





JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2023	3
LAGEBERICHT	20
ZUM 31. DEZEMBER 2023	28
Bestätigungsvermerk	
Für den Jahresabschluss und Lagebericht zum 31. Dezember 2023	53
Zum 31. Dezember 2023	
KONZERNABSCHLUSS	
ZUM 31. DEZEMBER 2023	57
KONZERNLAGEBERICHT	
ZUM 31. DEZEMBER 2023	122
Bestätigungsvermerk	
für den Konzernabschluss und Konzernlagebericht	
zum 31. Dezember 2023	152
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	
gemäß § 124 Abs 1 Z 3 BörseG 2021	157

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 (z.B. 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) sind möglich.



zum 31. Dezember 2023

Wien, 1. März 2024

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	16
	3.11 Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten	16
	3.12 Finanzinstrumente	16
	3.13 Eventualvermögen und -verbindlichkeiten	17
4.	ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	18
	4.1 Umsatzerlöse	18
	4.2 Sonstige betriebliche Erträge	18
	4.3 Aufwendungen für bezogene Leistungen	18
	4.4 Personalaufwand	18
	4.5 Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	19
	4.6 Sonstige betriebliche Aufwendungen	20
	4.7 Finanzergebnis	20
	4.8 Steuern vom Einkommen	20
5.	ERGÄNZENDE ANGABEN	22
	5.1 Aufwendungen für den Abschlussprüfer	22
6.	ANGABEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN	23
7.	WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG	23

Bilanz zum 31. Dezember 2023

Aktiva

	31.12.2023 EUR	31.12.2022 TEUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände:		-
1. Rechte	2.304.299,98	2.069
2. Software-Lizenzen	572.996,38	677
	2.877.296,36	2.746
II. Sachanlagen:		
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	4.254.541.628,72	4.239.384
davon Grundwert	368.015.855,04	354.901
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.738.614,79	3.407
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	432.137.544,64	395.141
	4.690.417.788,15	4.637.932
III. Finanzanlagen:		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	673.689.599,48	677.188
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.029.478.940,91	1.032.896
3. Beteiligungen	17.500,00	18
4. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	732.207,30	732
5. Sonstige Ausleihungen	13.818.817,79	17.749
	1.717.737.065,48	1.728.582
	6.411.032.149,99	6.369.261
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte:		
Zum Verkauf bestimmte Liegenschaften	2.187.000,00	2.187
2. Noch nicht abrechenbare Leistungen	67.949.663,47	43.318
	70.136.663,47	45.505
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände:		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	36.703.810,46	49.461
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	23.022.195,95	24.469
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	22.640.774,71	32.259
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	7
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	
4. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	2.759.965,81	6.961
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0
	62.104.550,98	88.687
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	202.690.744,02	25.251
	334.931.958,47	159.444
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Ausgabedisagio von Verbindlichkeiten	40.472.510,65	32.758
2. Sonstige Rechnungsabgrenzungsposten	9.860.869,77	10.256
	50.333.380,42	43.014
D. Aktive latente Steuern	156.028.039,52	141.499

Passiva

	31.12.2023 EUR	31.12.2022 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
Well gebundene kapitandekidgen	5.336.000,00	5.336
	3.330.000,00	3.330
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)	449.387.271,92	418.731
	633.887.271,92	603.231
IV. Bilanzgewinn	322.636.832,83	316.275
davon Gewinnvortrag	20.000.000,00	20.000
-	1.187.860.104,75	1.150.842
B. Investitionszuschüsse	637.358.637,57	624.462
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	6.605.371,00	6.359
2. Rückstellungen für Pensionen	784.546,00	803
3. Steuerrückstellungen	10.576.780,50	1.765
4. Sonstige Rückstellungen	382.546.025,17	391.210
	400.512.722,67	400.137
D. Verbindlichkeiten:		
1. Anleihen	1.325.349.014,00	1.325.349
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	0,00	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	1.325.349.014,00	1.325.349
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	566.788.134,47	594.789
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	78.669.275,11	28.001
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	488.118.859,36	566.788
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	191.254.741,13	157.656
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	191.254.741,13	157.656
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	51.992.223,69	56.020
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	47.154.869,58	51.284
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	4.837.354,11	4.736
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.467.717,08	4.058
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	4.467.717,08	4.058
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0
6. Sonstige Verbindlichkeiten	1.929.073.060,58	1.826.111
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	353.618.515,14	448.839
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	1.575.454.545,44	1.377.273
davon aus Steuern	27.498.811,94	21.883
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	1.639.597,55	1.456
	4.068.924.890,95	3.963.983
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	675.165.118,04	689.838
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	3.393.759.772,91	3.274.146
E. Rechnungsabgrenzungsposten	657.669.172,46	573.792
Bilanzsumme	6.952.325.528,40	6.713.217

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2023

	2023 EUR	2022 TEUR
1. Umsatzerlöse	1.077.782.237,58	993.754
2. Veränderung des Bestands an noch nicht abrechenbaren Leistungen	24.630.624,64	11.365
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	8.705.750,70	8.033
4. Sonstige betriebliche Erträge:		
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	2.803.096,50	18.502
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	13.361.066,76	4.596
c) Übrige	36.800.999,71	39.525
	52.965.162,97	62.623
5. Aufwendungen für bezogene Leistungen	-380.508.065,37	-349.240
6. Personalaufwand:		
a) Löhne	-287.522,20	-267
b) Gehälter	-64.179.057,77	-52.848
c) Soziale Aufwendungen	-20.029.273,21	-15.743
davon für Altersversorgung	-526.276,71	-346
davon für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-1.464.466,62	217
davon für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-15.813.659,53	-13.821
	-84.495.853,18	-68.858
7. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-297.342.383,57	-290.606
davon außerplanmäßige Abschreibungen	-8.493.925,23	-8.896
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen:		
a) Steuern, soweit sie nicht unter Z 17 fallen	-37.493,61	-28
b) Übrige	-33.055.482,87	-42.228
	-33.092.976,48	-42.256
9. Zwischensumme aus Z 1 bis Z 8 (Betriebsergebnis)	368.644.497,29	324.816
10. Erträge aus Beteiligungen	95.104.890,59	101.862
davon aus verbundenen Unternehmen	95.104.890,59	101.862
davon laufende Dividende	95.104.890,59	101.862
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	25.638.998,54	21.847
davon aus verbundenen Unternehmen	25.631.500,19	21.840
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.020.179,97	25.944
davon aus verbundenen Unternehmen	49.282,85	4
13. Aufwendungen aus Finanzanlagen	-15.395.340,95	-24.858
davon aus verbundenen Unternehmen	-15.395.340,95	-24.729
davon Nachbesserungsverpflichtungen resultierend aus verbundenen Unternehmen	-2.295.618,43	-11.658
davon aus Abschreibungen	-13.099.722,52	-13.071
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-99.746.250,30	-77.546
15. Zwischensumme aus Z 10 bis Z 14 (Finanzergebnis)	10.622.477,85	47.250
16. Ergebnis vor Steuern	379.266.975,14	372.065
17. Steuern vom Einkommen	-76.630.142,31	-86.756
davon latente Steuern	14.529.504,51	-3.906
18. Ergebnis nach Steuern	302.636.832,83	285.310
19. Jahresüberschuss	302.636.832,83	285.310
20. Auflösung von Gewinnrücklagen	0,00	10.966
21. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	20.000.000,00	20.000
		316.275

Anhang für das Geschäftsjahr 2023

1. Anwendung der unternehmensrechtlichen Vorschriften

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 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 2023 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.

Anschaffungs-Sachanlagen werden 711 oder Herstellungskosten, abzüglich planmäßiger Abschreibungen, bewertet. Geringwertige Vermögensgegenstände (Einzelanschaffungswert bis EUR 1.000,00) 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 Devisengeldkurs zum Bilanzstichtag bewertet. Für erkennbare Risiken werden Einzelwertberichtigungen gebildet.

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

Latente Steuern werden gemäß § 198 Abs. 9 und 10 UGB nach dem bilanzorientierten Konzept und ohne Abzinsung 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 Anlagengegenstände linear aufgelöst.

Die Abfertigungsrückstellungen werden nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen Anwendung der "Projected Unit Credit"-Methode gemäß IAS 19 ermittelt. Die Berechnung erfolgt auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 3,49 % (Vorjahr: 3,51 %), unter Berücksichtigung einer künftigen Gehaltssteigerung von 3,75 % (Vorjahr: 3,75 %) 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 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 3,49 % (Vorjahr: 3,51 %) und künftigen Pensionssteigerungen von 3,0 % (Vorjahr: 3,0 %) 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 2,97 % und 3,50 % 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 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 bzw. Fair Value) im Zusammenhang mit der Beurteilung der Notwendigkeit von außerplanmäßigen Abschreibungen oder Zuschreibungen wird wie folgt vorgegangen:

Im Geschäftsjahr 2023 wurden 268 Struktureinheiten der BIG durch externe Gutachter*innen bewertet. Dies entspricht einem Fair-Value-Volumen von rund 52,3 % des BIG-Portfolios.

Gutachten mit Stichtag vor 2023 wurden mit Hilfe einer Werthaltigkeitsprüfung (Simulation) auf wertrelevante Änderungen des Fair Values geprüft. Veränderungen immobilienspezifischer Parameter wie z.B. der Ist-Miete (durch Indexierungen) wurden gem. der Zinsliste zum Bilanzstichtag berücksichtigt. Weitere Bewertungsparameter wie z.B. der Liegenschaftszinssatz und die Bewirtschaftungskosten wurden analog zu den externen Bewertungen im Jahr 2023 hochgerechnet und angepasst. Diese Simulation hat eine Wertänderung innerhalb der üblichen Toleranzgrenze (+/- 10%) ergeben. Die Fair Values der nicht extern bewerteten Liegenschaften wurden daher zum letztgültigen externen Gutachtenswert fortgeschrieben.

Bei Schulen, Universitäten und Spezialimmobilien handelt es sich überwiegend um ertragsorientierte Liegenschaften. Bei der Ermittlung der Fair Values kommt daher idR das klassische Ertragswertverfahren zur Anwendung. Die Bewertung von Projektentwicklungen grundsätzlich anhand des Residualwertverfahrens. Der Fair Value unbebauter Grundstücke wird mehrheitlich mittels Vergleichswertverfahren ermittelt. In selten Ausnahmefällen erfolgt die Wertermittlung anhand anderer, wissenschaftlich anerkannter Bewertungsmethoden. Wahl Die jeweiligen des Bewertungsverfahrens obliegt dem/der externen Gutachter*in.

Die Bewertungen erfolgen sowohl gemäß den Vorgaben des IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 (für die Ermittlung des Fair Value in Stufe 3), 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.

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 und Kosten. Das Geschehen auf dem Immobilienmarkt findet vor allem durch Ansatz marktgerechter Ertragsverhältnisse (Nutzungsentgelte und Bewirtschaftungskosten) sowie durch den aus dem Markt abgeleiteten Liegenschaftszinssatz Eingang in die Wertermittlung.

Bei Immobilien in der Entwicklungs- oder Herstellungsphase (Projektentwicklungen) wird das Residualwertverfahren in Anlehnung an die ÖNORM B 1802-3:2014-08-01 angewendet. Bei Anwendung dieses Verfahrens basieren die Fair Values auf den ermittelten Verkehrswerten nach Fertigstellung (Ermittlung idR über das Ertragswertverfahren) unter Berücksichtigung der noch anfallenden Aufwendungen und Kosten bis zur Fertigstellung.

Für unbebaute Grundstücke kommt idR das Vergleichswertverfahren zur Anwendung. Dabei werden zeitnahe Kaufpreise vergleichbarer Liegenschaften zur Wertermittlung herangezogen. Obwohl das Liegenschaftsbewertungsgesetz das Vergleichswertverfahren gleichrangig mit den übrigen Wertermittlungsverfahren anführt, wird diesem Verfahren bei Vorhandensein geeigneter Vergleichspreise besondere Aussagekraft beigemessen.

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 368.015.855,04 (Vorjahr: TEUR 354.901).

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 16.471.783,61 (Vorjahr: TEUR 15.407). Der Gesamtbetrag der Verpflichtungen für die nächsten fünf Jahre beträgt EUR 75.595.884,48 (Vorjahr: TEUR 72.626).

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 1.029.478.940,91 (Vorjahr: TEUR 1.032.896), davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 3.705.728,33 (Vorjahr: TEUR 3.691). Diese setzen sich im Wesentlichen aus der Ausleihung an das Tochterunternehmen ARE iHv EUR 1.000.000,000 (Vorjahr: TEUR 1.000.000) zusammen.

Die Ausleihungen gegenüber Dritten belaufen sich auf einen Wert von EUR 13.818.817,79 (Vorjahr: TEUR 17.749), davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 3.413.482,97 (Vorjahr: TEUR 4.390).

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

 Buchwert von Investitionen der BIG und der aktivierten Fruchtgenussrechte für die jeweilige Liegenschaft Da die Verpflichtung erst durch den Verkauf ausgelöst wird, ist für diese Verpflichtung keine Vorsorge zu bilanzieren.

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

Sämtliche Pflichten aus der Nachbesserungsvereinbarung betreffend die im Geschäftsjahr 2012 in die Tochtergesellschaft ARE Austrian Real Estate GmbH (ARE) abgespaltenen Immobilien verbleiben bei der BIG. Im Zusammenhang mit der Abspaltung der Immobilien der ARE wurde in Höhe von 80 % des Spaltungsgewinns für die Nachbesserung vorgesorgt (siehe auch Punkt 3.7 Sonstige darüberhinausgehender Rückstellungen). Ein Vorsorgebedarf besteht aufgrund der Einflussnahme der BIG als Alleingesellschafterin vor Verkauf der Immobilie 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 2.187) und noch nicht abrechenbare Leistungen in Höhe von EUR 67.949.663,47 (Vorjahr: TEUR 43.318) enthalten. Im Jahr 2023 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 23.022.195,95 (Vorjahr: TEUR 24.469).

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen mit EUR 136.399,99 (Vorjahr: TEUR 339) Finanzforderungen (Cash-Pool), mit EUR 22.468.087,46 (Vorjahr: TEUR 22.919) sonstige Forderungen inklusive solcher aus Steuerumlagen sowie mit EUR 36.287,26 (Vorjahr: TEUR 9.000) 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:

	2023	2022
	EUR	TEUR
Sachanlagen	1.334.538.058,91	1.255.830
Geldbeschaffungskosten	2.765.809,31	3.149
Abfertigungsrückstellung	3.169.811,00	2.996
Pensionsrückstellung	233.170,00	247
Jubiläumsgeldrückstellung	860.952,00	837
Instandhaltungsrückstellung	227.412,13	-86
Nachbesserungsrückstellung Sacheinbringung	5.171.029,66	4.279
Drohverlustrückstellung	777.726,22	1.298
BMG aktive latente Steuern	1.347.743.969,23	1.268.551
Beteiligung BIG Beteiligungs GmbH	-197.275.970,91	-178.539
Unversteuerte Rücklagen	-7.767.797,52	-7.768
Nachbesserungsrückstellung aus Spaltung	-464.317.420,33	-467.032
BMG passive latente Steuern	-669.361.188,76	-653.340
Daraus resultierende aktive latente Steuer 23%	309.981.112,93	291.767
abzüglich: Saldierung mit passiven latenten Steuern 23%	-153.953.073,41	-150.268
Stand zum 31.12.	156.028.039,52	141.499
Die aktiven latenten Steuern entwickelten sich wie folgt:		
	2023	2022
	EUR	TEUR
Stand am 01.01.	141.498.535,01	145.405
Veränderungen im Geschäftsjahr	14.529.504,51	-3.906
Stand am 31.12.	156.028.039,52	141.499

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 wurde in der BIG bereits im Geschäftsjahr 2022 auf die bilanzierten aktiven latenten Steuern angewendet.

3.5 Eigenkapital

	Stammkapital	Kapitalrücklagen		Gewinnrücklagen	1	Bilanzgewinn	Summe
in EUR	·	, ,	Gesetzliche Rücklagen	Satzungs- mäßige Rücklage	sonstige Rücklagen (freie Rücklagen)	J	
Stand am 01.01.2022	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
Zuweisung Gewinnrücklagen	0,00	0,00	0,00	0,00	30.656.531,14	-30.656.531,14	0,00
Auflösung Gewinnrücklagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-265.618.658,62	-265.618.658,62
Jahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	302.636.832,83	302.636.832,83
Stand am 31.12.2023	226.000.000,00	5.336.000,00	22.600.000,00	161.900.000,00	449.387.271,92	322.636.832,83	1.187.860.104,75

Gemäß Beschluss der ordentlichen Generalversammlung vom 31. März 2023 über die Ergebnisverteilung für das Geschäftsjahr 2022 wurde ein Ausschüttungsbetrag von EUR 265.618.658,62 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

	2023 EUR	2022 TEUR
Ausstehende Rechnungen aus Neubau- und Generalsanierung	144.011.102,71	164.825
Rückstellung Nachbesserung aus Spaltung	45.466.211,26	44.547
Rückstellung Nachbesserung	48.633.344,61	47.742
Anpassungen Kostenmieten Vorjahre	5.922.005,70	5.508
Drohende Verluste	60.927.236,12	67.074
Personalaufwendungen	14.392.748,81	13.098
Instandhaltungsverpflichtungen	7.058.572,13	6.231
Ausstehende Rechnungen für Instandhaltung	53.959.876,08	39.831
Sonstige	2.174.927,75	2.353
	382.546.025,17	391.210

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 57.209.482,00 (Vorjahr: TEUR 61.055).

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 Vorbereitungen zur Schließung/für den Minimalbetrieb getroffen, die aufgrund der ab Mitte September 2022 eintretenden Notwendigkeit zur Nutzung dieser Immobilie als Erstaufnahmezentrum für Schutzsuchende unterbrochen wurden. Bis 30. Juni 2023 wurde die Immobilie an den FSW vermietet. Eine Anschlussvermietung an FSW oder BBU war nicht möglich, weshalb die Schließung des Gebäudes

behördlich beantragt und Ende 2023 genehmigt wurde. Die in der Folge begonnene Umsetzung der Schließung wird bis Ende Februar 2024 erfolgt sein.

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.

Im Dezember 2023 wurde mit der Grundstückseigentümerin ÖBB Einigung über die Eckpunkte eines Baurechtsvertrags für ein Neubauszenario ab 2027 erzielt. Ziel ist ein Abschluss der Verhandlungen mit anschließender Genehmigung durch die Gremien von BIG und ÖBB im Laufe des Jahres 2024.

Die Rückstellung für Personalaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2023 EUR	2022 TEUR
Jubiläumsgelder	3.755.357,00	3.644
Noch nicht konsumierte Urlaube	5.827.090,28	4.954
Prämien	4.082.638,46	3.834
Gutstunden	697.663,07	636
Sozialfonds	30.000,00	30
	14.392.748,81	13.098

3.8 Verbindlichkeiten

Die Gesamtverbindlichkeiten mit einer Laufzeit von mehr als fünf Jahren betragen zum Bilanzstichtag EUR 2.568.036.048,56 (Vorjahr: TEUR 2.627.763).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen EUR 566.788.134,47 (Vorjahr: TEUR 594.789).

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Finanzverbindlichkeiten in Höhe von EUR 1.797.272.727,26 (Vorjahr: TEUR 1.714.091) enthalten, die sich aus Commercial Papers, Namensschuldverschreibungen und Verbindlichkeiten gegenüber der OeBFA zusammensetzen. Weiters sind im Posten "Sonstige Verbindlichkeiten" Aufwendungen in Höhe von EUR 29.740.810,45 (Vorjahr: TEUR 23.571) enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen aus Finanzverbindlichkeiten (Cash-Pool) betragen EUR 3.159.550,03 (Vorjahr: TEUR 3.223).

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 538.963.579,40 (Vorjahr: TEUR 465.155) enthalten. Die über einen begrenzten Zeitraum vom Mieter bezahlten erhöhten Zuschlagsmieten werden linear auf den Zeitraum des abgegebenen Kündigungsverzichtes verteilt.

Darüber hinaus enthält dieser Posten abgegrenzte Ausgabeaufschläge aus der Begebung von Anleihen in Höhe von EUR 62.591.379,75 (Vorjahr: TEUR 67.032) und Mietvorauszahlungen in Höhe von EUR 56.114.213,31 (Vorjahr: TEUR 41.606).

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 2.318.674,24 (Vorjahr: TEUR 2.210).

3.12 Finanzinstrumente

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

31.12.2023			Marktwert	
	Währung	Nominalbetrag in Tsd. Originalwährung	Positiv in TEUR	Negativ in TEUR
Cross Currency Swaps	TCHF	200.000	100.003	0
Zinsswaps (Interest Rate Swaps)	TEUR	108.727	0	-5.067
31.12.2022			Marktwert	
31.12.2022	Währung	Nominalbetrag in Tsd. Originalwährung	Marktwert Positiv in TEUR	Negativ in TEUR
31.12.2022 Cross Currency Swaps	Währung TCHF		Positiv	-

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 2023 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 verzinste EUR-Anleihe

(Laufzeit bis 2025) und ein variabel verzinster 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, internationalem Konsens für Cashflow-Hedges die geeignetste Methode darstellt. Dabei werden die Änderung der (einzeln gemessenen) abgesicherten Risiken des Grundgeschäftes sowie zusätzlich die ebenfalls abgesicherte Änderung des EUR-Zinsniveaus (die nicht im Grundgeschäft enthalten ist) durch ein hypothetisches Derivat dargestellt, dessen wesentliche bewertungsrelevanten Parameter dem Grundgeschäft bzw. dem zusätzlich abgesicherten EUR-Zinsrisiko entsprechen, und die Wertänderungen dieses (hypothetischen) Derivates werden 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 732).

3.13 Eventualvermögen und - verbindlichkeiten

Die BIG hat Erfüllungsgarantien in einem Gesamtvolumen von EUR 100.000,00 (Vorjahr: TEUR 0) abgeschlossen.

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

4.1 Umsatzerlöse

2023	2022
EUR	TEUR
395.577.263,38	363.777
342.949.266,18	299.670
92.315.678,72	85.028
106.690.796,34	93.256
89.146.680,99	109.257
9.940.331,05	8.588
18.630.502,36	14.646
2.529.354,54	2.386
1.906.217,38	1.602
18.096.146,64	15.545
1.077.782.237,58	993.754
	395.577.263,38 342.949.266,18 92.315.678,72 106.690.796,34 89.146.680,99 9.940.331,05 18.630.502,36 2.529.354,54 1.906.217,38 18.096.146,64

Sämtliche Umsatzerlöse werden in Österreich erzielt.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden Umsatzerlöse in Höhe von EUR 30.675.766,23 (Vorjahr: TEUR 27.056) mit verbundenen Unternehmen realisiert.

4.2 Sonstige betriebliche Erträge

Die ausgewiesenen sonstigen betrieblichen Erträge enthalten insbesondere:

2023 EUR 721.895,57 2.081.200,93	2022 TEUR 13.659
	13.659
2.081.200,93	
	4.843
13.361.066,76	4.596
31.801.430,51	31.788
278.886,10	876
374.955,59	80
3.118.251,80	2.010
1.227.475,71	4.772
52.965.162,97	62.623
	13.361.066,76 31.801.430,51 278.886,10 374.955,59 3.118.251,80 1.227.475,71

4.3 Aufwendungen für bezogene Leistungen

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen bestehen insbesondere aus Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von EUR 160.655.008,18 (Vorjahr: TEUR 130.899), Aufwand aus verrechenbaren Betriebs- und Heizkosten in Höhe von EUR 71.534.911,35 (Vorjahr: TEUR 64.618), Aufwand aus Mieterinvestitionen in Höhe von EUR 109.226.076,04 (Vorjahr: TEUR 115.944), Abgeltung der Gehälter der Bundes- und Landesmitarbeiter EUR 11.286.587,11 (Vorjahr: TEUR 11.555) sowie sonstigen bezogenen Leistungen in Höhe von EUR 20.689.267,36 (Vorjahr: TEUR 20.431).

4.4 Personalaufwand

Die Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen enthalten Beiträge an Mitarbeitervorsorgekassen in Höhe von EUR 840.069,32 (Vorjahr: TEUR 705).

Mitarbeiter	2023	2022
(im Jahresdurchschnitt)		
Angestellte	867	789
Ehem. Vertragsbedienstete Bund	52	55
	919	844
Bundes-/Landesbeamte	115	133
Vertragsbedienstete Land	1	3
	116	136
Gesamt	1035	980

In den Löhnen und Gehältern sind Aufwendungen iHv EUR 196.689,90 (Vorjahr: TEUR -240) 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:

	2023 EUR	2022 TEUR
Geschäftsführung	12.994,87	10
Leitende Angestellte	87.967,85	72
Andere Arbeitnehmer	1.363.503,90	-299
	1.464.466,62	-217

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

	2023 EUR	2022 TEUR
Geschäftsführung	60.603,14	61
Leitende Angestellte	45.995,43	39
Andere Arbeitnehmer	419.678,14	247
	526.276,71	346

Die Aufwendungen für Altersversorgung betreffen in Höhe von EUR 526.276,71 (Vorjahr: TEUR 346) leistungsorientierte Zusagen.

4.5 Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

	2023	2022
	EUR	TEUR
Planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	288.848.458,34	281.710
Außerplanmäßige Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	8.493.925,23	8.896
	297.342.383,57	290.606

Die außerplanmäßigen Abschreibungen setzen sich wie folgt zusammen:

			2023 EUR	2022 TEUR
1180 Wien	Wielemansgasse 28	Ausweichquartier Gersthof	3.506.848,78	3.978
1180 Wien	Wielemangasse	Turnsaal	136.446,68	0
6020 Innsbruck	Blasius-Hueber-Straße 4	Hotel Meininger	2.147.889,01	0
1030 Wien	Adolf Blamauer Gasse	Grundstück	1.381.020,00	0
1090 Wien	Augasse 2-6	WU Wien	595.039,00	192
1210 Wien	Siemensstraße 87-89	Grundstück	239.694,00	0
2500 Baden	Wiener Straße 70	Grundstück	216.374,43	0
1180 Wien	Bastiengasse 36	Grundstück	165.613,33	1.542
4040 Linz	Altenberger Straße 69	TU OÖ	104.000,00	68
3822 Karlstein an der Thaya	Sieghartser Straße 4	Grundstück	1.000,00	0
1180 Wien	Wielemansgasse 28	Grundstück	0,00	2.577
4810 Gmunden	Johann Ort-Allee 16	Forstschule	0,00	180
4810 Gmunden	Johann Ort-Allee 16	Grundstück	0,00	148
8020 Graz	Alte Poststraße	Grundstück	0,00	108
1030 Wien	Otto Preminger Straße	Grundstück	0,00	104
			8.493.925,23	8.896

4.6 Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2023 EUR	2022 TEUR
Dotierung Drohverlustrückstellung	0,00	13.912
Office Management	7.668.111,48	6.770
Dienstleistungen	5.578.778,17	5.959
EDV	5.167.343,92	4.633
Aufwendungen für nicht realisierte Projekte	165.701,69	21
Werbung	1.584.831,00	1.653
Einzelwertberichtigung zu Forderungen	165.220,47	36
Sonstige	12.762.989,75	9.272
	33.092.976,48	42.256

Der Bestand an Drohverlustrückstellungen zu Anlageimmobilen 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 4.485.362,04 (Vorjahr: TEUR 4.120) 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 5.020.179,97 (Vorjahr: 25.944) setzen sich im Wesentlichen aus Zinserträgen aus dem Finanzierungsleasing (TEUR 3.115) zusammen.

Der Zinsaufwand des Jahres 2023 von EUR 97.696.127,31 (Vorjahr: TEUR 76.219) setzt sich aus den Zinsen auf Anleihen inkl. Derivaten iHv EUR 46.198.833,97 (Vorjahr: TEUR 48.541), Krediten inkl. Derivaten iHv EUR 35.121.112,95 (Vorjahr: TEUR 21.208), Namenschuldverschreibungen iHv EUR 2.439.254,00 (Vorjahr: TEUR 2.460) und sonstigem Zinsaufwand iHv EUR 13.936.926,39 (Vorjahr: TEUR 4.010) zusammen.

Der Finanzaufwand des Jahres 2023 beträgt EUR 2.050.122,99 (Vorjahr: TEUR 1.327).

Die Aufwendungen aus Finanzanlagen betreffen hauptsächlich die Abwertung des Beteiligungsansatzes der BIG an der BIG Beteiligungs GmbH iHv EUR 13.099.722,52 (Vorjahr: TEUR 13.071).

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
- 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 24 % 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 2023 wurden Verluste von EUR 4.064.256,40 (Vorjahr: TEUR 4.135) 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:

	2023 EUR	2022 TEUR
Körperschaftsteuer	110.586.350,00	104.266
Steuerumlage Gruppenbesteuerung	-20.288.100,36	-21.434
Körperschaftsteuer Vorperioden	816.034,00	17
Anspruchszinsen Finanzamt	26.436,95	0
Abzugssteuer Leitungsrechte	18.926,23	1
Veränderung latente Steuern	-14.529.504,51	3.906
	76.630.142,31	86.756

Mit 31. Dezember 2023 ist in Österreich das neue Mindestbesteuerungsgesetz in Kraft getreten. Inländische Geschäftseinheiten multinationaler und rein inländischer Unternehmensgruppen mit konsolidierten Umsatzerlösen von mindestens EUR 750 Mio in zumindest zwei der vier vorangegangenen Geschäftsjahre fallen für Wirtschaftsjahre, die ab dem 31. Dezember2023 beginnen, in den Anwendungsbereich des MinBestG. Die Erhebung der Mindeststeuer soll sicherstellen, dass die inländischen sowie auch die ausländischen Geschäftseinheiten einer Unternehmensgruppe einer effektiven Steuerbelastung von zumindest 15% unterliegen.

Zur Frage, ob der BIG Konzern überhaupt in den Anwendungsbereich der Pillar II Bestimmungen fällt, ist derzeit noch eine Anfrage beim BMF anhängig. Derzeit gibt es noch keine finale Aussage seitens BMF.

5. Ergänzende Angaben

Seitens der BIG wurden im Berichtsjahr für andere Unternehmen im BIG Konzern Leistungen unter anderem Immobiliendienstleistungen Bereichen (Liegenschaftsmanagement, Verwaltung von bebautem und unbebautem Grund, Projektentwicklung, Facility-Management, technische Hausverwaltung), Controlling, Baumanagement, Finanzierung, Kommunikation, Marketing, Produktion, Revision, Konzernfinanzmanagement (Rechnungswesen, Bilanzierung, Steuern und Treasury), Strategie, Unternehmensentwicklung, Recht. Einkauf, 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 betrugen im Berichtszeitraum:

	2023 EUR	2022 TEUR
Geschäftsführung	909.150,50	742
Aufsichtsrat	67.200,00	77
	976.350,50	819

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 dieser Novellierung wurden im Zuge Finanzministerium an die ÖBAG übertragen. Die ÖBAG nimmt hierbei die Rolle eines 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). fremdübliche Es bestehen Geschäftsbeziehungen zu den in den Konzernabschluss der einbezogenen Unternehmen. Nachbesserungsverpflichtung siehe Punkt 3.1.

7. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 31. Jänner 2024 wurde ein Investment Agreement mit dem Inhalt, dass sich die Anteile der BIG an der AMPEERS ENERGY GmbH einerseits durch Verwässerung und andererseits durch Verkauf um 17,49 % auf 10,4 % reduzieren werden, geschlossen (Signing). Das Closing wird für das 1. Halbjahr 2024 erwartet.

Des Weiteren 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 Angabenpflicht im Anhang führen.

Die Geschäftsleitung schlägt vor, eine Dividende in Höhe von EUR 250,0 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. Es wird vorgeschlagen, von dem verbleibenden Bilanzgewinn 2023 EUR 52,6 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 1. März 2024

Die Geschäftsführung

DI Hans-Peter Weiss DI Wolfgang Gleissner

Anlage 1 zum Anhang – Anlagenspiegel

		Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Stand am 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand am 31.12.2023	
Immaterielle Vermögensgegenstände:						
Rechte sowie daraus abgeleitete Lizenzen	6.678.261,86	186.827,79	-1.599.845,89		5.265.243,76	
2. Fruchtgenussrechte	2.718.253,84			440.000,00	3.158.253,84	
	9.396.515,70	186.827,79	-1.599.845,89	440.000,00	8.423.497,60	
Sachanlagen:						
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich Bauten auf fremdem Grund	8.430.266.843,95	72.757.768,60	-13.268.257,13	240.408.607,46	8.730.164.962,88	
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	16.026.375,92	2.229.359,31	-998.923,71		17.256.811,52	
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	405.978.201,12	282.377.874,49	-261.489,60	-240.848.607,46	447.245.978,55	
	8.852.271.420,99	357.365.002,40	-14.528.670,44	-440.000,00	9.194.667.752,95	
Finanzanlagen:						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	748.545.539,52	9.601.623,84			758.147.163,36	
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.032.895.798,97	261.246,65	-3.678.104,71		1.029.478.940,91	
3. Beteiligungen	17.500,00	· -	· -		17.500,00	
4. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	860.915,45	· -	· -		860.915,45	
5. Sonstige Ausleihungen	17.748.926,34		-3.930.108,55		13.818.817,79	
	1.800.068.680,28	9.862.870,49	-7.608.213,26	0,00	1.802.323.337,51	
	10.661.736.616,97	367.414.700,68	-23.736.729,59	0,00	11.005.414.588,06	

Anlage 2 zum Anhang – Investitionszuschüsse

		Investitionszuschüsse				
	Stand am 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand am 31.12.2023	
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich Bauten auf fremdem Grund	754.234.029,80	13.349.547,15	-9.512,44	33.313.523,18	800.887.587,69	
2. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	48.572.091,09	31.348.523,15	0,00	-33.313.523,18	46.607.091,06	
	802.806.120,89	44.698.070,30	-9.512,44	0,00	847.494.678,75	-

Abschreibungen						Buchwert		
Stand am 01.01.2023	Zugänge	Außerplanmäßige Abschreibung	Abgänge	Umbuchungen	Zuschreibungen	Stand am 31.12.2023	Stand am 31.12.2023	Stand am 31.12.2022
6.001.107,20	290.986,07		-1.599.845,89			4.692.247,38	572.996,38	677.154,66
648.998,30	156.066,67			48.888,89		853.953,86	2.304.299,98	2.069.255,54
6.650.105,50	447.052,74	0,00	-1.599.845,89	48.888,89	0,00	5.546.201,24	2.877.296,36	2.746.410,20
4.190.882.466,42	286.591.098,92	4.151.590,77	-3.943.039,92	-40.149,13	-2.018.632,90	4.475.623.334,16	4.254.541.628,72	4.239.384.377,53
12.619.240,14	1.810.306,68		-911.350,09			13.518.196,73	3.738.614,79	3.407.135,78
10.837.407,24		4.342.334,46		-8.739,76	-62.568,03	15.108.433,91	432.137.544,64	395.140.793,88
4.214.339.113,80	288.401.405,60	8.493.925,23	-4.854.390,01	-48.888,89	-2.081.200,93	4.504.249.964,80	4.690.417.788,15	4.637.932.307,19
71.357.841,36		13.099.722,52		·		84.457.563,88	673.689.599,48	677.187.698,16
0,00						0,00	1.029.478.940,91	1.032.895.798,97
0,00						0,00	17.500,00	17.500,00
128.708,15						128.708,15	732.207,30	732.207,30
0,00						0,00	13.818.817,79	17.748.926,34
71.486.549,51	0,00	13.099.722,52	0,00	0,00	0,00	84.586.272,03	1.717.737.065,48	1.728.582.130,77
4.292.475.768,81	288.848.458,34	21.593.647,75	-6.454.235,90	0,00	-2.081.200,93	4.594.382.438,07	6.411.032.149,99	6.369.260.848,16

Auflösungen						Stand		
Stand am 01.01.2023	Zugänge	Außerplanmäßige Abschreibung	Abgänge	Umbuchnungen	Zuschreibungen	Stand am 31.12.2023	Stand am 31.12.2023	Stand am 31.12.2022
178.344.123,11	31.794.346,77	0,00	-2.428,70	0,00	0,00	210.136.041,18	590.751.546,51	575.889.906,69
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	46.607.091,06	48.572.091,09
178.344.123,11	31.794.346,77	0,00	-2.428,70	0,00	0,00	210.136.041,18	637.358.637,57	624.461.997,78

Anlage 3 zum Anhang – Organe der Gesellschaft

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

Die Geschäftsführung mit folgenden Mitgliedern:

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

Der Aufsichtsrat mit folgenden Mitgliedern:

- Mag. Dr. Christine Catasta (Vorsitzende)
- Mag. Edeltraud Stiftinger (Stellvertretende Vorsitzende)
- MMag. Elisabeth Gruber
- Mag. Martin Holzinger, MBA
- Dr. Claudia Brey
- Prof. Dr. André Martinuzzi
- Thomas Rasch (BR)
- Daniela Böckl (BR)
- Maximilian Kucharsch (BR) (bis 23.10.2023)
- Jürgen Krausler (BR) (ab 23.10.2023)

Anlage 4 zum Anhang – Beteiligungsliste

Die Gesellschaft hielt zum 31. Dezember 2023 an folgenden Unternehmen mindestens 20 % Anteilsbesitz:

Beteiligungsunternehmen	Kapitalanteil in %	Geschäftsjahr	Eigenkapital in EUR	Jahresüberschuss/ -fehlbetrag in EUR
ARE Austrian Real Estate GmbH, Wien	100	2023	1.362.920.213,92	52.461.795,91
BIG Beteiligungs GmbH, Wien	100	2023	351.592.941,40	14.240.522,44
"Muthgasse 18" Liegenschaftsverwertung GmbH, Wien	99	2023	28.626.225,07	2.628.039,00
ICT Technologiepark Errichtungs- und Verwertungs GmbH, Wien	99	2023	9.424.758,32	767.404,92
Institutsgebäude Sensengasse 1-3 GmbH, Wien	99	2023	8.476.075,71	577.033,81
OIC - Open Innovation Center GmbH, Wien	50	2023	7.747.073,66	325.852,23
Kolingasse 14-16 Liegenschaftsverwaltung GmbH, Wien	55	2023	13.923.570,81	1.037.074,62
BIG AD eins GmbH, Wien	100	2023	186.538,98	-79.036,69
BIG Neue Technologien GmbH, Wien	100	2023	7.384.290,61	-34.313,89
Koralmblick M137 Bauträger GmbH, Wien	90	2023	529.046,78	-230.643,93
BIG Solutions GmbH, Wien	100	2023	118.189,71	63.428,49

Vorjahr

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

Beteiligungsunternehmen	Kapitalanteil in %	Geschäftsjahr	Eigenkapital in EUR	Jahresüberschuss/ -fehlbetrag
	111 70		III EOR	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



zum 31. Dezember 2023

Wien, 1. März 2024

Inhalt

1.	UNTERNEHMENSSTRUKTUR	30	
	1.1 Leistungsbild und Geschäftsfelder	30	
	1.2 Portfolio	32	
	1.3 Ziele und Strategie	33	
2.	WIRTSCHAFTLICHES UMFELD	35	
	2.1 Wachstum und Wirtschaftslage	35	
	2.2 BIG als Impulsgeber der Bauwirtschaft	36	
	2.3 Entwicklung des Immobilienmarktes	37	
3.	GESCHÄFTS- UND ERGEBNISENTWICKLUNG	38	
	3.1 Vermietung von Liegenschaften	38	
	3.2 An- und Verkäufe, Instandhaltung und Mieterinvestitionen	38	
	3.3 Investitionen	39	
	3.4 Beteiligungen	39	
	3.5 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	39	
4.	RISIKOBERICHT	42	
	4.1 Wesentliche Risiken	42	
	4.2 Internes Kontrollsystem	45	
5.	CORPORATE GOVERNANCE	47	
э.			
	5.1 Freiwilliges Bekenntnis zum Österreichischen Corporate Governance Kodex 5.2 Compliance und Unternehmenswerte	47 47	
	·		
	5.3 Korruptionsprävention und Umgang mit Interessenkonflikten	47	
	5.4 Arbeitsweise der Geschäftsführung	47	
6.	NICHTFINANZIELLER BERICHT	48	
7.	FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG	49	
-	7.1 Forschungsprojekt Schulraumlüftung	49	
	7.2 Mitfinanzierung Stiftungsprofessur	49	
	7.3 Forschungsprojekt zur Nutzung von Liegenschaften während des NS-Regimes	49	
8.	VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES UNTERNEHMENS	50	
9.	EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG	52	
10.	SONSTIGES	52	
	10.1 Zweigniederlassungen	52	

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 Wachstumspfades.

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

Der Unternehmensbereich Schulen der BIG ist für nichtuniversitäre Bildungseinrichtungen verantwortlich. Dazu zählen Schulen sowie Gebäude der Erwachsenenbildung. Kindergärten und Sportstätten wie Ballsport- oder Kletterhallen runden den vielfältigen Aufgabenbereich ab. Schulen erfüllen als öffentliche Infrastruktur nicht nur ihren spezifischen Zweck, sondern sind durch die hohe Frequentierung Vorzeigeprojekt mit Multiplikatoreffekt. Der Unternehmensbereich betreut rund 400 Liegenschaften.

Im Jahr 2023 wurde das Bildungsangebot z.B. in Niederösterreich mit der Sanierung und Erweiterung des BG/BRG Gänserndorf vergrößert. Gemeinsam mit dem Bundesministerium für Bildung, Wissenschaft und Forschung wurde die Schule im Jänner eröffnet. Aus einer konventionellen Gangschule wurde ein moderner, offener und klimafreundlicher Bildungsort. Das gesamte

Bestandsgebäude wurde thermisch saniert, somit erfährt die Schule eine signifikante Verbesserung im Sinne der Energieeffizienz. Eine Photovoltaik-Anlage am extensiv begrünten Dach sorgt für Strom. Zudem ist das gesamte Gebäude für die Schüler*innen sowie Lehrkräfte nun barrierefrei zugänglich.

Im Frühsommer wurde eine Schule, die sich in einer ehemaligen Lokomotivfabrik aus dem 19. Jahrhundert befindet und die schon Schauplatz von Drehorten war, feierlich eröffnet. Die HLMW 9 Michelbeuern in Wien mit den Schwerpunkten Mode und Wirtschaft wurde ressourcenschonend saniert. Um Platz für die steigende Zahl an Schüler*innen zu schaffen, wurde das Dachgeschoß ausgebaut und die Schule um 800 m² erweitert. Im Zuge der Sanierungsarbeiten wurde die historische Sichtziegelfassade instandgesetzt und die Fenster wurden mit Sonnenschutzelementen versehen. Während die Fassade optisch unverändert geblieben ist, wurden das Gebäude funktionssaniert und die Raumstrukturen adaptiert.

Im Westen Österreichs wurden z.B. in Dornbirn die Projekte HTL Dornbirn und das Sportgymnasium übergeben und eröffnet. Durch den Neubau erhielt das Sportgymnasium Dornbirn einen neuen, modernen Standort auf 2.850 m². Die HTL wurde auf rund 650 m² räumlich erweitert. Auf Höhe des ersten Obergeschoßes gibt es eine Anbindung zum HTL-Haupttrakt. Dadurch ist einerseits ein selbstständiges Auftreten des ORG für Leistungssport und andererseits ein stimmiger Übergang zum Bestandsgebäude der HTL gegeben.

Bei allen Projekten spielen die Aspekte der Nachhaltigkeit eine zentrale Rolle.

Unternehmensbereich Universitäten

Im Eigentum der BIG stehen über 350 Universitätsgebäude mit einer Gesamtmietfläche von 2,4 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 Uni Campus in Graz. Als Ansprechpartner der 22 staatlichen österreichischen Universitäten sowie der Österreichischen Akademie der Wissenschaften betreut Unternehmensbereich Universitäten Institutionen in allen Fragen der Standortentwicklung und infrastrukturellen und 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.

Jede Universität hat individuelle Anforderungen, die die BIG bei der Campusentwicklung sowie bei der Modernisierung, der Planung und dem Bau von Gebäuden berücksichtigt. Die Anforderungen Universitätsbetriebs können sich im Lauf der Zeit auch ändern. Deshalb plant die BIG die Raumstrukturen möglichst so, dass sie im Laufe des Lebenszyklus eines Gebäudes variiert werden können und flexibel an neue Anforderungen im Universitätsbetrieb anpassbar sind. Außerdem arbeitet die BIG gezielt daran, alle Universitätsgebäude, ob Neubau oder Bestandsgebäude, klimafit zu machen. Die Modernisierung und zeitgemäße Nutzung historischer Gebäude nimmt dabei einen besonderen Stellenwert ein.

So wird die BIG mit der Bibliothek der Universität Wien die älteste Universitätsbibliothek im deutschen Sprachraum modernisieren und energieeffizient machen. Dabei werden etwa alte mechanische Lüftungsanlagen gegen moderne, energieeffiziente, mit Wärmerückgewinnung ausgestattete Anlagen getauscht. Überholte Raumstrukturen werden neu gedacht – damit können künftig doppelt so viele Arbeitsplätze für Student*innen angeboten werden wie bisher.

Im Mai wurde mit dem Med Uni Campus in Graz eines der größten und wegweisendsten Universitätsbauprojekte in Österreich eröffnet. Mit dem Campus der Medizinischen Universität Graz ist ein neues Universitätsviertel entstanden, das auf über 80.000 m² der medizinischen Forschung und Lehre gewidmet ist. Mit Erdwärmesonden und Energiepfählen wird der ausgeklügelte Laborbau im Sommer gekühlt und im Winter geheizt. Auch die Abluft aus den Serverräumen und – zum ersten Mal in der Steiermark – aus Laboren wird zum Heizen genutzt. Beleuchtung und Beschattung des Gebäudes werden automatisiert gesteuert; die Dachflächen, die nicht für die ausgeklügelte Haustechnik genutzt werden, sind mit Photovoltaik-Paneelen versehen.

Im Dezember wurde das Ágnes-Heller-Haus der Universität Innsbruck eröffnet. Es macht den Campus Innrain zu einer vollständigen Einheit und schafft über eine Campuswiese und einen markanten Turm die Verbindung zum minimiert Stadtraum. Die kompakte Bauweise Bodenversiegelung und macht den Betrieb energieeffizient: geheizt und gekühlt wird mittels Bauteilaktivierung, eine Photovoltaik-Anlage demnächst montiert. Der Haupteingang ist gleichzeitig ein skulpturales Kunstwerk und führt in ein atemberaubendes Atrium mit freitragenden Treppen.

