RAUM FÜR ERGEBNISSE

BIG GESCHÄFTSBERICHT 2014

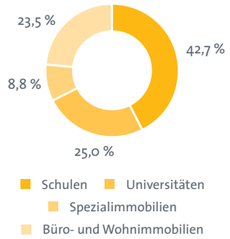
KENNZAHLEN

in EUR Mio.	2014	2013	Veränd. in %
Mietaufkommen	771,0	755,2	2,1 %
Umsatzerlöse	937,7	946,3	-0,9 %
Betriebsergebnis	641,4	606,9	5,7 %
Ergebnis vor Ertragsteuern	547,8	463,1	18,3 %
EBIT	667,4	595,6	12,1 %
Periodenüberschuss	419,1	358,6	16,9 %
Mitarbeiter	858	847	1,3 %
Bilanzsumme in EUR Mrd.	11,7	11,3	3,5 %
Nettoverschuldung (Net Debt)	3.789,5	3.853,3	-1,7 %
Nettoumlaufvermögen (Working Capital)	-1.216,4	-1.105,5	-10,0 %
Eigenkapitalquote in %	51,5 %	50,6 %	1,8 PP
Umsatzrentabilität (ROS) in %	68,4 %	64,1 %	6,7 PP
Gesamtkapitalrentabilität in %	5,8 %	5,3 %	9,4 PP
Cashflow aus dem operativen Bereich	425,3	321,4	32,3 %
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-336,8	-408,0	-17,5 %
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-69,5	-5,4	–
Veränderung der liquiden Mittel	19,0	-92,0	–

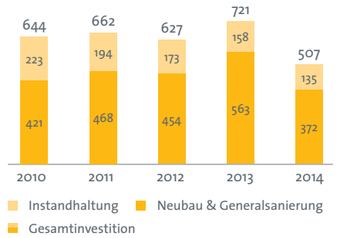
PORTFOLIO

Das Portfolio der BIG besteht aus 2.187 Liegenschaften, rund 6,8 Mio. m² vermietbarer Fläche und gliedert sich in die Unternehmensbereiche Schulen, Universitäten und Spezialimmobilien. Büro- und Wohnimmobilien sind der ARE zugeordnet.

VERMIETBARE FLÄCHE
in %



INVESTITIONEN
in EUR Mio.



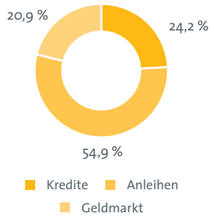
INVESTITIONEN

Im Jahr 2014 hat der BIG Konzern Neubauten und Generalsanierungen im Wert von rund EUR 372,0 Mio. umgesetzt. Mit Instandhaltungen in der Höhe von EUR 135,0 Mio. ergibt sich ein gesamtes Investitionsvolumen von rund EUR 507,0 Mio. Die BIG zählt damit zu den größten Auftraggebern im österreichischen Hochbau.

FINANZIERUNGSPORTFOLIO

Rund 54,9 % der Verbindlichkeiten des BIG Konzernes bestehen aus börsenotierten Anleihen. Emissionen werden auf Basis des EUR 4,0 Mrd. EMTN (European Medium Term Notes) Programms in Form von öffentlichen Anleihen oder Privatplatzierungen begeben. Mindestens 10 % der Verschuldung werden am Geldmarkt beschafft.

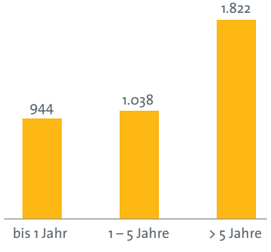
FINANZIERUNGSPORTFOLIO 2014
in %



ÜBER DIE BIG

Die BIG ist einer der größten Immobilieneigentümer Österreichs mit starkem Fokus auf den Raumbedarf der Republik Österreich und deren Institutionen. Durch ihre hohe Spezialisierung auf die jeweiligen Assetklassen, ein flexibleres Leistungsangebot und eine gezielte Ausrichtung auf die spezifischen Kundengruppen wird die BIG ihre Marktposition in den Unternehmensbereichen Schulen, Universitäten und Spezialimmobilien weiter ausbauen und festigen. Die Servicebereiche Objektmanagement und Facility Services runden das Leistungsportfolio entlang der immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette ab.

FINANZVERBINDLICHKEITEN 2014
in EUR Mio.



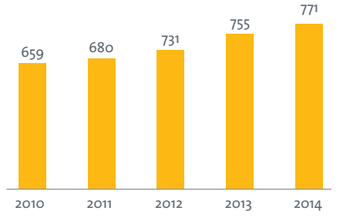
FINANZVERBINDLICHKEITEN

Die Strategie des BIG Konzernes ist die Steuerung der finanzwirtschaftlichen Risiken mittels eines Portfolioansatzes. Da die Immobilieninvestitionen und die Mietverträge langfristigen Charakter aufweisen, strebt der Konzern auch bei seinen Finanzierungen überwiegend dementsprechende Konditionen an.

MIETERLÖSE

Die Mieterlöse steigen kontinuierlich. So betrug das Mietaufkommen für das Jahr 2014 rund EUR 771,0 Mio. Der leichte Anstieg der Mieterlöse gegenüber dem Vorjahr (EUR 755,2 Mio.) resultiert aus Projektfertigstellungen und den damit einhergehenden Neuvermietungen sowie Mietanpassungen und Indexierungen.

MIETERLÖSE
in EUR Mio.



BIG BUNDES IMMOBILIEN GESELLSCHAFT

INHALT

BIG PICTURES & MEHR

Interview mit der Geschäftsführung 2
BIG Pictures 8
Über die BIG 18
Organe der Gesellschaft 20
Nachhaltigkeitsaktivitäten 2014 22

KONZERNLAGEBERICHT 2014

Konzernstruktur 27
Wirtschaftliches Umfeld 28
Geschäfts- und Ergebnisentwicklung 29
Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren – Umweltbelange 36
Mitarbeiter 36
Voraussichtliche Entwicklung 37
Risikobericht 38
Corporate Governance 43
Forschung und Entwicklung 43
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag 44
Sonstiges 44

KONZERNABSCHLUSS 2014

Konzerngesamtergebnisrechnung 49
Konzernbilanz 50
Konzern-Geldflussrechnung 52
Entwicklung des Konzerneigenkapitals 53

ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS 2014

Allgemeine Erläuterungen 58
Erläuterungen zu den Posten der Gesamtergebnisrechnung und Konzernbilanz 79
Bestätigungsvermerk 107
Impressum und Disclaimer 109

RICHTIGE ANTWORTEN AUF ZUNEHMENDEN WETTBEWERB

DIE GESCHÄFTSFÜHRER DI HANS-PETER WEISS UND DI WOLFGANG GLEISSNER ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2014, GROSSE HERAUSFORDERUNGEN UND NEUE ZIELE.

Traditionell ist der Geschäftsverlauf des BIG Konzernes recht stabil. Worin lagen die großen Herausforderungen im abgelaufenen Jahr?

DI Hans-Peter Weiss: 2014 war für uns erneut ein sehr erfolgreiches Jahr. So gelang es uns im Berichtszeitraum einen Jahresüberschuss von rund 419 Millionen Euro zu erwirtschaften, wobei ein großer Anteil – nämlich rund 293 Millionen Euro – aus der Immobilienbewertung resultiert. Auch unsere Investitionen liegen wieder auf hohem Niveau. Insgesamt wurden Bauaufträge im Wert von rund 507 Millionen Euro abgewickelt. Sehr zufriedenstellend entwickelte sich zwei Jahre nach der Ausgliederung auch der Geschäftsverlauf der ARE Austrian Real Estate. Mit den ersten Ankäufen wurden im Berichtsjahr auch die ersten Maßnahmen zur Hebung des Wohnanteiles und damit zur erfolgreichen Umsetzung unserer Strategie gesetzt.

Inwieweit leistet die neue Unternehmensstruktur einen Beitrag? Sind Sie mit der bisherigen Umsetzung der Neuausrichtung zufrieden?

DI Wolfgang Gleissner: Wir haben uns 2014 im Rahmen unseres Veränderungsprojektes „BIG Changes“ neu aufgestellt und unsere Kompetenzen in den drei Unternehmensbereichen Schulen, Universitäten und Spezialimmobilien gebündelt. Damit können wir die richtigen Antworten auf den zunehmenden Wettbewerb und den hohen Kostendruck in der Branche geben. Jeder Unternehmensbereich agiert individuell, entsprechend den Anforderungen seiner Kunden. Eines haben die neuen Unternehmensbereiche jedoch gemeinsam: Ziel ist, unsere Mieter über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie zu begleiten. Wir richten uns damit noch stärker auf den Kunden aus.

DI Hans-Peter Weiss DI Wolfgang Gleissner

Die Liste der großen Bauvorhaben ist mehrere Seiten lang. Welche Projekte sind aus Ihrer Sicht besonders hervorzuheben?

Weiss: Die Arbeiten an unserem derzeit größten Projekt, dem Med Campus in Graz, schreiten planmäßig voran. Auf rund 2,7 Hektar entsteht ein neuer Universitätskomplex, der ab Herbst 2017 rund 1.200 Studierenden Platz bieten wird. Im Universitätsbereich konnten wir darüber hinaus die Sanierung von zwei Fakultäten der Leopold-Franzens-Universität abschließen – ein Vorzeigebeispiel für nachhaltige Sanierung. Nach knapp zwei Jahren Bauzeit sind die im Jahr 1969 errichteten Gebäude nicht nur wieder auf dem aktuellsten Stand, sondern punkto Energieeffizienz auch für künftige Bauvorhaben wegweisend. Erwähnenswert sind auch noch die Fertigstellung des Neubaues der Landespolizeidirektion Steiermark, des Gymnasiums Gainfarn oder das Theater im Palais der Kunstuni Graz. Im Wohnbau wurden mehrere Projekte, wie beispielsweise die Rosenhöfe in Graz, gestartet. Beim Projekt Beatrixgasse in Wien erfolgte der fast vollständige Verkauf aller Einheiten lange vor Fertigstellung.

... und in Wien wurde ein „Plus-Energie-Hochhaus“ feierlich eröffnet ...

Gleissner: Ja. Das ist ebenfalls ein Vorzeigeprojekt in Bezug auf nachhaltige Sanierungen. Plus-Energie bedeutet mehr Energie ins Netz zu liefern, als für Nutzung und Betrieb benötigt werden. Bei dem Gebäude der Technischen Universität Wien am Getreidemarkt ist die Fassade ein kleines Energiekraftwerk. Unser Ziel ist gerade im Bereich der Entwicklung zukunftsweisender Sanierungen, Leuchtturmprojekte mit unterschiedlichen Schwerpunkten zu realisieren. Wir wollen daraus weitere Erfahrungen mit verschiedenen Technologien und Bauweisen gewinnen, um auch zukünftig optimale Gebäude bieten zu können. Geringer Energieverbrauch und alternative Energieversorgung stehen dabei im Fokus von Bau- und Sanierungsprojekten.

Wie funktioniert das Gebäude der TU genau?

Gleissner: Das eigentliche technologische Highlight ist die Photovoltaikanlage, die in die Fassade integriert ist. Insgesamt 1.150 Module wandeln an der Außenhülle des Objektes Sonnenlicht in elektrische Energie um, die im Gebäude verwertet wird. Auf der anderen Seite erfolgt durch eine Palette an Maßnahmen, beispielsweise durch automatische Steuerung der Haustechnik, eine deutliche Reduktion der Verbrauchswerte.

Welchen Stellenwert hat das Thema Nachhaltigkeit generell im Unternehmen?

Weiss: Nachhaltigkeit hat im BIG Konzern einen hohen Stellenwert – unsere Aktivitäten sind auch im Nachhaltigkeitsbericht 2014 nachzulesen. Seit zwei Jahren verfügen wir über ein konzernweites Nachhaltigkeitsmanagement, das alle Aktivitäten bündelt und eine zielgerichtete, systematische Umsetzung unserer Strategie gewährleistet. Dabei setzen wir auf die drei Säulen Wirtschaftlichkeit, Funktionalität und architektonische Qualität, die einen wesentlichen Bestandteil unserer Unternehmensstrategie bilden. Wir verstehen das Thema aber sehr vielschichtig. Neben dem klassischen Baugeschäft ziehen sich Themen wie der faire Umgang mit Mitarbeitern, gesellschaftliches Engagement oder das hausinterne Umweltmanagement durch alle Bereiche des Konzernes. Hier ist es uns wichtig, dass hohe Standards gehalten und weiterentwickelt werden.

> ***„Mit neuer strategischer Ausrichtung können wir die richtigen Antworten auf den zunehmenden Wettbewerb und den hohen Kostendruck geben.“***
>
> DI Wolfgang Gleissner

Wurden nicht gegen Jahresende Asylwerber kurzfristig in Gebäuden der BIG untergebracht?

Weiss: Wir hatten die Anfrage seitens der Bundesregierung, ob wir schnell Unterkünfte bereitstellen können. Es entspricht unserem Selbstverständnis, hier rasch und unbürokratisch zu unterstützen. Innerhalb kürzester Zeit wurden von unserer Seite Objekte evaluiert, zur Verfügung gestellt und entsprechend adaptiert.

Ihr hohes Engagement in diesem Bereich spiegelt sich auch in zahlreichen Auszeichnungen wider ...

> ***„Trotz oft knapper Budgets wird auf Nachhaltigkeit und Energieeffizienz mit zunehmender Intensität Wert gelegt."***
>
> DI Hans-Peter Weiss

Gleissner: Das sind hauptsächlich Auszeichnungen, wie beispielsweise Bauherrenpreise oder Zertifizierungen, die sich auf unsere Immobilien beziehen. Zuletzt wurden wir mit unserem Energiespar-Contracting-Projekt „BIG Pool 4 – Reduction of Energy Costs, Cutting High Maintenance Efforts" auf europäischer Ebene mit dem European Energy Service Award ausgezeichnet. Das freut uns sehr, arbeiten wir doch bereits seit 15 Jahren aktiv an der Verbesserung des energietechnischen Umfeldes von Bundesgebäuden.

Was war konkret Gegenstand des Projektes?

