikation	-528,5	-522,3
Schulung	-1.000,7	-743,2
Reisekosten	-819,8	-476,4
Steuern nicht vom Einkommen und Ertrag	-113,2	-601,3
KFZ	-108,5	-214,2
Verkaufskosten	-1.197,9	-1.492,8
Wertberichtigung von Forderungen und sonstigen Vermögenswerten sowie liquiden Mitteln	-824,4	270,1
Sonstige Aufwände	-9.910,1	-4.318,3
	-52.762,1	-35.467,4

7.1.9 Abwertung Vorratsvermögen

Im Berichtsjahr sind Abwertungen von Vorratsvermögen in Höhe von TEUR 144,0 vorgenommen worden (Vorjahr: TEUR 0,0).

7.1.10 Neubewertungsergebnis

in TEUR	2022	2021
Gewinn aus Neubewertung	1.064.552,7	734.765,0
Verlust aus Neubewertung	-309.560,0	-187.482,8
	754.992,7	547.282,2

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

7.1.11 Finanzaufwendungen

in TEUR	2022	2021
Zinsaufwendungen	-93.651,0	-90.963,4
Folgebewertung Anleihen zu Anschaffungskosten bewertet (Fremdwährungsanteil)	-9.956,9	-6.603,9
Folgebewertung Derivate - mit Hedge Accounting (Fremdwährungsanteil und Ineffektivität)	-6.415,9	2.887,2
Sonstige Finanzaufwendungen	-8.587,8	-4.276,8
	-118.611,7	-98.957,0

7.1.12 Sonstiges Finanzergebnis

in TEUR	2022	2021
Zinserträge	20.170,2	9.120,7
Erträge aus Fondsanteilen	7,6	17,5
Sonstige Finanzerträge	4.513,1	6.177,8
	24.691,0	15.316,0

Die Veränderung im sonstigen Finanzergebnis ist im Wesentlichen auf den Anstieg von Zinserträgen in Zusammenhang mit langfristigen Rückstellungen zurückzuführen.

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 2022 und 2021 entwickelte sich die Cashflow Hedge-Rücklage wie folgt:

in TEUR	2022	2021
Cashflow Hedge-Rücklage Stand am 01.01.	-32.882,5	-48.272,6
Wirksamer Teil der Änderung des beizulegenden Zeitwertes	23.838,1	12.942,7
Laufende Zinskomponente (Umgliederung in GuV)	3.619,3	2.447,5
Cashflow Hedge-Rücklage Stand am 31.12.	-5.425,0	-32.882,5

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 2022 und 2021 wie folgt zusammen:

31.12.2022					
in TEUR	Zinsen	Aus Folgebewertung			Netto- ergebnis
		erfolgs- wirksam	erfolgs- neutral	Sonstige Wert- änderungen	
Vermögenswerte und Schulden IFRS 9					
Kredite und sonstige finanzielle Schulden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	-44.996	0	0	0	0
Ausleihungen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	1.421	0	0	0	0
Liquide Mittel sowie Forderungen und sonstige Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	6.803		0	0	0
Wertpapiere	0	8	0	0	8
Derivate – mit Hedgebeziehung	-3.317	-6.416	27.457	0	21.042
Anleihen zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	-45.224	-9.957	0	0	-9.957
Gesamt	-85.313	-16.365	27.457	0	11.092
31.12.2021					
in TEUR	Zinsen	Aus Folgebewertung			Netto- ergebnis
		erfolgs- wirksam	erfolgs- neutral	Sonstige Wert- änderungen	
Vermögenswerte und Schulden IFRS 9					
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	18.277
Anleihen zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	-45.253	-6.604	0	0	-6.604
Gesamt	-81.843	-3.699	15.390	0	11.691

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	2022	2021
in TEUR		
Stand am 01.01.	14.885.078,2	13.796.293,7
Zugänge	613.685,0	744.357,1
Investitionszuschüsse	-55.866,7	-178.660,9
Zuschlagsmieten	-50.525,8	-68.231,4
Zugänge aus Erwerb Immobiliengesellschaften	48.130,0	2.560,0
Abgänge	-72.039,4	-9.780,4
Umgliederung zwischen IAS 40 und IAS 2	-1.698,2	9.558,3
Sonstige Umgliederungen	-189,6	-1.625,8
Veränderung Konsolidierungskreis	0,0	43.325,3
Wertschwankung (Auf-/Abwertung)	754.992,7	547.282,2
Stand am 31.12.	16.121.566,3	14.885.078,2

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 2022 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 15.646.206,6 (Vorjahr: TEUR 14.291.796,6) und Immobilien in Entwicklung in Höhe von TEUR 475.359,7 (Vorjahr: TEUR 593.281,6) auf.

Bei den Zugängen in Höhe von TEUR 613.685,0 (Vorjahr: TEUR 744.357,1) beziehen sich Zugänge in Höhe von TEUR 288.187,4 (Vorjahr: TEUR 312.907,0) auf Bestandsimmobilien und Zugänge in Höhe von TEUR 325.497,6 (Vorjahr: TEUR 431.450,0) auf Immobilien in Entwicklung.

Der BIG Konzern vermietet seine Liegenschaften überwiegend langfristig an Institutionen des Bundes, wobei der vermietbare Leerstand im Berichtsjahr bei rund 0,6 % lag.

Die Wertschwankung in Höhe von TEUR 754.992,7 (Vorjahr: TEUR 547.282,2) beinhaltet Verluste aus Neubewertung in Höhe von TEUR -309.560,0 (Vorjahr: TEUR -187.482,8) und Gewinne aus Neubewertung in Höhe von TEUR 1.064.552,7 (Vorjahr: TEUR 734.765,0).

Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte

Im Jahr 2022 wurden 755 Struktureinheiten des BIG Konzerns durch externe Gutachter*innen bewertet. Dies entspricht einem Fair Value-Volumen von rund 68,6 % der IAS 40-Liegenschaften.

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

Die Struktureinheiten der BIG inkl. der 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 (für die Ermittlung des Fair Value in Stufe 3). 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 1802-1:2022-03-01. 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 1802-3:2014-08-01 angewendet. Der Fair Value zum Wertermittlungsstichtag basiert auf den im Ertragswertverfahren ermittelten Fair Value nach Fertigstellung. Hiervon werden die zu erwarteten 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, das den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten abbildet.

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	IFRS-Buchwert zum 31.12.2022 in TEUR	Inputfaktoren	MIN	MAX
Spezialimmobilien	1.314.452	Liegenschaftszinssatz in %	3,6	bis 8,1
		Restnutzungsdauer in Jahren	10	bis 50
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	0,8	bis 12,5
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,0	bis 10,8
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	3,7	bis 20,3
Schulen	4.538.981	Liegenschaftszinssatz in %	3,8	bis 6,4
		Restnutzungsdauer in Jahren	15	bis 50
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	1,7	bis 14,6
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,8	bis 13,6
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	4,8	bis 22,4
Universitäten	3.613.654	Liegenschaftszinssatz in %	3,5	bis 6,1
		Restnutzungsdauer in Jahren	10	bis 60
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	2,0	bis 16,4
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	2,0	bis 15,2
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	6,0	bis 27,9
Residualwertverfahren				
Zusammengefasst: Segmente Spezialimmobilien, Schulen und Universitäten	2.197.766	Liegenschaftszinssatz in %	3,4	bis 5,4
		Restnutzungsdauer in Jahren	35	bis 71
		Nachhaltige Miete EUR/m ² p.m.	5,4	bis 20,7
BIG Gesamt	11.664.854			
ARE Gesamt	3.374.985			
Konzern Projektgesellschaften Gesamt	1.081.728			
Konzern Gesamt	16.121.566			

Die wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren im Segment ARE stellen sich nach Bundesländern 2022 wie folgt dar:

Segment	IFRS-Buchwert zum 31.12.2022 in TEUR	Inputfaktoren	MIN	MAX
Burgenland	24.103	Liegenschaftszinssatz	4,6	bis 6,4
		Restnutzungsdauer in Jahren	15	bis 50
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	1,7	bis 8,1
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,8	bis 8,1
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	5,0	bis 16,7
Kärnten	111.020	Liegenschaftszinssatz	3,5	bis 7,0
		Restnutzungsdauer in Jahren	20	bis 50
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	1,1	bis 8,5
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,5	bis 8,4
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	2,5	bis 19,2
Niederösterreich	184.959	Liegenschaftszinssatz	4,1	bis 6,5
		Restnutzungsdauer in Jahren	15	bis 45
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	1,6	bis 11,0
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,5	bis 9,3
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	3,0	bis 20,3
Oberösterreich	212.626	Liegenschaftszinssatz	3,9	bis 6,5
		Restnutzungsdauer in Jahren	10	bis 50
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	0,9	bis 8,0
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,5	bis 7,9
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	4,5	bis 19,0
Salzburg	222.869	Liegenschaftszinssatz	4,0	bis 6,3
		Restnutzungsdauer in Jahren	10	bis 50
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	1,2	bis 10,7
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,3	bis 10,6
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	4,9	bis 20,1
Steiermark	352.628	Liegenschaftszinssatz	3,8	bis 7,1
		Restnutzungsdauer in Jahren	11	bis 72
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	0,8	bis 11,0
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,5	bis 9,9
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	2,8	bis 21,9
Tirol	158.023	Liegenschaftszinssatz	3,7	bis 7,4
		Restnutzungsdauer in Jahren	16	bis 40
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	0,9	bis 9,0
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	2,1	bis 8,6
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	3,7	bis 21,2
Vorarlberg	64.230	Liegenschaftszinssatz	3,7	bis 7,4
		Restnutzungsdauer in Jahren	12	bis 35
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	1,5	bis 8,9
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,6	bis 8,7
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	3,7	bis 20,5
Wien	1.920.916	Liegenschaftszinssatz	2,3	bis 6,7
		Restnutzungsdauer in Jahren	20	bis 60
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	2,7	bis 13,9
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	2,7	bis 14,6
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	6,8	bis 22,2
Residualwertverfahren				
ARE	123.610	Liegenschaftszinssatz in %	4,3	bis 5,7
		Restnutzungsdauer in Jahren	41	bis 50
		Nachhaltige Miete EUR/m ² p.m.	8,2	bis 21,8
ARE Gesamt	3.374.985			

Für 2021 setzten sie sich wie folgt zusammen:

Segment	Buchwert zum 31.12.2021 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 ² p.m.	0,9	bis	11,6
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,0	bis	10,8
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² 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 ² p.m.	1,7	bis	14,1
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,8	bis	12,8
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² 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 ² p.m.	1,9	bis	15,6
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	2,0	bis	14,7
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	5,9	bis	28,0
Residualwertverfahren					
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 ² p.m.	4,0	bis	18,5
BIG Gesamt	10.847.089				
ARE Gesamt	3.152.693				
Konzern Projektgesellschaften Gesamt	885.296				
Konzern Gesamt	14.885.078				

ARE Bundesland	Buchwert zum 31.12.2021 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 ² p.m.	1,7	bis 7,8
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,8	bis 7,8
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² 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 ² p.m.	1,2	bis 7,9
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,5	bis 7,9
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² 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 ² p.m.	1,6	bis 9,5
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,5	bis 8,6
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² 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 ² p.m.	0,9	bis 8,0
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,4	bis 7,9
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² 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 ² p.m.	1,2	bis 10,7
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,3	bis 10,6
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² 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 ² p.m.	0,8	bis 10,9
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,5	bis 9,9
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² 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 ² p.m.	0,5	bis 8,9
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	2,0	bis 8,3
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² 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 ² p.m.	1,2	bis 8,8
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	1,7	bis 7,8
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² 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 ² p.m.	1,9	bis 13,0
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	2,6	bis 13,7
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	6,6	bis 22,1
Residualwertverfahren				
ARE	275.203	Liegenschaftszinssatz in %	2,7	bis 5,7
		Restnutzungsdauer in Jahren	40	bis 60
		Nachhaltige Miete EUR/m ² p.m.	8,2	bis 61,8
ARE Gesamt	3.152.693			

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 2022 in der ARE TEUR 3.374.984,9 und in der BIG TEUR 11.664.853,7.

Für die Ermittlung der Sensitivitäten wurden jeweils bei ARE und BIG die – nach Höhe ihres Fair Values – 10 größten Struktureinheiten ausgewählt, die ausschließlich Immobilien mit Alleineigentumsobjekten umfassen, auf welchen sich keine Immobilien befinden, die zum 31. Dezember 2022 als Anlage in Bau identifiziert wurden oder die als unbebautes Grundstück bewertet wurden. Das Fair Value-Volumen dieser ausgewählten Immobilien beträgt per 31. Dezember 2022 in der ARE TEUR 874.333,0 (rd. 26 % des gesamten Fair Values der gehaltenen Immobilien der ARE) und in der BIG TEUR 1.246.352,0 (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	3.119.701,7 -7,56%	3.374.984,9 100%	3.630.268,1 7,56%
BIG	10.553.472,3 -9,53%	11.664.853,7 100%	12.776.235,1 9,53%

Änderung des Liegenschaftszinssatzes in TEUR	+50 Basispunkte	Ausgangswert	-50 Basispunkte
ARE	3.108.281,6 -7,90%	3.374.984,9 100%	3.684.827,5 9,18%
BIG	10.519.320,6 -9,82%	11.664.853,7 100%	13.076.926,5 12,11%

Änderung der Restnutzungsdauer in TEUR	-5 Jahre	Ausgangswert	+5 Jahre
ARE	3.313.633,9 -1,82%	3.374.984,9 100%	3.427.279,5 1,55%
BIG	11.442.496,7 -1,91%	11.664.853,7 100%	11.840.138,1 1,50%

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 -9,82 % bis +12,11 %.

8.2 Selbst genutzte Immobilien, sonstige Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte

Zum 31. Dezember 2022 waren keine Sachanlagen sowie immateriellen Vermögenswerte als Sicherheiten für Verbindlichkeiten verpfändet.

Selbst genutzte Immobilien in TEUR	2022	2021
Stand am 01.01.	43.701,9	44.709,4
Abschreibung	-1.007,5	-1.007,5
Stand am 31.12.	42.694,4	43.701,9
Anschaffungs- und Herstellungskosten	47.266,1	47.266,1
Kumulierte Abschreibung	-4.571,7	-3.564,2
Stand am 31.12.	42.694,4	43.701,9

Sonstige Sachanlagen in TEUR	2022	2021
Stand am 01.01.	10.132,9	6.188,3
Zugänge	13.128,8	4.914,5
Investitionszuschüsse	-365,7	-71,4
Abgänge	-3,9	-99,1
Sonstige Umgliederungen	189,6	1.625,8
Abschreibung	-2.930,0	-2.425,2
Stand am 31.12.	20.151,7	10.132,9
Anschaffungs- und Herstellungskosten	36.368,1	25.383,1
Kumulierte Abschreibung	-16.216,4	-15.250,2
Stand am 31.12.	20.151,7	10.132,9

Die Zugänge der sonstigen Sachanlagen betreffen im Wesentlichen Investitionen in Dekarbonisierungsmaßnahmen.

Immaterielle Vermögenswerte in TEUR	2022	2021
Stand am 01.01.	726,5	963,1
Zugänge	316,4	111,4
Abgänge	-5,2	-8,3
Abschreibung	-280,2	-339,8
Stand am 31.12.	757,5	726,5
Anschaffungs- und Herstellungskosten	6.897,1	7.043,2
Kumulierte Abschreibung	-6.139,6	-6.316,7
Stand am 31.12.	757,5	726,5

8.3 Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen

in TEUR	2022	2021
Campus WU GmbH	379.860,8	393.635,7
FoDo Holding GmbH & Co KG	18.045,3	10.426,6
FJK 51 Projektentwicklungs GmbH & Co KG	14.613,2	7.909,1
Wien 3420 Aspern Development AG	16.947,9	3.525,1
SCHÖPF15A GmbH in Liqu.	247,0	250,7
BIG Liegenschaften Strasshof Verwertung und Entwicklungs GmbH	938,9	1.073,0
ERD38 TU GmbH	191,7	444,4
Kirchner Kaserne Projektentwicklungs GmbH	2.909,5	1.524,8
Wohnbau Eschenpark 1 GmbH	211,9	3.376,1
Perfekt A Wohnbau GmbH	39,2	2.177,7
NOE Central St. Pölten Verwertungs GmbH	71,2	126,2
Nuss Errichtung GmbH	34,2	30,3
SYMBIO B52 GmbH	248,9	209,5
Engerthstraße 187 Errichtungsges.m.b.H.	87,7	103,0
SYMBIOCITY GmbH	182,8	159,8
Trillple Management GmbH	107,9	103,4
SYMBIO I GmbH	66,7	59,3
FoDo Management GmbH	32,6	29,4
WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H	1.938,7	522,6
OIC - Open Innovation Center GmbH	17,5	17,5
FJK 51 Projektentwicklungs GmbH	2,1	4,1
Schnirchgasse 9-9A GmbH & CoKG	4.940,4	10.838,4
VID Energie Infrastruktur GmbH	15,5	0,0
WSB BF fünf Projektentwicklungs GmbH & Co KG	5.341,8	5.200,1
WSB BF neun-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG	2.631,2	2.636,4
Aspanggründe Beteiligungs GmbH	29,8	25,8
WSB BF elf-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG	3.016,7	3.020,6
WSB BF zwei Projektentwicklungs GmbH & Co KG	6.562,1	6.568,0
Baubergerstrasse GmbH & Co. KG	35.963,3	35.754,7
WSB BF neun-Beta Projektentwicklungs GmbH & Co KG	2.904,5	2.909,1
Erdberger Lände 36-38 Projektentwicklung GmbH	0,0	0,0
Toscana Verpachtungs GmbH	4.082,5	16,8
VID Energie Infrastruktur GmbH & Co KG	1.491,5	0,0
Baubergerstrasse Verwaltung GmbH	10,2	9,7
Berlin Zitadellenweg UG	5.654,5	0,0
AMPEERS ENERGY GmbH	5.517,0	3.973,6
BIG Pocket House	157,7	0,0
	515.114,5	496.661,5

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

in TEUR	2022	2021
Eigentumsanteil	51%	51%
Langfristige Vermögenswerte	479.300,0	489.400,0
Kurzfristige Vermögenswerte	8.263,6	7.032,9
Langfristige Schulden	-10.771,7	-9.545,8
Passive latente Steuer	0,2	-27.289,0
Kurzfristige Schulden	-960,2	-890,1
Nettovermögen	475.831,9	458.708,1
<i>davon Anteil BIG (inkl. alinearer Zuschüsse)</i>	<i>379.860,8</i>	<i>393.635,7</i>
<i>davon Anteil WU</i>	<i>95.971,1</i>	<i>65.072,4</i>

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

in TEUR	2022	2021
Liquide Mittel	8.003,0	6.713,9
Kurzfristige finanzielle Schulden	0,0	0,0

Die Überleitung vom anteiligen Nettovermögen stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	2022	2021
Anteil am Nettovermögen am 01.01.	393.635,7	406.504,7
Gesamtergebnis, das dem Konzern zuzurechnen ist	-488,9	417,0
Erhaltene Dividende	-3.733,5	-3.733,5
Abschichtung	-9.552,6	-9.552,6
Anteil am Nettovermögen am 31.12.	379.860,8	393.635,7

in TEUR	2022	2021
Umsatzerlöse	11.841,3	11.573,9
Periodenergebnis	-958,5	817,7
Gesamtergebnis	-958,5	817,7

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

in TEUR	2022	2021
Neubewertungsergebnis	-10.100,0	-4.800,0
Ertragsteuern	1.886,3	-1.647,6

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

in TEUR	2022	2021
Stand am 01.01.	496.661,5	492.965,3
Zugang	14.800,8	9.059,3
Konsolidierungskreisänderung	15,3	-5.458,4
Direkte Anteilsverkäufe/Abschichtung	-9.552,6	-9.548,6
Veränderungen Kapital durch Dividenden	-17.212,9	-9.031,8
Veränderung Kapital durch Zuzahlungen	248,2	0,0
Anteil am Jahresergebnis	30.154,3	18.675,6
Stand am 31.12.	515.114,5	496.661,5

8.4 Sonstige Vermögenswerte

in TEUR	2022	2021
Wertpapiere	732,2	847,6
Ausleihungen und sonstige langfristige Forderungen	34.235,4	30.873,3
Forderungen aus Finanzierungsleasing	111.558,5	74.545,2
Langfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	14.287,5	17.583,0
	160.813,6	123.849,2

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 24,7 (Vorjahr: TEUR 113,0) an nicht finanziellen Vermögenswerten enthalten.