Beim Graz Center of Physics (GCP) handelt es sich um eines der größten Universitätsbauprojekte Österreichs; es wird die Physik-Institute von Universität Graz und TU Graz an einem Standort vereinen. Im Berichtszeitraum wurde – beginnend mit einem Kreislaufwirtschaftsprojekt – der

Abbruch der alten Vorklinik, die für den Bau des GCP weichen muss, vorbereitet. Das GCP wird klimafreundlich und energiesparend geplant: Beim Bau kommen spezielle Hohlkörperdecken zum Einsatz, die weniger Beton verbrauchen als herkömmliche Stahlbetondecken und zusätzlich über thermische Bauteilaktivierung zum Heizen und Kühlen genutzt werden können. Zur Energiegewinnung wird die Erdwärme genutzt. Strom wird mit Photovoltaik erzeugt; Dächer werden begrünt. Der sommerlichen Überhitzung wird mit lichtlenkenden Horizontallamellen entgegengewirkt.

Unternehmensbereich Spezialimmobilien

Der Unternehmensbereich Spezialimmobilien der Bundesimmobiliengesellschaft ist für ein besonders vielfältiges Portfolio verantwortlich. Dazu zählen Objekte mit besonderem Sicherheitsaspekt wie Justizanstalten, Gerichtsgebäude, Spezialeinrichtungen des Innenministeriums aber auch Sonderimmobilien. Das spiegelt sich auch in den Projekten wider, die im Berichtsjahr geplant, errichtet und übergeben wurden. Dieser Unternehmensbereich übernimmt auch das operative Projektmanagement für Projekte des Tochterunternehmens ARE Austrian Real Estate GmbH sowie für die Republik Österreich.

Im August 2023 fand der Spatenstich des neuen Bürogebäudes der GeoSphere Austria in Salzburg Nonntal statt. Das neue zweigeschoßige Gebäude mit Holzfassade bietet den rund 40 Mitarbeiter*innen der GeoSphere Austria künftig moderne Arbeits- und Forschungsräume. Der Bezug des nachhaltigen Neubaus ist für Herbst 2024 geplant. Eine klimaaktiv-Silber-Zertifizierung wird angestrebt.

Das größte Justizzentrum Österreich, das Justizzentrum Wien-Josefstadt, wird seit Oktober 2023 saniert. Das Gebäude mit einer Nettoraumfläche von ca. 108.000 m² wird in acht Bauphasen bis voraussichtlich 2032 adaptiert.

Für die Mitarbeiter*innen wird ein moderner Arbeitsplatz eingerichtet, der den Anforderungen an einen modernen und effizienten Gerichts- und Vollzugsbetrieb entspricht.

Alle Oberflächen werden saniert, die Haus- und Elektrotechnik wird erneuert und die ehemalige Kantine wird als Büroräumlichkeit adaptiert. Neben der Sanierung der Hafträume werden u.a. die Sonderkrankenanstalt und die Sicherheitszentrale auf zeitgemäßen und den Anforderungen entsprechenden Stand gebracht, um die Bedingungen für Bedienstete und Häftlinge zu verbessern.

Auf Nachhaltigkeit wird besonderer Wert gelegt: Fenster und Dächer werden gedämmt und so der Bestand thermisch optimiert. Eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach wird für einen Teil der erforderlichen elektrischen Energie sorgen. Auf den Einsatz von ökologischen Baustoffen und die Verwendung von Materialien mit Umweltzeichen wird großer Wert gelegt. Die Substanz des historischen Amtstrakts bleibt erhalten und wird ressourcenschonend saniert.

Die Praterateliers in Wien werden seit Sommer 2023 saniert. Ziel ist es, neben den notwendigen baulichen Verbesserungen gelebte Baukultur mit umweltbewusstem Denkmalschutz zu verbinden. Die Ateliergebäude bleiben als Arbeitsräumlichkeiten für bildende Künstler*innen erhalten, werden jedoch durch einen vielseitig einsetzbaren Multifunktionsraum und Projektateliers ergänzt, die die Praterateliers zu einer modernen, zukunftsfitten Kulturinstitution weiterentwickeln sollen. Die BIG wurde vom Bundesministerium für Kunst. Kultur. öffentlichen Dienst und Sport mit Planungsfindungsverfahren und der Bauabwicklung beauftragt.

Die BIG errichtet im Auftrag des Bundesministeriums für Justiz ein neues und barrierefreies Besucher*innenzentrum mit Torwache für die Justizanstalt Sonnberg. Zusätzlich werden Flächen für einen Anstaltsbetrieb, Wäscherei, Hauswerkstätte und eine zweite Einfahrt errichtet. Nach der Fertigstellung wird mittels Tiefenbohrungen geheizt, die zwei Gebäude werden mit einer Photovoltaik-Anlage am Dach ausgestattet.

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 Gebäudebetriebs. Durch das ganzheitliche OFM können Mieter*innen und Nutzer*innen sowie auch Dritte alle wesentlichen Leistungen im Bereich der Immobilienbewirtschaftung aus einer Hand beziehen.

Zur Gewährleistung des bestmöglichen Service liegt der Fokus auf Digitalisierung und Nachhaltigkeit. So erfolgen 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 auf eine digitalisierte Arbeitsweise umgestellt. Damit wird der Transparenzgedanke gegenüber den Kund*innen der BIG gestärkt, und die erbrachten Leistungen können 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. Die Gebäudemanagement-App des österreichischen Parlaments wurde von der BIG Pocket House GmbH, einem Joint Venture von BIG und dem Entwickler Pocket House, erstellt und für das Betriebssystem Android barrierefrei umgesetzt. Dafür wurde die App mit dem WACA-Zertifikat in Bronze ausgezeichnet. WACA ist das erste und einzige Qualitätssiegel in Österreich, um Barrierefreiheit im Web nach den internationalen W3C-Richtlinien (WCAG) nach außen hin erkennbar zu machen.

Da angesichts der aktuellen wirtschaftlichen Situation die Kosten des Gebäudebetriebes insbesondere aufgrund der hohen Energiekosten massiv steigen, wird eine energieoptimierte Anlagensteuerung immer wichtiger. Die im Rahmen eines Pilotprojekts gewonnenen Erkenntnisse in diesem Bereich wurden allen öffentlichen Mieter*innen angeboten und sollen sukzessive bundesweit auf Objektebene integriert werden. Ein gemeinsam mit der TU Wien durchgeführtes Energiesparprojekt wurde bei den CO₂-Countdown-Awards der Facility Management Austria eingereicht und mit einem Sonderpreis ausgezeichnet.

Im Sinne der Nachhaltigkeit achtet die BIG auf die sorgsame Erhaltung der Gebäudesubstanz. Basis dafür ist die fundierte, strukturierte Zustandserfassung durch Expert*innen des OFM mit Unterstützung der Software AiBATROS®. Der bauliche Zustand wird übersichtlich werden dargestellt, und je nach Strategie maßgeschneiderte Maßnahmenpakete für eine umfassende Instandhaltungsplanung definiert. Diese findet auch am öffentlichen öffentlichkeitsnahen Drittmarkt großen Anklang, da rasch und mit 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 2023 1.423 Liegenschaften (Vorjahr: 1.427) mit rund 5,6 Mio. m² (Vorjahr: 5,6 Mio. m²) vermietbarer Fläche. Die geringere Anzahl der Liegenschaften ergibt sich aus Verkäufen und konzerninternen Übertragungen. Insgesamt waren Ende 2023 99,4 % des vermietbaren Liegenschaftsbestandes der BIG vermietet.

Der Verkehrswert des Portfolios belief sich zum 31. Dezember 2023 auf EUR 12,1 Mrd. (Vorjahr: EUR 11,3 Mrd.).

Das Portfolio gliedert sich wie folgt:

Anzahl Liegenschaften nach Unternehmensbereichen	
Schulen	418
Universitäten	201
Spezialimmobilien	804
Gesamt	1.423

Vermietbare Fläche nach Unternehmensbereichen	
Schulen	3,0 Mio. m ²
Universitäten	2,0 Mio. m ²
Spezialimmobilien	0,6 Mio. m²
Gesamt	5,6 Mio. m ²
Portfoliowert (Verkehrswert) nach Unternehmensbereichen	
Schulen	EUR 5,2 Mrd.
Universitäten	EUR 5,4 Mrd.
Spezialimmobilien	EUR 1,5 Mrd.
Gesamt	EUR 12,1 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. Nähere Informationen dazu finden sich im NFI-Bericht.

Wachstum

Das Marktumfeld der BIG ist geprägt vom Raumbedarf großer Mieter*innengruppen 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 Institutionen des Bundes bei ihrer Raumbeschaffung genauso wie strategische Liegenschaftsankäufe.

Neben dem Ausbau bereits etablierter Tätigkeitsbereiche arbeitet die BIG aktiv an der Erschließung neuer Geschäftsfelder.

Internationalisierung

Die Internationalisierung verfolgt unter anderem das Ziel, einen proaktiven Blick über den Tellerrand Österreichs zu werfen, und soll so zum Wissensaustausch mit relevanten Forschungsinstitutionen, Netzwerken, und Unternehmen bezüglich aktueller Trends und Innovationen dienen. Damit sollen Möglichkeiten für die Weiterentwicklung des Konzerns frühzeitig identifiziert und verfolgt werden.

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 erreichen zu können und im eigenen Immobilienbestand, den nationalen Klimazielen folgend, bis 2040 im Gebäudebetrieb weitgehend klimaneutral zu sein. So werden konsequent fossile Brennstoffe durch erneuerbare Energieträger ersetzt. Ziel ist es, Gebäude so weit als möglich mit lokaler und CO₂-neutraler Energie zu versorgen.

Bereits in den vergangenen Jahren wurde eine Vielzahl von Projekten mit erneuerbaren Energiesystemen ausgestattet, wie z.B. der Med Uni Campus Graz. Bei Planung und Bau des Med Uni 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.

Auch bei der Bautätigkeit selbst intensiviert der Konzern seine Bestrebungen zur Dekarbonisierung. So wurde im ersten Schritt eine Methodik zur zukünftigen Quantifizierung des CO₂-Ausstoßes in Bauprozessen erarbeitet. Basierend darauf plant der Konzern in weiterer Folge einen Dekarbonisierungspfad entsprechend Science Based Targets initative (SBTi) auszuarbeiten.

Die Stabstelle 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 in die 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. Die BIG sondiert weiterhin Nutzungspotenziale für Monitoringlösungen mit ihrer Beteiligung, dem Start-up AMPEERS ENERGY. Im Rahmen eines Joint Ventures mit Pocket House steht Gebäudenutzer*innen eine Plattform für Organisation, Service und Informationen zur Verfügung. Zur Entwicklung potenzieller zukünftiger Führungskräfte wurde ein Talenteprogramm gestartet, welches im Herbst von den ersten Teilnehmer*innen abgeschlossen wurde. Ein langfristig ausgerichtetes Employer-Branding-Projekt soll sowohl dem Fachkräftemangel begegnen als auch die Mitarbeiter*innenzufriedenheit 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 inklusive Strategiearbeit, den Budgetprozess Mittelfristplanung, operativer die Bestimmung 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}

Global betrachtet befand sich die Industriekonjunktur 2023 in einer Schwächephase. Obwohl sich im Sommer die Industrieproduktion und der weltweite Warenhandel stabilisierte und weniger Einbußen erkennbar waren, konnte eine deutliche Erholung nicht verzeichnet werden. Die privaten Haushalte kehrten nach der Pandemie wieder zu einer breiteren Konsumstruktur zurück und fragten auch wieder vermehrt Dienstleistungen nach. Die Unternehmen konnten ihre teils hohen Lagerbestände abbauen.

Gestützt durch die Konsumausgaben kam es in den Vereinigten Staaten zu einer robusten konjunkturellen Entwicklung. Trotz restriktiver Geldpolitik blieb das Verbrauchervertrauen stabil und es kam zu keinem dämpfenden Effekt auf den privaten Konsum. Die positive konjunkturelle Entwicklung schlug sich positiv auf die Inflationsrate nieder, die mit rund 4 % letztendlich einen stabilen Wert aufwies.

Im Gegensetz zu den Vereinigten Staaten kam es im Euroraum zu einer ungünstigen Reallohnentwicklung und somit zu einer Abschwächung der Konsumnachfrage der privaten Haushalte. Aufgrund der schwachen Entwicklung der Industrie kam es im Vergleich zu 2022 zu keinem nennenswerten Anstieg des Bruttoinlandsprodukts. Die Arbeitsmärkte präsentierten sich trotzdem robust und der Fachkräftemangel besteht weiterhin quer durch die Branchen. Dank der Reduktion der Kosten für Energie sank auch die Inflationsrate in Europa zuletzt deutlich und lag im November 2023 bei 2,4 %.

Der Zinserhöhungszyklus, den die EZB bereits Mitte 2022 eingeläutet hatte, wurde 2023 fortgesetzt. Nach bereits vier erfolgten Zinsschritten im 2. Halbjahr 2022 erhöhte die Europäische Zentralbank bis September 2023 den Leitzins weiter, indem sie diesen im Februar auf 3,00 %, im März auf 3,50 %, im Mai auf 3,75 %, im Juni auf 4,00 %, im Juli auf 4,25 % und schließlich im September auf 4,50 % anhob.

Die starke Erhöhung der Zinsen bewirkte im Euroraum einen deutlichen Rückgang der Inflation war aber auch die Ursache für ein schwaches Wirtschaftswachstum. Industrieländer, wie beispielsweise Österreich und Deutschland, die von Energieimporten abhängig sind, schlitterten aufgrund der hohen Energiepreise in eine Rezession. Nach einem realen BIP von 4,9 % in 2022 beläuft sich der Wert für 2023 auf minus 0,6 %.

Für viele Branchen war 2023 ein schwieriges Jahr und auch die österreichische Wirtschaft war von Turbulenzen ausgelöst durch hohe Energiepreise, Fachkräftemangel, hohe Inflation und Streiks geprägt.

In Österreich reduzierte sich die Inflationsrate auf 7,9 %, nach der Rekord-Inflationsrate von 8,5 % im Geschäftsjahr 2022. Vor allem die heimische Inflationsrate sank langsamer als von vielen Analysten noch zu Jahresbeginn prognostiziert. Ein Vergleich mit der Entwicklung in der Eurozone zeigt, dass sich diese von 8,4 % in 2022 deutlich auf 5,5 % in 2023 reduzierte.

Der starke Anstieg der Energiepreise im Jahr 2022 war eine der Hauptursachen für den starken inflationären Auftrieb im Euroraum. Diese sanken 2023 zwar deutlich, unterstehen aber weiterhin einer größeren Schwankungsbreite. Im Vergleich zum Vorjahr sanken in Österreich beispielsweise die Haushaltsstrompreise 2023 um fast ein Viertel hingegen blieb Gas um fast 40 % teurer. Die Fernwärme hat sich um 20 % verteuert während der Heizölpreis deutlich gesunken ist.

hohen Lebensmittelpreise riefen auch österreichische Regierung und die **Bundeswett**bewerbsbehörde auf den Plan. Weitreichende Maßnahmen wurden seitens der Regierung nicht beschlossen und die Bundeswettbehörde kam nach einer Analyse der Preisentwicklung zum Ergebnis, dass es keine Auffälligkeiten bei den Gewinnmargen der Supermärkte zu erkennen gibt.

Einen weiteren Rückgang wurde in Österreich bei der Auftragslage verzeichnet, was sich in Produktionseinschränkungen und Beschäftigungsabbau niederschlug. Immerhin ein Drittel der Industrieunternehmen rechnen auch in den kommenden Monaten mit Produktionseinschränkungen.

Das schwierige wirtschaftliche Umfeld führte zu einem deutlichen Anstieg der Insolvenzen, vor allem in der Bauwirtschaft und dem Handel. Dennoch entwickelte sich der österreichische Arbeitsmarkt insgesamt positiv. Im Vergleich zum Vorjahr stieg die Arbeitslosigkeit an. Vor allem im Bau- und Industriesektor sowie in manchen Bundeländern kam es zu einer deutlichen Erhöhung, während bei der Langzeitarbeitslosigkeit eine Reduktion verzeichnet werden konnte. Diese bleibt allerdings mit einem Anteil von 28 % aller Arbeitslosen sehr hoch. Trotz des Anstiegs der Arbeitslosigkeit gab es keine Veränderungen am Mangel von qualifizierten Fachkräften.

 $^{^{\}rm 1}$ Quelle: "Wirtschaftsprognose für Österreich", Oen
B Reports Dezember 2023

² Quelle: "Österreichs Wirtschaft: ein turbulentes Jahr"; Industriemagazin, 20.12.2023

³ Quelle: "Konjunkturerholung verzögert sich"; WIFO Konjunkturprognose 4/2023

Die Kollektivvertragsverhandlungen brachten 2023 durchschnittlich Erhöhungen von 9 % und Streiks. Im Rahmen der Herbstlohnrunde kam es bei den Metallern zu zähen Verhandlungen und langen Streiks und letztendlich zu einem sozial gestaffelten Lohnplus. Gestreikt wurde auch im Handel, nachdem die Verhandlungen im Vorfeld nach mehreren Runden gescheitert waren.

Für 2024 wird für Österreich wieder ein leichter wirtschaftlicher Aufschwung erwartet. Die heimische Wirtschaft soll mit rund 1% wachsen, während der Euroraum im globalen Vergleich mit einer prognostizierten Wachstumsrate von 0,5% hinterherhinken wird. Die Auftragslage wird in Österreich, ebenso wie in einigen anderen Ländern, weiterhin schwächeln. Die Gründe liegen in einer starken Exportorientierung und den Herausforderungen im Zusammenhang mit der Dekarbonisierung für energieimportierende Länder.

Für 2024 und 2025 wird mit einem weiteren Absinken der Inflationsrate gerechnet, rund 4 % für 2024 und rund 3 % für 2025. Damit wird für Österreich auch für 2024 und 2025 im Vergleich zum Euroraum eine höhere Inflationsrate erwartet. Im Euroraum soll sich die Inflation weiter auf 2,3 % (2024) und 2,1 % (2025) reduzieren.

Ein rascher Rückgang der Inflation im Euro-Raum könnte die Europäische Zentralbank veranlassen, die Leitzinsen rascher zu senken als in den Prognosen unterstellt. Dies hätte einen positiven Effekt auf die Finanzierungskosten der Unternehmen und privaten Haushalte und würde in weiterer Folge zu einer positiven Unterstützung der Konjunktur führen.

Zusätzliche Risiken für die Weltwirtschaft gehen von einer Ausweitung des Konflikts im Gaza-Streifen aus, sowie weiterhin aus dem Ukraine-Krieg und aus Chinas Konjunkturschwäche.

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 (IHS) von der BIG beauftragt, eine Studie zu den ökonomischen Effekten ihrer Investitionen zu erstellen. Die zugrundeliegenden IST-Daten stammen aus den Geschäftsjahren 2015 bis 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 der öffentlichen Hand zu. 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 2023 bedeutet dies: EUR 537,0 Mio. an Investitionen in Neubau, Generalsanierung und Instandhaltung Bestandsimmobilien, eine Wertschöpfung in Österreich in Höhe von EUR 456,5 Mio. und rund 6.000 abgesicherte Beschäftigungsverhältnisse bzw. rund 5.100 vollzeitäquivalente abgesicherte Beschäftigungsverhältnisse. Zudem flossen rund EUR 209,4 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 Liegenschaften der BIG umgesetzt werden. Ein Ziel der österreichischen Bundesregierung ist es, das Angebot der ganztägigen Betreuung an und öffentlichen 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.

Regierungsprogramm nehmen Umwelt-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. Die im Jahr 2019 definierte Zielsetzung, bis Ende 2023 auf zur BIG gehörenden Dachflächen Photovoltaik-Anlagen mit einer Leistung von 14 MWp zu installieren, konnte erreicht werden. 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 im Ausmaß von EUR 2 Mrd. in thermische Sanierungen sowie in den Tausch von Heizmedien den Betrieb ihrer Gebäude so weit wie möglich zu dekarbonisieren. Weiterführende Informationen dazu sind im NFI-Bericht der BIG angeführt.

2.3 Entwicklung des Immobilienmarktes

Der österreichische Immobilienmarkt durchlebte aufgrund signifikant gestiegener Finanzierungskosten, der hohen Inflation, Unsicherheiten in Bezug auf geopolitische Spannungen und der konjunkturellen Entwicklung ein schwieriges Jahr 2023. Das veränderte Marktumfeld hatte zur Folge, dass der Kapitalfluss in Immobilien am heimischen Investmentmarkt den niedrigsten Wert seit 10 Jahren verzeichnete. Das Transaktionsvolumen belief sich im Jahr 2023 auf rund EUR 2,8 Mrd., was einem Rückgang von ungefähr 36 % im Vergleich zum ohnehin bereits schwachen Vorjahr entspricht. Der Investmentfokus lag überwiegend auf Büro- und Einzelhandelsimmobilien, wobei bei Letzteren speziell der Verkauf des Kika/Leiner Portfolios einen wesentlichen Einfluss hatte. Im Gegensatz zu den letzten Jahren nahm die Assetklasse Wohnen mit einem Volumen von ca. EUR 200 Mio. im Jahr 2023 eine untergeordnete Rolle ein. Zudem ließ sich der Trend erkennen. dass internationale Investoren Investmentaktivität am österreichischen Immobilienmarkt zunehmend einschränkten und der Großteil des Transaktionsvolumens durch nationale eigenkapitalstarke Privatinvestoren bzw. Family Offices herbeigeführt wurde. Die Renditen haben sich seit Beginn der Zinswende im Schnitt um 150 Basispunkte erhöht; ungefähr die Hälfte des Anstiegs kann auf das Jahr 2023 zurückgeführt werden. Zum Jahresende 2023 wiesen die Assetklassen Büro und Logistik eine Spitzenrendite von 5 % auf bzw. lag die Spitzenrendite im Segment Wohnen bei 4,7 %.4

Büromarkt

Mit einer Vermietungsleistung von 175.000 m² wurde am Wiener Büromarkt ungefähr wieder das Vorjahresniveau erreicht, jedoch liegt der Wert weiterhin doch beachtlich unter dem 5-Jahres-Durchschnitt. Ursächlich dafür war unter anderem die geringe Fertigstellungszahl mit rund 50.000 m². Dies führte in Kombination mit einer historisch niedrigen Leerstandsquote von 3,5 % dazu, dass sich die Suche von Unternehmen nach modernen, großflächigen und zusammenhängenden Büroräumlichkeiten zunehmend erschwerte. Speziell Flächen, welche den Anforderungen des Trends New Work entsprechen, sind dadurch eher schwierig am Markt zu finden. Die Ausstattung, der Standort und die Flexibilität des Objekts sind weiterhin Qualitätsansprüche, die bei der Gebäudesuche eine zentrale Rolle spielen. Zum Großteil Anmietungen im Jahr erfolgten 2023 durch Dienstleistungsbetriebe und Unternehmen des öffentlichen Sektors.5

Die Durchschnittsmieten liegen laut Otto Immobilien zum Jahresende bei EUR 15,50/m² und die Spitzenmieten bei EUR 28,50/m^{2.6} Aufgrund der aktuell vorherrschenden Marktsituation kann von einem weiteren Mietwachstumspotenzial in nächster Zeit ausgegangen werden. Das Konstrukt aus hohen Baukosten, historisch Leerstandsniveau niedrigem und Fertigstellungszahlen gibt Grund zur Annahme, dass sich die Mieten zukünftig erhöhen werden. Zudem spielt bei dieser Thematik der Aspekt Nachhaltigkeit ebenso eine wichtige Rolle. Es lässt sich erkennen, dass mit nachhaltig zertifizierten Büroobjekten bis zu 10 % höhere Mieten erzielt werden können.⁷

⁴ CBRE Österreich Real Estate Market Outlook 2024

⁵ CBRE Österreich Real Estate Market Outlook 2024

⁶ Otto Immobilien Büromarktbericht Frühjahr 2024

⁷ CBRE Österreich Real Estate Market Outlook 2024

Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

3.1 Vermietung von Liegenschaften

3.1.1 Mieterlöse

Im Jahr 2023 erhöhte sich das Mietaufkommen auf EUR 830,8 Mio. (Vorjahr: EUR 748,5 Mio.). Damit konnten die Mieterlöse um EUR 82,4 Mio. gesteigert werden. Die Mietzuwächse waren im Wesentlichen auf Indexierungen der wertgesicherten Vermietungen, Projektfertigstellungen und Neuvermietungen zurückzuführen.

Mietaufkommen in EUR Mio.	2023	2022
Schulen	395,6	363,8
Universitäten	342,9	299,7
Spezialimmobilien	92,3	85,0
Gesamt	830,8	748,5

3.1.2 Betriebskosten

In der Position "Betriebskostenerlöse" in Höhe von EUR 106,7 Mio. (Vorjahr: EUR 93,3 Mio.) waren neben den verrechenbaren Betriebskosten von rund EUR 71,9 Mio. (Vorjahr: EUR 64,1 Mio.), die auch Nachverrechnungen aus Vorjahren umfassen und zu einem überwiegenden Teil einen Durchlaufposten darstellen, Honorare für Hausverwaltung von rund EUR 25,1 Mio. (Vorjahr: EUR 22,0 Mio.) und Facility-Service-Leistungen von rund EUR 9,7 Mio. (Vorjahr: EUR 7,1 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 2023 fielen hierfür an Hausverwaltungsdienstleistungen EUR 9,9 Mio. (Vorjahr: EUR 8,6 Mio.) und an Facility-Service-Leistungen EUR 18,6 Mio. (Vorjahr: EUR 14,7 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 38,8 Mio. 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 konnte eine Liegenschaft in Graz gesichert werden, welche eine optimale Erweiterungsfläche für den Inffeld-Campus darstellt. Für Entwicklungen im Schulsektor wurden Grundstücke in Meidling und Liesing angeschafft.

3.2.2 Verkäufe

Verkäufe von Liegenschaften außerhalb Konzernverbundes finden wie in den vergangenen Jahren untergeordnetem Ausmaß allen Unternehmensbereichen der BIG zur Bereinigung des Portfolios statt. Vor allem im Bereich der Non-Profit-Immobilien (Kleingärten etc.) wird die Strategie der und Übertragungen konsequent Veräußerung 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. Bis 2040 plant die BIG, den Betrieb des Gebäudebestands zu dekarbonisieren. Schwerpunkte werden auf haustechnische und thermische Maßnahmen sowie auf die stetige Verbesserung der Energieeffizienz im Betrieb gelegt.

Insgesamt wurden im Jahr 2023 EUR 160,6 Mio. (Vorjahr: EUR 130,9 Mio.) für Instandhaltungsmaßnahmen aufgewendet. Die folgende Tabelle zeigt den Instandhaltungsaufwand pro Unternehmensbereich.

Instandhaltungsaufwand in EUR Mio.	2023	2022
Schulen	77,9	63,8
Universitäten	65,7	53,1
Spezialimmobilien	17,0	14,0
Gesamt	160,6	130,9

3.2.4 Mieterinvestitionen

Die BIG wickelte als Dienstleister im Jahr 2023 Mieterinvestitionen in Höhe von rund EUR 109,2 Mio. (Vorjahr: EUR 115,9 Mio.) ab.

3.3 Investitionen

Das Investitionsvolumen der BIG in Sachanlagen belief sich im Geschäftsjahr 2023 auf insgesamt EUR 357,4 Mio. (Vorjahr: EUR 434,4 Mio.). Davon entfielen EUR 315,2 Mio. (Vorjahr: EUR 409,6 Mio.) auf Neubau- und Sanierungsprojekte sowie EUR 39,6 Mio. (Vorjahr EUR 21,6 Mio.) auf Liegenschaftszugänge und Anlagenankäufe. Darüber hinaus erfolgten Investitionen in Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Mieteinbauten in Höhe von EUR 2,6 Mio. (Vorjahr: EUR 3,1 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	2023	2022
in EUR Mio.		
Umsatzerlöse	1.077,8	993,8
Betriebsergebnis	368,6	324,8
Jahresüberschuss	302,6	285,3
Ergebnis vor Steuern zuzüglich Zinsaufwand	477,0	448,3
Return on Sales [= (Ergebnis vor Steuern + Zinsaufwand) / Umsatz]	44,3%	45,1%
Return on Equity (= Ergebnis vor Steuern / durchschnittliches Eigenkapital)	32,4%	33,1%
Return on Investment (= (Ergebnis vor Steuern + Zinsaufwand) / durchschnittliches Gesamtkapital)	7,0%	6,8%

Im Geschäftsjahr 2023 konnten Umsatzerlöse von EUR 1.077,8 Mio. erzielt werden, dies entspricht einer Steigerung um EUR 84,0 Mio. gegenüber dem Vorjahreswert. Dies ist v.a. auf die höheren Mieterlöse (EUR +82,4 Mio.) zurückzuführen.

Das Betriebsergebnis stieg gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahres um 43,8 EUR Mio. Den höheren Mieterlösen (EUR +82,4 Mio.) standen gestiegene Instandhaltungsaufwendungen (EUR -29,8 Mio.) v.a. auf Grund der Dekarbonisierungsinitiative sowie höhere Personalkosten (EUR -15,6 Mio.) gegenüber.

Das Ergebnis vor Steuern lag mit EUR 379,3 Mio. um EUR 7,2 Mio. über dem Vorjahresergebnis. Ausschlaggebend dafür ist neben dem höheren Betriebsergebnis (EUR +43,8 Mio.) das niedrigere Finanzergebnis (EUR -36,6 Mio.).

Im Einklang mit dieser Entwicklung erhöhte sich der Jahresüberschuss in Höhe von EUR 302,6 Mio. gegenüber dem Vorjahr um EUR 17,3 Mio.

Die Umsatzrentabilität verzeichnete, bedingt durch die in Relation zu den Umsatzerlösen höher gestiegenen Aufwendungen, eine leichte Reduktion auf 44,3%.

Aufgrund des im Verhältnis zum durchschnittlichen Eigenkapital geringer gestiegenen Ergebnis, verringerte sich die Eigenkapitalrentabilität geringfügig von 33,1% auf 32,4%.

Die Gesamtkapitalrentabilität verzeichnete einen Anstieg von 6,8% auf 7,0%.

3.5.2 Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage

	2023	2022
Nettoverschuldung (= verzinsliches Fremdkapital - flüssige Mittel)	EUR 3.497,9 Mio.	EUR 3.619,8 Mio.
Eigenkapitalquote (= Eigenkapital / Gesamtkapital)	17,1%	17,1%
Nettoverschuldungsgrad (= Nettoverschuldung / Eigenkapital)	294,5%	314,5%

Die Nettoverschuldung lag mit EUR 3.497,9 Mio. aufgrund der positiven Cashflow Entwicklung unter dem Vorjahr.

Die Eigenkapitalquote blieb trotz hoher Ausschüttungen mit 17,1% unverändert (Vorjahr: 17,1%).

Aufgrund des gestiegenen Eigenkapitals und der Reduktion der Nettoverschuldung sank der Nettoverschuldungsgrad im Geschäftsjahr 2023 auf 294,5%.

3.5.3 Cashflow

Cashflow-Kennzahlen in EUR Mio.	2023	2022
Cashflow aus dem operativen Bereich	682,5	565,4
Cashflow aus Investitionsaktivitäten	-205,3	-235,2
Cashflow aus Finanzierungsaktivitäten	-299,9	-306,1
Veränderung der liquiden Mittel	177,3	24,1

Der Cashflow aus dem operativen Bereich lag 2023 mit EUR +682,5 Mio. um EUR +117,1 Mio. über dem Wert des Vorjahres und resultiert im Wesentlichen aus höheren Einzahlungen aus Mieterlösen (EUR +88,3 Mio.), höheren erhaltenen Anzahlungen (EUR +17,7 Mio.), höheren Einzahlungen von rückzahlbaren Baukostenzuschüssen (EUR +5,2 Mio.) sowie aus sonstigen Working Capital Effekten.

Der freie Cashflow betrug im Jahr 2023 EUR 476,1 Mio. und lag dadurch um EUR 146,0 Mio. über dem Vorjahr. Diese positive Entwicklung ist auf die zuvor beschriebenen Effekte im operativen Cashflow sowie auf den leicht geringeren Cashflow aus Investitionsaktivitäten zurückzuführen.

Der Cashflow aus Finanzierungsaktivitäten enthielt eine Dividendenzahlung an den Eigentümer von EUR -250,0 Mio. (Vorjahr: EUR -230,0 Mio.).

Der im Vergleich zum Vorjahr erhöhte Kassabestand ist auf den Aufbau einer erhöhten Liquiditätsreserve zurückzuführen.

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 mittelbis 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 2023 die Dienstleistungen der OeBFA vor allem bei Langfristfinanzierungen in Anspruch. Aus diesem Grund wurden auch 2023 keine eigenen Emissionen durchgeführt. Die Erweiterung Finanzierungsinstrumente die OeBFA um 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 2023 auf durchschnittlich 10 % des Gesamtfinanzierungsbedarfes.

Finanzierungsportfolio	
Kredite und Namensschuldverschreibungen	58%
Anleihen und Private Placements	36%
Geldmarkt	6%

Das gesamte Finanzierungsvolumen beläuft sich zum Stichtag auf insgesamt EUR 3.689,4 Mio. (Vorjahr: EUR 3.634,2 Mio.). Davon entfallen EUR 3.388,9 Mio. (Vorjahr: EUR 3.269,4 Mio.) auf langfristige Kapitalmarktfinanzierungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr, der Rest auf kurzfristige Geldmarktoder Kapitalmarktfinanzierungen, die innerhalb der nächsten zwölf Monate fällig werden.

Das Fälligkeitsprofil weist Fälligkeitsbeträge in Höhe von EUR 300,5 Mio. (Vorjahr: EUR 364,8 Mio.) bis Ende 2024, EUR 821,5 Mio. (Vorjahr: EUR 642,6 Mio.) von 2025 bis 2028 und EUR 2.567,4 Mio. (Vorjahr: EUR 2.626,8 Mio.) ab 2029 aus.

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzierungen beträgt zum Stichtag 8,8 Jahre (Vorjahr: 9,0 Jahre). Vom gesamten Finanzierungsvolumen waren 7,8 % variabel und 92,2 % 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 2023 auf EUR 94,9 Mio. (Vorjahr: EUR 65,2 Mio.). Der Anstieg von EUR 29,7 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.

Im Rahmen der Finanzierungsstrategie für das Geschäftsjahr 2023 wurde weiterhin ein hoher Fixzinsanteil im Portfolio gehalten. Dadurch konnten die Auswirkungen des starken Zinsanstiegs teilweise ausgeglichen werden. Der deutliche Anstieg des Geldmarktzinsniveaus sowie Refinanzierungen auf höherem Zinsniveau sind die Hauptursachen für den im Vergleich zum Vorjahr gestiegenen Zinsaufwand.

Sämtliche benötigte Finanzierungen und Anlauffinanzierungen für Development-Projekte mit und ohne externe Projektpartner konnten trotz deutlich gestiegener Anforderungen und Voraussetzungen der finanzierenden Institute im Berichtszeitraum umgesetzt werden.

Als Immobilienunternehmen ist die BIG in einer kapitalintensiven Branche tätig und somit von der Verfügbarkeit von kurz- und langfristigen Finanzierungen sowie von Liquidität abhängig. Die in den ersten Krisenanfängen umgesetzten Liquiditätssicherungsmaßnahmen wurden aufgrund der vor allem für Immobilienunternehmen angespannten Marktsituation im Geschäftsjahr 2023 beibehalten. Die 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 vierten Quartal 2023 wurde aufgrund der diversen Unsicherheiten und Krisen ein Kassabestand aufgebaut.

Im Juni 2023 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.

Risikobericht

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

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*innen berichten an die Geschäftsführung sowie an den Prüfungsausschuss und an den gesamten Aufsichtsrat.

4.1 Wesentliche Risiken

4.1.1 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, immobilienspezifische 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 sind am Immobilienmarkt aufgrund der stark gestiegenen Renditen relativ hohe Abwertungen zu beobachten. Das Bestandsportfolio der BIG ist von drohenden Abwertungen weniger betroffen. Gründe hierfür sind vor allem der konservative Bewertungsansatz der vergangenen Jahre und die aufgrund der Indexierung der Bestandsverträge gestiegenen Mieterlöse.

Nachhaltigkeit: 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 Augenmerk auf die Befundung und Einwertung von Nachhaltigkeitsrisiken gelegt. Dieser Prozess steht zwar noch am Anfang und der Markt beginnt gerade 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 aufgrund 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 sowie eine nachhaltige Portfoliosteuerung zu minimieren bzw. auszuschließen.

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

4.1.2 Investitionsrisiko

Zur Optimierung, Diversifizierung sowie zur Absicherung bestehender Standorte im Falle notwendiger Erweiterungen (Risiko-/Ertragsprofil, durchschnittliche Liegenschaftsgröße) tätigt der BIG Konzern verstärkt Ankäufe von Immobilien oder Projektentwicklungen mittels Asset oder Share Deal, um künftigen Anforderungen der Mieter*innen 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 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*innen, 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 Expert*innen durch, um wirtschaftliche, technische, rechtliche und auch steuerliche Risiken auszuschließen bzw. zu minimieren. Neben markt- und immobilienspezifischen Risiken bildet die zugrunde gelegte Renditeerwartung im Ankauf ein wesentliches Risikomerkmal. 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 Anzeichen mit Planabweichung werden mit den Controllern und Projektmanagern abgestimmt und terminiert, gegensteuernde Maßnahmen definiert und überwacht.

4.1.3 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 2023 bei rund 0,6 %.

Aufgrund des Klimawandels kann es langfristig zu veränderten Hitze- und Kältephasen kommen, was zu hohen Schwankungen des Energiebedarfs und der damit einhergehenden 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 hinweg, einen forcierten Umstieg auf nachhaltige Energiequellen sowie klimaresilientes und ressourcenschonendes Bauen wird versucht, dem entgegenzuwirken.

4.1.4 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 Bundesmieter*innen, was ein potenzielles "Klumpen-Risiko" impliziert. Die hohe Bonität der Mieter*innen und eine Diversifizierung der Mieter*innenstruktur wirken dem Konzentrationsrisiko entgegen.

4.1.5 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 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.

4.1.6 Finanzielle Risiken und Einsatz von Finanzinstrumenten

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

Die BIG 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 der BIG erfolgt in Form einer Portfoliofinanzierung, bei der Bankfinanzierungen, öffentliche Anleihen, Privatplatzierungen sowie Finanzierungen durch die Österreichische Bundesfinanzierungsagentur (OeBFA) im Rahmen der mittel- und langfristigen Kapitalbeschaffung zum Einsatz Fremdkapital insbesondere kommen. wird Refinanzierung auslaufender Finanzierungen sowie zur Finanzierung von Neubauund 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 wesentliche Ziele 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 Inflationskrisen können auch im Finanzbereich zu Verwerfungen führen und sich in Form von erhöhten Margen, höheren Sicherheiten, Liquiditätsengpässen oder zurückhaltender Kreditvergabe niederschlagen.

4.1.6.1 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 und laufend überwacht.

Der überraschend starke Anstieg des Zinsniveaus in den Geschäftsjahren 2022/2023 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 EU-Taxonomie-Verordnung können zu einem Anstieg der Bonitätsaufschläge führen, was sich in weiterer Folge in höheren Finanzierungskosten niederschlagen könnte.

4.1.6.2 Währungsrisiken

Währungsrisiken ergeben sich aus den Finanzverbindlichkeiten in Fremdwährungen und den damit verbundenen wechselkursbedingten Bewertungsergebnissen. Alle Emissionen sind durch Derivate gegen Änderungen in den Wechselkursen gesichert und das Unternehmen verfügt über keine offenen Fremdwährungspositionen.

4.1.6.3 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 Aa1geratete Schuldnerin jederzeit über genügend Liquidität verfügen. Aus heutiger Sicht verfügt die BIG über ausreichend hohe Liquidität und Liquiditätsvorsorgen.

Aufgrund der guten Bonität, welche auch in Zusammenhang mit der Bonität der Republik Österreich steht, aber auch aufgrund der Risiko-reduzierenden Maßnahmen, ist sowohl das kurz- als auch das langfristige Liquiditätsrisiko als gering zu bewerten.

Durch drohende Insolvenzen im Immobiliensektor kommt es zu Belastungen der Banken und zu einer erhöhten Risikoaversität dieser, was das Entstehen von Finanzierungsklemmen am Markt begünstigt.

4.1.6.4 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 Mieter*innen des Bundes.

4.1.6.5 Steuerrisiko

Wie bereits in der Vergangenheit können mögliche Änderungen in der österreichischen Steuergesetzgebung, die Auswirkungen auf die Ertrags-, Grunderwerbsbesteuerung Umsatzund Immobilienwirtschaft haben können. ausgeschlossen werden. Das Unternehmen versucht daher, allfällige Konsequenzen von Gesetzesänderungen die kontinuierliche Zusammenarbeit Expert*innen (vor allem mit externen Steuerberater*innen) sowie durch ein laufendes Monitoring aller wesentlichen Gesetzesänderungen im steuerlichen Bereich frühzeitig zu bei der Entscheidungsfindung 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 Unternehmens zu reduzieren.

4.1.6.6 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.

4.2 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.

4.2.1 Kontrollumfeld und Maßnahmen

Der grundlegende Aspekt des Kontrollumfelds ist die Unternehmenskultur, in deren Rahmen das Management und die Mitarbeiter*innen 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 Mitarbeiter*innen und alle Geschäftsprozesse. Der BIG Kodex regelt zudem Compliance-relevante Themen (Verhaltenskodex, Antikorruption etc.), zu denen die Mitarbeiter*innen 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 bzw. einer Führungskraft vereint sind.

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

4.2.2 Monitoring

Die Verantwortung für die fortlaufende Überwachung obliegt sowohl der Geschäftsführung als auch den zuständigen Abteilungsleiter*innen, 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

5.1 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.

Aufgrund der mittelbaren Eigentümerinnenstellung der Republik Österreich werden in der BIG zudem die Regeln des Bundes-Public Corporate Governance Kodex befolgt (www.big.at/investor-relations/corporate-governance).

5.2 Compliance und Unternehmenswerte

Im Rahmen der konzernweiten Compliance-Struktur sind der Verhaltens- und Ethikkodex sowie sämtliche Compliance-relevanten Regelungen in 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, zeitund ortsunabhängige Schulungswiederholung für Mitarbeiter*innen ermöglichen. Auch neue Mitarbeiter*innen haben damit die Möglichkeit, kurzfristig die Antikorruptionsschulung sowie den dazugehörigen Wissenscheck zu absolvieren. Darüber hinaus können sich Mitarbeiter*innen bei Fragen jederzeit direkt an den Compliance Officer wenden. Im Rahmen des elektronischen Hinweisgebersystems können allfällige Missstände auch anonym aufgezeigt werden. Die Mitarbeiter*innen sind zudem den grundlegenden Wertvorstellungen des Unternehmens verpflichtet, die nachhaltig kommuniziert und gelebt werden.

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

5.3 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 in Zusammenhang mit Nebenbeschäftigungen auftreten können, müssen Nebenbeschäftigungen vor deren Ausübung gemeldet bzw. genehmigt werden.

5.4 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 2023 gemäß NaDiVeG beschrieben. Weiterführende Informationen finden sich auch unter nachhaltigkeit.big.at.

Forschung und Entwicklung

7.1 Forschungsprojekt Schulraumlüftung

Das Forschungsprojekt Schulraumlüftung wurde von Juli 2022 bis Juli 2023 durchgeführt. Das primäre Ziel war, eine Entscheidungsgrundlage pro oder kontra mechanischer (zentraler/dezentraler) Lüftung für die Auswahl zukünftiger Lüftungssysteme im Rahmen von Projekten oder von Nachrüstungen in Bestandsgebäuden zu erarbeiten.

Seitens des Unternehmensbereichs Schulen wurden drei Schulstandorte aus dem BIG Portfolio festgelegt, welche jeweils unterschiedlichen Lüftungslösungen (mechanisch-zentrales Lüftungssystem, mechanisch-Lüftungssystem dezentrales und automatisierte Fensterlüftung) ausgestattet sind. Das Monitoring der drei Schulobjekte beinhaltete 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 wurden die subjektiv empfundenen Behaglichkeitskriterien unter Zuhilfenahme Nutzer*innenbefragungen analysiert. Es wurden primär Dauermessungen (Messsensoren), auch aber Punktmessungen in den Klassenräumen durchgeführt.

Das Projekt wurde Ende des dritten Quartals 2023 erfolgreich abgeschlossen. Die Ergebnisse aus dem Forschungsprojekt finden künftig bei der Ausführung von Projekten im Unternehmensbereich Schulen ihre Berücksichtigung.

7.2 Mitfinanzierung Stiftungsprofessur

Die BIG wird in den kommenden Jahren verstärkt in den Holzbau investieren. Errichtet werden auch Gebäude, die besondere Ansprüche an die Planung und Ausführung haben – sei es, weil sie hohe Traglasten aushalten müssen, komplexe Anforderungen an Brandschutz oder Raumklima haben oder besonders großvolumig sind. Um das Potenzial des Bauens mit Holz ausschöpfen zu können, braucht es Forschung und Lehre. Zusammen mit proHolz Austria finanziert die BIG daher eine Stiftungsprofessur für Holzbau im urbanen Raum. Die neue Professur ist an der Technischen Universität Wien angesiedelt, genauer gesagt am Institut für Architektur und Entwerfen der Fakultät für Architektur und Raumplanung.

7.3 Forschungsprojekt zur Nutzung von Liegenschaften während des NS-Regimes

Die Bundesimmobiliengesellschaft startete im Jahr 2023 ein Forschungsprojekt zu ausgewählten Gebäuden und Liegenschaften, die derzeit in ihrer Verantwortung stehen und in den Jahren 1938 bis 1945 möglicherweise vom NS-Regime in verbrecherischer Art und Weise genutzt wurden. Ebenso werden Eigentümerwechsel dieser Liegenschaften im selben Zeitraum untersucht.

Bedingt durch das umfangreiche Portfolio des BIG Konzerns wird dem gesamten Projekt eine Pilotstudie vorangestellt: In diesem ersten Schritt sollen zunächst ein Teil der Amtsgebäude und Entwicklungsliegenschaften der ARE Austrian Real Estate, einer Tochtergesellschaft der BIG, untersucht werden.

Um die bestmögliche Herangehensweise an ein solch umfangreiches Projekt zu gewährleisten, wurde im Herbst 2023 ein Wettbewerb ausgelobt. Wissenschaftler*innen aus den geistes-, sozial- und kulturwissenschaftlichen Bereichen österreichischer Forschungseinrichtungen waren eingeladen, ein Konzept für die Untersuchung der Gebäude abzugeben. Eine unabhängige Expert*innen-Kommission wird Anfang 2024 über die Einreichungen beraten und das am besten geeignete Forschungskonzept empfehlen.

2024 werden der Forschungsauftrag an die ausgewählte Einrichtung vergeben und der Zeitplan finalisiert. Nach Vorliegen der Ergebnisse aus der Pilotstudie ist geplant, weitere Gebäude und Liegenschaften im Eigentum des BIG Konzerns zu beforschen. Diese Untersuchungen werden sich über mehrere Jahre erstrecken.

Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Die weiterhin hohen Leitzinsen und eine nur langsam fallende Inflation zählen zu den Herausforderungen des nächsten Jahres und werden sich voraussichtlich auch darüber hinaus noch auf das Marktumfeld auswirken. Die Rezession im Bauwesen, insbesondere durch den Nachfrageeinbruch bei Wohnimmobilien, wird sich daher auch 2024 fortsetzen, wodurch sich der Auftragsstand der Bauwirtschaft verringern und voraussichtlich zu sinkenden Baupreisen führen wird. 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 Bundesministeriums für Bildung, Wissenschaft und (BMBWF), genannten Projekte Forschung 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 zirka EUR 1,4 Mrd. entfallen auf Liegenschaften der BIG. 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.

Gemeinsam wurden auch verschiedene kurz- und mittelfristige Maßnahmen festgelegt, um die Schulobjekte energieeffizienter und nachhaltiger zu gestalten. Im Zentrum stehen die größtmögliche Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern, die damit verbundene Forcierung von Photovoltaik-Anlagen sowie die energieoptimierte Betriebsführung. Dafür wurde Ende 2022 der Green-SCHEP unterzeichnet. Auch in diesem Jahr wurde ein "5-Punkte-Plan für Nachhaltigkeit im Schulbau" gemeinsam mit dem BMBWF unterzeichnet. Dabei wurden Maßnahmen von der Verbesserung der Gebäudestandards bis hin zu einem Ausbauprogramm für Photovoltaik-Anlagen festgehalten.

Nach über 30 Jahren errichtet die BIG im Auftrag des BMBWF wieder einen neuen Schulstandort in der Steiermark, und zwar im neuen Grazer Stadtteil Reininghausgründe. Die AHS Reininghaus wird im klimaaktiv-Gold-Standard errichtet und soll im Herbst 2024 eröffnet werden. Die Photovoltaik-Anlage auf dem Dach deckt die notwendige Grundlastabdeckung des Strombedarfs der Schule. Das Dach ist zudem intensiv und extensiv begrünt. Das gesamte Gebäude wird über eine

Lüftungsanlage mit Feuchterückgewinnung mechanisch be- und entlüftet. Eine energiesparende Nachtkühlung mittels Freecooling ist ein weiterer nachhaltiger Aspekt des neuen Schulgebäudes. Besonders zu erwähnen ist, dass als Energiequelle für die Beheizung des Bildungsgebäudes Abwärme aus der naheliegenden Marienhütte ausgekoppelt wird, welche Wärmepumpen auf das erforderte Temperaturniveau gehoben und über ein Nahwärmenetz an die Schule geliefert wird.

In der Zirkusgasse im 2. Wiener Gemeindebezirk wird im Jahr 2024 eine Schule fertiggestellt, die umfassend saniert und erweitert wurde. Das denkmalgeschützte Gebäude wird thermisch optimiert, durch den Ausbau des Dachgeschoßes neuer Raum für die Sonderunterrichtsräume geschaffen. Im zweigeschossigen Neubau, der an das Bestandsgebäude anschließt, befinden sich Räume für die Nachmittagsbetreuung und eine extensiv begrünte Dachterrasse mit Freiluftklassen.

Im Februar 2024 wird das BG & BRG Keimgasse in Mödling eröffnet. Das Bestandsgebäude wurde generalsaniert, thermisch adaptiert und aufgestockt. Ein Zubau gleicht den derzeitigen Fehlbestand an Stammklassen aus. Anstelle der alten Turnsäle errichtet die BIG einen neuen Trakt, in dem weitere Stammklassen, Gruppen- sowie Verwaltungsräume eingerichtet werden. Durch dieses Konzept gewinnt das BG & BRG Keimgasse zusätzliche 6.400 m² für Unterricht, Verwaltung und Sport.

Unternehmensbereich Universitäten

Der Unternehmensbereich Universitäten rechnet bis 2030 mit weiteren 250.000 bis 300.000 m² an neu errichteten Flächen bei den österreichischen Universitäten. In den kommenden fünf Jahren wird die BIG insgesamt über EUR in Universitätsbauprojekte (Neubauten, Erweiterungen und Sanierungen) investieren, um die infrastrukturellen Rahmenbedingungen für Forschung und Lehre auf internationalem Spitzenniveau weiter auszubauen und zu garantieren. Aktuell errichtet der Unternehmensbereich Universitäten Photovoltaik-Anlagen mit einer Leistung von insgesamt rund 12 MWp. Rund 5 MWp wurden in den letzten Jahren errichtet oder sind gerade in Bau, darunter auch eine der größten innerstädtischen Anlagen Europas am Gelände der Veterinärmedizinischen Universität Wien mit über 2 MWp. Für die kommenden Jahre sind weitere Projekte mit rund 7 MWp in Planung.

Bis 2030 entsteht am Campus der Universität Graz (anstelle der heutigen Vorklinik) das neue Graz Center of Physics, das die Physikinstitute 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 Student*innen. 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.

ehemalige Industriestandorte werden Universitätszentren: Auf den Siemensgründen in Wien-Floridsdorf entsteht ein Bücherdepot für die Universität Wien und andere Wiener Universitäten. Baustart war Ende 2023, die Fertigstellung ist für Ende 2024 geplant. Weiters wird die sogenannte Ballonhalle im Wiener Arsenal für die Akademie der bildenden Künste Wien adaptiert, die dort Zentrum für Konservierung ein neues Materialwissenschaften in der Kunst einrichtet. Über den Jahreswechsel 2023/24 läuft der Architekturwettbewerb. die Fertigstellung ist für 2027 geplant.

Mit der Architekturausstellung "Good Vibrations – Die Universität als urbaner Campus" wurde im Frühjahr 2022 in Berlin großes Interesse am österreichischen Modell der Hochschulentwicklung und der universitären Baukultur geweckt. Dies war und ist Anlass für die BIG, eine mögliche Ausweitung ihres Modells und ihrer erprobten Vorgehensweise auf die exzellente Wissenschafts- und Forschungslandschaft Berlins zu eruieren und Gespräche über mögliche Kooperationen zu führen.

Unternehmensbereich Spezialimmobilien

Der Unternehmensbereich Spezialimmobilien wird in den nächsten Jahren unter anderem zwei Sicherheitszentren in Wien errichten, das ehemalige Zollamt in der Vorderen Zollamtsstraße 3 adaptieren und den Mitarbeiter*innen moderne Arbeitswelten zur Verfügung stellen.

Die projektierten Sicherheitszentren Wien-Meidling und Wien-Vorgartenstraße sind Teil einer übergeordneten Standortstrategie des Bundesministeriums für Inneres in der Bundeshauptstadt Wien. Die Zusammenlegung von Standorten zielt darauf ab, Kommunikations- und Transportwege zu verkürzen, die Effizienz zu verbessern und die Sicherheit dadurch zu steigern. Auf den Liegenschaften von zusammen rund 110.000 m² sollen mehrere Organisationseinheiten in voneinander unabhängigen Gebäudestrukturen untergebracht werden, sodass letztlich eine zentrale Arbeitsumgebung für rund 7.000 Mitarbeiter*innen entsteht.

Neben der Realisierung höchster Sicherheitsstandards ist es der BIG ein besonderes Anliegen, das Thema Nachhaltigkeit auf höchstem Niveau umzusetzen. Dementsprechend werden im Zuge der Projektumsetzungen erneuerbare Energiesysteme integriert und Maßnahmen zur Steigerung der Autarkie der Standorte gesetzt. Die architektonischen Konzepte sind nicht nur auf effektive Nutzung und Effizienz, sondern darüber hinaus auf Flexibilität und Zukunftstauglichkeit ausgerichtet.

Neben dem Justizzentrum Wien-Josefstadt werden in den nächsten Jahren auch weitere Justizanstalten im Auftrag des BMJ den erforderlichen Strukturen angepasst. So werden unter anderem die Justizanstalt Klagenfurt neu errichtet, die Justizanstalt Gerasdorf erweitert und weitere Justizanstalten in Wien und Niederösterreich adaptiert.

Unternehmensbereich Berichtsjahr hat der Spezialimmobilien gemeinsam mit der ARE für den österreichischen Integrationsfonds (ÖIF) das Gebäude des ehemaligen Zollamts in der Vorderen Zollamtsstraße 3 im Rahmen eines neuen Abwicklungsmodells Contracting Involvement (ECI)" bis zur Baureife entwickelt. Durch frühzeitige Beiziehung eines ausführenden Generalunternehmers konnten effiziente kostengünstige Lösungen gefunden werden, welche eine Reduktion der Gesamtkosten erwirken und eine termingerechte Bauumsetzung versprechen.

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 setzt verstärkt auf das Energiemanagement ihrer Bestandsobjekte. Die BIG bietet diese Dienstleistungen auch Dritten, insbesondere im öffentlichen und öffentlichkeitsnahen Bereich, an.

Die Zustandserfassung und –analyse sämtlicher Bestandsobjekte erfolgt softwaregestützt durch das Tool AiBATROS®. 2023 wurde ein Pilotprojekt für 14 ARE Liegenschaften gestartet, um mithilfe eines "CO₂-Moduls" auch die energetische Qualität der Gebäude bzw. die mögliche Verbesserung dieser durch spezifische Maßnahmen abzubilden. Damit soll einerseits die Ermittlung des aktuellen CO₂-Footprints und andererseits die Ableitung von Maßnahmen zur Dekarbonisierung und der damit verbundenen Investitionskosten ermöglicht werden.

Auch in Zukunft wird das OFM der BIG seinen Fokus darauf legen, bestehende und potenzielle Kund*innen im Bereich Energiemanagement und Maßnahmen zum Energiesparen zu begleiten und zu beraten.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 31. Jänner 2024 wurde ein Investment Agreement mit dem Inhalt, dass sich die Anteile der BIG an der AMPEERS ENERGY GmbH einerseits durch Verwässerung und andererseits durch Verkauf um 17,49 % auf 10,4 % reduzieren werden, geschlossen (Signing). Das Closing wird für das 1. Halbjahr 2024 erwartet.

Des Weiteren 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 Angabenpflicht im Anhang führen.

Die Geschäftsleitung schlägt vor, eine Dividende in Höhe von EUR 250,0 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. Es wird vorgeschlagen, von dem verbleibenden Bilanzgewinn 2023 EUR 52,6 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.



10.1 Zweigniederlassungen

Die Gesellschaft verfügt über keine Zweigniederlassungen.

Wien, am 1. März 2024

Die Geschäftsführung

DI Hans-Peter Weiss

DI Wolfgang Gleissner

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H., Wien, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023, 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 2023 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 Jahresabschlusses" Prüfung des 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 4.254,5 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 Zuschreibung am Bilanzstichtag aufgrund 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 bereitgestellten stichtagsaktualisierten Gesellschaft Unterlagen fließen in diese Bewertungen zahlreiche Annahmen zu verschiedenen "Inputfaktoren", insbesondere zu den Marktmieten, erwarteten Leerstehungen, zukünftigen Wiedervermietungen und künftig erzielbaren Mieten sowie die Diskontierungssätze auf Basis der Renditen von vergleichbaren Objekten ein, welche die zukünftige Ertragskraft der Immobilie bestmöglich abbilden sollen. Die Bewertung **Immobilienvermögens** beruht somit 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 Abschreibungsoder Zuschreibungserfordernissen 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 Anhangsangaben zum Immobilienvermögen, insbesondere hinsichtlich der Erläuterungen zu Bewertungsmethoden.

2. Ansatz und Bewertung von latenten Steuern

Sachverhalt und Problemstellung (siehe Ausführungen im Anhang unter Kapitel 2.2 und 3.4)

Die Gesellschaft weist insbesondere Immobilienanlagevermögen aufgrund unterschiedlicher Nutzungsdauern wesentliche abzugsfähige temporäre Differenzen zwischen den Bilanzansätzen im UGB-Abschluss und den steuerlichen Bilanzwerten auf. Darüber hinaus bestehen erhebliche abzugsfähige temporäre Differenzen im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen und zu versteuernde temporäre Differenzen wegen damit zusammenhängender Vorsorgen für Nachbesserungsverpflichtungen gegenüber der Republik Österreich (Kaufpreisnachzahlungen). Daraus resultieren aktive latente Steuern (vor Saldierung) iHv. EUR 310,0 Mio. und passive latente Steuern (vor Saldierung) iHv. EUR 154,0 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 Zusammenhang mit den Anteilen damit verbundenen Tochterunternehmen und 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

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

- Analyse des Prozesses der Ermittlung von latenten Steuern hinsichtlich des allgemeinen Ablaufs sowie der Ausgestaltung und Implementierung von Kontrollen bei der Verarbeitung der Ergebnisse im Jahresabschluss
- Nachvollziehen der vom Unternehmen identifizierten temporären Differenzen am Bilanzstichtag durch Abgleich mit den Differenzen zwischen den bilanzierten Werten und den angesetzten Steuerwerten am Bilanzstichtag
- Kritische Würdigung 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 Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang der Fortführung mit 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 Nutzern von 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 die relevanten beruflichen wir Verhaltensanforderungen Unabhängigkeit zur 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 – auf vorgenommene Handlungen zur Beseitigung von Gefährdungen oder angewandte 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 31. März 2023 als Abschlussprüfer für das am 31. Dezember 2023 endende Geschäftsjahr gewählt und am 7. August 2023 vom Aufsichtsrat mit der Durchführung der Abschlussprüfung beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem am 24. Juli 2019 endenden Geschäftsjahr Abschlussprüfer der Gesellschaft.

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

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

Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

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

Wien, 1. März 2024

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH

Mag. Nikolaus Schaffer 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.



zum 31. Dezember 2023

Wien, 1. März 2024

Inhalt

1.	BERICHTENDES UNTERNEHMEN	64	
2.	GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG	64	
<u>Z.</u>	2.1 Funktionale und Darstellungswährung	64	
	2.2 Verwendung von Ermessensentscheidungen und Schätzungen	64	
	2.2 Verwendung von Ermessensentscheidungen und Schatzungen	04	
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	72	
	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	75	
	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	79	
	5.17 Derivative Finanzinstrumente und Bilanzierung von Sicherungsgeschäften	79	
	5.18 Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	80	

Inhalt

6.	KONSOLIDIERUNGSKREIS	81	
	6.1 Entwicklung des Konsolidierungskreises	81	
	6.2 Vollkonsolidierte Unternehmen	81	
	6.3 Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	83	
	6.4 Erstkonsolidierungen	85	
	6.5 Konsolidierungskreisänderungen	85	
	6.6 Endkonsolidierungen	85	
7.	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN		
	DER KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG	86	
	7.1 Konzerngesamtergebnisrechnung	86	
8.	ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ	90	
	8.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	90	
	8.2 Selbst genutzte Immobilien, sonstige Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	96	
	8.3 Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	97	
	8.4 Sonstige Vermögenswerte	98	
	8.5 Vorräte	98	
	8.6 Forderungen und sonstige Vermögenswerte	98	
	8.7 Liquide Mittel	101	
	8.8 Zur Veräußerung gehaltenelangfristige Vermögenswerte	101	
	8.9 Eigenkapital	101	
	8.10 Personalrückstellungen	102	
	8.11 Sonstige Rückstellungen	104	
	8.12 Rückstellungen für tatsächliche Ertragsteuern	104	
	8.13 Finanzverbindlichkeiten	104	
	8.14 Ertragsteuern	108	
	8.15 Sonstige Verbindlichkeiten	110	
9.	SONSTIGE ANGABEN	111	
	9.1 Leasingverhältnisse als Leasingnehmer	111	
	9.2 Leasingverhältnisse als Leasinggeber	112	
	9.3 Finanzinstrumente	112	
	9.4 Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen	118	
	9.5 Aufwendungen für den Abschlussprüfer	119	
	9.6 Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten	119	
	9.7 Verpflichtungen für den Erwerb von langfristigem Anlagevermögen	120	
	9.8 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	120	

Konzerngesamtergebnisrechnung

in TEUR	Anhangsangabe	2023	2022
Umsatzerlöse	7.1.1	1.422.347,3	1.306.761,5
Bestandsveränderung	7.1.2	78.967,3	53.964,6
Sonstige betriebliche Erträge	7.1.3	29.371,8	21.317,1
Ergebnis aus dem Abgang von Immobilien	7.1.4	-12.877,3	7.931,8
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	7.1.5	354,7	11,3
Materialaufwand	7.1.6	-557.866,3	-513.995,6
Personalaufwand	7.1.7	-93.981,8	-77.897,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	7.1.8	-31.847,1	-52.762,1
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)	7.1.0	834.468,5	745.330,6
Abschreibungen		-4.543,0	-4.217,5
Abwertung Vorratsvermögen	7.1.9	0,0	-144,0
Neubewertungsergebnis	7.1.10	659.998,4	754.992,7
Betriebsergebnis (EBIT)	7.1.10	1.489.923,9	1.495.961,8
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	8.3	3.477,6	30.154,3
Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	6.6, 9.4	17.653,6	17.917,9
Finanzaufwendungen	7.1.11	-139.386,7	-118.611,7
Sonstiges Finanzergebnis	7.1.12	27.337,3	24.691,0
Finanzergebnis		-112.049,4	-93.920,7
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		1.399.005,7	1.450.113,3
Ertragsteuern	8.14	-324.796,2	-174.840,6
I. Gewinn der Periode		1.074.209,5	1.275.272,7
Davon nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen		3.984,9	885,6
Davon Muttergesellschaft zuzurechnen		1.070.224,6	1.274.387,1
Posten, die in den Gewinn oder Verlust umgegliedert wurden oder werden können			
Ergebnis aus Cashflow Hedges	7.1.13	6.684,2	27.457,4
Steuereffekt	8.14	-1.537,4	-6.972,9
Posten, die nie in den Gewinn oder Verlust umgegliedert werden			
Neubewertung des Anlagevermögens		0,0	0,0
Neubewertung der Schuld aus leistungsorientierten Versorgungsplänen	8.10	-429,8	1.380,7
Steuereffekt	8.14	98,8	171,7
II. Sonstiges Ergebnis		4.815,9	22.036,9
III. Gesamtergebnis		1.079.025,4	1.297.309,7
Davon nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen		3.984,9	885,6
Davon Muttergesellschaft zuzurechnen		1.075.040,5	1.296.424,1

Konzernbilanz

Aktiva

in TEUR	Anhangsangabe	31.12.2023	31.12.2022
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	8.1	17.224.842,6	16.121.566,3
Selbst genutzte Immobilien	8.2	41.686,9	42.694,4
Sonstige Sachanlagen	8.2	32.228,1	20.151,7
Immaterielle Vermögenswerte	8.2	649,2	757,5
Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	8.3	485.191,5	515.114,5
Derivative Finanzinstrumente	9.3	100.003,2	67.894,6
Sonstige Vermögenswerte	8.4	159.919,1	160.813,6
Langfristiges Vermögen		18.044.520,6	16.928.992,5
Vorräte	8.5	312.490,3	249.271,6
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	8.6	68.609,2	113.208,0
Derivative Finanzinstrumente	9.3	0,0	0,0
Liquide Mittel	8.7	304.572,8	128.894,1
Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	8.8	7.094,2	0,0
Kurzfristiges Vermögen	 -	692.766,5	491.373,7
Aktiva gesamt		18.737.287,1	17.420.366,2

Passiva

in TEUR	Anhangsangabe	31.12.2023	31.12.2022
Nennkapital	8.9	226.000,0	226.000,0
Sonstige Rücklagen	8.9	20.537,8	15.721,9
Gewinnrücklagen	8.9	10.365.296,3	9.565.303,2
Der Muttergesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital		10.611.834,1	9.807.025,1
Nicht beherrschende Anteile	8.9	13.091,4	9.106,5
Eigenkapital		10.624.925,5	9.816.131,6
Finanzverbindlichkeiten	8.13	4.711.388,4	4.354.719,7
Personalrückstellungen	8.10	11.653,7	11.268,2
Sonstige Rückstellungen	8.11	64.395,7	70.134,2
Sonstige Verbindlichkeiten	8.15	12.028,2	13.122,9
Derivative Finanzinstrumente	9.3	5.066,6	2.724,3
Passive latente Steuern	8.14	2.261.402,4	2.049.326,8
Langfristige Verbindlichkeiten		7.065.934,9	6.501.296,1
Finanzverbindlichkeiten	8.13	350.377,4	425.382,4
Personalrückstellungen	8.10	11.999,2	10.546,7
Sonstige Rückstellungen	8.11	277.475,0	275.062,8
Rückstellung für tatsächliche Ertragsteuern	8.12	11.573,5	4.886,3
Sonstige Verbindlichkeiten	8.15	395.001,6	387.060,3
Derivative Finanzinstrumente	9.3	0,0	0,0
Kurzfristige Verbindlichkeiten		1.046.426,8	1.102.938,5
Passiva gesamt		18.737.287,1	17.420.366,2

Konzern-Geldflussrechnung

in TEUR	Anhangsangabe	2023	2022
Geldflüsse aus Geschäftstätigkeit:			
Ergebnis vor Ertragsteuern		1.399.005,7	1.450.113,3
Zinsergebnis	7.1.11, 7.1.12	123.444,9	73.480,8
Abschreibungen	8.2	4.543,0	4.217,5
Abwertung Vorratsvermögen	7.1.9	0,0	144,0
Neubewertungsergebnis	7.1.10	-659.998,4	-754.992,7
Zeitwertänderung Derivate und Folgebewertung Anleihen	7.1.11, 7.1.12	-10.215,5	16.372,8
Ergebnisanteile von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	8.3	-3.477,6	-30.154,3
Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	8.3	-17.653,6	-17.917,9
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und sonstigen Vermögenswerten	7.1.4, 7.1.5	12.877,3	-7.931,8
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	7.1.5	-354,7	-11,3
Sonstige unbare Transaktion		-3.102,1	3.633,8
Cashflow aus dem Ergebnis		845.069,1	736.954,2
Veränderung von Forderungen aus Finanzierungsleasing	8.4, 8.6	4.911,5	3.983,1
Veränderung Vorräte, Forderungen und sonstige Vermögenswerte	8.4, 8.5, 8.6	-60.336,2	-59.442,6
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.15	26.769,3	16.103,3
Veränderung Personalrückstellungen	8.10	1.056,0	-838,4
Veränderung sonstige Rückstellungen, sonstige Verbindlichkeiten und Abgrenzungen	8.11, 8.15	54.804,8	96.682,9
Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen		27.205,4	56.488,3
Gezahlte Ertragsteuern	8.14	-107.471,9	-108.871,4
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit		764.802,6	684.571,1
Geldflüsse aus Investitionstätigkeit:	_		
Erwerb von Immobilien, Sachanlagevermögen und sonstigen Vermögenswerten	8.1, 8.2	-436.377,3	-538.477,3
Erwerb von Tochterunternehmen abzüglich erworbener liquider Mittel	6.4	-90.410,3	-51.662,7
Einzahlungen aus dem Abgang von Tochterunternehmen	6.6	523,1	11,3
Auszahlungen im Zusammenhang mit nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	8.3	-9.052,6	-10.751,2
Einzahlungen aus dem Abgang von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	6.6, 8.3	27.438,9	27.470,5
Erhaltene Dividenden	8.3	22.310,3	17.212,9
Vergabe von Ausleihungen	8.4	-7.236,1	-16.901,4
Rückzahlungen von Ausleihungen	8.4	30.932,6	8.003,7
Erhaltene Zinsen	7.1.12	10.834,8	8.224,8
Veräußerung von Immobilien, Sachanlagevermögen und sonstigen Vermögenswerten	7.1.4	28.871,5	18.108,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit		-422.165,0	-538.760,7
Geldflüsse aus Finanzierungstätigkeit:			
Rückzahlung von Anleihen	8.13	0,0	-54.137,7
Rückzahlung Derivat (Hedge)	8.13	0,0	10.112,7
Rückzahlung von Bankverbindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen	8.13	-2.893.028,0	-4.125.822,1
Aufnahme von Bankverbindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen	8.13	3.136.070,8	4.426.312,5
Gezahlte Zinsen	7.1.11.	-131.340,9	-90.767,1
Gezahlte Dividende	8.9	-250.000,0	-230.000,0
Auszahlungen für Nachbesserung	8.9	-19.649,4	-12.699,4
Auszahlungen für Leasingverbindlichkeiten	9.1.4	-9.011,5	-8.126,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		-166.958,9	-85.127,6
Gesamt Cashflow (= Veränderung der liquiden Mittel)		175.678,7	60.682,9
Liquide Mittel 01.01.	8.7	128.894,1	68.211,2
Liquide Mittel 31.12.	8.7	304.572,8	128.894,1

Entwicklung des Konzerneigenkapitals

in TEUR Stamm- kapital	Cashflow Hedge- Rücklage	Neube- wertung IAS 19	Neube- wertung IAS 16	Gewinn- rücklage	Der Mutter- gesellschaft zuzu- rechnendes Eigenkapital	Nicht beherr- schende 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 8.9	8.9	8.9	8.9	8.9	8.9	8.9	8.9
in TEUR Stamm- kapital	Cashflow Hedge- Rücklage	Neube- wertung IAS 19	Neube- wertung IAS 16	Gewinn- rücklage	Der Mutter- gesellschaft zuzu- rechnendes Eigenkapital	Nicht beherr- schende Anteile	Eigenkapital gesamt
Stand am 01.01.2023 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
Gewinn				1.070.224,6	1.070.224,6	3.984,9	1.074.209,5
Sonstiges Ergebnis	5.146,8	-330,9	0,0		4.815,9	0,0	4.815,9
Gesamtergebnis 0,0	5.146,8	-330,9	0,0	1.070.224,6	1.075.040,5	3.984,9	1.079.025,4
Transaktionen mit Eigentümern							
Nachbesserungsverpflichtung				-4.612,9	-4.612,9		-4.612,9
Ausschüttung				-265.618,7	-265.618,7		-265.618,7
Gesamte Transaktion mit Eigentümern 0,0	0,0	0,0	0,0	-270.231,6	-270.231,6	0,0	-270.231,6
Stand am 31.12.2023 226.000,0	969,5	-905,1	20.473,3	10.365.296,3	10.611.834,1	13.091,4	10.624.925,5
Anhangsangabe 8.9	8.9	8.9	8.9	8.9	8.9	8.9	8.9

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 1. März 2024 zur Veröffentlichung genehmigt. Abschlussstichtag des Konzerns und aller im Konzern einbezogenen Unternehmen ist der 31. Dezember 2023. 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 2023 keine wesentlichen 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 17.224.842,6 (Vorjahr: TEUR 16.121.566,3) 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 131.548,8 (Vorjahr: TEUR 121.936,8) liegen Erwartungshaltungen des Managements in Bezug auf die hinreichende Verfügbarkeit zukünftig zu versteuernder Einkünfte zugrunde. Die Bilanzierungsentscheidung über Ansatz bzw. Werthaltigkeit der Steuerabgrenzungen beruht auf Annahmen über den Zeitpunkt der Auflösung von latenten Steuerschulden.

- Die Bewertung der sonstigen Rückstellungen mit einem Buchwert von insgesamt TEUR 341.870,7 (Vorjahr: TEUR 345.197,0) 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 11.653,7 (Vorjahr: TEUR 11.268,2) werden Annahmen für Zinssatz, Pensionsantrittsalter, Lebenserwartung, Fluktuation und künftige Bezugserhöhungen verwendet.
- Für die Bewertung der Wertberichtigung mit einem Buchwert von insgesamt TEUR 1.960,4 (Vorjahr: TEUR 1.464,5) 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 Anhangsangaben 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.

Die interne Berichterstattung und Steuerung des ARE Teilkonzerns umfasst die Bereiche konsolidierter Bestand und konsolidierte Entwicklung.

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 umsatzerhöhend 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 großteils 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:

31.12.2023

in TEUR	Spezial- immobilien	Schulen	Universitäten	Sonstige*	
Umsatzerlöse	109.947,1	435.252,0	413.737,7	81.391,6	
davon Mieterlöse	89.784,0	392.954,1	355.708,7	-168,9	
davon externe Umsatzerlöse	108.218,2	435.227,3	413.712,5	16.296,2	
davon konzerninterne Umsatzerlöse	1.728,9	24,7	25,2	65.095,4	
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)	68.239,8	304.971,6	263.452,0	9.028,4	
Betriebsergebnis (EBIT)	148.018,7	497.839,2	535.962,5	6.203,6	
Equity-Ergebnis			21.013,7	-1.025,5	
Finanzergebnis					
Ertragsteuern und latente Steuern					
Gewinn der Periode					
Kennzahlen zur Bautätigkeit	41.570,0	208.765,1	224.552,2	0,0	
Instandhaltungsaufwand	17.295,8	81.363,3	69.333,1	0,0	
Investitionen aus Bautätigkeit	24.274,2	127.401,8	155.219,2	0,0	

 $^{^{\}ast}$ Objekt & Facility Management und Verwaltung

31.12.2022

in TEUR	Spezial- immobilien	Schulen	Universitäten	Sonstige*	
Umsatzerlöse	101.161,1	399.115,8	359.936,1	68.735,0	
davon Mieterlöse	82.705,7	361.196,0	311.872,3	-183,3	
davon externe Umsatzerlöse	99.693,0	399.081,0	359.660,7	12.453,9	
davon konzerninterne Umsatzerlöse	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	

 $^{^{\}ast}$ Objekt & Facility Management und Verwaltung

BIG Konzern IFRS	Konsolidierungs- effekte BIG Konzern	ARE Teilkonzern IFRS	Konsoli- dierungs- überleitung	ARE Entwicklung konsolidiert	ARE Bestand konsolidiert	BIG Teilkonzern IFRS	Anpassungen und Konsoli- dierungseffekte BIG Teilkonzern
1.422.347,3	-24.837,1	354.070,9	-1.583,8	52.997,6	302.657,1	1.093.113,5	52.785,2
1.068.856,4	-4.360,7	234.939,2	-370,3	1.390,1	233.919,4	838.277,9	0,0
1.422.347,3	-89,4	347.585,4	0,0	51.443,6	296.141,8	1.074.851,4	101.397,2
0,0	-24.747,7	6.485,5	-1.583,8	1.554,0	6.515,3	18.262,2	-48.612,0
834.468,5	634,3	187.961,7	190,0	11.726,5	176.045,2	645.872,5	180,7
1.489.923,9	-44,2	301.753,0	190,0	3.743,1	297.819,9	1.188.215,1	191,1
21.131,2		1.143,0		1.143,0		19.988,2	0,0
-112.049,4							
-324.796,2							
1.074.209,5							
865.449,8	-2.628,4	402.762,8	1,7	276.518,2	126.242,9	465.315,4	-9.572,0
193.754,9	-2.628,4	38.033,7	1,7	120,7	37.911,3	158.349,6	-9.642,6
671.694,9	0,0	364.729,1	0,0	276.397,5	88.331,6	306.965,8	70,6

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

3.3 Wichtiger Kunde

Die Umsatzerlöse mit der Republik Österreich betragen TEUR 1.294.007,3 (Vorjahr: TEUR 1.157.674,0), somit 91 % (Vorjahr: 88 %) 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 2023 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
IAS 1 / Leitlinien- dokument 2	Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	01.01.2023
IAS 8	Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen	01.01.2023
IAS 12	Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einer einzigen Transaktion entstehen	01.01.2023
IFRS 17	Versicherungsverträge	01.01.2023
IAS 12	Reform des internationalen Steuersystems - Pillar 2	23.05.2023

IFRS 17-Versicherungsverträge

Der neue Standard legt die Grundsätze für den Ansatz, die Bewertung, die Darstellung und den Ausweis von Versicherungsverträgen fest und ersetzt IFRS 4 Versicherungsverträge.

IFRS 17 beschreibt ein allgemeines Modell, das für Versicherungsverträge mit direkter Überschussbeteiligung modifiziert wird (sog. "variable fee approach"). Bei Erfüllung bestimmter Kriterien wird das allgemeine Modell vereinfacht, indem die Verbindlichkeit für den verbleibenden Versicherungsschutz nach dem Sog. Premium Allocation Approach bewertet wird.

Das allgemeine Modell verwendet aktuelle Annahmen, um die Höhe, den Zeitpunkt und die Unsicherheit künftiger Cashflows zu schätzen, und nimmt eine explizite Bewertung der Kosten dieser Unsicherheit vor. Dabei berücksichtigt es Marktzinssätze und die Auswirkungen von Optionen und Garantien der Versicherungsnehmer.

Die erstmalige Anwendung des Standards hatte keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss, da keine entsprechenden Versicherungsverträge gehalten werden.

Änderungen an IAS1 und am IFRS-Leitliniendokument 2 Angaben von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Durch die Änderungen werden die Anforderungen in IAS 1 in Bezug auf die Offenlegung von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geändert. Die Änderungen ersetzen

alle Stellen, an denen der Begriff "maßgebliche (significant) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden" verwendet wurde, durch "wesentliche (Material) Informationen über Bilanzierungsund Bewertungsmethoden". Informationen Bilanzierungszu und Bewertungsmethoden sind wesentlich, wenn zusammen mit anderen, im Abschluss Unternehmens enthaltenen Informationen vernünftigem Ermessen Entscheidungen beeinflussen können, die die Primären Adressaten von IFRS-Abschlüssen auf der Grundlage dieser Abschlüsse treffen.

Weiterhin wird klargestellt, dass Informationen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden in Bezug auf unwesentliche Geschäftsvorfälle, andere Ereignisse oder Bedingungen unwesentlich und damit nicht angabepflichtig sind. Informationen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden können aufgrund der Art der damit verbundenen Geschäftsvorfälle, andere Ereignisse oder Bedingungen wesentlich sein, selbst wenn die Beträge unwesentlich sind. Allerdings sind nicht alle Informationen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die sich auf wesentliche Geschäftsvorfälle, sonstige Ereignisse oder Bedingungen beziehen, selbst wesentlich.

Der IASB hat außerdem Leitlinien und Beispiele entwickelt, um die Anwendung des vierstufigen Prozessmodells, das im IFRS-Leitliniendokument 2 enthalten ist, zu erläutern.

Die Änderungen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Änderungen an IAS 12 Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einer einzigen Transaktion entstehen

Die Änderung schränken den Anwendungsbereich der Ausnahmeregelung zum erstmaligen Ansatz von latenten Steuern ("initial recognition exemption") weiter ein. Danach wendet ein Unternehmen die Ausnahmeregelung nicht auf Geschäftsvorfälle an, die gleichzeitig zu steuerpflichtigen und abzugsfähigen temporären Differenzen in gleicher Höhe führen.

Je nach geltendem Steuerrecht können gleiche zu versteuernde und abzugsfähige temporäre Differenzen beim erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts und einer Schuld in einer Transaktion entstehen, die kein Unternehmenszusammenschluss ist und weder das bilanzielle noch das zu versteuernde Ergebnis berührt. Dies kann beispielsweise bei der Erfassung einer Leasingverbindlichkeit und des korrespondierenden Nutzungsrechts bei Anwendung von IFRS 16 Leasingverhältnisse zu Beginn des Leasingverhältnisses der Fall sein.

Nach den Änderungen ist ein Unternehmen nunmehr verpflichtet, die entsprechenden latenten Steueransprüche und –verbindlichkeiten zu bilanzieren, wobei der Ansatz eines latenten Steueranspruchs den Werthaltigkeitskriterien in IAS 12 Ertragsteuern unterliegt.

Die Änderungen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss

Änderungen an IAS 12 Reform des internationalen Steuersystems – Pillar 2

Mit den Änderungen wird eine vorübergehende Ausnahme von Bilanzierung latenter Steuern in den IAS 12 eingeführt, so dass der Ansatz von latenten Steuern aufgrund der Ausgestaltung von Ergänzungssteuern im Rahmen des Säule-2-Mindestbesteuerungsregimes vom Anwendungsbereich des Standards ausgenommen ist. Daneben sind zusätzliche Anhangsangaben erforderlich, die vom Stand der Umsetzung der Mindestbesteuerungsvorschriften in das jeweilige nationale Steuerrecht abhängig sind.

Die Änderungen haben bisher keine Auswirkung auf den Konzernabschluss. Eine allfällige Mindeststeuer wäre erstmalig für das Geschäftsjahr 2024 zu ermitteln. Siehe dazu weitere Erläuterungen in Anhangsangabe 5.13 Ertragssteuern.

Änderungen an IAS 8 Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen

Bislang war in IAS 8 nur eine Definition einer Änderung von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen enthalten, nicht Definition aber eine einer rechnungslegungsbezogenen Schätzung selbst. Nach der Definition handelt es sich rechnungslegungsbezogenen Schätzungen um monetäre Beträge im Abschluss, die mit Bewertungsunsicherheiten behaftet sind.

Die bisherige Definition einer Änderung von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen wurden gestrichen. Der IASB hat jedoch das Konzept der Änderungen von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen im Standard mit den folgenden Klarstellungen beibehalten:

- Eine Änderung einer rechnungslegungsbezogenen Schätzung, die sich aus neuen Informationen oder neuen Entwicklungen ergibt, ist keine Fehlerkorrektur.
- Die Auswirkungen aus einer rechnungslegungsbezogenen Schätzung aufgrund einer Änderung eines Inputs oder eines Bewertungsverfahrens stellen eine Änderung einer rechnungslegungsbezogenen Schätzung dar, soweit sie nicht aus der Korrektur von Fehlern aus früheren Perioden resultieren.

Die Änderungen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

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	Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig	01.01.2024	01.01.2024
IAS 1	Langfristige Schulden mit Nebenbedingungen (Covenants)	01.01.2024	01.01.2024
IFRS 16	Leasingverbindlichkeiten aus einer Sale-and- Leaseback-Transaktion	01.01.2024	01.01.2024
Änderungen an IAS 7 und IFRS 7	Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen	01.01.2024	offen
IAS 21	Fehlende Umtauschbarkeit	01.01.2025	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.

Nicht beherrschende Anteile

Nicht beherrschende Anteil werden zum Erwerbszeitpunkt zunächst mit ihrem entsprechenden Anteil am identifizierbaren Nettovermögen des erworbenen Unternehmens bewertet. Änderungen des Anteils des Konzerns an einem Tochterunternehmen, die nicht zu einem Verlust der Beherrschung führen, werden als Eigenkapitaltransaktionen bilanziert.

Verlust der Beherrschung

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

Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen

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

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

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

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

Bei der Konsolidierung eliminierte Geschäftsvorfälle

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

5.2 Fremdwährung

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

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

5.3 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

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

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

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

5.4 Sachanlagen und selbst genutzte Immobilien

Sachanlagen und selbst genutzte Immobilien werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen bewertet. Die planmäßige Abschreibung der Gebäude und Sachanlagen erfolgt linear über die erwartete Nutzungsdauer. Einzelne Teile von Gebäuden und Sachanlagen werden nicht getrennt abgeschrieben, da diese keinen bedeutsamen Anteil an den gesamten Anschaffungskosten erreichen. Die geschätzten Nutzungsdauern für das laufende Jahr und Vergleichsjahre wurden wie folgt angenommen:

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

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

5.5 Immaterielle Vermögenswerte

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

Nutzungsdauer in Jahren	von	bis
Software	5	5
Rechte	4	4

5.6 Leasingverhältnisse

Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis enthält

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

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

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

Operating Leasing als Leasinggeber

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

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

Der Großteil der Liegenschaften der BIG wurde der BIG mit dem Bundesimmobiliengesetz (BGBl 141/2000 vom 29. Dezember 2000) von der Republik Österreich ins Eigentum übertragen. Gemäß § 4 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 Wesentlichen im 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 Fruchtgenusseinzelverträgen.

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 Bereitstellungsdatum bis zum Ende des Leasingzeitraumes abgeschrieben und bei Vorliegen 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 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.

abrechenbare Noch nicht Leistungen 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-Herstellungskosten Nettoveräußerungswert und 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 weitergehende eine Haftung 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 beitragsorientierte eine 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 8.10 Personalrückstellungen.

5.10 Rückstellungen

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

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

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

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

Mit 31. Dezember 2023 ist in Österreich das neue Mindestbesteuerungsgesetz in Kraft getreten. Inländische Geschäftseinheiten multinationaler und rein inländischer Unternehmensgruppen mit konsolidierten Umsatzerlösen von mindestens EUR 750 Mio. in zumindest zwei der vier vorangegangenen Geschäftsjahren fallen Wirtschaftsjahre, die ab dem 31. Dezember beginnen, in den Anwendungsbereich des MinBestG. Die Erhebung der Mindeststeuer soll sicherstellen, dass die inländischen sowie die auch ausländischen Geschäftseinheiten einer Unternehmensgruppe einer effektiven Steuerbelastung von zumindest unterliegen.

Zur Frage, ob der BIG Konzern überhaupt in den Anwendungsbereich der Pillar II Bestimmungen fällt, ist derzeit noch eine Anfrage beim BMF anhängig. Derzeit gibt es noch keine finale Aussage seitens BMF.

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.

Berichtsjahr für das 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 wurde bei der Ermittlung der Steuerabgrenzung der zukünftig in Österreich gültige Steuersatz von 23 % 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 wesentlichen Verlustvorträge aktiviert, da keine 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 2023 wurden Verluste von TEUR 4.064,3 (Vorjahr: TEUR 4.135,2) 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 zuzüglich zurechenbaren Zeitwert der direkt Transaktionskosten bewertet. Rahmen Folgebewertung werden fortgeführten sie zu 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 Vermögensgegenstände sowie die liquiden Mittel. Diese mit Finanzinstrumente werden Ausnahme 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 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 2023 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

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 Sicherungsbeziehung eine prospektive der Effektivitätsmessung, Ineffektivitäten werden halbjährlich ermittelt und im Konzernabschluss berücksichtigt. Zur Ermittlung der Marktwerte werden anerkannte Bewertungsverfahren bzw. Kursquellen (Bloomberg) angewendet.

5.18 Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Langfristig Vermögenswerte oder Veräußerungsgruppen werden als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, wenn der zugehörige Buchwert überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert wird. Diese Bedingung wird nur dann als erfüllt angesehen, wenn der langfristige Vermögenswert oder die Veräußerungsgruppe im gegenwärtigen Zustand sofort zur Veräußerung verfügbar und die Veräußerung hochwahrscheinlich ist. Die Geschäftsführung muss sich zu einer Veräußerung verpflichtet haben. Dabei muss ausgegangen werden, davon dass der Veräußerungsvorgang innerhalb eines Jahres nach einer solchen Klassifizierung abgeschlossen wird.

6. Konsolidierungskreis

6.1 Entwicklung des Konsolidierungskreises

Der Konsolidierungskreis hat sich im Geschäftsjahr 2023 folgendermaßen entwickelt:

2023	Vollkon- solidierung	Equity- Bewertung
Stand am 01.01.2023	121	65
Zugänge aus Konsolidierungskreis- änderungen	0	1
Abgänge aus Konsolidierungskreisänderungen	-1	0
Abgänge aus Liquidation	-2	-2
Im Berichtsjahr gekauft	2	0
Im Berichtsjahr gegründet	6	0
Stand am 31.12.2023	126	64

Der Konsolidierungskreis hat sich im Geschäftsjahr 2022 folgendermaßen entwickelt:

Vollkon- solidierung	Equity- Bewertung
118	53
2	3
-3	-2
-1	0
0	-1
4	8
1	4
121	65
	118 2 -3 0 4 1 1

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

Gesellschaft	Sitz	Wäh- rung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vor-
				jahr
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

Gesellschaft	Sitz	Wäh- rung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vor- jahr
Kasernstraße 29 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ICT Technologiepark Errichtungs- und Verwertungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Grutschgasse 1-3 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Technikerstraße 12 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Argentinierstraße 11 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Beatrixgasse 11-17 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Wimmergasse 17 und 21 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Schottenfeldgasse 34 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
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
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
ARE Lasallestraße 7a Immobilien GmbH (vormals: Kapuzinergasse Immobilien GmbH)	Wien	EUR	100,00	100,00

Gesellschaft	Sitz	Wäh- rung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vor- jahr	
Feldkirchnerstraße 4-6 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00	
Schloss Biedermannsdorf Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00	
Wunderburgstraße 1 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00	
ARE Kudlichstraße 27 Projektentwicklung GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00	
Lehrbachgasse 16-18 Verwaltung GmbH (vormals: ARE Wunderburgstraße 1 Immobilien GmbH)	Wien	EUR	100,00	100,00	
Lehrbachgasse 16-18 Holding GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00	
InnoPlaza GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	0,00	
ARE BET VG VIER Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00	
ARE BET VG FÜNF Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00	
ARE DEV VG SIEBEN Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00	
Baumgartner Straße 3-5 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00	
Korn Projektentwicklung eins GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00	
Korn Projektentwicklung zwei 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	
	Wien	EUR	100,00	100,00	
Artholdgasse Errichtungs GmbH					
Artholdgasse Errichtungs GmbH Gudrunstraße Errichtungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00	

Gesellschaft	Sitz	Wäh- rung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vor- jahr	
CB Krieau Deins GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00	
VIERTEL ZWEI Entwicklung GmbH & Co TRV ZWEI KG	Wien	EUR	100,00	100,00	
Martin Luther-Kai 8 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00	
Traungauergasse 9-13 Immobilien GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	100,00	
Traungauergasse 9-13 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00	
Felmayerpark Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00	
FJK Management GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00	
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	Wien	EUR	100,00	100,00	
Steinergasse 32 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00	
ARE DEV VG FÜNFUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00	
ARE DEV VG SECHSUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00	
ARE URBANIQ GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00	
Südstadtzentrum I GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	100,00	

Gesellschaft	Sitz	Wäh- rung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vor- jahr
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	100,00
Kirchner Kaserne 30g Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE SWG Holding GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
FFDTV Immobilien Verwaltung SW 13 GmbH	Mün- chen	EUR	100,00	100,00
FPS Immobilien Verwaltung SW 13 GmbH	Mün- chen	EUR	100,00	100,00
FLI Immobilien Verwaltung SW 13 GmbH	Mün- chen	EUR	100,00	100,00
Sonnwendgasse 13 Errichtungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00

6.3 Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen

Zum Stichtag wurden im Rahmen der Equity-Bewertung 64 (Vorjahr: 65) Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen:

Gesellschaft	Sitz	Währ- ung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vor- jahr
Aspanggründe Beteiligungs GmbH	Wien	EUR	49,00	49,00
WSB BF fünf Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	49,00
WSB BF neun-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	49,00
WSB BF neun-Beta Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	49,00
WSB BF elf-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	49,00
WSB BF zwei Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	49,00
Toscana Verpachtungs GmbH	Linz	EUR	50,00	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. Pöl- ten	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

Gesellschaft	Sitz	Wäh- rung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vor- jahr
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 Beteilgung vier GmbH*	Wien	EUR	45,00	45,00
TRIIIPLE Beteilgung fünf GmbH*	Wien	EUR	45,00	45,00
ERD38 TU GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00
Erdberger Lände 36-38 Projektentwicklung GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00
FoDo Management GmbH	Wien	EUR	49,00	49,00
FoDo Holding GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	49,00
FoDo Office Beteiligung GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	49,00
FoDo Hotel Beteiligung GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	49,00
FoDo Business Beteiligung GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	49,00
FoDo Services Beteiligung GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	49,00
FoDo Center Beteiligung GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	49,00
FDO Immobilien Invest GmbH***	Wien	EUR	49,00	49,00
FDO Living GmbH***	Wien	EUR	49,00	49,00
FDO 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
SYMBIO B52 GmbH	Wien	EUR	49,00	49,00
SYMBIOCITY GmbH	Wien	EUR	49,00	49,00
SYMBIO I GmbH	Wien	EUR	49,00	49,00
VID Energie Infrastruktur GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00
VID Energie Infrastruktur GmbH & Co KG	Wien	EUR	50,00	50,00
WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	40,00	40,00
ARE DEV VG EINUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH****	Wien	EUR	40,00	40,00
ARE DEV VG ZWEIUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH****	Wien	EUR	40,00	40,00
BAI 2020 Zwei GmbH****	Wien	EUR	40,00	40,00
BAI 2022 Eins GmbH & Co KG****	Wien	EUR	40,00	40,00
BAI 2022 Zwei GmbH & Co KG****	Wien	EUR	40,00	40,00
BAI 2020 Fünf GmbH & Co KG****	Wien	EUR	40,00	40,00
BAI 2020 Sechs GmbH & Co KG****	Wien	EUR	40,00	40,00
BAI 2020 Sieben GmbH & Co KG****	Wien	EUR	40,00	40,00
BAI 2020 Acht GmbH & Co KG****	Wien	EUR	40,00	40,00

Gesellschaft	Sitz		Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vor- jahr
Baubergerstrasse GmbH & Co. KG	Mün- chen	EUR	40,00	40,00
Baubergerstrasse Verwaltung GmbH	Mün- chen	EUR	40,00	40,00
ARE DEV VG DREIUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	74,90	100,00
Berlin Zitadellenweg UG	Berlin	EUR	70,00	70,00
BIG Pocket House GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00
AMPEERS ENERGY GmbH	Mün- chen	EUR	27,89	26,20

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

Alle nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen mit Ausnahme der Wien 3420 Aspern Development AG, der 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, ARE DEV VG DREIUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs 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 76 % 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 alinearen Ausschüttungen an die BIG bezahlt. Die alinearen Ausschüttungen der Campus WU setzen sich aus der Zahlung im Zusammenhang mit der laufenden Abschichtung des Beteiligungsanteils der BIG, die sich auf die Vorfinanzierung des Projektes bezieht, und aus einer Dividende zusammen.