Gleissner: Bei dem Projekt handelt es sich um ein Energiespar-Contracting-Modell der BIG und des Bundesministeriums für Bildung und Frauen. Über zehn Jahre – von Anfang 2004 bis Ende 2013 – wurden 38 Schulliegenschaften in Niederösterreich unter die Lupe genommen und deren Energieverbrauch gezielt reduziert. Dabei wurden insgesamt fast 30.000 Tonnen CO_2 und rund sieben Millionen Euro eingespart. Integraler Bestandteil des Projektes war auch die Beteiligung der Schülerinnen und Schüler sowie der Lehrkräfte, denen der sorgsame Umgang mit Energie vermittelt wurde. Der bewusste Einsatz von Licht oder richtiges Lüften leisten einen wesentlichen Beitrag zur Energie- und damit auch zur Kostenersparnis.

Die BIG ist bei diesem Thema von der guten Geschäftsbeziehung zu ihren Mietern abhängig. Wie groß ist generell die Bereitschaft öffentlicher Unternehmen oder Dienststellen, das Thema Nachhaltigkeit zu forcieren?

Weiss: Das Projekt „BIG Pool 4" ist ein gutes Beispiel für das grundlegende Interesse öffentlicher Unternehmen an diesem Thema. Trotz oft knapper Budgets wird auf Nachhaltigkeit und Energieeffizienz mit zunehmender Intensität Wert gelegt. Auf diese Weise konnten wir in den vergangenen Jahren eindrucksvolle Vorzeigeprojekte – wie etwa den Campus WU Wien oder das Justizzentrum Korneuburg – realisieren. Generell wird aber seitens unserer Geschäftspartner die Wirtschaftlichkeit jedes Projektes hinterfragt. Unsere Aufgabe ist es, unsere Mieter in Sachen Nachhaltigkeit entsprechend zu unterstützen und zu beraten.

Inwieweit ist die BIG vom Energieeffizienzgesetz (EEffG) betroffen, das 2015 in Kraft treten soll?

Gleissner: Der BIG Konzern wurde über das Energieeffizienzgesetz verpflichtet, gemeinsam mit seinen Bundesmietern bis zum Jahr 2020 insgesamt Einsparungen von 125 Gigawattstunden nachzuweisen. Dazu werden mit unseren Kunden aktuell nicht nur Maßnahmen evaluiert, sondern auch ein umfassendes Monitoring-System aufgebaut.

DI WOLFGANG GLEISSNER

Nach seinem Studium des Bauingenieurwesens an der TU Wien startete Wolfgang Gleissner (56) 1986 seine Karriere auf der TU-Wien, gefolgt vom Wirtschaftsministerium. 2003 wurde er Geschäftsführer der Immobilienmanagementgesellschaft des Bundes (IMB), damals ein Tochterunternehmen der BIG. 2006 wurde er in die Geschäftsführung der Bundesimmobiliengesellschaft berufen. Er verantwortet die Ressorts Recht, Personal, Infrastruktur, Architektur und Bauvertragswesen, die Unternehmensbereiche Schulen und Spezialimmobilien, die kaufmännische und technische Objektverwaltung, CAD/DM sowie die Facility Services. Gemeinsame Aufgabenbereiche: Organisation und Qualitätssicherung, jährliche Budgetierung/Mehrjahresplanung, Revision.

Wie planen Sie diese Vorgaben umzusetzen?

Gleissner: Unter anderem durch energetische Verbesserungen im Zuge von Bauprojekten, Ausbau des Energiespar-Contracting, Innovation und Nutzung alternativer Energien wie zum Beispiel Photovoltaik oder Geothermie.

Ihre Aufgabe ist die „bestmögliche Bewirtschaftung des Immobilienbestandes des Bundes". Im Sommer waren Sie mit dem Wunsch Ihres größten Mieters – des Bildungsministeriums – konfrontiert, nahezu 100 Millionen Euro an Mieten zu stunden? Wie ist dies mit dem Wirtschaftlichkeitsaspekt in Einklang zu bringen?

Gleissner: Der BIG entsteht kein wirtschaftlicher Nachteil. Das war die Grundvoraussetzung für die Verhandlungen. Unsere nachhaltige und stabile Vertrauensbasis sowohl mit unserem größten Mieter als auch mit unserem Eigentümer ermöglichte diese Lösung.

Welche Zinsen werden dafür verrechnet?

Gleissner: In unserer Vereinbarung wurde festgelegt, dass die Fälligkeit der Mieten des vierten Quartals 2014 auf März 2016 verlängert wird. Im Gegenzug werden Mieten des zweiten bis vierten Quartals 2016 in dem Umfang bereits im März 2016 fällig, als sich daraus eine wirtschaftliche Neutralität ergibt. Aufgrund dieser Systematik kommen keine Zinsen zur Vorschreibung.

Die Bundesregierung hat eine Finanzspritze für die Universitäten beschlossen, finanziert wird das Ganze durch die BIG. Wie beurteilen Sie das angekündigte Universitätspaket?

Weiss: Die positive Entwicklung des Konzernes ermöglichte es der Bundesregierung, ein 200 Millionen Euro schweres Sonderbauprogramm für die Universitäten zu verabschieden. Damit werden erneut dringend notwendige Bauvorhaben initiiert.

Vor zwei Jahren wurde die ARE gegründet. Wie bewerten Sie die Abspaltung nach zwei Jahren?

Weiss: Wir sehen in der Abspaltung des ARE Portfolios einen großen Erfolg. Die ARE ist heute mit 610 Liegenschaften und einem Gesamtportfolio von 2,3 Milliarden Euro ein bedeutendes österreichisches Immobilienunternehmen. Die Mieterlöse wurden leicht gesteigert und auch der FFO (Funds from Operations) erhöhte sich. Nach wie vor ist der Anteil an öffentlichen Einrichtungen als Mieter hoch, wir arbeiten aber an der Diversifikation. 2014 wurden die ersten Ankäufe abgeschlossen und der Fokus auf den Bereich Wohnen weiter geschärft.

Wie stark soll das Thema Wohnen in der ARE forciert werden?

Weiss: Wir planen in den kommenden Jahren bis zu zwei Milliarden Euro in Wohnbauprojekte zu investieren. Ein Teil davon wird auch im Bestand gehalten. Damit verschieben sich natürlich auch die Anteile gravierend. Wir sind dann nicht mehr so stark von der Entwicklung des Büromarktes abhängig und unsere Mieterzusammensetzung ist auch deutlich stärker diversifiziert.

Vielen Dank für das Gespräch!

DI HANS-PETER WEISS

Nach seinem Studium der Forst- und Holzwirtschaft startete Hans-Peter Weiss (43) seine berufliche Laufbahn im Jahr 1998 bei den Bundesforsten. Von 2000 bis 2011 war er in unterschiedlichen Führungsfunktionen für die Esterhazy Betriebe GmbH tätig. 2011 wurde er in die Geschäftsführung der Bundesimmobiliengesellschaft berufen. Weiss ist für die Bereiche Konzerncontrolling, Rechnungswesen, Treasury, Marketing und Unternehmensstrategie, Kommunikation, IT, Real Estate Investment Management (RIM) und den Unternehmensbereich Universitäten zuständig. Gemeinsame Aufgabenbereiche: Organisation und Qualitätssicherung, jährliche Budgetierung/Mehrjahresplanung, Revision.

500.000 MENSCHEN NUTZEN TÄGLICH UNSERE GEBÄUDE.

TEIL 1
BIG PICTURES

MONTANUNI LEOBEN **BIG**

Im 2009 sanierten Erzherzog-Johann-Trakt verteilen sich ein Audimax, zwei Hörsäle und zwei Seminarräume sowie die Mensa auf zwei Geschoße. Auch die Fassade wurde nach den Plänen von Gangoly & Kristiner Architekten erneuert.

Das Bundesgymnasium in Bad Vöslau wurde innerhalb von zwei Jahren erweitert und saniert. Jetzt gruppieren sich nach den Plänen der franz zt gmbh vier Gebäude um einen zentralen Verbindungsbau und bilden einen modernen Schulcampus.

BG GAINFARN BIG

Sechs Gebäudekomplexe bilden den neuen Campus der Wirtschaftsuniversität Wien zwischen Messe und Prater nach dem Masterplan von BUSarchitektur. Seit Herbst 2013 finden Lehre und Forschung in modernsten Räumlichkeiten auf rund 100.000 m² Nutzfläche statt.

CAMPUS WU BIG

MONTECUCCOLI-KASERNE

BIG

Im burgenländischen Güssing hat die BIG eine neue Kaserne für Jägerkompanien und Stabskompanie errichtet. Sechs Bauteile mit einer Gesamtfläche von rund 28.800 m² bieten im Vollbetrieb 750 Personen Platz. Architektur: ARGE Podsedensek – Rath – Spirk + Partner

In zwei Jahren Bauzeit, von September 2012 bis August 2014, wurden nach den Plänen von B&M Architektur im Innenhof der Schule zwei eingegrabene Turnhallen sowie ein Zubau errichtet und der Bestand generalüberholt.

BRG SCHUHMEIERPLATZ

BIG

DAS KERNGESCHÄFT DER BIG IST DIE VERMIETUNG UND BEWIRTSCHAFTUNG VON IMMOBILIEN ÜBER DEN GESAMTEN LEBENSZYKLUS UND DAS ERBRINGEN DER DAMIT VERBUNDENEN DIENSTLEISTUNGEN. KONZERNWEIT LIEGT DER FOKUS AUF DEM RAUMBEDARF DER REPUBLIK ÖSTERREICH UND DEREN INSTITUTIONEN. DAS LEISTUNGSSPEKTRUM DES KONZERNES REICHT VON DER PROJEKTIDEE UND -KONZEPTION ÜBER DIE PLANUNG UND BAUABWICKLUNG BIS HIN ZUR BEWIRTSCHAFTUNG, BETREUUNG UND VERWERTUNG VON IMMOBILIEN.

ÜBER DIE BIG

Mit rund 2.200 Liegenschaften ist die Bundesimmobiliengesellschaft (BIG) einer der größten Immobilieneigentümer Österreichs. Das Portfolio des Konzernes besteht aus rund 6,8 Mio. m² vermietbarer Fläche mit einem Fair Value von rund EUR 10,7 Mrd. und gliedert sich in die Unternehmensbereiche Schulen, Universitäten, Spezialimmobilien und Büro- und Wohnimmobilien.

SCHLAGKRÄFTIG – ZUKUNFTSORIENTIERT

Vor dem Hintergrund eines herausfordernden Marktumfeldes hat sich der BIG Konzern in den vergangenen Jahren neu aufgestellt. 2013 erfolgte rückwirkend mit 2012 die Ausgliederung der Büro- und Wohnimmobilien in die neu geschaffene Tochtergesellschaft ARE Austrian Real Estate GmbH. Während sich die BIG weiterhin auf den Kernmarkt der „öffentlichen Infrastruktur“ fokussiert, sollen mit dem Angebot der ARE auch nicht-öffentliche Mieter angesprochen werden.

BIG CHANGES – NOCH NÄHER AM KUNDEN

Im Rahmen von „BIG Changes“ hat sich die BIG auch intern einem Neustrukturierungsprozess unterzogen. Im Mittelpunkt steht dabei eine prozessorientierte Struktur mit Bündelung der unterschiedlichen Fachkompetenzen in den drei Unternehmensbereichen. Der Kunde und seine Immobilien werden über den gesamten Lebenszyklus begleitet – von der Beratung über das Baumanagement bis hin zur kaufmännischen und technischen Verwaltung. Mit einer Reduktion der internen Schnittstellen kann die Flexibilität und die Reaktionszeit erhöht werden.

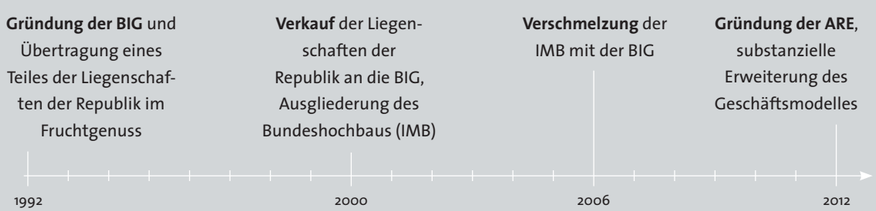
Durch die damit einhergehende Spezialisierung in den jeweiligen Assetklassen, ein flexibleres Leistungsangebot und eine gezielte Ausrichtung auf die spezifischen Kundengruppen baut der Konzern seine Marktposition in den jeweiligen Unternehmensbereichen weiter aus. Die Servicebereiche Objektmanagement und Facility Services runden das Leistungsportfolio entlang der immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette ab.

WERTE LEBEN – WERTE STEIGERN

Intensive Kundenorientierung und Nutzenstiftung für die Kunden bilden auch weiterhin die Basis der Unternehmensstrategie. Dabei soll in den nächsten Jahren ein kontinuierliches Wachstum und eine nachhaltige Wertsteigerung des Portfolios erzielt werden. Ziel des Konzernes ist es, in den kommenden Jahren in der Immobilienwirtschaft eine Vorreiterrolle im Bereich Nachhaltigkeit wahrzunehmen. Zudem steht für den Konzern ein generationenübergreifendes Denken und Handeln im Mittelpunkt.

BIG HISTORY

Mit dem Bundesimmobiliengesetz vom 29. Dezember 2000 erwarb die BIG ihre Liegenschaften von der Republik Österreich um EUR 2,4 Mrd. Finanziert wurde der Kauf durch die Begebung von Anleihen. Als Staatsunternehmen fungiert die BIG selbst als Eigentümerin und verfügt nicht über eine Bundeshaftung. Im Jahr 2012 wurde die Tochtergesellschaft ARE Austrian Real Estate GmbH gegründet, in die 600 Objekte ausgegliedert wurden.



