
Jahresabschluss 31.12.2024

FN 034897w

Für die Zuordnung im Firmenbuch ist nicht der Firmenwortlaut, sondern ausschließlich die übermittelte Firmenbuchnummer maßgeblich.

FIRMA

Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.
Trabrennstraße 2c
1020 Wien

GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2024 bis 31.12.2024
Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Einordnung groß

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023
Gesellschaft mit beschränkter Haftung

UNTERZEICHNET VON

DI Gerald Beck, geb. 29.03.1966
am 27.08.2025

Mag. Dr. Christine Domaus, geb. 02.07.1963
am 27.08.2025


.....

.....

Hinweis zum Bestätigungsvermerk

Der beigeschlossene Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den vom Abschlussprüfer oder Revisionsverband geprüften und von sämtlichen gesetzlichen Vertretern unterzeichneten Jahresabschluss.



JAHRESABSCHLUSS

zum 31. Dezember 2024

Wien, 10. März 2025

Inhaltsverzeichnis

1.	Anwendung der unternehmensrechtlichen Vorschriften	6
2.	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	7
2.1	Allgemeine Angaben	7
2.2	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Detail	7
2.3	Ermittlung des Verkehrswertes der Immobilien	8
3.	Erläuterungen zur Bilanz.....	10
3.1	Anlagevermögen.....	10
3.2	Vorräte	10
3.3	Forderungen und sonstige Vermögenswerte	10
3.4	Aktive latente Steuer	11
3.5	Eigenkapital	12
3.6	Investitionszuschüsse	12
3.7	Sonstige Rückstellungen	12
3.8	Verbindlichkeiten	13
3.9	Anleihen	13
3.10	Rechnungsabgrenzungsposten	13
3.11	Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten	14
3.12	Finanzinstrumente	14
3.13	Eventualvermögen und -verbindlichkeiten	14
4.	Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	15
4.1	Umsatzerlöse.....	15
4.2	Sonstige betriebliche Erträge.....	15
4.3	Aufwendungen für bezogene Leistungen	15
4.4	Personalaufwand.....	15
4.5	Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	16
4.6	Sonstige betriebliche Aufwendungen.....	16
4.7	Finanzergebnis	16
4.8	Steuern vom Einkommen	17
5.	Ergänzende Angaben	19
5.1	Aufwendungen für den Abschlussprüfer	19
6.	Angaben zu nahestehenden Unternehmen und Personen.....	20
7.	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	21

Genderhinweis: Gendersensible Kommunikation ist uns wichtig, genauso wie die Lesefreundlichkeit unserer Texte. Da wir unsere Leserinnen und Leser gleichermaßen ansprechen wollen, gendern wir mit dem 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) möglich.

Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktiva

	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	TEUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände:		
1. Rechte	2.148.233,31	2.304
2. Software-Lizenzen	692.918,74	573
	2.841.152,05	2.877
II. Sachanlagen:		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	4.302.209.935,67	4.254.542
<i>davon Grundwert</i>	<i>374.800.790,99</i>	<i>368.016</i>
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.616.447,67	3.739
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	571.859.894,11	432.138
	4.877.686.277,45	4.690.418
III. Finanzanlagen:		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	706.944.915,85	673.690
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.020.537.653,03	1.029.479
3. Beteiligungen	17.500,00	18
4. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	732.207,30	732
5. Sonstige Ausleihungen	10.395.988,21	13.819
	1.738.628.264,39	1.717.737
	6.619.155.693,89	6.411.032
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte:		
1. Zum Verkauf bestimmte Liegenschaften	2.187.000,00	2.187
2. Noch nicht abrechenbare Leistungen	69.215.262,08	67.950
	71.402.262,08	70.137
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände:		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	51.456.130,47	36.704
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>20.438.105,64</i>	<i>23.022</i>
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	21.278.906,92	22.641
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0</i>
3. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	2.340.803,28	2.760
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0</i>
	75.075.840,67	62.105
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	102.352.245,40	202.691
	248.830.348,15	334.932
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Ausgabedisagio von Verbindlichkeiten	39.862.982,23	40.473
2. Sonstige Rechnungsabgrenzungsposten	9.341.954,89	9.861
	49.204.937,12	50.333
D. Aktive latente Steuern	177.752.849,58	156.028
Bilanzsumme	7.094.943.828,74	6.952.326

Passiva

	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	TEUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes, eingefordertes und eingezahltes Stammkapital	226.000.000,00	226.000
II. Kapitalrücklagen		
Nicht gebundene Kapitalrücklagen	5.336.000,00	5.336
	5.336.000,00	5.336
III. Gewinnrücklagen:		
1. Gesetzliche Rücklage	22.600.000,00	22.600
2. Satzungsmäßige Rücklagen	161.900.000,00	161.900
3. Andere Rücklagen (freie Rücklagen)	502.024.104,75	449.387
	686.524.104,75	633.887
IV. Bilanzgewinn	313.592.480,97	322.637
<i>davon Gewinnvortrag</i>	<i>20.000.000,00</i>	<i>20.000</i>
	1.231.452.585,72	1.187.860
B. Investitionszuschüsse	683.081.022,67	637.359
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	6.948.465,00	6.605
2. Rückstellungen für Pensionen	722.990,00	785
3. Steuerrückstellungen	14.208.436,07	10.577
4. Sonstige Rückstellungen	416.595.545,34	382.546
	438.475.436,41	400.513
D. Verbindlichkeiten:		
1. Anleihen	1.325.349.014,00	1.325.349
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	<i>50.000.000,00</i>	<i>0</i>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>1.275.349.014,00</i>	<i>1.325.349</i>
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	538.182.748,25	566.788
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	<i>175.170.036,38</i>	<i>78.669</i>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>363.012.711,87</i>	<i>488.119</i>
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	202.061.698,21	191.255
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	<i>202.061.698,21</i>	<i>191.255</i>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0</i>
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	34.441.673,05	51.992
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	<i>30.561.021,87</i>	<i>47.155</i>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>3.880.651,18</i>	<i>4.837</i>
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	11.263.563,91	4.468
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	<i>11.263.563,91</i>	<i>4.468</i>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0</i>
6. Sonstige Verbindlichkeiten	1.929.635.742,17	1.929.073
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	<i>305.999.378,55</i>	<i>353.619</i>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>1.623.636.363,62</i>	<i>1.575.455</i>
<i>davon aus Steuern</i>	<i>20.888.302,27</i>	<i>27.499</i>
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>	<i>1.880.806,37</i>	<i>1.640</i>
	4.040.934.439,59	4.068.925
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	<i>775.055.698,92</i>	<i>675.165</i>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>3.265.878.740,67</i>	<i>3.393.760</i>
E. Rechnungsabgrenzungsposten	701.000.344,35	657.669
Bilanzsumme	7.094.943.828,74	6.952.326

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2024

	2024 EUR	2023 TEUR
1. Umsatzerlöse	1.188.690.417,54	1.077.782
2. Veränderung des Bestands an noch nicht abrechenbaren Leistungen	1.265.598,61	24.631
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	9.541.263,90	8.706
4. Sonstige betriebliche Erträge:		
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	11.871.970,69	2.803
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	10.450.109,85	13.361
c) Übrige	39.841.705,13	36.801
	62.163.785,67	52.965
5. Aufwendungen für bezogene Leistungen	-422.789.430,58	-380.508
6. Personalaufwand:		
a) Löhne	-283.428,74	-288
b) Gehälter	-71.820.229,16	-64.179
c) Soziale Aufwendungen	-22.484.765,77	-20.029
davon für Altersversorgung	-564.940,70	-526
davon für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeiterversorgungskassen	-1.543.368,64	-1.464
davon für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-18.244.317,48	-15.814
	-94.588.423,67	-84.496
7. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-286.426.679,90	-297.342
davon außerplanmäßige Abschreibungen	-419.543,70	-8.494
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen:		
a) Steuern, soweit sie nicht unter Z 18 fallen	-46.473,90	-37
b) Übrige	-27.992.399,55	-33.055
	-28.038.873,45	-33.093
9. Zwischensumme aus Z 1 bis Z 8 (Betriebsergebnis)	429.817.658,12	368.644
10. Erträge aus Beteiligungen	32.732.960,64	95.105
davon aus verbundenen Unternehmen	32.732.960,64	95.105
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	26.068.599,65	25.639
davon aus verbundenen Unternehmen	26.060.838,20	25.632
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.396.241,78	5.020
davon aus verbundenen Unternehmen	91.142,13	49
14. Aufwendungen aus Finanzanlagen	-14.535.489,51	-15.395
davon aus verbundenen Unternehmen	-14.535.489,51	-15.395
davon Nachbesserungsverpflichtungen resultierend aus verbundenen Unternehmen	-1.031.016,06	-2.296
davon aus Abschreibungen	-13.504.473,45	-13.100
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-99.468.489,63	-99.746
16. Zwischensumme aus Z 10 bis Z 15 (Finanzergebnis)	-47.744.147,22	10.622
17. Ergebnis vor Steuern	382.073.510,90	379.267
18. Steuern vom Einkommen	-88.481.029,93	-76.630
davon latente Steuern	21.724.810,06	14.530
19. Ergebnis nach Steuern	293.592.480,97	302.637
20. Jahresüberschuss	293.592.480,97	302.637
21. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	20.000.000,00	20.000
22. Bilanzgewinn	313.592.480,97	322.637

Anhang für das Geschäftsjahr 2024

1. Anwendung der unternehmensrechtlichen Vorschriften

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 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 2024 oder in einem früheren Geschäftsjahr entstanden sind, wurden berücksichtigt.

Die bisherigen angewandten Bewertungsmethoden wurden beibehalten.

2.2 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Detail

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

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

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, abzüglich planmäßiger Abschreibungen, bewertet. Geringwertige Vermögensgegenstände (Einzelanschaffungswert bis EUR 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 Anlagegegenstände linear aufgelöst.

Die Abfertigungsrückstellungen werden nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der „Projected Unit Credit“-Methode gemäß IAS 19 ermittelt. Die Berechnung erfolgt auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 3,13 % (Vorjahr: 3,49 %), unter Berücksichtigung einer künftigen Gehaltssteigerung von 3,25 % (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 der Sterbewahrscheinlichkeit kommen die Berechnungstabellen AVÖ 2018-P zur Anwendung. Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste werden erfolgswirksam erfasst.

Die Rückstellung für Pensionen wird nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der „Projected Unit Credit“-Methode auf Basis der Berechnungstabellen AVÖ 2018-P (Ang.) und eines Rechnungszinssatzes von 3,13 % (Vorjahr: 3,49 %) und künftigen Pensionssteigerungen von 2,0 % (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 2,57 % und 2,88 % abhängig von der Laufzeit abgezinst und im Finanzergebnis erfasst.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Fremdwährungsverbindlichkeiten werden mit ihrem Entstehungskurs oder mit dem höheren Devisenbriefkurs zum Bilanzstichtag bewertet.

Die passiven Rechnungsabgrenzungen setzen sich aus Zuschlagsmieten und abgegrenzten Ausgabeaufschlägen aus der Begebung von Anleihen zusammen.

Die BIG tritt bei der Finanzierung von Investitionen in Mietobjekte für Mieter in Vorleistung. Die Abgeltung der Investitionstätigkeit durch den Mieter erfolgt zum Teil durch Zuschlagsmieten, die über einen begrenzten Zeitraum zusätzlich zur Normalmiete bezahlt werden. Weiters werden vom Mieter im Zusammenhang mit durchgeführten Investitionen in der Regel Kündigungsverzichte für das Mietverhältnis abgegeben. Da der Zeitraum der Bezahlung von Zuschlagsmieten in der Regel deutlich kürzer ist als der Kündigungsverzicht des Mieters, erfolgt eine lineare Verteilung der in Summe erhaltenen Zuschlagsmieten über die Laufzeit des Kündigungsverzichtes, um eine periodenrichtige – vom Cashzufluss unabhängige – Ertragslage darzustellen. Die Abgrenzung der nicht erfolgswirksam vereinnahmten Zuschlagsmieten erfolgt in den passiven Rechnungsabgrenzungsposten.

Es wurden Bewertungseinheiten zwischen originären und derivativen Finanzinstrumenten gebildet. Positive und negative Auswirkungen aus der Veränderung der Marktwerte von Derivaten wurden – soweit eine dokumentierte Bewertungseinheit vorliegt – nicht bilanziert.

2.3 Ermittlung des Verkehrswertes der 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 2024 wurden 161 Struktureinheiten der BIG durch externe Gutachter*innen bewertet. Dies entspricht einem Fair-Value-Volumen von rund 40,5 % des BIG-Portfolios.

Gutachten mit Stichtag vor 2024 wurden mit Hilfe einer Werthaltigkeitsprüfung (Simulation) auf wertrelevante Änderungen des Fair Values geprüft. Veränderungen immobilienpezifischer 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 2024 hochgerechnet und angepasst. Diese Simulation hat eine Wertänderung innerhalb der üblichen Toleranzgrenze (+/- 10 % auf den Portfoliowert) 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 erfolgt grundsätzlich anhand des Residualwertverfahrens. Der Fair Value unbebauter Grundstücke wird mehrheitlich mittels Vergleichswertverfahren ermittelt. In seltenen Ausnahmefällen erfolgt die Wertermittlung anhand anderer, wissenschaftlich anerkannter Bewertungsmethoden. Die Wahl des jeweiligen 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.

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 374.800.790,99 (Vorjahr: TEUR 368.016).

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 22.087.816,76 (Vorjahr: TEUR 16.472). Der Gesamtbetrag der Verpflichtungen für die nächsten fünf Jahre beträgt EUR 107.013.638,98 (Vorjahr: TEUR 75.596).

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 1.020.537.653,03 (Vorjahr: TEUR 1.029.479), davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 3.086.022,05 (Vorjahr: TEUR 3.706). Diese setzen sich im Wesentlichen aus der Ausleihung an das Tochterunternehmen ARE iHv EUR 1.000.000.000,00 (Vorjahr: TEUR 1.000.000) zusammen.

Die Ausleihungen gegenüber Dritten belaufen sich auf einen Wert von EUR 10.395.988,21 (Vorjahr: TEUR 13.819), davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 2.665.513,22 (Vorjahr: TEUR 3.413).

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

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

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

N = Nachbesserung

W = Weiterveräußerungswert

V = Verwertungskosten

A = Anschaffungswert

NV = übernommene Nettoverbindlichkeit zum Zeitpunkt der Anschaffung

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

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

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

Sämtliche Pflichten aus der Nachbesserungsvereinbarung betreffend die im Geschäftsjahr 2012 in die Tochtergesellschaft ARE Austrian Real Estate GmbH (ARE) abgespaltenen Immobilien verbleiben bei der BIG. Im Zusammenhang mit der Abspaltung der Immobilien der ARE wurde in Höhe von 80 % des Spaltungsgewinns für die Nachbesserung vorgesorgt (siehe auch Punkt 3.7 Sonstige Rückstellungen). Ein darüberhinausgehender Vorsorgebedarf besteht aufgrund der Einflussnahme der BIG als Alleingesellschafterin vor Verkauf der Immobilie nicht. Die bei Immobilienverkauf entstehenden Nachbesserungsaufwendungen eines Geschäftsjahres werden mittels einer Ausschüttung von der ARE an die BIG ausgeglichen.

3.2 Vorräte

Im Posten „Vorräte“ sind zum Verkauf gehaltene Liegenschaften mit EUR 2.187.000,00 (Vorjahr: TEUR 2.187) und noch nicht abrechenbare Leistungen in Höhe von EUR 69.215.262,08 (Vorjahr: TEUR 67.950) enthalten. Im Jahr 2024 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 20.438.105,64 (Vorjahr: TEUR 23.022).

