

Raum für die Zukunft
Space for the future



Hintere Zollamtsstraße 1, 1031 Wien
T 05 0244 - 0, F 05 0244 - 2211
office@big.at, www.big.at





Projekt: Palais Epstein, 1017 Wien
Architekt: DI Georg Töpfer, DI Alexander van der Donk
Foto: Helga Loidold

Portraitfotos: Michaela Bruckmüller

Umschlag

Projekt: Palais Epstein, 1017 Wien
Architekt: DI Georg Töpfer, DI Alexander van der Donk
Foto: Helga Loidold



Vorwort Preface

Die Bundesimmobiliengesellschaft (BIG) ist seit Anfang des Jahres 2006 neu ausgerichtet. Nach einer intensiven Vorbereitungsphase wurde durch Zusammenführung der BIG mit ihrer Tochter, der Immobilienmanagementgesellschaft des Bundes (IMB) der Weg in eine erfolgreiche Zukunft geebnet. Ziel des Unternehmens ist vor allem den Grundsätzen der Kostenvorliebe und des Spargedankens in der Raumnutzung Rechnung zu tragen. Höchste Priorität genießen Kundenorientierung, effizientes Kostenmanagement und die Einhaltung möglichst kurzer Planungs- und Bauzeiten.

Ein wesentliches Asset der BIG besteht zudem in ihren Grundstücksreserven. Dieses enorme Potential wird behutsam in enger Abstimmung mit den jeweiligen Ländern, Gemeinden oder privaten Partnern entwickelt.

Die BIG, mit einem Immobilienbestand im Wert von rund vier Milliarden Euro, hat sich im Laufe der vergangenen Jahre als verlässlicher Partner der Republik Österreich positioniert. Das ist gleichzeitig die elementare Herausforderung der kommenden Jahre: Bundesdienststellen oder bundesnahen Institutionen soll gemäß der BIG-Unternehmensphilosophie auf Basis marktkonformer Kriterien „Raum für die Zukunft“ zur Verfügung gestellt werden.

As of 2006, Bundesimmobiliengesellschaft (BIG) has adopted a new course. After intensive preparations, the merger of Bundesimmobiliengesellschaft and its subsidiary Immobilienmanagementgesellschaft des Bundes (IMB) has smoothed the way into a successful future. The principles of cost truth and economy in space use are the essential aims of our company. Customer orientation, efficient cost management and commitment to the shortest possible planning and construction periods are our top priorities.

BIG's essential asset are its property reserves. This huge potential will be carefully developed in close co-operation with the respective provinces, municipalities or private partners.

With real estate assets of approx. four billion Euro, BIG has positioned itself in the past years as reliable partner of the Federal Republic of Austria. This will be also one of the most challenging tasks in the years to come. According to BIG's philosophy, federal agencies or related institutions are to be provided with "Space for the Future" based on market conditions.

*DI Christoph Stadlhuber
DI Wolfgang Gleissner
Mag. Wolfgang Hammerer*

DI Christoph Stadlhuber
DI Wolfgang Gleissner
Mag. Wolfgang Hammerer

Geschäftsführung
DI Christoph Stadlhuber
DI Wolfgang Gleissner
Mag. Wolfgang Hammerer



Unternehmen The Company

Raum für marktwirtschaftliches Denken

Die Bundesimmobiliengesellschaft (BIG) wurde 1992 gegründet, um das Immobilienvermögen und den Immobilienbedarf des Bundes nach marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten zu organisieren. Zu diesem Zweck wurden von der Republik Österreich über 5000 Objekte mit einer Gesamtfläche von ca. 7,2 Mio m² angekauft und gleichzeitig marktkonforme Mietverträge über die von öffentlichen Stellen genutzten Gebäude abgeschlossen. Die nicht mehr benötigten Objekte hingegen wurden der professionellen Entwicklung und Verwertung zugeführt.