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

Von den kurz- und langfristigen Forderungen gegenüber nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen sind TEUR 34.693,3 (Vorjahr: TEUR 18.137,0) nachrangig.

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

Zum Stichtag des Geschäftsjahres 2022 und des Vorjahres waren keine sonstigen finanziellen Vermögenswerte als Sicherheiten für Verbindlichkeiten verpfändet.

8.5 Vorräte

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

Vorräte Immobilien in TEUR	2022	2021
Stand am 01.01.	177.204,1	167.675,2
Abgang/Zugang aus Änderung des Konsolidierungskreises	3.964,4	0,0
Umgliederung von IAS 40 zu IAS 2	1.698,2	-9.558,3
Abwertung	-144,0	0,0
Bestandsveränderung	48.425,7	19.087,2
Stand am 31.12.	231.148,4	177.204,1

Für TEUR 216.506,0 (Vorjahr: TEUR 149.101,7) der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien wird eine Realisierung nach mehr als 12 Monaten erwartet.

Es wurden TEUR 3.263,7 (Vorjahr: TEUR 2.481,3) an Fremdkapitalkosten mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 2,30 % (Vorjahr: 2,56 %) bei zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien auf die Herstellungskosten aktiviert.

Vorräte Mieterinvestitionen in TEUR	2022	2021
Stand am 01.01.	12.584,3	6.898,7
Bestandsveränderung	5.538,9	5.685,6
Stand am 31.12.	18.123,2	12.584,3

8.6 Forderungen und sonstige Vermögenswerte

in TEUR	2022	2021
Forderungen aus Finanzierungsleasing	4.749,8	3.167,8
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	40.110,8	17.495,1
Vertragsvermögenswerte	29.647,2	22.291,6
Ausleihungen, Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	38.700,1	33.147,3
	113.208,0	76.101,8

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 17.583,0 (Vorjahr: TEUR 20.774,9) 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 Ansprüche aus Mieterinvestitionen.

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

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

in TEUR	2022	2021
Stand am 01.01.	2.063,2	2.361,9
Zuführungen	699,4	575,5
Verbrauch	-43,2	-28,5
Auflösungen	-272,9	-157,0
Nettoneubewertung der Wertberichtigungen	398,0	-688,5
Stand am 31.12.	2.844,4	2.063,2

Die Aufwendungen für die vollständige Ausbuchung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betragen im Geschäftsjahr 2022 TEUR 93,7 (Vorjahr: TEUR 184,2).

Die Einzelwertberichtigungen in Höhe von TEUR 1.379,9 (Vorjahr: TEUR 996,6) resultieren vor allem aus Differenzen bei Miet- und Betriebskostenvorschreibungen.

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

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

Das Kreditrisiko gegenüber Dritten, deren Forderungen 12 % 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 2022 und 2021.

Republik Österreich	Bruttobuchwert	Ausfallwahrscheinlichkeit	Verlustquote	Wertberichtigung	Beeinträchtigte Bonität
in TEUR	31.12.2022			31.12.2022	
Aktuell nicht fällig	181.620,5	0%	100%	0,00	Nein
1–30 Tage überfällig	5,1	0%	100%	0,00	Nein
31–60 Tage überfällig	165,2	0%	100%	0,00	Nein
61–90 Tage überfällig	5,5	0%	100%	0,00	Nein
Über 90 Tage überfällig	1,7	0%	100%	0,00	Nein
Über 180 Tage überfällig	181,5	0%	100%	0,00	Nein

Mietforderungen Dritte	Bruttobuchwert	Ausfallwahrscheinlichkeit	Verlustquote	Wertberichtigung	Beeinträchtigte Bonität
in TEUR	31.12.2022			31.12.2022	
Aktuell nicht fällig	291,0	3,6%	100%	10,5	Nein
1–30 Tage überfällig	262,3	3,6%	100%	9,4	Nein
31–60 Tage überfällig	267,4	3,6%	100%	9,6	Nein
61–90 Tage überfällig	212,7	3,6%	100%	7,7	Nein
Über 90 Tage überfällig	162,9	3,6%	100%	5,9	Nein
Über 180 Tage überfällig	1.978,4	100,0%	100%	1.978,4	Nein

Verkaufsforderungen Dritte	Bruttobuchwert	Ausfallwahrscheinlichkeit	Verlustquote	Wertberichtigung	Beeinträchtigte Bonität
in TEUR	31.12.2022			31.12.2022	
Aktuell nicht fällig	418,2	0,0%	100%	0,00	Nein
1–30 Tage überfällig	0,0	0,0%	100%	0,00	Nein
31–60 Tage überfällig	0,0	0,0%	100%	0,00	Nein
61–90 Tage überfällig	0,0	0,0%	100%	0,00	Nein
Über 90 Tage überfällig	0,0	0,0%	100%	0,00	Nein

Sonstige Forderungen Dritte	Bruttobuchwert	Ausfallwahrscheinlichkeit	Verlustquote	Wertberichtigung	Beeinträchtigte Bonität
in TEUR	31.12.2022			31.12.2022	
Aktuell nicht fällig	4.705,1	3,6%	100%	169,4	Nein
1–30 Tage überfällig	0,0	3,6%	100%	0,0	Nein
31–60 Tage überfällig	0,0	3,6%	100%	0,0	Nein
61–90 Tage überfällig	0,0	3,6%	100%	0,0	Nein
Über 90 Tage überfällig	0,0	3,6%	100%	0,0	Nein

Republik Österreich	Bruttobuchwert	Ausfallwahrscheinlichkeit	Verlustquote	Wertberichtigung	Beeinträchtigte Bonität
in TEUR	31.12.2021			31.12.2021	
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

Mietforderungen Dritte	Bruttobuchwert	Ausfallwahrscheinlichkeit	Verlustquote	Wertberichtigung	Beeinträchtigte Bonität
in TEUR	31.12.2021			31.12.2021	
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

Verkaufsforderungen Dritte	Bruttobuchwert	Ausfallwahrscheinlichkeit	Verlustquote	Wertberichtigung	Beeinträchtigte Bonität
in TEUR	31.12.2021			31.12.2021	
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

Sonstige Forderungen Dritte	Bruttobuchwert	Ausfallwahrscheinlichkeit	Verlustquote	Wertberichtigung	Beeinträchtigte Bonität
in TEUR	31.12.2021			31.12.2021	
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

8.7 Liquide Mittel

in TEUR	2022	2021
Guthaben bei Kreditinstituten	128.882,0	68.204,8
Kassenbestand	12,1	6,5
	128.894,1	68.211,2

Im Guthaben bei Kreditinstituten sind Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 47,1 (Vorjahr: TEUR 4,2) nach IFRS 9 enthalten und die Entwicklung wird in Punkt 8.6 Forderungen und sonstige Vermögenswerte gezeigt.

8.8 Eigenkapital

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

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

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

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

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

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

Die Geschäftsleitung schlägt vor, eine Dividende in Höhe von EUR 265,6 Mio. zu beschließen. Davon soll ein Betrag in Höhe von EUR 250,0 Mio., davon EUR 50,0 Mio. als Sonderdividende, an den Eigentümer ausbezahlt werden. Die restliche Dividende soll im Rahmen der finalen Abrechnung des Sonderprogrammes 2014 in Höhe von EUR 15,6 Mio. mit Forderungen gegengerechnet werden. Es wird vorgeschlagen, von dem verbleibenden Bilanzgewinn 2022 EUR 30,7 Mio. in die freien Rücklagen 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 Kollingasse 14-16 Liegenschaftsverwaltung GmbH mit nicht beherrschenden Anteilen vor konzerninternen Eliminierungen.

Kollingasse 14-16 Liegenschaftsverwaltung GmbH in TEUR	2022	2021
Prozentsatz nicht beherrschende Anteile	45%	45%
Langfristige Vermögenswerte	95.223,0	95.223,0
Kurzfristige Vermögenswerte	1.974,3	1.166,5
Langfristige Schulden	-75.090,2	-76.304,0
Kurzfristige Schulden	-1.870,4	-1.816,8
Nettovermögen	20.236,7	18.268,7
Nettovermögen der nicht beherrschenden Anteile	9.106,5	8.220,9
Umsatzerlöse	4.982,7	4.571,3
Gewinn	1.968,0	1.114,3
Sonstiges Ergebnis	0,0	0,0
Gesamtergebnis	1.968,0	1.114,3
Nicht beherrschenden Anteilen zugeordneter Gewinn	885,6	501,4
Nicht beherrschenden Anteilen zugeordnetes sonstiges Ergebnis	0,0	0,0
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	4.023,4	-2.051,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-114,8	-366,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (Dividenden an nicht beherrschende Anteile: TEUR 0,0)	-2.751,8	1.403,1
Nettoerhöhung (Nettoabnahme) der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	1.156,8	-1.014,5

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. Unverändert zu den Vorjahren stellt auch eine solide Eigenkapitalquote ein wesentliches Ziel dar. Mit einer Eigenkapitalquote von 56,3 % bleiben die notwendigen Voraussetzungen erhalten, um weiterhin den Zugang zu Fremdmitteln zu günstigen Konditionen durch die zweithöchste Bonitätsstufe Aa1 zu sichern. In der Eigenkapitalquote ist die an die Republik im Falle einer Veräußerung von Immobilien zu bezahlende Nachbesserung, die als Dividende zu klassifizieren wäre, enthalten (siehe auch Punkt 5.11).

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

8.9 Personalrückstellungen

Die langfristigen Personalrückstellungen betreffen den Barwert der Verpflichtungen für:

in TEUR	2022	2021
Abfertigungsverpflichtungen	6.681,5	7.934,9
Pensionszahlungsverpflichtungen	803,3	957,1
Jubiläumsgeldverpflichtungen	3.783,4	4.481,0
	11.268,2	13.373,0

Noch nicht konsumierte Urlaube per 31. Dezember 2022 in Höhe von TEUR 5.543,4 (Vorjahr: TEUR 5.961,4) 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 3,51 % (Vorjahr: 0,93 %), künftig erwarteter Bezugserrhöhungen von 3,75 % (Vorjahr: 3,25 %) 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: 1,0 % bis 7,5 %). Hinsichtlich der Sterbewahrscheinlichkeit kommen die Berechnungstabellen AVÖ 2018-P zur Anwendung.

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

in TEUR	2022	2021
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen am 01.01.	7.934,9	7.820,1
Zinsaufwand	70,7	54,2
Dienstzeitaufwand	199,6	215,1
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	-1.286,6	41,2
Abfertigungszahlungen	-237,1	-195,7
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen am 31.12.	6.681,5	7.934,9

Am 31. Dezember 2022 lag die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Verpflichtung bei 7,9 Jahren (Vorjahr: 9,3 Jahre).

Die erwarteten künftigen Auszahlungen aus dem Plan für das Geschäftsjahr 2023 betragen TEUR 122,1 (Vorjahr: TEUR 107,4).

Rückstellungen für Pensionen

Die Rückstellungen für Pensionen werden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren auf Basis eines Zinssatzes von 3,51 % (Vorjahr: 0,93 %) unter Zugrundelegung der Berechnungstabellen AVÖ 2018-P berechnet. Die erwarteten Pensionssteigerungen wurden mit 3,0 % (Vorjahr: 2,0 %) angenommen.

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

in TEUR	2022	2021
Barwert der Pensionsverpflichtungen am 01.01.	957,1	1.027,6
Zinsaufwand	8,6	7,2
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	-94,0	-10,4
Pensionszahlungen	-68,4	-67,2
Barwert der Pensionsverpflichtungen am 31.12.	803,3	957,1

Am 31. Dezember 2022 lag die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Verpflichtung bei 7,7 Jahren (Vorjahr: 8,6 Jahre).

Die erwarteten künftigen Auszahlungen aus dem Plan für das Geschäftsjahr 2023 betragen TEUR 70,4 (Vorjahr: TEUR 67,9).

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 3,51 % (Vorjahr: 0,93 %), künftig erwarteter Bezugserhöhungen von 3,75 % (Vorjahr: 3,25 %) 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: 1,0 % und 7,5 %).

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

in TEUR	2022	2021
Barwert der Jubiläumsgeldverpflichtungen am 01.01.	4.481,0	4.693,1
Zinsaufwand	37,7	31,0
Dienstzeitaufwand	306,6	316,5
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	-435,6	-56,3
Jubiläumsgeldzahlungen	-606,3	-503,2
Barwert der Jubiläumsgeldverpflichtungen am 31.12.	3.783,4	4.481,0

Sensitivitätsanalyse

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

Rückstellungen für Abfertigungen	2022		2021	
	Erhöhung	Minde- rung	Erhöhung	Minde- rung
in TEUR				
Abzinsungssatz (1 % Veränderung)	-511	582	-723	831
Zukünftige Lohn- oder Gehaltssteigerungen (1 % Veränderung)	563	-524	777	-732

Rückstellungen für Pensionen	2022		2021	
	Erhöhung	Minde- rung	Erhöhung	Minde- rung
in TEUR				
Abzinsungssatz (1 % Veränderung)	-56	63	-76	87
Zukünftige Pensionserhöhungen (1 % Veränderung)	61	-58	80	-80

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

Personalarückstellungen (kurzfristig)

in TEUR	Buchwert 01.01.2022	Verwendung	Auflösung	Dotierung	Buchwert 31.12.2022
Nicht konsumierte Urlaube	5.961,4	-441,3	-43,1	66,4	5.543,4
Prämien	3.999,0	-3.335,9	-663,2	4.278,1	4.278,1
Gutstunden	567,1	0,0	-4,8	133,0	695,3
Sozialfonds	20,0	-20,0	0,0	30,0	30,0
	10.547,6	-3.797,2	-711,1	4.507,4	10.546,7

8.10 Sonstige Rückstellungen

in TEUR	Buchwert 31.12.2021	Erst-/Ent- konsoli- dierung	Verwen- dung	Auflösung erfolgs- wirksam	Auflösung erfolgs- neutral	Dotierung	Buchwert 31.12.2022	Davon	
								kurzfristig	langfristig
Ausstehende Rechnungen	228.201,8	0,0	-169.653,0	-4.211,2	-17.942,6	235.664,6	272.059,6	263.761,1	8.298,5
Drohverluste	55.300,2	0,0	-2.279,1	-1.125,0	-4.321,9	14.261,6	61.835,7	0,0	61.835,7
Bilanz- und Prüfungskosten	225,4	0,0	-142,4	-82,9	0,0	179,6	179,6	179,6	0,0
Rechts- und Beratungsaufwand	494,4	13,0	-392,1	-218,1	0,0	430,0	327,2	327,2	0,0
Mietgutschriften	3.665,7	0,0	-72,9	-193,4	0,0	2.108,9	5.508,3	5.508,3	0,0
Dekontaminierung	290,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1.403,7	1.693,7	1.693,7	0,0
Aufschließungskosten	1.539,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1.539,9	1.539,9	0,0
Sonstige	1.906,7	21,1	-996,0	-526,2	0,0	1.647,3	2.052,9	2.052,9	0,0
	291.624,0	34,1	-173.535,5	-6.356,8	-22.264,5	255.695,8	345.197,0	275.062,8	70.134,2

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

Bei der erfolgsneutralen Auflösung der Rückstellung für ausstehende Rechnungen handelt es sich um niedriger als

erwartete Schlussrechnungen im Baubereich, welche erfolgsneutral gegen die Anlagen aufgelöst wurden.

8.11 Rückstellungen für tatsächliche Ertragsteuern

Die Rückstellungen für tatsächliche Ertragsteuern in Höhe von TEUR 4.886,3 (Vorjahr: TEUR 5.366,8) betreffen mit TEUR 4.886,3 (Vorjahr: TEUR 5.366,5) die Ertragsteuern des laufenden Berichtsjahres.

8.12 Finanzverbindlichkeiten

31.12.2022 in TEUR	Laufzeit			Summe Buchwert
	Bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	Über 5 Jahre	
Anleihen	0,0	278.850,2	1.121.883,2	1.400.733,4
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	100.062,3	101.290,1	1.232.962,7	1.434.315,2
Bankverbindlichkeiten und ähnliche Finanzierungen	316.993,3	576.072,5	689.579,4	1.582.645,1
Leasingverbindlichkeiten	8.326,8	26.325,7	327.755,9	362.408,3
	425.382,4	982.538,5	3.372.181,2	4.780.102,0

31.12.2021 in TEUR	Laufzeit			Summe Buchwert
	Bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	Über 5 Jahre	
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
	544.831,0	663.558,9	3.292.188,2	4.500.578,1

Die BIG hat Ende 2018 einen Rahmenvertrag für Darlehen mit der Republik Österreich (vertreten durch die Österreichische 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.