^{** 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.

6.4 Erstkonsolidierungen

Folgende Neugründungen bzw. Erwerbe wurden im Bereich der BIG im laufenden Geschäftsjahr 2023 getätigt:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Konsolidie- rungsart*	Gründungs-/ Erwerbs- zeitpunkt
ARE BET VG VIER Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	22.02.2023
ARE BET VG FÜNF Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	22.02.2023
Lehrbachgasse 16-18 Holding GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	28.02.2023
InnoPlaza GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	VK	28.02.2023
Steinergasse 32 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	11.10.2023
ARE DEV VG FÜNFUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	11.10.2023
ARE DEV VG SECHSUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	11.10.2023
ARE URBANIQ GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	03.11.2023

^{*} VK = Vollkonsolidierung, EK = Equity-Konsolidierung

Mit 28. Februar 2023 wurden 100 % an der Lehrbachgasse 16-18 Holding GmbH und 100 % an der InnoPlaza GmbH & Co KG gekauft und die BIG hat die Beherrschung über die Gesellschaften erlangt. Die InnoPlaza GmbH & Co KG beinhaltet eine Bestandsimmobilie mit einem beizulegenden Zeitwert in Höhe von TEUR 91.000,0. Für den Erwerb der Anteile an beiden Gesellschaften wurde abzüglich liquider Mittel ein Betrag in Höhe TEUR 90.410,3 gezahlt.

6.5 Konsolidierungskreisänderungen

Im Geschäftsjahr 2023 ergaben sich folgende Änderungen:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Vor Direkte Quote in %	her Konsolidie- rungsart*	Nacl Direkte Quote in %	nher Konsolidie- rungsart*	Konsolidierungs- kreisänderung
ARE DEV VG DREIUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	74,90	EK	31.05.2023

^{*} VK = Vollkonsolidierung, EK = Equity-Konsolidierung

6.6 Endkonsolidierungen

Im Geschäftsjahr 2023 erfolgten folgende Endkonsolidierungen:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Konsolidie- rungsart*	Endkonsoli- dierungs- zeitpunkt
Bahnhofgürtel 55 GmbH in Liqu.	Wien	EUR	100,00	VK	31.05.2023
Rosenberggürtel Graz GmbH in Liqu.	Wien	EUR	100,00	VK	24.10.2023
SCHÖPF15A GmbH in Liqu.	Wien	EUR	50,00	EK	22.12.2023
Engerthstraße 187 Errichtungsges.m.b.H. in Liqu.	Wien	EUR	50,00	EK	22.12.2023

^{*} VK = Vollkonsolidierung, EK = Equitykonsolidierung

Die Bahnhofgürtel 55 GmbH in Liqu., Rosenberggürtel Graz GmbH in Liqu., SCHÖPF15A GmbH in Liqu. und Engerthstraße 187 Errichtungsges.m.b.H. in Liqu. wurden im Geschäftsjahr liquidiert.

7. Erläuterungen zu den Posten der Konzerngesamtergebnisrechnung

7.1 Konzerngesamtergebnisrechnung

7.1.1 Umsatzerlöse

in TEUR	2023	2022
Erlöse aus Vermietung	1.068.856,4	955.134,2
Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten	127.589,1	109.138,3
Erlöse aus Mieterinvestitionen	107.101,7	114.795,7
Erlöse aus Hausverwaltung	34.896,5	29.784,3
Erlöse aus Facility Services	27.694,1	20.855,5
Erlöse aus Baubetreuung	54,1	29,1
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens	41.055,5	69.546,6
Erlöse aus Raummanagement	294,4	126,7
Erlöse sonstige	14.805,5	7.351,0
	1.422.347,3	1.306.761,5

In den Umsatzerlösen sind Erlöse nach IFRS 16 in Höhe von TEUR 1.068.856,4 (Vorjahr: TEUR 955.134,2) und Erlöse nach IFRS 15 in Höhe von TEUR 353.490,8 (Vorjahr: TEUR 351.627,3) enthalten.

Der offene Auftragsbestand für Bauprojekte beträgt zum 31. Dezember 2023 TEUR 87.640,6 (Vorjahr: TEUR 47.090,8).

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

Konsolidier- ungseffekte BIG Konzern -4.360,7 -1.603,2 0,0 -9.239,8 -33,6 -4.153,2	1.068.856,4 127.589,1 107.101,7 34.896,5 27.694,1 54,1
-1.603,2 0,0 -9.239,8 -33,6 -4.153,2	127.589,1 107.101,7 34.896,5 27.694,1
-1.603,2 0,0 -9.239,8 -33,6 -4.153,2	127.589,1 107.101,7 34.896,5 27.694,1
0,0 -9.239,8 -33,6 -4.153,2	107.101,7 34.896,5 27.694,1
-9.239,8 -33,6 -4.153,2	34.896,5 27.694,1
-33,6 -4.153,2	27.694,1
-4.153,2	·
	54,1
-23,5	-
	41.055,5
-467,2	294,4
-4.955,9	14.805,5
-24.837,1	1.422.347,3
Konsolidier- ungseffekte BIG Konzern	Konzern Gesamt
-4.361,8	955.134,2
-1.265,1	109.138,3
0,0	114.795,7
-8.047,0	29.784,3
-359,0	20.855,5
-3.796,7	29,1
0,0	69.546,6
-410,4	126,7
-3.808,5	7.351,0
-22.048,6	1.306.761,5
	-4.955,9 -24.837,1 Konsolidier- ungseffekte BIG Konzern -4.361,8 -1.265,1 0,0 -8.047,0 -359,0 -3.796,7 0,0 -410,4 -3.808,5

7.1.2 Bestandsveränderung

in TEUR	2023	2022
Mieterinvestitionen und noch nicht abrechenbare Leistungen	7.480,2	5.538,9
Investitionen in kurzfristige Immobilien	118.837,6	105.589,3
Immobilienbestand kurzfristiges Immobilienvermögen	-47.350,5	-57.163,6
	78.967,3	53.964,6

7.1.3 Sonstige betriebliche Erträge

2023	2022
11.884,5	10.862,1
10.171,7	0,0
515,4	931,3
606,2	314,7
654,9	1.244,6
3.790,4	2.983,0
1.748,7	4.981,4
29.371,8	21.317,1
	11.884,5 10.171,7 515,4 606,2 654,9 3.790,4 1.748,7

Der Ertrag aus der Auflösung von Rückstellungen steht vor allem im Zusammenhang mit dem Verbrauch von den im Vorjahr gebildeten Drohverlustrückstellungen. Ein wesentlicher Teil des Verbrauchs bezieht sich auf Verluste aus Neubewertung einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie.

7.1.4 Ergebnis aus dem Abgang von Immobilienvermögen

in TEUR	2023	2022
Erträge aus Anlagenabgang	328,9	14.953,7
Verlust aus Anlagenabgang	-13.206,3	-7.021,9
	-12.877,3	7.931,8

7.1.5 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften

in TEUR	2023	2022
Erträge aus Verkauf von Immobiliengesellschaften	354,7	11,3
	354,7	11,3

7.1.6 Materialaufwand

in TEUR	2023	2022
Instandhaltung	-193.754,9	-158.585,9
Aufwand für Mieterinvestitionen	-109.226,1	-115.953,0
Betriebs- und Heizkosten	-142.189,2	-120.938,5
Bezogene Leistungen Bundes- /Landesbeamte	-11.286,6	-11.554,6
Herstellkosten Umlaufvermögen	-94.957,7	-97.289,2
Übrige sonstige bezogene Leistungen	-6.747,5	-9.978,2
Skontoerträge	295,7	303,8
	-557.866,3	-513.995,6

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	2023	2022
Löhne	-287,5	-266,8
Gehälter	-72.091,7	-58.739,2
Aufwand für Abfertigung und Altersversorgung	-1.707,6	-1.719,5
Lohnnebenkosten	-17.634,7	-15.329,1
Sonstiger Sozialaufwand	-2.260,3	-1.843,4
	-93.981,8	-77.897,9

Die Personalstruktur des BIG Konzerns setzt sich wie folgt zusammen:

Mitarbeiter (im Jahresdurchschnitt)	2023	2022
Angestellte	960	872
Ehem. Vertragsbedienstete Bund	52	55
Als Personalaufwand erfasst	1012	927
Bundes-/Landesbeamte	115	133
Vertragsbedienstete Land	1	3
Als Materialaufwand erfasst	116	136
Gesamt	1.128	1.063

Die Zahlungen in die Mitarbeitervorsorgekasse betrugen im Jahr 2023 TEUR 949,0 (Vorjahr: TEUR 792,4) und wurden sofort aufwandswirksam erfasst.

Die Zahlungen in die Pensionskasse betrugen im Jahr 2023 TEUR 529,8 (Vorjahr: TEUR 463,0).

7.1.8 Sonstige betriebliche Aufwendungen

in TEUR	2023	2022
Veränderung der Rückstellung für Drohverluste	-933,7	-19.665,1
Dienstleistungen	-7.518,6	-8.646,3
EDV	-5.181,9	-4.538,7
Office Management	-3.817,9	-2.685,5
Werbung	-2.691,4	-2.723,5
Kommunikation	-615,3	-528,5
Schulung	-1.083,4	-1.000,7
Reisekosten	-852,0	-819,8
Steuern nicht vom Einkommen und Ertrag	-119,3	-113,2
KFZ	-323,3	-108,5
Verkaufskosten	-1.139,1	-1.197,9
Wertberichtigung von Forderungen und sonstigen Vermögenswerten sowie liquiden Mitteln	-949,9	-824,4
Sonstige Aufwände	-6.621,3	-9.910,1
	-31.847,1	-52.762,1

7.1.9 Abwertung Vorratsvermögen

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

7.1.10 Neubewertungsergebnis

in TEUR	2023	2022
Gewinn aus Neubewertung	948.477,5	1.064.552,7
Verlust aus Neubewertung	-288.479,1	-309.560,0
	659.998,4	754.992,7

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

7.1.11 Finanzaufwendungen

in TEUR	2023	2022
Zinsaufwendungen	-134.282,9	-93.651,0
Folgebewertung Anleihen zu Anschaffungskosten bewertet (Fremdwährungsanteil)	0,0	-9.956,9
Folgebewertung Derivate - mit Hedge Accounting (Fremdwährungsanteil und Ineffektivität)	0,0	-6.415,9
Sonstige Finanzaufwendungen	-5.103,8	-8.587,8
	-139.386,7	-118.611,7

7.1.12 Sonstiges Finanzergebnis

in TEUR	2023	2022
Zinserträge	10.837,9	20.170,2
Erträge aus Fondsanteilen	46,0	7,6
Folgebewertung Anleihen zu Anschaffungskosten bewertet (Fremdwährungsanteil)	-12.866,7	0,0
Folgebewertung Derivate - mit Hedge Accounting (Fremdwährungsanteil und Ineffektivität)	23.082,2	0,0
Sonstige Finanzerträge	6.237,8	4.513,1
	27.337,3	24.691,0

Die Veränderung im sonstigen Finanzergebnis ist im Wesentlichen auf den Rückgang von Zinserträgen in Zusammenhang mit langfristigen Rückstellungen sowie auf das im Vergleich zum Vorjahr insgesamt positive Ergebnis aus der Bewertung von Anleihen und Derivaten zurückzuführen.

Im Laufe des Berichtsjahres wurde ein Betrag in Höhe von TEUR 159,7 (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 2023 und 2022 entwickelte sich die Cashflow Hedge-Rücklage wie folgt:

in TEUR	2023	2022
Cashflow Hedge-Rücklage Stand am 01.01.	-5.425,0	-32.882,5
Wirksamer Teil der Änderung des beizulegenden Zeitwertes	5.855,3	23.838,1
Laufende Zinskomponente (Umgliederung in GuV)	828,9	3.619,3
Cashflow Hedge-Rücklage Stand am 31.12.	1.259,1	-5.425,0

Gesamt

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 2023 und 2022 wie folgt zusammen:

31.12.2023			Aus Folgeb	oewertung Sonstige	
in TEUR	Zinsen	erfolgs- wirksam	erfolgs- neutral	Wert- änderungen	Netto- ergebnis
Vermögenswerte und Schulden IFRS 9					
Kredite und sonstige finanzielle Schulden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	-83.540	0	0	0	0
Ausleihungen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	2.079	0	0	0	0
Liquide Mittel sowie Forderungen und sonstige Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	8.756		0	0	0
Wertpapiere	0	46	0	0	46
Derivate – mit Hedgebeziehung	535	23.082	6.684	0	29.766
Anleihen zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	-46.733	-12.867	0	0	-12.867
Gesamt	-118.904	10.262	6.684	0	16.946
31.12.2022		Aus Folgebewertung Sonstige			
in TEUR	Zinsen	erfolgs- wirksam	erfolgs- neutral	Wert- änderungen	Netto- ergebnis
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

-85.313

-16.365

27.457

11.092

0

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 in TEUR	2023	2022
Stand am 01.01.	16.121.566,3	14.885.078,2
Zugänge	495.529,0	613.685,0
Investitionszuschüsse	-40.716,5	-55.866,7
Zuschlagsmieten	-86.819,2	-50.525,8
Zugänge aus Erwerb Immobiliengesellschaften	91.000,0	48.130,0
Abgänge	-17.186,8	-72.039,4
Umgliederung zwischen IAS 40 und IAS 2	2.316,1	-1.698,2
Sonstige Umgliederungen	-844,7	-189,6
Wertschwankung (Auf-/Abwertung)	659.998,4	754.992,7
Stand am 31.12.	17.224.842,6	16.121.566,3

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 2023 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 16.651.140,4 (Vorjahr: TEUR 15.646.206,6) und Immobilien in Entwicklung in Höhe von TEUR 573.702,2 (Vorjahr: TEUR 475.359,7) auf.

Bei den Zugängen in Höhe von TEUR 495.529,0 (Vorjahr: TEUR 613.685,0) beziehen sich Zugänge in Höhe von TEUR 103.276,0 (Vorjahr: TEUR 288.187,4) auf Bestandsimmobilien und Zugänge in Höhe von TEUR 392.252,9 (Vorjahr: TEUR 325.497,6) auf Immobilien in Entwicklung.

Der BIG Konzern vermietet seine Liegenschaften überwiegend langfristig an Institutionen des Bundes, wobei der vermietbare Leerstand im Berichtsjahr bei rund 1,0 % lag.

Die Wertschwankung in Höhe von TEUR 659.998,4 (Vorjahr: TEUR 754.992,7) beinhaltet Verluste aus Neubewertung in Höhe von TEUR -288.479,1 (Vorjahr: TEUR -309.560,0) und Gewinne aus Neubewertung in Höhe von TEUR 948.477,5 (Vorjahr: TEUR 1.064.552,7).

Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte

Im Jahr 2023 wurden 798 Struktureinheiten des BIG-Konzerns durch externe Gutachter*innen bewertet. Dies entspricht einem Fair-Value-Volumen von rund 65,5 % der IAS 40-Liegenschaften.

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

Die Struktureinheiten des Teilkonzerns BIG inkl. der BIG Projektgesellschaften werden zumindest einmal alle drei Jahre extern bewertet. Bei den 15 wertmäßig größten Struktureinheiten des Teilkonzerns BIG werden jährlich externe Bewertungen durchgeführt. Bei Struktureinheiten des Teilkonzerns ARE inkl. der ARE Projektgesellschaften werden in der Regel jährlich externe Bewertungen durchgeführt.

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 sämtliche Teile der ÖNORM B 1802 in der jeweils geltenden Fassung 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 werden die aktuell vorherrschenden Marktbedingungen in die Parameter der Wertermittlung integriert.

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 abgezinsten Bodenwert der Barwert aller künftig zu erwarteten Zahlungsflüsse, der durch Kapitalisierung der (Rohertrag Reinerträge abzüglich Bewirtschaftungsaufwand) 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.

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

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

Marktumfeld und Einflussfaktoren

Das bewertungsseitige Marktumfeld stand im Jahr 2023 unter dem Einfluss der hohen Inflation und stark gestiegenen Finanzierungskosten. Die Renditen am Markt sind in Folge dieser Umstände und Entwicklungen angestiegen, was wiederum Kaufpreise unter Druck setzte. Demgegenüber standen die Indexierung bestehender Mietverträge und deutlich gestiegene Marktmieten. Abzuwarten bleibt noch, ob die Markmieten sich zukünftig auch weiterhin im Gleichschritt mit der Inflation entwickeln werden. Im Moment kann keine eindeutige Abschätzung hinsichtlich der weiteren Mietentwicklung getroffen werden, weshalb der Immobilienmarkt laufend aktiv beobachtet wird.

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 31.12.2023 in TEUR	Inputfaktoren	MIN		MAX
Spezialimmobilien	1.357.310	Liegenschaftszinssatz in %	3,6	bis	8,2
		Restnutzungsdauer in Jahren	10	bis	50
		IST-Miete in EUR/m² p.m.	1,3	bis	13,0
		Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m.	1,3	bis	10,9
		Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a.	4,4	bis	21,2
Schulen	4.899.796	Liegenschaftszinssatz in %	3,8	bis	6,3
		Restnutzungsdauer in Jahren	15	bis	50
		IST-Miete in EUR/m² p.m.	1,9	bis	14,9
		Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m.	1,9	bis	14,1
		Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a.	4,8	bis	24,0
Universitäten	4.708.163	Liegenschaftszinssatz in %	3,5	bis	6,0
		Restnutzungsdauer in Jahren	10	bis	60
		IST-Miete in EUR/m² p.m.	2,2	bis	17,2
		Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m.	2,2	bis	16,3
		Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a.	6,0	bis	30,2
Residualwertverfahren					
Zusammengefasst: Segmente Spezialimmobilien, Schulen und Universitäten	1.470.262	Liegenschaftszinssatz in %	3,3	bis	5,6
		Restnutzungsdauer in Jahren	30	bis	71
		Nachhaltige Miete EUR/m² p.m.	5,5	bis	21,3
BIG Gesamt	12.435.532		·		
ARE Gesamt	3.587.926				
Konzern Projektgesellschaften Gesamt	1.201.385				
Konzern Gesamt	17.224.843				

Die wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren im Segment ARE stellen sich nach Bundesländern 2023 wie folgt dar:

Segment	IFRS-Buchwert zum 31.12.2023 in TEUR	Inputfaktoren	MIN	_	MAX
Burgenland	58.880	Liegenschaftszinssatz	4,5	bis	6,3
		Restnutzungsdauer in Jahren	15	bis	50
		IST-Miete in EUR/m² p.m.	2,0	bis	8,8
		Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m.	2,0	bis	8,8
		Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a.	5,2	bis	18,0
Kärnten	113.815	Liegenschaftszinssatz	4,0	bis	7,0
		Restnutzungsdauer in Jahren	20	bis	46
		IST-Miete in EUR/m² p.m.	1,1	bis	7,8
		Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m.	1,6	bis	8,2
		Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a.	2,5	bis	21,3
Niederösterreich	199.862	Liegenschaftszinssatz	4,3	bis	6,8
		Restnutzungsdauer in Jahren	15	bis	45
		IST-Miete in EUR/m² p.m.	1,9	bis	12,2
		Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m.	1,7	bis	9,9
		Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a.	3,2	bis	20,4
Oberösterreich	226.351		4,2	bis	6,7
		Restnutzungsdauer in Jahren	10	bis	46
		IST-Miete in EUR/m² p.m.	1,5	bis	8,8
		Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m.	1,9	bis	8,8
		Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a.	4,5	bis	19,5
Salzburg	241.326	Liegenschaftszinssatz	3,8	bis	6,7
54125416	2.1.320	Restnutzungsdauer in Jahren	10	bis	60
		IST-Miete in EUR/m² p.m.	1,4	bis	12,4
		Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m.	1,6	bis	12,2
		Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a.	4,9	bis	22,1
Steiermark	369.117	Liegenschaftszinssatz	4,0	bis	7,5
Steletinark	309.117	Restnutzungsdauer in Jahren	11	bis	7,5
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	0,5	bis	12,2
		Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m.			
		Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a.	1,6	bis	10,8
Tiral	162 500	Liegenschaftszinssatz	2,8	bis	23,2
Tirol	163.598		4,0	bis	7,8
		Restnutzungsdauer in Jahren	16	bis	40
		IST-Miete in EUR/m² p.m.	1,0	bis	9,9
		Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m.	2,4	bis	9,3
		Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a.	3,9	bis	23,1
Vorarlberg	68.465	Liegenschaftszinssatz	3,7	bis	7,7
		Restnutzungsdauer in Jahren	11	bis	35
		IST-Miete in EUR/m² p.m.	1,5	bis	9,7
		Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m.	1,7	bis	9,1
		Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a.	3,7	bis	22,3
Wien	1.941.745	Liegenschaftszinssatz	2,4	bis	7,0
		Restnutzungsdauer in Jahren	19.9	bis	60
		IST-Miete in EUR/m² p.m.	2,1	bis	15,5
		Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m.	2,1	bis	15,5
		Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a.	6,8	bis	21,5
Residualwertverfahren	204767	Linganschaftszinssatz in 9/		his	4.0
ARE	204.767	Liegenschaftszinssatz in %	3,3	bis	4,9
		Restnutzungsdauer in Jahren Nachhaltige Miete EUR/m² p.m.	37 14,4	bis bis	23,3
ARE Gesamt	2 597 026	Macimanage Milete LON/III- p.III.	14,4	סוט	23,3
ANE GESAIII	3.587.926				

Für 2022 setzten sie sich wie folgt zusammen:

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/m² p.m.	0,8	bis	12,5
		Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m.	1,0	bis	10,8
		Instandhaltungskosten in EUR/m² 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/m² p.m.	1,7	bis	14,6
		Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m.	1,8	bis	13,6
		Instandhaltungskosten in EUR/m² 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/m² p.m.	2,0	bis	16,4
		Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m.	2,0	bis	15,2
		Instandhaltungskosten in EUR/m² 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/m² 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				

Burgerland	ARE Bundesland	IFRS-Buchwert zum 31.12.2022 in TEUR	Inputfaktoren	MIN	_	MAX
ST-Melet in USI/m*p m	Burgenland	24.103	Liegenschaftszinssatz in %	4,6	bis	6,4
Nachhabitgs Melen in EUR/m² p.m. 1,8 85 8.1 Instandhabungskasten in EUR/m² p.m. 5,0			Restnutzungsdauer in Jahren	15	bis	50
Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a. 5,0 5,5 7,0 7			IST-Miete in EUR/m² p.m.	1,7	bis	8,1
Käriten 1111020 Liegenschaftszinssatz in % Retnutzungdauer in Jahren 3.5 bis 7.0 Restnutzungdauer in Jahren 20 bis 5.0 5.0 5.0 5.0 5.0 5.0 5.0 5.0 5.0 5.0 5.0 5.0 5.0 5.0 8.0 5.0 5.0 8.0 5.0 8.0 1.0 8.0 1.0 8.0 1.0 8.0 1.0 1.0 8.0 1.0 8.0 1.0			Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m.	1,8	bis	8,1
Restrutungsdauer in Jahren 20 bis 50 55 55 55 55 55 55 5			Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a.	5,0	bis	16,7
ST-Mete in EUR/m² p.m. 1,1 bis 8,5 Nachhalting Mete in EUR/m² p.m. 1,5 bis 8,4 Nachhalting Mete in EUR/m² p.m. 1,5 bis 10,2 Niderösterreich 18,499 Liegenschaftsrinsatz in % 4,1 bis 6,5 Restruturungsdauer in Jahren 1,5 bis 1,5 ST-Mete in EUR/m² p.m. 1,6 bis 1,1 Nachhalting Mete in EUR/m² p.m. 1,6 bis 1,1 Nachhalting Mete in EUR/m² p.m. 1,6 bis 1,1 Nachhalting Mete in EUR/m² p.m. 1,6 bis 2,3 Nachhalting Mete in EUR/m² p.m. 1,6 bis 8,5 Restruturungsdauer in Jahren 1,0 bis 5,0 Restruturungsdauer in Jahren 1,0 bis 6,0 Restruturungsdauer in Jahren 1,0 bis 7,0 Restruturungsdauer in Jahren 1,0 bis 7,0 Restruturungsdauer in Jahren 1,0 bis 7,1 Restruturungsdauer in Jahren 1,0 bis 7,1 Restruturungsdauer in Jahren 1,0 bis 7,1 Restruturungsdauer in Jahren 1,0 bis 7,4 Restruturungsdauer in Jahren 1,0 bis 8,9 Restruturungsdauer in Jahren 1,0 bis	Kärnten	111.020	Liegenschaftszinssatz in %	3,5	bis	7,0
Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 1,5 51 51 51 51 51 51 5			Restnutzungsdauer in Jahren	20	bis	50
Nicelerösterreich 1849.99 Uegenschaftszinssatz in %			IST-Miete in EUR/m² p.m.	1,1	bis	8,5
Niederösterreich			Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m.	1,5	bis	8,4
Restnutzungsdauer in Jahren 15 bis 45 IST Alleite in EUR/m² pm. 16 bis 11,0 Instandhalting skiete in EUR/m² pm. 15 bis 9,3 Instandhaltungskosten in EUR/m² pm. 15 bis 9,3 Instandhaltungskosten in EUR/m² pm. 16 bis 10,0 IST Alleite in EUR/m² pm. 10,0 55 IST Alleite in EUR/m² pm. 10,0 55 58,0 IST Alleite in EUR/m² pm. 15,0 50,0 IST Alleite in EUR/m² pm. 15,0 50,0 IST Alleite in EUR/m² pm. 15,0 50,0 IST Alleite in EUR/m² pm. 16,0 50,0 IST Alleite in EUR/m² pm. 10,0 50,0 IST Alleite in EUR/m² pm. 12,0 50,0 IST Alleite in EUR/m² pm. 12,0 50,0 IST Alleite in EUR/m² pm. 13,0 50,0 Instandhaltungskosten in EUR/m² pm. 13,0 50,0 Ist Alleite in EUR/m² pm. 15,0 50,0 Ist Alleite in EUR/			Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a.	2,5	bis	19,2
ST Miete in EUR/m² p.m. 1,6 bis 1,10 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 1,5 bis 9,3 bis 20,3 bis	Niederösterreich	184.959	Liegenschaftszinssatz in %	4,1	bis	6,5
Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 1.5 515 9.3 Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a. 3.0 515 50.5 50.5 Composite reich 212,626 Elegenschaftszinsatz in % 3.9 515 5.5 Esteriutzungsdauer in Jahren 1.0 515 515 515 Esteriutzungsdauer in Jahren 1.0 515 515 515 515 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 1.5 515 515 519 Instandhaltungskosten in EUR/m² p.m. 1.5 515 519 Instandhaltungskosten in EUR/m² p.m. 1.0 515 515 519 Restnutzungsdauer in Jahren 1.1 515 515 510 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 1.2 515 515 510 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 1.2 515 510 515 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 1.1 515 510 510 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 1.1 515 510 510 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 1.1 515 510 510 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 1.1 515 510 510 Stelermark 352,628 Elegenschaftszinsatz in % 3.8 515 510 Stelermark 352,628 Elegenschaftszinsatz in % 3.7 515 510 Stelermark 352,628 Elegenschaftszinsatz in % 3.7			Restnutzungsdauer in Jahren	15	bis	45
			IST-Miete in EUR/m² p.m.	1,6	bis	11,0
Oberösterreich 212.626 Liegenschaftszinssatz in % Restnutzungsdauer in Jahren 3.9 bis 6.5 Restnutzungsdauer in Jahren 10 bis 5.0 IST-Miete in EUR/m² p.m. 1.5 bis 7.9 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 1.5 bis 7.9 Instandhaltungskosten in EUR/m² p.m. 1.0 bis 6.3 Restnutzungsdauer in Jahren 10 bis 6.3 Instandhaltungskosten in EUR/m² p.m. 1.2 bis 10.7 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 1.2 bis 10.7 Stelermark 352.628 Liegenschaftszinssatz in % 3.8 bis 7.1 Stelermark 352.628 Liegenschaftszinssatz in W 3.8 bis 7.1 Stelermark 352.628 Liegenschaftszinssatz in W 3.8 bis 7.1 Stelermark 352.628 Liegenschaftszinssatz in W 3.7 bis 7.2 Stelermark 352.628 Liegenschaftszinssatz in W 3.7 bis 7.2 Ste			Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m.	1,5	bis	9,3
Oberösterreich 212.626 Liegenschaftszinssatz in % Restnutzungsdauer in Jahren 3.9 bis 6.5 Restnutzungsdauer in Jahren 10 bis 5.0 IST-Miete in EUR/m² p.m. 1.5 bis 7.9 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 1.5 bis 7.9 Instandhaltungskosten in EUR/m² p.m. 1.0 bis 6.3 Restnutzungsdauer in Jahren 10 bis 6.3 Instandhaltungskosten in EUR/m² p.m. 1.2 bis 10.7 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 1.2 bis 10.7 Stelermark 352.628 Liegenschaftszinssatz in % 3.8 bis 7.1 Stelermark 352.628 Liegenschaftszinssatz in W 3.8 bis 7.1 Stelermark 352.628 Liegenschaftszinssatz in W 3.8 bis 7.1 Stelermark 352.628 Liegenschaftszinssatz in W 3.7 bis 7.2 Stelermark 352.628 Liegenschaftszinssatz in W 3.7 bis 7.2 Ste			Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a.	3,0	bis	20,3
Restnutzungsdauer in Jahren 10 bis 50 157 157 157 158 179 157 158 179 179 17	Oberösterreich	212.626			bis	
ST-Miete in EUR/m² p.m.					bis	
Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 1,5 515 7,9 Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a. 4,5 515 19,0 Salzburg 222.869 Liegenschaftszinssatz in % 4,0 515 6,3 Restnutzungsdauer in Jahren 10 515 510,5 IST-Miete in EUR/m² p.m. 1,2 515 10,6 Instandhaltungskosten in EUR/m² p.m. 1,2 515 10,6 Instandhaltungskosten in EUR/m² p.m. 1,3 515 10,6 Instandhaltungskosten in EUR/m² p.m. 1,4 515 10,7 Restnutzungsdauer in Jahren 11 515 7,2 Restnutzungsdauer in Jahren 11 515 7,2 IST-Miete in EUR/m² p.m. 0,3 515 11,0 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 1,5 515 7,4 Restnutzungsdauer in Jahren 1,5 515 7,4 Restnutzungsdauer in EUR/m² p.m. 0,0 515 7,4 Restnutzungsdauer in Jahren 1,5 515 7,4 Restnutzu			·			
Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a. 4,5 5,5 5,5 1,9						
Salzburg Liegenschaftszinssatz in % Restnutzungsdauer in Jahren 4,0 bis 6,3 Restnutzungsdauer in Jahren 1,0 bis 50 IST-Miete in EUR/m² p.m. 1,2 bis 10,7 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 1,3 bis 20,1 Steiermark 352,628 Liegenschaftszinssatz in % Restnutzungsdauer in Jahren 1,1 bis 7,1 Restnutzungsdauer in Jahren 1,1 bis 7,2 1,5 bis 9,7 1,5 bis 9,0 1,5 bis 7,1 1,5 bis 9,0 1,5 bis 7,1 1,5 bis 9,0 bis 1,0 1,0 1,5 bis 9,0 bis 1,0						
Restnutzungsdauer in Jahren 10 bis 50 IST-Miete in EUR/m² p.m. 1.2 bis 10.7 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 1.3 bis 10.6 Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a. 4.9 bis 20.1 Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a. 4.9 bis 20.1 Restnutzungsdauer in Jahren 11 bis 7.2 IST-Miete in EUR/m² p.m. 0.8 bis 11.0 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 0.9 bis 20.9 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 0.9 bis 20.9 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 0.9 bis 20.0 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 0.0 bis 20.0 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 2.7 bis 31.0 Nachhaltige Mie	Salzburg	222.869	-			
ST-Miete in EUR/m² p.m. 1,2 bis 10,7 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 1,3 bis 10,6 Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a. 4,9 bis 20,1 Steiermark 352,628 Eigenschaftszinssatz in % 3,8 bis 7,1 Restnutzungsdauer in Jahren 1,1 bis 7,2 IST-Miete in EUR/m² p.m. 0,8 bis 11,0 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 1,5 bis 9,9 Instandhaltungskosten in EUR/m² p.m. 1,5 bis 9,9 Instandhaltungskosten in EUR/m² p.m. 0,9 bis 21,9 Tirol 158,023 Eigenschaftszinssatz in % 3,7 bis 7,4 Restnutzungsdauer in Jahren 1,6 bis 4,0 IST-Miete in EUR/m² p.m. 0,9 bis 9,0 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 0,9 bis 9,0 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 0,9 bis 9,0 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 0,9 bis 21,2 Vorariberg 64,230 Eigenschaftszinssatz in % 3,7 bis	Ü					
Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 1,3 bis 10,6 Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a. 4,9 bis 20,1 Steiermark 352,628 Liegenschaftszinssatz in % 3,8 bis 7,1 Restnutzungsdauer in Jahren 11 bis 72 IST-Miete in EUR/m² p.m. 0,8 bis 11,0 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 0,8 bis 11,0 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 1,5 bis 9,9 Instandhaltungskosten in EUR/m² p.m. 1,5 bis 9,9 Instandhaltungskosten in EUR/m² p.m. 1,5 bis 40 IST-Miete in EUR/m² p.m. 0,9 bis 40 IST-Miete in EUR/m² p.m. 0,9 bis 9,0 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 0,9 bis 9,0 Nachhaltingskosten in EUR/m² p.m. 0,9 bis 9,0 Nachhaltingskosten in EUR/m² p.m. 0,9 bis 9,0 Nachhaltingskosten in EUR/m² p.m. 1,5 bis 8,6 Instandhaltungskosten in EUR/m² p.m. 1,5 bis 8,6 Instandhaltungskosten in EUR/m² p.m. 1,5 bis 8,9 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 1,6 bis 8,7 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 2,7 bis 13,9 Nac			·			
Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a. 4,9 bis 20,1 Steiermark 352,628 Liegenschaftszinssatz in % 3,8 bis 7,1 Restnutzungsdauer in Jahren 11 bis 7,2 IST-Miete in EUR/m² p.m. 0,8 bis 11,0 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 1,5 bis 9,9 Instandhaltungskosten in EUR/m² p.m. 2,8 bis 21,9 Instandhaltungskosten in EUR/m² p.m. 2,8 bis 21,9 Instandhaltungskosten in EUR/m² p.m. 0,9 bis 9,0 Restnutzungsdauer in Jahren 16 bis 40 IST-Miete in EUR/m² p.m. 0,9 bis 9,0 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 0,9 bis 9,0 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 0,9 bis 8,6 Instandhaltungskosten in EUR/m² p.m. 1,5 bis 8,6 Ist-Miete in EUR/m² p.m. 1,5 bis 8,7 Restnutzungsdauer in Jahren 1,5 bis 8,7 Restnutzungsdauer in Jahren 1,5 bis 8,7 Restnutzungsdauer in EUR/m² p.m. 1,5 bis 8,7 Restnutzungsdauer in EUR/m² p.m. 1,5 bis 8,7 Restnutzungsdauer in EUR/m² p.m. 1,5 bis 8,7 Restnutzungsdauer in Jahren 2,0 bis 6,0 Ist-Miete in EUR/m² p.m. 2,7 bis 13,9 Restnutzungsdauer in Jahren 2,0 bis 6,0 Ist-Miete in EUR/m² p.m. 2,7 bis 13,9 Restnutzungsdauer in Jahren 2,0 bis 6,0 Ist-Miete in EUR/m² p.m. 2,7 bis 13,9 Restnutzungsdauer in Jahren 2,0 bis 6,0 Ist-Miete in EUR/m² p.m. 2,7 bis 13,9 Restnutzungsdauer in Jahren 2,0 bis 6,0 Restnutzungsd						
Steiermark 352,628 Liegenschaftszinssatz in % Restnutzungsdauer in Jahren 3,8 bis 7,1 bis 72 Restnutzungsdauer in Jahren 11 bis 72 IST-Miete in EUR/m² p.m. 0.8 bis 11,0 bis 9,9 list andhaltungskosten in EUR/m² p.m. 1,5 bis 9,9 list 21,9 list andhaltungskosten in EUR/m² p.m. 3,7 bis 7,4 list 6,4 l						
Restnutzungsdauer in Jahren 11 bis 72 IST-Miete in EUR/m² p.m. 0,8 bis 11,0 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 1,5 bis 9,9 Instandhaltungskosten in EUR/m² p.m. 2,2 bis 21,9 Ist mistandhaltungskosten in EUR/m² p.m. 3,7 bis 21,9 Itegenschaftszinssatz in % 3,7 bis 4,0 IST-Miete in EUR/m² p.m. 0,9 bis 9,0 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 0,9 bis 9,0 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 0,9 bis 9,0 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 2,1 bis 8,6 Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a. 3,7 bis 21,2 Vorariberg 44,2 bis 8,7 Ist-Miete in EUR/m² p.m. 1,5 bis 8,7 Ist-Miete in EUR/m² p.m. 1,5 bis 8,7 Ist-Miete in EUR/m² p.m. 1,5 bis 8,7 Instandhaltungskosten in EUR/m² p.m. 1,6 bis 8,7 Instandhaltungskosten in EUR/m² p.m. 1,6 bis 8,7 Instandhaltungskosten in EUR/m² p.m. 2,7 bis 13,9 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 2,7 bis 13,9	Steiermark	352 628	-			
ST-Miete in EUR/m² p.m. 0.8 bis 11,0 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 1,5 bis 9,9 Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a. 2,8 bis 21,9 Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a. 2,8 bis 21,9 Restnutzungsdauer in Jahren 16 bis 40 IST-Miete in EUR/m² p.m. 0,9 bis 9,0 Restnutzungsdauer in BUR/m² p.m. 0,9 bis 9,0 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 0,9 bis 0,0 Restnutzungsdauer in Jahren 1,0 bis 0,0 ST-Miete in EUR/m² p.m. 1,5 bis 0,0 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 1,5 bis 0,0 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 1,6 bis 0,0 Restnutzungsdauer in Jahren 2,0 bis 0,0 Restnutzungsdauer in Jahren 2,0 bis 0,0 Restnutzungsdauer in BUR/m² p.m. 2,7 bis 1,0 Restnutzungsdauer in EUR/m² p.m. 2,7 bis 1,0 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 2,7 bis 1,0 Restnutzungsdauer in Jahren 3,0 Restnutzungsdauer in Jahren 4,1 bis 5,7	Steremann	332.020				
Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 1,5 bis 9,9 Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a. 2,8 bis 21,9 Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a. 2,8 bis 21,9 Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a. 3,7 bis 7,4 Restnutzungsdauer in Jahren 16 bis 40 IST-Miete in EUR/m² p.m. 0,9 bis 9,0 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 2,1 bis 8,6 Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a. 3,7 bis 21,2 Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a. 3,7 bis 3,5 IST-Miete in EUR/m² p.m. 1,5 bis 8,9 Restnutzungsdauer in Jahren 12 bis 3,5 IST-Miete in EUR/m² p.m. 1,5 bis 8,9 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 1,6 bis 8,7 Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a. 3,7 bis 20,5 Restnutzungsdauer in Jahren 2,7 bis 6,7 Restnutzungsdauer in Jahren 2,7 bis 13,9 IST-Miete in EUR/m² p.m. 2,7 bis 13,9 IST-Miete in EUR/m						
Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a. 2,8 bis 21,9 Tirol 158.023 Liegenschaftszinssatz in % 3,7 bis 7,4 Restnutzungsdauer in Jahren 16 bis 40 IST-Miete in EUR/m² p.m. 0,9 bis 9,0 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 2,1 bis 8,6 Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a. 3,7 bis 21,2 Vorarlberg 4.230 Liegenschaftszinssatz in % 3,7 bis 21,2 Vorarlberg 4.230 Liegenschaftszinssatz in % 3,7 bis 21,2 Vorarlberg 5.230 Liegenschaftszinssatz in % 3,7 bis 3,4 Restnutzungsdauer in Jahren 12 bis 3,5 IST-Miete in EUR/m² p.m. 1,5 bis 3,8 IST-Miete in EUR/m² p.m. 1,6 bis 3,7 Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a. 3,7 bis 20,5 Restnutzungsdauer in Jahren 2,0 bis 6,0 IST-Miete in EUR/m² p.m. 2,7 bis 13,9 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 2,7 bis 13,9 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 2,7 bis 13,9 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 2,7 bis 14,6 Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a. 4,3 bis 5,7 Restnutzungsdauer in Jahren 4,1 bis 5,0 Restnutzungsdauer			· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·			
Tirol 158.023 Liegenschaftszinssatz in % Restnutzungsdauer in Jahren 16 bis bis 40 IST-Miete in EUR/m² p.m. 0.9 bis 9,0 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 2.1 bis 8,6 Instandhaltungskosten in EUR/m² p.m. 3,7 bis 21,2 Vorarlberg 64.230 Liegenschaftszinssatz in % 3,7 bis 3,7 bis 3,7 3,7 bis 3,7 Vorarlberg Restnutzungsdauer in Jahren 12 bis 3,5 15 bis 8,9 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 1,5 bis 8,9 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 1,6 bis 8,7 Instandhaltungskosten in EUR/m² p.m. 1,6 bis 8,7 Restnutzungsdauer in Jahren 20 bis 6,7 2,3 bis 6,7 Restnutzungsdauer in Jahren 20 bis 6,7 6,8 bis 20,2 ST-Miete in EUR/m² p.m. 2,7 bis 13,9 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 2,7 bis 14,6 Instandhaltungskosten in EUR/m² p.m. 2,7 bis 14,6 Instandhaltungskosten in EUR/m² p.m. 6,8 bis 22,2 Restnutzungsdauer in Jahren 3,0 bis 6,8 bis 2,2 2,7 bis 14,6 Restnutzungsdauer in Jahren 3,0 bis 6,8 bis 2,2 2,7 bis 14,6 Restnutzungsdauer in Jahren 3,0 bis 6,8 bis 2,2 2,7 bis 14,6 Restnutzungsdauer in Ja			·			
Restnutzungsdauer in Jahren 16 bis 40 IST-Miete in EUR/m² p.m. 0,9 bis 9,0 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 2,1 bis 8,6 Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a. 3,7 bis 21,2 Vorarlberg A6.230 Liegenschaftszinssatz in % 3,7 bis 3,5 IST-Miete in EUR/m² p.m. 1,5 bis 8,9 Restnutzungsdauer in Jahren 12 bis 3,5 IST-Miete in EUR/m² p.m. 1,5 bis 8,9 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 1,6 bis 8,7 Instandhaltungskosten in EUR/m² p.m. 1,6 bis 8,7 Instandhaltungskosten in EUR/m² p.m. 3,7 bis 20,5 Restnutzungsdauer in Jahren 20 bis 6,7 Restnutzungsdauer in Jahren 20 bis 6,7 Restnutzungsdauer in EUR/m² p.m. 2,7 bis 13,9 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 2,7 bis 13,9 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 2,7 bis 14,6 Instandhaltungskosten in EUR/m² p.m. 2,7 bis 14,6 Instandhaltungskosten in EUR/m² p.m. 2,7 bis 14,6 Instandhaltungskosten in EUR/m² p.m. 3,7 bis 2,2 Residualwertverfahren 2,2 2,2 Residualwertverfahren 2,2 2,3 Restnutzungsdauer in Jahren 4,3 bis 5,7 Restnutzungsdauer in Jahren 4,1 bis 5,0 Nachhaltige Miete EUR/m² p.m. 3,2 bis 2,8 Restnutzungsdauer in Jahren 4,1 bis 5,0 Nachhaltige Miete EUR/m² p.m. 3,2 bis 2,8	Tirol	158 023				
ST-Miete in EUR/m² p.m. 0,9 bis 9,0 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 2,1 bis 8,6 Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a. 3,7 bis 21,2 Vorarlberg 64.230 Liegenschaftszinssatz in % 3,7 bis 3,5 ST-Miete in EUR/m² p.m. 1,5 bis 8,9 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 1,5 bis 8,9 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 1,6 bis 8,7 Instandhaltungskosten in EUR/m² p.m. 1,6 bis 8,7 Instandhaltungskosten in EUR/m² p.m. 1,6 bis 6,7 Restnutzungsdauer in Jahren 20 bis 6,7 Restnutzungsdauer in Jahren 20 bis 6,0 ST-Miete in EUR/m² p.m. 2,7 bis 13,9 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 2,7 bis 14,6 Instandhaltungskosten in EUR/m² p.m. 6,8 bis 22,2 Residualwertverfahren 2,7 2,7 Restnutzungsdauer in Jahren 4,1 bis 5,7 Restnutzungsdauer in Jahren 4,1 bis 5,0 Nachhaltige Miete EUR/m² p.m. 4,3 bis 5,7 Restnutzungsdauer in Jahren 4,1 bis 5,0 Nachhaltige Miete EUR/m² p.m. 8,2 bis 21,8 ST-Miete EUR/m² p.m. 4,3 bis 5,7 Restnutzungsdauer in Jahren 4,1 bis 5,0 Nachhaltige Miete EUR/m² p.m. 8,2 bis 21,8	THO	130.023	-			
Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 2,1 bis 8,6 Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a. 3,7 bis 21,2 Vorarlberg A64.230			·			
Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a. 3,7 bis 21,2						
Vorarlberg 64.230 Liegenschaftszinssatz in % Restnutzungsdauer in Jahren 1.2 bis 3.5 bis 7.4 Restnutzungsdauer in Jahren IST-Miete in EUR/m² p.m. 1.5 bis 8,9 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 1,6 bis 8,7 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 3,7 bis 20,5 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 3,7 bis 20,5 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 2,3 bis 6,7 Restnutzungsdauer in Jahren 20 bis 60 IST-Miete in EUR/m² p.m. 2,7 bis 13,9 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 2,7 bis 14,6 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 2,7 bis 14,6 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 4,3 bis 2,2 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 4,3 bis 5,7 Restnutzungsdauer in Jahren 4,3 bis 5,7 Restnutzungsdauer in Jahren 4,1 bis 50 Nachhaltige Miete EUR/m² p.m. 8,2 bis 21,8 bis 20,8 Nachhaltige Miete EUR/m² p.m. 4,3 bis 5,7 Nachhaltige Miete EUR/m² p.m. 4,3 bis 5,7 Nachhaltige Miete EUR/m² p.m. 4,3 bis 5,7 Nachhaltige Miete EUR/m² p.m. 4,3 bis 5,0 Nachhaltige Miete EUR/m² p.m.						
Restnutzungsdauer in Jahren 12 bis 35 IST-Miete in EUR/m² p.m. 1,5 bis 8,9 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 1,6 bis 8,7 Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a. 3,7 bis 20,5 Mien 1.920.916 Liegenschaftszinssatz in % 2,3 bis 6,7 Restnutzungsdauer in Jahren 20 bis 60 IST-Miete in EUR/m² p.m. 2,7 bis 13,9 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 2,7 bis 14,6 Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a. 6,8 bis 22,2 Residualwertverfahren 20 bis 6,7 Restnutzungsdauer in Jahren 4,3 bis 5,7 Restnutzungsdauer in Jahren 4,3 bis 5,7 Restnutzungsdauer in Jahren 4,1 bis 50 Nachhaltige Miete EUR/m² p.m. 8,2 bis 21,8	Voyaylbaya					
ST-Miete in EUR/m² p.m. 1,5 bis 8,9 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 1,6 bis 8,7 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 1,6 bis 8,7 Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a. 3,7 bis 20,5 Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a. 3,7 bis 20,5 Liegenschaftszinssatz in % 2,3 bis 6,7 Restnutzungsdauer in Jahren 20 bis 60 ST-Miete in EUR/m² p.m. 2,7 bis 13,9 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 2,7 bis 14,6 Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a. 6,8 bis 22,2 Residualwertverfahren 2,7 2,7 Residualwertverfahren 2,7 2,7 Restnutzungsdauer in Jahren 4,3 bis 5,7 Restnutzungsdauer in Jahren 4,1 bis 50 Nachhaltige Miete EUR/m² p.m. 8,2 bis 21,8	vorariberg	64.230				
Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 1,6 bis 8,7 Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a. 3,7 bis 20,5 Usegenschaftszinssatz in % 2,3 bis 6,7 Restnutzungsdauer in Jahren 20 bis 60 IST-Miete in EUR/m² p.m. 2,7 bis 13,9 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 2,7 bis 14,6 Instandhaltungskosten in EUR/m² p.m. 2,7 bis 22,2 Residualwertverfahren 2,7 2,7 2,7 Residualwertverfahren 2,7 2,7 2,7 2,7 Residualwertverfahren 2,7 2,7 2,7 2,7 Residualwertverfahren 2,7 2,7 2,7 2,7 2,7 Residualwertverfahren 2,7 2,7 2,7 2,7 2,7 2,7 Residualwertverfahren 2,7						
Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a. 3,7 bis 20,5						
Negative Negative						
Restnutzungsdauer in Jahren 20 bis 60 IST-Miete in EUR/m² p.m. 2,7 bis 13,9 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 2,7 bis 14,6 Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a. 6,8 bis 22,2 Residualwertverfahren 23,610 Liegenschaftszinssatz in % 4,3 bis 5,7 Restnutzungsdauer in Jahren 41 bis 50 Nachhaltige Miete EUR/m² p.m. 8,2 bis 21,8		·				
ST-Miete in EUR/m² p.m. 2,7 bis 13,9 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 2,7 bis 14,6 Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m. 6,8 bis 22,2 Residualwertverfahren	Wien	1.920.916				
Residualwertverfahren 123.610 Liegenschaftszinssatz in % 4,3 bis 5,7 Restnutzungsdauer in Jahren 4,1 bis 5,0 Nachhaltige Miete EUR/m² p.m. 8,2 bis 22,2						
Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a. 6,8 bis 22,2			<u> </u>			
Residualwertverfahren ARE 123.610 Liegenschaftszinssatz in % 4,3 bis 5,7 Restnutzungsdauer in Jahren 41 bis 50 Nachhaltige Miete EUR/m² p.m. 8,2 bis 21,8				2,7	bis	14,6
ARE 123.610 Liegenschaftszinssatz in % 4,3 bis 5,7 Restnutzungsdauer in Jahren 41 bis 50 Nachhaltige Miete EUR/m² p.m. 8,2 bis 21,8			Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a.	6,8	bis	22,2
Restnutzungsdauer in Jahren41bis50Nachhaltige Miete EUR/m² p.m.8,2bis21,8						
Nachhaltige Miete EUR/m² p.m. 8,2 bis 21,8	ARE	123.610	Liegenschaftszinssatz in %	4,3	bis	5,7
			Restnutzungsdauer in Jahren	41	bis	50
ARE Gesamt 3.374.985			Nachhaltige Miete EUR/m² p.m.	8,2	bis	21,8
	ARE Gesamt	3.374.985				

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 2023 in der ARE TEUR 3.587.926,1 und in der BIG TEUR 12.435.531,7.