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen mit EUR 273.437,77 (Vorjahr: TEUR 136) Finanzforderungen (Cash-Pool), mit EUR 20.957.398,96 (Vorjahr: TEUR 22.468) sonstige Forderungen inklusive solcher aus Steuerumlagen sowie mit EUR 48.070,19 (Vorjahr: TEUR 36) 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:

	2024	2023
	EUR	TEUR
Sachanlagen	1.405.557.720,24	1.334.538
Geldbeschaffungskosten	2.392.904,06	2.766
Abfertigungsrückstellung	3.380.126,00	3.170
Pensionsrückstellung	183.601,00	233
Jubiläumsgeldrückstellung	832.545,00	861
Instandhaltungsrückstellung	252.785,72	227
Nachbesserungsrückstellung Sacheinbringung	8.455.460,77	5.171
Drohverlustrückstellung	1.728.913,35	778
BMG aktive latente Steuern	1.422.784.056,13	1.347.744
Beteiligung BIG Beteiligungs GmbH	-216.693.902,34	-197.276
Unversteuerte Rücklagen	-7.767.797,52	-7.768
Nachbesserungsrückstellung aus Spaltung	-462.198.836,48	-464.317
BMG passive latente Steuern	-686.660.536,34	-669.361
Daraus resultierende aktive latente Steuer	327.240.332,91	309.981
Abzüglich: Saldierung mit passiver latenter Steuer	-157.931.923,36	-153.953
	169.308.409,55	156.028
Zuzüglich: latente Steuer aufgrund Betriebsprüfung 2018-2020	8.444.440,03	0
Stand zum 31.12.	177.752.849,58	156.028

Die aktiven latenten Steuern entwickelten sich wie folgt:

	2024	2023
	EUR	TEUR
Stand am 01.01.	156.028.039,52	141.499
Veränderungen im Geschäftsjahr	21.724.810,06	14.530
Stand am 31.12.	177.752.849,58	156.028

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

in EUR	Stammkapital	Kapitalrücklagen	Gewinnrücklagen			Bilanzgewinn	Summe
			Gesetzliche Rücklagen	Satzungs- mäßige Rücklage	sonstige Rücklagen (freie Rücklagen)		
Stand am 01.01.2023	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
Zuweisung Gewinnrücklagen	0,00	0,00	0,00	0,00	52.636.832,83	-52.636.832,83	0,00
Auflösung Gewinnrücklagen	0,00	0,00	0,00	0,00	-86.407.519,03	86.407.519,03	0,00
Ausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-250.000.000,00	-250.000.000,00
Jahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	293.592.480,97	293.592.480,97
Stand am 31.12.2024	226.000.000,00	5.336.000,00	22.600.000,00	161.900.000,00	415.616.585,72	400.000.000,00	1.231.452.585,72

Gemäß Beschluss der ordentlichen Generalversammlung vom 20. März 2024 über die Ergebnisverteilung für das Geschäftsjahr 2023 wurde ein Ausschüttungsbetrag von EUR 250.000.000,00 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

	2024 EUR	2023 TEUR
Ausstehende Rechnungen aus Neubau- und Generalsanierung	142.501.501,93	144.011
Rückstellung Nachbesserung aus Spaltung	47.339.631,02	45.466
Rückstellung Nachbesserung	74.403.151,16	48.633
Anpassungen Kostenmieten Vorjahre	7.357.881,11	5.922
Drohende Verluste	57.240.289,48	60.927
Personalaufwendungen	14.871.226,80	14.393
Instandhaltungsverpflichtungen	8.024.590,72	7.059
Ausstehende Rechnungen für Instandhaltung	61.442.988,72	53.960
Sonstige	3.414.284,40	2.175
	416.595.545,34	382.546

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 54.658.091,00 (Vorjahr: TEUR 57.209).

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 Erstaufnahmезentrum für Schutzsuchende unterbrochen wurden. Bis 30.06.2023 wurde die Immobilie an den FSW vermietet. Eine Anschlussvermietung an FSW oder BBU war nicht möglich, weshalb die Schließung des Gebäudes im Herbst 2023 behördlich beantragt und inzwischen umgesetzt wurde.

Übergeordnet wird gegenwärtig mit Nachdruck an einer umfassenden Projektentwicklung am Campus "Althanstraße" (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. Inzwischen wurde die Planungsvereinbarung zum "Bildungscampus Althanstraße" von BMBWF und BIG unterzeichnet.

Der Baurechtsvertrag mit der Grundstückseigentümerin ÖBB wurde am 14.8./25.9.2024 von ÖBB und BIG unterzeichnet. Der Start des Campus-Wettbewerbs ist für Q1/2025 vorgesehen.

Die Rückstellung für Personalaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2024 EUR	2023 TEUR
Jubiläumsgelder	3.842.848,00	3,755
Noch nicht konsumierte Urlaube	5.528.841,51	5,827
Prämien	4.506.634,49	4,083
Gutstunden	962.902,80	698
Sozialfonds	30.000,00	30
	14.871.226,80	14,393

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

3.8 Verbindlichkeiten

Die Gesamtverbindlichkeiten mit einer Laufzeit von mehr als fünf Jahren betragen zum Bilanzstichtag EUR 2.568.076.607,24 (Vorjahr: TEUR 2.568.036).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen EUR 538.182.748,25 (Vorjahr: TEUR 566.788).

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Finanzverbindlichkeiten in Höhe von EUR 1.750.454.545,44 (Vorjahr: TEUR 1.797.273) enthalten, die sich aus Commercial Papers, Namensschuldverschreibungen und Verbindlichkeiten gegenüber der OeBFA zusammensetzen. Weiters sind im Posten „Sonstige Verbindlichkeiten“ Aufwendungen in Höhe von EUR 51.703.660,36 (Vorjahr: TEUR 29.734) enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verpflichtungen aus einem neu abgeschlossen Baurechtsvertrag mit der ÖBB in Höhe von EUR 28,6 Mio. enthalten. Der Baurechtsvertrag mit der Grundstückseigentümerin ÖBB wurde am 14.08./25.09.2024 von ÖBB und BIG unterzeichnet. Es handelt sich hierbei um die Kostenbeteiligung der BIG an den Abbrucharbeiten im Bahnhofsbereich unter den Bestandsgebäuden, wodurch es möglich wird, eine Projektentwicklung zu realisieren. Diese Kostenbeteiligung war Bedingung der ÖBB, damit die BIG ein Baurecht erhalten kann.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen aus Finanzverbindlichkeiten (Cash-Pool) betragen EUR 6.070.457,24 (Vorjahr: TEUR 3.160).

EUR 572.586.973,11 (Vorjahr: TEUR 538.964) 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 58.215.693,75 (Vorjahr: TEUR 62.591) und Mietvorauszahlungen in Höhe von EUR 70.197.677,49 (Vorjahr: TEUR 56.114).

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 2.546.696,55 (Vorjahr: TEUR 2.319).

3.12 Finanzinstrumente

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

31.12.2024	Währung	Nominalbetrag in Tsd. Originalwährung	Marktwert	
			Positiv in TEUR	Negativ in TEUR
Cross Currency Swaps	TCHF	200.000	106.711	0
Zinsswaps (Interest Rate Swaps)	TEUR	105.937	0	-5.008

31.12.2023	Währung	Nominalbetrag in Tsd. Originalwährung	Marktwert	
			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

Alle oben angeführten derivativen Finanzinstrumente befinden sich mit Anleihen oder langfristigen Krediten in einer Sicherungsbeziehung, wobei sowohl Währungs- als auch Zinsrisiken gesichert werden. Die Laufzeit der Derivate ist mit jener der jeweiligen Grundgeschäfte ident.

Aufgrund der Effektivität der Sicherungsbeziehung wurden Bewertungseinheiten zwischen originären und derivativen Finanzinstrumenten gebildet. Aus diesem Grund werden die negativen Marktwerte der Zinsswaps sowie der Zinseffekt aus den Cross Currency Swaps nicht bilanziell erfasst. Besteht eine Bewertungseinheit mit einem Cross Currency Swap, so erfolgt die Bilanzierung des Grundgeschäfts mit dem zu Beginn der Sicherungsbeziehung abgesicherten Kurs. Eine gesonderte Bilanzierung des Fremdwährungsanteils aus dem Cross Currency Swap erfolgt somit nicht.

Die Bundesimmobilien GmbH verfügt zum 31. Dezember 2024 über ein Portfolio von fünfzehn Anleihen (eigene Emissionen), von dem zwei Emissionen in Fremdwährung begeben wurden. Von diesen zwei Anleihen sind zum Stichtag alle mit Cross Currency Swaps hinsichtlich Fremdwährungsrisiken bzw. Zinsrisiken für die gesamte Laufzeit (bis max. 2033) abgesichert. Zusätzlich bestehen zum Stichtag eine variabel verzinsten EUR-Anleihe (Laufzeit bis 2025) und ein variabel verzinsten Kredit, der über die gesamte Laufzeit (bis 2038) abgesichert ist.

Die BIG hat sich im Zusammenhang mit der Messung der Effektivität für die international anerkannte Hypothetical-Derivative-Methode entschieden, die gemäß

internationalem Konsens für Cashflow-Hedges die geeignetste Methode darstellt. Dabei werden die Änderung der (einzeln gemessenen) abgesicherten Risiken des Grundgeschäftes sowie zusätzlich die ebenfalls abgesicherte Änderung des EUR-Zinsniveaus (die nicht im Grundgeschäft enthalten ist) durch ein hypothetisches Derivat dargestellt, dessen wesentliche bewertungsrelevanten Parameter dem Grundgeschäft bzw. dem zusätzlich abgesicherten EUR-Zinsrisiko entsprechen, und die Wertänderungen dieses (hypothetischen) Derivates werden mit den Wertänderungen des (echten) Sicherungsderivates im Rahmen der Dollar-Offset-Methode verglichen. Die fixe EUR-Seite des Derivates wird dabei so gewählt, dass das hypothetische Derivat beim Start der Sicherungsbeziehung einen Marktwert von Null aufweist.

Zur Ermittlung der Marktwerte wurden anerkannte Bewertungsverfahren bzw. Kursquellen (Bloomberg) angewendet.

Bei den Wertpapieren (Wertrechten) des Anlagevermögens wird bei dauerhafter Wertminderung jeweils auf den niedrigeren Kurswert abgeschrieben. Der Buchwert der Wertpapiere des Anlagevermögens beträgt EUR 732.207,30 (Vorjahr: TEUR 732).

3.13 Eventualvermögen und -verbindlichkeiten

Die BIG hat Erfüllungsgarantien in einem Gesamtvolumen von EUR 313.398,00 (Vorjahr: TEUR 100) abgeschlossen.

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

4.1 Umsatzerlöse

	2024 EUR	2023 TEUR
Mieterlöse	909.692.334,81	830.842
Betriebskostenerlöse	115.738.483,39	106.691
Erlöse aus Mieterinvestitionen	104.556.424,12	89.147
Erlöse aus Hausverwaltung	10.305.725,07	9.940
Erlöse aus Facility Services	24.600.714,54	18.631
Erlöse aus Instandhaltung	3.371.962,32	2.529
Erlöse aus Neubau und Generalsanierung	2.154.945,50	1.906
Übrige Erlöse	18.269.827,79	18.096
	1.188.690.417,54	1.077.782

Sämtliche Umsatzerlöse werden in Österreich erzielt.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden Umsatzerlöse in Höhe von EUR 32.710.613,44 (Vorjahr: TEUR 30.676) mit verbundenen Unternehmen realisiert.

4.2 Sonstige betriebliche Erträge

Die ausgewiesenen sonstigen betrieblichen Erträge enthalten insbesondere:

	2024 EUR	2023 TEUR
Erträge aus Anlagenverkauf	9.917.325,32	722
Erträge aus Zuschreibungen zum Anlagevermögen	1.954.645,37	2.081
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	10.450.109,85	13.361
Erträge aus der Auflösung von Investitionszuschüssen	33.690.063,73	31.801
Erträge aus Zuschüssen	227.551,84	279
Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen	116.908,78	375
Erträge aus Schadensfällen	5.243.067,09	3.118
Sonstige übrige Erträge	564.113,69	1.227
	62.163.785,67	52.965

4.3 Aufwendungen für bezogene Leistungen

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen bestehen insbesondere aus Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von EUR 201.214.131,05 (Vorjahr: TEUR 160.655), Aufwand aus verrechenbaren Betriebs- und Heizkosten in Höhe von EUR 77.550.637,33 (Vorjahr: TEUR 71.535), Aufwand aus Mieterinvestitionen in Höhe von EUR 100.324.212,24 (Vorjahr: TEUR 109.226), Abgeltung der Gehälter der Bundes- und Landesmitarbeiter EUR 11.961.280,74 (Vorjahr: TEUR 11.287) sowie sonstigen bezogenen Leistungen in Höhe von EUR 22.506.591,03 (Vorjahr: TEUR 20.689).

Da die Bundesimmobiliengesellschaft ihre Liegenschaften selbst verwaltet, sind entsprechend § 21 MRG im Rahmen der Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten ebenfalls die Verwaltungs- und Facilityserviceaufwendungen (TEUR 37,8; Vorjahr TEUR 35,0) durch das eigene Personal verrechenbar.

4.4 Personalaufwand

Die Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen enthalten Beiträge an Mitarbeitervorsorgekassen in Höhe von EUR 979.608,63 (Vorjahr: TEUR 840).

Mitarbeiter (im Jahresdurchschnitt)	2024	2023
Angestellte	942	867
Ehem. Vertragsbedienstete Bund	49	52
	991	919
Bundes-/Landesbeamte	100	115
Vertragsbedienstete Land	1	1
	101	116
Gesamt	1092	1035

In den Löhnen und Gehältern sind Aufwendungen iHv EUR 263.020,31 (Vorjahr: TEUR 197) 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:

	2024 EUR	2023 TEUR
Geschäftsführung	14.728,05	13
Leitende Angestellte	88.790,67	88
Andere Arbeitnehmer	1.439.849,92	1.364
	1.543.368,64	1.464

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

	2024 EUR	2023 TEUR
Geschäftsführung	61.539,28	61
Leitende Angestellte	48.849,83	46
Andere Arbeitnehmer	454.551,59	420
	564.940,70	526

Die Aufwendungen für Altersversorgung betreffen in Höhe von EUR 564.940,70 (Vorjahr: TEUR 526) leistungsorientierte Zusagen.

4.5 Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

	2024 EUR	2023 TEUR
Planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	286.007.136,20	288.848
Außerplanmäßige Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	419.543,70	8.494
	286.426.679,90	297.342

Die außerplanmäßigen Abschreibungen setzen sich wie folgt zusammen:

			2024 EUR	2023 TEUR
1020 Wien	Augasse 2-6	alte WU	417.933,61	0
1180 Wien	Wielemansgasse	Schulgebäude	1.000,00	0
3822 Karlstein an der Thaya	Sieghartser Straße 4	Grundstück	610,09	1
1180 Wien	Wielemansgasse 28	Ausweichquartier Gersthof	0,00	3.507
1180 Wien	Wielemansgasse	Turnsaal	0,00	136
6020 Innsbruck	Blasius-Hueber-Straße 4	Hotel Meininger	0,00	2.148
1030 Wien	Adolf Blamauer Gasse	Grundstück	0,00	1.381
1090 Wien	Augasse 2-6	WU Wien	0,00	595
1210 Wien	Siemensstraße 87-89	Grundstück	0,00	240
2500 Baden	Wiener Straße 70	Grundstück	0,00	216
1180 Wien	Bastiengasse 36	Grundstück	0,00	166
4040 Linz	Altenberger Straße 69	TU OÖ	0,00	104
			419.543,70	8.494

4.6 Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2024 EUR	2023 TEUR
Steuern (nicht vom Ertrag)	46.473,90	37
KFZ-Aufwand	1.638.819,48	1.073
Reisespesen	639.026,59	573
Schulung	1.017.703,35	1.042
Beratung/Honorare	4.749.336,74	5.579
Werbung	1.587.164,48	1.585
Verkaufs- und Vermietungskosten	2.066,66	8
Kommunikation	619.574,26	573
EDV	6.851.433,00	5.167
Office Management	7.097.349,07	7.668
Sonstige	1.755.862,32	2.485
Verlust aus Anlagenverkauf	2.034.063,60	7.302
	28.038.873,45	33.093

In der Position „Office Management“ sind konzerninterne Miet- und Betriebskostenverrechnungen in Höhe von EUR 4.350.395,07 (Vorjahr: TEUR 4.485) 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 7.396.241,78 (Vorjahr: TEUR 5.020) setzen sich im Wesentlichen aus Zinserträgen aus dem Finanzierungsleasing (TEUR 2.235) und der Abzinsung langfristiger Rückstellungen/Verbindlichkeiten (TEUR 2.941) zusammen.