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

Währung	Nominale in TEUR	Laufzeit	Nominalzinssatz	Effektivzinssatz
EUR	250.000	2019-2047	1,50%	0,72%*
EUR	120.000	2019-2029	0,50%	0,24%
EUR	130.000	2019-2028	0,75%	-0,10%
EUR	100.000	2020-2023	0,00%	-0,21%
EUR	250.000	2020/21/22-2051	0,75%	0,78%*
EUR	100.000	2021-2030	0,00%	-0,17%
EUR	100.000	2021-2025	0,00%	-0,55%
EUR	150.000	2021/22-2040	0,00%	0,76%*
EUR	100.000	2021-2036	0,25%	0,36%
EUR	100.000	2022-2032	0,90%	0,95%
	1.400.000			

* durchschnittliche Effektivverzinsung

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

Währung	Nominale in TEUR	Laufzeit	Nominalzinssatz	Effektivzinssatz
EUR	0	2022-2023	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 2022 sowie im Vorjahr wurden keine Anleihen emittiert.

Im Rahmen der Portfoliofinanzierung hat die BIG im Geschäftsjahr 2022 auslaufende Anleihen über JPY 7 Mrd. (Fixzinssatz 2,065 %) zurückgezahlt. Aufgrund der Absicherung ergab sich dadurch keine Ergebnisauswirkung.

Weiters wurde ein fix verzinsten Kredit in Höhe von TEUR 7.500 im Geschäftsjahr 2022 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.

2022

Anleihen (kein Hedge Accounting)

Nominale in TEUR	Währung	LZ-Beginn	LZ-Ende	Zinssatz	Buchwert in TEUR	Zeitwert in TEUR	Zins- und Tilgungszahlungen			
							< 12 Monate	< 2 Jahre	< 5 Jahre	> 5 Jahre
50.000	EUR	01.04.2010	01.04.2030	4,33	49.953	52.688	2.165	2.165	6.495	56.495
50.000	EUR	14.12.2011	14.12.2026	4,11	50.000	50.773	2.055	2.055	54.110	0
21.000	EUR	03.06.2011	03.06.2031	4,45	20.948	22.227	935	935	2.804	24.738
9.000	EUR	25.05.2011	25.05.2026	4,35	8.992	9.467	392	392	9.783	0
150.000	EUR	27.10.2011	27.10.2031	4,00	149.735	151.172	6.000	6.000	18.000	174.000
50.000	EUR	26.01.2012	26.01.2032	4,07	49.908	52.204	2.035	2.035	6.105	60.175
20.000	EUR	18.05.2011	18.05.2026	4,55	19.993	21.198	909	909	21.818	0
150.000	EUR	18.01.2012	18.01.2027	4,05	149.865	158.671	6.075	6.075	168.225	0
100.000	EUR	19.01.2012	19.01.2032	4,07	99.817	104.487	4.070	4.070	12.210	120.350
200.000	EUR	05.09.2012	05.09.2042	3,89	199.475	201.435	7.780	7.780	23.340	316.700
250.000	EUR	06.05.2016	06.05.2036	1,71	249.332	195.803	4.263	4.263	12.788	288.363
100.000	EUR	03.07.2017	13.01.2033	1,46	99.741	80.270	1.461	1.461	4.383	108.766

2022

Anleihen (Hedge Accounting)

Nominale in TEUR	Währung	Absicherung*	LZ-Beginn	LZ-Ende	Zinssatz nach Sicherung	Buchwert in TEUR	Zeitwert in TEUR	Zins- und Tilgungszahlungen			
								< 12 Monate	< 2 Jahre	< 5 Jahre	> 5 Jahre
50.777	CHF	CFH/FVH	23.05.2007	23.05.2033	4,57	50.757	55.616	1.602	1.602	4.806	60.389
152.331	CHF	CFH/FVH	01.09.2006	01.09.2031	4,48	152.217	166.462	4.776	4.776	14.327	171.433
50.000	EUR	CFH/FVH	10.02.2010	10.02.2025	4,38	49.999	50.929	1.413	1.480	50.363	0

2022

Kredite (kein Hedge Accounting)

Nominale in TEUR	Währung	LZ-Beginn	LZ-Ende	Zinssatz	Buchwert in TEUR	Zeitwert in TEUR	Zins- und Tilgungszahlungen			
							< 12 Monate	< 2 Jahre	< 5 Jahre	> 5 Jahre
2.611.338	EUR	2001	2053	var/fix	2.642.122	2.243.729	226.677	142.982	682.068	2.052.702

2022

Kredite (Hedge Accounting)

Nominale in TEUR	Währung	Absicherung*	LZ-Beginn	LZ-Ende	Zinssatz nach Sicherung	Buchwert in TEUR	Zeitwert in TEUR	Zins- und Tilgungszahlungen			
								< 12 Monate	< 2 Jahre	< 5 Jahre	> 5 Jahre
61.392	EUR	CFH	2011	2038	fix	61.117	65.122	4.685	5.017	15.155	57.845

* CFH = Cashflow Hedge, FVH = Fair Value Hedge

2021

Anleihen (kein Hedge Accounting)

Nominale in TEUR	Währung	LZ-Beginn	LZ-Ende	Zinssatz	Buchwert in TEUR	Zeitwert in TEUR	Zins- und Tilgungszahlungen			
							< 12 Monate	< 2 Jahre	< 5 Jahre	> 5 Jahre
50.000	EUR	01.04.2010	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 in TEUR	Währung	Absicherung*	LZ-Beginn	LZ-Ende	Zinssatz nach Sicherung	Buchwert in TEUR	Zeitwert in TEUR	Zins- und Tilgungszahlungen			
								< 12 Monate	< 2 Jahre	< 5 Jahre	> 5 Jahre
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 in TEUR	Währung	LZ-Beginn	LZ-Ende	Zinssatz	Buchwert in TEUR	Zeitwert in TEUR	Zins- und Tilgungszahlungen			
							< 12 Monate	< 2 Jahre	< 5 Jahre	> 5 Jahre
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 in TEUR	Währung	Absicherung*	LZ-Beginn	LZ-Ende	Zinssatz nach Sicherung	Buchwert in TEUR	Zeitwert in TEUR	Zins- und Tilgungszahlungen			
								< 12 Monate	< 2 Jahre	< 5 Jahre	> 5 Jahre
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

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 2022 und 2021 wie folgt dar:

in TEUR	Anhangsan-gabe	Verbindlichkeiten				Eigenkapital			nicht beherrschende Anteile	Gesamt
		Anleihen	Bankkredite und ähnliche Finanzierungen	Leasingverbindlichkeiten	Derivate	Nennkapital	Sonstige Rücklagen	Gewinnrücklage		
Bilanz am 01.01.2022		1.444.686,1	2.714.017,8	341.874,2	-54.241,5	226.000,0	-6.315,0	8.542.128,7	8.220,9	13.216.371,2
Veränderung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten										
Rückzahlung von Anleihen	8.12	-54.137,7								-54.137,7
Auszahlung Derivat (Hedge)					10.112,7					10.112,7
Rückzahlung von Bankverbindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen	8.12		-4.125.822,1							-4.125.822,1
Aufnahme von Bankverbindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen	8.12		4.426.312,5							4.426.312,5
Rückzahlung von Leasingverbindlichkeiten	9.1			-8.126,5						-8.126,5
Gezahlte Dividende	8.8							-230.000,0		-230.000,0
Auszahlungen für Nachbesserung	8.8							-12.699,4		-12.699,4
Gesamtveränderung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten		-54.137,7	300.490,5	-8.126,5	10.112,7	0,0	0,0	-242.699,4	0,0	5.639,6
Veränderungen aufgrund der Übernahme oder dem Verlust der Beherrschung über Tochterunternehmen			0,0					0,0	0,0	0,0
Auswirkung von Wechselkursänderungen		9.956,9								9.956,9
Veränderung beizulegender Zeitwerte		0,0			6.415,9					6.415,9
Summe sonstige Veränderungen bezogen auf Eigenkapital					-27.457,4		22.036,9	1.274.387,1	885,6	1.269.852,2
Unbare Veränderungen in der Gewinnrücklage								-8.513,2		-8.513,2
Sonstige unbare Veränderungen		228,1	2.452,0	28.660,6						31.340,7
Bilanz am 31.12.2022		1.400.733,4	3.016.960,3	362.408,3	-65.170,3	226.000,0	15.721,9	9.565.303,2	9.106,5	14.531.063,4
<i>Zinsaufwendungen</i>		<i>40.321,5</i>	<i>44.996,4</i>	<i>4.902,6</i>	<i>3.317,2</i>					<i>93.537,6</i>
<i>Gezahlte Zinsen</i>		<i>-40.638,1</i>	<i>-43.152,2</i>	<i>-3.614,9</i>	<i>-3.362,0</i>					<i>-90.767,1</i>

in TEUR	Anhangsan-gabe	Verbindlichkeiten				Eigenkapital			nicht beherrschende Anteile	Gesamt
		Anleihen	Bankkredite und ähnliche Finanzierungen	Leasingverbindlichkeiten	Derivate	Nennkapital	Sonstige Rücklagen	Gewinnrücklage		
Bilanz am 01.01.2021		1.485.110,1	2.474.770,4	330.233,0	-40.876,4	226.000,0	-17.834,6	7.868.558,2	7.719,5	12.333.680,3
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
Gesamtveränderung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten		-47.255,3	204.075,2	-5.706,7	4.912,3	0,0	0,0	-236.034,4	0,0	-80.008,8
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
Bilanz am 31.12.2021		1.444.686,1	2.714.017,8	341.874,2	-54.241,5	226.000,0	-6.315,0	8.542.128,7	8.220,9	13.216.371,2
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

8.13 Ertragsteuern

Am 14. Februar 2022 wurde das ÖkoStRefG 2022 (Ökosoziale Steuerreform Teil I) kundgemacht, welches unter anderem die etappenweise Herabsetzung der Körperschaftssteuer von 25 % auf 24 % im Kalenderjahr 2023 und 23 % im Kalenderjahr 2024 vorsieht. Da latente Steuern mit jenem Steuersatz zu berechnen sind, welcher im Zeitpunkt der voraussichtlichen Umkehr der Steuerlatenz gültig ist, ergeben sich für die BIG Auswirkungen sowohl auf die bisher bilanzierten latenten Steuern als auch auf die laufenden Veränderungen der latenten Steuern.

Die Neuberechnung der zum 31. Dezember 2021 bilanzierten latenten Steuern mit den neu anzuwendenden Steuersätzen führte zu einer ertragswirksamen Auflösung passiver latenter Steuern in Höhe von TEUR 158.147,0 und zu einem Effekt im sonstigen Ergebnis in Höhe von TEUR -168,4. Die neu anzuwendenden Steuersätze führen bei der Veränderung der latenten Steuern des Geschäftsjahres zu einem weiteren ertragswirksamen Effekt in Höhe von TEUR 19.589,3 sowie zu einem Effekt im sonstigen Ergebnis in Höhe von TEUR -240,0.

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

in TEUR	2022	2021
Körperschaftsteuer (aktuelles Jahr)	-108.666,2	-105.681,0
Körperschaftsteuer (Vorjahre)	275,5	310,3
Veränderung der latenten Steuern	-66.449,7	-194.622,8
	-174.840,6	-299.993,6

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

in TEUR	2022	2021
Ergebnis vor Steuern	1.450.113,3	1.211.310,6
Erwartete Steuerbelastung (25%)	-362.528,3	-302.827,7
Änderung Steuersatz (Latente Steuern)	177.736,3	0,0
Überleitungseffekte aus at Equity	4.147,8	1.087,6
Verlustanteil WU	1.033,8	1.031,3
Steuerertrag/-aufwand Vorjahre	-16,7	310,3
Nachbesserungsaufwand	4.538,8	1.046,9
Konsolidierungseffekte	-117,9	-403,9
Nicht angesetzte/verwertete Verlustvorträge	383,3	-461,8
Sonstige	-17,5	223,7
Effektive Steuerbelastung	-174.840,6	-299.993,6

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	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0,0	0,0	1.942.687,3	1.871.913,1	1.942.687,3	1.871.913,1
Vorräte	-1.577,2	-1.714,4	0,0	0,0	-1.577,2	-1.714,4
Finanzvermögen	-319,6	-55,9	41.145,2	40.365,8	40.825,6	40.309,9
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	-344,4	-267,0	27.774,7	21.417,8	27.430,3	21.150,9
Zeitwertbewertung Derivate	-626,6	-6.448,5	15.615,8	20.008,8	14.989,2	13.560,4
Personalarückstellung	-977,2	-1.628,9	0,0	0,0	-977,2	-1.628,9
Sonstige Rückstellungen	-1.031,9	-3.837,3	128.157,0	140.923,0	127.125,1	137.085,8
Langfristige Verbindlichkeiten	-117.059,9	-123.099,1	15.883,6	18.498,2	-101.176,3	-104.600,8
Aktive / Passive latente Steuer (brutto)	-121.936,8	-137.050,9	2.171.263,6	2.113.126,8	2.049.326,8	1.976.075,9
Passive latente Steuer (netto)					2.049.326,8	1.976.075,9

Am 31. Dezember 2022 bestanden im Wesentlichen temporäre Differenzen in Höhe von EUR 1.316,5 Mio. (Vorjahr: EUR 1.153,7 Mio.) im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen. Daraus ergibt sich eine latente Steuerschuld in Höhe von EUR 302,8 Mio. (Vorjahr: 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.

In Summe wurden folgende latente Steuern im sonstigen Ergebnis erfasst:

in TEUR	2022	2021
Neubewertung IAS 19	360,1	-7,7
Neubewertungsrücklage IAS 16	-531,8	0,0
Marktbewertung von Cashflow Hedges	6.972,9	3.847,5
Veränderung latente Steuern im sonstigen Ergebnis	6.801,2	3.839,8

Die Veränderung der Bilanzposten ist wie folgt:

in TEUR	2022	2021
Latente Steuern am 31.12. Vorjahr	1.976.075,9	1.777.613,3
Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung	6.801,2	3.839,8
Erfolgswirksam erfasste Veränderung	66.449,6	194.622,8
Latente Steuern am 31.12.	2.049.326,8	1.976.075,9

8.14 Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

31.12.2022	Bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	Länger als 5 Jahre	Summe
in TEUR				
Langfristige Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5.583,7		5.583,7
Summe sonstige Verbindlichkeiten und PRA		7.539,2		7.539,2
Summe langfristige Verbindlichkeiten		13.122,9		13.122,9
Kurzfristige Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	196.001,6			196.001,6
Summe sonstige Verbindlichkeiten und PRA	191.058,7			191.058,7
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	387.060,3			387.060,3
31.12.2021	Bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	Länger als 5 Jahre	Summe
in TEUR				
Langfristige Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3.546,2		3.546,2
Summe sonstige Verbindlichkeiten und PRA		12.377,7		12.377,7
Summe langfristige Verbindlichkeiten		15.924,0		15.924,0
Kurzfristige Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	194.490,9			194.490,9
Summe sonstige Verbindlichkeiten und PRA	170.478,0			170.478,0
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	364.968,9			364.968,9

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind erhaltene Anzahlungen in Höhe von TEUR 160.648,6 (Vorjahr: TEUR 161.945,1) enthalten.

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen vor allem mit TEUR 40.630,2 (Vorjahr: TEUR 41.827,5) Zinsabgrenzungen von Finanzinstrumenten, mit TEUR 764,4 (Vorjahr: TEUR 764,4) Verbindlichkeiten gegenüber der Republik Österreich, mit TEUR 19.115,4 (Vorjahr: TEUR 18.433,4) Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt, mit TEUR 22.199,2 (Vorjahr: TEUR 16.743,4) Verbindlichkeiten aus der Nachbesserung, mit TEUR 38.687,9 (Vorjahr: TEUR 33.274,7) Verbindlichkeiten in Zusammenhang mit dem Kauf von Gemeinschaftsunternehmen und mit TEUR 14.229,0 (Vorjahr: TEUR 15.967,0) 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 9 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 zugrunde 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.

Der Konzern mietet im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen für vermietete Immobilien Ausweichquartiere mit einer Laufzeit zwischen 2 und 5 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 zugrunde 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 2022 gibt es keine Nutzungsrechte im Zusammenhang mit gemieteten Immobilien, die nicht die Definition von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erfüllen. Die übrigen Nutzungsrechte sind ausschließlich den sonstigen Anlagen zuzurechnen.

Nutzungsrechte sonstige Anlagen in TEUR	2022	2021
Anschaffungs- und Herstellungskosten		
Stand am 01.01.	1.539,4	1.392,3
Zugänge	1.221,2	373,3
Abgänge	-189,8	-226,2
Stand am 31.12.	2.570,9	1.539,4
Kumulierte Abschreibungen		
Stand am 01.01.	871,9	589,7
Zugänge	575,5	463,7
Abgänge	-187,0	-181,5
Stand am 31.12.	1.260,4	871,9
Buchwert		
Stand am 01.01.	667,5	802,6
Stand am 31.12.	1.310,4	667,5

9.1.2 In der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Beträge

in TEUR	2022	2021
Abschreibungen auf Nutzungsrechte	575,5	463,7
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	4.902,6	4.767,3
Leisingaufwendungen für kurzfristige Leasingverhältnisse und Vermögenswerte von geringem Wert	205,9	298,5

9.1.3 In der Kapitalflussrechnung erfasste Beträge

in TEUR	2022	2021
Gesamte Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse (Tilgung und Zinsen)	11.741,4	7.685,0

9.1.4 Leasingverbindlichkeit

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

in TEUR	2022	2021
Bis zu 1 Jahr	13.388,1	10.327,3
1-2 Jahre	12.684,1	10.512,9
2-3 Jahre	11.307,2	10.205,8
3-4 Jahre	11.019,9	9.503,8
4-5 Jahre	10.763,9	9.475,9
Länger als 5 Jahre	522.082,1	502.202,5
Gesamtbetrag der nicht abgezinsten Leasingverbindlichkeiten	581.245,3	552.228,2
Noch nicht realisierter Finanzaufwand	-218.837,0	-210.354,0
Leasingverbindlichkeit	362.408,3	341.874,2
<i>davon langfristig</i>	<i>354.081,5</i>	<i>335.032,0</i>
<i>davon kurzfristig</i>	<i>8.326,8</i>	<i>6.842,3</i>

9.2 Leasingverhältnisse als Leasinggeber

Der Konzern vermietet als Finanzinvestitionen gehaltene Eigen- und angemietete Immobilien. Dabei werden fünf 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	2022	2021
Bis zu 1 Jahr	10.290,5	5.415,0
1-2 Jahre	10.290,5	5.415,0
2-3 Jahre	9.635,7	5.415,0
3-4 Jahre	8.585,3	4.791,9
4-5 Jahre	7.471,5	3.726,8
Länger als 5 Jahre	170.370,4	93.850,1
Gesamtbetrag der nicht abgezinsten Leasingforderungen	216.643,9	118.613,9
Noch nicht realisierter Finanzertrag	-100.335,5	-40.900,8
Nettoinvestition in die Leasingverhältnisse	116.308,3	77.713,0
<i>davon langfristig</i>	<i>111.558,5</i>	<i>74.545,2</i>
<i>davon kurzfristig</i>	<i>4.749,8</i>	<i>3.167,8</i>

Der gewichtete, durchschnittliche, den als Finanzierungsleasing klassifizierten Vermögenswerten zugrunde liegende Effektivzinssatz beträgt per 31. Dezember 2022 5,77 % (per 31. Dezember 2021 2,60 %).