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 2023 als Anlage in Bau identifiziert wurden oder die als unbebautes Grundstück bewertet wurden. Das Fair Value-Volumen dieser ausgewählten Immobilien beträgt per 31. Dezember 2023 in der ARE TEUR 888.364,0 (rd. 25 % des gesamten Fair Values der gehaltenen Immobilien der ARE) und in der BIG TEUR 1.433.540,0 (rd. 12 % des gesamten Fair Values der gehaltenen Immobilien der BIG).

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

Änderung des nachhaltigen Jahresrohertrages in TEUR	-10%	Ausgangs- wert	+10%
ARE	3.321.187,2	3.587.926,1	3.854.665,1
	-7,43%	100%	7,43%
BIG	11.245.614,2	12.435.531,7	13.625.449,2
	-9,57%	100%	9,57%
Änderung des Liegenschaftszinssatzes in TEUR	+50 Basispunkte	Ausgangs- wert	-50 Basispunkte
	22466707	25070264	2000 1115
ARE	3.316.670,7	3.587.926,1	3.899.444,5
	-7,56%	100%	8,68%
BIG	11.297.915,6	12.435.531,7	13.812.353,4
	-9,15%	100%	11,07%
Änderung der Restnutzungsdauer in TEUR	-5 Jahre	Ausgangs- wert	+5 Jahre
ARE	3.520.390,1	3.587.926,1	3.644.385,9
	-1,88%	100%	1,57%
BIG	12.191.100,4	12.435.531,7	12.627.335,0
	-1,97%	100%	1,54%

Die Änderung des nachhaltigen Jahresrohertrages um jeweils +/-10 %, des Liegenschaftszinssatzes um jeweils +/-50 Basispunkte bzw. der Restnutzungsdauer um jeweils +/-5 Jahre führt zu einer Schwankungsbreite des beizulegenden Zeitwertes der gehaltenen Immobilien von -9,57 % bis +11,07 %.

8.2 Selbst genutzte Immobilien, sonstige Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte

Zum 31. Dezember 2023 waren keine Sachanlagen sowie immateriellen Vermögenswerte als Sicherheiten für Verbindlichkeiten verpfändet.

Selbst genutzte Immobilien in TEUR	2023	2022
Stand am 01.01.	42.694,4	43.701,9
Abschreibung	-1.007,5	-1.007,5
Stand am 31.12.	41.686,9	42.694,4
Anschaffungs- und Herstellungskosten	47.266,1	47.266,1
Kumulierte Abschreibung	-5.579,2	-4.571,7
Stand am 31.12.	41.686,9	42.694,4
Sonstige Sachanlagen	2023	2022
in TEUR		
Stand am 01.01.	20.151,7	10.132,9
Zugänge aus Erwerb Immobiliengesellschaften	21,3	0,0
Zugänge	15.110,0	13.128,8
Investitionszuschüsse	-565,2	-365,7
Abgänge	-89,4	-3,9
Sonstige Umgliederungen	844,7	189,6
Abschreibung	-3.244,9	-2.930,0
Stand am 31.12.	32.228,1	20.151,7
Anschaffungs- und Herstellungskosten	50.195,0	36.368,1
Kumulierte Abschreibung	-17.966,9	-16.216,4
Stand am 31.12.	32.228,1	20.151,7

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

Immaterielle Vermögenswerte	2023	2022
in TEUR		
Stand am 01.01.	757,5	726,5
Zugänge	186,8	316,4
Abgänge	-4,5	-5,2
Abschreibung	-290,6	-280,2
Stand am 31.12.	649,2	757,5
Anschaffungs- und Herstellungskosten	5.476,6	6.897,1
Kumulierte Abschreibung	-4.827,4	-6.139,6
Stand am 31.12.	649,2	757,5

8.3 Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen

Campus WU GmbH 369,799,6 379,860,8 FoDo Holding GmbH & Co KG 14,050,0 18,045,3 FJK 51 Projektentwicklungs GmbH & Co KG 1,849,1 14,613,2 Wien 3420 Aspern Development AG 14,415,2 16,947,9 SCHÖPF15A GmbH in Liqu 0,0 247,0 BIG Liegenschaften Strasshof Verwertung und Entwicklungs GmbH 286,3 191,7 Kirchner Kaserne Projektentwicklungs GmbH 3,412,6 2,909,5 Mohnbau Eschenpark 1 GmbH 97,0 211,9 Perfekt A Wohnbau GmbH 13,4 39,2 NOE Central St. Pölten Verwertungs GmbH 89,0 71,2 Nuss Errichtung GmbH 65,2 34,2 SYMBIO BS2 GmbH 0,0 248,9 Engerthstraße 187 Errichtungsges.m.b.H. in Liqu. 0,0 87,7 SYMBIO I GmbH 0,0 182,8 Trillple Management GmbH 36,4 32,6 SYMBIO I GmbH 0,0 66,7 FloD O Management GmbH 36,4 32,6 WEE Webh und Wirtschaftspark Entwicklungs GmbH 1,2 2,1 Entwi	in TEUR	2023	2022	
FODO Holding GmbH & Co KG 14.050,0 18.045,3 FJK 51 Projektentwicklungs GmbH & Co KG 1.849,1 14.613,2 Wien 3420 Aspern Development AG 14.415,2 16.947,9 SCHÖPF15A GmbH in Liqu. 0,0 247,0 BIG Liegenschaften Strasshof Verwertung und Entwicklungs GmbH 930,5 938,9 ERD38 TU GmbH 286,3 191,7 Kirchner Kaserne Projektentwicklungs GmbH 97,0 221,9 Wohnbau Eschenpark 1 GmbH 97,0 221,9 Perfekt A Wohnbau GmbH 13,4 39,2 NOE Central St. Pölten Verwertungs GmbH 89,0 71,2 Nuss Errichtung GmbH 65,2 34,2 SYMBIO BS2 GmbH 0,0 248,9 Engerthstraße 187 Errichtungsges.m.b.H. in Liqu. 0,0 87,7 SYMBIO CITY GmbH 0,0 87,7 SYMBIO BS2 GmbH 0,0 182,8 Trillple Management GmbH 112,7 107,9 SYMBIO I GmbH 0,0 66,7 FODO Management GmbH 1,0 1938,7 FIK S1 Projektentwicklungs GmbH <	Campus WU GmbH	369.799,6	379.860,8	
KG 1.849,1 14.613,2 Wien 3420 Aspern Development AG 14.415,2 16.947,9 SCHÖPF15A GmbH in Liqu. 0.0 247,0 BIG Liegenschaften Strasshof Verwertung und Entwicklungs GmbH 930,5 938,9 ERD38 TU GmbH 286,3 191,7 Kirchner Kaserne Projektentwicklungs GmbH 97,0 211,9 Perfekt A Wohnbau GmbH 97,0 211,9 Perfekt A Wohnbau GmbH 13,4 39,2 NOE Central St. Pölten Verwertungs GmbH 89,0 71,2 SYMBIO BS2 GmbH 65,2 34,2 SYMBIO BS2 GmbH 0,0 248,9 Engerthstraße 187 Errichtungsges.m.b.H. in Liqu. 0,0 87,7 SYMBIO I GmbH 0,0 182,8 Trillple Management GmbH 112,7 107,9 SYMBIO I GmbH 0,0 66,7 FODO Management GmbH 136,4 32,6 WEW Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H 0,0 1938,7 FIK S1 Projektentwicklungs GmbH & CokG 2470,9 4,940,4 VID Energie Infrastruktur GmbH		14.050,0	18.045,3	
SCHÖPF15A GmbH in Liqu. 0,0 247.0 BIG Liegenschaften Strasshof Verwertung und Entwicklungs GmbH 930,5 938,9 ERD38 TU GmbH 286,3 191,7 Kirchner Kaserne Projektentwicklungs GmbH 3.412,6 2.909,5 Wohnbau Eschenpark 1 GmbH 97,0 211,9 Perfekt A Wohnbau GmbH 13,4 39,2 NOE Central St. Pölten Verwertungs GmbH 89,0 71,2 Nuss Errichtung GmbH 65,2 34,2 SYMBIO BS2 GmbH 0,0 248,9 Engerthstraße 187 Errichtungsges.m.b.H. in Liqu. 0,0 87,7 SYMBIO GTY GmbH 0,0 182,8 Trillple Management GmbH 10,0 66,7 FODO Management GmbH 36,4 32,6 WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H 0,0 1,938,7 FIJK 51 Projektentwicklungs GmbH 4,2 2,1 KS 1Projektentwicklungs GmbH 4,2 2,1 SChnirchgasse 9-9 A GmbH & CoKG 2,470,9 4,940,4 VID Energie Infrastruktur GmbH 16,9 15,5 Perf	, ,	1.849,1	14.613,2	
BIG Liegenschaften Strasshof Verwertung und Entwicklungs GmbH 930,5 938,9 ERD38 TU GmbH 286,3 191,7 Kirchner Kaserne Projektentwicklungs GmbH 3.412,6 2.909,5 Wohnbau Eschenpark 1 GmbH 97,0 211,9 Perfekt A Wohnbau GmbH 13,4 39,2 NOE Central St. Pölten Verwertungs GmbH 89,0 71,2 Nuss Errichtung GmbH 65,2 34,2 SYMBIO B52 GmbH 0,0 248,9 Engerthstraße 187 Errichtungsges.m.b.H. in Liqu. 0,0 87,7 SYMBIOCITY GmbH 0,0 182,8 Trillple Management GmbH 10,0 66,7 FODO Management GmbH 36,4 32,6 WWE Wohn- und Wirtschaftspark 0,0 1.938,7 Entwicklungsgesellschaft m.b.H 0,0 1.938,7 OIC - Open Innovation Center GmbH 17,5 17,5 FJK 51 Projektentwicklungs GmbH & CoKG 2.470,9 4.940,4 VID Energie Infrastruktur GmbH 16,9 15,5 Perfekt A Beteiligungs GmbH 0,0 0,0 WSB BF reun-Alpha	Wien 3420 Aspern Development AG	14.415,2	16.947,9	
und Entwicklungs GmbH 930,3 938,9 ERD38 TU GmbH 286,3 191,7 Kirchner Kaserne Projektentwicklungs GmbH 3,412,6 2,909,5 Wohnbau Eschenpark 1 GmbH 97,0 211,9 Perfekt A Wohnbau GmbH 13,4 39,2 NOE Central St. Pölten Verwertungs GmbH 89,0 71,2 Nuss Errichtung GmbH 65,2 34,2 SYMBIO B52 GmbH 0,0 248,9 Engerthstraße 187 Errichtungsges.m.b.H. in Liqu. 0,0 87,7 SYMBIO CITY GmbH 0,0 182,8 Trillple Management GmbH 112,7 107,9 SYMBIO I GmbH 0,0 66,7 FoDo Management GmbH 36,4 32,6 WWE Wohn- und Wirtschaftspark 0,0 1,938,7 Entwicklungsgesellschaft m.b.H 0,0 1,938,7 FJK 51 Projektentwicklungs GmbH 4,2 2,1 Schnirchgasse 9-9A GmbH & CoKG 2,470,9 4,940,4 VID Energie Infrastruktur GmbH 16,9 15,5 Perfekt A Beteiligungs GmbH 0,0 0,0	SCHÖPF15A GmbH in Liqu.	0,0	247,0	
Kirchner Kaserne Projektentwicklungs 3.412,6 2.909,5 GmbH 3.412,6 2.909,5 Wohnbau Eschenpark 1 GmbH 97,0 211,9 Perfekt A Wohnbau GmbH 13,4 39,2 NOE Central St. Pölten Verwertungs GmbH 89,0 71,2 Nuss Errichtung GmbH 65,2 34,2 SYMBIO B52 GmbH 0,0 248,9 Engerthstraße 187 Errichtungsges.m.b.H. in Liqu. 0,0 87,7 SYMBIO CITY GmbH 0,0 182,8 Trillple Management GmbH 0,0 66,7 FODO Management GmbH 36,4 32,6 WWE Wohn- und Wirtschaftspark 0,0 1.938,7 Entwicklungsgesellschaft m.b.H 0,0 1.938,7 OIC - Open Innovation Center GmbH 17,5 17,5 FIJK S1 Projektentwicklungs GmbH 4,2 2,1 Schnirchgasse 9-9A GmbH & CoKG 2,470,9 4,940,4 VID Energie Infrastruktur GmbH 16,9 15,5 Perfekt A Beteiligungs GmbH 0,0 0,0 WSB BF reun-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG	9	930,5	938,9	
GmbH 3.412,6 2.909,5 Wohnbau Eschenpark 1 GmbH 97,0 211,9 Perfekt A Wohnbau GmbH 13,4 39,2 NOE Central St. Pölten Verwertungs GmbH 89,0 71,2 Nuss Errichtung GmbH 65,2 34,2 SYMBIO B52 GmbH 0,0 248,9 Engerthstraße 187 Errichtungsges.mb.H. in Liqu. 0,0 87,7 SYMBIOCITY GmbH 0,0 182,8 Trillple Management GmbH 112,7 107,9 SYMBIO I GmbH 0,0 66,7 FODO Management GmbH 36,4 32,6 WWE Wohn- und Wirtschaftspark 0,0 1,938,7 Entwicklungsgesellschaft m.b.H 0,0 1,938,7 OIC - Open Innovation Center GmbH 17,5 17,5 FJK 51 Projektentwicklungs GmbH 4,2 2,1 Schnirchgasse 9-9A GmbH & CoKG 2,470,9 4,940,4 VID Energie Infrastruktur GmbH 16,9 15,5 Perfekt A Beteiligungs GmbH 0,0 0,0 WSB BF Fünf Projektentwicklungs GmbH & Co KG 2,587,9 2,631,2 <td>ERD38 TU GmbH</td> <td>286,3</td> <td>191,7</td>	ERD38 TU GmbH	286,3	191,7	
Perfekt A Wohnbau GmbH 13,4 39,2 NOE Central St. Pölten Verwertungs GmbH 89,0 71,2 Nuss Errichtung GmbH 65,2 34,2 SYMBIO B52 GmbH 0,0 248,9 Engerthstraße 187 Errichtungsges.m.b.H. in Liqu. 0,0 87,7 SYMBIOCITY GmbH 0,0 182,8 Trillple Management GmbH 112,7 107,9 SYMBIO I GmbH 0,0 66,7 FODO Management GmbH 36,4 32,6 WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H 0,0 1.938,7 OIC - Open Innovation Center GmbH 17,5 17,5 FJK S1 Projektentwicklungs GmbH 4,2 2,1 Schnirchgasse 9-9A GmbH & COKG 2,470,9 4,940,4 VID Energie Infrastruktur GmbH 16,9 15,5 Perfekt A Beteiligungs GmbH 0,0 0,0 WSB BF fünf Projektentwicklungs GmbH & Co KG 5,283,3 5,341,8 WSB BF neun-Alpha Projektentwicklungs GmbH & 34,3 29,8 WSB BF elf-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG 6,501,6 6,562,1 Ba		3.412,6	2.909,5	
NOE Central St. Pölten Verwertungs GmbH 89,0 71,2 Nuss Errichtung GmbH 65,2 34,2 SYMBIO B52 GmbH 0,0 248,9 Engerthstraße 187 Errichtungsges.m.b.H. in Liqu. 0,0 87,7 SYMBIOCITY GmbH 0,0 182,8 Trillple Management GmbH 112,7 107,9 SYMBIO I GmbH 0,0 66,7 FOD Management GmbH 36,4 32,6 WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H 0,0 1.938,7 OIC - Open Innovation Center GmbH 17,5 17,5 FJK S1 Projektentwicklungs GmbH 4,2 2,1 Schnirchgasse 9-9A GmbH & COKG 2,470,9 4,940,4 VID Energie Infrastruktur GmbH 16,9 15,5 Perfekt A Beteiligungs GmbH 0,0 0,0 WSB BF fünf Projektentwicklungs GmbH & Co KG 5,283,3 5,341,8 WSB BF neun-Alpha Projektentwicklungs GmbH & 34,3 29,8 WSB BF elf-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG 6,501,6 6,562,1 WSB BF elf-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG 44,135,1 35,963,3	Wohnbau Eschenpark 1 GmbH	97,0	211,9	
Nuss Errichtung GmbH 65,2 34,2 SYMBIO B52 GmbH 0,0 248,9 Engerthstraße 187 Errichtungsges.m.b.H. in Liqu. 0,0 87,7 SYMBIOCITY GmbH 0,0 182,8 Trillple Management GmbH 112,7 107,9 SYMBIO I GmbH 0,0 66,7 FoDo Management GmbH 36,4 32,6 WWE Wohn- und Wirtschaftspark 0,0 1.938,7 Entwicklungsgesellschaft m.b.H 0,0 1.938,7 OIC - Open Innovation Center GmbH 17,5 17,5 FJK 51 Projektentwicklungs GmbH 4,2 2,1 Schnirchgasse 9-9A GmbH & CoKG 2,470,9 4,940,4 VID Energie Infrastruktur GmbH 16,9 15,5 Perfekt A Beteiligungs GmbH 0,0 0,0 WSB BF fünf Projektentwicklungs GmbH & Co KG 2,583,3 5,341,8 WSB BF neun-Alpha Projektentwicklungs 2,587,9 2,631,2 GmbH & Co KG 4,413,4 29,8 WSB BF zwei Projektentwicklungs GmbH & Co KG 44,135,1 35,963,3 WSB BF neun-Beta Projektentwicklun	Perfekt A Wohnbau GmbH	13,4	39,2	
SYMBIO B52 GmbH 0,0 248,9 Engerthstraße 187 Errichtungsges.m.b.H. in Liqu. 0,0 87,7 SYMBIOCITY GmbH 0,0 182,8 Trillple Management GmbH 112,7 107,9 SYMBIO I GmbH 0,0 66,7 FODO Management GmbH 36,4 32,6 WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H 0,0 1.938,7 OIC - Open Innovation Center GmbH 17,5 17,5 FJK 51 Projektentwicklungs GmbH 4,2 2,1 Schnirchgasse 9-9A GmbH & CoKG 2,470,9 4,940,4 VID Energie Infrastruktur GmbH 16,9 15,5 Perfekt A Beteiligungs GmbH 0,0 0,0 WSB BF fünf Projektentwicklungs GmbH & Co KG 2,470,9 4,940,4 WSB BF neun-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG 5,283,3 5,341,8 WSB BF Fünf Projektentwicklungs GmbH & Co KG 2,587,9 2,631,2 MSB BF neun-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG 3,016,7 6,501,6 6,502,1 Baubergerstrasse GmbH & Co KG 44,135,1 35,963,3 3,016,7 <	NOE Central St. Pölten Verwertungs GmbH	89,0	71,2	
Engerthstraße 187 Errichtungsges.m.b.H. in Liqu. SYMBIOCITY GmbH O,0 SYMBIOCITY GmbH Tillple Management GmbH 112,7 SYMBIO I GmbH O,0 G6,7 FoDo Management GmbH 36,4 32,6 WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H OIC - Open Innovation Center GmbH T1,5 FJK 51 Projektentwicklungs GmbH 4,2 2,1 Schnirchgasse 9-9A GmbH & CoKG VID Energie Infrastruktur GmbH Co KG WSB BF fünf Projektentwicklungs GmbH & 16,9 WSB BF fünf Projektentwicklungs GmbH & 5.283,3 S341,8 WSB BF neun-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG Aspanggründe Beteiligungs GmbH WSB BF elf-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG WSB BF zwei Projektentwicklungs GmbH & Co KG WSB BF zwei Projektentwicklungs GmbH & 6.501,6 Co KG WSB BF neun-Beta Projektentwicklungs GmbH & Co KG S2.835,6 2.904,5 Erdberger Lände 36-38 Projektentwicklung GmbH 10,0 0,0 0,0 0,0 Berlin Zitadellenweg UG 5.709,9 5.654,5 AMPEERS ENERGY GmbH 0,0 5.517,0 BIG Pocket House 113,2 157,7 ARE DEV VG DREIUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH	Nuss Errichtung GmbH	65,2	34,2	
in Liqu. 0,0 87,7 SYMBIOCITY GmbH 0,0 182,8 Trillple Management GmbH 112,7 107,9 SYMBIO I GmbH 0,0 66,7 FoDo Management GmbH 36,4 32,6 WWE Wohn- und Wirtschaftspark 0,0 1.938,7 Entwicklungsgesellschaft m.b.H 0,0 1.938,7 OIC - Open Innovation Center GmbH 17,5 17,5 FJK 51 Projektentwicklungs GmbH 4,2 2,1 Schnirchgasse 9-9A GmbH & CoKG 2,470,9 4,940,4 VID Energie Infrastruktur GmbH 16,9 15,5 Perfekt A Beteiligungs GmbH 0,0 0,0 WSB BF fünf Projektentwicklungs GmbH & Co KG 2,470,9 4,940,4 WSB BF neun-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG 5,283,3 5,341,8 WSB BF fünf Projektentwicklungs GmbH & Co KG 2,587,9 2,631,2 MSB BF neun-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG 34,3 29,8 WSB BF zwei Projektentwicklungs GmbH & Co KG 44,135,1 35,963,3 WSB BF reun-Beta Projektentwicklungs GmbH & Co KG 44,135,1 <td< td=""><td>SYMBIO B52 GmbH</td><td>0,0</td><td>248,9</td></td<>	SYMBIO B52 GmbH	0,0	248,9	
Trillple Management GmbH 112,7 107,9 SYMBIO I GmbH 0,0 66,7 FoDo Management GmbH 36,4 32,6 WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H 0,0 1.938,7 DIC - Open Innovation Center GmbH 17,5 17,5 FJK 51 Projektentwicklungs GmbH 4,2 2,1 Schnirchgasse 9-9A GmbH & CoKG 2,470,9 4,940,4 VID Energie Infrastruktur GmbH 16,9 15,5 Perfekt A Beteiligungs GmbH 0,0 0,0 WSB BF fünf Projektentwicklungs GmbH & Co KG 2,587,9 2,631,2 WSB BF neun-Alpha Projektentwicklungs GmbH 34,3 29,8 WSB BF elf-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG 2,959,4 3,016,7 WSB BF veri Projektentwicklungs GmbH & Co KG 6,501,6 6,562,1 Baubergerstrasse GmbH & Co KG 44,135,1 35,963,3 WSB BF neun-Beta Projektentwicklungs GmbH 2,835,6 2,904,5 Erdberger Lände 36-38 Projektentwicklungs GmbH 0,0 0,0 Toscana Verpachtungs GmbH 4,086,6 4,082,5 VID Energie Infra		0,0	87,7	
SYMBIO I GmbH 0,0 66,7 FoDo Management GmbH 36,4 32,6 WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H 0,0 1.938,7 DIC - Open Innovation Center GmbH 17,5 17,5 FJK 51 Projektentwicklungs GmbH 4,2 2,1 Schnirchgasse 9-9A GmbH & CoKG 2.470,9 4.940,4 VID Energie Infrastruktur GmbH 16,9 15,5 Perfekt A Beteiligungs GmbH 0,0 0,0 WSB BF fünf Projektentwicklungs GmbH & 5.283,3 5.341,8 Co KG 5.283,3 5.341,8 WSB BF neun-Alpha Projektentwicklungs GmbH 34,3 29,8 WSB BF elf-Alpha Projektentwicklungs GmbH 34,3 29,8 WSB BF elf-Alpha Projektentwicklungs GmbH 6.501,6 6.562,1 WSB BF zwei Projektentwicklungs GmbH 8 Co KG WSB BF zwei Projektentwicklungs GmbH 8 Co KG Baubergerstrasse GmbH & Co. KG 44.135,1 35.963,3 WSB BF neun-Beta Projektentwicklungs 2.835,6 2.904,5 Erdberger Lände 36-38 Projektentwicklungs GmbH 4.086,6 4.082,5 VID Energie Infrastruktur GmbH 8 Co KG 1.418,6 1.491,5 Baubergerstrasse Verwaltung GmbH 10,7 10,2 Berlin Zitadellenweg UG 5.709,9 5.654,5 AMPEERS ENERGY GmbH 0,0 5.517,0 BIG Pocket House 113,2 157,7 ARE DEV VG DREIUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH	SYMBIOCITY GmbH	0,0	182,8	
FoDo Management GmbH 36,4 32,6 WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H 0,0 1.938,7 OIC - Open Innovation Center GmbH 17,5 17,5 FJK 51 Projektentwicklungs GmbH 4,2 2,1 Schnirchgasse 9-9A GmbH & CoKG 2.470,9 4.940,4 VID Energie Infrastruktur GmbH 16,9 15,5 Perfekt A Beteiligungs GmbH 0,0 0,0 WSB BF fünf Projektentwicklungs GmbH & 5.283,3 5.341,8 Co KG 5.283,3 5.341,8 WSB BF neun-Alpha Projektentwicklungs GmbH 34,3 29,8 WSB BF elf-Alpha Projektentwicklungs GmbH 34,3 29,8 WSB BF elf-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG WSB BF zwei Projektentwicklungs GmbH & 6.501,6 6.562,1 WSB BF zwei Projektentwicklungs GmbH & Co KG Baubergerstrasse GmbH & Co. KG 44.135,1 35.963,3 WSB BF neun-Beta Projektentwicklungs GmbH & Co KG Erdberger Lände 36-38 Projektentwicklungs GmbH 4.086,6 4.082,5 VID Energie Infrastruktur GmbH & Co KG 1.418,6 1.491,5 Baubergerstrasse Verwaltung GmbH 10,7 10,2 Berlin Zitadellenweg UG 5.709,9 5.654,5 AMPEERS ENERGY GmbH 0,0 5.517,0 BIG Pocket House 113,2 157,7 ARE DEV VG DREIUNDZWANZIG Beteiligungs cmbH 1.04,0	Trlliple Management GmbH	112,7	107,9	
WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H OIC - Open Innovation Center GmbH 17,5 17,5 FJK 51 Projektentwicklungs GmbH 4,2 2,1 Schnirchgasse 9-9A GmbH & CoKG VID Energie Infrastruktur GmbH 16,9 WSB BF fünf Projektentwicklungs GmbH & Co KG WSB BF fünf Projektentwicklungs GmbH & Co KG WSB BF neun-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG Aspanggründe Beteiligungs GmbH WSB BF elf-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG WSB BF zwei Projektentwicklungs GmbH & Co KG WSB BF zwei Projektentwicklungs GmbH & Co KG WSB BF zwei Projektentwicklungs GmbH & Co KG WSB BF neun-Beta Projektentwicklungs GmbH & Co KG India G. Soli,6 A. Soli,6	SYMBIO I GmbH	0,0	66,7	
Entwicklungsgesellschaft m.b.H OIC - Open Innovation Center GmbH 17,5 17,5 FJK 51 Projektentwicklungs GmbH 4,2 2,1 Schnirchgasse 9-9A GmbH & CoKG VID Energie Infrastruktur GmbH 16,9 WSB BF fünf Projektentwicklungs GmbH & Co KG WSB BF fünf Projektentwicklungs GmbH & Co KG WSB BF neun-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG Aspanggründe Beteiligungs GmbH WSB BF elf-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG WSB BF zwei Projektentwicklungs GmbH & Co KG WSB BF zwei Projektentwicklungs GmbH & Co KG WSB BF neun-Beta Projektentwicklungs GmbH & Co KG India Alassia Alass	FoDo Management GmbH	36,4	32,6	
FJK 51 Projektentwicklungs GmbH 4,2 2,1 Schnirchgasse 9-9A GmbH & CoKG 2.470,9 4.940,4 VID Energie Infrastruktur GmbH 16,9 15,5 Perfekt A Beteiligungs GmbH 0,0 0,0 WSB BF fünf Projektentwicklungs GmbH & 5.283,3 5.341,8 Co KG 5.283,3 5.341,8 WSB BF neun-Alpha Projektentwicklungs GmbH 34,3 29,8 WSB BF elf-Alpha Projektentwicklungs GmbH 34,3 29,8 WSB BF elf-Alpha Projektentwicklungs GmbH 34,3 29,8 WSB BF elf-Alpha Projektentwicklungs GmbH 6.501,6 6.562,1 WSB BF zwei Projektentwicklungs GmbH 8 Co KG 44.135,1 35.963,3 WSB BF neun-Beta Projektentwicklungs GmbH 8 Co KG 44.135,1 35.963,3 WSB BF neun-Beta Projektentwicklungs GmbH 8 Co KG 44.135,1 35.963,3 WSB BF neun-Beta Projektentwicklungs GmbH 6.501,6 6.562,1 Discount of the projektentwicklung GmbH 7 Discount On 0,0 Brid Discount O	•	0,0	1.938,7	
Schnirchgasse 9-9A GmbH & CoKG VID Energie Infrastruktur GmbH Perfekt A Beteiligungs GmbH Co KG WSB BF fünf Projektentwicklungs GmbH & CoKG WSB BF neun-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG Aspanggründe Beteiligungs GmbH WSB BF elf-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG Aspanggründe Beteiligungs GmbH WSB BF projektentwicklungs GmbH & Co KG WSB BF projektentwicklungs GmbH & Co KG WSB BF projektentwicklungs GmbH & Co KG WSB BF zwei Projektentwicklungs GmbH & Co KG Baubergerstrasse GmbH & Co. KG WSB BF neun-Beta Projektentwicklungs GmbH & Co KG Bruberger Lände 36-38 Projektentwicklungs GmbH Toscana Verpachtungs GmbH VID Energie Infrastruktur GmbH & Co KG Baubergerstrasse Verwaltung GmbH 10,7 Berlin Zitadellenweg UG AMPEERS ENERGY GmbH O,0 S.517,0 BIG Pocket House 113,2 157,7 ARE DEV VG DREIUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH 10,0 0,0 0,0 0,0	OIC - Open Innovation Center GmbH	17,5	17,5	
VID Energie Infrastruktur GmbH 16,9 15,5 Perfekt A Beteiligungs GmbH 0,0 0,0 WSB BF fünf Projektentwicklungs GmbH & 5.283,3 5.341,8 WSB BF neun-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG WSB BF neun-Alpha Projektentwicklungs GmbH 34,3 29,8 WSB BF elf-Alpha Projektentwicklungs GmbH 34,3 29,8 WSB BF elf-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG WSB BF zwei Projektentwicklungs GmbH & 6.501,6 6.562,1 WSB BF zwei Projektentwicklungs GmbH & 6.501,6 6.562,1 Baubergerstrasse GmbH & Co. KG 44.135,1 35.963,3 WSB BF neun-Beta Projektentwicklungs GmbH & Co KG Erdberger Lände 36-38 Projektentwicklungs GmbH 0,0 0,0 Erdberger Lände 36-38 Projektentwicklung GmbH 10,7 10,2 Berlin Zitadellenweg UG 5.709,9 5.654,5 AMPEERS ENERGY GmbH 0,0 5.517,0 BIG Pocket House 113,2 157,7 ARE DEV VG DREIUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH 1.848,9 0,0	FJK 51 Projektentwicklungs GmbH	4,2	2,1	
Perfekt A Beteiligungs GmbH 0,0 0,0 WSB BF fünf Projektentwicklungs GmbH & 5.283,3 5.341,8 WSB BF neun-Alpha Projektentwicklungs GmbH & 2.587,9 2.631,2 MSB BF neun-Alpha Projektentwicklungs GmbH 34,3 29,8 WSB BF elf-Alpha Projektentwicklungs GmbH & 2.959,4 3.016,7 WSB BF elf-Alpha Projektentwicklungs GmbH & 6.501,6 6.562,1 WSB BF zwei Projektentwicklungs GmbH & 6.501,6 6.562,1 Baubergerstrasse GmbH & Co. KG 44.135,1 35.963,3 WSB BF neun-Beta Projektentwicklungs GmbH & Co KG Erdberger Lände 36-38 Projektentwicklungs GmbH & Co KG Erdberger Lände 36-38 Projektentwicklung GmbH 4.086,6 4.082,5 VID Energie Infrastruktur GmbH & Co KG 1.418,6 1.491,5 Baubergerstrasse Verwaltung GmbH 10,7 10,2 Berlin Zitadellenweg UG 5.709,9 5.654,5 AMPEERS ENERGY GmbH 0,0 5.517,0 BIG Pocket House 113,2 157,7 ARE DEV VG DREIUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH	Schnirchgasse 9-9A GmbH & CoKG	2.470,9	4.940,4	
WSB BF fünf Projektentwicklungs GmbH & Co KG 5.283,3 5.341,8 WSB BF neun-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG 2.587,9 2.631,2 Aspanggründe Beteiligungs GmbH 34,3 29,8 WSB BF elf-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG 2.959,4 3.016,7 WSB BF zwei Projektentwicklungs GmbH & Co KG 6.501,6 6.562,1 WSB BF zwei Projektentwicklungs GmbH & Co. KG 44.135,1 35.963,3 WSB BF neun-Beta Projektentwicklungs GmbH & Co KG 2.835,6 2.904,5 Erdberger Lände 36-38 Projektentwicklung GmbH 0,0 0,0 Toscana Verpachtungs GmbH 4.086,6 4.082,5 VID Energie Infrastruktur GmbH & Co KG 1.418,6 1.491,5 Baubergerstrasse Verwaltung GmbH 10,7 10,2 Berlin Zitadellenweg UG 5.709,9 5.654,5 AMPEERS ENERGY GmbH 0,0 5.517,0 BIG Pocket House 113,2 157,7 ARE DEV VG DREIUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH 1.848,9 0,0	VID Energie Infrastruktur GmbH	16,9	15,5	
CO KG 5.283,3 5.341,8 WSB BF neun-Alpha Projektentwicklungs 2.587,9 2.631,2 GmbH & Co KG 34,3 29,8 WSB BF elf-Alpha Projektentwicklungs 2.959,4 3.016,7 GmbH & Co KG 6.501,6 6.562,1 WSB BF zwei Projektentwicklungs GmbH & Co. KG 44.135,1 35.963,3 WSB BF neun-Beta Projektentwicklungs 2.835,6 2.904,5 GmbH & Co KG 2.835,6 2.904,5 Erdberger Lände 36-38 Projektentwicklung 0,0 0,0 GmbH 4.086,6 4.082,5 VID Energie Infrastruktur GmbH & Co KG 1.418,6 1.491,5 Baubergerstrasse Verwaltung GmbH 10,7 10,2 Berlin Zitadellenweg UG 5.709,9 5.654,5 AMPEERS ENERGY GmbH 0,0 5.517,0 BIG Pocket House 113,2 157,7 ARE DEV VG DREIUNDZWANZIG 1.848,9 0,0	Perfekt A Beteiligungs GmbH	0,0	0,0	
GmbH & Co KG 2.581,9 2.631,2 Aspanggründe Beteiligungs GmbH 34,3 29,8 WSB BF elf-Alpha Projektentwicklungs 2.959,4 3.016,7 GmbH & Co KG 6.501,6 6.562,1 WSB BF zwei Projektentwicklungs GmbH & Co. KG 44.135,1 35.963,3 WSB BF neun-Beta Projektentwicklungs GmbH & Co KG 2.835,6 2.904,5 Erdberger Lände 36-38 Projektentwicklung GmbH 0,0 0,0 Toscana Verpachtungs GmbH 4.086,6 4.082,5 VID Energie Infrastruktur GmbH & Co KG 1.418,6 1.491,5 Baubergerstrasse Verwaltung GmbH 10,7 10,2 Berlin Zitadellenweg UG 5.709,9 5.654,5 AMPEERS ENERGY GmbH 0,0 5.517,0 BIG Pocket House 113,2 157,7 ARE DEV VG DREIUNDZWANZIG 1.848,9 0,0	, ,	5.283,3	5.341,8	
WSB BF elf-Alpha Projektentwicklungs 2.959,4 3.016,7 GmbH & Co KG 6.501,6 6.562,1 WSB BF zwei Projektentwicklungs GmbH & Co KG 44.135,1 35.963,3 WSB BF neun-Beta Projektentwicklungs GmbH & Co KG 2.835,6 2.904,5 Erdberger Lände 36-38 Projektentwicklung GmbH 0,0 0,0 Toscana Verpachtungs GmbH 4.086,6 4.082,5 VID Energie Infrastruktur GmbH & Co KG 1.418,6 1.491,5 Baubergerstrasse Verwaltung GmbH 10,7 10,2 Berlin Zitadellenweg UG 5.709,9 5.654,5 AMPEERS ENERGY GmbH 0,0 5.517,0 BIG Pocket House 113,2 157,7 ARE DEV VG DREIUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH 1.848,9 0,0	. ,	2.587,9	2.631,2	
GmbH & Co KG 2.959,4 3.016,7 WSB BF zwei Projektentwicklungs GmbH & Co KG 6.501,6 6.562,1 Baubergerstrasse GmbH & Co. KG 44.135,1 35,963,3 WSB BF neun-Beta Projektentwicklungs GmbH & Co KG 2.835,6 2.904,5 Erdberger Lände 36-38 Projektentwicklung GmbH 0,0 0,0 Toscana Verpachtungs GmbH 4.086,6 4.082,5 VID Energie Infrastruktur GmbH & Co KG 1.418,6 1.491,5 Baubergerstrasse Verwaltung GmbH 10,7 10,2 Berlin Zitadellenweg UG 5.709,9 5.654,5 AMPEERS ENERGY GmbH 0,0 5.517,0 BIG Pocket House 113,2 157,7 ARE DEV VG DREIUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH 1.848,9 0,0	Aspanggründe Beteiligungs GmbH	34,3	29,8	
Co KG 6.501,6 6.502,1 Baubergerstrasse GmbH & Co. KG 44.135,1 35.963,3 WSB BF neun-Beta Projektentwicklungs GmbH & Co KG 2.835,6 2.904,5 Erdberger Lände 36-38 Projektentwicklung GmbH 0,0 0,0 Toscana Verpachtungs GmbH 4.086,6 4.082,5 VID Energie Infrastruktur GmbH & Co KG 1.418,6 1.491,5 Baubergerstrasse Verwaltung GmbH 10,7 10,2 Berlin Zitadellenweg UG 5.709,9 5.654,5 AMPEERS ENERGY GmbH 0,0 5.517,0 BIG Pocket House 113,2 157,7 ARE DEV VG DREIUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH 1.848,9 0,0	, ,	2.959,4	3.016,7	
WSB BF neun-Beta Projektentwicklungs 2.835,6 2.904,5 GmbH & Co KG 0,0 0,0 Erdberger Lände 36-38 Projektentwicklung GmbH 0,0 0,0 Toscana Verpachtungs GmbH 4.086,6 4.082,5 VID Energie Infrastruktur GmbH & Co KG 1.418,6 1.491,5 Baubergerstrasse Verwaltung GmbH 10,7 10,2 Berlin Zitadellenweg UG 5.709,9 5.654,5 AMPEERS ENERGY GmbH 0,0 5.517,0 BIG Pocket House 113,2 157,7 ARE DEV VG DREIUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH 1.848,9 0,0		6.501,6	6.562,1	
GmbH & Co KG 2.835,6 2.904,5 Erdberger Lände 36-38 Projektentwicklung GmbH 0,0 0,0 Toscana Verpachtungs GmbH 4.086,6 4.082,5 VID Energie Infrastruktur GmbH & Co KG 1.418,6 1.491,5 Baubergerstrasse Verwaltung GmbH 10,7 10,2 Berlin Zitadellenweg UG 5.709,9 5.654,5 AMPEERS ENERGY GmbH 0,0 5.517,0 BIG Pocket House 113,2 157,7 ARE DEV VG DREIUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH 1.848,9 0,0	Baubergerstrasse GmbH & Co. KG	44.135,1	35.963,3	
GmbH 0,0 0,0 Toscana Verpachtungs GmbH 4.086,6 4.082,5 VID Energie Infrastruktur GmbH & Co KG 1.418,6 1.491,5 Baubergerstrasse Verwaltung GmbH 10,7 10,2 Berlin Zitadellenweg UG 5.709,9 5.654,5 AMPEERS ENERGY GmbH 0,0 5.517,0 BIG Pocket House 113,2 157,7 ARE DEV VG DREIUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH 1.848,9 0,0		2.835,6	2.904,5	
VID Energie Infrastruktur GmbH & Co KG 1.418,6 1.491,5 Baubergerstrasse Verwaltung GmbH 10,7 10,2 Berlin Zitadellenweg UG 5.709,9 5.654,5 AMPEERS ENERGY GmbH 0,0 5.517,0 BIG Pocket House 113,2 157,7 ARE DEV VG DREIUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH 1.848,9 0,0	, ,	0,0	0,0	
Baubergerstrasse Verwaltung GmbH 10,7 10,2 Berlin Zitadellenweg UG 5.709,9 5.654,5 AMPEERS ENERGY GmbH 0,0 5.517,0 BIG Pocket House 113,2 157,7 ARE DEV VG DREIUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH 1.848,9 0,0	Toscana Verpachtungs GmbH	4.086,6	4.082,5	
Berlin Zitadellenweg UG 5.709,9 5.654,5 AMPEERS ENERGY GmbH 0,0 5.517,0 BIG Pocket House 113,2 157,7 ARE DEV VG DREIUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH 1.848,9 0,0	VID Energie Infrastruktur GmbH & Co KG	1.418,6	1.491,5	
AMPEERS ENERGY GmbH 0,0 5.517,0 BIG Pocket House 113,2 157,7 ARE DEV VG DREIUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH 1.848,9 0,0	Baubergerstrasse Verwaltung GmbH	10,7	10,2	
BIG Pocket House 113,2 157,7 ARE DEV VG DREIUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH 1.848,9 0,0	Berlin Zitadellenweg UG	5.709,9	5.654,5	
ARE DEV VG DREIUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH 1.848,9 0,0	AMPEERS ENERGY GmbH			
Beteiligungsverwaltungs GmbH 1.848,9 0,0	BIG Pocket House	113,2	157,7	
485.191,5 515.114,5		1.848,9	0,0	
		485.191,5	515.114,5	

Am 31. Dezember 2023 wurden Anteile an der WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H und an der AMPEERS ENERGY GmbH in die Position zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen (Punkt 8.8) umgegliedert.