Der Zinsaufwand des Jahres 2024 von EUR 97.053.189,01 (Vorjahr: TEUR 97.696) setzt sich aus den Zinsen auf Anleihen inkl. Derivaten iHv EUR 45.887.616,49 (Vorjahr: TEUR 46.199), Krediten inkl. Derivaten iHv EUR 30.128.325,34 (Vorjahr: TEUR 35.121), Namensschuldverschreibungen iHv EUR 2.419.795,55 (Vorjahr: TEUR 2.439) und sonstigem Zinsaufwand iHv EUR 18.617.451,63 (Vorjahr: TEUR 13.937) zusammen.

Die im Zinsaufwand enthaltenen ähnlichen Aufwendungen belaufen sich in 2024 auf EUR 2.415.300,62 (Vorjahr: TEUR 2.050) und betreffen vor allem Finanzierungsbewertungen.

Die Aufwendungen aus Finanzanlagen betreffen hauptsächlich die Abwertung des Beteiligungsansatzes der BIG an der BIG Beteiligungs GmbH iHv EUR 13.504.473,45 (Vorjahr: TEUR 13.100).

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
- ARE Kudlichstraße 27 Projektentwicklungs GmbH
- Aspanggründe BF zwölf-Beta GmbH
- Aspanggründe BF dreizehn GmbH
- Aspanggründe BF vierzehn-Alpha GmbH
- Aspanggründe BF vierzehn-Beta GmbH
- Aspanggründe Quartierentwicklung GmbH
- Aspern A15 Projektentwicklungs GmbH
- Aspern A3B Projektentwicklungs GmbH
- Aspern C1 Projektentwicklungs GmbH
- Aspern E11 Projektentwicklungs GmbH
- Aspern E16-Alpha Projektentwicklungs GmbH
- Aspern E16-Beta Projektentwicklungs GmbH
- Aspern F7 Projektentwicklungs GmbH
- Aspern J6 Projektentwicklungs GmbH
- Beatrixgasse 11–17 GmbH
- BIG Beteiligungs GmbH
- Campus WU GmbH
- Gerasdorfer Straße 105 Immobilien GmbH
- Grutschgasse 1-3 GmbH
- Hintere Zollamtsstraße 17 GmbH
- ICT Technologiepark Errichtungs- und Verwertungs GmbH
- Institutsgebäude Sensengasse 1–3 GmbH
- Kammanngasse 8 DEV Projektentwicklungs GmbH
- Kapuzinergasse Projektentwicklungs GmbH
- Kleine Sperrgasse 5 GmbH
- Koralmblick M137 Bauträger GmbH

- Korn Projektentwicklung zwei GmbH
- Linke Wienzeile 216 GmbH
- „Muthgasse 18“ Liegenschaftsverwertung GmbH
- Q12 Projektentwicklung eins GmbH
- Q12 Projektentwicklung zwei GmbH
- Q12 Projektentwicklung drei GmbH
- Schloss Biedermansdorf Projektentwicklungs-ges.m.b.H.
- Schottenfeldgasse 34 GmbH
- SHS Projektentwicklungs GmbH
- Sonnensteinstraße 11-13 Projektentwicklungs GmbH
- Villa Schapira Entwicklungsgesellschaft m.b.H.
- Wildgarten Entwicklungsgesellschaft m.b.H.
- Wimmergasse 17 und 21 GmbH
- Wunderburgstraße 1 Projektentwicklungs GmbH

Die positive bzw. negative Steuerumlage an das Gruppenmitglied beträgt 23 % 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 2024 wurden Verluste von EUR 3.964.592,93 (Vorjahr: TEUR 4.064) 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:

	2024 EUR	2023 TEUR
Körperschaftsteuer	114.380.349,00	110.586
Steuerumlage Gruppenbesteuerung	-14.310.290,23	-20.288
Körperschaftsteuer Vorperioden	10.161.227,07	816
Anspruchszinsen Finanzamt	-26.872,20	26
Abzugssteuer Leitungsrechte	1.426,35	19
Veränderung latente Steuern	-21.724.810,06	-14.530
	88.481.029,93	76.630

Mit 31. Dezember 2023 ist in Österreich das Mindestbesteuerungsgesetz („MinBestG“) 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. Dezember 2023 beginnen, in den Anwendungsbereich des MinBestG. Die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. ist die oberste Muttergesellschaft des BIG Konzerns, einer multinationalen Unternehmensgruppe, die diese Schwellenwerte überschreitet. Die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. fällt damit in den Anwendungsbereich des österreichischen MinBestG. Neben der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. hat der Konzern noch weitere österreichische Geschäftseinheiten.

Eine Bewertung der durch das MinBestG resultierenden Steuerbelastung für das Wirtschaftsjahr 2024 für die österreichischen Geschäftseinheiten des BIG Konzerns hat ergeben, dass der Konzern in Österreich einem Effektivsteuersatz von mehr als 15 % unterliegt. Folglich kann für das Wirtschaftsjahr 2024 ein temporärer CbCR-Safe-Harbour gem. § 55 MinBestG in Anspruch genommen werden. Der aus dem MinBestG resultierende Steueraufwand beträgt damit EUR Null. Zum 31.12.2024 ergeben sich folglich keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.

Gemäß § 198 Abs. 10 Satz 3 Z 4 UGB werden latente Steuern, die aus der Anwendung des MinBestG oder eines vergleichbaren ausländischen Gesetzes entstehen, nicht angesetzt.

5. Ergänzende Angaben

Seitens der BIG wurden im Berichtsjahr für andere Unternehmen im BIG Konzern Leistungen unter anderem in den Bereichen Immobiliendienstleistungen (Liegenschaftsmanagement, Verwaltung von bebautem und unbebautem Grund, Projektentwicklung, Facility-Management, technische Hausverwaltung), Baumanagement, Controlling, Finanzierung, Kommunikation, Marketing, Produktion, Revision, Konzernfinanzmanagement (Rechnungswesen, Bilanzierung, Steuern und Treasury), Strategie, Unternehmensentwicklung, Recht, Einkauf, IT-Management und Personalmanagement erbracht, die mittels Managementvertrags oder im Umlageweg zur Verrechnung gelangt sind.

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

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

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

	2024 EUR	2023 TEUR
Geschäftsführung	1.065.038,72	909
Aufsichtsrat	66.900,00	67
	1.131.938,72	976

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

Die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (BIG) befindet sich zu 100 % im Eigentum der Österreichischen Beteiligungs AG (ÖBAG), der Beteiligungsholding der Republik Österreich. Damit zählen die Republik Österreich und die unter ihrem beherrschenden oder maßgeblichen Einfluss stehenden Unternehmen zu den nahestehenden Unternehmen und Personen des BIG Konzerns.

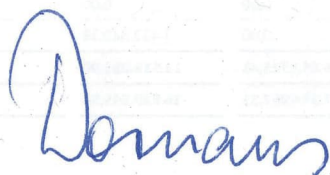
7. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

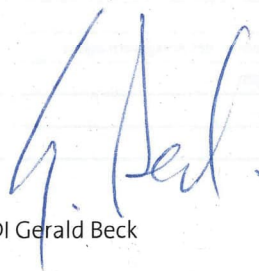
Die Geschäftsleitung schlägt vor, eine Dividende in Höhe von EUR 206,0 Mio. zu beschließen und an den Eigentümer auszubezahlen. Es wird vorgeschlagen, von dem verbleibenden Bilanzgewinn 2024 EUR 87,6 Mio. in die freien Rücklagen umzubuchen und EUR 20,0 Mio. auf neue Rechnung vorzutragen. Dieser Gewinnverwendungsvorschlag muss noch durch den Aufsichtsrat geprüft und von der Generalversammlung beschlossen werden, sodass der endgültige Beschluss von diesem Vorschlag abweichen kann.

Wien, 10. März 2025

Die Geschäftsführung



Mag. Dr. Christine Dornaus



DI Gerald Beck

Anlage 1 zum Anhang – Anlagenspiegel

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Stand am 31.12.2024
	Stand am 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände:					
1. Rechte sowie daraus abgeleitete Lizenzen	5.265.243,76	441.343,01	-1.064.982,31	0,00	4.641.604,46
2. Fruchtgenussrechte	3.158.253,84	0,00	0,00	0,00	3.158.253,84
	8.423.497,60	441.343,01	-1.064.982,31	0,00	7.799.858,30
II. Sachanlagen:					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich Bauten auf fremdem Grund	8.730.164.962,88	177.720.936,61	-20.213.083,30	161.716.181,76	9.049.388.997,95
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	17.256.811,52	1.408.823,46	-2.600.061,82	0,00	16.065.573,16
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	447.245.978,55	301.091.139,02	-432.335,21	-161.716.181,76	586.188.600,60
	9.194.667.752,95	480.220.899,09	-23.245.480,33	0,00	9.651.643.171,71
III. Finanzanlagen:					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	758.147.163,36	46.697.759,97	0,00	0,00	804.844.923,33
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.029.478.940,91	154.965,44	-9.096.253,32	0,00	1.020.537.653,03
3. Beteiligungen	17.500,00	0,00	0,00	0,00	17.500,00
4. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	860.915,45	0,00	0,00	0,00	860.915,45
5. Sonstige Ausleihungen	13.818.817,79	0,00	-3.422.829,58	0,00	10.395.988,21
	1.802.323.337,51	46.852.725,41	-12.519.082,90	0,00	1.836.656.980,02
	11.005.414.588,06	527.514.967,51	-36.829.545,54	0,00	11.496.100.010,03

Anlage 2 zum Anhang – Investitionszuschüsse

	Investitionszuschüsse				Stand am 31.12.2024
	Stand am 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
I. Sachanlagen:					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich Bauten auf fremdem Grund	800.887.587,69	78.877.507,77	-1.049.125,33	6.411.711,17	885.127.681,30
2. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	46.607.091,06	534.941,06	0,00	-6.411.711,17	40.730.320,95
	847.494.678,75	79.412.448,83	-1.049.125,33	0,00	925.858.002,25

Abschreibungen						Buchwert		
Stand am 01.01.2024	Zugänge	Außerplanmäßige Abschreibung	Abgänge	Umbuchungen	Zuschreibungen	Stand am 31.12.2024	Stand am 31.12.2024	Stand am 31.12.2023
4.692.247,38	321.420,65	0,00	-1.064.982,31	0,00	0,00	3.948.685,72	692.918,74	572.996,38
853.953,86	156.066,67	0,00	0,00	0,00	0,00	1.010.020,53	2.148.233,31	2.304.299,98
5.546.201,24	477.487,32	0,00	-1.064.982,31	0,00	0,00	4.958.706,25	2.841.152,05	2.877.296,36
4.475.623.334,16	284.115.690,84	610,09	-11.786.302,61	0,00	-774.270,20	4.747.179.062,28	4.302.209.935,67	4.254.541.628,72
13.518.196,73	1.413.958,04	0,00	-2.483.029,28	0,00	0,00	12.449.125,49	3.616.447,67	3.738.614,79
15.108.433,91	0,00	418.933,61	-18.285,86	0,00	-1.180.375,17	14.328.706,49	571.859.894,11	432.137.544,64
4.504.249.964,80	285.529.648,88	419.543,70	-14.287.617,75	0,00	-1.954.645,37	4.773.956.894,26	4.877.686.277,45	4.690.417.788,15
84.457.563,88	0,00	13.504.473,45	0,00	0,00	-62.029,85	97.900.007,48	706.944.915,85	673.689.599,48
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.020.537.653,03	1.029.478.940,91
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.500,00	17.500,00
128.708,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	128.708,15	732.207,30	732.207,30
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.395.988,21	13.818.817,79
84.586.272,03	0,00	13.504.473,45	0,00	0,00	-62.029,85	98.028.715,63	1.738.628.264,39	1.717.737.065,48
4.594.382.438,07	286.007.136,20	13.924.017,15	-15.352.600,06	0,00	-2.016.675,22	4.876.944.316,14	6.619.155.693,89	6.411.032.149,99

Auflösungen						Stand		
Stand am 01.01.2024	Zugänge	Außerplanmäßige Abschreibung	Abgänge	Umbuchungen	Zuschreibungen	Stand am 31.12.2024	Stand am 31.12.2024	Stand am 31.12.2023
210.136.041,18	33.339.061,32	0,00	-698.122,92	0,00	0,00	242.776.979,58	642.350.701,72	590.751.546,51
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	40.730.320,95	46.607.091,06
210.136.041,18	33.339.061,32	0,00	-698.122,92	0,00	0,00	242.776.979,58	683.081.022,67	637.358.637,57

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 (bis 30.09.2024)
- DI Wolfgang Gleissner, COO (bis 16.05.2024)
- DI Gerald Beck, MRICS (ab 17.05.2024)
- Mag. Dr. Christine Dornaus (ab 01.10.2024)

Der Aufsichtsrat mit folgenden Mitgliedern:

- Mag. Dr. Christine Catasta (Vorsitzende)
- Mag. Edeltraud Stiftinger (Stellvertretende Vorsitzende) (bis 30.11.2024)
- MMag. Elisabeth Gruber
- Mag. Martin Holzinger, MBA
- Dr. Claudia Brey
- Prof. Dr. André Martinuzzi
- Thomas Rasch (BR)
- Daniela Böckl (BR)
- Jürgen Krausler (BR)

Anlage 4 zum Anhang – Beteiligungsliste

Die Gesellschaft hielt zum 31. Dezember 2024 an folgenden Unternehmen mindestens 20 % Anteilsbesitz:

Beteiligungsunternehmen	Kapitalanteil in %	Geschäftsjahr	Eigenkapital in EUR	Jahresüberschuss/ -fehlbetrag in EUR
ARE Austrian Real Estate GmbH, Wien	100	2024	1.452.297.116,65	49.886.902,73
BIG Beteiligungs GmbH, Wien	100	2024	335.520.524,96	14.890.544,20
"Muthgasse 18" Liegenschaftsverwertung GmbH, Wien	99	2024	31.604.186,31	2.977.961,24
ICT Technologiepark Errichtungs- und Verwertungs GmbH, Wien	99	2024	9.992.275,67	567.517,35
Institutsgebäude Sensengasse 1-3 GmbH, Wien	99	2024	9.313.673,78	837.598,07
OIC - Open Innovation Center GmbH, Wien	50	2024	8.024.252,77	377.179,11
Kolingasse 14-16 Liegenschaftsverwaltung GmbH, Wien	55	2024	15.073.909,10	1.150.338,29
BIG AD eins GmbH, Wien	100	2024	263.455,04	61.916,06
BIG Neue Technologien GmbH, Wien	100	2024	6.223.316,90	-1.160.973,71
Koralmblick M137 Bauträger GmbH, Wien	90	2024	5.808.659,50	-188.766,30

Vorjahr

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



UGB Lagebericht

zum 31. Dezember 2024

Wien, 10. März 2025

Inhaltsverzeichnis

1	Unternehmensstruktur	29
1.1	Leistungsbild und Geschäftsfelder	29
1.2	Portfolio.....	30
1.3	Ziele und Strategie.....	31
2	Wirtschaftliches Umfeld	33
2.1	Wachstum und Wirtschaftslage	33
2.2	BIG als Impulsgeberin der Bauwirtschaft	34
2.3	Immobilienmarkt.....	35
3	Geschäfts- und Ergebnisentwicklung	36
3.1	Vermietung von Liegenschaften	36
3.2	An- und Verkäufe, Instandhaltung und Mieterinvestitionen	36
3.3	Investitionen.....	37
3.4	Beteiligungen	37
3.5	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	37
4	Risikobericht	40
4.1	Wesentliche Risiken	40
4.2	Internes Kontrollsystem	44
5	Corporate Governance	45
5.1	Freiwilliges Bekenntnis zum Österreichischen Corporate Governance Kodex	45
5.2	Compliance und Unternehmenswerte	45
5.3	Korruptionsprävention und Umgang mit Interessenkonflikten	45
5.4	Arbeitsweise der Geschäftsführung.....	45
6	Nichtfinanzieller Bericht	46
7	Forschung und Entwicklung	47
7.1	Forschungsprojekt zur Nutzung von Liegenschaften während des NS-Regimes	47
7.2	Forschungsprojekt NextGen Stanford Innovation Challenge.....	47
7.3	CirCon – taxonomiefähiges Bauen im Bestand.....	47
7.4	UserGRIDs – nutzungszentrierte Planung und Regelung komplexer nachhaltiger Quartiers-Energiesysteme	48
8	Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens	49
9	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	51
10	Sonstiges	51
10.1	Zweigniederlassungen.....	51

Genderhinweis: Gendersensible Kommunikation ist uns wichtig, genauso wie die Lesefreundlichkeit unserer Texte. Da wir unsere Leserinnen und Leser gleichermaßen ansprechen wollen, gendern wir mit dem 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) möglich.