ORGANE DER GESELLSCHAFT

GESCHÄFTSFÜHRUNG

	Aufgabenbereiche		Funktionsperiode
DI Hans-Peter Weiss (1.4.1971)	Konzerncontrolling, Rechnungswesen, Treasury, Marketing und Unternehmensstrategie, Kommunikation, IT, Real Estate Investment Management und Unternehmensbereich Universitäten	Organisation und Qualitätssicherung, jährliche Budgetierung/ Mehrjahresplanung, Revision	bis 31.5.2016
DI Wolfgang Gleissner (23.11.1958)	Recht, Personal, Infrastruktur, Architektur und Bauvertragswesen, Unternehmensbereich Schulen, Unternehmensbereich Spezialimmobilien, kaufmännische und technische Objektverwaltung, CAD/Datenmanagement und Facility Services		bis 31.5.2016

AUFSICHTSRATSMANDATE DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

DI HANS-PETER WEISS

- SIVBEG – Strategische Immobilien Verwertungs-, Beratungs- und Entwicklungsgesellschaft m.b.H. (Konzernbeteiligung) – Stellvertreter des Vorsitzenden
- Wien 3420 Aspern Development AG (Konzernbeteiligung) – Stellvertreter des Vorsitzenden
- Wirtschaftsservice Burgenland Aktiengesellschaft – WiBAG – Stellvertreter des Vorsitzenden
- Forschung Burgenland GmbH – Mitglied
- Burgenländische Landesholding GmbH – Mitglied

DI WOLFGANG GLEISSNER

- Wien 3420 Aspern Development AG (Konzernbeteiligung) – Mitglied

AUFSICHTSRAT

	Erstbestellung	Funktionsperiode
Christine Marek, Vorsitzende	16.12.2013	bis zum Gesellschafterbeschluss, der über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2015 beschließt
DI Wolfgang Polzhuber, BMWFW	28.8.2002	bis zum Gesellschafterbeschluss, der über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2015 beschließt
DI Horst Pöchhacker	6.6.2007	13.8.2014 (†)
DI Herbert Kasser, BMVIT	27.6.2001	6.3.2014
Mag. Cordula Frieser	10.4.2014	bis zum Gesellschafterbeschluss, der über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2015 beschließt
Manfred Fausik, Belegschaftsvertreter	20.3.2007	8.1.2015
Thomas Rasch, Belegschaftsvertreter	27.6.2001	mit Beendigung der Entsendung durch den Betriebsrat
Daniela Böckl, Belegschaftsvertreterin	8.1.2015	mit Beendigung der Entsendung durch den Betriebsrat

AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATES UND DEREN MITGLIEDER

PRÜFUNGSAUSSCHUSS

Christine Marek
DI Wolfgang Polzhuber
Mag. Cordula Frieser (davor DI Herbert Kasser)
Thomas Rasch

VERGÜTUNGSAUSSCHUSS

Christine Marek
DI Wolfgang Polzhuber
Mag. Cordula Frieser (davor DI Herbert Kasser)
DI Horst Pöchhacker, bis 13.8.2014 (†)

BIG SCHAFFT MEHRWERT – NACHHALTIGKEITSAKTIVITÄTEN 2014

Als Eigentümer vieler öffentlicher Gebäude wie Schulen, Universitäten oder Büros trägt der BIG Konzern eine besondere gesellschaftliche Verantwortung. Um dieser Verantwortung gerecht zu werden, hat die BIG ein konzernweites Nachhaltigkeitsmanagement implementiert, das alle Aktivitäten bündelt und eine zielgerichtete und systematische Umsetzung ihrer Strategie sowohl in ökonomischer, ökologischer als auch in sozialer Hinsicht gewährleistet. Die Grundlage der Tätigkeit bei Neubauten und Sanierungen bilden die drei Säulen Wirtschaftlichkeit, Funktionalität und architektonische Qualität.

Bereits zum zweiten Mal veröffentlichte die BIG einen Nachhaltigkeitsbericht, der das hohe Engagement des Konzernes in diesem Bereich zusammenfasst.
http://www.big.at/ueber-uns/nachhaltigkeit/

GESELLSCHAFTLICHES ENGAGEMENT

BIG ART – KUNSTFÖRDERUNG

Die umfangreichen Aktivitäten zur Kunstförderung im Rahmen von BIG ART spiegeln das hohe gesellschaftliche Engagement des BIG Konzernes wider. 2014 wurden zahlreiche Kunstprojekte im Schnittpunkt von Architektur und Nachhaltigkeit realisiert. Darunter zwei Projekte am Bundesgymnasium Wiener Neustadt: „I'M WE, WE'RE ME" von Almut Rink und die „Cloud" von Manfred Wakolbinger.

SOZIALE VERANTWORTUNG

Der BIG Konzern unterstützte im Berichtszeitraum das Projekt „Kinder- und Familienpatenschaften in Moldawien" sowie die VinziPort-Notschlafstelle in einem ARE-Gebäude in Wien. Zudem wurden angesichts der dramatischen Flüchtlingssituation innerhalb kürzester Zeit Objekte für Asylwerber evaluiert, entsprechend adaptiert und zur Verfügung gestellt. Dies betraf das ehemalige Institutsgebäude der WU Wien und die aufgelassene Zollwachschule.

ÖKONOMIE UND KUNDEN

BIG INVESTITIONEN

Im Jahr 2014 wurden rund EUR 507 Mio. in Neubauten, Generalsanierungen und Instandhaltungen investiert. Wissenschaftliche Studien unterstreichen die Bedeutung der Investitionen für die Gesamtwirtschaft. Fast alle Bauvorhaben werden über regionale Klein- und Mittelbetriebe abgewickelt, sichern damit Arbeitsplätze und fördern das örtliche Baugewerbe.

UMWELT UND ENERGIE

DER ENERGIEEFFIZIENZ VERPFLICHTET

Um ihrer Verpflichtung aus § 9 (2) des 2014 beschlossenen Bundes-Energieeffizienzgesetzes nachzukommen, wird die BIG ein Energiemanagementsystem einführen. Dieses ist Teil des Umweltmanagementsystems im Konzern. Interne oder externe Auditoren werden regelmäßig Audits durchführen und die Dokumentation an die Energieeffizienz-Monitoringstelle übermitteln. Weiters ist der Bund gemeinsam mit der BIG laut § 16 (2) EEffG verpflichtet, bis 31.12.2020 Energieeffizienzmaßnahmen an beheizten oder gekühlten Gebäudeflächen, die sich im Eigentum der BIG befinden und von einem Bundesorgan genutzt werden, im Umfang von 125 GWh durchzuführen. Dazu wurden bauliche Maßnahmen an Gebäudehülle und Haustechnik sowie Energieeinspar-Contracting umgesetzt oder befinden sich in Planung.

UMWELTMANAGEMENTSYSTEM

Der BIG Konzern betreibt an allen neun Standorten ein aktives Umweltmanagement. Dabei werden Umweltdaten wie Energieverbrauch, Abfall und Einkauf gesammelt, analysiert und Maßnahmen gesetzt. In diesem Prozess werden laufend und zeitnah Anpassungen und Verbesserungen vorgenommen. So werden ausschließlich Recyclingpapier eingekauft oder sparsame LED-Leuchtmittel verwendet. Für dieses Engagement wurde die BIG 2014 erneut mit dem ÖkoBusinessPlan der Stadt Wien ausgezeichnet. Wesentlich ist aber nicht nur der sorgfältige Einkauf, sondern auch der bewusste Umgang mit den Ressourcen.

MITARBEITER

LEITSÄTZE FÜR UNTERNEHMERISCHES HANDELN

Im Rahmen der intern entwickelten „Denkmodelle" wurden fünf Leitsätze für das unternehmerische Handeln definiert und in das neue Konzern-Leitbild übernommen. Damit schafft die BIG Bewusstsein für jene zukunftsorientierten Werte, die für den Erfolg des Unternehmens entscheidend sind. Mit unterschiedlichen Maßnahmen wie etwa Gesundheitszirkeln oder dem Lehrlingsprojekt „Old and young ziehen an einem Strang" wurde im Berichtszeitraum auch das Generationenmanagement weiterentwickelt.

NACHHALTIGE GEBÄUDE

BIG GEBÄUDEZERTIFIZIERUNGEN

- „BlueCard"-Zertifikat ÖGNI sowie internationales BREEAM-Zertifikat für die BIG Zentrale in Wien
- Klimaaktiv Staatspreis 2014 für Architektur und Klimaaktiv Gold für das Justizzentrum Korneuburg
- PHI Passivhauszertifikat für das Landesgericht Korneuburg
- Klimaaktiv Gold und Total Quality Building Gold für das Plus-Energie-Bürogebäude der TU Getreidemarkt Wien

AUSZEICHNUNGEN

- Staatspreis für Architektur 2014 für den Campus WU, Wien (Architekt auf Eigeninitiative)
- Staatspreis für Architektur und Nachhaltigkeit 2014 für den Campus WU, Wien (Architekt)
- Staatspreis für Architektur und Nachhaltigkeit 2014 für das Justizzentrum Korneuburg (Architekt)
- Vorbildliches Bauen NÖ 2014 für das B(R)G Zehnergasse, Wiener Neustadt (Architekt)

HOLISITIC BUILDING PROGRAM – FÜR NACHHALTIGES BAUEN

Im Jahr 2014 hat der BIG Konzern ein eigenes Programm für nachhaltiges Bauen, das „Holistic Building Program", entwickelt. Basis ist die ganzheitliche Betrachtung einer Immobilie – von der Planung über die Errichtung und Bewirtschaftung bis zum Abbruch. Dabei wurden Standardmaßnahmen definiert, die der Konzern bei allen Neubau- oder Sanierungsprojekten zugrunde legt. Im Rahmen zusätzlicher Qualitätspakete werden den Kunden innerhalb der vorgegebenen Budgets umfassende Maßnahmen für nachhaltige Gebäude vorgeschlagen.

EUROPEAN ENERGY SERVICE AWARD

Das Energiespar-Contracting-Projekt „BIG Pool 4" wurde mit dem European Energy Service Award (EESA) ausgezeichnet. 2004 bis 2013 wurden im Zuge des Energiespar-Contracting-Modelles gemeinsam mit dem Bundesministerium für Bildung und Frauen (BMBF) 38 Schulliegenschaften in Niederösterreich unter die Lupe genommen und deren Energieverbrauch gezielt reduziert. Dabei wurden rund 30.000 Tonnen CO_2 und EUR 7 Mio. eingespart.

VORHABEN 2015

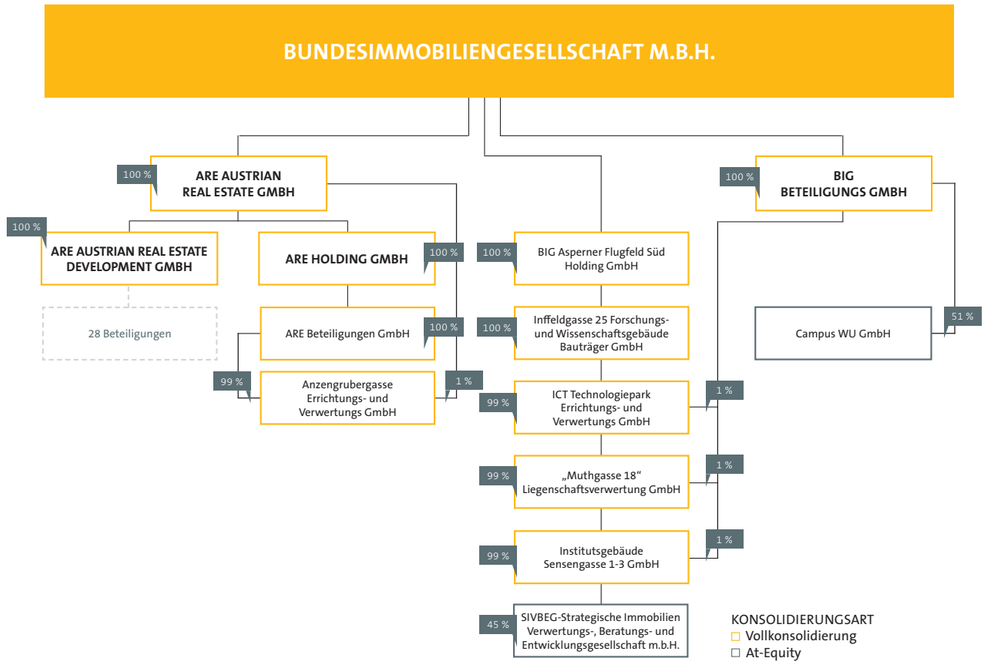
FORCIERUNG UND UMSETZUNG DER NACHHALTIGKEITS-ROADMAP

Roundtables zum verstärkten Stakeholderdialog: Veranstaltungsreihe zur Entwicklung von Initiativen und Maßnahmen sowie zum Meinungsaustausch wichtiger Experten und Entscheidungsträger
Mitarbeiterumfrage zum Thema BIG und Nachhaltigkeit: Erhebung des Bewusstseins und der Bedürfnisse der Mitarbeiter und Einbeziehung der Ergebnisse in die Nachhaltigkeitsprogramme und -aktivitäten des Unternehmens
Intensivierung der internen Nachhaltigkeitskommunikation: Stärkung des Nachhaltigkeitsbewusstseins der Mitarbeiter und Einbindung in die Gestaltung von Maßnahmen
Weiterentwicklung des **Holistic Building Programs,** Initiierung von Maßnahmen im Rahmen des **Energieeffizienzgesetzes**

UNSERE INVESTITIONEN SICHERN LANGFRISTIG 10.000 ARBEITSPLÄTZE.

KONZERNSTRUKTUR

Die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (BIG) ist ein vornehmlich auf die Errichtung und Vermietung von Immobilien spezialisierter Konzern mit mehr als 40 Gesellschaften. Mit Ausnahme des Austrian Cultural Forum in New York und der Österreichischen Botschaft in Bern besteht das Portfolio ausschließlich aus Objekten in ganz Österreich. Der Bestand der BIG gliedert sich in die Unternehmensbereiche Schulen, Universitäten und Spezialimmobilien. Der Bereich Büro- und Wohnimmobilien wird in der Tochtergesellschaft ARE Austrian Real Estate GmbH (ARE) bewirtschaftet. Mitarbeiter an Standorten in den Bundesländern gewährleisten das optimale Gebäudemanagement und entsprechende Kundennähe. Durch die Geschäftsfelder wie Objektmanagement und Facility Services rundet die BIG ihr Dienstleistungsangebot entlang der immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette ab. Zur Konzernstruktur und dem Konsolidierungskreis siehe auch Konzernanhang Punkt 7.