Seit Anfang 2006 liegen Besitz und Verwaltung des Immobilienbestandes nun in einer Hand. Damit kümmert sich die BIG als zentraler Immobilienmanager des Bundes um die Verwaltung, Vermietung, Verwertung und Instandhaltung der bestehenden sowie um die Entwicklung neuer Objekte. Im 100%igen Eigentum der Republik Österreich, vertreten durch den Bundesminister für Wirtschaft und Arbeit, stellt sie ein europaweites Musterbeispiel für die Ausgliederung öffentlicher Aufgaben dar.

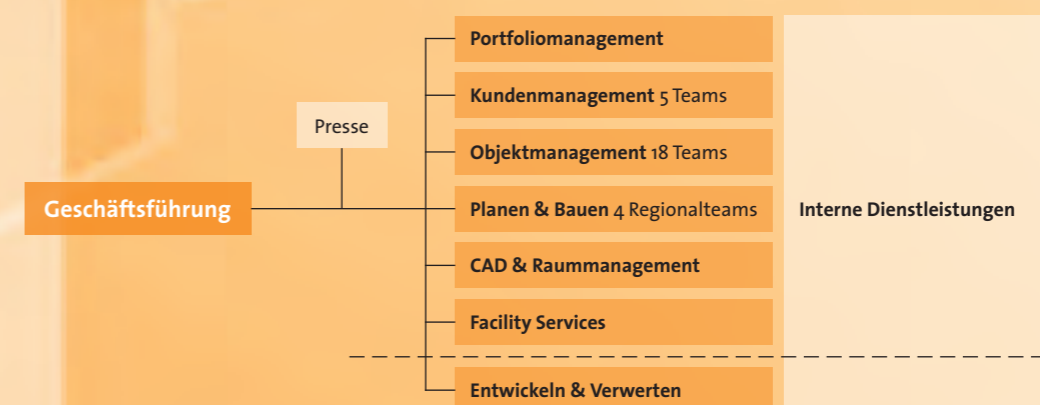
Zum BIG-Immobilienportfolio zählen neben Schulen, Universitäten und Forschungseinrichtungen auch Amtsgebäude, wie etwa Gerichte, Strafvollzugsanstalten und Polizeiposten, sowie Büro- und Wohngebäude. Eine effiziente Unternehmensstruktur mit klarer Kompetenzverteilung bildet dabei die Basis für marktwirtschaftliche Orientierung und höchste Qualitätssicherung. Ziel ist es, ein nachhaltiges Wachstum und eine kontinuierliche Wertsteigerung der Immobilien zu erreichen – nicht zuletzt durch vorbildliche Energieoptimierungsmaßnahmen, mit denen die BIG einen großen Beitrag zur Reduktion der CO₂-Emissionen leistet.

Space for Economic Thinking

Bundesimmobiliengesellschaft (BIG) was founded in 1992 to organise federal real-estate property and property requirements according to market-based criteria. For this aim, the Austrian Republic purchased over 5,000 objects with an overall floorspace of 7,200,000.00 m². Simultaneously BIG concluded market-based leases for the buildings used by public authorities. Objects that were no longer needed, were professionally developed and sold.

Since early 2006, ownership and management of the property holdings are concentrated in one organisation. BIG, the central real estate manager of the Federal Republic, thus handles administration, rentals, sales and maintenance of existing properties and implements the development new objects. With the Austrian Republic, represented by the Federal Minister for Economic Affairs and Labour, being the sole owner of the company, BIG is a paradigm for outsourcing of public tasks in Europe.

BIG's real-estate portfolio contains schools, universities and research facilities as well as official buildings, such as court houses, penal institutions and police posts, but also office and residential buildings. An efficient corporate structure with a clear distribution of powers and responsibilities forms the basis for its focus on market economy and top quality assurance. It aims at sustainable growth and a continuous increase in property value – promoted by trail-blazing energy optimisation measure, by which BIG significantly contributes to the reduction of CO₂ emissions.