Unternehmensstruktur

Die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (BIG) befindet sich zu 100 % im Eigentum der Österreichischen Beteiligungs AG (ÖBAG), der Beteiligungsholding der Republik Österreich. Ziel der ÖBAG ist es, langfristiges Wachstum und Innovation zu fördern und den Wirtschaftsstandort Österreich zu stärken. Für die BIG bedeutet das eine konsequente Fortführung und Ausweitung des in den vergangenen Jahren eingeschlagenen Wachstumspfad.

Die BIG ist eine der größten Immobilieneigentümerinnen Österreichs und auf die Errichtung und Vermietung von Immobilien spezialisiert. Ihr Hauptaugenmerk liegt auf Immobilien der öffentlichen Infrastruktur. Das Portfolio gliedert sich 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 Eigentümergeberverantwortung nimmt die BIG durch professionelles Portfoliomanagement, Asset- und Baumanagement sowie Objekt & Facility Management aktiv wahr.

Unternehmensbereich Schulen

Der Unternehmensbereich Schulen betreut rund 400 nicht-universitäre Bildungseinrichtungen mit einer Gesamtmietfläche von etwa 3 Mio. m², darunter Schulen, Gebäude der Erwachsenenbildung, Kindergärten und Sportstätten. Bei Neubauten, Sanierungen und Erweiterungen stehen moderne pädagogische Konzepte, Energieeffizienz und der Einsatz erneuerbarer Ressourcen im Fokus. Schulen fungieren dabei als stark frequentierte öffentliche Infrastrukturprojekte mit Vorbildcharakter.

Im Februar 2024 wurde das BG/BRG Keimgasse in Mödling eröffnet. Die Schule wurde ressourcenschonend saniert und um einen Dachgeschoßausbau erweitert. Durch die Errichtung einer Dreifachsporthalle konnte das Sportangebot ausgebaut werden. Diese Sporthalle liegt zu zwei Dritteln unter der Erde. Auf ihrem Dach wurde ein Outdoor-Sportplatz angelegt, der zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Die HTL Pinkafeld ist ein wesentlicher Bestandteil der Bildungsinfrastruktur im Burgenland. Nach einer rund vierjährigen Bauzeit wurde das nachhaltig generalsanierte und erweiterte Schulgebäude im Juni 2024 feierlich eröffnet – ein bedeutender Beitrag zur Modernisierung des Bildungsangebots in der Region.

„Schule Machen – Bildungsräume der Zukunft“

Im Mai präsentierte der Unternehmensbereich Schulen die neue Architekturausstellung „Schule Machen – Bildungsräume der Zukunft“. Anhand von neun Schulbauprojekten wird gezeigt, wie sich standardisierte Klassenzimmer zu flexiblen, zukunftsfähigen Lernumgebungen wandeln. Von Tirol bis Wien und von der Volksschule bis zur Hochschule zeigt die Ausstellung Neubauten, Sanierungen und Erweiterungen, die die Vielfalt an Bildungsbauten repräsentieren.

Unternehmensbereich Universitäten

Die BIG besitzt über 200 Universitätsliegenschaften mit einer Gesamtfläche von über 2,3 Mio. m², vom Renaissancegebäude bis zu modernen Campus-Standorten wie dem Campus WU oder dem Med Uni Campus Graz. Gemeinsam mit den einzelnen Universitäten sowie in Abstimmung mit dem Wissenschaftsministerium werden langfristige Standort- und Nachhaltigkeitsstrategien entwickelt. Die BIG gestaltet und erhält gemeinsam mit den 22 staatlichen österreichischen Universitäten und der Österreichischen Akademie der Wissenschaften Raum für exzellente Lehre und Forschung. Dabei werden die Bedürfnisse jeder Universität berücksichtigt und innovative, zukunftsfähige Lösungen entwickelt. Besonderer Wert wird auf die klimafreundliche Modernisierung bestehender Gebäude gelegt. Das Postsparkassengebäude von Otto Wagner ist zu einem lebendigen Haus für Kunst und Wissenschaft geworden. Im Berichtsjahr wurden der kleine Kassensaal, die darunterliegenden Tresorräume sowie ein Teil der ehemaligen Direktionsräume an die Österreichische Akademie der Wissenschaften und an die Österreichische UNESCO-Kommission vermietet. Damit sind nun alle vermietbaren Flächen an Institutionen aus Kunst, Kultur, Forschung und Wissenschaft vergeben.

Ende 2024 wurde das für mehrere Universitäten vorgesehene Bücherdepot in Wien-Floridsdorf fertiggestellt und an die Universität Wien als Betreiberin übergeben. Der energieeffiziente Holzhybridbau bietet Platz für rund drei Millionen Bände, die insbesondere aus der Hauptbibliothek des Ringstraßenbaus stammen. Die innerstädtische Bibliothek im Hauptgebäude kann nun neu strukturiert werden, sodass ein modernes Learning Center entsteht.

Am Campus der Universität Graz wird an zwei Stellen gebaut. Mit dem Großprojekt Graz Center of Physics entsteht ein moderner Neubau für Spitzenforschung, in dem zukünftig die Physik-Institute von Universität Graz und TU Graz zusammengeführt sind. Gleichzeitig wird ein historisches Bestandsgebäude am Campus zu einem Haus der Bildungswissenschaften adaptiert.

Das Ágnes-Heller-Haus der Universität Innsbruck wurde 2024 mit dem Bauherrenpreis ausgezeichnet. In Innsbruck startet mit dem Haus der Physik am Campus Technik ein weiteres universitäres Großbauprojekt der BIG.

Unternehmensbereich Spezialimmobilien

Der Unternehmensbereich Spezialimmobilien betreut ein besonders vielfältiges Portfolio mit insgesamt rund 800 Liegenschaften, darunter Justizanstalten, Gerichtsgebäude, Spezialeinrichtungen des Innenministeriums und Sonderimmobilien. Zudem übernimmt der Bereich Spezialimmobilien der BIG das operative Projektmanagement für Projekte der ARE Austrian Real Estate GmbH und der Republik Österreich.

Im September wurde das neue Bürogebäude der GeoSphere Austria in Salzburg-Nonntal eröffnet. Das zweigeschoßige Gebäude mit Holzfassade bietet den rund 40 Mitarbeitenden der GeoSphere Austria moderne Arbeits- und Forschungsräume. Herzstück ist der neue „Vorhersageraum“, der aktuelle Messdaten für die Wissenschaft und die Bevölkerung liefert. Das Hauptdach des Gebäudes ist extensiv begrünt und mit einer Photovoltaik-Anlage ausgestattet.

Nach über drei Jahren Bauzeit wurde der neue Flugpolizei-Stützpunkt Wiener Neustadt sowie der funktionssanierte Bestandshangar an das Bundesministerium für Inneres übergeben. Der zentrale Hauptstandort bietet moderne Arbeitsplätze für Pilot*innen. Der rund 6.250 m² große Zubau umfasst Wartungsbetrieb, Hubschrauberschule und Flugpolizei-Stützpunkt. Der Bestandshangar wurde so saniert, dass nun auch größere Hubschraubertypen untergebracht werden können. Im Oktober 2024 fand der Spatenstich für eine neue, klimafreundliche Justizanstalt Klagenfurt statt. Das zukunftsorientierte Gebäude mit rund 24.400 m² Nettoraumfläche wird den Anforderungen an einen modernen Strafvollzug gerecht und bietet den Mitarbeitenden einen adäquaten Arbeitsplatz. Die Fertigstellung des sternförmig angelegten Gebäudes ist für Ende 2027 geplant.

Objekt & Facility Management

Das Objekt & Facility Management (OFM) der BIG sorgt für die operative Immobilienbewirtschaftung und bietet Kund*innen umfassende Dienstleistungen aus einer Hand. Mit Hausverwaltung, bautechnischer Betreuung sowie Facility- und Energiemanagement trägt das OFM zur Schaffung einer hochwertigen Arbeits-, Lern- und Lebensumgebung bei.

Der ressourcenschonende, rechtssichere Gebäudebetrieb und die Nutzung digitaler Lösungen stehen dabei im Mittelpunkt.

Angesichts steigender Energiekosten wird eine energieoptimierte Anlagensteuerung zunehmend wichtiger, und individuelle Pilotprojekte liefern wertvolle Erkenntnisse, die auch anderen öffentlichen Mieter*innen zugutekommen.

Die BIG sorgt für die nachhaltige Erhaltung der Gebäudesubstanz, unterstützt durch die Software AiBATROS®. Diese ermöglicht eine strukturierte Zustandserfassung und Instandhaltungsplanung, die auch externes Interesse weckt. Der bauliche Zustand wird nach Expertenbegehung mit Basisdaten übersichtlich dargestellt, um fundierte Entscheidungen zu baulichen Veränderungen zu treffen. In Zukunft wird auch die energetische Beschaffenheit der Objekte erfasst.

1.2 Portfolio

Das Portfolio der BIG umfasste Ende des Geschäftsjahres 2024 1.423 Liegenschaften (Vorjahr: 1.423) mit rund 5,7 Mio. m² (Vorjahr: 5,6 Mio. m²) vermietbarer Fläche. Im Berichtsjahr hat sich durch den Saldo aus Zu- bzw. Abgängen keine absolute Änderung bei der Liegenschaftszahl ergeben. Insgesamt waren Ende 2024 99,4 % des vermietbaren Liegenschaftsbestandes der BIG vermietet.

Der Verkehrswert des Portfolios belief sich zum 31. Dezember 2024 auf EUR 12,7 Mrd. (Vorjahr: EUR 12,1 Mrd.).

Das Portfolio gliedert sich wie folgt:

Anzahl Liegenschaften	
nach Unternehmensbereichen	
Schulen	420
Universitäten	201
Spezialimmobilien	802
Gesamt	1.423

Vermietbare Fläche	
nach Unternehmensbereichen	
Schulen	3,1 Mio. m ²
Universitäten	2,1 Mio. m ²
Spezialimmobilien	0,6 Mio. m ²
Gesamt	5,7 Mio. m²

Portfoliowert (Verkehrswert)	
nach Unternehmensbereichen	
Schulen	EUR 5,4 Mrd.
Universitäten	EUR 5,7 Mrd.
Spezialimmobilien	EUR 1,6 Mrd.
Gesamt	EUR 12,7 Mrd.

1.3 Ziele und Strategie

Die BIG verfolgt seit 2023 ein klares Mission Statement, das als Orientierung für das gemeinsame Ziel dient: „Unsere Mission ist es, qualitativ und ressourcenschonend Lebensräume zu gestalten. In unserem unternehmerischen Handeln verpflichten wir uns zu nachhaltigem Bauen und Bewirtschaften von Immobilien unter höchsten sozialen Standards. CO₂-Vermeidung verstehen wir als zentralen strategischen Kernpunkt. So schaffen wir gesellschaftlichen Wert für Generationen.“

Basierend auf den Vorgaben der Eigentümerin, der ÖBAG, verfolgt die BIG strategische Schwerpunkte, die den gesamten Konzern betreffen:

- Wachstum
- Internationalisierung
- Dekarbonisierung
- Weitere Professionalisierung

Das Zukunftsbild 2027, das integraler Bestandteil der Unternehmensstrategie ist, wurde auf Grundlage dieser vier strategischen Schwerpunkte entwickelt. Es definiert in sieben Zukunftsthemen die zentralen Handlungsfelder bis 2027 und dient als Leitfaden für die interne strategische Ausrichtung und Prioritätensetzung. Zudem wird eine ESG-Strategie Teil der Unternehmensstrategie, die eine entsprechende Mess- und Vergleichbarkeit gewährleistet. Die BIG strebt an, eine führende Rolle (Leading Company) im Bereich Nachhaltigkeit einzunehmen. Weitere Informationen zum Zukunftsbild 2027 und zur ESG-Strategie sind in der Nachhaltigkeitserklärung des Lageberichts zu finden.

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 steht die BIG der Erschließung neuer Geschäftsfelder offen gegenüber.

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 oder nachwachsende Energieträger ersetzt. Ziel ist es, Gebäude so weit wie möglich mit lokaler und CO₂-neutraler Energie zu versorgen.

Bereits in den vergangenen Jahren wurde eine Vielzahl von Projekten mit erneuerbaren Energiesystemen ausgestattet. Ein Beispiel dafür ist das Großprojekt Graz Center of Physics, wo die BIG einen gemeinsamen Standort für die Physik-Institute der Universität Graz und der TU Graz errichtet. Bei diesem innovativen Universitätsgebäude wird Erdwärme für die Wärmeversorgung genutzt. Eine PV-Anlage auf den Dächern mit 330 kWp wird das Gebäude mit Strom versorgen. Bei diesem Gebäude wird eine Zertifizierung mit ÖGNI Gold angestrebt.

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 bleiben, hat sich die BIG das Ziel gesetzt, ihr Geschäftsmodell nachhaltig und verantwortungsbewusst weiterzuentwickeln, unter Berücksichtigung ökologischer, sozialer und ökonomischer Aspekte. Die Integration von ESG-Kernthemen in die Unternehmensstrategie wird das zukünftige Wachstum und die Entwicklung der BIG entscheidend beeinflussen.

Die BIG setzt Schwerpunkte in den Bereichen Digitalisierung, Innovation, Mitarbeitendenentwicklung und Organisationsstruktur. So wurde mit BIG-GPT eine KI-basierte Lösung für den Zugriff auf interne Wissensdaten eingeführt. Ein Talentprogramm fördert zukünftige Führungskräfte, und ein langfristiges Employer-Branding-Projekt soll den Fachkräftemangel adressieren und die Zufriedenheit bei den Mitarbeitenden weiter steigern.

Prozess der Unternehmensentwicklung

Die BIG bindet Führungskräfte und Mitarbeitende aktiv in die Entwicklung strategischer Ziele ein. Der Prozess umfasst die jährliche Strategiearbeit, den Budget- und Mittelfristplanungsprozess, die Festlegung operativer Meilensteine sowie deren Controlling und den Zielvereinbarungsprozess. Zukünftig wird ein stärkerer Fokus auf die Kommunikation der Strategie innerhalb des Unternehmens und gegenüber externen Stakeholdern gelegt.

Wirtschaftliches Umfeld

2.1 Wachstum und Wirtschaftslage^{1, 2}

Im Jahr 2024 wuchs die Weltwirtschaft moderat um etwa 3,2 %. Die Dynamik war jedoch regional unterschiedlich. Während die USA ein kräftiges Wachstum verzeichneten, stagnierte die Wirtschaft im Euroraum. In Japan ging die Produktion merklich zurück. Die wirtschaftliche Aktivität in China expandierte aufgrund struktureller Probleme nur verhalten. Insgesamt blieb die Inflation in vielen fortgeschrittenen Volkswirtschaften hartnäckig, insbesondere bei Dienstleistungen.