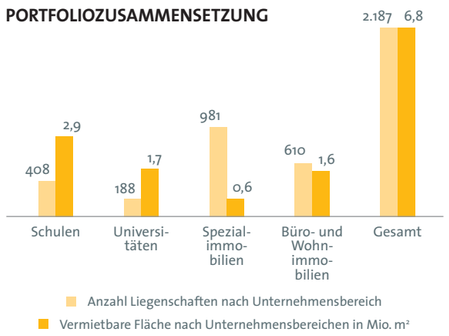
ZIELE UND STRATEGIE

Der Konzern definiert seinen Kernmarkt vor allem im Bereich der staatlichen Infrastruktur und konzentriert sich in seiner Tätigkeit auf Schulen, Universitäten, Spezialimmobilien in gesellschaftlich relevanten Verantwortungsbereichen sowie Büro- und Wohnimmobilien. Übergeordnetes Ziel des BIG Konzernes ist es, in diesen Geschäftsbereichen seine Marktposition abzusichern und weiter auszubauen. Insgesamt agiert der Konzern dabei in einem herausfordernden Marktumfeld, das vor allem durch die restriktivere Budgetpolitik des Bundes, intensiven Wettbewerb privater Anbieter um Kunden aus dem öffentlichen Bereich und allgemein steigende Anforderungen der Mieter gekennzeichnet ist.

Um diesen Herausforderungen begegnen zu können, werden die strategische Ausrichtung sowie Prozesse und Strukturen laufend – im Zuge des integrierten Strategie- und Planungsprozesses (ISPP) – überprüft und falls erforderlich angepasst. Im Berichtszeitraum wurde daher die Organisationstruktur entsprechend der Immobilien- und Kundengruppen neu ausgerichtet. Die Kompetenzen der vormaligen Assetmanagement- und Baumanagement-

abteilungen wurden in den drei neu gegründeten Unternehmensbereichen Schulen, Universitäten und Spezialimmobilien gebündelt. Ziel dieser Neuausrichtung war es, interne Schnittstellen zu reduzieren, zentrale Ansprechpersonen (one-organisation-to-the-customer) zu definieren und damit die Flexibilität und Reaktionszeiten gegenüber den Kunden zu verbessern. Neben der intensiven Kundenorientierung stehen ein kontinuierliches Wachstum, eine langfristige Wertsteigerung des Portfolios sowie nachhaltiges Handeln im Mittelpunkt der Konzernstrategie.

PORTFOLIOZUSAMMENSETZUNG



PORTFOLIO

Das Portfolio des BIG Konzernes besteht aus 2.187 Liegenschaften[1] mit rund 6,8 Mio. m² vermietbarer Fläche und repräsentiert einen Wert (Fair Value) per 31. Dezember 2014 von rund EUR 10,7 Mrd. Das Portfolio gliedert sich wie folgt:

Vermietbare Fläche nach Bundesländern und Ausland (gerundet)	
Burgenland	160.000 m²
Kärnten	340.000 m²
Niederösterreich	810.000 m²
Oberösterreich	760.000 m²
Salzburg	410.000 m²
Steiermark	1.080.000 m²
Tirol	550.000 m²
Vorarlberg	170.000 m²
Wien	2.560.000 m²
Ausland	3.000 m²
Gesamt	**6.840.000 m²**

Jene Liegenschaften außerhalb Österreichs sind das Austrian Cultural Forum in New York, USA und die Österreichische Botschaft in Bern, Schweiz.

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Das Wirtschaftswachstum in Österreich betrug im Jahr 2014 laut Österreichischem Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO) lediglich 0,3 %. Ausschlaggebend dafür waren sowohl der relativ schwache Konsum als auch die gesunkene Investitionsbereitschaft der Unternehmen. Demzufolge stand der Arbeitsmarkt entsprechend unter Druck. Auch vom europäischen Marktumfeld gingen im Berichtsjahr kaum expansive Impulse auf Österreich aus. Bis zum Frühjahr überraschte zwar die deutsche Konjunktur positiv, danach folgte – ausgelöst durch die Ukraine-Krise – allerdings ein abrupter Einbruch. Der „Putin-Schock" hatte starke Auswirkungen auf große Teile Kerneuropas, allen voran Österreich und Finnland. Insgesamt stieg die Wirtschaftsleistung im Euroraum daher nur um 0,8 %. Die daraus resultierende gedämpfte Nachfrage nach Gütern und Dienstleistungen aus dem Ausland bekam Österreich als kleine, offene Volkswirtschaft deutlich zu spüren – immerhin entfällt rund die Hälfte der heimischen Ausfuhren auf den Euroraum.

Um diesem Abwärtstrend gegenzusteuern und die Konjunktur im Euroraum anzukurbeln, senkte die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins im Herbst 2014 auf ein Rekordtief von 0,05 % und den Einlagefazilitätssatz auf -0,20 %. Darüber hinaus wurde seitens der EZB ein umfassendes Ankaufprogramm von Wertpapieren lanciert. Ergänzend zu diesen geldpolitischen Maßnahmen soll die europäische – und somit auch die heimische – Wirtschaft von einer neuen EU-Investitionsinitiative profitieren. Konkret kündigte Kommissionspräsident Jean-Claude Juncker einen milliardenschweren Investitionsfonds (EFSI) für Infrastrukturprojekte und Forschungsvorhaben sowie für die Unterstützung innovativer Unternehmen an. Nach Jahren der Sparpolitik zur Überwindung der Wirtschafts- und Schuldenkrise in Europa wird demnach verstärkt auf die Belebung der unternehmerischen Aktivitäten gesetzt. Auch die österreichische Regierung versucht mit diversen konjunkturstimulierenden Maßnahmen der heimischen Wirtschaft einen Impuls zu geben. Ein Beispiel dafür ist das durch die BIG abzuwickelnde Sonderbauprogramm der Universitäten. Insgesamt bleibt der Handlungsspielraum der öffentlichen Hand jedoch limitiert. Ein Grund dafür ist die Neubewertung des Schuldenstandes gemäß den Kategorien des Europäischen Systems Volkswirtschaftlicher Gesamtrechnungen (ESVG 2010). Demzufolge erhöhte sich im Berichtszeitraum die Verschuldung der Republik, in die nun auch die Verbindlichkeiten der BIG eingerechnet sind, auf über 80 % des Bruttoinlandsproduktes (BIP). Trotz des Beschlusses der Bundesregierung, die Universitätsbudgets der kommenden Leistungsperiode um zusätzlich EUR 615 Mio. zu erhöhen, bleibt die finanzielle Situation der meisten Ressorts angespannt. Ausdruck dessen ist die Vereinbarung zwischen der BIG und dem Bundesministerium für Bildung und Frauen, einen Teil der Mieten für Schulgebäude im Jahr 2014 zu stunden. Für Irritation am Kapitalmarkt sorgte Österreich mit der Verabschiedung des Hypo-Sondergesetzes. Die damit geschaffene Möglichkeit, durch nachträglich verabschiedete Gesetze ursprünglich durch den Bund garantierte Anleihen abzuändern, wird seitens der Investoren als kritisch eingestuft.

Der Geschäftserfolg des BIG Konzernes ist im Wesentlichen von der budgetären Situation der öffentlichen Hand abhängig. Damit ist vor allem die konjunkturelle Entwicklung der gesamten Wirtschaft von entscheidender Bedeutung, vermietet der BIG Konzern seine Liegenschaften doch überwiegend an Institutionen der Republik Österreich. Der Immobilienmarkt hat insofern maßgeblichen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit, als in der Tochtergesellschaft ARE das Teilportfolio bewirtschaftet wird, mit dem der BIG Konzern in direktem Wettbewerb mit vielen privaten Unternehmen steht. Im Jahr 2014 zählte der Immobiliensektor zu jenen Wirtschaftszweigen, die merklich vom niedrigen Zinsumfeld im Euroraum profitierten. Ein überdurchschnittlich starkes Wachstum – gemessen an der gesamteuropäischen Entwicklung – war dabei in Österreich zu beobachten: Gemäß diverser Marktberichte belief sich das Investmentvolumen am heimischen Immobilienmarkt 2014 auf ein Rekordhoch von rund EUR 3,0 Mrd. Bemerkenswert ist dabei der gestiegene Anteil an Transaktionen mit ausländischer Beteiligung. Dies bestätigt den traditionell guten Ruf des österreichischen Marktes als sicherer Hafen für Investoren. Weniger dynamisch als die Immobilieninvestments entwickelten sich indes die Neuanmietungen auf dem Wiener Büromarkt. So dürfte die Gesamtvermietungsleistung im Berichtsjahr deutlich unter dem Vorjahresniveau liegen. Insgesamt dürfte die Talsohle jedoch erreicht sein, sodass in den kommenden Jahren ein Aufwärtstrend bei den Neuanmietungen zu erwarten ist. Der Bereich Wohnimmobilien, sowohl im Miet- als auch im Eigentumssegment, war 2014 erneut von einer starken Nachfrage geprägt. In Wien etwa lag die jährliche Preissteigerung in den vergangenen fünf Jahren bei über 9 %, auch wenn laut Österreichischer Nationalbank (OeNB) zuletzt eine spürbare Beruhigung am Wohnimmobilienmarkt zu beobachten war. Zum Vergleich: Die Verbraucherpreise insgesamt stiegen 2014 im Durchschnitt lediglich um 1,6 %.

GESCHÄFTS- UND ERGEBNISENTWICKLUNG

GESCHÄFTSFELDER

Gemäß der organisatorischen Aufteilung des BIG Konzernes gliedern sich dessen portfoliosteuernde Unternehmensbereiche in Schulen, Universitäten, Spezialimmobilien sowie Büro- und Wohnimmobilien. Letztere sind eigentumsrechtlich der ARE zugeordnet. Die ARE Tochter ARE Austrian Real Estate Development GmbH (ARE Development) ist wiederum Muttergesellschaft zahlreicher Projektgesellschaften, deren Ziel die Entwicklung von Liegenschaften ist. Weitere Geschäftsfelder des Konzernes sind Objektmanagement und Facility Services.

Aufgabe der Unternehmensbereiche ist die umfassende Wahrnehmung der Eigentümerverantwortung für die zu-

[1] Gerechnet nach Einlagezahlen. Änderung der Darstellung zum Vorjahr (nach Objekten)

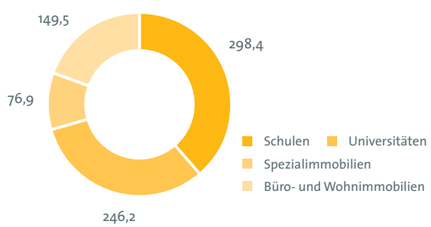
geordneten Liegenschaften. Das beinhaltet die Erarbeitung und laufende Optimierung der Objektstrategien, die Akquisition von Neuverträgen, die Ertragsoptimierung ebenso wie den Vollzug der Bestandverträge und die Umsetzung von Baumaßnahmen für Neubauten und Generalsanierungen.

Der BIG Konzern legt großen Wert auf die Beratung, Betreuung und Begleitung der Auftraggeber entlang des Lebenszyklus einer Immobilie. Die Dienstleistungen reichen dabei von der Konzeption eines Projektes über die Planungs- und Bauabwicklung bis hin zur Bewirtschaftung und Verwertung.

Das Objektmanagement in der BIG erbringt im Rahmen seines Kerngeschäftes die kaufmännische und technische Hausverwaltung für die Gebäude der BIG und der ARE, aber teilweise auch für Mieter, Nutzer oder Dritte. Dafür stehen ein zentrales Leitungsteam sowie 16 Objektmanagement-Teams in ganz Österreich mit über 330 Mitarbeitern zur Verfügung.

Facility Services bietet mit über 130 Mitarbeitern ein breites Dienstleistungsspektrum an, das vom Full-Service-Angebot bis hin zur Individuallösung bei der Betriebsführung von Gebäuden reicht. Darüber hinaus werden Prüfungs-, Wartungs-, Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten im Bereich der Haustechnik angeboten.

MIETAUFKOMMEN
in EUR Mio.



VERMIETUNG VON LIEGENSCHAFTEN

98,4 % des vermietbaren Liegenschaftsbestandes des BIG Konzernes sind vermietet. Das Mietaufkommen für das Jahr 2014 betrug insgesamt rund EUR 771,0 Mio. (Vorjahr: EUR 755,2 Mio.). Der Zuwachs lag in Projektfertigstellungen, Neuvermietungen und Mietanpassungen (EUR +20,9 Mio.) sowie Indexierungen (EUR +13,6 Mio.) begründet. Demgegenüber standen Mietreduktionen aufgrund von Flächenanpassungen, Kündigungen und Objektverkäufen (EUR -19,3 Mio.).

Mietaufkommen

in EUR Mio.	2014	2013
Schulen	298,4	297,7
Universitäten	246,2	241,0
Spezialimmobilien	76,9	68,6
Büro- und Wohnimmobilien	149,5	148,0
Gesamt	**771,0**	**755,2**

Die größten Mieter des BIG Konzernes sind:

Nach Mietvertragsfläche (gerundet)	
Bundesministerium für Bildung und Frauen	2.870.000 m²
Bundesministerium für Inneres	720.000 m²
Bundesministerium für Justiz	530.000 m²
Bundesministerium für Finanzen	260.000 m²
Technische Universität Wien	230.000 m²
Leopold Franzens Universität Innsbruck	210.000 m²
Universität Wien	190.000 m²
Technische Universität Graz	170.000 m²
Universität Graz	140.000 m²
Veterinärmedizinische Universität Wien	120.000 m²

BETRIEBSKOSTEN

Die an die Mieter weiterverrechenbaren Betriebskosten betrugen im Jahr 2014 rund EUR 75,4 Mio. (Vorjahr: EUR 75,6 Mio.). Sie sind Teil der Umsatzerlöse und stellen einen Durchlaufposten dar.

HAUSVERWALTUNG

Die Erlöse aus der Hausverwaltung betrugen im Jahr 2014 insgesamt rund EUR 24,3 Mio. (Vorjahr: EUR 23,2 Mio.). Davon entfielen rund EUR 0,3 Mio. (Vorjahr: EUR 0,3 Mio.) auf die Verwaltung von Fremdliegenschaften.

SONSTIGE ERLÖSE

Die übrigen Umsatzerlöse, die sich nicht auf die Weiterverrechnung von Betriebskosten, Mieterinvestitionen und Hausverwaltungskosten beziehen, lagen im Geschäftsjahr 2014 bei EUR 24,8 Mio. (Vorjahr: EUR 36,2 Mio.) und beinhalten im Wesentlichen Erlöse aus Liegenschaftsverkäufen sowie Facility-Service-Leistungen und Baumanagementleistungen.