9.2.2 In der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Beträge

in TEUR	2022	2021
Zinserträge	4.704,3	2.397,7

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 2022 Leasingerträge aus Operating-Leasingverhältnissen in Höhe von EUR 955,1 Mio. (Vorjahr: EUR 912,6 Mio.) erwirtschaftet.

Die künftigen unkündbaren Mindestleasingzahlungen entwickeln sich wie folgt:

in TEUR	2022	2021
Bis zu 1 Jahr	1.087.270,3	979.239,4
1-2 Jahre	757.996,7	673.850,1
2-3 Jahre	716.904,4	640.220,5
3-4 Jahre	688.025,9	614.536,7
4-5 Jahre	661.103,9	589.096,7
Länger als 5 Jahre	7.670.827,7	6.782.629,6
Gesamtbetrag der unkündbaren künftigen Leasingzahlungen	11.582.128,9	10.279.572,9

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:

31.12.2022	Währung	Nominalbetrag in Tsd. Originalwährung	Marktwert	
			Positiv in TEUR	Negativ in TEUR
Cross Currency Swaps	TCHF	200.000	67.895	0
Zinsswaps (Interest Rate Swaps)	TEUR	111.392	0	-2.724

31.12.2021	Wäh- rung	Nominal- betrag in Tsd. Original- währung	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

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 2022 bzw. 31. Dezember 2021 wie folgt zusammen:

Originäre finanzielle Schulden am 31.12.2022 in TEUR	Buchwert	Summe Cashflows	Cashflow < 1 Jahr	Cashflow 2-5 Jahre	Cashflow > 5 Jahre
Anleihen (zu fortgeführten Anschaffungskosten)	1.400.733,4	1.882.889,5	45.929,1	455.552,0	1.381.408,4
Bankverbindlichkeiten und ähnliche Finanzierungen	3.016.960,3	3.519.884,3	470.905,7	862.085,9	2.186.892,7
Leasingverbindlichkeiten	362.408,3	581.245,3	13.388,1	45.775,1	522.082,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (exkl. erhaltener Anzahlungen)	40.936,7	40.936,7	35.353,0	5.583,7	0,0
Übrige sonstige Verbindlichkeiten (exkl. PRA, Verb. Finanzamt und gesetzl. Pflichtabgaben)	170.140,0	170.140,0	170.140,0	0,0	0,0
	4.991.178,7	6.195.095,8	735.715,9	1.368.996,7	4.090.383,1
Derivate					
Derivate mit positivem Marktwert	67.894,6	84.817,4	736,5	2.942,3	81.138,6
Derivate mit negativem Marktwert	2.724,3	8.106,0	1.551,3	4.243,7	2.311,0
	65.170,3	76.711,4	-814,8	-1.301,4	78.827,6
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. erhaltener 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
	4.698.399,1	5.767.864,4	810.859,6	988.597,8	3.968.407,0
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
	54.241,5	46.808,6	4.504,3	-14.211,8	56.516,0

Einbezogen wurden alle Finanzinstrumente, die am Bilanzstichtag im Bestand waren und für die bereits Zahlungen vertraglich vereinbart waren. Planzahlen für zukünftige neue Verbindlichkeiten gehen nicht ein. Fremdwährungsbeträge wurden jeweils mit dem Stichtagskassakurs umgerechnet. Die variablen Zinszahlungen aus den Finanzinstrumenten wurden unter Zugrundelegung der zuletzt vor dem Bilanzstichtag gefixten Zinssätze ermittelt. Jederzeit rückzahlbare finanzielle Verbindlichkeiten sind großteils dem frühesten Laufzeitband zugeordnet.

Finanzielles Risikomanagement

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

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

a. Ausfallrisiko

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

Das Bonitäts- oder Kreditrisiko umfasst Transaktionen mit einem Ausfallrisiko und beläuft sich bei der Position der Derivate zum Stichtag auf TEUR 18.799,9 (Vorjahr TEUR 6.574,2), 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 88 % 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 Kooperationsvertrages mit der Österreichischen Bundesfinanzierungsagentur (OeBFA).

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

c. Marktrisiko

Das Marktrisiko, dem der Konzern ausgesetzt ist, bezieht sich vor allem auf das Zins- und Währungsrisiko.

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

Die fix verzinslichen Finanzierungen unterliegen grundsätzlich in Abhängigkeit vom Zinsniveau einem Barwertänderungsrisiko und betreffen den beizulegenden Zeitwert des Finanzinstruments. Ungünstige Zinsentwicklungen haben bei variablen Finanzierungen einen negativen Effekt auf die Höhe der zukünftigen Zinszahlungen. Zinsänderungsrisiken treten sowohl im festverzinslichen als auch im variablen Bereich auf und werden durch einen Mix aus fixen und variablen Zinsbindungen reduziert.

Währungsrisiken ergeben sich aus den Finanzverbindlichkeiten in Fremdwährung und den damit verbundenen wechsellkursbedingten 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. 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 Sacherhalte im BIG Konzern einzubinden.

Beizulegende Zeitwerte

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

Aktiva

in TEUR	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Keine Finanzinstrumente Buchwert	
		31.12.2022	31.12.2021
Liquide Mittel	Zu fortgeführten Anschaffungskosten		
Wertpapiere	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert		
Übrige sonstige Forderungen und Vermögenswerte	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	108	199
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		
Summe		108	199

Passiva

in TEUR	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Keine Finanzinstrumente Buchwert	
		31.12.2022	31.12.2021
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	160.649	161.945
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	20.922	21.127
Derivate mit negativem Marktwert mit Hedge-Beziehung	Hedge Accounting		
Summe		181.571	183.072

Finanzinstrumente Buchwert		Beizulegender Zeitwert		Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes			Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes		
31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022			31.12.2021		
				Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
128.894	68.211								
732	848	732	848	732			848		
244.903	176.616	244.903	176.616		244.903			176.616	
28.278	22.289	28.278	22.289		28.278			22.289	
0	0	0	0		0			0	
67.895	80.035	67.895	80.035		67.895			80.035	
470.703	347.998	341.809	279.787	732	341.076	0	848	278.940	0

Finanzinstrumente Buchwert		Beizulegender Zeitwert		Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes			Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes		
31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022			31.12.2021		
				Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
1.400.733	1.444.686	1.373.401	1.804.687		1.373.401			1.804.687	
0	0	0	0		0			0	
3.016.960	2.714.018	2.622.997	2.929.911		2.622.997			2.929.911	
362.408	341.874	362.408	341.874		362.408			341.874	
40.937	36.092								
177.676	161.729								
2.724	25.794	2.724	25.794		2.724			25.794	
5.001.439	4.724.193	4.361.531	5.102.267	0	4.361.531	0	0	5.102.267	0

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

Art	Bewertungstechnik
Anleihen/Kredite	Marktpreisvergleichsverfahren: Die beizulegenden Zeitwerte basieren teilweise 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 aufhebt. 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 wurden das Risiko von Zahlungsveränderungen und des beizulegenden Zeitwertes durch eine lineare 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.

31.12.2022	Ergebnis (vor Steuern)		Eigenkapital	
	Anstieg um 100 Basispunkte	Verminderung um 100 Basispunkte	Anstieg um 100 Basispunkte	Verminderung um 100 Basispunkte
in TEUR				
Bewertung von Cashflow Hedge-Derivaten	x	x	13.121,8	-14.308,9
Zinsaufwand der variablen nicht gesicherten Produkte	-2.643,3	2.643,3	-2.643,3	2.643,3
	-2.643,3	2.643,3	10.478,4	-11.665,6

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

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

Die BIG befindet sich zu 100 % im Eigentum der Österreichischen Beteiligungs AG (ÖBAG), der Beteiligungsholding der Republik Österreich. 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 7.1.6 Materialaufwand sowie 7.1.7 Personalaufwand verwiesen.

Der Konzern hat im Geschäftsjahr 2022 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 2.540,2 (Vorjahr: TEUR 2.156,3) für technisches und kaufmännisches Gebäudemanagement. Im Berichtsjahr sind keine Kapitalzuschüsse an die Campus WU GmbH geflossen (Vorjahr: TEUR 0,00). Der BIG Konzern hat Ausschüttungen aus der Campus WU GmbH in Höhe von TEUR 3.733,5 (Vorjahr: TEUR 3.733,5) erhalten. Aus dem Abgang des Anteils der BIG aus der Abschichtung in Höhe von TEUR 9.552,6 (Vorjahr: TEUR 9.552,6) wurde ein Ertrag in Höhe von TEUR 17.917,9 (Vorjahr: TEUR 17.952,0) erzielt. Alle diesbezüglichen Geschäfte wurden zu fremdüblichen Bedingungen und Konditionen durchgeführt.

Zum Bilanzstichtag bestanden offene Forderungen in Höhe von TEUR 79,2 (Vorjahr: TEUR 84,0) 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	2022	2021
in TEUR		
Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	112.771,3	94.987,0
Ausleihungen und sonstige Forderungen	40.865,1	26.679,0
Sonstige Verbindlichkeiten	14.229,0	15.967,0

Beziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen	2022	2021
in TEUR		
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	17.758,7	19.649,2
Sonstige Erlöse	1.574,6	2.280,3
Übrige Erträge	0,5	1,1
Übrige Aufwendungen	0,3	0,0
Zinserträge	1.890,2	2.732,6
Zinsaufwendungen	7,4	-4,8

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	2022	2021
in TEUR		
Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	22.482,4	8.038,8
Ausleihungen und sonstige Forderungen	4.121,6	5,7

Beziehungen mit assoziierten Unternehmen	2022	2021
in TEUR		
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	12.884,4	-1.817,1
Erlöse aus dem Verkauf von Anlagen	5.897,2	0,0

Informationen über bestehende Garantien oder anderweitige Sicherheiten in Zusammenhang mit assoziierten Unternehmen bzw. Gemeinschaftsunternehmen sind in Anhangsangabe 9.6 Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten enthalten.

Hinsichtlich der 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 und des Aufsichtsrates und deren nahe Angehörige. Es sind keine Geschäfte mit diesem Personenkreis durchgeführt worden.

Organe der BIG

Die Geschäftsführung besteht aus folgenden Mitgliedern:

- DI Wolfgang Gleissner, COO
- DI Hans-Peter Weiss, CEO

Der Aufsichtsrat bestand im Geschäftsjahr 2022 aus folgenden Mitgliedern:

- Mag. Dr. Christine Catasta (Vorsitzende)
- Mag. Edeltraud Stiftinger (Stellvertretende Vorsitzende) (seit 27.04.2022; FB 11.05.2022)
- MMag. Elisabeth Gruber
- Mag. Martin Holzinger, MBA
- Dr. Claudia Brey (seit 27.04.2022)
- Prof. Dr. André Martinuzzi (seit 27.04.2022)
- Christine Marek (Stellvertretende Vorsitzende) (bis 27.04.2022)
- Ing. Wolfgang Hesoun (bis 27.04.2022)
- Mag. Markus Neurauder (bis 27.04.2022)
- Thomas Rasch (BR)
- Daniela Böckl (BR)
- Maximilian Kucharsch (BR)

Vergütung der Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates

Die Mitglieder der Geschäftsführung erhielten im Jahr 2022 Bezüge von insgesamt TEUR 651,9 (Vorjahr: TEUR 625,1) sowie Prämien in Höhe von TEUR 90,2 (Vorjahr: TEUR 80,0). Die Beiträge an Mitarbeitervorsorgekassen betragen TEUR 10,4 (Vorjahr: TEUR 9,9). Kredite oder Vorschüsse wurden nicht gewährt. Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses in der Form von Firmenpensionen betragen im Jahr 2022 TEUR 68,4 (Vorjahr: TEUR 67,3). Die im Aufwand erfassten Aufsichtsratsvergütungen betragen im Berichtszeitraum TEUR 77,4 (Vorjahr: TEUR 66,9).

9.5 Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Die auf das Geschäftsjahr 2022 entfallenden Aufwendungen für den Konzernabschlussprüfer betragen:

in TEUR	2022	2021
Prüfung Einzelabschluss und Konzernabschlüsse	201,9	185,4
Sonstige Bestätigungsleistungen	27,3	24,6
Beratungsleistungen und sonstige Leistungen	54,8	40,9

9.6 Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten

Eventualschulden bzw. Haftungen

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 12.610,9.

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.

Für einen eingeräumten Haftungskredit eines nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmens besteht eine Rückhaftung von bis zu TEUR 153,9. 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.

Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH ist drei 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 eine Garantieerklärung in Höhe von 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 Patronatserklärung 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.

Für Haftrücklassgarantien eines nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmens besteht eine Rückhaftung von bis zu TEUR 490,0.

Weiters besteht für einen eingeräumten Avalkredit eines nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmens eine Garantie in Höhe von TEUR 280,0.

Für im Rahmen des Verkaufs einer Equity-Gesellschaft übernommene Verpflichtungen besteht eine Garantie von bis zu TEUR 490,0.

Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH hat eine Garantieerklärung in Höhe von bis zu TEUR 541.800,00 für von dieser übernommene Haftrücklassgarantien gegenüber Käufern von Wohnobjekten abgegeben.

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

Darüber hinaus bestehen keine weiteren Haftungen.

Covenants

Es bestehen keine gebrochenen Covenants.

Offene Rechtsstreitigkeiten

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

9.7 Verpflichtungen für den Erwerb von langfristigen Anlagevermögen

Im Geschäftsjahr wurde von der BIG ein Kaufvertrag zum Ankauf einer Immobilie in Höhe von TEUR 19.873,3 unterschrieben. Die Übergabe der Immobilie findet zu einem späteren Zeitpunkt statt.

9.8 Sonstiges

Am 22. Dezember 2022 wurde ein Kauf- und Abtretungsvertrag über 25,1 % der Geschäftsanteile an der ARE DEV VG DREIUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH unterzeichnet. Die Erfüllung der Closingbedingungen wird im 1. Halbjahr 2023 erwartet.

9.9 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 28. Februar 2023 wurde der Vertrag zum Ankauf einer Immobilienbestandsgesellschaft unterschrieben (Signing und Closing). Die vermietbare Fläche der in dieser Gesellschaft enthaltenen Immobile umfasst 16.248 m².

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 17. März 2023

Die Geschäftsführung

DI Hans-Peter Weiss

DI Wolfgang Gleissner

KONZERN- LAGEBERICHT

zum 31. Dezember 2022

Wien, 9. März 2023

Inhalt

1.	KONZERNSTRUKTUR	122
	1.1 Leistungsbild und Geschäftsfelder	122
	1.2 Portfolio	125
	1.3 Ziele und Konzernstrategie	125
2.	WIRTSCHAFTLICHES UMFELD	127
	2.1 Wachstum und Wirtschaftslage	127
	2.2 BIG als Impulsgeber der Bauwirtschaft	128
	2.3 Immobilienmarkt	128
3.	GESCHÄFTS- UND ERGEBNISENTWICKLUNG	130
	3.1 Vermietung von Liegenschaften	130
	3.2 An- und Verkäufe, Instandhaltung und Mieterinvestitionen	130
	3.3 Zugänge in das langfristige Immobilienvermögen (bilanziell)	131
	3.4 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	131
4.	VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES KONZERNS	135
5.	RISIKOBERICHT	137
	5.1 Wesentliche Risiken	137
	5.2 Internes Kontrollsystem	142
6.	CORPORATE GOVERNANCE	143
	6.1 Freiwilliges Bekenntnis zum Österreichischen Corporate Governance Kodex	143
	6.2 Compliance und Unternehmenswerte	143
	6.3 Korruptionsprävention und Umgang mit Interessenkonflikten	143
	6.4 Arbeitsweise der Geschäftsführung	143
7.	NICHTFINANZIELLER BERICHT	144
8.	FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG	145
	8.1 Beteiligung an Ampeers Energy	145
	8.2 Forschungsprojekt Schulraumlüftung	145
	8.3 Mitfinanzierung Stiftungsprofessur	145
9.	EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG	146
10.	SONSTIGES	146
	10.1 Zweigniederlassungen	146

Konzernstruktur

Die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (BIG) ist mit ihren 186 Gesellschaften (BIG Konzern) auf die Errichtung, Vermietung und Bewirtschaftung von Immobilien spezialisiert. Das Unternehmen befindet sich zu 100 % im Eigentum der Österreichischen Beteiligungs AG (ÖBAG), der Beteiligungsholding der Republik Österreich. Ziel der ÖBAG ist es, langfristiges Wachstum und Innovation zu fördern und den Wirtschaftsstandort Österreich zu stärken. Für die BIG bedeutet das eine konsequente Fortführung und Ausweitung des in den vergangenen Jahren eingeschlagenen Wachstumspfades.

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 über Machbarkeitsstudien und Planung, den Bau bis hin zur Bewirtschaftung oder Verwertung des fertigen Gebäudes um. Ihre Eigentümerverantwortung nimmt die BIG durch professionelles Portfoliomanagement, Asset- und Baumanagement sowie Objekt & Facility Management aktiv wahr.

Unternehmensbereich Schulen

Schulen erfüllen als öffentliche Gebäude nicht nur ihren spezifischen Zweck, sondern sind durch die hohe Frequentierung Vorzeigeprojekt mit Multiplikatoreffekt. Der Unternehmensbereich Schulen ist für Bildungseinrichtungen aller Art verantwortlich und betreut rund 400 Liegenschaften. Dazu zählen neben Schulen auch Kindergärten, Gebäude für Erwachsenenbildung und Sportstätten wie Ballsport- oder Kletterhallen.

2022 wurden mehrere große Projekte fertiggestellt, unter anderem der Neubau der Pädagogischen Hochschule Salzburg samt Praxisvolksschule, die Modernisierung und Erweiterung der HTLBLVA Linz Goethestraße, die Flächenerweiterung und Bestandssanierung der HTLBLVA Pinkafeld, die Modernisierung und Erweiterung des Konrad-Lorenz-Gymnasiums in Gänserndorf sowie der Umbau und die Neuorganisation der HTLBLVA Villach.

Zudem erfolgte der Baustart für die Modernisierung und Erweiterung des BG/BRG Zirkusgasse in Wien und die HTL-Aufstockung in der Anichstraße in Innsbruck.