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

in TEUR	2023	2022
Eigentumsanteil	51%	51%
Langfristige Vermögenswerte	481.400,0	479.300,0
Kurzfristige Vermögenswerte	9.456,4	8.263,6
Langfristige Schulden	-11.899,9	-10.771,7
Passive latente Steuer	-28.505,4	-25.402,6
Kurzfristige Schulden	-1.019,3	-960,2
Nettovermögen	449.431,8	450.429,0
davon Anteil BIG (inkl. alinearer Zuschüsse)	369.799,6	379.860,8
davon Anteil WU	79.632,3	70.568,3

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

in TEUR	2023	2022
Liquide Mittel	8.876,4	8.003,0
Kurzfristige finanzielle Schulden	0,0	0,0

Die Überleitung vom anteiligen Nettovermögen stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	2023	2022	
Anteil am Nettovermögen am 01.01.	379.860,8	393.635,7	
Gesamtergebnis, das dem Konzern zuzurechnen ist	3.224,9	-488,9	
Erhaltene Dividende	-3.733,5	-3.733,5	
Abschichtung	-9.552,6	-9.552,6	
Anteil am Nettovermögen am 31.12.	369.799,6	379.860,8	
in TEUR	2023	2022	
Umsatzerlöse	12.615,9	11.841,3	
Periodenergebnis	6.323,3	-958,5	
Gesamtergebnis	6.323,3	-958,5	

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

in TEUR	2023	2022
Neubewertungsergebnis	2.100,0	-10.100,0
Ertragsteuern	-3.102,8	1.886,3

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

in TEUR	2023	2022
Stand am 01.01.	515.114,5	496.661,5
Zugang	8.895,9	14.800,8
Abgang	-232,8	0,0
Konsolidierungskreisänderung	1.765,4	15,3
Direkte Anteilsverkäufe/Abschichtung	-9.552,6	-9.552,6
Veränderungen Kapital durch Dividenden	-27.342,3	-17.212,9
Veränderung Kapital durch Zuzahlungen	159,9	248,2
Umgliederung ins kurzfristige Vermögen (IFRS 5)	-7.094,2	0,0
Anteil am Jahresergebnis	3.477,6	30.154,3
Stand am 31.12.	485.191,5	515.114,5

8.4 Sonstige Vermögenswerte

in TEUR	2023	2022
Wertpapiere	770,8	732,2
Ausleihungen und sonstige langfristige Forderungen	33.776,4	34.235,4
Forderungen aus Finanzierungsleasing	114.487,0	111.558,5
Langfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.885,0	14.287,5
	159.919,1	160.813,6

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 0,0 (Vorjahr: TEUR 24,7) 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 21.677,4 (Vorjahr: TEUR 34.693,3) nachrangig.

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

Zum Stichtag des Geschäftsjahres 2023 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	2023	2022
Stand am 01.01.	231.148,4	177.204,1
Abgang/Zugang aus Änderung des Konsolidierungskreises	-13.432,4	3.964,4
Umgliederung von IAS 40 zu IAS 2	-2.316,1	1.698,2
Abwertung	0,0	-144,0
Bestandsveränderung	71.487,1	48.425,7
Stand am 31.12.	286.886,9	231.148,4

Für TEUR 218.965,9 (Vorjahr: TEUR 216.506,0) der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien wird eine Realisierung nach mehr als 12 Monaten erwartet.

Es wurden TEUR 7.877,0 (Vorjahr: TEUR 3.263,7) an Fremdkapitalkosten mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 2,38 % (Vorjahr: 2,30 %) bei zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien auf die Herstellungskosten aktiviert.

Vorräte Mieterinvestitionen in TEUR	2023	2022
Stand am 01.01.	18.123,2	12.584,3
Bestandsveränderung	7.480,2	5.538,9
Stand am 31.12.	25.603,5	18.123,2

8.6 Forderungen und sonstige Vermögenswerte

2023	2022
2023	
5.310,1	4.749,8
30.507,6	40.110,8
8.430,2	29.647,2
24.361,3	38.700,1
68.609,2	113.208,0
	30.507,6 8.430,2 24.361,3

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 14.287,5 (Vorjahr: TEUR 17.583,0) 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	2023	2022	
Stand am 01.01.	2.844,4	2.063,2	
Zuführungen	703,7	699,4	
Verbrauch	-45,6	-43,2	
Auflösungen	-249,8	-272,9	
Nettoneubewertung der Wertberichtigungen	495,9	398,0	
Stand am 31.12.	3.748,8	2.844,4	

Die Aufwendungen für die vollständige Ausbuchung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betrugen im Geschäftsjahr 2023 TEUR 406,2 (Vorjahr: TEUR 93,7).

Die Einzelwertberichtigungen in Höhe von TEUR 1.788,3 (Vorjahr: TEUR 1.379,9) 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 9 % 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 2023 und 2022.

Republik Österreich	Brutto-	Ausfall-	Verlustquote	Wert-	Beeinträch-
	buchwert	wahrschein- lichkeit		berichtigung	tigte Bonität
in TEUR	31.12.2023			31.12.2023	
Aktuell nicht fällig	156.014,7	0,0%	100%	0,00	Nein
1–30 Tage überfällig	252,3	0,0%	100%	0,00	Nein
31–60 Tage überfällig	21,4	0,0%	100%	0,00	Nein
61–90 Tage überfällig	2.281,2	0,0%	100%	0,00	Nein
Über 90 Tage überfällig	46,1	0,0%	100%	0,00	Nein
Über 180 Tage überfällig	176,5	0,0%	100%	0,00	Nein
Mietforderungen Dritte	Brutto- buchwert	Ausfall- wahrschein- lichkeit	Verlustquote	Wert- berichtigung	Beeinträch- tigte Bonität
in TEUR	31.12.2023			31.12.2023	
Aktuell nicht fällig	547,2	3,8%	100%	20,8	Nein
1–30 Tage überfällig	343,1	3,8%	100%	13,0	Nein
31–60 Tage überfällig	190,5	3,8%	100%	7,2	Nein
61–90 Tage überfällig	239,1	3,8%	100%	9,1	Nein
Über 90 Tage überfällig	288,4	3,8%	100%	11,0	Nein
Über 180 Tage überfällig	2.423,2	100,0%	100%	2.423,2	Nein

Verkaufsforderungen Dritte	Brutto- buchwert	Ausfall- wahrschein- lichkeit	Verlustquote	Wert- berichtigung	Beeinträch- tigte Bonität
in TEUR	31.12.2023			31.12.2023	
Aktuell nicht fällig	3.736,8	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	Brutto- buchwert	Ausfall- wahrschein- lichkeit	Verlustquote	Wert- berichtigung	Beeinträch- tigte Bonität
in TEUR	31.12.2023			31.12.2023	
Aktuell nicht fällig	6.832,4	3,8%	100%	259,6	Nein
1–30 Tage überfällig	0,0	3,8%	100%	0,0	Nein
31–60 Tage überfällig	0,0	3,8%	100%	0,0	Nein
61–90 Tage überfällig	0,0	3,8%	100%	0,0	Nein
Über 90 Tage überfällig	0,0	3,8%	100%	0,0	Nein
Republik Österreich	Brutto- buchwert	Ausfall- wahrschein- lichkeit	Verlustquote	Wert- berichtigung	Beeinträch- tigte Bonität
in TEUR	31.12.2022			31.12.2022	
Aktuell nicht fällig	181.620,5	0,0%	100%	0,00	Nein
1–30 Tage überfällig	5,1	0,0%	100%	0,00	Nein
31–60 Tage überfällig	165,2	0,0%	100%	0,00	Nein
61–90 Tage überfällig	5,5	0,0%	100%	0,00	Nein
Über 90 Tage überfällig	1,7	0,0%	100%	0,00	Nein
Über 180 Tage überfällig	181,5	0,0%	100%	0,00	Nein
Mietforderungen Dritte	Brutto- buchwert	Ausfall- wahrschein- lichkeit	Verlustquote	Wert- berichtigung	Beeinträch- tigte 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	Brutto- buchwert	Ausfall- wahrschein- lichkeit	Verlustquote	Wert- berichtigung	Beeinträch- tigte 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	Brutto- buchwert	Ausfall- wahrschein- lichkeit	Verlustquote	Wert- berichtigung	Beeinträch- tigte 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

8.7 Liquide Mittel

in TEUR	2023	2022
Guthaben bei Kreditinstituten	304.566,4	128.882,0
Kassenbestand	6,4	12,1
	304.572,8	128.894,1

Im Guthaben bei Kreditinstituten sind Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 111,3 (Vorjahr: TEUR 47,1) nach IFRS 9 enthalten und die Entwicklung wird in Punkt 8.6 Forderungen und sonstige Vermögenswerte gezeigt.

8.8 Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Zum 31. Dezember 2023 werden die Anteile an AMPEERS ENERGY GmbH und an WWE Wohn- und an Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H., welche bisher in der Position Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen enthalten waren, als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte ausgewiesen. Die Verträge zum Verkauf der Anteile wurden im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2024 abgeschlossen (siehe dazu Punkt 9.8 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag).

Die Summe der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte beinhaltet den Beteiligungsansatz der beiden Gesellschaften und beträgt zum Stichtag TEUR 5.238,3 für AMPEERS ENERGY GmbH und TEUR 1.855,9 für WWE Wohn- und an Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H. Die im Geschäftsjahr erzielten Ergebnisse sind im Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen enthalten.

8.9 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 250,0 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. Es wird vorgeschlagen, von dem verbleibenden Bilanzgewinn 2023 EUR 52,6 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 Kolingasse 14-16 Liegenschaftsverwaltung GmbH mit nicht beherrschenden Anteilen vor konzerninternen Eliminierungen.

Kolingasse 14-16 Liegenschaftsverwaltung GmbH in TEUR	2023	2022
Prozentsatz nicht beherrschende Anteile	45%	45%
Langfristige Vermögenswerte	104.432,0	95.223,0
Kurzfristige Vermögenswerte	2.137,4	1.974,3
Langfristige Schulden	-75.904,3	-75.090,2
Kurzfristige Schulden	-1.573,1	-1.870,4
Nettovermögen	29.092,0	20.236,7
Nettovermögen der nicht beherrschenden Anteile	13.091,4	9.106,5
Umsatzerlöse	5.841,3	4.982,7
Gewinn	8.855,3	1.968,0
Sonstiges Ergebnis	0,0	0,0
Gesamtergebnis	8.855,3	1.968,0
Nicht beherrschenden Anteilen zugeordneter Gewinn	3.984,9	885,6
Nicht beherrschenden Anteilen zugeordnetes sonstiges Ergebnis	0,0	0,0
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	3.748,8	4.023,4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-210,5	-114,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (Dividenden an nicht beherrschende Anteile: TEUR 0,0)	-3.362,5	-2.751,8
Nettoerhöhung (Nettoabnahme) der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	175,8	1.156,8

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 56,7 % 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 bezahlende zu 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.

8.10 Personalrückstellungen

Die langfristigen Personalrückstellungen betreffen den Barwert der Verpflichtungen für:

in TEUR	2023	2022
Abfertigungsverpflichtungen	6.922,0	6.681,5
Pensionszahlungsverpflichtungen	784,5	803,3
Jubiläumsgeldverpflichtungen	3.947,1	3.783,4
	11.653,7	11.268,2

Noch nicht konsumierte Urlaube per 31. Dezember 2023 in Höhe von TEUR 6.518,7 (Vorjahr: TEUR 5.543,4) sind unter den kurzfristigen Personalrückstellungen ausgewiesen.

Rückstellungen für Abfertigungen

Die Berechnung der Rückstellungen für Abfertigungen wird jährlich einem anerkannten von Versicherungsmathematiker nach der Methode der Anwartschaftsbarwertverfahren durchgeführt, unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 3,49 % (Vorjahr: 3,51 %), künftig erwarteter Bezugserhöhungen von 3,75 % (Vorjahr: 3,75 %) und eines Pensionsalters von 62,0 Jahren bei Frauen und Männern. Die Fluktuationsrate ist altersabhängig gestaffelt und beträgt zwischen 0,0 % und 5,0 % (Vorjahr: 0,0 % bis 5,0 %). Hinsichtlich der Sterbewahrscheinlichkeit kommen die Berechnungstafeln AVÖ 2018-P zur Anwendung.

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

in TEUR	2023	2022
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen am 01.01.	6.681,5	7.934,9
Zinsaufwand	214,0	70,7
Dienstzeitaufwand	149,5	199,6
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	404,7	-1.286,6
Abfertigungszahlungen	-527,7	-237,1
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen am 31.12.	6.922,0	6.681,5

Am 31. Dezember 2023 lag die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Verpflichtung bei 7,7 Jahren (Vorjahr: 7,9 Jahre).

Die erwarteten künftigen Auszahlungen aus dem Plan für das Geschäftsjahr 2024 betragen TEUR 94,4 (Vorjahr: TEUR 122,1).

Rückstellungen für Pensionen

Die Rückstellungen für Pensionen werden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren auf Basis eines Zinssatzes von 3,49 % (Vorjahr: 3,51 %) unter Zugrundelegung der Berechnungstafeln AVÖ 2018-P berechnet. Die erwarteten Pensionssteigerungen wurden mit 3,0 % (Vorjahr: 3,0 %) angenommen.

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

in TEUR	2023	2022
Barwert der Pensionsverpflichtungen am 01.01.	803,3	957,1
Zinsaufwand	27,0	8,6
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	25,1	-94,0
Pensionszahlungen	-70,8	-68,4
Barwert der Pensionsverpflichtungen am 31.12.	784,5	803,3

Am 31. Dezember 2023 lag die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Verpflichtung bei 7,3 Jahren (Vorjahr: 7,7 Jahre).

Die erwarteten künftigen Auszahlungen aus dem Plan für das Geschäftsjahr 2024 betragen TEUR 73,0 (Vorjahr: TEUR 70,4).

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 3,49 % (Vorjahr: 3,51 %), künftig erwarteter Bezugserhöhungen von 3,75 % (Vorjahr: 3,75 %) und eines Pensionsalters von 62,0 Jahren bei Frauen und Männern. Die Fluktuationsrate ist altersabhängig und dienstzeitabhängig gestaffelt und beträgt zwischen 0,0 % und 7,5 % (Vorjahr: 0,0 % und 7,5 %).

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

in TEUR	2023	2022
Barwert der Jubiläumsgeldverpflichtungen am 01.01.	3.783,4	4.481,0
Zinsaufwand	118,1	37,7
Dienstzeitaufwand	263,0	306,6
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	113,1	-435,6
Jubiläumsgeldzahlungen	-330,6	-606,3
Barwert der Jubiläumsgeldverpflichtungen am 31.12.	3.947,1	3.783,4

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.

202	23	2022		
Erhöhung	Minde- rung	Erhöhung	Minde- rung	
-516	583	-511	582	
556	-529	563	-524	
202	23	20	22	
	Minde-		Minde-	
Erhöhung	rung	Erhöhung	rung	
-53	59	-56	63	
57	-57	61	-58	
	-516 -556 -502 -53	Erhöhung rung -516 583 556 -529 2023 Erhöhung Minde-rung -53 59	Erhöhung Minderrung Erhöhung -516 583 -511 556 -529 563 2023 203 Erhöhung Minderrung Erhöhung -53 59 -56	

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

Personalrückstellungen (kurzfristig)

in TEUR	Buchwert 01.01.2023	Verwendung	Auflösung	Dotierung	Buchwert 31.12.2023
Nicht konsumierte Urlaube	5.543,4	-149,2	0,0	1.124,5	6.518,7
Prämien	4.278,1	-3.673,7	-604,4	4.670,4	4.670,4
Gutstunden	695,3	-6,2	0,0	91,0	780,1
Sozialfonds	30,0	-15,0	0,0	15,0	30,0
	10.546,7	-3.844,1	-604,4	5.901,0	11.999,2

8.11 Sonstige Rückstellungen

								Dav	on
in TEUR	Buchwert 31.12.2022	Erst-/Ent- konsoli- dierung	Verwen- dung	Auflösung erfolgs- wirksam	Auflösung erfolgs- neutral	Dotierung	Buchwert 31.12.2023	kurzfristig	langfristig
Ausstehende Rechnungen	272.059,6	-893,2	-188.098,8	-4.123,1	-25.032,5	219.372,4	273.284,4	264.308,1	8.976,3
Drohverluste	61.835,7	0,0	-603,6	-11.400,1	0,0	5.587,4	55.419,4	0,0	55.419,4
Bilanz- und Prüfungskosten	179,6	0,0	-180,4	-2,7	0,0	218,0	214,4	214,4	0,0
Rechts- und Beratungsaufwand	327,2	0,0	-144,6	-120,8	0,0	387,3	449,2	449,2	0,0
Mietgutschriften	5.508,3	0,0	-67,3	-1.091,2	0,0	1.572,2	5.922,0	5.922,0	0,0
Dekontaminierung	1.693,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1.693,7	1.693,7	0,0
Aufschließungskosten	1.539,9	0,0	-30,0	0,0	0,0	0,0	1.509,9	1.509,9	0,0
Sonstige	2.052,9	208,6	-1.577,2	-312,9	0,0	3.006,2	3.377,6	3.377,6	0,0
	345.197,0	-684,5	-190.701,9	-17.050,9	-25.032,5	230.143,5	341.870,7	277.475,0	64.395,7

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

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

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

8.12 Rückstellungen für tatsächliche Ertragsteuern

Die Rückstellungen für tatsächliche Ertragsteuern in Höhe von TEUR 11.573,5 (Vorjahr: TEUR 4.886,3) betreffen mit TEUR 11.362,5 (Vorjahr: TEUR 4.886,3) die Ertragsteuern des laufenden Berichtsjahres.

8.13 Finanzverbindlichkeiten

31.12.2023		Laufzeit		
in TEUR	Bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	Über 5 Jahre	Summe Buchwert
Anleihen	0,0	278.888,1	1.134.941,1	1.413.829,2
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	0,0	333.792,4	1.188.372,2	1.522.164,6
Bankverbindlichkeiten und ähnliche Finanzierungen	341.671,3	670.269,0	722.630,2	1.734.570,5
Leasingverbindlichkeiten	8.706,1	24.686,4	357.809,0	391.201,5
	350.377,4	1.307.635,9	3.403.752,5	5.061.765,8
31.12.2022		Laufzeit		
in TEUR	Bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	Über 5 Jahre	Summe Buchwert
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

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	Lauf- zeit	Nominal- zinssatz	Effektiv- zinssatz
EUR	250.000	2019-2047	1,50%	0,72%*
EUR	120.000	2019-2029	0,50%	0,24%
EUR	130.000	2019-2028	0,75%	-0,10%
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%
EUR	100.000	2023-2026	2,00%	2,63%
EUR	100.000	2023-2053	3,15%	3,57%
	1.500.000			

^{*} durchschnittliche Effektivverzinsung

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

Währung	Nominale	Lauf-	Nominal-	Effektiv-
	in TEUR	zeit	zinssatz	zinssatz
EUR	0	2023-2024	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 Osterreich bestimmt. Die BIG zählt gemäß Eurostat-Kriterien zum Sektor Staat.

Im Geschäftsjahr 2023 sowie im Vorjahr wurden keine Anleihen emittiert.

Alle 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.

2023

Anleihen ((kein Hed	ge Accounting)	Zins- und Tilgungszahlungen							
Nominale in TEUR	Wäh- rung	LZ-Beginn	LZ-Ende	Zinssatz	Buchwert in TEUR	Zeitwert in TEUR	< 12 Monate	< 2 Jahre	< 5 Jahre	> 5 Jahre
50.000	EUR	01.04.2010	01.04.2030	4,33	49.959	54.500	2.165	2.165	6.495	54.330
50.000	EUR	14.12.2011	14.12.2026	4,11	50.000	51.322	2.055	2.055	52.055	0
21.000	EUR	03.06.2011	03.06.2031	4,45	20.954	23.034	935	935	2.804	23.804
9.000	EUR	25.05.2011	25.05.2026	4,35	8.995	9.452	392	392	9.392	0
150.000	EUR	27.10.2011	27.10.2031	4,00	149.765	155.378	6.000	6.000	18.000	168.000
50.000	EUR	26.01.2012	26.01.2032	4,07	49.918	54.321	2.035	2.035	6.105	58.140
20.000	EUR	18.05.2011	18.05.2026	4,55	19.995	21.126	909	909	20.909	0
150.000	EUR	18.01.2012	18.01.2027	4,05	149.899	160.594	6.075	6.075	162.150	0
100.000	EUR	19.01.2012	19.01.2032	4,07	99.837	108.714	4.070	4.070	12.210	116.280
200.000	EUR	05.09.2012	05.09.2042	3,89	199.501	208.198	7.780	7.780	23.340	308.920
250.000	EUR	06.05.2016	06.05.2036	1,71	249.382	208.748	4.263	4.263	12.788	284.100
100.000	EUR	03.07.2017	13.01.2033	1,46	99.767	87.420	1.461	1.461	4.383	107.305

2023

Anleihen	Anleihen (Hedge Accounting) Zins- und Tilgungszahlungen												
Nominale in TEUR	Wäh- rung	Ab- sicherung*	LZ-Beginn	LZ-Ende	Zinssatz nach Sicherung	Buchwert in TEUR	Zeitwert in TEUR	< 12 Monate	< 2 Jahre	< 5 Jahre	> 5 Jahre		
53.996	CHF	CFH/FVH	23.05.2007	23.05.2033	4,57	53.976	63.011	1.704	1.704	5.111	62.513		
161.987	CHF	CFH/FVH	01.09.2006	01.09.2031	4,48	161.880	185.566	5.078	5.078	15.235	177.222		
50.000	EUR	CFH/FVH	10.02.2010	10.02.2025	4,38	50.000	51.016	2.278	50.382	0	0		

2023											
Kredite (k	ein Hedg	ge Accounting)						Zi	ns- und Tilg	ungszahlung	gen
Nominale in TEUR	Wäh- rung		LZ-Beginn	LZ-Ende	Zinssatz	Buchwert in TEUR	Zeitwert in TEUR	< 12 Monate	< 2 Jahre	< 5 Jahre	> 5 Jahre
2.882.399	EUR		2001	2061	var/fix	2.900.853	2.623.882	183.282	302.909	873.096	2.147.393
2023											
Kredite (H	ledge Aco	counting)			Zinssatz			Zi	ns- und Tilgi	ungszahlunุ	gen
Nominale	Wäh-	Ab-			nach	Buchwert	Zeitwert	< 12			
in TEUR	rung	sicherung*	LZ-Beginn	LZ-Ende	Sicherung	in TEUR	in TEUR	Monate	< 2 Jahre	< 5 Jahre	> 5 Jahre
58.727	EUR	CFH	2011	2038	fix	58.481	62.708	5.719	4.689	14.090	52.108
* CFH = Cashf	flow Hedge,	FVH = Fair Value He	dge								
2022											
Anleihen ((kein Hed	dge Accounting)					Zi	ns- und Tilg	ungszahlung	gen
Nominale in TEUR	Wäh- rung		LZ-Beginn	LZ-Ende	Zinssatz	Buchwert in TEUR	Zeitwert in TEUR	< 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	
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	C
150.000	EUR		18.01.2012	18.01.2027	4,05	149.865	158.671	6.075	6.075	168.225	C
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 A	ccounting)						Zi	ns- und Tilgi	ungszahlung	gen
		_			Zinssatz						
Nominale		Ab-	17 Paginn	LZ-Ende	nach	Buchwert	Zeitwert	< 12	4 2 Jahra	< € lahra	\ F labra
in TEUR	rung	sicherung*	LZ-Beginn		Sicherung	in TEUR	in TEUR	Monate	< 2 Jahre	< 5 Jahre	> 5 Jahre
50.777 152.331	CHF	CFH/FVH	23.05.2007	23.05.2033	4,57	50.757	55.616	1.602	1.602	4.806	60.389
50.000	CHF EUR	CFH/FVH CFH/FVH	<u>01.09.2006</u> <u>10.02.2010</u>	01.09.2031	4,48	<u>152.217</u> 49.999	<u>166.462</u> 50.929	4.776 1.413	4.776 1.480	14.327 50.363	171.433
								 			
2022 Kredite (k	ein Hedg	ge Accounting)						Zi	ns- und Tilgi	ungszahlung	zen
Nominale	Wäh-	,				Buchwert	Zeitwert	< 12		5	•
in TEUR	rung		LZ-Beginn	LZ-Ende	Zinssatz	in TEUR	in TEUR	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 (H	ledge Aco	counting)						Zi	ns- und Tilg	ungszahlung	gen
Nominale	Wäh-	Ab-			Zinssatz nach	Buchwert	Zeitwert	< 12			
in TEUR	rung	sicherung*	LZ-Beginn	LZ-Ende	Sicherung	in TEUR	in TEUR	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

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 2023 und 2022 wie folgt dar:

			Verbindli	chkeiten			Eigenl	capital		Gesamt
in TEUR	An- hang san- gabe	Anleihen	Bankkredite und ähnliche Finanz- ierungen	Leasing- verbindlich- keiten	Derivate	Nenn- kapital	Sonstige Rücklagen	Gewinn- rücklage	nicht beherr- schende Anteile	
Bilanz am 01.01.2023		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
Veränderung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten										
Rückzahlung von Anleihen	8.13									0,0
Auszahlung Derivat (Hedge)										0,0
Rückzahlung von Bankver- bindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen	8.13		-2.893.028,0							-2.893.028,0
Aufnahme von Bankverbind- lichkeiten und ähnlichen Fi- nanzierungen	8.13		3.136.070,8							3.136.070,8
Rückzahlung von Leasingverbindlichkeiten	9.1			-9.011,5	_				_	-9.011,5
Gezahlte Dividende	8.9							-250.000,0		-250.000,0
Auszahlungen für Nachbes- serung	8.9							-19.649,4		-19.649,4
Gesamtveränderung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten		0,0	243.042,8	-9.011,5	0,0	0,0	0,0	-269.649,4	0,0	-35.618,0
Veränderungen aufgrund der Übernahme oder dem Ver- lust der Beherrschung über Tochterunternehmen			0,0					0,0	0,0	0,0
Auswirkung von Wechsel- kursänderungen		12.866,7								12.866,7
Veränderung beizulegender Zeitwerte		0,0			-23.082,2					-23.082,2
Summe sonstige Verände- rungen bezogen auf Eigenka- pital					-6.684,2		4.815,9	1.070.224,6	3.984,9	1.072.341,2
Unbare Veränderungen in der Gewinnrücklage								-582,2		-582,2
Sonstige unbare Veränderungen		229,1	-3.268,0	37.804,7						34.765,8
Bilanz am 31.12.2023		1.413.829,2	3.256.735,1	391.201,5	-94.936,7	226.000,0	20.537,8	10.365.296,3	13.091,4	15.591.754,6
Zinsaufwendungen		41.183,2	83.540,0	5.550,1	-534,5					129.738,9
Gezahlte Zinsen		-40.477,6	-85.841,4	-5.550,1	528,3					-131.340,9

			Verbindli	chkeiten			Eigenk	apital		Gesamt
in TEUR	An- hang san- gabe	Anleihen	Bankkredite und ähnliche Finanz- ierungen	Leasing- verbindlich- keiten	Derivate	Nenn- kapital	Sonstige Rücklagen	Gewinn- rücklage	nicht beherr- schende Anteile	
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	8.13	-54.137,7			<u> </u>					-54.137,7
Auszahlung Derivat (Hedge)					10.112,7					10.112,7
Rückzahlung von Bankver- bindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen	8.13		-4.125.822,1							-4.125.822,1
Aufnahme von Bankverbind- lichkeiten und ähnlichen Fi- nanzierungen	8.13		4.426.312,5							4.426.312,5
Rückzahlung von Leasingverbindlichkeiten	9.1			-8.126,5						-8.126,5
Gezahlte Dividende	8.9				<u> </u>			-230.000,0		-230.000,0
Auszahlungen für Nachbes- serung	8.9							-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 Ver- lust der Beherrschung über Tochterunternehmen			0,0					0,0	0,0	0,0
Auswirkung von Wechsel- kursänderungen		9.956,9								9.956,9
Veränderung beizulegender Zeitwerte		0,0			6.415,9					6.415,9
Summe sonstige Verände- rungen bezogen auf Eigenka- pital					-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
Zinsaufwendungen		40.321,5	44.996,4	4.902,6	3.317,2					93.537,6
Gezahlte Zinsen		-40.638,1	-43.152,2	-3.614,9	-3.362,0					-90.767,1

8.14 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, wurden die latenten Steuern zum Stichtag mit 23 % berechnet.

Die neu anzuwendenden Steuersätze führten bei der Veränderung der latenten Steuern des Vorjahres zu einem 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	2023	2022
Körperschaftsteuer (aktuelles Jahr)	-113.389,4	-108.666,2
Körperschaftsteuer (Vorjahre)	-769,6	275,5
Veränderung der latenten Steuern	-210.637,1	-66.449,7
	-324.796,2	-174.840,6

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

in TEUR	2023	2022
Ergebnis vor Steuern	1.399.005,7	1.450.113,3
Erwartete Steuerbelastung (24%/25%)	-335.761,4	-362.528,3
Änderung Steuersatz (Latente Steuern)	9.158,1	177.736,3
Überleitungseffekte aus at Equity	584,5	4.147,8
Verlustanteil WU	975,4	1.033,8
Steuerertrag/-aufwand Vorjahre	-769,6	-16,7
Nachbesserungsaufwand	1.107,1	4.538,8
Konsolidierungseffekte	-86,7	-117,9
Nicht angesetzte/verwertete Verlustvorträge	-153,1	383,3
Sonstige	149,5	-17,5
Effektive Steuerbelastung	-324.796,2	-174.840,6

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

in TEUR	Aktive later	te Steuer	Passive late	nte Steuer	Net	to
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0,0	0,0	2.152.573,2	1.942.687,3	2.152.573,2	1.942.687,3
Vorräte	-1.479,4	-1.577,2		0,0	-1.479,4	-1.577,2
Finanzvermögen	-185,6	-319,6	45.978,4	41.145,2	45.792,8	40.825,6
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	-451,7	-344,4	26.623,3	27.774,7	26.171,6	27.430,3
Zeitwertbewertung Derivate	-1.112,8	-626,6	22.948,2	15.615,8	21.835,4	14.989,2
Personalrückstellung	-1.022,3	-977,2		0,0	-1.022,3	-977,2
Sonstige Rückstellungen	-1.858,0	-1.031,9	130.047,1	128.157,0	128.189,1	127.125,1
Langfristige Verbindlichkeiten	-125.439,0	-117.059,9	14.781,0	15.883,6	-110.658,0	-101.176,3
Aktive / Passive latente Steuer (brutto)	-131.548,8	-121.936,8	2.392.951,2	2.171.263,6	2.261.402,4	2.049.326,8
Passive latente Steuer (netto)					2.261.402,4	2.049.326,8

Am 31. Dezember 2023 bestanden im Wesentlichen temporäre Differenzen in Höhe von EUR 1.462,0 Mio. (Vorjahr: EUR 1.316,5 Mio.) im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen. Daraus ergibt sich eine latente Steuerschuld in Höhe von EUR 336,2 Mio. (Vorjahr: EUR 302,8 Mio.), die gemäß IAS 12.39 nicht angesetzt wurde. Die Bestimmung wurde Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen mit Ausnahme der Campus WU GmbH analog angewendet, da nur die Gewinnausschüttungen nicht beeinflusst werden können, die jedoch steuerfrei sind.

Die Veränderung der Bilanzposten ist wie folgt:

in TEUR	2023	2022
Latente Steuern am 31.12. Vorjahr	2.049.326,8	1.976.075,9
Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung	1.438,5	6.801,2
Erfolgswirksam erfasste Veränderung	210.637,1	66.449,6
Latente Steuern am 31.12.	2.261.402,4	2.049.326,8

In Summe wurden folgende latente Steuern im sonstigen Ergebnis erfasst:

in TEUR	2023	2022
Neubewertung IAS 19	-98,8	360,1
Neubewertungsrücklage IAS 16	0,0	-531,8
Marktbewertung von Cashflow Hedges	1.537,4	6.972,9
Veränderung latente Steuern im sonstigen Ergebnis	1.438,5	6.801,2

8.15 Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

31.12.2023	Bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	Länger als 5 Jahre	Summe
in TEUR				
Langfristige Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5.375,6		5.375,6
Summe sonstige Verbindlichkeiten und PRA		6.652,7		6.652,7
Summe langfristige Verbindlichkeiten		12.028,2		12.028,2
Kurzfristige Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	239.936,0			239.936,0
Summe sonstige Verbindlichkeiten und PRA	155.065,6		·	155.065,6
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	395.001,6			395.001,6
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

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind erhaltene Anzahlungen in Höhe von TEUR 186.929,3 (Vorjahr: TEUR 160.648,6) enthalten.

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen vor allem mit TEUR 42.067,1 (Vorjahr: TEUR 40.630,2) Zinsabgrenzungen von Finanzinstrumenten, mit TEUR 0,0 (Vorjahr: TEUR 764,4) Verbindlichkeiten gegenüber der Republik Österreich, mit TEUR 22.437,9 (Vorjahr: TEUR 19.115,4) Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt, mit TEUR 7.162,7 (Vorjahr: TEUR 22.199,2) Verbindlichkeiten aus der Nachbesserung, mit TEUR 2.852,2 (Vorjahr: TEUR 38.687,9) Verbindlichkeiten in Zusammenhang mit dem Kauf von Gemeinschaftsunternehmen und mit TEUR 8.061,7 (Vorjahr: TEUR 14.229,0) 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 gemäß Immobilien IAS 40 klassifiziert Baurechtsverträge mit den Eigentümern 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 Leasingals 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 substanzielle 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 2023 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	2023	2022
Anschaffungs- und Herstellungskosten		
Stand am 01.01.	2.570,9	1.539,4
Zugänge	1.134,9	1.221,2
Abgänge	-112,6	-189,8
Stand am 31.12.	3.593,2	2.570,9
Kumulierte Abschreibungen		
Stand am 01.01.	1.260,4	871,9
Zugänge	710,9	575,5
Abgänge	-112,6	-187,0
Stand am 31.12.	1.858,8	1.260,4
Buchwert		
Stand am 01.01.	1.310,4	667,5
Stand am 31.12.	1.734,4	1.310,4

9.1.2 In der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Beträge

in TEUR	2023	2022
Abschreibungen auf Nutzungsrechte	710,9	575,5
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	5.550,1	4.902,6
Leasingaufwendungen für kurzfristige Leasingverhältnisse und Vermögenswerte von geringem Wert	233,6	205,9

9.1.3 In der Kapitalflussrechnung erfasste Beträge

in TEUR	2023	2022
Gesamte Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse (Tilgung und Zinsen)	14.561,7	11.741,4

9.1.4 Leasingverbindlichkeit

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

in TEUR	2023	2022
Bis zu 1 Jahr	14.212,2	13.388,1
1-2 Jahre	12.592,7	12.684,1
2-3 Jahre	12.267,4	11.307,2
3-4 Jahre	11.817,4	11.019,9
4-5 Jahre	9.182,7	10.763,9
Länger als 5 Jahre	567.481,0	522.082,1
Gesamtbetrag der nicht abgezinsten Leasingverbindlichkeiten	627.553,4	581.245,3
Noch nicht realisierter Finanzaufwand	-236.351,9	-218.837,0
Leasingverbindlichkeit	391.201,5	362.408,3
davon langfristig	382.495,4	354.081,5
davon kurzfristig	8.706,1	8.326,8

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 Finanzierungsund Unterleasingverhältnissen entwickeln sich wie folgt:

2023	2022
10.883,3	10.290,5
10.156,1	10.290,5
9.053,8	9.635,7
7.888,9	8.585,3
7.572,6	7.471,5
175.482,5	170.370,4
221.037,2	216.643,9
-101.240,2	-100.335,5
119.797,1	116.308,3
114.487,0	111.558,5
5.310,1	4.749,8
	10.883,3 10.156,1 9.053,8 7.888,9 7.572,6 175.482,5 221.037,2 -101.240,2 119.797,1 114.487,0

Der gewichtete, durchschnittliche, den als Finanzierungsleasing klassifizierten Vermögenswerten zugrunde liegende Effektivzinssatz beträgt per 31. Dezember 2023 5,76 % (per 31. Dezember 2022 5,77 %).

9.2.2 In der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Beträge

in TEUR	2023	2022
Zinserträge	5.836,8	4.704,3

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 2023 Leasingerträge aus Operating-Leasingverhältnissen in Höhe von EUR 1.068,9 Mio. (Vorjahr: EUR 955,1 Mio.) erwirtschaftet.

Die künftigen unkündbaren Mindestleasingzahlungen entwickeln sich wie folgt:

in TEUR	2023	2022
Bis zu 1 Jahr	1.174.044,1	1.087.270,3
1-2 Jahre	813.923,2	757.996,7
2-3 Jahre	766.555,1	716.904,4
3-4 Jahre	738.615,1	688.025,9
4-5 Jahre	700.392,1	661.103,9
Länger als 5 Jahre	8.003.699,5	7.670.827,7
Gesamtbetrag der unkündbaren künftigen Leasingzahlungen	12.197.229,2	11.582.128,9

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:

31.12.2023	Wäh- rung	Nominal- betrag in Tsd. Original- währung	Mark Positiv in TEUR	twert Negativ in TEUR
Cross Currency Swaps	TCHF	200.000	100.003	0
Zinsswaps (Interest Rate Swaps)	TEUR	108.727	0	-5.067

31.12.2022			Mark	twert
	Wäh- rung	Nominal- betrag in Tsd. Original- währung	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

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 2023 bzw. 31. Dezember 2022 wie folgt zusammen:

Originäre finanzielle Schulden am 31.12.2023	Buchwert	Summe Cashflows	Cashflow < 1 Jahr	Cashflow 2-5 Jahre	Cashflow > 5 Jahre
in TEUR					
Anleihen (zu fortgeführten Anschaffungskosten)	1.413.829,2	1.854.090,0	47.198,8	446.277,3	1.360.613,9
Bankverbindlichkeiten und ähnliche Finanzierungen	3.256.735,1	3.897.998,7	413.705,0	1.211.552,5	2.272.741,2
Leasingverbindlichkeiten	391.201,5	627.553,4	14.212,2	45.860,2	567.481,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (exkl. erhaltener Anzahlungen)	58.382,2	58.382,2	53.006,7	5.375,6	0,0
Übrige sonstige Verbindlichkeiten (exkl. PRA, Verb. Finanzamt und gesetzl. Pflichtabgaben)	129.942,5	129.942,5	129.942,5	0,0	0,0
	5.250.090,6	6.567.966,9	658.065,2	1.709.065,4	4.200.836,2
Derivate					
Derivate mit positivem Marktwert	100.003,2	100.393,4	1.140,8	4.563,2	94.689,4
Derivate mit negativem Marktwert	5.066,6	-334,5	-409,9	915,6	-840,1
	94.936,7	100.727,9	1.550,7	3.647,6	95.529,5
Originäre finanzielle Schulden am 31.12.2022	Buchwert	Summe Cashflows	Cashflow < 1 Jahr	Cashflow 2-5 Jahre	Cashflow > 5 Jahre
in TEUR					
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

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 8.458,6 (Vorjahr TEUR 18.799,9), 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 91 % 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 wechselkursbedingten Bewertungsergebnissen. Alle Emissionen sind durch Derivate gegen Änderungen in den Wechselkursen gesichert. Im BIG Konzern herrscht interner Konsens darüber, dass die Gesellschaft über keine offenen Fremdwährungspositionen verfügen sollte.

d. Steuerrisiko

Wie bereits in der Vergangenheit können mögliche Änderungen in der österreichischen künftige Steuergesetzgebung, die Auswirkungen auf die Ertrags-, Umsatzund Grunderwerbsbesteuerung für 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 bei der Entscheidungsfindung erkennen, 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 Vorschriften eingehalten steuerliche 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 ein Steuerkontrollsystem (SKS). Das SKS umfasst Summe aller Maßnahmen (Prozesse 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 und finanziellen Schulden, Vermögenswerten einschließlich ihrer Stufen in der Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes. Sie enthält keine Informationen 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 Fina	nzinstrumente Buchwert	
		31.12.2023	31.12.2022	
Liquide Mittel	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	- 		
Wertpapiere	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert			
Übrige sonstige Forderungen und Vermögenswerte	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	265	108	
Ausleihungen (Finanzierung von Projektgesellschaften)	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert			
Derivate mit positivem Marktwert mit Hedge-Beziehung	Hedge Accounting			
Summe		265	108	

Passiva

in TEUR	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Keine Fina	nzinstrumente Buchwert	
		31.12.2023	31.12.2022	
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	186.929	160.649	
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	26.097	20.922	
Derivate mit negativem Marktwert mit Hedge-Beziehung	Hedge Accounting			
Summe		213.026	181.571	

Finanzinstrumente

5.067

5.260.836

n Zeitwertes	beizulegende		n Zeitwertes	beizulegende		nuci Zeitwert	Deizuiege	Buchwert	Tillai
31.12.2022			31.12.2023						
Stufe 3	Stufe 2	Stufe 1	Stufe 3	Stufe 2	Stufe 1	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023
		-						128.894	304.573
		732	 -		771	732	771	732	771
	244.903		 -	201.327		244.903	201.327	244.903	201.327
	28.278			26.166		28.278	26.166	28.278	26.166
	67.895			100.003		67.895	100.003	67.895	100.003
0	341.076	732	0	327.496	771	341.809	328.267	470.703	632.840
erarchie des 1 Zeitwertes	Hi beizulegender		erarchie des n Zeitwertes	Hi beizulegende		nder Zeitwert	Beizulege	zinstrumente Buchwert	Finar
31.12.2022	beizulegender		n Zeitwertes 31.12.2023	beizulegende				Buchwert	
	<i>5</i> 1. <i>6</i> . 5.	s. c .		<i>c</i> . <i>c c</i>	c. c .			24 42 2022	24 42 222
Stufe 3	Stufe 2	Stufe 1	Stufe 3	Stufe 2	Stufe 1	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023
	1.373.401			1.442.398		1.373.401	1.442.398	1.400.733	1.413.829
	0			0		0	0	0	0
	2.622.997			2.986.135		2.622.997	2.986.135	3.016.960	3.256.735
	362.408					2.022.337	2.980.133		
				391.201		362.408	391.201	362.408	391.201
				391.201				362.408 40.937	391.201 58.382

Hierarchie des

Hierarchie des

2.724

0

4.361.531

0

Beizulegender Zeitwert

5.067

4.824.802

2.724

5.001.439

2.724

4.361.531

5.067

0

4.824.802

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.

31.12.2023	Ergebnis (vor	Steuern)	Eigenka	pital
in TEUR	Anstieg um 100 Basispunkte	Verminderung um 100 Basispunkte	Anstieg um 100 Basispunkte	Verminderung um 100 Basispunkte
Bewertung von Cashflow Hedge-Derivaten	х	х	14.195,8	-15.391,9
Zinsaufwand der variablen nicht gesicherten Produkte	-2.797,8	2.797,8	-2.797,8	2.797,8
	-2.797,8	2.797,8	11.398,1	-12.594,1
31.12.2022	Ergebnis (vor	Steuern)	Eigenka	pital
in TEUR	Anstieg um 100 Basispunkte	Verminderung um 100 Basispunkte	Anstieg um 100 Basispunkte	Verminderung um 100 Basispunkte
Bewertung von Cashflow Hedge-Derivaten	Х	Х	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

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 nahstehenden 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 2023 langfristige Darlehen zu marktüblichen Konditionen vom Bund (OeBFA) aufgenommen (siehe dazu Punkt 8.13 Finanzverbindlichkeiten).

Mit dem wesentlichsten Gemeinschaftsunternehmen Campus WU GmbH erzielte die BIG Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 2.832,2 (Vorjahr: TEUR 2.540,2) für technisches kaufmännisches Gebäudemanagement. 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 17.788,8 (Vorjahr: TEUR 17.917,9) erzielt. Alle diesbezüglichen Geschäfte wurden zu fremdüblichen Bedingungen und Konditionen durchgeführt.

Zum Bilanzstichtag bestanden offene Forderungen in Höhe von TEUR 183,5 (Vorjahr: TEUR 79,2) 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	2023	2022
in TEUR		
Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	100.959,2	112.771,3
Ausleihungen und sonstige Forderungen	39.044,8	40.865,1
Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	1.855,9	0,0
Sonstige Verbindlichkeiten	8.061,7	14.229,0
Beziehungen mit	2023	2022
Gemeinschaftsunternehmen		
in TEUR		
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	924,9	17.758,7
Sonstige Erlöse	8.008,9	1.574,6
Übrige Erträge	0,5	0,5
Übrige Aufwendungen	0,5	0,3
Zinserträge	2.555,2	1.890,2
Zinsaufwendungen	0,0	7,4

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

Beziehungen mit assoziierten Unternehmen in TEUR	2023	2022
Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	14.432,7	22.482,4
Ausleihungen und sonstige Forderungen	485,3	4.121,6
Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	5.238,3	0,0
Beziehungen mit assoziierten Unternehmen in TEUR	2023	2022
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	-672,2	12.884,4
Erlöse aus dem Verkauf von Anlagen	2.430,3	5.897,2

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

Der Aufsichtsrat bestand im Geschäftsjahr 2023 aus folgenden Mitgliedern:

- Mag. Dr. Christine Catasta (Vorsitzende)
- Mag. Edeltraud Stiftinger (Stellvertretende Vorsitzende)
- MMag. Elisabeth Gruber
- Mag. Martin Holzinger, MBA
- Dr. Claudia Brey
- Prof. Dr. André Martinuzzi
- Thomas Rasch (BR)
- Daniela Böckl (BR)
- Maximilian Kucharsch (BR) (bis 23.10.2023)
- Jürgen Krausler (BR) (seit23.10.2023)

Vergütung der Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates

Die Mitglieder der Geschäftsführung erhielten im Jahr 2023 Bezüge von insgesamt TEUR 651,9 (Vorjahr: TEUR 651,9) sowie Prämien in Höhe von TEUR 257,3 TEUR 90,2). Die (Vorjahr: Beiträge Mitarbeitervorsorgekassen betrugen TEUR 13,0 (Vorjahr: TEUR 10,4). Kredite oder Vorschüsse wurden nicht gewährt. Leistungen nach Beendigung Arbeitsverhältnisses in der Form von Firmenpensionen betrugen im Jahr 2023 TEUR 70,8 (Vorjahr: TEUR 68,4). Die im Aufwand erfassten Aufsichtsratsvergütungen betrugen im Berichtszeitraum TEUR 67,2 (Vorjahr: TEUR 77,4).