Raum für Synergieeffekte Durch die Zusammenführung aller Immobilienagenden in einem Unternehmen ergibt sich eine effiziente Struktur mit klar verteilten Aufgabenbereichen.
Space for Synergy Effects! *The concentration of all real-estate tasks in one company leads to an efficient structure with clearly distributed responsibilities.*

Projekt: Universität für Musik und
darstellende Kunst, 1030 Wien
Architekt: DI Reinhardt Gallister
Foto: Mischa Erben

Kundenmanagement Customer Management

Raum für Anliegen der Mieter

Zentral in Wien organisiert, ist die Abteilung Kundenmanagement der erste Ansprechpartner für alle Mieter der BIG-Immobilien. Fünf engagierte Teams mit langjähriger Erfahrung in Bezug auf die Anforderungen öffentlicher Kunden bemühen sich stets um eine ganzheitliche Betreuung ihrer Klienten.

Ihr Aufgabenbereich umfasst sämtliche bestehenden oder neu zu erstellenden Vertragsverhältnisse – von Mietverträgen über Verschreibungen und Betriebskostenabrechnungen bis hin zum Forderungs- und Flächenmanagement. Außerdem kümmern sie sich um den zentralen Vertrieb überregionaler Dienstleistungspakete.

Vorteile für die Kunden

- Klare Definition des jeweiligen Ansprechpartners
- Ganzheitliches, optimales Betreuungsverhältnis
- Kurze Kommunikationswege und rasche Reaktionszeiten
- Gebündelte Fachkompetenz – in rechtlicher, kaufmännischer und technischer Hinsicht

Space for Tenant Issues

The centralised department of customer management in Vienna is THE contact for all tenants of BIG properties. Five committed teams, boasting longstanding experience related to requirements of public clients, use their best endeavours to provide comprehensive customer service.

Their tasks cover all existing and new contracts, ranging from tenancy contracts, invoicing of rents payable and accounting of operating costs to receivables and space management. In addition, they are responsible for central sales of pan-regional service packages.

Advantages for customers

- Clear definition of the respective contact
- Comprehensive, optimum service relationship
- Short communication channels and fast response time
- Comprehensive competence in legal, commercial and technical affairs



Projekt: HBLA Schrödingerstraße, 8020 Graz
Architekt: DI Wolfgang Steinegger
Foto: Paul Ott



6

Objektmanagement Object Management

Raum für optimale Gebäude

Zu den Kernkompetenzen der BIG zählen Hausverwaltung und technische Gebäudeinstandhaltung. Für diesen Bereich ist die Abteilung Objektmanagement verantwortlich, die sich um alle technischen und wirtschaftlichen Belange der einzelnen Objekte kümmert.

18 Teams, österreichweit vor Ort im Einsatz, sorgen für die nachhaltige Betreuung und Bewirtschaftung der Immobilien im Hinblick auf optimale Wirtschaftlichkeit und größtmögliche Wertsteigerung. Unter anderem durch wirksame Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs, die nicht nur Betriebskosten sondern auch Emissionen einsparen.

Vorteile für die Kunden

- Optimale Immobilienverwaltung in allen Bereichen
- Flächendeckende österreichweite Vor-Ort-Betreuung
- Perfektes Abrechnungssystem für maximale Kostentransparenz
- Professionelle Datenverwaltung durch SAP

Space for optimum buildings

Property management and technical building maintenance are among BIG's key competences. The object management department is responsible for this field and handles all technical and economic issues related to the individual objects.

18 teams across the entire Austrian territory provide sustainable service and are responsible for property management, thereby aiming at the highest possible degree of economy and increase in value. This is achieved, for example, through effective measures directed at a reduction in energy consumption, which does not only lead to lower operating costs, but also helps to cut down on emissions.

Advantages for customers

- *Optimum property administration in all respects*
- *On-site service across the entire Austrian territory*
- *Perfect accounting system for maximum cost transparency*
- *Professional data administration by means of SAP*

7