Die EU erlebte eine moderate wirtschaftliche Erholung und konnte nach einer langen Phase der Stagnation zu einem moderaten Wachstum zurückkehren. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) der EU wuchs um etwa 0,9 %, während im Euroraum ein Wachstum von 0,7 % verzeichnet wurde. Diese Erholung wurde durch höhere Löhne und bessere Beschäftigungsmöglichkeiten unterstützt, was zu einem Anstieg der Verbraucherausgaben führte. In Kombination mit dem anhaltenden Rückgang der Inflation bot das die Grundlage für eine allmähliche Ausweitung der Wirtschaftstätigkeit.

Der Arbeitsmarkt in der EU zeigte im Jahr 2024 gemischte Entwicklungen. Während sich die Arbeitslosenquote mit 6,6 % weiter auf hohem Niveau hielt, erreichte die Beschäftigung ein Rekordniveau.

Die Inflation in der EU hat sich im Jahr 2024 weiter abgeschwächt und erreichte einen Durchschnittswert von 2,5 %. Dies stellt eine deutliche Verbesserung im Vergleich zu den Vorjahren dar, in denen die Inflation deutlich höher war. Die sinkende Inflation wurde durch verschiedene Faktoren begünstigt, darunter stabilere Energiepreise und eine verbesserte Lieferkettensituation.

Trotz dieser positiven Entwicklungen gab es auch Herausforderungen, wie eine Abschwächung des Investitionswachstums, insbesondere im Wohnungsbau.

Im Jahr 2024 hat die Europäische Zentralbank (EZB) ihre Zinspolitik angepasst, um auf die wirtschaftlichen Bedingungen zu reagieren. Vor dem Hintergrund der ökonomischen Entwicklung begann die Europäische Zentralbank die Geldpolitik zu lockern und senkte das Leitzinsniveau erstmalig in ihrer Junisitzung um 25 BP gefolgt von drei weiteren Senkungen auf ein Leitzinsniveau von 3,15 % zum Jahresende. Der bremsende Effekt der im Jahr davor durchgeführten Zinserhöhungen nimmt speziell bei Investitionen und Bautätigkeiten nur langsam ab.

Österreichs Wirtschaftsleistung schrumpfte in den ersten drei Quartalen des Jahres 2024 und hat damit seit Herbst 2022 beinahe durchgängig abgenommen. Im vierten Quartal konnte eine leichte Verbesserung der Stimmung der Unternehmen verzeichnet werden – die Skepsis in Bezug auf die weitere Entwicklung und das Verbrauchervertrauen blieb bestehen.

Die gedämpfte internationale Konjunktur findet ihren Niederschlag in einer schwachen Exportauftragslage. Der Anstieg der Finanzierungskosten und die negativen Absatzaussichten haben sich nachteilig auf die Investitionen ausgewirkt. Hohe Finanzierungskosten und schlechte Gewinnerwartungen dämpften insbesondere den Wohnbau. Trotz der starken Realzuwächse ist der private Konsum bei gleichzeitigem Anstieg der Sparquote gesunken. Nach einer Reduktion im Jahr 2023 um -0,8 % hat sich das reale BIP 2024 zum zweiten Mal hintereinander negativ entwickelt und belief sich auf -1,0 %.

Eine positive Entwicklung konnte im Bereich der Inflationsentwicklung verzeichnet werden, welche sich 2024 mit 2,9 % gegenüber 2023 mit 7,9 % um mehr als die Hälfte verringert hat.

Damit befindet sich die österreichische Wirtschaft weiterhin in einer schwierigen Situation und steht vor zahlreichen Herausforderungen, die auch noch durch die schwache internationale Konjunktur negativ beeinflusst wird.

Der Arbeitsmarkt zeigt sich angesichts der Konjunkturschwäche krisenresistenter. Die Arbeitslosenquote ist im Verhältnis der schwierigen konjunkturellen Situation nur moderat gestiegen. Verantwortlich zeichnete sich dafür das weiterhin bestehende geringe Arbeitskräfteangebot aufgrund der demografischen Entwicklung und des Lerneffektes der Unternehmen aus der Erfahrungen mit der Arbeitskräfteknappheit der letzten Jahre und somit die Beschäftigten im Jahr 2024 gehalten haben.

Das österreichische Budgetdefizit verschlechterte sich im Jahr 2024 von -2,6 % (2023) auf voraussichtlich -3,7 % des BIP und verletzt somit die europäischen Fiskalregeln. Ohne entsprechenden Gegenmaßnahmen wird auch für 2025 ein weiterer Anstieg prognostiziert.

Die Konjunkturindikatoren liefern derzeit keine Signale für einen unmittelbar bevorstehenden Aufschwung. In der aktuellen Situation stellt das hohe Budgetdefizit ein

¹ Quelle: "Wirtschaftsprognose für Österreich", OenB Reports Dezember 2024

² WIFO Konjunkturbericht Dezember 2024

substanzielles Abwärtsrisiko für die Wachstumsprognose dar. Denn seitens der EU werden spürbare Konsolidierungsbemühungen von der neuen österreichischen Regierung erwartet. Auch stellen die vom designierten US-Präsidenten Donald Trump angekündigten Importzölle weitere Belastungen dar. Unter Berücksichtigung der weiterhin bestehenden geopolitischen Konflikte (Ukraine und Naher Osten) sind die Risiken für das BIP Wachstum vor allem im Jahr 2025 deutlich nach unten gerichtet. Für das Jahr 2025 wird nur eine schwache Erholung des realen BIPs um 0,8 % erwartet. Eine stärkere zyklische Erholung soll sich erst ab 2026 wiedereinstellen. Was die Inflation betrifft so wird erwartet, dass diese 2025 weiter auf 2,4 % und 2026 auf 2,2 % sinken wird. Betreffend die Arbeitslosigkeit wird für 2025 ein Anstieg erwartet, da die konjunkturelle Erholung erst ab 2026 kräftig genug sein wird, um die Arbeitslosigkeit wieder sinken zu lassen.

Im Jahr 2025 wird die Europäische Zentralbank (EZB) voraussichtlich ihre Zinssenkungen fortsetzen, um die wirtschaftliche Erholung zu unterstützen und die Inflation weiter zu stabilisieren.

2.2 BIG als Impulsgeberin der Bauwirtschaft

Die BIG ist eine der größten Auftraggeberinnen Österreichs und somit maßgebliche Impulsgeberin der heimischen Bauwirtschaft. Eine Studie des Instituts für Höhere Studien (IHS) aus dem Jahr 2021 untersucht die ökonomischen Effekte der Investitionen der BIG. 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.

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 öffentlichen und mit dem Öffentlichkeitsrecht ausgestatteten Schulen weiter auszubauen. Daraus ergeben sich neue Anforderungen an die Raumstrukturen. Darüber hinaus hat die BIG gemeinsam mit dem Bundesministerium für Bildung, Wissenschaft und Forschung (BMBWF) den Green SCHEP vorgesehen, der Maßnahmen umfasst, um den Schulbau noch nachhaltiger und energieeffizienter zu gestalten. Ziel ist es, den Strom- und Wärmeverbrauch um durchschnittlich 20 % zu senken, was einer jährlichen Einsparung von rund 7.000 t CO₂ entspricht.

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.

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. Die BIG forciert dadurch den Ausstieg aus fossilen Energieträgern unter gleichzeitiger Erhöhung des Anteils an erneuerbaren Energien.

2.3 Immobilienmarkt

Das Jahr 2024 war für den österreichischen Immobilienmarkt ein herausforderndes Jahr, geprägt von Insolvenzen, rückläufigen Transaktionen, einer angespannten Finanzierungssituation und einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld.

Das veränderte Marktumfeld hatte zur Folge, dass der Kapitalfluss in Immobilien einen neuen Tiefpunkt erreicht hat. Das Transaktionsvolumen belief sich im Jahr 2024 auf rund EUR 2,7 Mrd., einen weiteren Rückgang von rund -4 % zum ohnehin bereits schwachen Vorjahr. Büroimmobilien blieben die stärkste Assetklasse mit einem Anteil von 32 % am Transaktionsvolumen. Einer der größten Transaktionen im Jahr 2024 war der Verkauf des City Tower Vienna mit einem Kaufpreis von über EUR 150 Mio. Wohnen konnte im Vergleich zum letzten Jahr wieder zulegen und weist einen 25 % Anteil am Transaktionsvolumen auf. Internationale Investoren bleiben auch 2024 zurückhaltend, das Geschehen konzentriert sich zum überwiegenden Anteil auf inländische Akteure.³

Die Spitzenrenditen haben sich im Jahresverlauf 2024 stabilisiert und sind in einigen Assetklassen bereits wieder gesunken. So notierten Büroimmobilien zum Jahresende bei 5,00 % und damit 25 Basispunkte unter dem Höchststand zur Jahresmitte. Analog dazu haben Logistikimmobilien zum Jahresende um 15 Basispunkte auf 5,00 % nachgegeben. Deutlich gesunken sind aufgrund der höheren Nachfrage die Spitzenrenditen im Wohnen. Sie lag Ende 2024 bei 4,25 % und damit 50 Basispunkte unter dem Vorjahr. Für 2025 wird eine weitere Renditekompression erwartet.⁴

Büromarkt

Im Jahr 2024 wurden insgesamt 160.000 m² Büroflächen vermietet – ein Rückgang von rund 9 % im Vergleich zum Vorjahr. Hauptgründe hierfür sind zum einen das begrenzte Angebot an modernen, hochwertigen Büroflächen und zum anderen strukturelle Herausforderungen des Marktes. Faktoren wie Home-Office, veränderte Arbeitsgewohnheiten sowie die nationale und globale Wirtschaftslage dämpften die Nachfrage ein weiteres Jahr. Der öffentliche Sektor blieb 2024 einer der wichtigsten Nachfrager und war für ein Drittel der gesamten Vermietungsleistung verantwortlich. Allerdings wird die Vermietung auch durch das begrenzte Flächenangebot eingeschränkt. So lag die Leerstandsquote in Wien auch zum Jahresende 2024 auf einem historisch niedrigen Niveau von 3,56 %.⁵ Das knappe Angebot sowie die hohen Baukosten schlagen sich in steigenden Mieten für Neubauprojekte nieder. Die Spitzenmiete blieb Ende 2024 mit EUR 28,00/m² pro Monat stabil. In gut angebundenen Bürolagen wurde die EUR 20,00/m²-Marke häufig überschritten, während einige Hochhausprojekte bereits Mieten von EUR 25,00/m² und darüber hinaus verzeichnen. Zentral gelegene, gut angebundene und ESG-konforme Büroflächen bleiben gefragt – dieser Megatrend wird sich auch im kommenden Jahr fortsetzen. Die vorübergehend geringere Vermietungsleistung resultiert somit stärker aus der wirtschaftlichen Unsicherheit und der Zurückhaltung der Unternehmen als aus einem fehlenden Bedarf.⁶

³ CBRE Österreich Real Estate Market Outlook 2025

⁴ CBRE Österreich Real Estate Market Outlook 2025

⁵ OTTO Immobilien Büromarktbericht Frühjahr 2025

⁶ CBRE Österreich Real Estate Market Outlook 2025

Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

3.1 Vermietung von Liegenschaften

3.1.1 Mieterlöse

Im Jahr 2024 erhöhte sich das Mietaufkommen auf EUR 909,7 Mio. (Vorjahr: EUR 830,8 Mio.). Damit konnten die Mieterlöse um EUR 78,9 Mio. gesteigert werden. Die Mietzuwächse waren im Wesentlichen auf Indexierungen der wertgesicherten Vermietungen, Projektfertigstellungen und Neuvermietungen zurückzuführen.

3.1.2 Betriebskosten

In der Position „Betriebskostenerlöse“ in Höhe von EUR 115,7 Mio. (Vorjahr: EUR 106,7 Mio.) waren neben den verrechenbaren Betriebskosten von rund EUR 77,8 Mio. (Vorjahr: EUR 71,9 Mio.), die auch Nachverrechnungen aus Vorjahren umfassen und zu einem überwiegenden Teil einen Durchlaufposten darstellen, Honorare für Hausverwaltung von rund EUR 25,8 Mio. (Vorjahr: EUR 25,1 Mio.) und Facility-Service-Leistungen von rund EUR 11,9 Mio. (Vorjahr: EUR 9,7 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 2024 fielen hierfür an Hausverwaltungsdienstleistungen EUR 10,4 Mio. (Vorjahr: EUR 9,9 Mio.) und an Facility-Service-Leistungen EUR 24,6 Mio. (Vorjahr: EUR 18,6 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 38,6 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 konnten in Wien Döbling und Wien Alsergrund jeweils Baurechtsliegenschaften für die Umsetzung von Universitätsprojekten gesichert werden. Außerdem wurden (Erweiterungs-)Flächen für Schulen in Wien als auch Wiener Neustadt erworben.

3.2.2 Verkäufe

Verkäufe von Liegenschaften außerhalb des Konzernverbundes finden wie in den vergangenen Jahren in untergeordnetem Ausmaß in allen Unternehmensbereichen der BIG zur Bereinigung des Portfolios statt. Vor allem im Bereich der Non-Profit-Immobilien (Kleingärten etc.) wird die Strategie der Veräußerung und Übertragungen konsequent weiterverfolgt.

3.2.3 Instandhaltung

Das Immobilienportfolio wird unter ganzheitlichen Gesichtspunkten betrachtet und der Bedarf an Instandhaltungsmaßnahmen laufend evaluiert. So wird 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 2024 EUR 201,2 Mio. (Vorjahr: EUR 160,6 Mio.) für Instandhaltungsmaßnahmen aufgewendet.

3.2.4 Mieterinvestitionen

Die BIG wickelte als Dienstleister im Jahr 2024 Mieterinvestitionen in Höhe von rund EUR 100,3 Mio. (Vorjahr: EUR 109,2 Mio.) ab.

3.3 Investitionen

Das Investitionsvolumen der BIG in Sachanlagen belief sich im Geschäftsjahr 2024 auf insgesamt EUR 480,2 Mio. (Vorjahr: EUR 357,4 Mio.). Davon entfielen EUR 437,5 Mio. (Vorjahr: EUR 315,2 Mio.) auf Neubau- und Sanierungsprojekte sowie EUR 41,1 Mio. (Vorjahr EUR 39,6 Mio.) auf Liegenschaftszugänge und Anlagenankäufe. Darüber hinaus erfolgten Investitionen in Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Mieteinbauten in Höhe von EUR 1,6 Mio. (Vorjahr: EUR 2,6 Mio.).

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

3.4 Beteiligungen

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

3.5 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

3.5.1 Entwicklung der Ertragslage

Ergebnis- und Renditekennzahlen in EUR Mio.	2024	2023
Umsatzerlöse	1.188,7	1.077,8
Betriebsergebnis	429,8	368,6
Jahresüberschuss	293,6	302,6
Ergebnis vor Steuern zuzüglich Zinsaufwand	479,1	477,0
Return on Sales [= (Ergebnis vor Steuern + Zinsaufwand) / Umsatz]	40,3%	44,3%
Return on Equity (= Ergebnis vor Steuern / durchschnittliches Eigenkapital)	31,6%	32,4%
Return on Investment (= (Ergebnis vor Steuern + Zinsaufwand) / durchschnittliches Gesamtkapital)	6,8%	7,0%

Im Geschäftsjahr 2024 konnten Umsatzerlöse von EUR 1.188,7 Mio. erzielt werden, dies entspricht einer Steigerung um EUR 110,9 Mio. gegenüber dem Vorjahreswert. Dies ist v.a. auf die höheren Mieterlöse (EUR +78,9 Mio.) zurückzuführen.

Das Betriebsergebnis stieg gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahres um 61,2 Mio. Den höheren Mieterlösen (EUR +78,9 Mio.) standen u.a. gestiegene Instandhaltungsaufwendungen (EUR -40,6 Mio.) im Wesentlichen auf Grund der Dekarbonisierungsinitiative gegenüber.