2022 fanden zudem die feierlichen Schlüsselübergaben an zwei Innsbrucker Schulen statt. In den Neubau des BG/BRG Sillgasse investierte die BIG im Auftrag des Bildungsministeriums insgesamt rund EUR 28 Mio. Teil des Neubaus ist ein Glas-Kunstprojekt von Habima Fuchs, das im Rahmen eines BIG ART Kunst & Bau- Wettbewerbs ausgewählt wurde und die inhaltlichen Schwerpunkte der Schule künstlerisch aufgreift. Die HTL Bau und Design in Innsbruck erhielt 2022 zwei Auszeichnungen: den Oberösterreichischen Holzbaupreis in der Kategorie "Außer Landes" und eine Auszeichnung des Landes Tirol für Neues Bauen.

Im Stadtentwicklungsgebiet Reininghausgründe in Graz errichtet die BIG mit der AHS Reininghaus nach über 30 Jahren einen völlig neuen Schulstandort in der Steiermark. Konzipiert für rund 900 Schüler*innen, wird das neue Gebäude zahlreiche offene Lernbereiche bieten. Die Schule wird im klimaaktiv Gold Standard errichtet und ist damit ein Vorzeigeprojekt in Sachen Klimaschutz.

Die Sanierung des Schlosses Pitzelstätten, das sich im Eigentum der Republik Österreich, vertreten durch das Bundesministerium für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus, befindet, konnte im Jahr 2022 fertiggestellt werden. In enger Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt wurden umfangreiche Maßnahmen durchgeführt. Die dauerhafte Erhaltung und Pflege von bedeutenden Bestandsbauten mit traditionellen, natürlichen und damit nachhaltigen Baumaterialien ist ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz im Gebäudesektor. Bereits 2019 wurde das Schülerheim der HBLA Pitzelstätten saniert und in Holzbauweise erweitert und erhielt dafür den Holzbaupreis von pro:holz.

Unternehmensbereich Universitäten

Im Eigentum der BIG stehen über 350 Universitätsgebäude mit einer Gesamtmietfläche von 2,2 Mio. m². Dabei handelt es sich um Liegenschaften quer durch die Baugeschichte, von der Renaissance bis zum modernsten Universitätscampus wie z.B. dem Campus WU oder dem Med Campus in Graz. Als Ansprechpartner der 21 staatlichen österreichischen Universitäten sowie der Österreichischen Akademie der Wissenschaften betreut der Unternehmensbereich Universitäten diese Institutionen in allen Fragen der Standortentwicklung und des Raum- und infrastrukturellen Ressourcenmanagements. In enger Abstimmung mit dem Wissenschaftsministerium wurden und werden mit allen Universitäten langfristige Strategien für deren Standorte und die Stärkung von Campus-Strukturen entwickelt. In den kommenden fünf Jahren wird die BIG weitere EUR 1,6 Mrd. in Universitätsbauprojekte (Neubauten,

Erweiterungen und Sanierungen) investieren, um die infrastrukturellen Rahmenbedingungen für Forschung und Lehre auf internationalem Spitzenniveau weiter auszubauen und zu garantieren.

Das Thema Nachhaltigkeit stellt bei jeder Projektentwicklung im universitären Umfeld einen Schwerpunkt dar. Die Modernisierung und zeitgemäße Nutzung historischer Gebäude nehmen dabei einen besonderen Stellenwert ein. Sie sind für die nachhaltige Bewirtschaftung des Immobilienportfolios von großer Bedeutung und ein wichtiger Faktor für den Klimaschutz.

Ein herausragendes Beispiel ist der Campus der Österreichischen Akademie der Wissenschaften. Das denkmalgeschützte Ensemble in der Wiener Innenstadt wurde saniert, neue Flächen wurden nutzbar und der großzügige Arkadenhof für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Eröffnet wurde der Campus, der eindrucksvoll beweist, dass Denkmalschutz gleich Klimaschutz ist, im Mai 2022.

Jede Universität hat individuelle Anforderungen, die die BIG bei der Campuserwicklung sowie bei der Modernisierung, der Planung und dem Bau von Gebäuden berücksichtigt. Die Anforderungen können sich im Lauf der Zeit aber auch ändern. Deshalb plant die BIG die Raumstruktur so, dass sie im Laufe des Lebenszyklus eines Gebäudes variiert werden kann und flexibel auf neue Anforderungen im Universitätsbetrieb anpassbar ist. Auch arbeitet die BIG gezielt daran, alle Universitätsgebäude, ob Neubau oder Bestandsgebäude, klimafit zu machen. So hat die BIG etwa ein 30 Jahre altes Gebäude der Kunstuniversität Graz revitalisiert und erweitert. Wie der Energieverbrauch gesenkt werden kann, wurde zu Beginn des Bauprojekts mit einer thermischen Simulation errechnet. Durch die kompakte Bauweise musste trotz eines Flächenzugewinns von 1.750 m² keine zusätzliche Bodenfläche versiegelt werden und der Gesamtenergiebedarf des Gebäudes kann gering gehalten werden. Begrünte Flachdächer und eine neue Baumreihe mit neuen Pflanzungen verbessern das Mikroklima im Stadtteil.

Im Zuge von Modernisierungsarbeiten wurde zudem das fast 500 m² große Flachdach über dem Audimax im Hauptgebäude der Universität Wien extensiv begrünt und mit robusten und pflegeleichten Gräsern, Kräutern und Stauden bepflanzt. Damit konnte die BIG eine substanziell große Grünfläche gegen Hitzeinseln mitten in der Stadt schaffen.

Zu einem neuen Haus für Kunst und Wissenschaft wird das Otto-Wagner-Postsparkassengebäude in Wien. In Graz errichtete die BIG ein Sportforschungszentrum. Bei diesem Trainings- und Diagnostikzentrum der Universität Graz handelt es sich um ein klimafreundliches Universitätsgebäude aus Lärchenholz mit Photovoltaik-Anlage und Dachbegrünung. Im Mai 2022 erreichte der Neubau die Dachgleiche, 2023 wird das Gebäude eröffnet. Am Med Campus Graz wurden Modul 2 und Anatomie

Ende 2022 an die Medizinische Universität Graz übergeben, 2023 wird eröffnet. Damit wird eines der größten Universitätsbauprojekte abgeschlossen. Die Module 1 und 2 des Med Campus Graz sind Paradebeispiele für klimafreundliches Bauen.

Unternehmensbereich Spezialimmobilien

Der Unternehmensbereich Spezialimmobilien ist für ein vielfältiges Portfolio verantwortlich. Dazu zählen Objekte mit besonderem Sicherheitsaspekt wie Justizanstalten, der Justizpalast oder Spezialeinrichtungen des Innenministeriums.

Die BIG stellte im Jahr 2022 in Süßenbrunn das größte Polizei-Einsatztrainingszentrum (ETZ) Österreichs für das Bundesministerium für Inneres (BMI) fertig. Es bietet auf rund 8.000 m² Raum für eine moderne Indoor-Schießanlage sowie Seminar- und Trainingsräume. Seit dem Frühjahr 2022 trainieren dort rund 200 Polizist*innen aus Wien und Niederösterreich.

Ebenso neu errichtet – und bereits 2023 fertiggestellt – wird eine Flugeinsatzstelle auf dem Gebiet der Bestandsliegenschaft der EKO Cobra in Wiener Neustadt.

Für das neue Sicherheitszentrum (SiZe) in Wien Meidling wurde im Berichtsjahr 2021 die Planungsvereinbarung unterzeichnet. Geplant sind die Errichtung des größten Sicherheitszentrums Österreichs sowie ein neuer Stützpunkt für die neu formierte Direktion für Staatsschutz und Nachrichtendienst (DSN). Die Planersuche startete im zweiten Halbjahr 2022.

Für die Liegenschaftseigentümerin ARE wird die Modernisierung und Erweiterung des SiZe Tirol durchgeführt. Das neue Sicherheitszentrum wird zukünftig Dienststellen der Landespolizeidirektion Tirol, das Stadtpolizeikommando Innsbruck, die Direktion für Spezialeinheiten (DSE)-West mit dem Einsatzkommando Cobra, das Polizeianhaltezentrum (PAZ) sowie ein hochmodernes ETZ an einem zentralen Standort in der Kaiserjägerstraße in Innsbruck bündeln. Die Dachgleiche fand im Herbst 2022 statt.

Ein weiteres Projekt im Auftrag der ARE ist die Errichtung des neuen ETZ in Eisenstadt. In der Neusiedler Straße entsteht bis Sommer 2023 ein zweistöckiger Neubau, in dem sich Polizist*innen perfekt auf ihre Einsätze vorbereiten können. Im zweiten Halbjahr 2022 erreichten die Rohbauten die Dachgleiche.

Nach rund fünf Jahren sind die umfangreichen Sanierungs-, Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten am Parlament abgeschlossen. Der denkmalgeschützte historische Bau ist nun auf dem modernsten Stand der Technik und bietet 10.000 m² mehr Nutzfläche für die Mandatäre, deren Mitarbeiter*innen und insbesondere die Öffentlichkeit. So bietet das Parlament nun unter anderem ein neues Besucherzentrum, zwei öffentlich zugängliche Restaurants und einen Besucherrundgang sowie die Demokratiewerkstatt über dem Plenarsaal. Am 11. Oktober

2022 übergab die BIG, die mit dem Baumanagement beauftragt war, offiziell das Gebäude an den Auftraggeber Parlamentsdirektion. Ebenso wurden die im Auftrag der Parlamentsdirektion sanierten Abgeordneten Häuser in der Reichsratsstraße fertiggestellt und erstrahlen in neuem Glanz. All diese historischen Gebäude erhielten zudem das Zertifikat klimaaktiv Gold.

Objekt & Facility Management

Das Objekt & Facility Management (OFM) der BIG stellt die operative Immobilienbewirtschaftung sicher und begleitet seine Kund*innen langfristig bei allen Fragestellungen zur Gewährleistung eines rechtssicheren Gebäudebetriebes. Durch das ganzheitliche OFM können Mieter*innen und Nutzer*innen sowie auch Dritte alle wesentlichen Leistungen im Bereich der Immobilienbewirtschaftung aus einer Hand beziehen. So ist der Bereich beispielsweise für die technische Betriebsführung des österreichischen Parlaments verantwortlich, das im Herbst 2022 an den Nutzer übergeben wurde.

Zur Gewährleistung des bestmöglichen Service liegt der Fokus auf Digitalisierung und Nachhaltigkeit. So erfolgen seit Anfang des Jahres im Bereich der Hausverwaltung Wohnungsübergaben und -abnahmen digital über ein Tablet, die Fotodokumentation kann direkt der Wohneinheit zugeordnet werden. Auch im Bereich des technischen Facility Managements wurde mit der Umstellung auf eine voll digitalisierte Arbeitsweise begonnen. Damit wird der Transparenzgedanke gegenüber den Kund*innen der BIG gestärkt, und die erbrachten Leistungen können zukünftig in Echtzeit über eine Webapplikation abgerufen werden.

Digitalisierung und Innovation erreicht die BIG unter anderem durch die Erweiterung der Kommunikationskanäle hin zu ihren Nutzer*innen. Da auf dem Markt kein geeignetes Produkt für die Gebäudetypologien von BIG bzw. ARE vorhanden war, wurde im Rahmen eines innovativen Vergabeverfahrens mit F&E-Komponenten ein strategischer Partner gesucht. Als Bestbieter ging dabei die PocketHouse GmbH hervor. Die App, die sämtliche Stakeholder miteinander vernetzt, bietet verschiedene Anwendungen wie z.B. Raumbuchungs- und Raumöffnungssysteme, ein Ticketsystem mit Schadensmeldungsinformationen sowie ein Schwarzes Brett oder Leitsysteme in Gebäuden. Zukünftig wird damit auch die Abwicklung von Shared-Office-Konzepten möglich. Hinsichtlich der geplanten ersten Einsatzfelder liefert das Produkt bereits jetzt vielversprechende Ergebnisse, sichert dem Unternehmen somit eine rasche Marktreife und garantiert einen vielversprechenden USP für die BIG bzw. ARE im Hinblick auf den Vertrieb von Immobilien wie auch der App. Umgesetzt werden die Projekte in Form einer strategischen, langfristig ausgerichteten Partnerschaft durch Gründung eines Joint Ventures.

Da angesichts der aktuellen wirtschaftlichen Situation die Kosten des Gebäudebetriebes insbesondere aufgrund der

hohen Energiekosten massiv steigen, wird eine energieoptimierte Anlagensteuerung immer wichtiger. Im Rahmen eines Pilotprojekts in der Radetzkystraße wurden zahlreiche Optimierungsmaßnahmen erhoben und Einsparmöglichkeiten auf Basis eines umsichtigen Nutzer*innenverhaltens erarbeitet. Die aus dem Pilotprojekt gewonnenen Erkenntnisse wurden allen öffentlichen Mietern angeboten und sollen sukzessive bundesweit auf Objektebene integriert werden.

Im Sinne der Nachhaltigkeit achtet die BIG auf die sorgsame Erhaltung der Gebäudesubstanz. Die Basis dafür ist die fundierte, strukturierte Zustandserfassung durch Expert*innen des OFM mit Unterstützung der Software AiBATROS®. Der bauliche Zustand wird übersichtlich dargestellt und je nach Strategie werden maßgeschneiderte Maßnahmenpakete für eine umfassende Instandhaltungsplanung definiert. Diese Leistung findet auch am öffentlichen und öffentlichkeitsnahen Drittmarkt großen Anklang, da mit relativ geringem Aufwand und einer überschaubaren Menge an Basisdaten sowohl ein fundierter Überblick über den baulichen Zustand eines Gebäudes geschaffen werden kann, als auch klar verständliche Grundlagen für Entscheidungen zu baulichen Veränderungen vorhanden sind.

Konzerntochter ARE

Die ARE ist überwiegend am österreichischen Immobilienmarkt aktiv. Die geografischen Schwerpunkte ihrer Tätigkeit liegen vor allem in Wien und den österreichischen Landeshauptstädten. Das Kerngeschäft ihres unternehmerischen Handelns liegt in den Asset-Klassen Büro und – mit deutlichem Abstand – Wohnen. Wesentliche operative Ziele sind die Schaffung und die langfristige Vermietung von modernem Büroraum sowie von zeitgemäßem Wohnraum.

Ein Schwerpunkt der Tätigkeit der ARE liegt in der Projektentwicklung. Dazu bezieht die ARE neben frei werdenden Assets des BIG Konzerns Entwicklungsflächen aus selektivem Zukauf am Markt. Die solide Eigenkapitalausstattung bildet die Basis für künftige Investitionstätigkeiten der ARE und den geplanten Wachstumskurs.

Im Sinne ihrer Wachstumsstrategie hat die ARE erste Schritte über die Grenzen Österreichs hinaus gesetzt. Insbesondere Deutschland, wo es einen funktionierenden Büromarkt und eine große Zahl vitaler Forschungsstandorte gibt, ist für die ARE von Interesse. 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. Im Berichtsjahr konnte gemeinsam mit einem lokalen Partner ein Projekt in Berlin akquiriert werden. Dieses sieht die Sanierung und Erweiterung einer ehemaligen und zum Teil denkmalgeschützten Industrieliegenschaft zu einem gewerblich genutzten Objekt vor, welches größtes

Augenmerk auf erneuerbare Energien, Biodiversität und Naturverträglichkeit legt.

Die ARE versteht sich als proaktive Partnerin und Beraterin ihrer Kund*innen für langfristige Standortstrategien und Raumbedürfnisse. Gemeinsam mit ihren Stakeholdern – z.B. Städten und Gemeinden – entwickelt die ARE individuelle Lösungen für aufstrebende Standorte im urbanen Raum. Die Quartiere der ARE zeichnen sich durch einen vielfältigen Nutzungsmix von Wohnen, Arbeiten, Gewerbe, Nahversorgung und Bildung aus. Für frei werdende Flächen werden optimale Nachnutzungskonzepte gesucht bzw. geschaffen.

1.2 Portfolio

Das Portfolio der BIG umfasste Ende des Geschäftsjahres 2022 2.020 Liegenschaften (Vorjahr: 2.014) und repräsentiert einen Wert (IFRS Buchwert) per 31. Dezember 2022 von rund EUR 16,1 Mrd. (Vorjahr: EUR 14,9 Mrd.).

Die vermietbare Fläche des Portfolios betrug per 31. Dezember 2022 7,6 Mio. m² (Vorjahr: 7,5 Mio. m²).

Der Vermietungsgrad lag per 31. Dezember 2022 bei 99,4 % (Vorjahr: 99,1 %).

Anzahl Liegenschaften nach Unternehmensbereichen	
Schulen	416
Universitäten	212
Spezialimmobilien	810
Büro- und Wohnimmobilien	582
Gesamt	2.020

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

Vermietbare Fläche nach Bundesländern und Ausland (gerundet)	
Wien	3.157.000 m ²
Steiermark	1.219.000 m ²
Niederösterreich	810.000 m ²
Oberösterreich	785.000 m ²
Tirol	540.000 m ²
Salzburg	439.000 m ²
Kärnten	373.000 m ²
Vorarlberg	172.000 m ²
Burgenland	152.000 m ²
Ausland	3.000 m ²
Gesamt	7,6 Mio. m²

1.3 Ziele und Konzernstrategie

Basierend auf den Vorgaben der Eigentümerin ÖBAG hat die BIG folgende strategische Schwerpunkte für den gesamten Konzern definiert:

- Wachstum
- Internationalisierung
- Dekarbonisierung
- Weitere Professionalisierung

Integraler Bestandteil der Unternehmensstrategie wird künftig eine ESG-Strategie sein, die eine entsprechende Mess- und Vergleichbarkeit gewährleistet. Ziel der BIG ist es, Leading Company im Bereich Nachhaltigkeit zu sein. Im Dezember 2021 hat die BIG einen Nachhaltigkeitsbeirat (NAB) eingerichtet, welcher im Berichtsjahr seine beratende Tätigkeit aufgenommen hat. Nähere Informationen dazu finden sich im NFI-Bericht.

Wachstum

Das Marktumfeld der BIG ist geprägt vom Raumbedarf großer Mietergruppen und deren Wachstum.

Die BIG arbeitet aktiv daran, ihre Marktposition im Kernportfolio nicht nur zu sichern, sondern auch weiter 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.

Internationalisierung

Die ÖBAG hat dem BIG Konzern den klaren Auftrag in Richtung weiteres Wachstum mit entsprechender Erweiterung des Portfolios gegeben. Um langfristig zu wachsen, ist der Schritt über die Grenzen Österreichs hinaus logisch und sinnvoll für ein organisches Wachstum und Teil der Risikodiversifizierung des Konzerns. Der deutsche Markt ist aufgrund seiner Größe, Stabilität und Transparenz der attraktivste Investmentmarkt Europas. Der Fokus liegt dabei auf der Entwicklung von Büro- und Gewerbeimmobilien, soll jedoch zukünftig durch die Asset-Klasse Bildung ergänzt werden. Hierbei kann der BIG Konzern seine Fachkompetenz im schulischen wie universitären Bildungsbau, auch als Teil einer Quartiersentwicklung, optimal einsetzen. Der Aufbau eines Bestandsportfolios und dessen Bewirtschaftung wird als mögliche Chance gesehen, den BIG Konzern als langfristigen Partner von Großkund*innen auch im öffentlichkeitsnahen Bereich außerhalb von Österreich, zu positionieren.