AN- UND VERKÄUFE, INSTANDHALTUNG UND MIETERINVESTITIONEN

AN- UND VERKÄUFE

Im Konzern wurde der Fremdanteil in Form eines Share Deals an einer Immobilie im neunten Wiener Gemeindebezirk (Sensengasse) mit universitärer Nutzung übernommen und eine Teilfläche der ehemaligen Biedermann-Huth-Raschke-Kaserne in Wien Penzing angekauft. Auf diesem Grundstück soll die AHS Wien West errichtet werden. Darüber hinaus wurden in der ARE Kaufverträge für eine große Wohnentwicklung in Wien, eine Anlage für Betreutes Wohnen südlich der Bundeshauptstadt sowie ein Zinshaus in Vorarlberg abgeschlossen. In Innsbruck wurden zwei Liegenschaften zur Realisierung des Projektes „Sicherheitszentrum Tirol“ angekauft. Im Zuge dieses Bauvorhabens sollen mehrere Polizeidienststellen an einem Standort konzentriert werden.

Im Berichtszeitraum wurden 50 Liegenschaften sowie eine Vielzahl an Kleingartenparzellen mit einem Verkaufserlös in der Höhe von rund EUR 22,1 Mio. verkauft. Aus den Verkäufen entstand eine Nachbesserungsverpflichtung in Höhe von EUR 14,3 Mio. (Vorjahr: EUR 26,5 Mio.).

Für das Jahr 2015 sind mehrere Ankäufe analog zur strategischen Ausrichtung des Konzernes im Bereich Universitäten und Schulen in Vorbereitung. Besonderer Fokus wird auf den Ankauf von Wohnprojekten in der ARE gelegt.

INSTANDHALTUNG

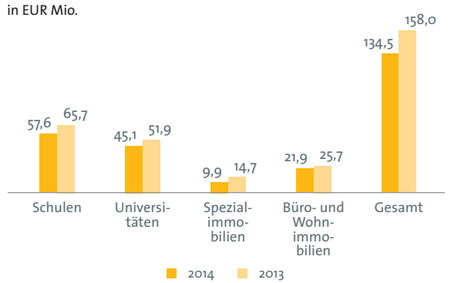
Generelles Ziel der technischen Betreuung der Gebäude ist es, das Kernportfolio instand zu halten und damit die Zufriedenheit der Mieter zu gewährleisten. In Objekten, die vor einer umfassenden Sanierung stehen oder ein Auszug des Mieters angekündigt ist, werden nur dringend erforderliche Maßnahmen gesetzt.

Besonderes Augenmerk wird langfristig auf die Einzelobjekte und deren weitere bauliche Entwicklung gelegt. Die Maßnahmenschwerpunkte lagen 2014 vor allem im Bereich der Gebäudesicherheit, wie dem Brandschutz, und der Energieeffizienz. Die nachhaltige Umsetzung der Maßnahmen spielt dabei eine wichtige Rolle. Diese Strategie wird auch im Jahr 2015 weiter verfolgt.

Ein weiterer wichtiger Aspekt der Instandhaltung war in den letzten Jahren auch die Herstellung von Barrierefreiheit. Rund 80 % der Gebäudeflächen erfüllen bereits die Kriterien des Konzernes. Dies beinhaltet den Zugang zum sowie den Eingang ins Gebäude und die Erreichbarkeit der ersten Verteilerebene.

Insgesamt erteilte der BIG Konzern im Jahr 2014 rund 27.500 Aufträge im Wert von EUR 134,5 Mio. (Vorjahr: EUR 158,0 Mio.) zur Instandhaltung seiner Gebäude. Die folgende Tabelle zeigt die Instandhaltungsinvestitionen im jeweiligen Unternehmensbereich.

INSTANDHALTUNGSAUFWAND
in EUR Mio.



Größte Instandhaltungsmaßnahmen im Jahr 2014:

- **Technische Universität Wien**
  Gußhausstraße 25-29, 1040 Wien
  Investitionen: EUR 3,8 Mio.
  Maßnahmen: Thermische Sanierung, Fluchtwegsbeleuchtung
- **Universität Wien**
  Währinger Straße 38-42, 1090 Wien
  Investitionen: EUR 3,6 Mio.
  Maßnahmen: Erneuerung der Elektroanlagen, Fenster- und Fassadensanierung

- **Universität Wien**
  Universitätsring 1, 1010 Wien
  Investitionen: EUR 3,3 Mio.
  Maßnahmen: Brandschutzmaßnahmen, Fenster- und Fassadensanierung
- **BRG/BORG Anton-Krieger-Gasse**
  Anton-Krieger-Gasse 25, 1230 Wien
  Investitionen: EUR 2,9 Mio.
  Maßnahmen: Thermische Dachsanierung
- **BG/BRG Wohlmutstraße**
  Wohlmutstraße 3, 1020 Wien
  Investitionen: EUR 2,5 Mio.
  Maßnahmen: Thermische Sanierung, Brandschutzmaßnahmen

MIETERINVESTITIONEN

Der Konzern hat als Dienstleister im Jahr 2014 Mieterinvestitionen in Höhe von rund EUR 40,9 Mio. (Vorjahr: EUR 49,5 Mio.) abgewickelt.

NEUBAUTEN UND SANIERUNGEN

Im Jahr 2014 investierte der BIG Konzern EUR 390,2 Mio. (Vorjahr: EUR 376,7 Mio.) in Neubau- oder Sanierungsprojekte von Bestandsimmobilien (inkl. Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Liegenschaftsankäufe von EUR 18,2 Mio.).

Unter Berücksichtigung von Investitionsförderungen in Höhe von EUR 40,0 Mio. (Vorjahr: EUR 42,7 Mio.) und von Zuschlagsmieten in Höhe von EUR 39,4 Mio. (Vorjahr: EUR 38,9 Mio.) ergeben sich Nettoinvestitionen in Höhe von EUR 310,8 Mio. (Vorjahr: EUR 295,1 Mio.).

Der Konzern 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 meist 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 Berücksichtigung der Entwicklung der Zuschlagsmieten (siehe dazu Konzernanhang Punkt 9.1) erfolgt im Rahmen der Immobilienbewertung.

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 52 Bauvorhaben (Vorjahr: 50) mit einem Investitionsvolumen von EUR 296,0 Mio. (Vorjahr: EUR 832,5 Mio.) fertiggestellt (inklusive nicht abzugsfähige Vorsteuer sowie aktivierte Eigenleistungen). Der deutlich höhere Vorjahreswert ist auf die Fertigstellung des Campus WU zurückzuführen.

Prominente Fertigstellungen im Jahr 2014:

Schulen	Maßnahme	Investitionen
BG Gainfarn, Bad Vöslau	Sanierung und Erweiterung	rund EUR 22,0 Mio.
BG/BRG Schuhmeierplatz, Wien	Sanierung und Erweiterung	rund EUR 16,7 Mio.
HTBLA Fischergasse, Wels	Sanierung und Erweiterung	rund EUR 25,5 Mio.

Universitäten	Maßnahme	Investitionen
TU Wien, Bürohochhaus, Getreidemarkt	Sanierung	rund EUR 28,5 Mio.
Uni Innsbruck, Fakultät für Technische Wissenschaften	Sanierung	rund EUR 27,9 Mio.
Universität Graz, Chemieinstitut	Sanierung	rund EUR 18,5 Mio.

Büro- und Wohnimmobilien	Maßnahme	Investitionen
Landespolizeidirektion Steiermark, Graz	Neubau	rund EUR 16,2 Mio.
Bezirksgericht Judenburg	Sanierung und Erweiterung	rund EUR 4,2 Mio.
Bezirksgericht Liezen	Sanierung und Erweiterung	rund EUR 3,4 Mio.

Darüber hinaus wurde bei 51 (Vorjahr: 66) Bauvorhaben mit geplanten Investitionen von insgesamt rund EUR 270,0 Mio. (Vorjahr: EUR 608,9 Mio.) mit der Bauausführung begonnen (inklusive nicht abzugsfähige Vorsteuer sowie aktivierte Eigenleistungen). Weitere 67 Projekte (Vorjahr: 37) befinden sich seit 2014 in Planung.

Ausgewählte Projekte mit Baustart 2014:

Schulen	Maßnahme	Investitionen
BG/BRG Lichtenfelsgasse, Graz	Sanierung	rund EUR 9,1 Mio.
BG/BRG/BORG und Schülerheim, Eisenstadt	Sanierung und Erweiterung	rund EUR 25,3 Mio.
Akademisches Gymnasium Sinnhubstraße, Salzburg	Sanierung und Erweiterung	rund EUR 23,9 Mio.

Universitäten	Maßnahme	Investitionen
TU Wien, Karlsplatz	Sicherheitssanierung	rund EUR 41,4 Mio.
TU Graz, Institut für Biomedizinische Technik	Sanierung und Erweiterung	rund EUR 18,0 Mio.
Universität Wien, Althanstraße	Sanierung	rund EUR 17,6 Mio.

Büro- und Wohnimmobilien	Maßnahme	Investitionen
Bezirksgericht Vöcklabruck	Sanierung und Erweiterung	rund EUR 8,0 Mio.
AGES Graz	Sanierung	rund EUR 8,2 Mio.
Bürogebäude Renngasse, Wien	Sanierung	rund EUR 4,8 Mio.

In der auf Entwicklungen spezialisierten ARE Development wurde ebenfalls bei mehreren Projekten mit der Umsetzung begonnen.

SCHIFFMÜHLENSTRASSE 120 GMBH

An der Alten Donau werden gemeinsam mit Raiffeisen evolution 138 freifinanzierte Eigentumswohnungen mit einer Gesamtnutzfläche von rund 12.300 m² errichtet. Im November 2014 erfolgte der Baubeginn des EUR 38,0 Mio. Projektes. Die Fertigstellung ist für Sommer 2016 geplant.

BEATRIXGASSE 11-17 GMBH

Im dritten Wiener Gemeindebezirk errichtet die ARE Development 31 freifinanzierte Eigentumswohnungen. Der Baubeginn für das EUR 15,0 Mio. Projekt erfolgte im Juni 2014. Sämtliche Wohnungen wurden bereits verkauft. Die Übergabe erfolgt im Herbst 2015.

ROSENBERGGÜRTEL GRAZ GMBH

Das Wohnbauprojekt „Rosenhöfe“ umfasst zwei Wohnhäuser mit insgesamt 53 Wohneinheiten im Umfang von rund EUR 17,0 Mio. Im November 2014 erfolgte der Baubeginn. Die Fertigstellung ist für Sommer 2016 geplant.

BAHNHOFGÜRTEL 55 GMBH

Am Bahnhofgürtel 55 in Graz wird ein Studentenapartmenthaus mit 378 Einzelapartments errichtet. Das Investitionsvolumen beträgt rund EUR 20,0 Mio. Im Jahr 2014 hat die ARE Development 50 % der Projektgesellschaft an die value one holding AG abgetreten und mit den Bauarbeiten begonnen. Die Fertigstellung soll bis Oktober 2015 erfolgen.

ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

ENTWICKLUNG DER ERTRAGSLAGE

in EUR Mio.	2014	2013
Umsatzerlöse	937,7	946,3
Betriebsergebnis	641,4	606,9
Ergebnis vor Ertragsteuern	547,8	463,1
EGT zuzüglich Zinsaufwand (EBIT)	667,4	595,6
Umsatzrentabilität (Return on Sales – ROS) $\frac{\text{Betriebsergebnis}}{\text{Umsatz}}$	68,4 %	64,1 %
Eigenkapitalrentabilität (Return on Equity – ROE) $\frac{\text{EGT}}{\text{Durchschnittl. Eigenkapital}}$	9,3 %	8,4 %
Gesamtkapitalrentabilität (Return on Investment – ROI) $\frac{\text{EGT + Zinsaufwand}}{\text{Durchschnittl. Gesamtkapital}}$	5,8 %	5,3 %

Die Umsatzerlöse 2014 lagen mit EUR 937,7 Mio. um EUR 8,6 Mio. unter dem Vorjahreswert. Der Anstieg der Mieterlöse (EUR +15,8 Mio.) konnte den Rückgang der Mieterinvestitionen (EUR -14,0 Mio.) sowie die geringeren Verkaufserlöse (EUR -12,3 Mio.) nicht vollständig kompensieren.

Das Betriebsergebnis im Berichtszeitraum stieg trotz Umsatzrückgang um EUR 34,5 Mio. auf EUR 641,4 Mio. Positiv wirkten sich zudem das höhere Bewertungsergebnis (EUR 26,4 Mio.) und die Reduktion der Instandhaltungskosten um EUR 23,5 Mio. aus. Dagegen wirkten das geringere Verkaufsergebnis (EUR -11,5 Mio.) und die höheren Drohverlustrückstellungen (EUR 11,6 Mio.) ergebnismindernd.

Einen höheren Anstieg als das Betriebsergebnis verzeichnete das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit zuzüglich Zinsaufwand, das mit EUR 667,4 Mio. um EUR 71,8 Mio. über dem Vorjahresergebnis lag. Dafür zeichneten Effekte aus der Anleihen- und Derivatsbewertung im Ausmaß von EUR 22,0 Mio. sowie eine höhere Ergebniszurechnung und ein höheres Veräußerungsergebnis aus den Equity Gesellschaften – insbesondere der Campus WU GmbH – in Höhe von EUR 15,2 Mio. verantwortlich.

Im Einklang mit dieser Entwicklung stieg auch der Gewinn der Periode um EUR 60,5 Mio. auf EUR 419,1 Mio.

Aufgrund der Ergebnissteigerung verbesserte sich auch die Umsatzrentabilität von 64,1 % auf 68,4 %. Bei höherem durchschnittlichen Kapital stieg zudem die Eigenkapitalrentabilität von 8,4 % auf 9,3 % sowie die Gesamtkapitalrentabilität von 5,3 % auf 5,8 %.

ENTWICKLUNG DER VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

in EUR Mio.	2014	2013
Nettoverschuldung (Net Debt)		
Verzinsliches Fremdkapital		
- Liquide Mittel		
= Nettoverschuldung	3.789,5	3.853,3
Working Capital		
Kurzfristiges Vermögen		
- Kurzfristige Verbindlichkeiten		
= Working Capital	-1.216,4	-1.105,5
Eigenkapitalquote		
Eigenkapital / Gesamtkapital	51,5 %	50,6 %
Netto-verschuldungsgrad		
Nettoverschuldung / Eigenkapital	62,9 %	67,6 %

Die Nettoverschuldung reduzierte sich im Jahr 2014 um EUR -63,8 Mio. auf EUR 3.789,5 Mio. Dieser Effekt ist im Wesentlichen auf die Veränderung der Anleihen aufgrund der stichtagsbedingten Bewertung und den Zu- und Abgang von Anleihen zurückzuführen.