Das Ergebnis vor Steuern lag mit EUR 382,1 Mio. um EUR 2,8 Mio. über dem Vorjahresergebnis. Ausschlaggebend dafür ist neben dem höheren Betriebsergebnis (EUR +61,2 Mio.) das niedrigere Finanzergebnis (EUR -58,4 Mio.) v.a. aufgrund von geringeren Dividenden.

Auf Grund der oben beschriebenen Effekte sowie höheren Steuer vom Einkommen (EUR -11,9 Mio.) reduziert sich der Jahresüberschuss in Höhe von EUR 293,6 Mio. gegenüber dem Vorjahr um EUR -9,0 Mio.

Die Umsatzrentabilität verzeichnete, bedingt durch die in Relation zu den Umsatzerlösen höher gestiegenen Aufwendungen, eine Reduktion auf 40,3%.

Aufgrund des im Verhältnis zum durchschnittlichen Eigenkapital geringer gestiegenen Ergebnis, verringerte sich die Eigenkapitalrentabilität geringfügig von 32,4% auf 31,6%.

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

3.5.2 Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage

	2024	2023
Nettoverschuldung (= verzinsliches Fremdkapital - flüssige Mittel)	EUR 3.523,1 Mio.	EUR 3.497,9 Mio.
Eigenkapitalquote (= Eigenkapital / Gesamtkapital)	17,4%	17,1%
Nettoverschuldungsgrad (= Nettoverschuldung / Eigenkapital)	286,1%	294,5%

Höhere Cash-Erfordernisse führten zu einem geringen Anstieg der Nettoverschuldung im Vergleich zum Vorjahr um EUR 25,2 Mio. auf EUR 3.523,1 Mio.

Die Eigenkapitalquote verzeichnete infolge des stärker gestiegenen Eigenkapitals in Relation zum Gesamtkapital einen Anstieg von 17,1% auf 17,4%.

Aufgrund des gestiegenen Eigenkapitals und der im Verhältnis geringer gestiegenen Nettoverschuldung sinkt der Nettoverschuldungsgrad im Geschäftsjahr 2024 auf 286,1%.

3.5.3 Cashflow

Cashflow-Kennzahlen in EUR Mio.	2024	2023
Cashflow aus dem operativen Bereich	637,3	682,5
Cashflow aus Investitionsaktivitäten	-317,8	-205,3
Freier Cashflow	319,5	477,2
Cashflow aus Finanzierungsaktivitäten	-422,6	-299,9
Veränderung der liquiden Mittel	-103,1	177,3

Der Cashflow aus dem operativen Bereich lag 2024 mit EUR +637,3 Mio. um EUR -45,2 Mio. unter dem Wert des Vorjahres. Maßgebliche Auswirkungen ergaben sich insbesondere aus erhöhten Auszahlungen für Instandhaltungsmaßnahmen (EUR -54,8 Mio.), Körperschaftsteuerzahlungen (EUR -18,2 Mio.), Mieterinvestitionen (EUR -16,5 Mio.) sowie Personal (EUR -11,5 Mio.). Dagegen standen vor allem höhere Einzahlungen aus Mieterlösen (EUR +54,2 Mio.).

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von EUR -317,8 Mio. zeigte um EUR -112,5 Mio. höhere Auszahlungen im Vergleich zum Vorjahr. Dies ist vor allem auf höhere Auszahlungen für Investitionen sowie geringere Einzahlungen aus Dividenden zurückzuführen. Insgesamt ergab sich dadurch ein freier Cashflow in Höhe von EUR +319,5 Mio. Dieser lag um EUR -157,7 Mio. unter dem Vorjahr.

Der Cashflow aus Finanzierungsaktivitäten enthielt eine Dividendenzahlung an den Eigentümer von EUR -250,0 Mio. (Vorjahr: EUR -250,0 Mio.). Der im Vergleich zum Vorjahr geringere Kassabestand ist auf den Abbau 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. Auf der Finanzierungsseite wird aufgrund des langfristigen Charakters der Immobilieninvestitionen und Mietverträge eine vergleichbare Langfristigkeit angestrebt.

Die Deckung des mittel- bis langfristigen Finanzierungsbedarfes erfolgt in Form von Anleihen, Namensschuldverschreibungen sowie Kreditfinanzierungen. Basierend auf dem mit der Österreichischen Bundesfinanzierungsagentur (OeBFA) bestehenden Kooperationsvertrag nahm die BIG auch im Geschäftsjahr 2024 die Dienstleistungen der OeBFA vor allem bei Mittel- bis Langfristfinanzierungen in Anspruch.

Aus diesem Grund wurden auch 2024 keine eigenen Emissionen durchgeführt. Die Erweiterung der Finanzierungsinstrumente um die OeBFA Finanzierungsmöglichkeiten hat keine Auswirkungen auf bereits bestehende Anleihen des Konzerns.

Der kurzfristige Liquiditätsbedarf wird über den Geldmarkt in Form von Barvorlagen, Commercial Paper (Commercial-Paper-Programm: EUR 1,0 Mrd.) sowie unterjährigen OeBFA-Darlehen gedeckt und belief sich im Geschäftsjahr 2024 volumenmäßig auf durchschnittlich unter 10 % des Gesamtfinanzierungsbedarfes.

Finanzierungsportfolio	
Kredite und Namensschuldverschreibungen	61%
Anleihen und Private Placements	37%
Geldmarkt	2%

Das gesamte Finanzierungsvolumen beläuft sich zum Stichtag auf insgesamt EUR 3.613,9 Mio. (Vorjahr: EUR 3.689,4 Mio.). Davon entfallen EUR 3.262,0 Mio. (Vorjahr: EUR 3.388,9 Mio.) auf langfristige Kapitalmarktfinanzierungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr, der Rest auf kurzfristige Geldmarkt- oder Kapitalmarktfinanzierungen, die innerhalb der nächsten zwölf Monate fällig werden.

Das Fälligkeitsprofil weist Fälligkeitsbeträge in Höhe von EUR 351,9 Mio. (Vorjahr: EUR 300,5 Mio.) bis Ende 2025, EUR 694,8 Mio. (Vorjahr: EUR 821,5 Mio.) von 2026 bis 2029 und EUR 2.567,2 Mio. (Vorjahr: EUR 2.567,4 Mio.) ab 2030 aus.

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzierungen beträgt zum Stichtag 9,1 Jahre (Vorjahr: 8,8 Jahre). Vom gesamten Finanzierungsvolumen waren 4,0 % variabel und 96,0 % 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 2024 auf EUR 101,7 Mio. (Vorjahr: EUR 94,9 Mio.). Der Anstieg von EUR 6,8 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 2024 wurde weiterhin ein hoher Fixzinsanteil im Portfolio gehalten. Mit dieser Strategie konnten in den letzten Jahren die Auswirkungen des starken Zinsanstiegs teilweise ausgeglichen und die Ergebnisse planbar gemacht werden. Somit belief sich der Zinsaufwand im Geschäftsjahr 2024 auf dem Niveau des Vorjahrs.

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 weiterhin angespannten Marktsituation im Geschäftsjahr 2024 beibehalten. Die Maßnahmen umfassen den Abschluss von kommittierten Gelmarktlinien, bei Bedarf das Vorhalten eines Kassabestandes, weitere Glättung des Fälligkeitsprofils sowie eine Diversifikation bei den Bankpartnern. Im vierten Quartal 2024 wurde aufgrund der diversen Unsicherheiten und Krisen ein Kassabestand aufgebaut.

Im Juli 2024 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 nach wie vor von verschiedenen Herausforderungen geprägten Umfeld (Ukraine-Russland-Krieg, Rezession, Zinsumfeld, hohe Inflation der letzten Jahre, Klimakrise) und ist daher mit unterschiedlichen Chancen und Risiken konfrontiert. Um diesen Herausforderungen zu begegnen, setzt das Unternehmen 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 Ad-hoc-Berichterstattung an die Geschäftsführung und an den Aufsichtsrat wird sichergestellt, dass mögliche Unsicherheiten in den wesentlichen Entscheidungsprozessen mitberücksichtigt werden. Das Top-Management ist somit in risikorelevante Entscheidungen eingebunden.

Die Risikopolitik der BIG resultiert aus der Geschäftsstrategie und konkretisiert sich in einer Reihe von Regelungen, deren praktische Umsetzung durch unternehmensinterne Prozesse laufend überwacht wird. Ausgehend von der bei der Geschäftsführung liegenden Gesamtverantwortung ist das Risikomanagementsystem dezentral organisiert. Es wird auf allen Unternehmensebenen gelebt und ist für sämtliche Organisationseinheiten bindend.

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

Klima- und umweltbezogene Risiken werden im Einklang mit den Anforderungen der CSRD und ESRS separat im Lagebericht behandelt. Diese Risiken werden im Rahmen des unternehmensweiten Risikomanagementprozesses ebenfalls berücksichtigt, eine detaillierte Darstellung und Analyse erfolgt in der Nachhaltigkeitsklärung, die die entsprechenden Umwelt- und Klimafaktoren umfassend beleuchtet.

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, immobilienpezifische Parameter, aber auch durch gesetzliche Bestimmungen, die sich auf die Verlässlichkeit des Cashflows von Immobilien auswirken können, beeinflusst.

Das wesentlichste Risiko im makroökonomischen Bereich ist eine sich ändernde Zinslandschaft in Form von steigenden Zinsen, da dies steigende Renditen am Anleihenmarkt und höhere Kapitalisierungszinssätze zur Folge hat. Investoren erwarten sich infolgedessen höhere Renditen durch Immobilieninvestments und ziehen gegebenenfalls Kapital aus dem Immobilienmarkt ab, um anders zu veranlagen. Eine Abschwächung der Konjunktur kann auch aus Immobilienmarktsicht als Risiko in Bezug auf die Mietpreisentwicklung, speziell für Büroflächen, genannt werden. Ein Zinsanstieg wiederum wirkt sich negativ auf die Preisentwicklung – speziell von Wohnbauflächen – aus, da dann davon auszugehen ist, dass sich Kapitalanleger aus dem Wohnungsmarkt zunehmend zurückziehen und die Preise fallen.

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 auch 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 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, Lage, durchschnittliche Liegenschaftsgröße) tätigt die BIG 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 immobilisenspezifischen Risiken bildet die zugrunde gelegte Renditeerwartung im Ankauf ein wesentliches Risikomerkmals. Hier werden die aktuellen Marktentwicklungen genau analysiert.

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 Jahren war ein starker Anstieg der Baukosten zu beobachten. Grund dafür waren zum Teil die sehr hohe Nachfrage nach Baustoffen, stark steigende Energiepreise, Produktions- und Lieferausfälle sowie Logistikprobleme in den Lieferketten. Diese Situation hat sich mittlerweile stabilisiert. Die BIG verfolgt die Entwicklung der Baupreise laufend und berücksichtigt Kostensteigerungen in den Planungen. Um dieses Risiko zu minimieren und gegensteuernde Maßnahmen ergreifen zu können, werden im Investitions-Controlling sämtliche Projekte des BIG Konzerns nach einem standardisierten Schema in regelmäßigen Intervallen abgefragt und ausgewertet. Projekte mit Anzeichen einer Planabweichung werden mit den Controllern und Projektmanagern abgestimmt und 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 im Berichtsjahr 2024 bei 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-Attacks 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 hoch. Laufend werden IT-Risiken bewertet und Security-Maßnahmen zur Risikoreduktion umgesetzt sowie die IT-Systeme durch regelmäßige externe Audits geprüft.

4.1.6 Reputationsrisiken

Die Reputation der BIG gehört zu den wertvollsten Gütern und bildet die Grundlage für langfristigen wirtschaftlichen Erfolg. Die Haltung der BIG in Bezug auf Themen wie Integrität, Ethik und Nachhaltigkeit steht im Fokus der Öffentlichkeit. Die BIG legt höchsten Wert darauf, dass gesetzliche Regelungen und ethische Grundsätze konsequent eingehalten werden.

Es können sich aus operativen Risiken wie z.B. Fehlern in der Projektumsetzung, mangelhafter Bauqualität oder regulatorischen Konflikten Gefahren für die Reputation entwickeln. Zudem können Verfehlungen oder kriminelle Handlungen Einzelner, die nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, sowie mediale Reaktionen oder Missverständnisse negative Auswirkungen auf die Reputation der BIG haben.

Ein effektives Projektcontrolling und -monitoring, das Risikomanagementsystem, interne Richtlinien (BIG Kodex), das interne Kontrollsystem sowie proaktive Kommunikation, verantwortungsbewusste Geschäftspraktiken und ein effektives Krisenmanagement im BIG Konzern tragen zur Risikoreduktion bei.

4.1.7 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.

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 kommen. Fremdkapital wird insbesondere zur Refinanzierung auslaufender Finanzierungen sowie zur Finanzierung von Neubau- und Instandhaltungsinvestitionen und Akquisitionen benötigt.

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

Die BIG verfolgt im Rahmen ihres Portfolioansatzes eine konservative Risikopolitik und achtet dennoch auf eine Optimierung des Chancen-Risiko-Verhältnisses. Die Begrenzung finanzieller Risiken und die Sicherung des operativen Unternehmenserfolgs stellen wesentliche Ziele dar. Die wichtigsten Maßnahmen sind die Refinanzierung und die Liquiditätssicherung zur Gewährleistung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit der BIG 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 Kriegs-, Klima- und Inflationskrisen können auch im Finanzbereich zu Verwerfungen führen und sich in Form von erhöhten Margen, höheren Sicherheitsanforderungen (wie z.B. Garantien, Haftungen, ...), Liquiditätsengpässen oder zurückhaltender Kreditvergabe niederschlagen.

4.1.7.1 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 sowie der ESRS-Berichterstattung können zu einem Anstieg der Bonitätsaufschläge führen, was sich in weiterer Folge in höheren Finanzierungskosten niederschlagen könnte.

4.1.7.2 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.

4.1.7.3 Liquiditätsrisiko

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

Die BIG verfügt über ein Cash-Pooling, in welches operativ tätige Tochtergesellschaften eingebunden sind. Sie verfolgt eine klare Bankenpolitik und arbeitet mit nationalen sowie internationalen Banken zusammen.

Durch diese diversifizierte Strategie kann die BIG als Aa1-geratete Schuldnerin jederzeit über genügend Liquidität verfügen. Aus heutiger Sicht verfügt der Konzern über ausreichend hohe Liquidität und Liquiditätssicherungsmaßnahmen.

Aufgrund der guten Bonität, welche auch in Zusammenhang mit der Bonität der Republik Österreich steht, aber auch aufgrund der risikoreduzierenden 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 Finanzierungsengpässen am Markt begünstigt.

4.1.7.4 Ausfallsrisiko

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

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

4.1.7.5 Steuerrisiko

Wie bereits in der Vergangenheit können mögliche künftige Änderungen in der österreichischen Steuergesetzgebung, die Auswirkungen auf die Ertrags-, Umsatz- und Grunderwerbsbesteuerung für die Immobilienwirtschaft haben können, nicht ausgeschlossen werden. Das Unternehmen versucht daher, allfällige Konsequenzen von Gesetzesänderungen durch die kontinuierliche Zusammenarbeit mit Expert*innen (vor allem mit externen Steuerberater*innen) sowie durch ein laufendes Monitoring aller wesentlichen Gesetzesänderungen im steuerlichen Bereich frühzeitig zu erkennen, bei der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen und für bekannte Risiken ausreichende bilanzielle Vorsorgen zu treffen.

Aufgrund der stetig wachsenden steuerlichen Anforderungen und Herausforderungen wurde bereits im Geschäftsjahr 2020 ein konzerninternes Steuerkontrollsystem (SKS) etabliert, welches im Geschäftsjahr 2021 zertifiziert wurde und regelmäßig aktualisiert wird. Der Zielsetzung des SKS folgend liegt der Schwerpunkt auf der Beurteilung der steuerrelevanten Risiken und der Steuerungs- und Kontrollmaßnahmen. Dadurch soll gewährleistet sein, dass alle Unternehmenseinheiten die Steuern termingerecht und betragsrichtig abführen. Das Risiko von etwaigen Regelverstößen soll rechtzeitig erkannt und durch

geeignete Maßnahmen reduziert oder deren Eintreten verhindert werden. Das zertifizierte SKS trägt so dazu bei, finanzielle Risiken, finanzstrafrechtliche Risiken, Reputationsrisiken und Geschäftsrisiken des Unternehmens zu reduzieren.