Dekarbonisierung

Die Klimakrise und ihre Folgen drängen zum Handeln auf globaler wie lokaler Ebene. Die Immobilienwirtschaft spielt dabei eine signifikante Rolle. Je nach Schätzung sind bis zu 40 % des weltweiten CO₂-Ausstoßes auf die Errichtung und Bewirtschaftung von Immobilien zurückzuführen.

Ein besonderer Fokus des Unternehmens liegt auf der CO₂-Reduktion (Dekarbonisierung) des Portfolios, um bis 2030 das EU-weite CO₂-Reduktionsziel von 55 % erreichen zu können und im eigenen Immobilienbestand, den nationalen Klimazielen folgend, bis 2040 weitgehend klimaneutral zu sein. Sukzessive werden fossile Brennstoffe unter Forcierung der Solarenergie durch erneuerbare oder nachwachsende Energieträger 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 CO₂-neutraler Energie zu versorgen. Dazu wurde bereits in den vergangenen Jahren eine Vielzahl von Projekten mit erneuerbaren Energiesystemen ausgestattet, wie z.B. der Med Campus Graz. Bei Planung und Bau des Med Campus Graz wurde besonderes Augenmerk auf Energieeffizienz und Klimaschutz gelegt. Geheizt und gekühlt wird mittels Erdwärme sowie mit der Abluft aus den Labor- und Serverräumen. Modul 1 wurde als erstes Laborgebäude in Österreich mit ÖGNI Platin ausgezeichnet, Modul 2 erfüllt die gleichen, sehr hohen Nachhaltigkeitsstandards.

Die Stabsstelle für Energie & Nachhaltigkeit begleitet die Dekarbonisierung des Immobilienbestands und übernimmt die Steuerung, Prüfung und Dokumentation des Umsetzungsfortschritts nachhaltiger Maßnahmen im Unternehmen.

Weitere Professionalisierung

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 Integration von Kernthemen aus dem Bereich ESG mit der Gesamtstrategie des Unternehmens wird die zukünftige Entwicklung und das Wachstum der BIG signifikant prägen.

Darüber hinaus setzt die BIG weitere Schwerpunkte in den Bereichen Digitalisierung und Innovation, Mitarbeiter*innen-Entwicklung und Stärkung der Arbeitgebermarke sowie in der Weiterentwicklung der Organisationsstruktur. Im Berichtsjahr hat die BIG ihre Beteiligung am Start-up Ampeers Energy ausgebaut. Im Rahmen eines Joint Ventures mit PocketHouse steht Gebäudenutzer*innen eine Plattform für Organisation, Service und Informationen zur Verfügung. Zur Entwicklung potenzieller zukünftiger Führungskräfte wurde ein Talentprogramm gestartet. Ein langfristig ausgerichtetes Employer Branding-Projekt soll sowohl dem Fachkräftemangel begegnen als auch die Mitarbeiterzufriedenheit weiter steigern.

Strategische Ausrichtung der ARE

Die aktive Bewirtschaftung und die nachhaltige Erhöhung des Wertes des Immobilienvermögens und damit die Steigerung des Unternehmenswertes stehen im Fokus der strategischen Ausrichtung. Zudem wird das Augenmerk auf die kontinuierliche Diversifizierung der Mieter*innenstruktur 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 ARE versteht sich als proaktive Partnerin und Beraterin ihrer Kund*innen für langfristige Standortstrategien und Raumbedürfnisse.

Der operative Bereich ARE International wurde für den grenzüberschreitenden Ausbau der immobilienwirtschaftlichen Aktivitäten des BIG Konzerns geschaffen und hat die Aufgabe, Projektentwicklungen mit lokalen Partner*innen umzusetzen. Derzeit befinden sich zwei Projekte in München und Berlin in Entwicklung. Die weitere Expansion erfolgt selektiv, wobei entsprechende Projekte eine sinnvolle Ergänzung zum Entwicklungsportfolios darstellen müssen oder dem Aufbau eines Bestandsportfolios dienen sollen.

Wirtschaftliches Umfeld

2.1 Wachstum und Wirtschaftslage^{1,2,3}

Trotz Rekordpreisen für Energie, der höchsten Inflation seit 70 Jahren und Streiks konnte in Österreich lt. dem Institut für Höhere Studien (IHS) noch ein kräftiges Wirtschaftswachstum von 4,8 % für das Gesamtjahr erzielt werden. Dafür verantwortlich war in erster Linie die gute wirtschaftliche Entwicklung in der ersten Jahreshälfte, die von einem starken coronabedingten Aufholprozess geprägt war. In der zweiten Jahreshälfte wurde die Wirtschaftsentwicklung von einer Energiekrise als Auswirkung des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine, der hohen Inflation sowie der strikten Null-Covid-Politik Chinas und den damit verbundenen weltweiten Lieferkettenproblemen belastet.

Als Reaktion auf den russischen Angriffskrieg verabschiedeten die Mitglieder der Europäischen Union mehrere Sanktionspakete gegen Russland. Russland setzte wiederum Gaslieferungen als Druckmittel gegen Europa ein. Stark steigende Gas- und Strompreise für Haushalte und Produzenten waren die Folge und lösten einen massiven Anstieg der Inflation aus. Zweistellige Inflationswerte wurden sowohl im Euroraum (rund 10 %) als auch in Österreich (Oktoberwert rund 11 %) verzeichnet.

Die Wirtschaftsentwicklung der europäischen Union wurde durch den massiven Anstieg der Energiepreise und die große politische Unsicherheit belastet. Das Bruttoinlandsprodukt-Wachstum belief sich für das Kalenderjahr 2022 nur mehr auf 3,6 %, nach 5,5 % im Vorjahr.

Im Einklang mit der konjunkturellen Abschwächung im Euroraum im 2. Halbjahr 2022 wurde auch Österreich von einem Konjunkturabschwung erfasst. Aufgrund der Störungen der Wertschöpfungskette in der Energiewirtschaft stiegen die Preise in nahezu allen Bereichen und verteuerten unter anderem die Lebenshaltungskosten spürbar. Dies hatte auch Auswirkungen auf die Kollektivvertragsverhandlungen, und in manchen Bereichen kam es auch zu Streiks. Der Arbeitsmarkt war zusätzlich von einem anhaltenden Arbeitskräftemangel gekennzeichnet. Aufgrund der coronabedingten konjunkturellen Erholung im 1. Halbjahr 2022 und der damit verbundenen hohen Steuereinnahmen verbesserte sich der Budgetsaldo 2022 deutlich auf -2,9 % des BIP.

Der private Bausektor wurde gleich von mehreren Faktoren negativ belastet. Während sich die Produktionsseite aufgrund einer starken Teuerung der Baukosten und weiterhin bestehender Lieferkettenprobleme verzögerte

und verteuerte, wurde auch die Absatzseite aufgrund strengerer Vergabekriterien für Immobilienkredite in Österreich belastet. Damit ging ein langer, ausgeprägter Zyklus der steigenden Immobilienpreise mit zuletzt hohen Zuwachsraten zu Ende.

Der rasante Anstieg der Inflation rief die Notenbanken auf den Plan, und es kam weltweit zu Zinserhöhungszyklen. Die Europäische Zentralbank erhöhte den Leitzins bis zum Jahresende in vier Schritten von Null auf 2,5 %. In den USA hob die Federal Reserve den Leitzins auf mehr als 4 %. Infolge der Zinserhöhungen mussten die Wirtschaftsforscher laufend die Wachstumsprognosen reduzieren und es kam zu einem deutlichen Einbruch der Aktienbörsen. Der heimische Leitindex ATX hat im Jahresvergleich rund 20 % verloren, der Deutsche DAX und der Euro Stoxx 50 mehr als 10 %.

Im Vergleich zu 2021 kam es 2022 zu einem deutlichen Renditeanstieg bei den Staatsanleihen. Gegen Jahresende lag die Rendite für zehnjährige österreichische Staatsanleihen bei rund 3,15 % pro Jahr.

Der Jahreswechsel 2022/2023 in Europa wurde nahezu von einer technischen Rezession (negatives Wachstum in zwei aufeinanderfolgenden Quartalen) begleitet, die auf die schwache Entwicklung der Industrie, einen Rückgang der Produktion und Exporte, ein schwächeres internationales Umfeld und hohe Energiepreise zurückzuführen war.

Für das Jahr 2023 wird international nur eine zögerliche konjunkturelle Erholung erwartet und die Inflation bleibt vergleichsweise hoch.

Wegen der hohen Inflation dürfte die Federal Reserve in den USA bis zum Jahresende 2023 weitere Zinserhöhungen durchführen. Aufgrund der starken Zinserhöhungen droht eine Rezession, was zu Zinssenkungen gegen Ende 2023 führen könnte – sofern es zu einer deutlichen Reduktion der Inflation gekommen ist.

Stark gestiegene Energiepreise und Zinserhöhungen könnten auch im Euroraum zu einer rezessiven Phase führen. Für das erste Halbjahr 2023 erwarten Analysten weitere Zinserhöhungen bis zu einem Niveau von rund 3,75 %, welche möglicherweise von rezessionsbedingten Zinssenkungen zum Jahresbeginn 2024 gefolgt sein könnten. Das Wirtschaftswachstum wird in der Eurozone leicht negativ mit minus 0,1 % erwartet.

Für Österreich prognostizieren Expert*innen für das kommende Jahr ein Wirtschaftswachstum von 0,2 % bis 0,4 % und einen geringen Anstieg der Arbeitslosenquote von derzeit 6,3 % auf 6,6 %. Es wird erwartet, dass der

¹ www.oenb.at / Presseaussendung OTS0059, 22. Dez. 2021, 10:01

² Quelle: „Herbst-Prognose der österreichischen Wirtschaft 2022 – 2023“, IHS, Oktober 2022

³ Quelle: „Prognose für 2022 und 2023: Stagflation in Österreich“, WIFO, Oktober 2022

inflationäre Druck aufgrund rückläufiger Rohstoff- und Energiepreise abnimmt und sich der VPI (y-o-y) auf rund 6,5 % (Vorjahr 8,5 %) abschwächt. Weitere Preissteigerungen werden allerdings bei der Haushaltsenergie in den nächsten Monaten erwartet, die durch das mit Dezember 2022 in Kraft getretene Stromkostenzuschussgesetz abgefedert werden. Für den Budgetsaldo wird 2023 vor allem aufgrund des weiteren Rückgangs der Covid-19-Maßnahmen eine weitere Verbesserung erwartet.

2.2 BIG als Impulsgeber der Bauwirtschaft

Die BIG 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 ihrer Investitionen zu erstellen. Die zugrundeliegenden IST-Daten stammen aus den Geschäftsjahren 2015–2020.

Jede von der BIG investierte Million Euro bewirkte im Zeitraum 2015-2020 durchschnittlich rund EUR 0,85 Mio. an Wertschöpfung in Österreich 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 der BIG im Berichtsjahr 2022 bedeutet dies: EUR 863,5 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 734 Mio. und sicherten rund 9.600 Beschäftigungsverhältnisse bzw. rund 8.200 vollzeitäquivalente Beschäftigungsverhältnisse. Zudem flossen rund EUR 330 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 Modernisierungen, 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 Studienangebots, 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. Mit dem Bundesministerium für Justiz (BMJ) investiert die BIG in substanzielle Modernisierungs- 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 zur BIG 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, bis 2040 durch zusätzliche Investitionen in thermische Sanierungen sowie in den Tausch von Heizmedien das Portfolio so weit wie möglich zu dekarbonisieren. Weiterführende Informationen dazu sind im NFI-Bericht der BIG angeführt.

2.3 Immobilienmarkt

Die hohe Inflation, die Energiekrise, der Krieg in der Ukraine und weiterhin gestörte Lieferketten, das Ganze gepaart mit starken Zinserhöhungen in noch nie da gewesenem Tempo, hinterließen im Jahr 2022 am Immobilieninvestmentmarkt ihre Spuren. Das Transaktionsvolumen am österreichischen Immobilienmarkt belief sich im Jahr 2022 auf ca. EUR 4,1 Mrd., was einem Rückgang von 13 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht, wobei speziell das zweite Halbjahr mit Beginn der Zinserhöhungen von einem starken Rückgang geprägt war. Der Fokus lag erneut auf den Asset-Klassen

Wohnen, Büro und Logistik. In diese Segmente sind fast drei Viertel des investierten Kapitals geflossen. Die von der EZB eingeläutete Zinswende hat zu steigenden Renditen in allen Asset-Klassen geführt. Infolgedessen ist der Druck auf die Kaufpreise angesichts der höheren Finanzierungskosten deutlich gestiegen, was das Transaktionsgeschehen am Markt aufgrund eines Repricing-Prozesses erlahmen ließ. Mit Beginn des zweiten Halbjahres 2022 wurden die Renditen nach Jahren flächendeckend angehoben. Laut CBRE wurden in Österreich die Spitzenrenditen im Schnitt um 70 Basispunkte nach oben angepasst. Am stärksten davon betroffen waren der Büro- und der Wohnsektor. Einzelhandelsimmobilien wie beispielsweise Einkaufszentren haben einen geringeren Aufschlag verzeichnet, was auch der Tatsache geschuldet ist, dass diese Segmente bereits durch die Corona-Pandemie massiven Auswirkungen ausgesetzt waren.⁴ Zum Jahresende 2022 liegen die Spitzen-Renditen bei Einkaufszentren bei 5,25 %, gefolgt von Fachmarktzentren mit 5 %. In den Asset-Klassen Logistik, Büro und Wohnen liegen die Spitzenrenditen bei 4,4 % bzw. 3,9 % bzw. 3,45 %.⁵

Büromarkt

Mit einer Vermietungsleistung von etwas mehr als 170.000 m² lag das Jahr 2022 laut CBRE in etwa auf Vorjahresniveau, jedoch immer noch weit unter dem 5-Jahres-Schnitt. Zugutegekommen sind hier vor allem einige Vorvermietungen, die in Projekten unterzeichnet wurden, die erst 2023 bzw. 2024 fertiggestellt werden. Ohne diese Vermietungstransaktionen wäre das Vermietungsvolumen wohl noch schwächer ausgefallen als 2021. Für das Jahr 2023 wird ein deutlich schwächeres Vermietungsvolumen prognostiziert. Bedingt wird dies zum einen durch den niedrigen Leerstand von 3,9 % und die historisch niedrige Fertigstellungs-Pipeline von nur etwas mehr als 40.000 m², zum anderen aber auch durch die schwächeren Wirtschaftsaussichten. Viele Unternehmen agieren in Bezug auf ihre Expansionstätigkeiten verhaltener und beobachten zunächst die Marktentwicklungen.

Die Durchschnittsmieten in Wien stiegen 2022 laut EHL von EUR 14,90 auf EUR 15,10/m², die Spitzenmieten stiegen auf EUR 27,00/m². Für 2023 ist aufgrund des niedrigen Leerstandes und der geringen Anzahl von verfügbaren Flächen, die im Laufe des Jahres auf den Markt kommen, ein weiteres Mietwachstumspotenzial vorhanden.⁶ Nachhaltigkeit ist auch im Büromarkt weiterhin das große Thema der nächsten Jahre. Eine Studie von CBRE hat ergeben, dass Gebäude mit Nachhaltigkeitszertifikaten signifikant höhere Mieten erzielen als nicht zertifizierte Gebäude.

Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt steht im aktuellen Umfeld vor dem Problem der Inflation, steigenden Zinsen und der erschwerten Finanzierungssituation. Auch strategische Herausforderungen wie ESG und Baukosten beeinflussen das Marktgeschehen.⁷

Die neuen Kreditvergabekriterien, die im August 2022 in Kraft getreten sind, erschweren die Finanzierung von Wohnraumbeschaffung und Bauvorhaben von Privaten. Die Hürde für die Gewährung eines Kredits hat besonders in Kombination mit stark steigenden Zinsen zur Folge, dass viele Kaufinteressenten eine abwartende Haltung einnehmen und zwischenzeitlich eine Wohnung anmieten. Infolgedessen werden investorensseitig Mietwohnungen verstärkt wieder als Investmentprodukt gesehen. Entwickler bevorzugen vermehrt statt eines Einzelabverkaufs einen Globalverkauf an institutionelle Investoren, um das finanzielle Risiko zu minimieren. Generell ist jedoch laut CBRE seit dem 2. Halbjahr 2022 zu beobachten, dass es schwieriger geworden ist, Transaktionen abzuschließen. Insbesondere Forward-Transaktionen werden aufgrund der fehlenden Sicherheiten (Finanzierung, Zinsen, Baukosten), der langen Vorlaufzeiten und der damit verbundenen Risiken erschwert. Im Sinne einer Risikominimierung zeigen institutionelle Investoren daher ein verstärktes Interesse an Bestandsimmobilien.⁸

Aufgrund der Entwicklungen im vergangenen Jahr ist das Bewusstsein für Energiekosten gestiegen. Eine energieeffiziente Bauweise ist wichtiger denn je und führt zu einem Umdenken bei Eigentümern und Mietern. Für Eigentümer würde eine energieeffiziente Immobilie unter anderem mit einer Wertsteigerung einhergehen. Eine gesteigerte Energieeffizienz des Wohnraums würde für den Mieter niedrigere Betriebs- bzw. Energiekosten bedeuten. Dadurch könnten sich für den Mieter die Wohnkosten verringern oder bei gleichbleibendem Budget eine größere Wohnung leistbar werden.⁹

⁴ CBRE Real Estate Market Outlook 2023 Österreich

⁵ <https://www.cbre.at/de-at/ueber-cbre/media-center/2022-solides-immobilien-investment-jahr-in-oesterreich>

⁶ <https://www.ehl.at/blog/ehl-jahrespressekonferenz-immobilienmarkt-2023>

⁷ CBRE Real Estate Market Outlook 2023 Österreich

⁸ CBRE Real Estate Market Outlook 2023 Österreich

⁹ CBRE Real Estate Market Outlook 2023 Österreich

Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

3.1 Vermietung von Liegenschaften

3.1.1 Mieterlöse

Die Mieterlöse erreichten im Berichtsjahr 2022 EUR 955,1 Mio. und lagen damit um insgesamt EUR 42,5 Mio. über dem Vergleichswert des Jahres 2021 (Vorjahr: EUR 912,6 Mio.). Diese Steigerung resultierte insbesondere aus Projektfertigstellungen, Neuvermietungen und Ankäufen.