Das Working Capital verminderte sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 110,9 Mio. auf EUR -1.216,4 Mio. Der Rückgang erklärt sich einerseits aus dem Anstieg der kurzfristigen Verbindlichkeiten und andererseits aus der Rückführung kurzfristiger Derivatpositionen. Der Verkauf von Vorratsimmobilien wird durch Zuwächse aus der Bautätigkeit der Projektgesellschaften kompensiert.

Die Eigenkapitalquote konnte aufgrund des höheren Periodengewinnes im Jahr 2014 von 50,6 % auf 51,5 % gesteigert werden.

CASHFLOW

in EUR Mio.	2014	2013
Cashflow aus dem operativen Bereich	425,3	321,4
Cashflow aus Investitions-aktivitäten	-336,8	-408,0
Cashflow aus Finanzierungs-aktivitäten	-69,5	-5,4
Veränderung der liquiden Mittel	19,0	-92,0

Der Cashflow aus dem operativen Bereich lag 2014 mit EUR 425,3 Mio. um EUR 103,9 Mio. über dem Vergleichswert des Vorjahres. Der Anstieg erklärt sich im Wesentlichen aus dem Wegfall der KÖST-Zahlung 2013 in Verbindung mit der Abspaltung von marktgängigen Immobilien in die Tochtergesellschaft ARE in Höhe von EUR 109,4 Mio. und einer geringeren Auszahlungen für die Begleichung von Lieferverbindlichkeiten sowie gestiegene erhaltene Anzahlungen im Ausmaß von EUR 81,4 Mio. Positiv wirkten sich zudem die höhere Dividendenausschüttung aus Equity-Gesellschaften von EUR 38,2 Mio., vor allem aufgrund der erstmaligen Ausschüttung aus der Campus WU GmbH, die gestiegenen Rückstellungsveränderungen (EUR 33,6 Mio.) als auch ein Zinseffekt in Höhe von EUR 12,5 Mio. aus.

Cashflow-reduzierend wirkten Sondereffekte aus 2013 in Höhe von EUR -80,0 Mio. für die Begleichung der Forderung des Bundesministeriums für Bildung und Frauen (BMBF) sowie die Fälligkeitsverschiebung des BMBF in Höhe von EUR -88,0 Mio. für die Mieten des vierten Quartals 2014.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeiten lag mit EUR -336,8 Mio. um EUR 71,2 Mio. über dem Vorjahr und resultierte vor allem aus geringeren Großmutterzuschüssen an die Campus WU GmbH, bedingt durch die Fertigstellung des Campus WU im Jahr 2013 (EUR 112,7 Mio.). Demgegenüber standen geringere Einzahlungen aus der Veräußerung von Immobilien und Anteilen an Projektgesellschaften in Höhe von EUR -14,7 Mio. und höhere Auszahlungen für Investitionen (EUR -13,0 Mio.).

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeiten lag im Berichtszeitraum mit EUR -69,5 Mio. um EUR -64,1 Mio. unter dem Wert des Vorjahres. Der Grund liegt in den höheren Dividendenzahlungen (EUR -19,2 Mio.) sowie dem geringeren Bedarf an zusätzlichem verzinslichen Fremdkapital (EUR -56,6 Mio.) aufgrund des hohen operativen Cashflows. Dieser konnte den Cashbedarf für Investitionen mehr als abdecken.

Abweichend zum Vorjahr – 2013 wurde die geleistete Dividende und die Nachbesserung im operativen Cashflow ausgewiesen – sind diese nun im Cashflow aus Finanzierungsaktivitäten enthalten. Die Vorjahreswerte wurden dahingehend angepasst.

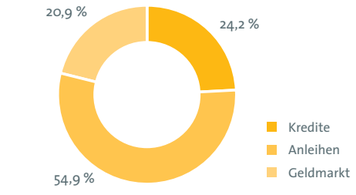
FINANZIERUNGEN

Der BIG Konzern refinanziert sich in Form einer Portfoliofinanzierung. Da die Immobilieninvestitionen und die Mietverträge langfristigen Charakter aufweisen, strebt der Konzern auch bei seinen Finanzierungen überwiegend dementsprechende Konditionen an. Emissionen werden auf Basis des EUR 4,0 Mrd. EMTN- (European Medium Term Notes) Programmes in Form von öffentlichen Anleihen oder Privatplatzierungen begeben. Mindestens 10 % der Verschuldung werden am Geldmarkt (vor allem Barvorlagen und Commercial Paper Program) beschafft, um die Flexibilität der Unternehmensfinanzierung und der Liquiditätssteuerung zu gewährleisten und das meist günstigere kurzfristige Zinsniveau zu nutzen.

Das gesamte Finanzierungsvolumen des BIG Konzernes belief sich zum 31. Dezember 2014 auf EUR 3.803,7 Mio., auf langfristige Finanzierungen entfielen dabei EUR 2.860,1 Mio. sowie EUR 943,5 Mio. auf kurzfristige. Die durchschnittliche Restlaufzeit betrug zum Stichtag 7,5 Jahre. Vom gesamten Volumen waren 27,1 % variabel und 72,9 % fix verzinst.

FINANZIERUNGSPORTFOLIO 2014

in %



Für alle in Fremdwährung aufgenommenen Finanzierungen wurden die für die zukünftigen Zinszahlungen und Tilgungen erforderlichen Beträge durch Derivate in Euro abgesichert. Derivative Finanzinstrumente dienen ausschließlich zur Sicherung der bei den Anleihen und Bankkrediten bestehenden Zins- und Währungsrisiken (siehe dazu Konzernanhang Punkt 10.2 Finanzinstrumente).

Das niedrige Zinsniveau führte in der Berichtsperiode zu einem geringeren Zinsaufwand. Die im Jahr 2014 ausgelaufenen Anleihen wurden mittels Commercial Paper Program über den Geldmarkt refinanziert.

Ende des Jahres wurden zur Strukturierung des angestrebten Zinsverhältnisses bei den überjährigen Refinanzierungen auf Basis des bestehenden EUR 4,0 Mrd. EMTN-Programmes zwei variable Anleihen im Gesamtvolumen von EUR 132,5 Mio. mit Laufzeiten von zwei und sechs Jahren begeben.

Generell ist der BIG Konzern in einer kapitalintensiven Branche tätig und somit von der Verfügbarkeit von Fremdkapital abhängig. Aus diesem Grund wurden zur jederzeitigen Liquiditätssicherung kommittierte Geldmarktlinien abgeschlossen und auf Diversifikation bei den Bankpartnern geachtet.

Im Jahr 2014 bestätigte die international renommierte Ratingagentur Moody's erneut die höchste Bonitätsstufe (Aaa) mit stabilem Ausblick.

NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN – UMWELTBELANGE

Im Spannungsfeld Funktionalität – Wirtschaftlichkeit – Qualität als den drei Säulen der Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft ist die effiziente, ressourcenschonende Energienutzung für den BIG Konzern ein zentrales Thema. So werden die Performance-Contracting-Aktivitäten des Konzernes konsequent weiter verfolgt. Im Berichtszeitraum waren rund 2 Mio. m² Mietvertragsfläche in Contracting-Verträgen erfasst. Für diese Liegenschaften wird eine durchschnittliche Einspargarantie von mehr als 20 % erwartet. Das entspricht einer jährlichen CO_2-Einsparung von ca. 18.900 Tonnen.

Weiters hat der BIG Konzern im Jahr 2014 ein eigenes Programm für nachhaltiges Bauen, das „Holistic Building Program“, entwickelt. Basis ist die ganzheitliche Betrachtung einer Immobilie – von der Planung über die Errichtung und Bewirtschaftung bis zum Abbruch. Dabei wurden Standardmaßnahmen definiert, die der Konzern bei allen Neubau- oder Sanierungsprojekten zugrunde legt. Im Rahmen zusätzlicher Qualitätspakete werden den Kunden innerhalb der vorgegebenen Budgets umfassende Maßnahmen für nachhaltige Gebäude vorgeschlagen.

Auch im Zuge der Gebäudeinstandhaltung werden energietechnische Maßnahmen sowohl baulich als auch haustechnisch umgesetzt. Dazu werden die Erkenntnisse aus dem Projekt „SMART REPAIR“ herangezogen. Ziel dieses Projektes ist die Ausarbeitung der Beeinflussung einzelner energietechnischer Maßnahmen zueinander. Daraus werden sinnvolle Maßnahmenkombinationen für zukünftige energetische Instandhaltung entwickelt. Bei fünf Schulprojekten wurde bereits mit der Umsetzung begonnen, das Monitoring dazu läuft noch bis Ende 2015, die Datenauswertung wird im Jahr 2016 vorliegen.

Für die umfangreichen Bestrebungen des BIG Konzernes hat das Unternehmen neben diversen Auszeichnungen den Klimaaktiv Staatspreis für Architektur (Justizzentrum Korneuburg) oder Total Quality Building Gold für das Plus-Energie-Bürogebäude der Technischen Universität Wien erhalten.

MITARBEITER

Mit Stichtag 31. Dezember 2014 waren 852 Mitarbeiter für den BIG Konzern tätig (Vorjahr: 857), davon 255 Bundes- und Landesbedienstete (Vorjahr: 267), sowie 597 Privatangestellte (Vorjahr: 590) – davon 80 ehemalige Vertragsbedienstete. Das Durchschnittsalter aller Mitarbeiter lag wie im Vorjahr bei 45 Jahren. Die Personalkosten der Privatangestellten beliefen sich im Berichtszeitraum auf EUR 43,1 Mio. (Vorjahr: EUR 39,7 Mio.). Im Vergleich zum Vorjahr sank die Fluktuationsrate geringfügig von 4,9 % auf 4,8 %[2].

AUS- UND WEITERBILDUNG

Vor dem Hintergrund eines dynamischen Umfeldes setzt der BIG Konzern auf die kontinuierliche Weiterentwicklung der Kompetenzen und Fähigkeiten seiner Mitarbeiter. Professionalität und Dienstleistungsorientierung werden durch gezielte Weiterbildungsmaßnahmen sichergestellt. Im Fokus der Personalstrategie stand 2014 die erfolgreiche Implementierung der neuen Organisationsstruktur. Aufgrund der Umstrukturierung und Neuausrichtung der Unternehmensbereiche wurden 2014 umfangreiche Maßnahmen der Personalentwicklung angeboten. Insgesamt investierte der Konzern im Berichtszeitraum rund TEUR 774 in die Aus- und Weiterbildung seiner Mitarbeiter (Vorjahr: TEUR 772). Der Fokus des internen Schulungsangebotes lag auf den Themen Führungskräfteausbildung, Immobilienmanagement, Bau und Technik sowie Kommunikation und Organisation, IT und Sicherheit. Damit besuchte jeder Mitarbeiter durchschnittlich mindestens zwei Lehrgänge. Für die persönliche Weiterbildung ermöglicht der Konzern die Inanspruchnahme einer Bildungskarenz.

Wesentliche Themen sind zudem das Generationenmanagement und die Unterstützung älterer Arbeitnehmer. Im Jahr 2014 wurde das Lehrlingsprojekt „Old and young ziehen an einem Strang“ realisiert. Ziel ist die Förderung der beruflichen Zusammenarbeit, Respekt und Wissenstransfer zwischen den Generationen.

[2] Nach Schlüter-Formel

FAMILIEN- UND GESUNDHEITSFÖRDERUNG

Als familienfreundlicher Konzern stehen Mitarbeitern verschiedene Modelle, von Teilzeitarbeit über flexible Arbeitszeitmodelle bei plötzlich auftretenden Betreuungssituationen (zum Beispiel bei Pflege eines Familienangehörigen) bis hin zu Altersteilzeit, zur Verfügung.

Generell gilt ein flexibles Modell mit Gleitzeit, das Müttern und Vätern die individuelle Zeiteinteilung ermöglicht. Bei der Familiengründung erfahren Mitarbeiter eine besondere Unterstützung, wie zum Beispiel durch den Kinder- und Geburtenzuschuss oder die „Road Map“, eine Bündelung aller Informationen und Formulare zum Thema Karenz. Während der Karenz gibt es die Möglichkeit, durch den sogenannten „Baby Day“ auf dem Laufenden zu bleiben, sodass der Wiedereinstieg im Konzern erleichtert wird. Auch eine geringfügige Beschäftigung und Projektarbeit während der Karenz sind möglich. Ein zusätzlicher Mitarbeiter-Benefit ist die Anrechnung der Karenzzeiten für die kollektivvertragliche Vorrückung. Für ältere Kinder wird in den Semester-, Sommer- (zwei Wochen) und Weihnachtsferien eine kostenlose Kinderferienbetreuung angeboten. Der BIG Konzern ist seitens des Bundesministeriums für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft (BMWFW) mit dem Zertifikat „Beruf und Familie“ auditiert.

Neben den bereits vorhandenen Angeboten, wie beispielsweise dem BIG Vital Tag, Frührückentrainings oder dem betriebsärztlichen Leistungsangebot, wurde 2014 ein Gesundheitszirkel implementiert. Als Schwerpunkt wurde 2014 das Thema „Gesund älter werden am Arbeitsplatz“ forciert.

VERGÜTUNGSPOLITIK

Neben dem einzelvertraglich beziehungsweise kollektivvertraglich geregelten Vergütungssystem besteht im Konzern ein variables Prämiensystem, welches sowohl für die Geschäftsführung der BIG als auch für die Mitarbeiter auf einem Zielerreichungssystem beruht.

Die Vergütung der Geschäftsführer der BIG beinhaltet einen leistungs- und erfolgsabhängigen Bestandteil, der – gemäß den Bestimmungen des Stellenbesetzungsgesetzes und der dazu ergangenen Verordnungen – eine leistungs- und erfolgsorientierte Prämie von höchstens 15 % des Jahresbruttogehaltes vorsieht. Die Zuerkennung ist von der Erreichung unternehmerischer und organisatorischer Ziele abhängig, die vordringlich auf langfristige und nachhaltige Komponenten, wie Wachstumsstrategien und Marktanteile, Bezug nehmen.