4.1.7.6 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 Mitarbeitenden operieren. Das Unternehmen arbeitet laufend an der Verbesserung der Kommunikation sowie der Vermittlung der unternehmenseigenen Grundwerte und Verhaltensgrundsätze, um die Durchsetzung von Moral, Ethik und Integrität im Unternehmen und im Umgang mit anderen sicherzustellen.

Die Verantwortlichkeiten in Bezug auf das interne Kontrollsystem sind an die Unternehmensorganisation angepasst, um ein den Anforderungen entsprechendes und zufriedenstellendes Kontrollumfeld zu gewährleisten.

Hierbei ist insbesondere eine enge Zusammenarbeit wesentlicher Unternehmensfunktionen im Bereich der Finanzberichterstattung vorgesehen. Neben der Geschäftsführung umfasst das allgemeine Kontrollumfeld auch die mittlere Managementebene, insbesondere die Abteilungsleitungen.

Mit dem BIG Kodex besteht ein unternehmensweites Regelwerk für alle Mitarbeitenden und alle wesentlichen Geschäftsprozesse. Der BIG Kodex regelt zudem Compliance-relevante Themen (Verhaltenskodex, Antikorruption etc.), zu denen die Mitarbeitenden verpflichtende Schulungen erhalten.

Kontrollen sollen einen möglichst fehlerfreien Ablauf der Geschäftsprozesse gewährleisten. Dazu zählen unter anderem die Funktionstrennung, das Vieraugenprinzip, Zugriffsbeschränkungen (Berechtigungen) sowie die Übereinstimmung von Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortung. Im Rahmen des Grundsatzes der Funktionstrennung wird sichergestellt, dass Tätigkeiten wie Genehmigung, Durchführung, Verbuchung und Kontrolle nicht bei einem oder einer Mitarbeitenden 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 Kontrollprozess involviert.

Die Ergebnisse der Kontrolltätigkeiten 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 Mitarbeitende zu Compliance-relevanten Themen und Regelungen informieren. Ein eigens entwickeltes E-Learning-Tool zum Thema Antikorruption ermöglicht eine zeit- und ortsunabhängige Schulungswiederholung für Mitarbeitende. Auch neue Mitarbeitende haben damit die Möglichkeit, kurzfristig die Antikorruptionsschulung sowie den dazugehörigen Wissenscheck zu absolvieren. Darüber hinaus können sich Mitarbeitende bei Fragen jederzeit direkt an den Compliance Officer wenden. Im Rahmen des elektronischen Hinweisgebersystems können allfällige Missstände auch anonym aufgezeigt werden. Die Mitarbeitenden sind zudem den grundlegenden Wertvorstellungen des Unternehmens verpflichtet, die nachhaltig kommuniziert und gelebt werden.

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

5.3 Korruptionsprävention und Umgang mit Interessenkonflikten

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

Im Rahmen des internen Transparenzgebots bestehen Meldepflichten für Beteiligungen an Unternehmen, um Interessenkonflikte zu vermeiden. Da Interessenkonflikte auch 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 Dr. Christine Dornaus und DI Gerald Beck, deren Kompetenzen klar zugeordnet sind. Dr. Dornaus und DI Beck 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 im Kapitel Nachhaltigkeitserklärung des Lageberichts des Mutterkonzerns beschrieben. Weiterführende Informationen finden sich auch unter nachhaltigkeit.big.at.

Forschung und Entwicklung

7.1 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 nationalsozialistischen Regime in verbrecherischer Art und Weise genutzt wurden. Ebenso werden Eigentümer*innenwechsel dieser Liegenschaften im selben Zeitraum untersucht.

Bedingt durch das umfangreiche Portfolio des BIG Konzerns wird dem gesamten Projekt eine Pilotstudie vorangestellt: 74 Gebäude der ARE Austrian Real Estate, einer Tochtergesellschaft der BIG, wurden ausgewählt, um untersucht zu werden.

Um die bestmögliche Herangehensweise an dieses umfangreiche Projekt zu gewährleisten, wurde ein Wettbewerb ausgeschrieben. Wissenschaftler*innen aus geistes-, sozial- und kulturwissenschaftlichen Disziplinen österreichischer Forschungseinrichtungen reichten Konzepte ein. Anfang 2024 wählte eine unabhängige internationale Expert*innen-Kommission das Ludwig Boltzmann Institut für Kriegsfolgenforschung unter der Leitung von Barbara Stelzl-Marx aus. Auf deren Empfehlung vergab die BIG den Forschungsauftrag im Sommer 2024. Die Mitglieder der Wettbewerbsjury, bestehend aus Danielle Spera (Vorsitzende), Elizabeth Anthony, Awi Blumenfeld, Barbara Glück, Peter Höflechner und Edward van Voolen bilden nun einen wissenschaftlichen Fachbeirat, der das Projekt begleitet. Eine erste Sitzung des Komitees fand im November 2024 statt, die Ergebnisse aus den laufenden Untersuchungen werden im zweiten Halbjahr 2025 erwartet.

7.2 Forschungsprojekt NextGen Stanford Innovation Challenge

Die NextGen Stanford Innovation Challenge ist ein globaler Innovations- und Designwettbewerb, der von der Stanford University organisiert wird, um Studierende und Fachleute zu ermutigen, kreative Lösungen für drängende gesellschaftliche, wirtschaftliche oder technologische Herausforderungen zu entwickeln. Das Forschungsprojekt NextGen in Zusammenarbeit zwischen der TU Wien und der Stanford University verfolgt das Ziel, nachhaltige Technologien und innovative Energielösungen für Gebäude zu entwickeln und auf Praxistauglichkeit zu testen. Im Verlauf des Projekts, das zu Jahresbeginn 2024 startete, fanden mehrere Workshops statt, bei denen

Studierende ihre Ideen präsentierten und mit Mitarbeitenden der BIG weiter an den Initiativen arbeiteten. Ein wesentlicher Impuls war im Juni 2024 ein Besuch bei führenden Technologieunternehmen in den USA, darunter Meta, Uber und Google. Vorgestellt wurden nachhaltige Ansätze wie LEED- und WELL-Zertifizierungen sowie innovative Energiekonzepte und Logistiklösungen.

Die Ergebnisse der Zusammenarbeit beinhalten drei Prototypen: eine Sandbatterie, eine Windturbine und Software zur Simulation von lokalen Energiesystemen. Die Sandbatterie dient als Speichermedium für überschüssigen grünen Strom und nutzt die hohe Wärmekapazität von Sand, um Energie effizienter als Wasser zu speichern. Die Windturbine ergänzt das Konzept durch die Nutzung erneuerbarer Energiequellen. Die entwickelte Software ermöglicht die Simulation von Energieerzeugung und -verbrauch und unterstützt die Planung energieeffizienter Gebäude.

Die Ergebnisse des Projekts werden in vier Masterarbeiten weiter vertieft. Die Themen umfassen unter anderem Kühlung und sektorübergreifendes Energiemanagement. Ein bedeutender Aspekt für die Zukunft ist die Integration von Design-Thinking-Ansätzen in BIG Prozesse, um die Innovationsfähigkeit des Unternehmens weiter zu stärken. Für 2025 wird im Rahmen der Kooperation die Auswahl neuer Forschungsfelder vorbereitet. Das Projekt legt damit die Grundlage für nachhaltige und zukunftsweisende Gebäudekonzepte, die sowohl ökologische als auch technologische Anforderungen ideal erfüllen.

7.3 CirCon – taxonomiefähiges Bauen im Bestand

CirCon steht für Circular Construction und ist ein über drei Jahre wissenschaftlich begleitetes und u.a. aus öffentlichen Fördergeldern finanziertes Forschungsprojekt zum Thema „Taxonomiefähiges Bauen im Bestand“ unter Verwendung von BIM (Building Information Modeling), das vom OFI (Österreichisches Forschungsinstitut für Chemie und Technik) geplant und organisiert wird. Teilnehmende sind Vertreter der Immobilienbranche, die BIG ist mit je einem Gebäude aus dem Portfolio der Unternehmensbereiche Universitäten sowie Schulen vertreten.

Das Forschungsprojekt bietet konkrete Handlungsempfehlungen für die Sanierung von Bestandsgebäuden. Innovative Ansätze werden diskutiert, in der Praxis erprobt und weiterentwickelt. Ziel ist die Erhöhung der Nachhaltigkeit von Gebäuden bei gleichzeitiger wirtschaftlicher Effizienz, sowie der Erreichung eines hohen Transparenzgrades durch Digitalisierung.

Im ersten Forschungsjahr wurden die gesetzten Ziele erfolgreich umgesetzt. Basierend auf den Ergebnissen aus Bestandserhebungen, Schad- und Störstoffanalysen, Bauteilöffnungen und -untersuchungen, Energiebedarfserhebungen und -berechnungen werden im Folgejahr gebäudespezifisch nachhaltige Bau- und Sanierungsmethoden entwickelt, die als EU-Taxonomiekonform gelten. Ebenso Teil des laufenden Forschungsprojekts ist die Abbildung des Bestandsgebäudes als digitales Gebäudemodell – Stichwort BIM, die digitale Hinterlegung von Baustoffinformationen einzelner Bauteile am Modell, generiert und analysiert im Zuge der Bauteilöffnungen – sowie eine realistische Abschätzung der Bauteilmassen, relevant u.a. hinsichtlich der Bewertung der Kreislauffähigkeit des Gebäudes, abgebildet in einem digitalen Gebäuderessourcenpass.

7.4 UserGRIDs – nutzungszentrierte Planung und Regelung komplexer nachhaltiger Quartiers-Energiesysteme

Ein mehrjähriges Forschungsprojekt der TU Graz, mit dem Unternehmensbereich Universitäten als Projekt- bzw. Kooperationspartner konnte nicht nur erfolgreich abgeschlossen werden, vielmehr gingen weitere Folgeprojekte daraus hervor. Unter dem Titel COOL-KIT sollen bis 2026 modulare Lösungen zur Integration von Kühlung in Gebäuden der Gründerzeit untersucht werden. Unter dem Akronym UrbanHP forscht man bis 2027 an einer netzdienlichen Integration von Groß-Wärmepumpen in Bestandsquartiere. In beiden Forschungsprojekten ist die BIG wieder Teil des Konsortiums.

Das Projekt UserGRIDs entwickelt und testet innovative „Digital Energy Services“ (DES) zur nutzerzentrierten Planung und effizienten Regelung von Energiesystemen in Stadtquartieren. Ziel ist es, Gebäude und Quartiere durch den Einsatz digitaler Technologien nachhaltiger, wirtschaftlicher und anpassungsfähiger zu gestalten.

Am Forschungs- und Lehrcampus der TU Graz, dem INNOVATION DISTRICT INFFELD (125.000 m² Bruttogeschoßfläche), wurden dazu praxisnahe Methoden zum Energiemanagement und zur Energiestrukturplanung unter stark fluktuierenden Nutzungsanforderungen erprobt. Eine IoT(Internet of Things)-basierte Plattform integriert dabei Daten aus Energiesystemen, Wettervorhersagen, Raumbellegung, Preissignalen etc. Diese Daten unterstützen die Steuerung und Optimierung des Betriebs und ermöglichen interaktives Feedback für Nutzer*innen in Echtzeit. Kernbereiche sind Energiemanagement und Energiestrukturplanung.

Die Ergebnisse dienen als Musterlösungen für künftige Nullemissions-Quartiere. Mit den entwickelten Technologien und Konzepten positioniert sich der INNOVATION DISTRICT INFFELD als Vorreiter in der Nutzung digitaler Energiedienste zur Steigerung der Zufriedenheit, Effizienz und Nachhaltigkeit von Stadtquartieren.

Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Die Inflationsentwicklungen und die damit im Zusammenhang stehenden geldpolitischen Entscheidungen der EZB werden weiterhin prägende Aspekte für die Immobilienbranche haben. Die Baukosten haben sich auf einem hohen Niveau eingependelt, jedoch waren punktuell wieder sinkende Baupreise erkennbar. Die Unsicherheiten in Bezug auf Zinsen, Baukosten und Inflation wirken sich wie bei allen Bauträgern auch auf die Projektkalkulation und -planung aus. Eine zeitnahe Markterholung auf das Vorkrisenniveau ist aktuell nicht erkennbar.

Unternehmensbereich Schulen

Für die insgesamt rund 250 im SCHEP 2020, einem zehnjährigen Schulentwicklungsprogramm des Bundesministeriums für Bildung, Wissenschaft und Forschung (BMBWF), genannten Projekte für Bundesschulen werden bis 2030 rund EUR 2,4 Mrd. für Modernisierung, Erweiterung, und Neubau aufgewendet. Nachhaltigkeitsaspekte sollen bei allen Projekten umgesetzt werden. Rund 140 der im SCHEP geplanten Projekte mit einer geschätzten Investitionssumme von 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 die Mieteinnahmen wie auch auf das operative Ergebnis.

Anfang 2025 wird der Spatenstich für das Ballsportgymnasium Viola Park im 10. Wiener Gemeindebezirk erfolgen. Bei der U1-Station Altes Landgut entsteht ein neues Stadtquartier, Teil davon ist dieses neue Schulbauprojekt der BIG. Die Turnhalle des Gymnasiums ist das Herzstück des Gebäudes und bietet 700 Leistungssportler*innen Raum für Trainings und Wettkämpfe. Die Aula wird multifunktional geplant – für Veranstaltungen, Konferenzen und Feierlichkeiten.

Ebenso im 10. Wiener Gemeindebezirk wird die AHS Ettenreichgasse nach zwei Jahren Bauzeit Ende des Jahres 2025 offiziell eröffnet. Das Schulgebäude wurde nachhaltig erweitert und umfassend thermisch optimiert (angestrebt wird eine klimaaktiv Silber Zertifizierung). Geheizt wird das Gebäude mittels Fernwärme. Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach sorgt für Strom. Nach der Fertigstellung werden rund 1.000 Schüler*innen und 85 Lehrkräfte an der AHS Ettenreichgasse lernen und lehren.

Unternehmensbereich Universitäten

Der Unternehmensbereich Universitäten rechnet bis 2035 mit weiteren rund 300.000 m² an neu zu errichtenden Flächen bei den österreichischen Universitäten. In den kommenden fünf Jahren wird die BIG insgesamt rund EUR 2 Mrd. in Universitätsbauprojekte investieren. Neben der laufenden Dekarbonisierung des Portfolios werden Photovoltaikanlagen mit insgesamt 12 MWp Leistung errichtet, wobei die größte Einzelanlage am Campus der Veterinärmedizinischen Universität in Wien mit über 2 MWp Ende 2024 fertiggestellt wurde.

Auch 2025 liegt der Schwerpunkt auf universitären Großbauprojekten. Anfang des Jahres wird der Baustart für das Haus der Physik in Innsbruck erfolgen, alle Bauteile am MedUni Campus Mariannengasse werden Dachgleiche erreichen, für das Graz Center of Physics erfolgen die Tiefenbohrungen für 163 Erdwärmesonden und die beiden Untergeschoße im Rohbau werden fertiggestellt. Für die große Projektentwicklung am Campus Althangrund wird der zweistufige Generalplanerwettbewerb ausgelobt.

Unternehmensbereich Spezialimmobilien

Die Praterateliers – ein bekanntes Zentrum für Kunst und Kultur im Wiener Prater – werden im Sommer 2025 nach Sanierungsarbeiten fertiggestellt und eröffnet. Die Ateliergebäude, die bildenden Künstler*innen als Arbeitsräumlichkeiten dienen, werden um einen vielseitig einsetzbaren Multifunktionsraum und Projektteliers ergänzt. Die BIG wurde vom Bundesministerium für Kunst, Kultur, öffentlichen Dienst und Sport mit dem Planungsfindungsverfahren und der Bauabwicklung beauftragt.