9.5 Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Die auf das Geschäftsjahr 2023 entfallenden Aufwendungen für den Konzernabschlussprüfer betragen:

in TEUR	2023	2022
Prüfung Einzelabschluss und Konzernabschlüsse	241,5	201,9
Sonstige Bestätigungsleistungen	72,2	27,3
Beratungsleistungen und sonstige Leistungen	11,5	54,8

9.6 Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten

Eventualschulden bzw. Haftungen

Die BIG hat Garantie in einem Gesamtvolumen von TEUR 100,0 zur Besicherung eines Kontokorrentkredites abgegeben.

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 5.578,7.

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 Avalkreditrahmen eines nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmens besteht 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 hat eine Garantieerklärung in Höhe von bis zu TEUR 13.507,0 zur Besicherung der Forderungen und Ansprüche des finanzierenden Kreditinstituts aus dem Geschäft mit einem nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen abgegeben.

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.

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 einen eingeräumten Avalkreditrahmen eines nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmens besteht eine Rückhaftung von bis zu TEUR 490,0.

Weiters besteht für einen eingeräumten Avalkredit einer Projektgesellschaft 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 für einen eingeräumten Avalkreditrahmen eine Garantieerklärung in Höhe von bis zu TEUR 541,8 abgegeben.

Weiters besteht für einen eingeräumten Avalkredit eines nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmens eine Bürgschaft in Höhe von TEUR 1.500,0 seitens der ARE Austrian Real Estate Development GmbH.

Für Projektektgesellschaften eingeräumte Avalkredite bestehen Garantien von bis zu TEUR 8.454.2.

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

Darüber hinaus bestehen keine weiteren Haftungen.

Covenants

Es bestehen keine gebrochenen Covenants.

Offene Rechtsstreitigkeiten

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

9.7 Verpflichtungen für den Erwerb von langfristigem Anlagevermögen

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

9.8 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 10. Jänner 2024 wurde ein Kauf- und Abtretungsvertrag zum Ankauf von 51 % der Anteile an der Kirchner Kaserne Projektentwicklungs GmbH geschlossen (Signing und Closing). Bisher war die BIG mit 49 % an der Gesellschaft beteiligt und der Anteil ist im Abschluss in den Anteilen an nach der Equity-Methode bilanzierten

Unternehmen enthalten. Die Übernahme der Beherrschung erfolgt im Geschäftsjahr 2024 und die Gesellschaft wird dann zu einem vollkonsolidierten Unternehmen. Der Ankauf hat keine wesentliche Auswirkung auf den Konzernabschluss 2023.

29. Jänner 2024 wurde ein Abtretungsvertrag zum Ankauf von 51 % der Anteile an der FoDo Management GmbH und an der FoDo Holding GmbH & Co KG geschlossen (Signing und Closing). Bisher war die BIG mit 49 % an den Gesellschaften beteiligt und die Anteile sind im Abschluss in den Anteilen an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen enthalten. Die Übernahme der Beherrschung erfolgt im Geschäftsjahr 2024 und die Gesellschaften und ihre Töchter werden dann zu vollkonsolidierten Unternehmen. Die Ankäufe haben Auswirkungen keine wesentlichen auf den Konzernabschluss 2023.

Am 31. Jänner 2024 wurde ein Investment Agreement mit dem Inhalt, dass sich die Anteile der BIG an der AMPEERS ENERGY GmbH einerseits durch Verwässerung und andererseits durch Verkauf um 17,49 % auf 10,4 % reduzieren werden, geschlossen (Signing). Das Closing wird für das 1. Halbjahr 2024 erwartet. Bisher war die BIG mit 27,89 % an der Gesellschaft beteiligt und die Beteiligung ist als Anteil als assoziiertes Unternehmen klassifiziert. Die Anteile wurden zum Stichtag von der Position Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen in die Position "Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen" umgegliedert.

Am 29. Februar 2024 wurde ein Anteilskauf- und Abtretungsvertrag zum Ankauf von 100 % der Anteile an DEV EINUNDZWANZIG VG Beteiligungsverwaltungs GmbH und an der ARE DEV VG ZWEIUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs geschlossen (Signing und Closing). Bisher war die BIG indirekt über die WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H. mit 40 % an den Gesellschaften beteiligt. Im Anschluss wurde am 29. Februar 2024 ein Anteilskauf- und Abtretungsvertrag zum Verkauf von 40 % der Anteile an der WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft geschlossen (Signing und Closing). Die Anteile wurden zum Stichtag von der Position Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen in die Position "Zur bestimmtes langfristiges Vermögen" Veräußerung umgegliedert.

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 1. März 2024

Die Geschäftsführung

DI Hans-Peter Weiss

DI Wolfgang Gleissner

KONZERN-LAGEBERICHT

zum 31. Dezember 2023

Wien, 1. März 2024

Inhalt

1.	KONZERNSTRUKTUR	124	
	1.1 Leistungsbild und Geschäftsfelder	124	
	1.2 Portfolio	127	
	1.3 Ziele und Konzernstrategie	127	
2.	WIRTSCHAFTLICHES UMFELD	129	
	2.1 Wachstum und Wirtschaftslage	129	
	2.2 BIG als Impulsgeber der Bauwirtschaft	130	
	2.3 Immobilienmarkt	131	
3.	GESCHÄFTS- UND ERGEBNISENTWICKLUNG	133	
	3.1 Vermietung von Liegenschaften	133	
	3.2 An- und Verkäufe, Instandhaltung und Mieterinvestitionen	133	
	3.3 Zugänge in das langfristige Immobilienvermögen (bilanziell)	134	
	3.4 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	134	
4.	RISIKOBERICHT	138	
	4.1 Wesentliche Risiken	138	
	4.2 Internes Kontrollsystem	143	
_			
5.	CORPORATE GOVERNANCE	144	
	5.1 Freiwilliges Bekenntnis zum Österreichischen Corporate Governance Kodex	144	
	5.2 Compliance und Unternehmenswerte	1//	
	•	144	
	5.3 Korruptionsprävention und Umgang mit Interessenkonflikten	144	
	•		
	5.3 Korruptionsprävention und Umgang mit Interessenkonflikten 5.4 Arbeitsweise der Geschäftsführung	144 144	
6.	5.3 Korruptionsprävention und Umgang mit Interessenkonflikten	144	
	5.3 Korruptionsprävention und Umgang mit Interessenkonflikten 5.4 Arbeitsweise der Geschäftsführung NICHTFINANZIELLER BERICHT	144 144 145	
6. 7.	5.3 Korruptionsprävention und Umgang mit Interessenkonflikten 5.4 Arbeitsweise der Geschäftsführung NICHTFINANZIELLER BERICHT FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG	144 144 145 146	
	5.3 Korruptionsprävention und Umgang mit Interessenkonflikten 5.4 Arbeitsweise der Geschäftsführung NICHTFINANZIELLER BERICHT FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG 7.1 Forschungsprojekt Schulraumlüftung	144 144 145 146 146	
	5.3 Korruptionsprävention und Umgang mit Interessenkonflikten 5.4 Arbeitsweise der Geschäftsführung NICHTFINANZIELLER BERICHT FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG 7.1 Forschungsprojekt Schulraumlüftung 7.2 Mitfinanzierung Stiftungsprofessur	144 144 145 146 146 146	
	5.3 Korruptionsprävention und Umgang mit Interessenkonflikten 5.4 Arbeitsweise der Geschäftsführung NICHTFINANZIELLER BERICHT FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG 7.1 Forschungsprojekt Schulraumlüftung	144 144 145 146 146	
7.	5.3 Korruptionsprävention und Umgang mit Interessenkonflikten 5.4 Arbeitsweise der Geschäftsführung NICHTFINANZIELLER BERICHT FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG 7.1 Forschungsprojekt Schulraumlüftung 7.2 Mitfinanzierung Stiftungsprofessur 7.3 Forschungsprojekt zur Nutzung von Liegenschaften während des NS-Regimes	144 144 145 146 146 146	
	5.3 Korruptionsprävention und Umgang mit Interessenkonflikten 5.4 Arbeitsweise der Geschäftsführung NICHTFINANZIELLER BERICHT FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG 7.1 Forschungsprojekt Schulraumlüftung 7.2 Mitfinanzierung Stiftungsprofessur	144 144 145 146 146 146	
7.	5.3 Korruptionsprävention und Umgang mit Interessenkonflikten 5.4 Arbeitsweise der Geschäftsführung NICHTFINANZIELLER BERICHT FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG 7.1 Forschungsprojekt Schulraumlüftung 7.2 Mitfinanzierung Stiftungsprofessur 7.3 Forschungsprojekt zur Nutzung von Liegenschaften während des NS-Regimes	144 144 145 146 146 146	
7. 8. 9.	5.3 Korruptionsprävention und Umgang mit Interessenkonflikten 5.4 Arbeitsweise der Geschäftsführung NICHTFINANZIELLER BERICHT FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG 7.1 Forschungsprojekt Schulraumlüftung 7.2 Mitfinanzierung Stiftungsprofessur 7.3 Forschungsprojekt zur Nutzung von Liegenschaften während des NS-Regimes VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES KONZERNS EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG	144 144 145 146 146 146 146 147	
7.	5.3 Korruptionsprävention und Umgang mit Interessenkonflikten 5.4 Arbeitsweise der Geschäftsführung NICHTFINANZIELLER BERICHT FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG 7.1 Forschungsprojekt Schulraumlüftung 7.2 Mitfinanzierung Stiftungsprofessur 7.3 Forschungsprojekt zur Nutzung von Liegenschaften während des NS-Regimes VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES KONZERNS	144 144 145 146 146 146 146	

Konzernstruktur

Die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (BIG) ist mit ihren 190 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 Wachstumspfads.

Portfolio gliedert sich dabei Unternehmensbereiche Schulen, Universitäten und Spezialimmobilien. Der Bereich Objekt & Facility Management begleitet als operativer Dienstleister interne und externe Stakeholder bei der Bewirtschaftung und dem Betrieb Immobilienbestands. ihres Tochterunternehmen ARE Austrian Real Estate GmbH (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, 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

Der Unternehmensbereich Schulen der BIG ist für nichtuniversitäre Bildungseinrichtungen verantwortlich. Dazu zählen Schulen sowie Gebäude der Erwachsenenbildung. Kindergärten und Sportstätten wie Ballsport- oder Kletterhallen runden den vielfältigen Aufgabenbereich ab. Schulen erfüllen als öffentliche Infrastruktur nicht nur ihren spezifischen Zweck, sondern sind durch die hohe Frequentierung Vorzeigeprojekt mit Multiplikatoreffekt. Der Unternehmensbereich betreut rund 400 Liegenschaften.

Im Jahr 2023 wurde das Bildungsangebot z.B. in Niederösterreich mit der Sanierung und Erweiterung des BG/BRG Gänserndorf vergrößert. Gemeinsam mit dem Bundesministerium für Bildung, Wissenschaft und Forschung wurde die Schule im Jänner eröffnet. Aus einer konventionellen Gangschule wurde ein moderner, offener und klimafreundlicher Bildungsort. Das gesamte Bestandsgebäude wurde thermisch saniert, somit erfährt die Schule eine signifikante Verbesserung im Sinne der Energieeffizienz. Eine Photovoltaik-Anlage am extensiv begrünten Dach sorgt für Strom. Zudem ist das gesamte Gebäude für die Schüler*innen sowie Lehrkräfte nun barrierefrei zugänglich.

Im Frühsommer wurde eine Schule, die sich in einer ehemaligen Lokomotivfabrik aus dem 19. Jahrhundert befindet und die schon Schauplatz von Drehorten war, feierlich eröffnet. Die HLMW 9 Michelbeuern in Wien mit den Schwerpunkten Mode und Wirtschaft wurde ressourcenschonend saniert. Um Platz für die steigende Zahl an Schüler*innen zu schaffen, wurde das Dachgeschoß ausgebaut und die Schule um 800 m² erweitert. Im Zuge der Sanierungsarbeiten wurde die historische Sichtziegelfassade instandgesetzt und die Fenster wurden mit Sonnenschutzelementen versehen. Während die Fassade optisch unverändert geblieben ist, wurden das Gebäude funktionssaniert und die Raumstrukturen adaptiert.

Im Westen Österreichs wurden z.B. in Dornbirn die Projekte HTL Dornbirn und das Sportgymnasium übergeben und eröffnet. Durch den Neubau erhielt das Sportgymnasium Dornbirn einen neuen, modernen Standort auf 2.850 m². Die HTL wurde auf rund 650 m² räumlich erweitert. Auf Höhe des ersten Obergeschoßes gibt es eine Anbindung zum HTL-Haupttrakt. Dadurch ist einerseits ein selbstständiges Auftreten des ORG für Leistungssport und andererseits ein stimmiger Übergang zum Bestandsgebäude der HTL gegeben.

Bei allen Projekten spielen die Aspekte der Nachhaltigkeit eine zentrale Rolle.

Unternehmensbereich Universitäten

Im Eigentum der BIG stehen über 350 Universitätsgebäude mit einer Gesamtmietfläche von 2,4 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 Uni Campus in Graz. Als Ansprechpartner der 22 staatlichen österreichischen Universitäten sowie der Österreichischen Akademie der Wissenschaften betreut Unternehmensbereich Universitäten Institutionen in allen Fragen der Standortentwicklung und in frastrukturellenund 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.

Jede Universität hat individuelle Anforderungen, die die BIG bei der Campusentwicklung sowie bei der Modernisierung, der Planung und dem Bau von Gebäuden berücksichtigt. Die Anforderungen Universitätsbetriebs können sich im Lauf der Zeit auch ändern. Deshalb plant die BIG die Raumstrukturen möglichst so, dass sie im Laufe des Lebenszyklus eines Gebäudes variiert werden können und flexibel an neue Anforderungen im Universitätsbetrieb anpassbar sind. Außerdem arbeitet die BIG gezielt daran, alle Universitätsgebäude, ob Neubau oder Bestandsgebäude, klimafit zu machen. Die Modernisierung und zeitgemäße Nutzung historischer Gebäude nimmt dabei einen besonderen Stellenwert ein.

So wird die BIG mit der Bibliothek der Universität Wien die älteste Universitätsbibliothek im deutschen Sprachraum modernisieren und energieeffizient machen. Dabei werden etwa alte mechanische Lüftungsanlagen gegen moderne, energieeffiziente, mit Wärmerückgewinnung ausgestattete Anlagen getauscht. Überholte Raumstrukturen werden neu gedacht – damit können künftig doppelt so viele Arbeitsplätze für Student*innen angeboten werden wie bisher.

Im Mai wurde mit dem Med Uni Campus in Graz eines der größten und wegweisendsten Universitätsbauprojekte in Österreich eröffnet. Mit dem Campus der Medizinischen Universität Graz ist ein neues Universitätsviertel entstanden, das auf über 80.000 m² der medizinischen Forschung und Lehre gewidmet ist. Mit Erdwärmesonden und Energiepfählen wird der ausgeklügelte Laborbau im Sommer gekühlt und im Winter geheizt. Auch die Abluft aus den Serverräumen und – zum ersten Mal in der Steiermark – aus Laboren wird zum Heizen genutzt. Beleuchtung und Beschattung des Gebäudes werden automatisiert gesteuert; die Dachflächen, die nicht für die ausgeklügelte Haustechnik genutzt werden, sind mit Photovoltaik-Paneelen versehen.

Im Dezember wurde das Ágnes-Heller-Haus der Universität Innsbruck eröffnet. Es macht den Campus Innrain zu einer vollständigen Einheit und schafft über eine Campuswiese und einen markanten Turm die Verbindung zum Stadtraum. Die kompakte Bauweise minimiert Bodenversiegelung und macht den Betrieb energieeffizient: geheizt und gekühlt wird mittels Bauteilaktivierung, Photovoltaik-Anlage eine demnächst montiert. Der Haupteingang ist gleichzeitig ein skulpturales Kunstwerk und führt in ein atemberaubendes Atrium mit freitragenden Treppen.

Beim Graz Center of Physics (GCP) handelt es sich um eines der größten Universitätsbauprojekte Österreichs; es wird die Physik-Institute von Universität Graz und TU Graz an einem Standort vereinen. Im Berichtszeitraum wurde – beginnend mit einem Kreislaufwirtschaftsprojekt – der Abbruch der alten Vorklinik, die für den Bau des GCP weichen muss, vorbereitet. Das GCP wird klimafreundlich

und energiesparend geplant: Beim Bau kommen spezielle Hohlkörperdecken zum Einsatz, die weniger Beton verbrauchen als herkömmliche Stahlbetondecken und zusätzlich über thermische Bauteilaktivierung zum Heizen und Kühlen genutzt werden können. Zur Energiegewinnung wird die Erdwärme genutzt. Strom wird mit Photovoltaik erzeugt; Dächer werden begrünt. Der sommerlichen Überhitzung wird mit lichtlenkenden Horizontallamellen entgegengewirkt.

Unternehmensbereich Spezialimmobilien

Der Unternehmensbereich Spezialimmobilien der Bundesimmobiliengesellschaft ist für ein besonders vielfältiges Portfolio verantwortlich. Dazu zählen Objekte mit besonderem Sicherheitsaspekt wie Justizanstalten, Gerichtsgebäude, Spezialeinrichtungen des Innenministeriums aber auch Sonderimmobilien. Das spiegelt sich auch in den Projekten wider, die im Berichtsjahr geplant, errichtet und übergeben wurden. Dieser Unternehmensbereich übernimmt auch das operative Projektmanagement für Projekte des Tochterunternehmens ARE Austrian Real Estate GmbH sowie für die Republik Österreich.

Im August 2023 fand der Spatenstich des neuen Bürogebäudes der GeoSphere Austria in Salzburg Nonntal statt. Das neue zweigeschoßige Gebäude mit Holzfassade bietet den rund 40 Mitarbeiter*innen der GeoSphere Austria künftig moderne Arbeits- und Forschungsräume. Der Bezug des nachhaltigen Neubaus ist für Herbst 2024 geplant. Eine klimaaktiv-Silber-Zertifizierung wird angestrebt.

Das größte Justizzentrum Österreich, das Justizzentrum Wien-Josefstadt, wird seit Oktober 2023 saniert. Das Gebäude mit einer Nettoraumfläche von ca. 108.000 m² wird in acht Bauphasen bis voraussichtlich 2032 adaptiert.

Für die Mitarbeiter*innen wird ein moderner Arbeitsplatz eingerichtet, der den Anforderungen an einen modernen und effizienten Gerichts- und Vollzugsbetrieb entspricht.

Alle Oberflächen werden saniert, die Haus- und Elektrotechnik wird erneuert und die ehemalige Kantine wird als Büroräumlichkeit adaptiert. Neben der Sanierung der Hafträume werden u.a. die Sonderkrankenanstalt und die Sicherheitszentrale auf zeitgemäßen und den Anforderungen entsprechenden Stand gebracht, um die Bedingungen für Bedienstete und Häftlinge zu verbessern.

Auf Nachhaltigkeit wird besonderer Wert gelegt: Fenster und Dächer werden gedämmt und so der Bestand thermisch optimiert. Eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach wird für einen Teil der erforderlichen elektrischen Energie sorgen. Auf den Einsatz von ökologischen Baustoffen und die Verwendung von Materialien mit Umweltzeichen wird großer Wert gelegt. Die Substanz des historischen Amtstrakts bleibt erhalten und wird ressourcenschonend saniert.

Die Praterateliers in Wien werden seit Sommer 2023 saniert. Ziel ist es, neben den notwendigen baulichen Verbesserungen gelebte Baukultur mit umweltbewusstem Denkmalschutz zu verbinden. Die Ateliergebäude bleiben als Arbeitsräumlichkeiten für bildende Künstler*innen erhalten, werden jedoch durch einen vielseitig einsetzbaren Multifunktionsraum und Projektateliers ergänzt, die die Praterateliers zu einer modernen, zukunftsfitten Kulturinstitution weiterentwickeln sollen. Die BIG wurde vom Bundesministerium für Kunst, Kultur, öffentlichen Dienst und Sport mit dem Planungsfindungsverfahren und der Bauabwicklung beauftragt.

Die BIG errichtet im Auftrag des Bundesministeriums für Jusitz ein neues und barrierefreies Besucher*innenzentrum mit Torwache für die Justizanstalt Sonnberg. Zusätzlich werden Flächen für einen Anstaltsbetrieb, Wäscherei, Hauswerkstätte und eine zweite Einfahrt errichtet. Nach der Fertigstellung wird mittels Tiefenbohrungen geheizt, die zwei Gebäude werden mit einer Photovoltaik-Anlage am Dach ausgestattet.

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 Gebäudebetriebs. Durch das ganzheitliche OFM können Mieter*innen und Nutzer*innen sowie auch Dritte alle wesentlichen Leistungen im Bereich der Immobilienbewirtschaftung aus einer Hand beziehen.

Zur Gewährleistung des bestmöglichen Service liegt der Fokus auf Digitalisierung und Nachhaltigkeit. So erfolgen 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 auf eine digitalisierte Arbeitsweise umgestellt. Damit wird der Transparenzgedanke gegenüber den Kund*innen der BIG gestärkt, und die erbrachten Leistungen können in Echtzeit über eine Webapplikation abgerufen werden.

Digitalisierung und Innovation erreicht die BIG unter anderem durch die Erweiterung Kommunikationskanäle hin zu ihren Nutzer*innen. Die Gebäudemanagement-App des österreichischen Parlaments wurde von der BIG Pocket House GmbH, einem Joint Venture von BIG und dem Entwickler Pocket House, erstellt und für das Betriebssystem Android barrierefrei umgesetzt. Dafür wurde die App mit dem WACA-Zertifikat in Bronze ausgezeichnet. WACA ist das erste und einzige Qualitätssiegel in Österreich, um Barrierefreiheit im Web nach den internationalen W3C-Richtlinien (WCAG) nach außen hin erkennbar zu machen.

Da angesichts der aktuellen wirtschaftlichen Situation die Kosten des Gebäudebetriebes insbesondere aufgrund der hohen Energiekosten massiv steigen, wird eine energieoptimierte Anlagensteuerung immer wichtiger. Die im Rahmen eines Pilotprojekts gewonnenen Erkenntnisse in diesem Bereich wurden allen öffentlichen Mieter*innen angeboten und sollen sukzessive bundesweit auf Objektebene integriert werden. Ein gemeinsam mit der TU Wien durchgeführtes Energiesparprojekt wurde bei den CO₂-Countdown-Awards der Facility Management Austria eingereicht und mit einem Sonderpreis ausgezeichnet.

Im Sinne der Nachhaltigkeit achtet die BIG auf die sorgsame Erhaltung der Gebäudesubstanz. Basis dafür ist die fundierte, strukturierte Zustandserfassung durch Expert*innen des OFM mit Unterstützung der Software AiBATROS®. Der bauliche Zustand wird übersichtlich nach dargestellt, und ie Strategie maßgeschneiderte Maßnahmenpakete eine umfassende Instandhaltungsplanung definiert. Diese findet auch am öffentlichen öffentlichkeitsnahen Drittmarkt großen Anklang, da rasch und mit 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 und ihre Tochtergesellschaften sind 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 der Asset-Klasse Büro und – mit deutlichem Abstand – Wohnen.

Ein Schwerpunkt der Tätigkeit der ARE liegt in der Projektentwicklung. Dazu bezieht sie neben freiwerdenden 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 zur Diversifikation des Portfolios erste Schritte über die Grenzen Österreichs hinaus gesetzt: Deutschland, wo es zahlreiche Forschungsstandorte gibt, ist für Pilotprojekte von Interesse. Gemeinsam mit Partner*innen wurden Projekte in München sowie in Berlin in den Bereichen Büro und gewerbliche Nutzung sowie Labornutzung initiiert. Der Bildungsbereich birgt ebenfalls großes Potenzial, das unter Nutzung von Synergien mit der Konzernmutter BIG schrittweise erschlossen werden soll.

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 freiwerdende Flächen werden optimale Nachnutzungskonzepte gesucht bzw. geschaffen.

1.2 Portfolio

Das Portfolio der BIG umfasste Ende des Geschäftsjahres 2023 2.031 Liegenschaften (Vorjahr: 2.020) und repräsentiert einen Wert (IFRS Buchwert) per 31. Dezember 2023 von rund EUR 17,2 Mrd. (Vorjahr: EUR 16,1 Mrd.).

Die vermietbare Fläche des Portfolios betrug per 31. Dezember 2023 7,7 Mio. m² (Vorjahr: 7,6 Mio. m²).

Der Vermietungsgrad lag per 31. Dezember 2023 bei 99,0 % (Vorjahr: 99,4 %).

Schulen	418
Universitäten	
	804
Spezialimmobilien Büro- und Wohnimmobilien	
	597
Gesamt	
Vermietbare Fläche nach Unternehmensbereichen	
Schulen	3,0 Mio. m ²
Universitäten	2,3 Mio. m ²
Spezialimmobilien	0,6 Mio. m
Büro- und Wohnimmobilien	1,9 Mio. m ²
Gesamt	7,7 Mio. m ²
Vermietbare Fläche nach Bundesländern (gerundet)	
Wien	3.202.000 m ²
Steiermark	1.218.000 m ²
Niederösterreich	803.000 m ²
Oberösterreich	796.000 m ²
Tirol	572.000 m ²
Salzburg	442.000 m ²
Kärnten	373.000 m ²
Vorarlberg	172.000 m ²
Burgenland	162.000 m ²
Gesamt	7,7 Mio. m

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. Nähere Informationen dazu finden sich im NFI-Bericht.

Wachstum

Das Marktumfeld der BIG ist geprägt vom Raumbedarf großer Mieter*innengruppen 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 Institutionen des Bundes bei ihrer Raumbeschaffung genauso wie strategische Liegenschaftsankäufe.

Neben dem Ausbau bereits etablierter Tätigkeitsbereiche arbeitet die BIG aktiv an der Erschließung neuer Geschäftsfelder.

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.

Ebenso soll der proaktive Blick über den Tellerrand Österreichs zum Wissensaustausch mit relevanten Forschungsinstitutionen, Netzwerken und Unternehmen bezüglich aktueller Trends und Innovationen dienen. Damit sollen Möglichkeiten für die Weiterentwicklung des Konzerns frühzeitig identifiziert und verfolgt werden.

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 erreichen zu können und im eigenen Immobilienbestand, den nationalen Klimazielen folgend, bis 2040 im Gebäudebetrieb weitgehend klimaneutral zu sein. So werden konsequent fossile Brennstoffe durch erneuerbare oder nachwachsende Energieträger ersetzt. Ziel ist es, Gebäude so weit als möglich mit lokaler und CO₂-neutraler Energie zu versorgen.

Bereits in den vergangenen Jahren wurde eine Vielzahl von Projekten mit erneuerbaren Energiesystemen ausgestattet, wie z.B. der Med Uni Campus Graz. Bei Planung und Bau des Med Uni 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.

Auch bei der Bautätigkeit selbst intensiviert der Konzern seine Bestrebungen zur Dekarbonisierung. So wurde im ersten Schritt eine Methodik zur zukünftigen Quantifizierung des CO₂-Ausstoßes in Bauprozessen erarbeitet. Basierend darauf plant der Konzern in weiterer Folge einen Dekarbonisierungspfad entsprechend Science Based Targets initative (SBTi) auszuarbeiten.

Die Stabstelle 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 in die 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. Die BIG sondiert weiterhin Nutzungspotenziale für Monitoringlösungen mit ihrer Beteiligung, dem Start-up AMPEERS ENERGY. Im Rahmen eines Joint Ventures mit Pocket House steht Gebäudenutzer*innen eine Plattform für Organisation, Service und Informationen zur Verfügung. Zur Entwicklung potenzieller zukünftiger Führungskräfte wurde ein Talenteprogramm gestartet, welches im Herbst von den ersten Teilnehmer*innen abgeschlossen wurde. Ein langfristig ausgerichtetes Employer-Branding-Projekt soll sowohl dem Fachkräftemangel begegnen als auch die Mitarbeiter*innenzufriedenheit weiter steigern.

Strategische Ausrichtung der ARE

Die aktive Bewirtschaftung und die nachhaltige Erhöhung des Werts des Immobilienvermögens und damit die Steigerung des Unternehmenswerts stehen im Fokus der strategischen Ausrichtung der ARE. 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 langfristige Vermietung von modernem Büroraum sowie von zeitgemäßem Wohnraum.

Die Quartiersentwicklung wird seit dem Berichtsjahr durch die 100%ige Tochtergesellschaft ARE URBANIQ GmbH im Bereich der Stadtraumaktivierung und Sockelzonenbewirtschaftung unterstützt. Die ARE URBANIQ soll langfristige und nachhaltige Standortstrategien im B2B-Bereich initiieren und umsetzen.

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.

Prozess der Unternehmensentwicklung

Die BIG bindet Führungskräfte und Mitarbeiter*innen beim Entwickeln konkreter strategischer Ziele aktiv ein. Ein entsprechender Prozess umfasst die jährliche Strategiearbeit, inklusive den Budgetprozess Mittelfristplanung, Bestimmung die operativer deren Controlling sowie den Meilensteine und 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^{8,9,10}

Global betrachtet befand sich die Industriekonjunktur 2023 in einer Schwächephase. Obwohl sich im Sommer die Industrieproduktion und der weltweite Warenhandel stabilisierte und weniger Einbußen erkennbar waren, konnte eine deutliche Erholung nicht verzeichnet werden. Die privaten Haushalte kehrten nach der Pandemie wieder zu einer breiteren Konsumstruktur zurück und fragten auch wieder vermehrt Dienstleistungen nach. Die Unternehmen konnten ihre teils hohen Lagerbestände abbauen.

Gestützt durch die Konsumausgaben kam es in den Vereinigten Staaten zu einer robusten konjunkturellen Entwicklung. Trotz restriktiver Geldpolitik blieb das Verbrauchervertrauen stabil und es kam zu keinem dämpfenden Effekt auf den privaten Konsum. Die positive konjunkturelle Entwicklung schlug sich positiv auf die Inflationsrate nieder, die mit rund 4 % letztendlich einen stabilen Wert aufwies.

Im Gegensetz zu den Vereinigten Staaten kam es im Euroraum zu einer ungünstigen Reallohnentwicklung und somit zu einer Abschwächung der Konsumnachfrage der privaten Haushalte. Aufgrund der schwachen Entwicklung der Industrie kam es im Vergleich zu 2022 zu keinem nennenswerten Anstieg des Bruttoinlandsprodukts. Die Arbeitsmärkte präsentierten sich trotzdem robust und der Fachkräftemangel besteht weiterhin quer durch die Branchen. Dank der Reduktion der Kosten für Energie sank auch die Inflationsrate in Europa zuletzt deutlich und lag im November 2023 bei 2,4 %.

Der Zinserhöhungszyklus, den die EZB bereits Mitte 2022 eingeläutet hatte, wurde 2023 fortgesetzt. Nach bereits vier erfolgten Zinsschritten im 2. Halbjahr 2022 erhöhte die Europäische Zentralbank bis September 2023 den Leitzins weiter, i-dem sie diesen im Februar auf 3,00 %, im März auf 3,50 %, im Mai auf 3,75 %, im Juni auf 4,00 %, im Juli auf 4,25 % und schließlich im September auf 4,50 % anhob.

Die starke Erhöhung der Zinsen bewirkte im Euroraum einen deutlichen Rückgang der Inflation war aber auch die Ursache für ein schwaches Wirtschaftswachstum. Industrieländer, wie beispielsweise Österreich und Deutschland, die von Energieimporten abhängig sind, schlitterten aufgrund der hohen Energiepreise in eine Rezession. Nach einem realen BIP von 4,9 % in 2022 beläuft sich der Wert für 2023 auf minus 0,6 %.

Für viele Branchen war 2023 ein schwieriges Jahr und auch die österreichische Wirtschaft war von Turbulenzen ausgelöst durch hohe Energiepreise, Fachkräftemangel, hohe Inflation und Streiks geprägt.

In Österreich reduzierte sich die Inflationsrate auf 7,9 %, nach der Rekord-Inflationsrate von 8,5 % im Geschäftsjahr 2022. Vor allem die heimische Inflationsrate sank langsamer als von vielen Analysten noch zu Jahresbeginn prognostiziert. Ein Vergleich mit der Entwicklung in der Eurozone zeigt, dass sich diese von 8,4 % in 2022 deutlich auf 5,5 % in 2023 reduzierte.

Der starke Anstieg der Energiepreise im Jahr 2022 war eine der Hauptursachen für den starken inflationären Auftrieb im Euroraum. Diese sanken 2023 zwar deutlich, unterstehen aber weiterhin einer größeren Schwankungsbreite. Im Vergleich zum Vorjahr sanken in Österreich beispielsweise die Haushaltsstrompreise 2023 um fast ein Viertel hingegen blieb Gas um fast 40 % teurer. Die Fernwärme hat sich um 20 % verteuert während der Heizölpreis deutlich gesunken ist.

Die hohen Lebensmittelpreise riefen auch die österreichische Regierung und die Bundeswettbehörde auf den Plan. Weitreichende Maßnahmen wurden seitens der Regierung nicht beschlossen und die Bundeswettbehörde kam nach einer Analyse der Preisentwicklung zum Ergebnis, dass es keine Auffälligkeiten bei den Gewinnmargen der Supermärkte zu erkennen gibt.

Einen weiteren Rückgang wurde in Österreich bei der Auftragslage verzeichnet, was sich in Produktionseinschränkungen und Beschäftigungsabbau niederschlug. Immerhin ein Drittel der Industrieunternehmen rechnen auch in den kommenden Monaten mit Produktionseinschränkungen.

Das schwierige wirtschaftliche Umfeld führte zu einem deutlichen Anstieg der Insolvenzen, vor allem in der Bauwirtschaft und dem Handel. Dennoch entwickelte sich der österreichische Arbeitsmarkt insgesamt positiv. Im Vergleich zum Vorjahr stieg die Arbeitslosigkeit an. Vor allem im Bau- und Industriesektor sowie in manchen Bundeländern kam es zu einer deutlichen Erhöhung, während bei der Langzeitarbeitslosigkeit eine Reduktion verzeichnet werden konnte. Diese bleibt allerdings mit einem Anteil von 28 % aller Arbeitslosen sehr hoch. Trotz des Anstiegs der Arbeitslosigkeit gab es keine Veränderungen am Mangel von qualifizierten Fachkräften.

⁸ Quelle: "Wirtschaftsprognose für Österreich", OenB Reports Dezember

⁹ Quelle: "Österreichs Wirtschaft: ein turbulentes Jahr"; Industriemagazin, 20.12.2023

 $^{^{10}}$ Quelle: "Konjunkturerholung verzögert sich"; WIFO Konjunkturprognose 4/2023

Die Kollektivvertragsverhandlungen brachten 2023 durchschnittlich 9 % und Streiks. Im Rahmen der Herbstlohnrunde kam es bei den Metallern zu zähen Verhandlungen und langen Streiks und letztendlich zu einem sozial gestaffelten Lohnplus. Gestreikt wurde auch im Handel, nachdem die Verhandlungen im Vorfeld nach mehreren Runden gescheitert waren.

Für 2024 wird für Österreich wieder ein leichter wirtschaftlicher Aufschwung erwartet. Die heimische Wirtschaft soll mit rund 1% wachsen, während der Euroraum im globalen Vergleich mit einer prognostizierten Wachstumsrate von 0,5% hinterherhinken wird. Die Auftragslage wird in Österreich, ebenso wie in einigen anderen Ländern, weiterhin schwächeln. Die Gründe liegen in einer starken Exportorientierung und den Herausforderungen im Zusammenhang mit der Dekarbonisierung für energieimportierende Länder.

Für 2024 und 2025 wird mit einem weiteren Absinken der Inflationsrate gerechnet, rund 4 % für 2024 und rund 3 % für 2025. Damit wird für Österreich wird auch für 2024 und 2025 im Vergleich zum Euroraum eine höhere Inflationsrate erwartet. Im Euroraum soll sich die Inflation weiter auf 2,3 % (2024) und 2,1 % (2025) reduzieren.

Ein rascher Rückgang der Inflation im Euro-Raum könnte die Europäische Zentralbank veranlassen, die Leitzinsen rascher zu senken als in den Prognosen unterstellt. Dies hätte einen positiven Effekt auf die Finanzierungskosten der Unternehmen und privaten Haushalte und würde in weiterer Folge zu einer positiven Unterstützung der Konjunktur führen.

Zusätzliche Risiken für die Weltwirtschaft gehen von einer Ausweitung des Konflikts im Gaza-Streifen aus, sowie weiterhin aus dem Ukraine-Krieg und aus Chinas Konjunkturschwäche.

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 (IHS) von der BIG beauftragt, eine Studie zu den ökonomischen Effekten ihrer Investitionen zu erstellen. Die zugrundeliegenden IST-Daten stammen aus den Geschäftsjahren 2015 bis 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 der öffentlichen Hand zu. 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 2023 bedeutet dies: EUR 865,4 Mio. an Investitionen in Neubau, Generalsanierung und Instandhaltung Bestandsimmobilien sowie Investitionen der ARE in Projektentwicklungen von zur Veräußerung generierten Objekten, eine Wertschöpfung in Österreich in Höhe von EUR 735,6 Mio. und rund 9.600 abgesicherte Beschäftigungsverhältnisse rund bzw. 8.200 vollzeitäquivalente abgesicherte Beschäftigungsverhältnisse. Zudem flossen rund EUR 328,9 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 in 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 400ste 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 Liegenschaften der BIG umgesetzt werden. Ein Ziel der österreichischen Bundesregierung ist es, das Angebot der ganztägigen Betreuung an mit dem Öffentlichkeitsrecht öffentlichen und 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.

Regierungsprogramm nehmen Umwelt-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. Die im Jahr 2019 definierte Zielsetzung, bis Ende 2023 auf zur BIG gehörenden Dachflächen Photovoltaik-Anlagen mit einer Leistung von 14 MWp zu installieren, konnte erreicht werden. 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 im Ausmaß von EUR 2 Mrd. in thermische Sanierungen sowie in den Tausch von Heizmedien den Betrieb ihrer Gebäude so weit wie möglich zu dekarbonisieren. Weiterführende Informationen dazu sind im NFI-Bericht der BIG angeführt.

2.3 Immobilienmarkt

Der österreichische Immobilienmarkt durchlebte aufgrund signifikant gestiegener Finanzierungskosten, der hohen Inflation, Unsicherheiten in Bezug auf geopolitische Spannungen und der konjunkturellen Entwicklung ein schwieriges Jahr 2023. Das veränderte Marktumfeld hatte zur Folge, dass der Kapitalfluss in Immobilien am heimischen Investmentmarkt den niedrigsten Wert seit 10 Jahren verzeichnete. Das Transaktionsvolumen belief sich im Jahr 2023 auf rund EUR 2,8 Mrd., was einem Rückgang von ungefähr 36 % im Vergleich zum ohnehin bereits schwachen Vorjahr entspricht. Der Investmentfokus lag überwiegend auf Büro- und Einzelhandelsimmobilien, wobei bei Letzteren speziell der Verkauf des Kika/Leiner Portfolios einen wesentlichen Einfluss hatte. Im Gegensatz zu den letzten Jahren nahm die Assetklasse Wohnen mit einem Volumen von ca. EUR 200 Mio. im Jahr 2023 eine untergeordnete Rolle ein. Zudem ließ sich der Trend dass internationale Investoren erkennen, Investmentaktivität am österreichischen Immobilienmarkt zunehmend einschränkten und der Großteil des Transaktionsvolumens durch nationale eigenkapitalstarke Privatinvestoren bzw. Family Offices herbeigeführt wurde. Die Renditen haben sich seit Beginn der Zinswende im Schnitt um 150 Basispunkte erhöht; ungefähr die Hälfte des Anstiegs kann auf das Jahr 2023 zurückgeführt werden. Zum Jahresende 2023 wiesen die Assetklassen Büro und Logistik eine Spitzenrendite von 5 % auf bzw. lag die Spitzenrendite im Segment Wohnen bei 4,7 %.11

Büromarkt

Mit einer Vermietungsleistung von 175.000 m² wurde am Wiener Büromarkt ungefähr wieder das Vorjahresniveau erreicht, jedoch liegt der Wert weiterhin doch beachtlich unter dem 5-Jahres-Durchschnitt. Ursächlich dafür war unter anderem die geringe Fertigstellungszahl mit rund 50.000 m². Dies führte in Kombination mit einer historisch niedrigen Leerstandsquote von 3,5 % dazu, dass sich die Suche von Unternehmen nach modernen, großflächigen und zusammenhängenden Büroräumlichkeiten zunehmend erschwerte. Speziell Flächen, welche den Anforderungen des Trends New Work entsprechen, sind dadurch eher schwierig am Markt zu finden. Die Ausstattung, der Standort und die Flexibilität des Objekts sind weiterhin Qualitätsansprüche, die Gebäudesuche eine zentrale Rolle spielen. Zum Großteil erfolgten Anmietungen im Jahr 2023 durch Dienstleistungsbetriebe und Unternehmen des öffentlichen Sektors.12

Die Durchschnittsmieten liegen laut Otto Immobilien zum Jahresende bei EUR 15,50/m² und die Spitzenmieten bei EUR 28,50/m².¹³ Aufgrund der aktuell vorherrschenden Marktsituation kann einem von weiteren Mietwachstumspotenzial in nächster Zeit ausgegangen werden. Das Konstrukt aus hohen Baukosten, historisch niedrigem Leerstandsniveau und Fertigstellungszahlen gibt Grund zur Annahme, dass sich die Mieten zukünftig erhöhen werden. Zudem spielt bei dieser Thematik der Aspekt Nachhaltigkeit ebenso eine wichtige Rolle. Es lässt sich erkennen, dass mit nachhaltig zertifizierten Büroobjekten bis zu 10 % höhere Mieten erzielt werden können.14

Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt erreichte österreichweit im Jahr 2023 den Höhepunkt an fertiggestellten Wohneinheiten und die Auswirkungen des strauchelnden Wohnbaus bzw. die rückläufigen Baugenehmigungen der letzten Jahre werden sich erst zukünftig in dieser Zahl widerspiegeln. In den ersten drei Quartalen des Jahres 2023 lag die Zahl der genehmigten Bauprojekte erstmalig wieder unter dem Niveau von 2005. Als Ursachen hierfür können die erschwerte Finanzierungssituation und die weiterhin auf hohem Niveau stagnierenden Baukosten erwähnt werden. Dies führte zu Unsicherheiten bei Projektentwicklern und die Umsetzung bereits geplanter Objekte wurde vermehrt aufgeschoben. Hinzu kommt die gedämpfte Nachfrage seitens Privatkäufern, da das hohe Zinsniveau und die restriktiven Kreditvergaberichtlinien den Erwerb von Immobilieneigentum für viele Personen unmöglich machen. Zwar werden oftmals diverse Anreize wie beispielsweise die Übernahme von Ankaufsnebenkosten oder eine größere Verhandlungsbereitschaft geboten,

¹¹ CBRE Österreich Real Estate Market Outlook 2024

¹² CBRE Österreich Real Estate Market Outlook 2024

¹³ Otto Immobilien Büromarktbericht Frühjahr 2024

¹⁴ CBRE Österreich Real Estate Market Outlook 2024

jedoch stellt die Leistbarkeit dennoch ein Problem dar und Personen weichen zunehmend auf den Mietmarkt aus.¹⁵

Die schwierige Situation am Immobilienmarkt hat Wohnobjekte besonders stark getroffen, was sich anhand des Transaktionsvolumen im Jahr 2023 erkennen lässt. Die in der Regel stärkste Assetklasse verzeichnete im abgelaufenen Jahr die größten Einbußen. Da mittlerweile viele Immobilienfonds mit Kapitalabflüssen konfrontiert sind, wird sich die Anzahl an angebotenen Bestandsimmobilien am Markt potenziell erhöhen. Zudem werden ebenso seitens Investoren zunehmend nicht ESGkonforme Bestandsobjekte im Zuge der Portfoliobereinigung offeriert. Dadurch wird ein Ansteigen der Investmentaktivität erwartet. 16

Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

3.1 Vermietung von Liegenschaften

3.1.1 Mieterlöse

Die Mieterlöse erreichten im Berichtsjahr 2023 EUR 1.068,9 Mio. und lagen damit um insgesamt EUR 113,7 Mio. über dem Vergleichswert des Jahres 2022 (Vorjahr: EUR 955,1 Mio.). Diese Steigerung resultierte insbesondere aus den Indexierungen der wertgesicherten Vermietungen, 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 betrugen im Geschäftsjahr 2023 EUR 127,6 Mio. (Vorjahr: EUR 109,1 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 34,9 Mio. (Vorjahr: EUR 29,8 Mio.) und die Facility-Service-Eigenleistungen im Ausmaß von EUR 13,6 Mio. (Vorjahr: EUR 10,0 Mio.).

3.2 An- und Verkäufe, Instandhaltung und Mieterinvestitionen

3.2.1 Ankäufe

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

Im Berichtszeitraum wurden vertragliche Vereinbarungen über Ankaufstransaktionen (Signing) in der Größenordnung von EUR 148,5 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 konnte eine Liegenschaft in Graz gesichert werden, welche eine optimale Erweiterungsfläche für den Inffeld-Campus darstellt. Für Entwicklungen im Schulsektor wurden Grundstücke in den Wiener Gemeindebezirken Meidling und Liesing angeschafft.

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 ersten Halbjahr 2023 ein großvolumiges Bürogebäude mit LEED-Platin-Zertifizierung im zwölften Wiener Gemeindebezirk im Rahmen eines Share Deals erwerben.

In München wurde ein direkt an das bestehende Projektgebiet "Timber Factory" angrenzendes, strategisch bedeutsames Grundstück erworben.

3.2.2 Verkäufe

Im Berichtszeitraum wurden vertragliche Vereinbarungen über Verkaufstransaktionen (Signing) in der Größenordnung von rund EUR 8,4 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.

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. Bis 2040 plant der BIG Konzern, den Betrieb des Gebäudebestands zu dekarbonisieren. Schwerpunkte werden auf haustechnische und thermische Maßnahmen sowie auf die stetige Verbesserung der Energieeffizienz im Betrieb gelegt.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2023 EUR 193,8 Mio. (Vorjahr: EUR 158,6 Mio.) für Instandhaltungsmaßnahmen aufgewendet.

3.2.4 Mieterinvestitionen

Die BIG wickelte im Jahr 2023 als Dienstleister Mieterinvestitionen in Höhe von EUR 109,2 Mio. (Vorjahr: EUR 116,0 Mio.) ab.