Für die Mitarbeiter des BIG Konzernes wurde ein ähnliches System entwickelt, das nach Erreichungsgrad der vereinbarten Ziele eine jährliche Prämienauszahlung bewirkt. Der Inhalt der vereinbarten Ziele und die Größenordnung der erreichbaren Prämie richten sich nach dem Verantwortungsgrad der Mitarbeiter, der sich wiederum aus der kollektivvertraglichen Einstufung ergibt. Das Mitarbeiterprämienmodell ist im Hinblick auf Vereinbarungsinhalt und Auszahlungsmodalität an die Erreichung der Konzernziele gekoppelt.

Zusätzliche Benefits für die Mitarbeiter sind unter anderen Fahrtkostenzuschüsse beziehungsweise Jobtickets, EFZG-Zuschüsse (Entgeltfortzahlung), kollektivvertragliche Sonderurlaube, ein zusätzlicher Urlaubstag oder die Jubiläumsgeldregelung.

VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG

Für 2015 stehen operativ vor allem die Initiierung der Maßnahmen zum Energieeffizienzgesetz, der Start des Universitäts-Sonderinvestitionsprogrammes sowie die weitere Etablierung der neuen Unternehmensstruktur als auch der Ausbau des Wohnanteiles im Portfolio der ARE im Fokus.

RISIKOBERICHT

In einem dynamischen wirtschaftlichen Umfeld zählt es für die Geschäftsführung zu den grundlegenden unternehmerischen Aufgaben, sowohl Chancen frühzeitig zu erkennen als auch gleichzeitig Risiken rechtzeitig zu identifizieren, die das Erreichen kurz- und mittelfristiger Ziele oder sogar langfristiger Überlegungen strategischer Natur erschweren oder verhindern könnten.

Die Risikopolitik des BIG Konzernes ist unmittelbarer Ausfluss der Geschäftsstrategie und konkretisiert sich in einer Reihe von Richtlinien, deren praktische Umsetzung durch konzerninterne Prozesse laufend überwacht wird.

Das Ziel des konzernweiten Risikomanagements ist, nicht nur Risiken frühzeitig zu erkennen, welche das Erreichen der Ziele beeinflussen könnten, sondern auch geeignete Mittel zur Abwehr negativer Entwicklungen zur Verfügung zu stellen und insgesamt die Planungssicherheit für den Konzern zu erhöhen.

Ausgehend von der bei der Geschäftsführung liegenden Gesamtverantwortung ist das Risikomanagementsystem dezentral organisiert. Das Risikomanagement wird auf allen Unternehmensebenen gelebt und ist für sämtliche Organisationseinheiten bindend.

Besondere Bedeutung kommt dabei der zweiten Managementebene zu, welche in regelmäßigen Abständen Risiken – und Chancen – ihrer Organisationseinheiten evaluiert. Dabei werden die identifizierten potenziellen Risiken in Gefahrenfelder strukturiert und nach Inhalt, Eintrittswahrscheinlichkeit und Auswirkung bewertet. Gemeinsam mit entsprechenden Maßnahmen zur Risikovermeidung oder -reduzierung erfolgt von den Organisationseinheiten die Berichterstattung an das zentrale Risikomanagement.

Das zentrale Risikomanagement ist für die regelmäßige Risikoberichterstattung an die Geschäftsführung zuständig. Die Berichterstattung gibt dabei nicht nur einen Überblick über drohende Risiken und geplante Maßnahmen, sondern zeigt auch den Status bereits früher identifizierter Risiken und den Stand eingeleiteter Gegenmaßnahmen. Bei Gefahr in Verzug erfolgt eine ad-hoc-Berichterstattung. Die Geschäftsführung ist auf Basis der Risikoberichterstattung somit in alle risikorelevanten Entscheidungen eingebunden und trägt für diese die Letztverantwortung.

Die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements des BIG Konzernes wird aus externer Sicht jährlich vom Konzernabschlussprüfer beurteilt. Darüber hinaus prüft die interne Revision jährlich die operative Effektivität des Risikomanagements. Sowohl der externe als auch die internen Prüfer berichten an die Geschäftsführung sowie den Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates.

WESENTLICHE RISIKEN

IMMOBILIENBEWERTUNGSRISIKO

Das Immobilienbewertungsrisiko umfasst das Risiko sich ändernder Liegenschaftswerte im Immobilienportfolio. Diese negativen wie auch positiven Wertschwankungen werden durch Faktoren wie makroökonomische Rahmenbedingungen (z. B. Zinslandschaft), lokale Immobilienmarktentwicklungen und immobilienspezifische Parameter beeinflusst. Im Rahmen des Portfoliomanagements wird versucht, mögliche negative wertbeeinflussende Umstände im Vorfeld zu erkennen und durch aktives Asset Management und Portfoliosteuerung zu minimieren beziehungsweise auszuschließen. Die Bilanzierung der Immobilien erfolgt zum Zeitwert, welcher im BIG Konzern im Jahr 2014 einerseits durch eine interne Immobilien-Bewertungssoftware sowie andererseits durch externe, unabhängige und renommierte Sachverständige ermittelt wurde. Die externen Bewertungen, welche im Berichtszeitraum durchgeführt wurden, werden nicht nur als Zeitwerte in der Bilanz angesetzt, sondern dienen zusätzlich zur Plausibilisierung der intern, durch die Bewertungssoftware errechneten Zeitwerte. Durch standardisierte Informationspakete für die externen Gutachter sowie interne Reviews von externen Bewertungsgutachten wird sichergestellt, dass wertrelevante Parameter in den Gutachten und somit im Zeitwert zum Bewertungsstichtag korrekt abgebildet werden.

INVESTITIONSRISIKO

Zur Optimierung des Portfolios (Risiko-/Ertragsprofil, Lage, durchschnittliche Liegenschaftsgröße) und zur stärkeren Diversifizierung der Mieterstruktur werden im Konzern verstärkt Ankäufe von Immobilien oder Projektentwicklungen mittels Asset oder Share Deal getätigt. Nachdem Immobilienankäufe durch die BIG vor Gründung der ARE sehr selten waren, wurde 2013 ein Investment Management mit allen dazugehörigen Prozessen geschaffen, um potenzielle Investitionsrisiken grundsätzlich zu vermeiden. Der Ankaufsprozess unterliegt strikten Vorgaben und Prozessen und soll eine Minimierung der Risiken gewährleisten. Vor Beginn des eigentlichen Ankaufsprozesses, werden neue Objekte unter Beiziehung verschiedenster Konzernbereiche evaluiert. Dabei wird geprüft, ob ein Objekt überhaupt in die aktuelle Portfoliostrategie passt. Ausschlaggebend hierfür sind Faktoren wie Qualität des Standortes, Nachhaltigkeit des Objektes und der Mieten, Bonität der Mieter, Bewirtschaftungskosten, Drittverwertungsmöglichkeiten, Risiko-/Ertragsprofil, Nutzungsart und viele andere Parameter. Vor Ankauf einer neuen Immobilie wird zudem eine umfangreiche Due Diligence Untersuchung unter Einbindung interner und externer Experten durchgeführt, um wirtschaftliche, technische, rechtliche und auch steuerliche Risiken auszuschließen beziehungsweise zu minimieren.

Um das Risiko von Baukostenüberschreitungen zu minimieren und potenzielle Kostenüberschreitungen bei der Projektumsetzung frühzeitig erkennen sowie gegensteuernde Maßnahmen ergreifen zu können, wurde im Geschäftsjahr 2014 das bestehende Einzelprojektcontrolling überarbeitet. Hierbei werden nunmehr sämtliche Projekte der BIG und ARE nach einem standardisierten Abfrageraster in regelmäßigen Intervallen abgefragt und ausgewertet. Jene Projekte mit Anzeichen einer Planabweichung werden mit den Controllern und Projektmanagern abgestimmt und terminisierte, gegensteuernde Maßnahmen definiert und kontrolliert.

VERMIETUNGSRISIKO

Die Gesellschaften des Konzernes vermieten ihre Liegenschaften überwiegend langfristig an Institutionen des Bundes, wobei der aktuelle vermietbare Leerstand bei rund 1,6 % liegt.

KONZENTRATIONSRISIKO

Grundsätzlich ist eine sehr breite, österreichweite Streuung des Immobilienportfolios nach verschiedensten Nutzungsarten gegeben, wobei es zu einer Konzentration von Liegenschaften auf Ballungszentren kommt. Die Konzerngesellschaften haben einen hohen Anteil an Bundesnutzern, der rechnerisch ein potenzielles Klumpenrisiko impliziert. Aufgrund der hohen Bonität der Republik Österreich und der ihr nachgereihten Einrichtungen ist dieses Risiko jedoch als sehr gering zu erachten.

FINANZIELLE RISIKEN UND EINSATZ VON FINANZINSTRUMENTEN

Die Risikopolitik, Risikostrategie sowie der Handlungsrahmen der Abteilung Treasury sind in einer Konzernrichtlinie für das Treasury klar geregelt.

Die langfristige Finanzierung des BIG Konzernes erfolgt grundsätzlich zentral als Unternehmensfinanzierung in Form von Bankkrediten und von öffentlichen Anleihen oder Privatplatzierungen.

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

Beim Management der Finanzpositionen und der finanzwirtschaftlichen Risiken wird ein strategischer Portfolio-Ansatz zur Optimierung des Chancen-Risiko-Verhältnisses unter Bedachtnahme auf eine konservative Risikopolitik verfolgt. Das vorrangige Ziel des Finanzrisikomanagements des BIG Konzernes ist die Begrenzung finanzieller Risiken. Die wichtigsten Maßnahmen im Treasury stellen die Refinanzierung am Finanzmarkt, die Liquiditätssteuerung zur Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit und die Anpassung des Portfolios an die jeweilige geänderte Marktsituation dar. Finanzielle Transaktionen und der Derivateinsatz orientieren sich immer am Bedarf aus dem Grundgeschäft des Unternehmens und eine möglichst GuV-neutrale Auswirkung ist zu berücksichtigen. Wesentlich ist die Sicherung des operativen Unternehmenserfolges.

Für finanzielle Transaktionen dürfen nur Finanzinstrumente eingesetzt werden, die zuvor von der Konzernleitung bewilligt wurden. In Frage kommen grundsätzlich nur jene Instrumente, die hinsichtlich des Risikos im Vorhinein abschätzbar sind sowie mit eigenen Systemen abgebildet, bewertet, überwacht und professionell eingesetzt werden können.

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

ZINSRISIKEN

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

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

WÄHRUNGSRISIKEN

Währungsrisiken ergeben sich aus den Finanzverbindlichkeiten in Fremdwährung und den damit verbundenen wechselkursbedingten Bewertungsergebnissen. Alle Emissionen sind durch Derivate gegen Änderungen in den Wechselkursen gesichert. Der Konzern darf gemäß einer Richtlinie über keine offenen Fremdwährungspositionen verfügen.

LIQUIDITÄTSRISIKO

Zur Erhebung des Finanzbedarfes gibt es eine rollierende Liquiditätsplanung, die auf Konzernebene erfolgt. Zu Jahresbeginn wird auf dieser Basis für das anstehende Geschäftsjahr die Finanzierungsstrategie des Konzernes festgelegt. Diese richtet sich einerseits nach dem langfristigen und dem kurzfristigen Finanzierungsbedarf des BIG Konzernes, andererseits nach den vorherrschenden Marktbedingungen. Das Liquiditätsrisiko wird durch abgeschlossene, kommittierte Geldmarktlinien abgesichert.

Der BIG Konzern verfügt über ein Cash Pooling, über das die eingebundenen Tochtergesellschaften jederzeit auf Liquidität zugreifen können. Das Treasury verfolgt eine klare Bankenpolitik und arbeitet mit nationalen und internationalen Banken zusammen. Durch diese diversifizierte Strategie kann die BIG als Aaa-gerateter Schuldner jederzeit über genügend Liquidität verfügen.

SONSTIGE PREISRISIKEN

Im Rahmen der Darstellung zu Marktrisiken unterliegt der BIG Konzern keinen wesentlichen Preisrisiken, wie etwa Börsenkursen oder Indizes. Per 31. Dezember 2014 hatte der BIG Konzern keine wesentlichen als zur Veräußerung verfügbar klassifizierten Beteiligungen im Bestand.

AUSFALLSRISIKO

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

Im operativen Geschäft werden die Außenstände ebenso regelmäßig überwacht und mit entsprechenden Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Im Wesentlichen ist hierzu zu bemerken, dass über 90 % der Forderungen aus Geschäften mit Mietern des Bundes entstammen. Auf der Aktivseite stellen die ausgewiesenen Beträge gleichzeitig das maximale Bonitäts- und Ausfallsrisiko dar, da keine entsprechenden Aufrechnungsvereinbarungen bestehen.

STEUERRISIKO

Ein etwaiges steuerliches Risiko ergibt sich aus einer möglichen Änderung des österreichischen Steuersystems. So brachte die Novelle des Grunderwerbsteuergesetzes in Österreich ab 1. Juni 2014 grundlegende Reformen im Bereich der Besteuerung des Immobilienvermögens, die Auswirkungen auf künftige Transaktionen oder Vermietungen haben können. Weiters unterliegt der BIG Konzern mit seinen ausländischen Liegenschaften auch anderen Steuersystemen, welche Änderungen im Hinblick auf immobilienbezogene Steuern haben können und ein Ertragsrisiko darstellen. Der Konzern versucht allfällige Konsequenzen durch die kontinuierliche Zusammenarbeit mit Experten und vor allem mit dem externen Steuerberater frühzeitig zu erkennen, bei der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen sowie für bekannte Risiken ausreichende bilanzielle Vorsorgen zu treffen.

INTERNES KONTROLLSYSTEM

Die Geschäftsführung ist verpflichtet, aufgrund § 22 GmbHG ein internes Kontrollsystem (IKS) zu führen, das den Anforderungen des Gesetzes genügt.

Die grundsätzliche Wirksamkeit des IKS ist durch den Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates zu überwachen. Eine verschärfte Redepflicht trifft den Abschlussprüfer bei wesentlichen IKS-Mängeln.

Das IKS des BIG Konzernes basiert auf der Struktur des „Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission“ (COSO I). Das COSO-Rahmenwerk für IKS besteht aus fünf zusammenhängenden Komponenten: Kontrollumfeld, Risikobeurteilung, Kontrollmaßnahmen, Information und Kommunikation sowie Überwachung.