3.1.2 Betriebskosten

Die an die Mieter verrechenbaren Betriebskosten exklusive des Honorars für die Hausverwaltung und für die Facility-Service-Leistungen betragen im Geschäftsjahr 2022 EUR 109,1 Mio. (Vorjahr: EUR 96,3 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 29,8 Mio. (Vorjahr: EUR 27,3 Mio.) und die Facility-Service-Eigenleistungen im Ausmaß von EUR 10,0 Mio. (Vorjahr: EUR 8,5 Mio.).

3.2 An- und Verkäufe, Instandhaltung und Mieterinvestitionen

3.2.1 Ankäufe

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

Im Berichtszeitraum wurden vertragliche Vereinbarungen über Ankaufstransaktionen (Signing & Closing) in der Größenordnung von EUR 177 Mio. geschlossen. Enthalten sind sowohl Share als auch Asset Deals sowie Abschlüsse von Verpflichtungsgeschäften (Forwards) und Closings.

Ankäufe in der BIG umfassten vorrangig den Erwerb von Liegenschaften für die künftige Nutzung als Bildungseinrichtungen und für universitäre Nutzung. So wurden im Zusammenhang mit der langfristigen Sicherung von Entwicklungsflächen der Universitäten in Graz und Innsbruck Flächen im Umkreis der bestehenden Campus-Liegenschaften erworben. In Mödling konnte eine Fläche für die Erweiterung einer Schule gesichert werden.

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

Dieser Strategie folgend, konnte die ARE im zweiten Halbjahr 2022 ein großvolumiges Bürogebäude mit LEED-Platin-Zertifizierung im zweiten Wiener Gemeindebezirk im Rahmen eines Asset Deals ankaufen. Darüber hinaus wurde ein vollvermietetes Gebäude mit Büro- und Hotelnutzung in unmittelbarer Nähe zum Wiener Hauptbahnhof als Share Deal erworben.

Zwei Entwicklungsliegenschaften wurden im Berichtsjahr 2022 in Berlin-Spandau angekauft.

3.2.2 Verkäufe

Im Berichtszeitraum wurden vertragliche Vereinbarungen über Verkaufstransaktionen (Signing & Closing) in der Größenordnung von EUR 78 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.

Im Berichtszeitraum konnte das Closing eines Hotelgebäudes in Wien, welches als Forward Sale verkauft wurde, erfolgreich abgeschlossen werden.

3.2.3 Instandhaltung

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

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

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2022 EUR 158,6 Mio. (Vorjahr: EUR 159,4 Mio.) für Instandhaltungsmaßnahmen aufgewendet.

3.2.4 Mieterinvestitionen

Die BIG wickelte im Jahr 2022 als Dienstleister Mieterinvestitionen in Höhe von EUR 116,0 Mio. (Vorjahr: EUR 91,1 Mio.) ab.

3.3 Zugänge in das langfristige Immobilienvermögen (bilanziell)

Die bilanziellen Zugänge des BIG Konzerns in das langfristige Immobilienvermögen beliefen sich im Jahr 2022 auf insgesamt EUR 613,7 Mio. (Vorjahr: EUR 744,4 Mio.). Davon entfielen EUR 496,6 Mio. (Vorjahr: EUR 549,7 Mio.) auf Neubau- und Sanierungsprojekte von Bestandsimmobilien, EUR 16,4 Mio. auf Zugänge betreffend IFRS 16 (Vorjahr: EUR 10,7 Mio.) und EUR 100,7 Mio. (Vorjahr: EUR 184,0 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.	2022	2021
Umsatzerlöse	1.306,8	1.239,7
davon Mieterlöse	955,1	912,6
Instandhaltung	158,6	159,4
in % der Mieterlöse	16,6%	17,5%
EBITDA	745,3	714,8
EBITDA-Marge (= EBITDA/Umsatzerlöse)	57,0%	57,7%
Betriebsergebnis (EBIT)	1.496,0	1.258,3
Gewinn der Periode	1.275,3	911,3
Return on Capital Employed	8,5%	7,7%
Return on Equity (= Gewinn der Periode/durchschnittliches Eigenkapital)	13,7%	10,8%

Die Umsatzerlöse beliefen sich im Geschäftsjahr 2022 auf EUR 1.306,8 Mio. und lagen damit um EUR 67,0 Mio. über dem Vergleichswert des Vorjahres. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf höhere Mieterlöse (EUR +42,5 Mio.), höheren Umsätzen aus Mieterinvestitionen (EUR +25,7 Mio.) sowie höhere Erlöse aus den Betriebskosten (EUR +12,9 Mio.) zurückzuführen. Dem gegenüber standen geringere Verkaufserlöse von Immobilien des Umlaufvermögens (EUR -20,4 Mio.). Die Instandhaltungsquote verringerte sich auf 16,6% (Vorjahr: 17,5%).

Das EBITDA in Höhe von EUR 745,3 Mio. erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 30,5 Mio. Diese Steigerung resultierte im Wesentlichen aus den oben erwähnten Zuwachs bei den Mieterlösen (EUR +42,5 Mio.). Dem gegenüber standen höhere Aufwendungen für Drohverlustrückstellungen (EUR -9,0 Mio.) sowie höhere Personalkosten (EUR -4,8 Mio.). Diese Effekte führten zu einem leichten Rückgang der EBITDA-Marge von 57,7% auf 57,0% im abgeschlossenen Geschäftsjahr.

Das EBIT lag mit EUR 1.496,0 Mio. im Jahr 2022 um EUR 237,7 Mio. über dem Vorjahreswert. Dieser positive Effekt resultiert in erster Linie aus dem Bewertungsergebnis (EUR +206,1 Mio.). Im Wesentlichen ist das Neubewertungsergebnis des BIG Konzerns auf die anhaltend positive Marktentwicklung zurückzuführen.

Der Gewinn der Periode stieg um EUR 364,0 Mio. auf EUR 1.275,3 Mio. gegenüber dem Vorjahr. Neben dem höheren Betriebsergebnis, kam es zu einem höheren Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen (EUR +11,5 Mio.). Zusätzlich gab es einen positiven Effekt aufgrund der erfolgswirksamen Auflösung latenter Steuern im Zusammenhang mit dem ÖkoStRefG 2022 (Ökosoziale Steuerreform Teil I) (EUR +124,6 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 7,7% auf 8,5%. Ebenso wurde der Return on Equity von 10,8% auf 13,7% im Vergleich zum Vorjahr verbessert.

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

Return on Equity (ROE)	2022	2021
= Gewinn der Periode/durchschnittliches Eigenkapital in EUR Mio.		
Gewinn der Periode	1.275,3	911,3
Durchschnittliches Eigenkapital*	9.293,1	8.424,0
Return on Equity	13,7%	10,8%

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

ROCE (Return on Capital Employed)	2022	2021
= NOPLAT/durchschnittliches Capital Employed		
in EUR Mio.		
Eigenkapital	9.816,1	8.770,0
Nettoverschuldung*	4.586,0	4.378,1
Capital Employed	14.402,2	13.148,2
Durchschnittliches Capital Employed**	13.775,2	12.703,8
NOPLAT (Net Operating Profit Less Adjusted Taxes)		
EBIT	1.496,0	1.258,3
Veräußerungsergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	17,9	18,0
Fiktiver Steueraufwand	-378,5	-319,1
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	30,2	18,7
NOPLAT	1.165,6	975,9
ROCE (Return on Capital Employed)	8,5%	7,7%

* 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

Bilanzkennzahlen	2022	2021
Eigenkapitalquote	56,3%	54,9%
Loan to Value Ratio (LTV)	27,3%	28,2%

Ein vorrangiges, langfristiges Ziel des Konzerns ist die Absicherung einer soliden Eigenkapitalausstattung. Dementsprechend wird ein ausgewogenes Verhältnis von Finanzverbindlichkeiten und Immobilienvermögen angestrebt. Aufgrund der zuvor erläuterten Effekte sank der LTV im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2022 geringfügig auf 27,3% (Vorjahr: 28,2%). Die Eigenkapitalquote lag zum Stichtag mit 56,3% über dem Vorjahresniveau (Vorjahr: 54,9%).

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

Nettoverschuldung	2022	2021
= verzinsliches Fremdkapital - liquide Mittel		
in EUR Mio.		
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	4.354,7	3.955,7
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	425,4	544,8
Liquide Mittel	-128,9	-68,2
Kurzfristige derivative Finanzinstrumente Aktiva	0,0	-9,5
Langfristige derivative Finanzinstrumente Aktiva	-67,9	-70,6
Kurzfristige derivative Finanzinstrumente Passiva	0,0	0,0
Langfristige derivative Finanzinstrumente Passiva	2,7	25,8
Nettoverschuldung (verzinsliches FK)*	4.586,0	4.378,1

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

Fair Value	2022	2021
in EUR Mio.		
Bestandsimmobilien	15.646,2	14.291,8
Immobilien in Entwicklung	475,4	593,3
Selbstgenutzte Immobilien	42,7	43,7
Beteiligung Projektgesellschaft WU	379,9	393,6
Vorräte	249,3	189,8
Fair Value*	16.793,4	15.512,2

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

LTV (Loan to Value)	2022	2021
= Nettoverschuldung/Fair Value		
Nettoverschuldung	4.586,0	4.378,1
Fair Value	16.793,4	15.512,2
LTV	27,3%	28,2%

3.4.3 Cashflow

Cashflow-Kennzahlen	2022	2021
in EUR Mio.		
FFO (exklusive Transaktionsergebnis) vor Steuern	674,2	641,8
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	684,6	751,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-538,8	-588,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-85,1	-168,9

Der FFO vor Steuern beinhaltet keine Verkaufseffekte und keine Ergebniseffekte im Zusammenhang mit Projektentwicklungen. Er wird als Periodenergebnis, bereinigt um Einmaleffekte sowie diverse 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.

Im Berichtszeitraum stieg der FFO um EUR 32,4 Mio. Dem Anstieg der Mieterlöse (EUR +42,5 Mio.) standen höhere Aufwendungen für Ausweichquartiere (EUR -5,7 Mio.) und höhere Personalkosten (EUR -3,31 Mio.) gegenüber.

FFO (funds from operations) exklusive Transaktionsergebnis in EUR Mio.	2022	2021
EBT (Ergebnis vor Ertragssteuern)	1.450,1	1.211,3
Neubewertungsergebnis	-755,0	-547,3
Abschreibungen	4,2	3,8
Abwertung Vorratsvermögen	0,1	0,0
Folgebewertung Anleihen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value Option)	0,0	0,0
Folgebewertung Anleihen zu Anschaffungskosten bewertet (Fremdwährungsanteil)	10,0	6,6
Folgebewertung Derivate - mit Hedge Accounting (Fremdwährungsanteil)	6,4	-2,9
Folgebewertung Derivate - Fair Value Option	0,0	0,0
Veränderung Personalrückstellungen	-2,1	-0,2
Veränderung sonstiger langfristiger Rückstellungen	6,4	9,5
Ergebnis aus Anlagenabgang	-7,9	0,9
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	-0,0	-1,0
Ergebnis aus Projektentwicklungen (vollkonsolidiert)*	-7,9	-19,5
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Projektentwicklungsunternehmen	-30,2	-18,3
Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	-17,9	-18,0
Finanzierungseffekte aus dem laufenden Ergebnis und Veräußerungsergebnis nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	16,7	17,4
sonstige Anpassungen*	1,2	-0,7
FFO vor Steuern	674,2	641,8

* 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 751,0 Mio. auf EUR 684,6 Mio. reduziert. Gründe dafür sind vor allem geringere erhaltene Anzahlungen, höhere Einzahlungen aus Mieterlösen, höhere Einzahlungen im Zusammenhang mit Geschäftsführerverträgen, höhere Auszahlungen aus Nutzerinvestitionen, geringere Einzahlungen aus rückzahlbaren Baukostenzuschüssen sowie sonstigen Veränderungen im Working Capital.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit hat sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 49,3 Mio. reduziert. Dies ist im Wesentlichen auf geringere Auszahlungen für Ankäufe von Immobilien und geringere Investitionen zurückzuführen. Dem gegenüber kam es zu höheren Auszahlungen im Zusammenhang mit dem Erwerb von Tochterunternehmen sowie geringeren Einzahlungen von Ausleihungen.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit sank gegenüber dem Vorjahr um EUR 83,8 Mio. Dies ist auf höhere Finanzierungserfordernisse zurückzuführen. Die gezahlte Dividende an den Eigentümer beträgt EUR 230 Mio. (Vorjahr EUR 230 Mio.)

3.4.4 Finanzierungen

Die ausreichende Bereitstellung kurz-, mittel- und langfristiger Liquidität zur Bestandssicherung erfolgt im Rahmen einer Portfoliofinanzierung. 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 2022 die Dienstleistungen der OeBFA vor allem bei Langfristfinanzierungen in Anspruch. Aus diesem Grund wurden auch 2022 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 2022 auf durchschnittlich 10 % des Gesamtfinanzierungsbedarfes.

Finanzierungsportfolio

Kredite und Namensschuldverschreibungen	63%
Anleihen	32%
Geldmarkt	5%

Das gesamte Volumen der Finanzverbindlichkeiten (exkl. Leasingverbindlichkeiten nach IFRS 16) des BIG Konzerns belief sich zum Stichtag 31. Dezember 2022 auf EUR 4.417,7 Mio., was einem Anstieg von rund EUR 259 Mio. im Vergleich zum Vorjahr (EUR 4.158,7 Mio.) entspricht. Auf langfristige Kapitalmarktfinanzierungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr entfallen EUR 4.000,6 Mio. (Vorjahr: EUR 3.620,7 Mio.), der Rest auf kurzfristige Geldmarktfinanzierungen oder Kapitalmarktfinanzierungen, die innerhalb der nächsten zwölf Monate fällig werden. Das Fälligkeitsprofil weist EUR 417,1 Mio. (Vorjahr EUR 538,0 Mio.) bis Ende 2023, EUR 956,2 Mio. (Vorjahr EUR 642,4 Mio.) von 2024 bis 2027 und EUR 3.044,4 Mio. (EUR 2.978,4 Mio.) ab 2027 aus.

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzierungen betrug zum Stichtag 8,4 Jahre (Vorjahr 9,3 Jahre). Vom gesamten Finanzierungsvolumen waren 11 % variabel und 89 % 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 2022 auf EUR 65,2 Mio. (Vorjahr: EUR 54,2 Mio.). Der Anstieg von EUR 11,0 Mio. ist vor allem auf positive Marktveränderungen bei den Zins- und Cross-Currency-Swaps zurückzuführen. Derivative Finanzinstrumente dienen ausschließlich zur Sicherung der bei den Anleihen und Bankkrediten bestehenden Zins- und Währungsrisiken.

Aufgrund der bereits zu Beginn des Jahres umgesetzten langfristigen Refinanzierungsmaßnahmen und des hohen Fixzinsanteils im Portfolio konnten die Auswirkungen des starken Anstiegs des Marktzinsniveaus ausgeglichen und das Zinsergebnis im Vergleich zum Vorjahr stabil gehalten werden. Das Commercial-Paper-Programm stellte im Geschäftsjahr 2022 erneut das Hauptrefinanzierungsprodukt im kurzfristigen Bereich dar und ermöglichte noch bis in das dritte Quartal 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 2022 beibehalten. Die umgesetzten Maßnahmen umfassen den Abschluss von kommittierten Geldmarktlinien, bei Bedarf das Vorhalten eines Kassabestandes, weitere Glättung des Fälligkeitsprofils sowie eine verstärkte Diversifikation bei den Bankpartnern.

Im Juni 2022 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 Leitzinsen, welche maßgeblich von der Europäischen Zentralbank bestimmt werden und die Inflation eindämmen sollen, führen zu deutlichen Auswirkungen auf die Finanzierung von Immobilien. Da es jedoch 18 bis 24 Monate dauern kann, bis derartige geldpolitische Maßnahmen auf die Inflation wirken, ist mittelfristig mit keinem deutlichen Rückgang der Leitzinsen zu rechnen. Das hohe Zinsniveau wird daher voraussichtlich dazu führen, dass sich der hohe Auftragsstand der Bauwirtschaft verringert und dadurch auch die Baupreise sowie die Kosten für Material niedriger und Lieferengpässe weniger werden. Diese Unwägbarkeiten wirken sich wie bei allen Bauträgern auch auf die Projektkalkulation und -planung der BIG aus und werden laufend evaluiert.

Unternehmensbereich Schulen

Für die insgesamt rund 250 im SCHEP 2020, einem zehnjährigen Schulentwicklungsprogramm des Bundesministeriums für Bildung, Wissenschaft und Forschung (BMBWF), genannten Projekte für Bundesschulen werden bis 2030 rund EUR 2,4 Mrd. für Modernisierung, Erweiterung, und Neubau aufgewendet. Nachhaltigkeitsaspekte sollen bei allen Projekten umgesetzt werden. Rund 140 der im SCHEP geplanten 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. Mehr als die Hälfte der SCHEP-Projekte, die die BIG betreffen, wird zum Berichtszeitpunkt bereits durch den Unternehmensbereich Schulen bearbeitet.

Ein weiterer Meilenstein in Sachen Nachhaltigkeit im Schulbau ist der im 4. Quartal 2022 festgelegte Fahrplan für kurz- und mittelfristige Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz. Die von BIG und BMBWF entwickelten Maßnahmen verfolgen das Ziel, den Schulbau künftig noch energieeffizienter und nachhaltiger zu gestalten. Im Zentrum stehen die möglichst große Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern, die damit verbundene Forcierung von Photovoltaikanlagen sowie die energieoptimierte Betriebsführung. Im "Green SCHEP" wurden die gemeinsamen Maßnahmen festgehalten.

Unternehmensbereich Universitäten

Der Unternehmensbereich Universitäten rechnet bis 2030 mit weiteren 250.000 bis 300.000 m² an neu errichteten Flächen bei den österreichischen Universitäten. Mehr als die Hälfte der Universitätsgebäude ist älter als 30 Jahre, was Modernisierungen und die weitere konsequente Entwicklung in Richtung moderner und nachhaltiger Campus-Strukturen notwendig macht.

Aktuell errichtet die BIG bis Ende 2024 auf den Siemensgründen in Wien Floridsdorf einen klimafreundlichen Bücherspeicher, der die Innenstadtfächen von mehreren Wiener Universitäten entlasten wird.

Bis 2030 entsteht am Campus der Universität 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 25.000 m² große klimafreundliche Bau soll bis 2028 fertiggestellt sein.

In Wien läuft mit der Errichtung des neuen MedUni Campus Mariannengasse ein Großbauprojekt. Dieser neue Campus für 2.000 Studierende befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den bestehenden Standorten der Medizinischen Universität Wien und wird die vorklinischen Institute an einem Ort bündeln.