An der Justizanstalt Josefstadt werden die ersten sanierten Bauabschnitte an das Landesgericht Wien übergeben. Das Gebäude mit einer Nettoraumfläche von rund 108.000 m² wird in acht Bauphasen mit insgesamt über 110 Einzelmaßnahmen saniert. Am Ende der Sanierung steht ein zukunftssicherer Gebäudezustand, der den Anforderungen an einen modernen und effizienten Gerichts- und Vollzugsbetrieb entspricht, sowie moderne Arbeitsplätze für die Mitarbeitenden von Justizanstalt und Landesgericht. Das Justizzentrum Wien-Josefstadt wird bis 2032 umfangreich adaptiert.

Objekt & Facility Management

Das Objekt & Facility Management (OFM) der BIG bietet neben der umfassenden Hausverwaltung und bautechnischen Betreuung auch die technische Betriebsführung und setzt einen klaren Schwerpunkt auf das Energiemanagement der betreuten Liegenschaften.

Um das Wachstum in diesen zentralen Tätigkeitsfeldern weiter voranzutreiben, bietet die BIG maßgeschneiderte Dienstleistungspakete für Dritte an, mit besonderem Fokus auf den öffentlichen und öffentlichkeitsnahen Bereich.

Zukünftig wird das OFM der BIG weiterhin darauf ausgerichtet sein, bestehende sowie potenzielle Kund*innen gezielt im Energiemanagement und in weiteren spezialisierten Leistungsbereichen kompetent zu begleiten und umfassend zu beraten.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

Die Geschäftsleitung schlägt vor, eine Dividende in Höhe von EUR 206,0 Mio. zu beschließen und an den Eigentümer auszubezahlen. Es wird vorgeschlagen, von dem verbleibenden Bilanzgewinn 2024 EUR 87,6 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.


Sonstiges

10.1 Zweigniederlassungen

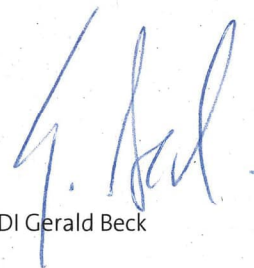
Die Gesellschaft verfügt über keine Zweigniederlassungen.

Wien, 10. März 2025

Die Geschäftsführung



Mag. Dr. Christine Dornaus



DI Gerald Beck

PROTOKOLL

über die heute in den Räumlichkeiten der Österreichische Beteiligungs AG
1090 Wien, Kolingasse 14-16, abgehaltene

ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.

mit dem Sitz in Wien sowie über die bei dieser gefassten Beschlüsse

Anwesend:

Frau **Dr. Edith Hlawati**, geb. 08.06.1957, p.A. 1090 Wien, Kolingasse 14-16, als selbständig vertretungsbefugter Vorstand der Alleingesellschafterin Österreichische Beteiligungs AG, FN 80286 v

Die Tagesordnung lautet:

1. Beschlussfassung über die Genehmigung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2024
2. Beschlussfassung über die Ergebnisverteilung für das Geschäftsjahr 2024
3. Beschlussfassung über die Genehmigung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2024
4. Beschlussfassung über die Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2024
5. Beschlussfassung über die Bestellung des Abschlussprüfers und des Konzernabschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2025
6. Allfälliges

Frau Dr. Edith Hlawati übernimmt den Vorsitz in der heutigen Generalversammlung und stellt aufgrund der Anwesenheit einer ordnungsgemäß vertretungsbefugten Vertreterin der Alleingesellschafterin, die sich mit der Abhaltung der heutigen Generalversammlung einverstanden erklärt fest, dass die heutige Generalversammlung auch ohne förmliche Einberufung beschlussfähig ist.

Zu den Punkten der Tagesordnung im Einzelnen:

1. Beschlussfassung über die Genehmigung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2024

Die Alleingesellschafterin fasst den Beschluss, den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 samt Anhang und Lagebericht, welcher vom Abschlussprüfer KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen ist und vom Aufsichtsrat nach Prüfung gemäß § 30 k GmbH-Gesetz vorgelegt wurde, zu genehmigen.

2. Beschlussfassung über die Ergebnisverteilung für das Geschäftsjahr 2024

Gemäß dem vom Aufsichtsrat in seiner Sitzung vom 27.03.2025 geprüften Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung wird vom Bilanzgewinn in Höhe von EUR 313.592.480,97 ein Betrag in Höhe von EUR 206.000.000,00 an den Gesellschafter ausgeschüttet, ein Betrag in Höhe von EUR 20.000.000,00 auf neue Rechnung vorgetragen und ein Betrag in Höhe von EUR 87.592.480,97 der freien Rücklage zugewiesen. Die Ausschüttung ist im vollen Betrag von EUR 206.000.000,00 einlangend am 10.04.2025 auf dem Konto der Alleingesellschafterin (IBAN: AT63 0010 0000 0017 3290) zu bezahlen.

3. Beschlussfassung über die Genehmigung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2024

Die Alleingesellschafterin fasst den Beschluss, den Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2024 samt Anhang und Lagebericht einschließlich konsolidiertem nichtfinanziellem Bericht, welcher vom Abschlussprüfer KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen ist und vom Aufsichtsrat nach Prüfung gemäß § 30 k GmbH-Gesetz vorgelegt wurde, zu genehmigen.

4. Beschlussfassung über die Entlastung der Geschäftsführer für das Geschäftsjahr 2024

Die Alleingesellschafterin fasst den Beschluss, den Geschäftsführern für das Geschäftsjahr 2024 die uneingeschränkte Entlastung zu erteilen.

5. Beschlussfassung über die Bestellung des Abschlussprüfers und des Konzernabschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2025

Die KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft wird zum Abschlussprüfer sowie zum Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2025 bestellt.

6. Allfälliges

Frau Dr. Edith Hlawati hält fest, dass der Generalversammlung vom Aufsichtsrat nach Prüfung gemäß § 30 k GmbH-Gesetz berichtet wurde, dass sich keine Unrichtigkeiten im Bericht zum Österreichischen Corporate Governance Kodex ergeben haben.

Es erfolgen keine weiteren Wortmeldungen, sodass Frau Dr. Edith Hlawati die Generalversammlung schließt.

Hierüber wurde das Protokoll aufgenommen, gelesen und unterfertigt.

Wien, am 27. März 2025



.....
Österreichische Beteiligungs AG

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der

**Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.,
Wien,**

bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2024 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 AP-VO) und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmens- und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise bis zum Datum dieses Bestätigungsvermerks ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen. Bezüglich unserer Verantwortlichkeit und Haftung als Abschlussprüfer gegenüber der Gesellschaft und gegenüber Dritten kommt § 275 UGB zur Anwendung.

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.

Bewertung des Immobilienvermögens

Siehe Anhang zum Jahresabschluss Kapitel 2.2 und 2.3.

Das Risiko für den Abschluss

Das Sachanlagevermögen der Bundesimmobiliengesellschaft (BIG) besteht zum überwiegenden Teil aus Immobilienvermögen und beträgt rund 70 % der Bilanzsumme. Aufgrund der Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten liegen die Buchwerte insgesamt deutlich unter den Marktwerten. In Einzelfällen kann der beizulegende Zeitwert am Bilanzstichtag unter den fortgeführten Anschaffungskosten liegen, was eine Einschätzung erforderlich macht, 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, in welchem Ausmaß eine Zuschreibung am Bilanzstichtag aufgrund des Wertaufholungsgebotes zu erfolgen hat. Die BIG beauftragt jährlich externe Gutachter, um das Unternehmen bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes für einen Teil des Immobilienvermögens zu unterstützen, wobei in einem Zeitraum von drei Jahren sämtliche Immobilien zumindest einmal extern bewertet werden.

Die Bewertung des Immobilienvermögens beruht somit auf den Einschätzungen der zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte herangezogenen Inputfaktoren, wie zum Beispiel die erwarteten künftigen Mieteinnahmen, Kapitalisierungszinssätze sowie weitere Parameter. Diese Einschätzungen sind mit Unsicherheit behaftet. Dabei besteht das Risiko, dass aufgrund von nicht angemessenen Bewertungen das Immobilienvermögen im Jahresabschluss zu hoch oder zu niedrig ausgewiesen ist.

Unsere Vorgehensweise in der Prüfung

Wir haben die Bewertung des unter den Sachanlagen ausgewiesenen Immobilienvermögens wie folgt beurteilt:

- Wir haben ein Verständnis über den Bewertungsprozess und die diesbezüglich unternehmensintern eingerichteten Kontrollen erlangt und die Wirksamkeit ausgewählter interner Kontrollen überprüft.
- Wir haben die Objektivität, Unabhängigkeit und Expertise der externen Sachverständigen beurteilt.
- Auf Basis einer Stichprobe haben wir die im Bewertungsmodell für die Immobiliengutachten verwendeten stichtagsbezogenen objektspezifischen Basisdaten, wie laufende Miete und Fläche, mit den zugrunde liegenden Daten der Gesellschaft abgeglichen.
- Unter Einbeziehung unserer internen Immobilienbewertungsspezialisten haben wir die von den Gutachtern verwendeten Bewertungsmodelle stichprobenhaft auf ihre Konformität mit den Grundsätzen der Immobilienbewertung hin beurteilt und die wesentlichen Bewertungsannahmen und -parameter, wie etwa die erwarteten künftigen Mieteinnahmen sowie die Liegenschaftszinssätze, hinsichtlich ihrer Angemessenheit kritisch gewürdigt und mit externen Marktdaten abgestimmt.
- Wir haben die beizulegenden Zeitwerte des gesamten Immobilienbestandes anhand der Bruttorenditen der einzelnen Objekte mit am Markt beobachtbarer Daten plausibilisiert.
- Bei Immobilien, deren Wertermittlung am Bilanzstichtag länger als ein Jahr zurückliegt, haben wir die vom Unternehmen vorgenommenen Analysen zur Wertentwicklung kritisch gewürdigt.

- Bei Immobilien, deren beizulegender Zeitwert am Bilanzstichtag unter den fortgeführten Anschaffungskosten lag, haben wir die Einschätzung des Managements darüber, ob die Wertminderung voraussichtlich von Dauer ist kritisch beurteilt. Bei in der Vergangenheit außerplanmäßig abgeschrieben Immobilien, deren beizulegender Zeitwert über dem Buchwert am Bilanzstichtag liegt, haben wir untersucht, ob eine entsprechende Wertaufholung auf den niedrigeren Wert aus fortgeführten Anschaffungskosten ohne außerplanmäßige Abschreibung und dem beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag erfolgt ist.

Sonstiger Sachverhalt

Der Jahresabschluss der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. für das am 31. Dezember 2023 endende Geschäftsjahr wurde von einem anderen Abschlussprüfer geprüft, der am 1. März 2024 ein uneingeschränktes Prüfungsurteil zu diesem Abschluss abgegeben hat.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen alle Informationen im Geschäftsbericht, ausgenommen den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Bestätigungsvermerk. Der Geschäftsbericht wird uns voraussichtlich nach dem Datum des Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellt.

Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss erstreckt sich nicht auf diese sonstigen Informationen, und wir werden keine Art der Zusicherung darauf geben.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses haben wir die Verantwortlichkeit, diese sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

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

Der Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

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

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

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.

- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.
- Wir tauschen uns mit dem Prüfungsausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.
- Wir geben dem Prüfungsausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben und uns mit ihm über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte austauschen, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und – sofern einschlägig – damit zusammenhängende Schutzmaßnahmen auswirken.
- Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Prüfungsausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äußerst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bestätigungsvermerk mitgeteilt werden sollte, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

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 sind verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Lageberichts durchgeführt.

Urteil

Nach unserer Beurteilung ist der Lagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden, enthält die nach § 243a UGB zutreffenden Angaben, 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 haben wir keine wesentlichen fehlerhaften Angaben im Lagebericht festgestellt.

Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 AP-VO

Wir wurden von der Generalversammlung am 20. März 2024 als Abschlussprüfer gewählt und am 20. März 2024 vom Aufsichtsrat mit der Abschlussprüfung der Gesellschaft für das am 31. Dezember 2024 endende Geschäftsjahr beauftragt.

Wir sind ohne Unterbrechung seit dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 Abschlussprüfer der Gesellschaft.

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

Wir erklären, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen (Artikel 5 Abs. 1 der AP-VO) erbracht haben und dass wir bei der Durchführung der Abschlussprüfung unsere Unabhängigkeit von der geprüften Gesellschaft gewahrt haben.

Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Mag. Thomas Smrekar.

Wien

10. März 2025

KPMG Austria GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft



qualifiziert elektronisch signiert:
Mag. Thomas Smrekar
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates an die Generalversammlung gemäß § 30 k GmbHG

1.) Zum Jahresabschluss 2024 der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. samt Lagebericht und Vorschlag der Geschäftsführung für die Gewinnverteilung:

Der Aufsichtsrat hat während des Geschäftsjahres 2024 die Tätigkeit der Geschäftsführung in vier Sitzungen überprüft. In-sich-Geschäfte der Geschäftsführer haben nicht stattgefunden.

Die Prüfung des vorliegenden Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2024 samt Lagebericht wurde vom bestellten Abschlussprüfer, der KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, vorgenommen und die Rechnungslegung ohne Einwendungen als den gesetzlichen Vorschriften entsprechend bestätigt. Diesem Ergebnis schließt sich der Aufsichtsrat an.

Nach dem abschließenden Ergebnis der vom Prüfungsausschuss in dessen Sitzung vom 27. März 2025 im Beisein des Wirtschaftsprüfers vorgenommenen Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2024 samt Lagebericht ist kein Anlass zu Beanstandungen gegeben.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Generalversammlung, den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 samt Lagebericht zu genehmigen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Generalversammlung, vom Bilanzgewinn in Höhe von EUR 313.592.480,97 einen Betrag in Höhe von EUR 206.000.000,00 an den Gesellschafter auszuschütten, einen Betrag in Höhe von EUR 20.000.000,00 auf neue Rechnung vorzutragen und einen Betrag in Höhe von EUR 87.592.480,97 der freien Rücklage zuzuweisen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Generalversammlung, der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2024 die Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Generalversammlung, die KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2025 zu bestellen.

2.) Zur Prüfung des Konzernabschlusses 2024 der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. samt Lagebericht einschließlich konsolidiertem nichtfinanziellem Bericht:

Die Prüfung des vorliegenden Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2024 samt Konzernlagebericht wurde vom bestellten Abschlussprüfer, der KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, vorgenommen. Die Rechnungslegung wurde ohne Einwendungen als den gesetzlichen Vorschriften entsprechend bestätigt; im Rahmen der Prüfung der konsolidierten Nachhaltigkeitsberichterstattung mit begrenzter Zusicherung wurden dem Prüfer keine Sachverhalte bekannt, die ihn zu der Annahme veranlassen, dass die Nachhaltigkeitsberichterstattung nicht in allen wesentlichen Belangen mit den gesetzlichen und sonstigen rechtlichen Bestimmungen (Europäische Standards für die Nachhaltigkeitsberichterstattung, ESRS; EU-Taxonomie-VO) übereinstimmt. Diesem Ergebnis schließt sich der Aufsichtsrat an.

Nach dem abschließenden Ergebnis der vom Prüfungsausschuss in dessen Sitzung vom 27. März 2025 im Beisein des Wirtschaftsprüfers vorgenommenen Prüfung des Konzernabschlusses 2024 samt Konzernlagebericht ist kein Anlass zu Beanstandungen gegeben.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Generalversammlung, den Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2024 samt Konzernlagebericht einschließlich konsolidiertem nichtfinanziellem Bericht zu genehmigen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Generalversammlung, der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2024 die Entlastung auch in deren Eigenschaft als Geschäftsführung der BIG Beteiligungs GmbH zu erteilen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Generalversammlung, die KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft zum Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2025 zu bestellen.



Die Vorsitzende des Aufsichtsrates:

Wien, am 27. März 2025