3.3 Zugänge in das langfristige Immobilienvermögen (bilanziell)

Die bilanziellen Zugänge des BIG Konzerns in das langfristige Immobilienvermögen beliefen sich im Jahr 2023 auf insgesamt EUR 495,5 Mio. (Vorjahr: EUR 613,7 Mio.). Davon entfielen EUR 419,2 Mio. (Vorjahr: EUR 496,6 Mio.) auf Neubau- und Sanierungsprojekte von Bestandsimmobilien, EUR 29,5 Mio. auf Zugänge betreffend IFRS 16 (Vorjahr: EUR 16,4 Mio.) und EUR 46,9 Mio. (Vorjahr: EUR 100,7 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.	2023	2022
Umsatzerlöse	1.422,3	1.306,8
davon Mieterlöse	1.068,9	955,1
Instandhaltung	193,8	158,6
in % der Mieterlöse	18,1%	16,6%
EBITDA	834,5	745,3
EBITDA-Marge (= EBITDA/Umsatzerlöse)	58,7%	57,0%
Betriebsergebnis (EBIT)	1.489,9	1.496,0
Gewinn der Periode	1.074,2	1.275,3
Return on Capital Employed	7,7%	8,5%
Return on Equity (= Gewinn der Periode/durchschnittliches Eigenkapital)	10,5%	13,7%

Die Umsatzerlöse beliefen sich im Geschäftsjahr 2023 auf EUR 1.422,3 Mio. und lagen damit um EUR 115,6 Mio. über dem Vergleichswert des Vorjahres. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf höhere Mieterlöse (EUR +113,7 Mio.) zurückzuführen. Geringeren Erlösen aus dem Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens (EUR -28,5 Mio.) standen höhere Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten sowie Hausverwaltung und Facility Services (EUR +30,4 Mio.) gegenüber.

Das EBITDA in Höhe von EUR 834,5 Mio. erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 89,1 Mio. Diese Steigerung resultierte im Wesentlichen aus den oben erwähnten Zuwachs bei den Mieterlösen (EUR +113,7 Mio.) und Veränderung für Drohverluste (EUR +28,9 Mio.). Dem gegenüber standen höhere Aufwendungen für Instandhaltung (EUR -35,2 Mio.) v.a. auf Grund der Dekarbonisierungsinititative sowie höhere Personalkosten (EUR -14,8 Mio.). Diese Effekte führten zu einer Steigerung der EBITDA-Marge von 57,0 % auf 58,7 % im abgeschlossenen Geschäftsjahr.

Das Bewertungsergebnis lag mit EUR 660,0 Mio. um EUR -95,0 Mio. unter dem Vorjahr, dieser negative Effekt wurde durch die zuvor erläuterten EBITDA Effekte vollständig kompensiert. Das weiterhin hohe Neubewertungsergebnis des BIG Konzerns ist im Wesentlichen auf die stabile, langfristige sowie wertgesicherte Vermietungssituation zurückzuführen.

Das EBIT lag mit EUR 1.489,9 Mio. im Jahr 2023 um EUR -6,0 Mio. gering über dem Vorjahreswert.

Der Gewinn der Periode in Höhe von EUR 1.074,2 Mio., reduzierte sich um EUR -201,1 Mio. gegenüber dem Vorjahr. Dies ist auf den Wegfall des Einmaleffektes aus dem Vorjahr im Zusammenhang mit der erfolgswirksamen Auflösung latenter Steuern gemäß dem ÖkoStRefG 2022 (Ökosoziale Steuerreform Teil I) in Höhe von EUR -158,1 Mio. zurückzuführen.

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). Das geringere Ergebnis führte auch zu einer Reduktion des Return on Capital Employed von 8,5 % auf 7,7 %. Ebenso reduziert sich der Return on Equity von 13,7 % auf 10,5 % im Vergleich zum Vorjahr.

Return on Equity (ROE)

EBIT

Unternehmen
Fiktiver Steueraufwand

NOPLAT

Veräußerungsergebnis von nach der

Ergebnis von nach der Equity-Methode

Equity-Methode bilanzierten

bilanzierten Unternehmen

ROCE (Return on Capital Employed)

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

2022

1.496,0

17.9

-378,5

30,2

8,5%

1.165,6

2023

1.489,9

17,7

-361,8

1.149,2

7,7%

3,5

= Gewinn der Periode/durchschnittliches Eigenkapita	al	
in EUR Mio.		
Gewinn der Periode	1.074,2	1.275,3
Durchschnittliches Eigenkapital*	10.220,5	9.293,1
Return on Equity	10,5%	13,7%
* Durchschnittliches Eigenkapital = (Eigenkapital Beri Vorperiode)/2	ichtsperiode + Eigen	kapital
ROCE (Return on Capital Employed) = NOPLAT/durchschnittliches Capital Employed	2023	2022
in EUR Mio.		
Eigenkapital	10.624,9	9.816,1
Nettoverschuldung*	4.662,3	4.586,0
Capital Employed	15.287,2	14.402,2
Durchschnittliches Capital Employed**	14.844,7	13.775,2
NOPLAT (Net Operating Profit Less Adjusted Taxes)		

3.4.2 Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage

Bilanzkennzahlen	2023	2022
Eigenkapitalquote	56,7%	56,3%
Loan to Value Ratio (LTV)	26,0%	27,3%

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 2023 auf 26,0 % (Vorjahr: 27,3 %). Die Eigenkapitalquote lag zum Stichtag mit 56,7 % geringfügig über dem Vorjahresniveau (Vorjahr: 56,3 %).

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

Nettoverschuldung = verzinsliches Fremdkapital - liquide Mittel	2023	2022
in EUR Mio.		
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	4.711,4	4.354,7
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	350,4	425,4
Liquide Mittel	-304,6	-128,9
Kurzfristige derivative Finanzinstrumente Aktiva	0,0	0,0
Langfristige derivative Finanzinstrumente Aktiva	-100,0	-67,9
Kurzfristige derivative Finanzinstrumente Passiva	0,0	0,0
Langfristige derivative Finanzinstrumente Passiva	5,1	2,7
Nettoverschuldung (verzinsliches FK)*	4.662,3	4.586,0

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

Fair Value	2023	2022
in EUR Mio.		
Bestandsimmobilien	16.651,1	15.646,2
Immobilien in Entwicklung	573,7	475,4
Selbstgenutzte Immobilien	41,7	42,7
Beteiligung Projektgesellschaft WU	369,8	379,9
Vorräte	312,5	249,3
Fair Value*	17.948,8	16.793,4

^{*} 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.

2.4.2 Coaleffa		
LTV	26,0%	27,3%
Fair Value	17.948,8	16.793,4
Nettoverschuldung	4.662,3	4.586,0
= Nettoverschuldung/Fair Value		
LTV (Loan to Value)	2023	2022

3.4.3 Cashflow

2023	2022
721,2	674,2
764,8	684,6
-422,2	-538,8
342,6	145,8
-167,0	-85,1
	721,2 764,8 -422,2 342,6

Der FFO vor Steuern beinhaltet keine Verkaufseffekte und keine Ergebniseffekte im Zusammenhang mit Projektentwicklungen. Er wird als Periodenergebnis, bereinigt um Einmaleffekte sowie diverse nichtcashwirksame Positionen, berechnet. Der FFO zeigt somit die nachhaltige Ertragskraft der Bestandsimmobilien des BIG Konzerns und ist daher eine für den Cashflow relevante Kennziffer.

^{*} 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

Im Berichtszeitraum stieg der FFO um EUR 47,0 Mio. Die Steigerung lässt sich vor allem auf den Anstieg der Mieterlöse (EUR +113,7 Mio.) zurückführen. Diesen standen höhere Aufwendungen für Instandhaltung (EUR -35,2 Mio.) sowie ein geringeres Finanzergebnis (EUR -27,4 Mio.) gegenüber.

FFO (funds from operations)	2023	2022
exklusive Transaktionsergebnis		
in EUR Mio.		
EBT (Ergebnis vor Ertragssteuern)	1.399,0	1.450,1
Neubewertungsergebnis	-660,0	-755,0
Abschreibungen	4,5	4,2
Abwertung Vorratsvermögen	0,0	0,1
Folgebewertung Anleihen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value Option)	0,0	0,0
Folgebewertung Anleihen zu Anschaffungskosten bewertet (Fremdwährungsanteil)	12,9	10,0
Folgebewertung Derivate - mit Hedge Accounting (Fremdwährungsanteil)	-23,1	6,4
Folgebewertung Derivate - Fair Value Option	0,0	0,0
Veränderung Personalrückstellungen	0,4	-2,1
Veränderung sonstiger langfristiger Rückstellungen	-4,0	6,4
Ergebnis aus Anlagenabgang	12,9	-7,9
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	0,0	-0,0
Ergebnis aus Projektentwicklungen (vollkonsolidiert)*	-12,7	-7,9
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Projektentwicklungsunternehmen	-3,5	-30,2
Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	-17,7	-17,9
Finanzierungseffekte aus dem laufenden Ergebnis und Veräußerungsergebnis nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	16,0	16,7
sonstige Anpassungen*	-3,6	1,2
FFO vor Steuern	721,2	674,2

^{*} Eliminierung nicht cashwirksamer Effekte im Zusammenhang mit IFRS 16.

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 684,6 Mio. auf EUR 764,8 Mio. erhöht. Gründe dafür sind vor allem die höheren Einzahlungen aus Mieterlösen.

Der freie Cashflow betrug im Jahr 2023 EUR 342,6 Mio. und lag dadurch um EUR 196,8 Mio. über dem Vorjahr. Diese positive Entwicklung ist auf die zuvor beschriebenen Effekte im operativen Cashflow sowie auf den geringeren Cashflow aus Investitionsaktivitäten zurückzuführen.

Der Cashflow aus Finanzierungsaktivitäten enthielt eine Dividendenzahlung an den Eigentümer von EUR -250,0 Mio. (Vorjahr: EUR -230,0 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 mittellangfristigen his 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 2023 die Dienstleistungen der OeBFA vor allem bei Langfristfinanzierungen in Anspruch. Aus diesem Grund wurden auch 2023 keine eigenen Emissionen Erweiterung durchgeführt. Die Finanzierungsinstrumente OeBFA um die 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 2023 auf durchschnittlich 10 % des Gesamtfinanzierungsbedarfes.

Finanzierungsportfolio	
Kredite und Namensschuldverschreibungen	65 %
Anleihen	30 %
Geldmarkt	5 %

Das gesamte Volumen der Finanzverbindlichkeiten (exkl. Leasingverbindlichkeiten nach IFRS 16) des BIG Konzernes belief sich zum Stichtag 31. Dezember 2023 auf EUR 4.670,1 Mio., was einem Anstieg von rund EUR 252,4 Mio. im Vergleich zum Vorjahr (EUR 4.417,7 Mio.) entspricht. Auf langfristige Kapitalmarktfinanzierungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr entfallen EUR 4.328,9 Mio. (Vorjahr: EUR 4.000,6 Mio.), der Rest auf kurzfristige Geldmarktfinanzierungen oder Kapitalmarktfinanzierungen, die innerhalb der nächsten zwölf Monate fällig werden. Das Fälligkeitsprofil weist EUR 341,2 Mio. (Vorjahr EUR 417,1 Mio.) bis Ende 2024, EUR 1.283,0 Mio. (Vorjahr EUR 956,2 Mio.) von 2025 bis 2028 und EUR 3.045,9 Mio. (EUR 3.044,4 Mio.) ab 2028 aus.

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzierungen betrug zum Stichtag 8,2 Jahre (Vorjahr 8,4 Jahre). Vom gesamten Finanzierungsvolumen waren 11,3 % variabel und 88,7 % 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 2023 auf EUR 94,9 Mio. (Vorjahr: EUR 65,2 Mio.). Der Anstieg von EUR 29,7 Mio. ist vor allem auf positive Marktveränderungen bei den Zins- Cross-Currency-Swaps zurückzuführen. Derivative Finanzinstrumente dienen ausschließlich zur Sicherung der bei den Anleihen und Bankkrediten bestehenden Zinsund Währungsrisiken.

Im Rahmen der Finanzierungsstrategie für das Geschäftsjahr 2023 wurde weiterhin ein hoher Fixzinsanteil im Portfolio gehalten. Dadurch konnten die Auswirkungen des starken Zinsanstiegs teilweise ausgeglichen werden. Der deutliche Anstieg des Geldmarktzinsniveaus sowie Refinanzierungen auf höherem Zinsniveau sind die Hauptursachen für den im Vergleich zum Vorjahr gestiegenen Zinsaufwand.

Sämtliche benötigte Finanzierungen und Anlauffinanzierungen für Development-Projekte mit und ohne externe Projektpartner konnten trotz deutlich gestiegener Anforderungen und Voraussetzungen der finanzierenden Institute im Berichtszeitraum umgesetzt werden.

Als Immobilienunternehmen ist die BIG in einer kapitalintensiven Branche tätig und somit von der Verfügbarkeit von kurz- und langfristigen Finanzierungen sowie von Liquidität abhängig. Die in den ersten Krisenanfängen umgesetzten Liquiditätssicherungsmaßnahmen wurden aufgrund der vor allem für Immobilienunternehmen angespannten Marktsituation im Geschäftsjahr 2023 beibehalten. Die Maßnahmen umfassen den Abschluss von kommittierten Gelmarktlinien, bei Bedarf das Vorhalten eines Kassabestandes, weitere Glättung des Fälligkeitsprofils sowie eine verstärkte Diversifikation bei den Bankpartnern. Im vierten Quartal 2023 wurde aufgrund der diversen Unsicherheiten und Krisen ein Kassabestand aufgebaut.

Im Juni 2023 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.

Risikobericht

Der BIG Konzern agiert in einem dynamischen wirtschaftlichen, aktuell durch multiple Krisen (Ukraine-Russland-Krieg, Energiekrise, Inflationskrise, Klimakrise) 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 Adhoc-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*innen berichten an die Geschäftsführung

sowie an den Prüfungsausschuss und an den gesamten Aufsichtsrat.

4.1 Wesentliche Risiken

4.1.1 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, immobilienspezifische 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 sind am Immobilienmarkt aufgrund der stark gestiegenen Renditen relativ hohe Abwertungen zu beobachten. Das Bestandsportfolio der BIG ist von drohenden Abwertungen weniger betroffen, Gründe hierfür sind vor allem der konservative Bewertungsansatz der vergangenen Jahre und die aufgrund der Indexierung der Bestandsverträge gestiegenen Mieterlöse.

Nachhaltigkeit: Vor dem Hintergrund, dass Immobilienwirtschaft einen wesentlichen Beitrag zur Senkung des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen leisten muss, wird auch in der Liegenschaftsbewertung zunehmend Augenmerk auf die Befundung und Einwertung von Nachhaltigkeitsrisiken gelegt. Dieser Prozess steht zwar noch am Anfang und der Markt beginnt gerade mit der Festlegung und dem Einpreisen solcher Kriterien, jedoch ist davon auszugehen, 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 aufgrund 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 sowie 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*innen sowie interne Reviews von externen Bewertungsgutachten wird sichergestellt, dass wertrelevante Parameter in den Gutachten und somit im Verkehrswert zum Bewertungsstichtag korrekt abgebildet werden.

4.1.2 Investitionsrisiko

Zur Optimierung, Diversifizierung sowie zur Absicherung bestehender Standorte im Falle notwendiger Erweiterungen (Risiko-/Ertragsprofil, durchschnittliche Liegenschaftsgröße) tätigt der BIG Konzern verstärkt Ankäufe von Immobilien oder Projektentwicklungen mittels Asset oder Share Deal, um künftigen Anforderungen der Mieter*innen 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*innen, 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 Expert*innen durch, um wirtschaftliche, technische, rechtliche und auch steuerliche Risiken auszuschließen bzw. zu minimieren. Neben markt- und immobilienspezifischen Risiken bildet die zugrunde gelegte Renditeerwartung im Ankauf ein wesentliches Risikomerkmal. 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 Projekte Anzeichen ausgewertet. mit Planabweichung werden mit den Controllern und Projektmanagern abgestimmt und terminiert, gegensteuernde Maßnahmen definiert und überwacht.

4.1.3 Risiken aus der Projektentwicklung

Der BIG Konzern verfügt mit der ARE DEVELOPMENT über eine auf Projektentwicklung 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:

4.1.3.1 Beschaffungsmarkt

Aufgrund der aktuellen Marktentwicklung – hohe Finanzierungskosten und steigende Renditen – sind am Immobilienmarkt Preisabschläge zu beobachten. Die Preisfindung ist jedoch noch im Gange, weshalb an den Investmentmärkten immer noch wenig Aktivität Grundstücksstattfindet. Im Rahmen der /Projektakquisition wird besonders auf die langfristige Wirtschaftlichkeit von Projektentwicklungen geachtet. Ein aktives Risikomanagement gewährleistet eine adäquate Prüfung diverser Verwertungs-Marktentwicklungsszenarien. Ein weiteres beschaffungsseitiges Risiko ergibt sich im Bereich der Baukostenentwicklung. In den letzten Jahren war ein starker Anstieg der Baustoffpreise zu beobachten. Diese Entwicklung hat sich mittlerweile gedreht: Aufgrund der rückläufigen Baukonjunktur ist beim Baupreisindex eine Entspannung zu beobachten. Die Entwicklung der Baupreise wird laufend verfolgt und Kostensteigerungen werden in den Planungen berücksichtigt.

4.1.3.2 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 (schwerpunktmäßig im freifinanzierten und 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 die gestiegenen Zinsen negativ auf das Preisniveau am Wohnungsmarkt wirken. Weitere Absatzrisiken können sich durch etwaige Gesetzesänderungen die ergeben, welche Rahmenbedingungen für die Verwertung von Wohnbauten verändern.

Im Bürobereich könnte eine Aufwertung des sich in der COVID-19-Krise etablierten Homeoffice künftig zu einem geänderten Büroflächenbedarf führen. So ist es möglich, dass durch die geänderten Anforderungen an Grundrisse aufgrund der krisenbedingten 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 erkennen und antizipieren zu können, findet im BIG Konzern eine laufende aktive Marktbeobachtung und analyse, zum Teil in Zusammenarbeit mit wissenschaftlichen Expert*innen, statt.

4.1.3.3 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.

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 bei Liegenschaften, die aufgrund ihrer Lage, ihrer Eigenschaften 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 in Zusammenhang mit Neuakquisitionen wird auf diese Entwicklungen geachtet.

Die starken Preisanstiege für freifinanzierte Wohnflächen rückten das Thema Leistbarkeit vermehrt in den öffentlichen Diskurs. Mit der Entwicklung von Flächen für den geförderten Wohnbau zur Veräußerung im Quartiersmix wird versucht, dem entgegenzuwirken. Bei Mietwohnobjekten und -projekten könnten weitere regulatorische Eingriffe negative Einflüsse auf die Wirtschaftlichkeit haben.

Die ARE DEVELOPMENT begegnet diesen Risiken mit vorausschauender Projektplanung durch erfahrene Mitarbeiter*innen, durch Bildung angemessener Budgetreserven und die Zusammenarbeit mit erfahrenen Projektpartner*innen zur Risikodiversifizierung. Ein laufendes Controlling und ein Vieraugenprinzip minimieren die Risiken zusätzlich. Die Auswahl von Konsulent*innen und Projektpartner*innen erfolgt mit höchster Sorgfalt.

4.1.4 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 2023 bei 1,0 %.

Aufgrund des Klimawandels kann es langfristig zu veränderten Hitze- und Kältephasen kommen, was zu hohen Schwankungen des Energiebedarfs und der damit einhergehenden 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 hinweg, einen forcierten Umstieg auf nachhaltige Energiequellen sowie klimaresilientes und ressourcenschonendes Bauen wird versucht, dem entgegenzuwirken.

4.1.5 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 Bundesmieter*innen, was ein potenzielles "Klumpen-Risiko" impliziert. Die hohe Bonität der Mieter*innen und eine Diversifizierung der Mieter*innenstruktur wirken dem Konzentrationsrisiko entgegen.

4.1.6 Partnerrisiken

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

4.1.7 Nachschussverpflichtungen

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

4.1.8 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.

4.1.9 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 und die Konzerngesellschaften werden 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, Privatplatzierungen öffentliche Anleihen, sowie Finanzierungen durch die Österreichische Bundesfinanzierungsagentur (OeBFA) im Rahmen der mittel- und langfristigen Kapitalbeschaffung zum Einsatz kommen. Fremdkapital wird insbesondere Refinanzierung auslaufender Finanzierungen sowie zur Finanzierung von Neubau-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 wesentliche Ziele 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 Inflationskrisen können auch im Finanzbereich zu Verwerfungen führen und sich in Form von erhöhten Margen, steigenden Sicherheitsanforderungen, Liquiditätsengpässen oder zurückhaltender Kreditvergabe niederschlagen.

4.1.9.1 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 in den Geschäftsjahren 2022/2023 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 EU-Taxonomie-Verordnung können zu einem Anstieg der Bonitätsaufschläge führen, was sich in weiterer Folge in höheren Finanzierungskosten niederschlagen könnte.

4.1.9.2 Währungsrisiken

Währungsrisiken ergeben sich aus den Finanzverbindlichkeiten in Fremdwährungen und den damit verbundenen wechselkursbedingten Bewertungsergebnissen. Alle Emissionen sind durch Derivate gegen Änderungen in den Wechselkursen gesichert und der Konzern verfügt über keine offenen Fremdwährungspositionen.

4.1.9.3 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 Aa1geratete Schuldnerin jederzeit über genügend Liquidität verfügen. Aus heutiger Sicht verfügt der Konzern über ausreichend hohe Liquidität und Liquiditätsvorsorgen.

Aufgrund der guten Bonität, welche auch in Zusammenhang mit der Bonität der Republik Österreich steht, aber auch aufgrund der Risiko-reduzierenden Maßnahmen, ist sowohl das kurz- als auch das 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.

Durch drohende Insolvenzen im Immobiliensektor kommt es zu Belastungen der Banken und zu einer erhöhten Risikoaversität dieser, was das Entstehen von Finanzierungsklemmen am Markt begünstigt.

4.1.9.4 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 Mieter*innen des Bundes.

4.1.9.5 Steuerrisiko

Wie bereits in der Vergangenheit können mögliche Änderungen in der österreichischen Steuergesetzgebung, die Auswirkungen auf die Ertrags-, Umsatzund Grunderwerbsbesteuerung für Immobilienwirtschaft haben können, nicht ausgeschlossen werden. Der Konzern versucht daher, allfällige Konsequenzen von Gesetzesänderungen durch die kontinuierliche Zusammenarbeit mit Expert*innen (vor allem mit externen Steuerberater*innen) sowie durch ein laufendes Monitoring aller wesentlichen Gesetzesänderungen im steuerlichen Bereich frühzeitig zu Entscheidungsfindung erkennen. bei der 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 konzerninternes ein 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 Unternehmens zu reduzieren.

4.1.9.6 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.

4.2 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.

4.2.1 Kontrollumfeld und Maßnahmen

Der grundlegende Aspekt des Kontrollumfelds ist die Unternehmenskultur, in deren Rahmen das Management und die Mitarbeiter*innen 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 Mitarbeiter*innen und alle wesentlichen Geschäftsprozesse. Der BIG Kodex regelt zudem Compliance-relevante Themen (Verhaltenskodex, Antikorruption etc.), zu denen die Mitarbeiter*innen 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 bzw. einer Führungskraft vereint sind.

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

4.2.2 Monitoring

Die Verantwortung für die fortlaufende Überwachung obliegt sowohl der Geschäftsführung als auch den zuständigen Abteilungsleiter*innen, 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

5.1 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.

Aufgrund der mittelbaren Eigentümerinnenstellung der Republik Österreich werden in der BIG zudem die Regeln des Bundes-Public Corporate Governance Kodex befolgt (www.big.at/investor-relations/corporate-governance).

5.2 Compliance und Unternehmenswerte

Im Rahmen der konzernweiten Compliance-Struktur sind der Verhaltens- und Ethikkodex sowie sämtliche Compliance-relevanten Regelungen in 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, zeitund ortsunabhängige Schulungswiederholung für Mitarbeiter*innen ermöglichen. Auch neue Mitarbeiter*innen haben damit die Möglichkeit, kurzfristig die Antikorruptionsschulung sowie den dazugehörigen Wissenscheck zu absolvieren. Darüber hinaus können sich Mitarbeiter*innen bei Fragen jederzeit direkt an den Compliance Officer wenden. Im Rahmen des elektronischen Hinweisgebersystems können allfällige Missstände auch anonym aufgezeigt werden. Die Mitarbeiter*innen sind zudem den grundlegenden Wertvorstellungen des Unternehmens verpflichtet, die nachhaltig kommuniziert und gelebt werden.

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

5.3 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 in Zusammenhang mit Nebenbeschäftigungen auftreten können, müssen Nebenbeschäftigungen vor deren Ausübung gemeldet bzw. genehmigt werden.

5.4 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 2023 gemäß NaDiVeG beschrieben. Weiterführende Informationen finden sich auch unter nachhaltigkeit.big.at.

Forschung und Entwicklung

7.1 Forschungsprojekt Schulraumlüftung

Das Forschungsprojekt Schulraumlüftung wurde von Juli 2022 bis Juli 2023 durchgeführt. Das primäre Ziel war, eine Entscheidungsgrundlage pro oder kontra mechanischer (zentraler/dezentraler) Lüftung für die Auswahl zukünftiger Lüftungssysteme im Rahmen von Projekten oder von Nachrüstungen in Bestandsgebäuden zu erarbeiten.

Seitens des Unternehmensbereichs Schulen wurden drei Schulstandorte aus dem BIG Portfolio festgelegt, welche jeweils unterschiedlichen Lüftungslösungen (mechanisch-zentrales Lüftungssystem, mechanisch-Lüftungssystem dezentrales und automatisierte Fensterlüftung) ausgestattet sind. Das Monitoring der drei Schulobjekte beinhaltete 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 wurden die subjektiv empfundenen Behaglichkeitskriterien unter Zuhilfenahme Nutzer*innenbefragungen analysiert. Es wurden primär Dauermessungen (Messsensoren), auch aber Punktmessungen in den Klassenräumen durchgeführt.

Das Projekt wurde Ende des dritten Quartals 2023 erfolgreich abgeschlossen. Die Ergebnisse aus dem Forschungsprojekt finden künftig bei der Ausführung von Projekten im Unternehmensbereich Schulen ihre Berücksichtigung.

7.2 Mitfinanzierung Stiftungsprofessur

Die BIG wird in den kommenden Jahren verstärkt in den Holzbau investieren. Errichtet werden auch Gebäude, die besondere Ansprüche an die Planung und Ausführung haben – sei es, weil sie hohe Traglasten aushalten müssen, komplexe Anforderungen an Brandschutz oder Raumklima haben oder besonders großvolumig sind. Um das Potenzial des Bauens mit Holz ausschöpfen zu können, braucht es Forschung und Lehre. Zusammen mit proHolz Austria finanziert die BIG daher eine Stiftungsprofessur für Holzbau im urbanen Raum. Die neue Professur ist an der Technischen Universität Wien angesiedelt, genauer gesagt am Institut für Architektur und Entwerfen der Fakultät für Architektur und Raumplanung.

7.3 Forschungsprojekt zur Nutzung von Liegenschaften während des NS-Regimes

Die Bundesimmobiliengesellschaft startete im Jahr 2023 ein Forschungsprojekt zu ausgewählten Gebäuden und Liegenschaften, die derzeit in ihrer Verantwortung stehen und in den Jahren 1938 bis 1945 möglicherweise vom NS-Regime in verbrecherischer Art und Weise genutzt wurden. Ebenso werden Eigentümerwechsel dieser Liegenschaften im selben Zeitraum untersucht.

Bedingt durch das umfangreiche Portfolio des BIG Konzerns wird dem gesamten Projekt eine Pilotstudie vorangestellt: In diesem ersten Schritt sollen zunächst ein Teil der Amtsgebäude und Entwicklungsliegenschaften der ARE Austrian Real Estate, einer Tochtergesellschaft der BIG, untersucht werden.

Um die bestmögliche Herangehensweise an ein solch umfangreiches Projekt zu gewährleisten, wurde im Herbst 2023 ein Wettbewerb ausgelobt. Wissenschaftler*innen aus den geistes-, sozial- und kulturwissenschaftlichen Bereichen österreichischer Forschungseinrichtungen waren eingeladen, ein Konzept für die Untersuchung der Gebäude abzugeben. Eine unabhängige Expert*innen-Kommission wird Anfang 2024 über die Einreichungen beraten und das am besten geeignete Forschungskonzept empfehlen.

2024 werden der Forschungsauftrag an die ausgewählte Einrichtung vergeben und der Zeitplan finalisiert. Nach Vorliegen der Ergebnisse aus der Pilotstudie ist geplant, weitere Gebäude und Liegenschaften im Eigentum des BIG Konzerns zu beforschen. Diese Untersuchungen werden sich über mehrere Jahre erstrecken.

Voraussichtliche Entwicklung des Konzerns

Die weiterhin hohen Leitzinsen und eine nur langsam fallende Inflation zählen zu den Herausforderungen des nächsten Jahres und darüber hinaus. 2025 Wirtschaftsforschungsinstitute erst mit Leitzinssenkungen rechnen. Die Rezession im Bauwesen, insbesondere durch den Nachfrageeinbruch Wohnimmobilien, wird sich daher auch 2024 fortsetzen, wodurch sich der Auftragsstand der Bauwirtschaft verringern und voraussichtlich zu sinkenden Baupreisen führen wird. Nach wie vor sind geeignete Grundstücke für Projektentwicklungen in den österreichischen Ballungsräumen zunehmend schwerer zu finden. Diese Unwägbarkeiten wirken sich wie bei allen Bauträgern auch auf die Projektkalkulation und -planung der BIG und der ARE aus und werden laufend evaluiert.

Unternehmensbereich Schulen

Für die insgesamt rund 250 im SCHEP 2020, einem zehnjährigen Schulentwicklungsprogramm Bundesministeriums für Bildung, Wissenschaft und Forschung (BMBWF), genannten Projekte 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 zirka EUR 1,4 Mrd. entfallen auf Liegenschaften der BIG. 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.

Gemeinsam wurden auch verschiedene kurz- und mittelfristige Maßnahmen festgelegt, um die Schulobjekte energieeffizienter und nachhaltiger zu gestalten. Im Zentrum stehen die größtmögliche Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern, die damit verbundene Forcierung von Photovoltaik-Anlagen sowie die energieoptimierte Betriebsführung. Dafür wurde Ende 2022 der Green-SCHEP unterzeichnet. Auch in diesem Jahr wurde ein "5-Punkte-Plan für Nachhaltigkeit im Schulbau" gemeinsam mit dem BMBWF unterzeichnet. Dabei wurden Maßnahmen von der Verbesserung der Gebäudestandards bis hin zu einem Ausbauprogramm für Photovoltaik-Anlagen festgehalten.

Nach über 30 Jahren errichtet die BIG im Auftrag des BMBWF wieder einen neuen Schulstandort, und zwar im neuen Grazer Stadtteil Reininghausgründe. Die AHS Reininghaus wird im klimaaktiv-Gold-Standard errichtet und soll im Herbst 2024 eröffnet werden. Die PhotovoltaikAnlage auf dem Dach deckt die notwendige Grundlastabdeckung des Strombedarfs der Schule. Das Dach ist zudem intensiv und extensiv begrünt. Das gesamte Gebäude wird über eine Lüftungsanlage mit Feuchterückgewinnung mechanisch be- und entlüftet. Eine energiesparende Nachtkühlung mittels Freecooling ist weiterer nachhaltiger Aspekt des neuen Schulgebäudes. Besonders zu erwähnen ist, dass als Energiequelle für die Beheizung des Bildungsgebäudes Abwärme aus der naheliegenden Marienhütte ausgekoppelt wird, welche Wärmepumpen auf das erforderte Temperaturniveau gehoben und über ein Nahwärmenetz an die Schule geliefert wird.

In der Zirkusgasse im 2. Wiener Gemeindebezirk wird im Jahr 2024 eine Schule fertiggestellt, die umfassend saniert und erweitert wurde. Das denkmalgeschützte Gebäude wird thermisch saniert, durch den Ausbau des Dachgeschoßes neuer Raum für die Sonderunterrichtsräume geschaffen. Im zweigeschoßigen Neubau, der an das Bestandsgebäude anschließt, befinden sich Räume für die Nachmittagsbetreuung und eine extensiv begrünte Dachterrasse mit Freiluftklassen.

Im Februar 2024 wird das BG & BRG Keimgasse in Mödling eröffnet. Das Bestandsgebäude wurde generalsaniert, thermisch adaptiert und aufgestockt. Ein Zubau gleicht den derzeitigen Fehlbestand an Stammklassen aus. Anstelle der alten Turnsäle errichtet die BIG einen neuen Trakt, in dem weitere Stammklassen, Gruppen- sowie Verwaltungsräume eingerichtet werden. Durch dieses Konzept gewinnt das BG & BRG Keimgasse zusätzliche 6.400 m² für Unterricht, Verwaltung und Sport.

Unternehmensbereich Universitäten

Der Unternehmensbereich Universitäten rechnet bis 2030 mit weiteren 250.000 bis 300.000 m² an neu errichteten Flächen bei den österreichischen Universitäten. In den kommenden fünf Jahren wird die BIG insgesamt über EUR 2 Mrd. in Universitätsbauprojekte (Neubauten, Erweiterungen und Sanierungen) investieren, um die infrastrukturellen Rahmenbedingungen für Forschung und Lehre auf internationalem Spitzenniveau weiter auszubauen und garantieren. zu Der Unternehmensbereich Universitäten errichtet aktuell Photovoltaikanlagen mit einer Leistung von insgesamt rund 12 MWp. Rund 5 MWp wurden in den letzten Jahren errichtet oder sind gerade in Bau, darunter auch eine der größten innerstädtischen Anlagen Europas am Gelände der Veterinärmedizinischen Universität Wien mit über 2 MWp. Für die kommenden Jahre sind weitere Projekte mit rund 7 MWp in Planung.

Bis 2030 entsteht am Campus der Universität Graz (anstelle der heutigen Vorklinik) das neue Graz Center of Physics, das die Physikinstitute 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 Student*innen. 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.

Zwei ehemalige Industriestandorte werden zu Universitätszentren: Auf den Siemensgründen in Wien-Floridsdorf entsteht ein Bücherdepot für die Universität Wien und andere Wiener Universitäten. Baustart war Ende 2023, die Fertigstellung ist für Ende 2024 geplant. Weiters wird die sogenannte Ballonhalle im Wiener Arsenal für die Akademie der bildenden Künste Wien adaptiert, die dort ein neues Zentrum für Konservierung und Materialwissenschaften in der Kunst einrichtet. Über den Jahreswechsel 2023/24 läuft der Architekturwettbewerb, die Fertigstellung ist für 2027 geplant.

Mit der Architekturausstellung "Good Vibrations – Die Universität als urbaner Campus" wurde im Frühjahr 2022 in Berlin großes Interesse am österreichischen Modell der Hochschulentwicklung und der universitären Baukultur geweckt. Dies war und ist Anlass für die BIG, eine mögliche Ausweitung ihres Modells und ihrer erprobten Vorgehensweise auf die exzellente Wissenschafts- und Forschungslandschaft Berlins zu eruieren und Gespräche über mögliche Kooperationen zu führen.

Unternehmensbereich Spezialimmobilien

Der Unternehmensbereich Spezialimmobilien wird in den nächsten Jahren unter anderem zwei Sicherheitszentren in Wien errichten, das ehemalige Zollamt in der Vorderen Zollamtsstraße 3 adaptieren und den Mitarbeiter*innen moderne Arbeitswelten zur Verfügung stellen.

Die projektierten Sicherheitszentren Wien-Meidling und Wien-Vorgartenstraße sind Teil einer übergeordneten Standortstrategie des Bundesministeriums für Inneres in der Bundeshauptstadt Wien. Die Zusammenlegung von Standorten zielt darauf ab, Kommunikations- und Transportwege zu verkürzen, die Effizienz zu verbessern und die Sicherheit dadurch zu steigern. Auf den Liegenschaften von zusammen rund 110.000 m² sollen mehrere Organisationseinheiten in voneinander unabhängigen Gebäudestrukturen untergebracht werden, sodass letztlich eine zentrale Arbeitsumgebung für rund 7.000 Mitarbeiter*innen entsteht.

Neben der Realisierung höchster Sicherheitsstandards ist es der BIG ein besonderes Anliegen, das Thema Nachhaltigkeit auf höchstem Niveau umzusetzen. Dementsprechend werden im Zuge der Projektumsetzungen erneuerbare Energiesysteme integriert und Maßnahmen zur Steigerung der Autarkie der Standorte gesetzt. Die architektonischen Konzepte sind nicht nur auf effektive Nutzung und Effizienz, sondern darüber hinaus auf Flexibilität und Zukunftstauglichkeit ausgerichtet.

Neben dem Justizzentrum Wien-Josefstadt werden in den nächsten Jahren auch weitere Justizanstalten im Auftrag des BMJ den erforderlichen Strukturen angepasst. So werden unter anderem die Justizanstalt Klagenfurt neu errichtet, die Justizanstalt Gerasdorf erweitert und weitere Justizanstalten in Wien und Niederösterreich adaptiert.

Berichtsiahr hat der Unternehmensbereich Spezialimmobilien gemeinsam mit der ARE für den österreichischen Integrationsfonds (ÖIF) das Gebäude des ehemaligen Zollamts in der Vorderen Zollamtsstraße 3 im Rahmen eines neuen Abwicklungsmodells Contracting Involvement (ECI)" bis zur Baureife entwickelt. Durch frühzeitige Beiziehung eines ausführenden Generalunternehmers konnten effiziente kostengünstige Lösungen gefunden werden, welche eine Reduktion der Gesamtkosten erwirken und eine termingerechte Bauumsetzung versprechen.

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 setzt verstärkt auf das Energiemanagement ihrer Bestandsobjekte. Die BIG bietet diese Dienstleistungen auch Dritten, insbesondere im öffentlichen und öffentlichkeitsnahen Bereich, an.

Die Zustandserfassung und -analyse sämtlicher Bestandsobjekte erfolgt softwaregestützt durch das Tool AiBATROS®. 2023 wurde ein Pilotprojekt für 14 ARE Liegenschaften gestartet, um mithilfe eines "CO₂-Moduls" auch die energetische Qualität der Gebäude bzw. die mögliche Verbesserung dieser durch spezifische Maßnahmen abzubilden. Damit soll einerseits die Ermittlung des aktuellen CO₂-Footprints und andererseits die Ableitung von Maßnahmen zur Dekarbonisierung und der damit verbundenen Investitionskosten ermöglicht werden

Auch in Zukunft wird das OFM der BIG seinen Fokus darauf legen, bestehende und potenzielle Kund*innen im Bereich Energiemanagement und Maßnahmen zum Energiesparen zu begleiten und zu beraten.

Konzerntochter ARE

Das Kerngeschäft der ARE entwickelt sich konstant. Die langfristige Vermietung und die partnerschaftliche Betreuung ihrer Bestandskund*innen sind wesentliche Ziele der ARE, um ein gesundes und nachhaltiges Wachstum sowie eine kontinuierliche Wertsteigerung sicherzustellen. Die ARE nutzte das Geschäftsjahr 2023 daher auch konsequent, um die kontinuierlich positive Entwicklung im Bestandsgeschäft fortzusetzen.

Für das Jahr 2024 sind trotz der herausfordernden wirtschaftlichen Lage zahlreiche Fertigstellungen und Baustarts geplant. So sollen beispielsweise Baustarts von weiteren Bauplätzen in den Quartiersentwicklungen VILLAGE IM DRITTEN in Wien und JUWEL im grünen Mödling erfolgen. Das Gewerbeobjekt DOCKS im VILLAGE IM DRITTEN sowie das Grazer Projekt Jakomini Verde sollen 2024 fertiggestellt werden. Ebenso komplettieren die letzten Wohnungen im Wildgarten das Wiener Quartier.

Im Rahmen der Entwicklung in der Linzer Sonnensteinstraße wird ab 2024 ein denkmalgeschütztes Bestandsgebäude saniert. Der Baustart für die Neubauten ist für 2025 geplant. Ebenso laufen die Sanierungsarbeiten in der Vorderen Zollamtsstraße 3 und des Sicherheitszentrums Tirol.

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

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

2024 Am 10. Jänner wurde ein Kaufund Abtretungsvertrag zum Ankauf von 51 % der Anteile an der Kirchner Kaserne Projektentwicklungs GmbH geschlossen (Signing und Closing). Bisher war die BIG mit 49 % an der Gesellschaft beteiligt und der Anteil ist im Abschluss in den Anteilen an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen enthalten. Die Übernahme Beherrschung erfolgt im Geschäftsjahr 2024 und die Gesellschaft wird dann zu einem vollkonsolidierten Unternehmen. Der Ankauf hat keine wesentliche Auswirkung auf den Konzernabschluss 2023.

29. Jänner 2024 wurde ein Abtretungsvertrag zum Ankauf von 51 % der Anteile an der FoDo Management GmbH und an der FoDo Holding GmbH & Co KG geschlossen (Signing und Closing). Bisher war die BIG mit 49 % an den Gesellschaften beteiligt und die Anteile sind im Abschluss in den Anteilen an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen enthalten. Die Übernahme der Beherrschung erfolgt im Geschäftsjahr 2024 und die Gesellschaften und ihre Töchter werden dann zu vollkonsolidierten Unternehmen. Die Ankäufe haben keine wesentlichen Auswirkungen den Konzernabschluss 2023.

Am 31. Jänner 2024 wurde ein Investment Agreement mit dem Inhalt, dass sich die Anteile der BIG an der AMPEERS ENERGY GmbH einerseits durch Verwässerung und andererseits durch Verkauf um 17,49 % auf 10,4 % reduzieren werden, geschlossen (Signing). Das Closing wird für das 1. Halbjahr 2024 erwartet. Bisher war die BIG mit 27,89 % an der Gesellschaft beteiligt und die Beteiligung ist als Anteil als assoziiertes Unternehmen klassifiziert. Die Anteile wurden zum Stichtag von der Position Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen in die Position "Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen" umgegliedert.

Am 29. Februar 2024 wurde ein Anteilskauf- und Abtretungsvertrag zum Ankauf von 100 % der Anteile an DEV ARE VG EINUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH und an der ARE DEV VG ZWEIUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH geschlossen (Signing und Closing). Bisher war die BIG indirekt über die WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H. mit 40 % an den Gesellschaften beteiligt. Im Anschluss wurde am 29. Februar 2024 ein Anteilskauf- und Abtretungsvertrag zum Verkauf von 40 % der Anteile an der WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft geschlossen (Signing und Closing). Die Anteile wurden zum Stichtag von der Position Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen in die Position "Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen" umgegliedert.

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.



10.1 Zweigniederlassungen

Die Gesellschaft verfügt über keine Zweigniederlassungen.

Wien, am 1. März 2024

Die Geschäftsführung

DI Hans-Peter Weiss

DI Wolfgang Gleissner

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Konzernabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Konzernabschluss der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H, Wien, und ihrer Tochterunternehmen (der Konzern), bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2023, 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 2023 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 Konzernabschlusses" Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind vom Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen 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:

- Bewertung von Immobilien mit dem beizulegenden Zeitwert
- 2. Ansatz und Bewertung von latenten Steuern

1. Bewertung von Immobilien mit dem beizulegenden Zeitwert

Sachverhalt und Problemstellung (siehe Ausführungen im Konzernanhang unter Kapitel 5.3 und 8.1)

Das Bewertungsergebnis aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Bestandsimmobilien) beträgt im Geschäftsjahr insgesamt EUR 660 Mio. bei einem Buchwert des Immobilienvermögens in Höhe von EUR 17.224,8 Mio. und einer Bilanzsumme von EUR 18.737,3 Mio.

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

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

Prüferisches Vorgehen

Wir haben zur Beurteilung der Angemessenheit der Bewertung des Immobilienvermögens mit dem beizulegenden Zeitwert 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 Angaben im Konzernanhang 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 8.14)

Aktive latente Steuern (vor Saldierung EUR 131,5 Mio.) und passive latente Steuern (vor Saldierung EUR 2.393 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 336,2 Mio.) nicht angesetzt wurden.

Die Beurteilung, ob und in welchem Maße für derartige Differenzen latente Steuern anzusetzen sind, erfordert wesentliche Einschätzungen in Bezug auf die erwartete Umkehr dieser Differenzen. Die Einschätzungen haben wesentliche Auswirkungen auf Ansatz und Höhe der im Konzernabschluss bilanzierten aktiven und passiven latenten Steuern. Die Berechnungen sind aufgrund der notwendigen subjektiven Schätzungen und der darin enthaltenen Unsicherheiten komplex. Folglich haben wir den Ansatz und die Bewertung von latenten Steuern als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt bestimmt.

Prüferisches Vorgehen

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

- Analyse des Prozesses der Ermittlung von latenten Steuern hinsichtlich des allgemeinen Ablaufs sowie der Ausgestaltung und Implementierung von Kontrollen bei der Verarbeitung der Ergebnisse im Konzernabschluss
- Nachvollziehen der vom Unternehmen identifizierten temporären Differenzen am Bilanzstichtag durch Abgleich mit den Differenzen zwischen den bilanzierten Werten und den angesetzten Steuerwerten am Bilanzstichtag
- Kritische Würdigung 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 Angaben im Konzernanhang 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 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 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.

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

Falls wir auf Grundlage der Arbeiten, die wir zu den vor dem Datum dieses Bestätigungsvermerks erhaltenen sonstigen Informationen durchgeführt haben, zur Schlussfolgerung gelangen, dass diese sonstigen Informationen wesentlich falsch dargestellt sind, müssen wir dies berichten. Wir haben diesbezüglich nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Konzernabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder den Konzern zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses

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

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

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Konzerns abzugeben.

- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr des Konzerns von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.
- Wir erlangen ausreichende geeignete
 Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der
 Einheiten oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des
 Konzerns, um ein Prüfungsurteil zum
 Konzernabschluss abzugeben. Wir sind verantwortlich
 für die Anleitung, Überwachung und Durchführung
 der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die
 Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.

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

Wir geben dem Prüfungsausschuss auch eine Erklärung ab, beruflichen dass wir die relevanten Verhaltensanforderungen Unabhängigkeit zur 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 – auf vorgenommene Handlungen zur Beseitigung von Gefährdungen oder angewandte 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 daher besonders und die 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 31. März 2023 als Abschlussprüfer für das am 31. Dezember 2023 endende Geschäftsjahr gewählt und am 7. August 2023 vom Aufsichtsrat mit der Durchführung der Abschlussprüfung beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem am 24. Juli 2019 endenden Geschäftsjahr Abschlussprüfer des Konzerns.

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

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

Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

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

Wien 1. März 2024

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH

Mag. Nikolaus Schaffer 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 2023

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 1. März 2024

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 (z.B. 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) sind möglich.