Unternehmensbereich Spezialimmobilien

Im Berichtsjahr 2021 wurde die Planungsvereinbarung für das neue Sicherheitszentrum Meidling unterzeichnet. Es wird das größte Sicherheitszentrum Österreichs und ist als Stützpunkt für die neu formierte Direktion für Staatsschutz und Nachrichtendienst geplant. Für die ARE, für die der Unternehmensbereich Spezialimmobilien das Baumanagement bei öffentlichen Bauaufträgen übernimmt, startete die Modernisierung und Erweiterung des Sicherheitszentrums Tirol 2021. Dieses wird zukünftig Dienststellen der Landespolizeidirektion Tirol, das Stadtpolizeikommando Innsbruck, die Direktion für Spezialeinheiten West mit dem Einsatzkommando Cobra, das Polizeianhaltezentrum sowie ein hochmodernes Einsatztrainingszentrum an einem zentralen Standort in der Kaiserjägerstraße in Innsbruck bündeln.

Der größte Baustart im Jahr 2023 betrifft die Modernisierung der Justizanstalt und des Landesgerichts Josefstadt in Wien. Hier werden die Haus- und Elektrotechnik erneuert, Hafträume umstrukturiert und sämtliche Oberflächen modernisiert. Die ehemalige Kantine des Landesgerichts wird in Büros umgewandelt.

Ab 2023 wird der Unternehmensbereich Spezialimmobilien für die ARE Austrian Real Estate das Gebäude des ehemaligen Zollamts in der Vorderen Zollamtsstraße 3 zu einem funktionalen Bürogebäude adaptieren, das neben klassischen Büros auch Flächen für Weiterbildung und Beratung vorsieht. Nach der geplanten Fertigstellung 2025 wird das Gebäude dem Österreichischen Integrationsfonds (ÖIF) als Zentrale und Integrationszentrum dienen.

Service und Kompetenz für Immobilien

Die BIG berät und begleitet die Mieter*innen und Nutzer*innen ihrer Liegenschaften. Neben der ordentlichen Hausverwaltung führt das Objekt & Facility Management auch technische Betriebsführungen durch und legt den Fokus verstärkt auf das Energiemanagement einer Liegenschaft. Um in diesen Bereichen weiterzuwachsen, bietet die BIG auch Dritten maßgeschneiderte Dienstleistungspakete an, insbesondere im öffentlichen und öffentlichkeitsnahen Bereich.

Im Rahmen der Zustandserfassung und -analyse mit Unterstützung von AiBATROS® soll zukünftig auch die energetische Qualität der Gebäude abgebildet werden. Das "CO₂-Modul" der Plattform ermöglicht einerseits die Ermittlung des aktuellen CO₂-Footprints und andererseits die Ableitung von Maßnahmen zur Reduktion des Energieverbrauchs und des CO₂-Footprints sowie die damit verbundenen Investitionskosten.

Konzerntochter ARE

Das Kerngeschäft der ARE entwickelt sich konstant. Die kontinuierliche Vermietung und die partnerschaftliche Betreuung ihrer Bestandskund*innen sind wesentliche Ziele der ARE, um ein gesundes und nachhaltiges Wachstum und eine kontinuierliche Wertsteigerung sicherzustellen. Die ARE nutzte das Geschäftsjahr 2022 daher auch konsequent, um die kontinuierlich positive Entwicklung im Bestandsgeschäft fortzusetzen.

Zu den Herausforderungen der nächsten Jahre werden voraussichtlich die weiterhin steigenden Leitzinsen sowie die Inflation zählen. Darüber hinaus sind geeignete Grundstücke für Projektentwicklungen in den österreichischen Ballungsräumen zunehmend schwerer zu finden. Diese Unwägbarkeiten hinsichtlich Zinsentwicklung und Inflation wirken sich wie bei allen Baurägern auch auf die Projektkalkulation und -planung der ARE aus und werden laufend evaluiert.

Die Entwicklungs- und Bautätigkeit wird 2023 weiterhin auf hohem Niveau gehalten. So sind beispielsweise Baustarts von städtebaulichen Großprojekten wie dem VILLAGE IM DRITTEN, Reininghaus Q12 und den letzten Bauplätzen im Wildgarten geplant. Ebenso erfolgen die Baustarts der Wohnprojekte Juwel im Grünen in Mödling sowie an der Linken Wienzeile 216. Die Bestandswohnungen in der Linzer Derfflingerstraße und Am Zeughaus in Innsbruck sollen 2023 fertiggestellt werden.

In der Asset-Klasse Büro erfolgte 2022 der Baustart des Bundeslagezentrums am Minoritenplatz in Wien. Am Sicherheitszentrum Tirol, als derzeit größtes ARE Projekt für Bestandskunden, wurde im Dezember des Berichtsjahres die Dachgleiche gefeiert, die Fertigstellung ist für 2025 geplant.

Die ARE plant, ihren Entwicklungspfad und die Wertsteigerung ihres Immobilienportfolios fortzusetzen. Teil davon sind auch die Aktivitäten der ARE auf dem deutschen Immobilienmarkt.

Risikobericht

Der BIG Konzern agiert in einem dynamischen, wirtschaftlichen, aktuell durch multiple Krisen (Ukraine-Russland-Krieg, Energiekrise, Inflationskrise, 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 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.

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, immobilien-spezifische 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 anders veranlagen. 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. Die Europäische Zentralbank (EZB) hat mit Zinserhöhungen reagiert und den Leitzins auf 2,5 % erhöht. Mittelfristig rechnet die EZB damit, dass die aktuellen Zinserhöhungen den angestrebten Zinsnormalisierungsprozess vorantreiben und die Inflation wieder zurückgehen wird.

Vor dem Hintergrund, dass die Immobilienwirtschaft einen wesentlichen Beitrag zur Senkung des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen leisten muss, wird auch in der Liegenschaftsbewertung zunehmend ein Augenmerk auf die Befundung und Einwertung von Nachhaltigkeitsrisiken gelegt. Dieser Prozess steht zwar noch am Anfang und der Markt beginnt mit der Festlegung und dem Einpreisen solcher Kriterien, jedoch ist davon auszugehen, dass vollumfängliche Auswirkungen auf die Fair Values in absehbarer Zukunft sichtbar werden. Frühzeitige Investitionen zur Verbesserung der Nachhaltigkeit der Liegenschaften können nicht nur drohende Wertverluste vermeiden, sondern eine Steigerung der Attraktivität der Objekte für Mieter*innen erreichen.

Langfristige negative Entwicklungen des Klimawandels wie ein deutlicher Anstieg der Temperaturen 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.

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 immobiliespezifischen Risiken bildet die zugrunde gelegte Renditeerwartung im Ankauf ein wesentliches Risikomerkmals. Hier gilt es, die aktuellen Marktentwicklungen genau zu analysieren.

In Bezug auf Investitionen in das Anlagevermögen in Form von Sanierungen, Erweiterungen und Neubauten besteht das wesentlichste Risiko in steigenden Baukosten bzw. in daraus resultierenden Kostenüberschreitungen. In den letzten zwei Jahren war ein starker Anstieg der Baustoffpreise zu beobachten. Grund dafür waren zum Teil die sehr hohe Nachfrage nach Baustoffen, stark steigende Energiepreise, 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 Projektmanagern 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. In den letzten zwei Jahren war ein starker Anstieg der Baustoffpreise zu beobachten. Grund dafür waren zum Teil die sehr hohe Nachfrage nach Baustoffen, stark steigende Energiepreise, 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 frei finanzierten 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 mit einer hohen Unsicherheit behaftet, weshalb viele Entwicklungen erst mit einem engmaschigen Monitoring zu erkennen sein werden. Weiterhin muss die Entwicklung der Zinsdynamik genau beobachtet werden, da steigende Zinsen negativ auf das Preisniveau am Wohnungsmarkt wirken. 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 Homeoffice 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 Relevanz von Großraumbüros sinkt und es zu negativen Auswirkungen auf Bestandsobjekte bzw. laufende Projekte kommt. Zudem etablieren sich im Zuge der Digitalisierung verstärkt neue Formen des Arbeitens und Wohnens, wie beispielsweise Co-Working- und Shared-Spaces-Konzepte, die am Markt immer mehr an 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 Projekts 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 frei finanzierte 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.

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 Vieraugenprinzip 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 2022 bei rund 0,6 %.

Aufgrund des Klimawandels kann es langfristig zu veränderten Hitze- und Kältephasen kommen, was zu hohen Schwankungen des Energiebedarfs und damit einhergehender Kosten für die Mieter*innen 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, einen forcierten Umstieg auf nachhaltige Energiequellen sowie klimaresilientes und ressourcenschonendes Bauen wird versucht, dem entgegenzuwirken.

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 hohe Bonität der Mieter und eine Diversifizierung der Mieterstruktur wirken 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 nicht zuletzt aufgrund der aktuellen geopolitischen Situation 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, ist der Anspruch des BIG Konzerns an das Sicherheitsniveau der IT-Security ein hoher. 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, die Risikostrategie sowie der Handlungsrahmen der Abteilung Finanzmanagement sind durch eine Treasury-Richtlinie, welche jährlich aktualisiert wird, klar geregelt.

Der Konzern wird zentral finanziert. Die Analyse und das Management der finanziellen Risiken werden zentral gesteuert. Die Geschäftsführung wird im Rahmen eines regelmäßigen Reportings über die Entwicklung und

Struktur der finanziellen Situation sowie über die finanziellen Risiken informiert.

Die Finanzierung des BIG Konzerns erfolgt in Form einer Portfoliofinanzierung, bei der Bankfinanzierungen, öffentliche Anleihen, Privatplatzierungen sowie Finanzierungen durch die Österreichische Bundesfinanzierungsagentur (OeBFA) – auf Basis des im Dezember 2018 abgeschlossenen Kooperationsvertrags – im Rahmen der mittel- und langfristigen Kapitalbeschaffung zum Einsatz kommen. Fremdkapital wird insbesondere zur Refinanzierung auslaufender Finanzierungen sowie zur Finanzierung von Neubau- und Instandhaltungsinvestitionen und Akquisitionen benötigt.

Kurzfristige Refinanzierungen erfolgen über den Geldmarkt in Form von Barvorlagen und 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 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.

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

Krisensituationen wie die derzeitigen Energie-, Kriegs-, Klima- und Pandemie-Krisen können auch im Finanzbereich zu Verwerfungen führen und sich in Form von erhöhten Margen, steigenden Sicherheitsanforderungen, Liquiditätsengpässen 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.

Der überraschend starke Anstieg des Zinsniveaus im Geschäftsjahr 2022 führte zu einer geänderten Risikoeinstufung des Zinsänderungsrisikos. Derzeit werden Effekte aus dem Zinsänderungsrisiko als wesentlich substanzielles Risiko eingestuft und der Anteil der variablen Finanzierungen reduziert. Das Zinsänderungsrisiko wird laufend überwacht.

Zusätzliche neue Anforderungen aufgrund der kürzlich in Kraft getretenen EU-Taxonomie-Verordnung können 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 wechsellkursbedingten Bewertungsergebnissen. Alle Emissionen sind durch Derivate gegen Änderungen in den Wechselkursen gesichert und der Konzern verfügt über keine offenen Fremdwährungspositionen.

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 im Rahmen der 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 im Rahmen der Negativzinspolitik eingeführte Verwahrgebühren bei Haben-Salden entstanden zusätzliche Kosten, die trotz sorgfältiger konzernweiter Liquiditätssteuerung nicht immer vermieden werden konnten. Aufgrund des positiven 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 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, ist 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, sodass das Finanzprofil des Konzerns nachhaltig gestärkt ist. Im Rahmen der Planung werden diese Kennzahlen

ermittelt und analysiert, um – falls erforderlich – rechtzeitig geeignete Maßnahmen 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 Vieraugenprinzips 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. Hierbei ist insbesondere eine enge Zusammenarbeit wesentlicher Unternehmensfunktionen im Bereich der Finanzberichterstattung vorgesehen. 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 Vieraugenprinzip, 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. Hierbei wird das Ziel einer ständigen Weiterentwicklung und Verbesserung des internen Kontrollsystems verfolgt.

Corporate Governance

6.1 Freiwilliges Bekenntnis zum Österreichischen Corporate Governance Kodex

Seit der Neuausrichtung der BIG durch das Bundesimmobiliengesetz im Jahr 2001 verfolgt die Geschäftsführung in enger Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat das Prinzip höchster Transparenz im Unternehmen. Um diese Transparenz auch nach außen sichtbar zu machen, 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).

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 Mitarbeiter*innen zu Compliance-relevanten Themen und Regelungen informieren. Im Geschäftsjahr 2019 wurde zudem ein E-Learning Tool zum Thema Antikorruption veröffentlicht, um eine zeit- und ortsunabhängige Schulungswiederholung für Mitarbeiter*innen zu ermöglichen. Als Homeoffice-taugliches Werkzeug ermöglichte dieses E-Learning-Tool auch die Schulung neuer Mitarbeitender trotz coronabedingter Kontaktbeschränkungen. Darüber hinaus können sich Mitarbeiter*innen 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 Mitarbeiter*innen sind zudem den grundlegenden Wertvorstellungen des Unternehmens verpflichtet, die nachhaltig kommuniziert und gelebt werden.

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

6.3 Korruptionsprävention und Umgang mit Interessenkonflikten

Als staatsnahes Unternehmen verfolgt die BIG eine strenge Antikorruptionspolitik. Mitarbeiter*innen unterliegen daher besonders strengen Regelungen im Umgang mit der Annahme von Geschenken, Einladungen und sonstigen Vorteilen. Neben der verpflichtenden Einhaltung der unternehmensinternen Regelungen zum Thema Antikorruption werden sämtliche Mitarbeiter*innen 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 Gleissner, 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 2022 gemäß NaDiVeG beschrieben. Weiterführende Informationen finden sich auch unter 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 2022 beschrieben sowie unter [nachhaltigkeit.big.at](https://www.big.at) abrufbar. Eine Auswahl ist nachfolgend angeführt.

8.1 Beteiligung an Ampeers Energy

Im Rahmen der strategischen Überlegungen zur maximalen Dekarbonisierung des Konzernportfolios hat sich der Konzern 2021 am deutschen Digitalisierungs-Start-up Ampeers Energy (AE) beteiligt und diese Beteiligung 2022 auf 26,2 % erhöht. 2019 als Spin-off der Fraunhofer-Gesellschaft gegründet, hat AE sich darauf spezialisiert, Lösungen für die Energieoptimierung im Immobilienbereich zu schaffen. Konkret hilft die Software-Lösung der BIG dabei, die Umsetzung einer nachhaltigen Energiestrategie (Wärme und Strom) in Richtung einer vor Ort in den Immobilien dezentral erzeugten und CO₂-minimierten Energiebereitstellung im Portfolio zu ermöglichen. Das Start-up unterstützt die Konzepte und Projekte im Portfolio und trägt gleichzeitig zum Know-how-Aufbau und der Anwendung innovativer Ansätze im Bereich Dekarbonisierung der BIG bei.

8.2 Forschungsprojekt Schulraumlüftung

Das primäre Ziel des Forschungsprojekts Schulraumlüftung ist das Finden einer auf das jeweilige Objekt abgestimmten Entscheidungsgrundlage pro oder kontra mechanischer (zentraler/dezentraler) Lüftung für die Auswahl zukünftiger Lüftungssysteme im Rahmen von Projekten oder von Nachrüstungen in Bestandsgebäuden. Die Ergebnisse aus dem Forschungsprojekt werden bis zum 3. Quartal 2023 vorliegen.

Seitens des Unternehmensbereichs Schulen wurden dahingehend drei Untersuchungsobjekte (Vereinsgasse 21–24 in Wien, Josefsstraße 84 in St. Pölten und Pfarrgasse 6 in Feldbach) festgelegt, welche mit jeweils unterschiedlichen Lüftungslösungen (mechanisch-zentrales Lüftungssystem, mechanisch-dezentrales Lüftungssystem und automatisierte Fensterlüftung) ausgestattet sind. Das Monitoring der drei Schulobjekte beinhaltet dabei die Messung von sämtlichen relevanten qualitativen Kriterien hinsichtlich der Raumluft sowie eine Darstellung der energetischen Verbräuche und der Kosten für Betrieb und Wartung der Anlagen. Weiters werden die subjektiv empfundenen Behaglichkeitskriterien unter Zuhilfenahme von Nutzerbefragungen analysiert. Im Hinblick auf die eingesetzte Messmethodik werden primär Dauermessungen mittels Messsensoren, aber auch Punktmessungen in den Klassenräumen durchgeführt.

8.3 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 28. Februar 2023 wurde der Vertrag zum Ankauf einer Immobilienbestandsgesellschaft unterschrieben (Signing und Closing). Die vermietbare Fläche der in dieser Gesellschaft enthaltenen Immobile umfasst 16.248 m².

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

Sonstiges

10.1 Zweigniederlassungen

Die Gesellschaft verfügt über keine Zweigniederlassungen.

Wien, am 17. März 2023

Die Geschäftsführung

DI Hans-Peter Weiss

DI Wolfgang Gleissner

r

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 2022, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Entwicklung des Konzerneigenkapitals und der Konzern-Geldflussrechnung 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 2022 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 755 Mio bei einem Buchwert des Immobilienvermögens in Höhe von EUR 16.121,6 Mio und einer Bilanzsumme von EUR 17.420,4 Mio.

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

Wegen der hohen Bedeutung des Immobilienvermögens im Konzernabschluss und der 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 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 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 121,9 Mio) und passive latente Steuern (vor Saldierung EUR 2.171,3 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 302,8 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 Ablaufes 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 der Einschätzungen und Annahmen über die künftige Umkehrung temporärer Differenzen, die für die Höhe der angesetzten latenten Steuern wesentlich sind
- 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 zugrundeliegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.
- Wir erlangen ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns, um ein Prüfungsurteil zum Konzernabschluss abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.

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

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

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Prüfungsausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung des Konzernabschlusses des Geschäftsjahres waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere 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 von der Generalversammlung am 27. April 2022 als Abschlussprüfer für das am 31. Dezember 2022 endende Geschäftsjahr gewählt und am 31. August 2022 vom Aufsichtsrat mit der Durchführung der Abschlussprüfung beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem am 31. Dezember 2019 endenden Geschäftsjahr Abschlussprüfer des Konzerns.

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

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

Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

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

Wien
17. März 2023

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH

Mag. Nikolaus Schaffer e.h.
Wirtschaftsprüfer

ppa. Mag. Michael Horntrich e.h.
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 2022

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 17. März 2023

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

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, gendern wir mit Gendersternchen (bspw. Kund*innen) 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.



www.big.at