Das IKS des Konzernes verfolgt folgende grundlegende Ziele: Effektivität und Effizienz der Geschäftsprozesse, Verlässlichkeit der finanziellen Berichterstattung und Einhaltung der gültigen Gesetze und Vorschriften. Das auf die finanzielle Berichterstattung bezogene IKS soll wirksame und sich ständig verbessernde interne Kontrollen in Hinsicht auf die Rechnungslegung gewährleisten. Es ist einerseits auf die Einhaltung von Richtlinien und Leitfäden und andererseits auf die Schaffung von vorteilhaften Bedingungen für spezifische Kontrollmaßnahmen in den Schlüsselprozessen des Rechnungswesens ausgerichtet.

KONTROLLUMFELD

Der grundlegende Aspekt des Kontrollumfeldes ist die Unternehmenskultur, in deren Rahmen das Management (Geschäftsführung und Führungskräfte) und die Mitarbeiter operieren. Der Konzern arbeitet laufend an der Verbesserung der Kommunikation und der Vermittlung der unternehmenseigenen Grundwerte und Verhaltensgrundsätze, um die Durchsetzung von Moral, Ethik und Integrität im Konzern und im Umgang mit anderen sicherzustellen. Im Rahmen der konzernweiten Compliance-Struktur wurde im Intranet ein eigener Compliance-Bereich geschaffen, wo sich Mitarbeiter über Compliance-relevante Themen und Regelungen (Verhaltenskodex, Compliance-Richtlinie etc.) informieren können. Zudem wurde auch eine eigene Fragenhotline eingerichtet. Schulungen aller Mitarbeiter sollen das Bewusstsein für Compliance stärken.

Die Implementierung des internen Kontrollsystems in Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess ist in den internen Richtlinien beziehungsweise systemseitig in den in Verwendung stehenden Applikationen festgesetzt. Die Verantwortlichkeiten in Bezug auf das interne Kontrollsystem sind an die Unternehmensorganisation angepasst, um ein den Anforderungen entsprechendes und zufriedenstellendes Kontrollumfeld zu gewährleisten.

RISIKOBEURTEILUNG

Die konzernweit tätige interne Revision hat für alle Kerngeschäftsabläufe eine Risikobeurteilung durchgeführt, die die Basis für einen strukturierten mehrjährigen Prüfplan darstellt. Diese ist Grundlage für den jährlichen, alle Geschäftsbereiche abdeckenden Revisionsplan der weisungsfrei agierenden internen Revision.

Risiken in Bezug auf den Rechnungslegungsprozess werden durch die Geschäftsführung und den Aufsichtsrat überwacht. Der Fokus wird dabei auf jene Risiken gelegt, die als wesentlich zu betrachten sind.

Die Bewertung des Risikos einer fehlerhaften Finanzberichterstattung basiert auf unterschiedlichen Kriterien. So können zum Beispiel komplexe Bilanzierungsgrundsätze zu einem erhöhten Fehlerrisiko führen. Unterschiedliche Grundsätze für die Bewertung von Vermögenswerten sowie ein komplexes oder sich veränderndes Geschäftsumfeld können ebenso das Risiko eines wesentlichen Fehlers in der Finanzberichterstattung begründen.

Für die Erstellung des Abschlusses müssen regelmäßig Schätzungen vorgenommen werden, bei denen das immanente Risiko besteht, dass die zukünftige Entwicklung von diesen Schätzungen abweicht. Dies trifft insbesondere auf die folgenden Posten des Konzernabschlusses zu: Werthaltigkeit von Anlagen und Beteiligungen, Ausgang von Rechtsstreitigkeiten, Forderungseinbringlichkeit sowie Personalrückstellungen. Teilweise werden externe Experten (Kontrolle durch eine neutrale Stelle) zugezogen beziehungsweise wird auf öffentlich zugängliche Quellen abgestellt, um das Risiko einer Fehleinschätzung zu minimieren.

KONTROLLMASSNAHMEN

Neben der Geschäftsführung umfasst das allgemeine Kontrollumfeld auch die mittlere Managementebene, wie insbesondere Abteilungsleiter.

Sämtliche Kontrollmaßnahmen werden im laufenden Geschäftsprozess durchgeführt, um sicherzustellen, dass

potenziellen Fehlern oder Abweichungen in der Finanzberichterstattung vorgebeugt beziehungsweise diese entdeckt und korrigiert werden. Die Kontrollmaßnahmen reichen von der Durchsicht der verschiedenen Periodenergebnisse auf Basis eines detaillierten Berichtswesens durch das Management bis hin zur spezifischen Überleitung von Konten und der Analyse der fortlaufenden Prozesse im Rechnungswesen.

Die Geschäftsführung trägt dafür Sorge, dass die Hierarchieebenen so ausgestaltet sind, dass eine Aktivität und die Kontrolle dieser Aktivität nicht von ein und derselben Person durchgeführt werden. Kontrollen sollen vor allem das Auftreten von Fehlern in den Geschäftsprozessen vermindern (präventive Kontrollen). Dazu zählen Funktionstrennung, Vier-Augen-Prinzip, Zugriffsbeschränkungen (Berechtigungen), Übereinstimmung von Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortung (AKV). Einer der wichtigsten Grundsätze hierbei ist die Funktionstrennung, damit Tätigkeiten wie Genehmigung, Durchführung, Verbuchung und Kontrolle nicht bei einem Mitarbeiter beziehungsweise einer Führungskraft vereint sind.

Kontrollmaßnahmen in Bezug auf die IT-Sicherheit stellen einen Eckpfeiler des internen Kontrollsystems dar. So wird die Trennung von sensiblen Tätigkeiten durch eine restriktive Vergabe von IT-Berechtigungen unterstützt. Für Rechnungslegung und Finanzberichterstattung wird die Software SAP R3 verwendet. Die Funktionsfähigkeit dieses Rechnungslegungssystems wird unter anderem auch durch im System eingerichtete semi-automatisierte IT-Kontrollen gewährleistet.

INFORMATION UND KOMMUNIKATION

Richtlinien und Vorschriften hinsichtlich Finanzberichterstattung werden von der Geschäftsführung regelmäßig aktualisiert und an alle betroffenen Mitarbeiter kommuniziert. Die interne Revision überprüft unabhängig und regelmäßig auch im Bereich des Rechnungswesens die Einhaltung dieser Vorschriften. Die Leitung der internen Revision berichtet regelmäßig direkt an die Geschäftsführung.

Darüber hinaus werden regelmäßig Diskussionen betreffend die Finanzberichterstattung und die in diesem Zusammenhang bestehenden Richtlinien und Vorschriften in verschiedenen Arbeitsgruppen geführt. In diesen Arbeitsgruppen finden sich neben der Geschäftsführung auch Abteilungsleiter und führende Mitarbeiter der Abteilung Rechnungswesen. Die Arbeit in den Gremien hat unter anderem zum Ziel, die Einhaltung der Richtlinien und Vorschriften, die das Rechnungswesen betreffen sowie die Identifizierung und die Kommunikation von Schwachstellen und Verbesserungspotenzialen im Rechnungslegungsprozess sicherzustellen.

Außerdem werden die Mitarbeiter des Rechnungswesens laufend in Hinblick auf Neuerungen in der Rechnungslegung geschult, um Risiken einer unbeabsichtigten Fehlberichterstattung frühzeitig erkennen zu können.

ÜBERWACHUNG

Die Verantwortung für die konzernweite, fortlaufende Überwachung obliegt sowohl der Geschäftsführung als auch dem Konzerncontrolling. Darüber hinaus sind die jeweiligen Abteilungsleiter für die Überwachung ihrer Bereiche zuständig; so werden in regelmäßigen Abständen Kontrollen und Plausibilisierungen (Stichproben) vorgenommen. Außerdem ist die interne Revision in den Überwachungsprozess involviert.

Das Ergebnis der Überwachungstätigkeiten wird der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat (Prüfungsausschuss) berichtet. Die Geschäftsführung erhält regelmäßig zusammengefasste Finanzreportings wie zum Beispiel quartalsweise Berichte über die Entwicklung der Umsätze der jeweiligen Segmente, der Liquidität sowie der Forderungen. Zu veröffentlichende Abschlüsse werden vom Leiter des Rechnungswesens und der Geschäftsführung vor Weiterleitung an den Aufsichtsrat einer abschließenden Würdigung unterzogen.

CORPORATE GOVERNANCE

FREIWILLIGES BEKENNTNIS

Seit der Neuausrichtung der BIG als Konzernmutter durch das Bundesimmobiliengesetz im Jahr 2001 verfolgt die Geschäftsführung – in enger Zusammenarbeit mit Aufsichtsrat und Abschlussprüfer – das Prinzip höchster Transparenz im Unternehmen. Um diese Transparenz auch nach außen sichtbar zu machen, hat sich der BIG Konzern bereits am 17. Dezember 2008 zum Österreichischen Corporate Governance Kodex bekannt. Die Strukturen und Abläufe im Konzern werden laufend an die Regeln des Österreichischen Corporate Governance Kodex angepasst beziehungsweise angeglichen.

Aufgrund der Eigentümerstellung der Republik Österreich werden in der BIG und in vielen anderen Konzerngesellschaften zudem die Regeln des Bundes Public Corporate Governance Kodex befolgt.

COMPLIANCE UND UNTERNEHMENSWERTE

Im Rahmen der konzernweiten Compliance-Struktur sind der Verhaltens- und Ethikkodex sowie sämtliche Compliance-relevante Richtlinien des BIG Konzernes verbindlich einzuhalten. Um die Compliance-Struktur übersichtlich zu gestalten, wurde im konzerneigenen Intranet ein Compliance-Bereich eingerichtet. Hier können sich Mitarbeiter über Compliance-relevante Themen und Regelungen informieren. Außerdem wurde eine eigene Hotline für die Mitarbeiter installiert. Sie sind zudem den grundlegenden Wertvorstellungen des Konzernes verpflichtet, die nachhaltig kommuniziert und gelebt werden.

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

KORRUPTIONSPRÄVENTION UND UMGANG MIT INTERESSENSKONFLIKTEN

Als staatsnahes Unternehmen verfolgt der BIG Konzern eine strenge Antikorruptionspolitik. Mitarbeiter sind aufgrund gesetzlicher Bestimmungen als Amtsträger zu qualifizieren und unterliegen daher besonders strengen Regelungen im Umgang mit der Annahme von Geschenken, Einladungen und sonstigen Vorteilen. Neben der verpflichtenden Einhaltung der konzerninternen Antikorruptionsrichtlinie werden sämtliche Mitarbeiter zudem in eigenen Schulungen über mögliche Korruptionsrisiken informiert.

Im Sinne des internen Transparenzgebotes sind Beteiligungen an Unternehmen, die im Geschäftsfeld des BIG Konzernes tätig sind oder potenzielle Bieter beziehungsweise Auftragnehmer sein könnten, meldepflichtig. Da Interessenskonflikte auch in Zusammenhang mit Nebenbeschäftigungen auftreten können, dürfen diese nur nach entsprechender Genehmigung ausgeübt werden.

FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

Im Rahmen des Forschungsprogrammes „Haus der Zukunft Plus“ hat der BIG Konzern unter dem Titel „BIGMODERN“ in den vergangenen Jahren zwei Projekte umgesetzt. Ziel ist die energieeffiziente Sanierung von Bundesgebäuden aus der Bauperiode zwischen 1960 und 1980. Bereits 2012 wurde die Sanierung des Bürogebäudes in Bruck an der Mur fertiggestellt. Angestrebt wurde dabei eine Senkung des Energieverbrauches um 60 %. Im Jahr 2014 wurde das seit der Fertigstellung durchgeführte Monitoring abgeschlossen. Der Zielwert wurde übertroffen und eine Einsparung deutlich über 60 % erreicht.

Ende 2014 wurde das zweite „BIGMODERN“-Projekt abgeschlossen: Die Sanierung der Fakultät für Technische Wissenschaften der Universität Innsbruck. Das innovative Highlight ist die Kombination aus Fensterlüftung mit mechanischer Lüftung. Dafür wurden eigens für dieses Projekt zwei Prototypen entwickelt: das Senkklappfenster

und die schallabsorbierenden Überstromöffnungen in den Bürotüren. Bei trockener Witterung wird die frische Luft über die Senkklappfenster in die Büros eingeleitet, über die Überstromöffnungen gelangt sie in den Kern des Gebäudes. Mit der Fertigstellung beginnt auch hier ein zweijähriges Monitoring zur Messung der Energieeinsparung.

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Am 28. Jänner 2015 wurde die Betriebsprüfung der steuerlichen Unternehmensgruppe mit der BIG als Gruppenträgerin für die Jahre 2009 bis 2011 materiell abgeschlossen. Die wesentlichen Feststellungen der Betriebsprüfung betreffen zeitliche Differenzen. Dies bedeutet, dass vor allem Aufwendungen aus den Jahren 2009 bis 2011 nicht anerkannt wurden und somit das steuerliche Ergebnis dieser Jahre erhöht wurde. Im Ausgleich dazu wird es in den Folgejahren ab 2012 steuerlich zu höheren Aufwendungen kommen, sodass es sich großteils um temporäre Effekte für die BIG handelt. Sämtliche Ergebnisse aus der Betriebsprüfung wurden im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 bereits bilanziell berücksichtigt.

Darüber hinaus gab es keine Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind.

SONSTIGES

In der am 28. November 2014 zwischen der BIG und dem Bundesministerium für Bildung und Frauen abgeschlossenen Vereinbarung wurde die Fälligkeitsverschiebung der Miete des 4. Quartals 2014 in Höhe von EUR 88,0 Mio. (netto) auf März 2016 vereinbart. Im Gegenzug werden die Mietzinse des 2. bis 4. Quartals 2016 entsprechend vorverlegt. Die Vereinbarung ist so gestaltet, dass sie für beide Vertragspartner im Ergebnis wirtschaftlich neutral ist.

Im Rahmen eines einmaligen baulichen Sonderprogrammes investiert die BIG EUR 200,0 Mio. in 17 definierte Universitätsprojekte. Die baulichen Maßnahmen werden bis 2019 umgesetzt, die Finanzierung erfolgt durch Bestandsmieten und Gewinnrücklagen. Das Konjunkturprogramm entspringt dem Gesetzesauftrag der BIG ebenso wie der Zuständigkeit des Bundesministeriums für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft (BMWFW) als oberstes Verwaltungsorgan, die langfristige Absicherung der Nutzung universitärer Gebäude und deren Mietverträge zu gewährleisten.

Die Gesellschaft hat keine Zweigniederlassungen.

Wien, am 20. März 2015

Die Geschäftsführung

DI Hans-Peter Weiss

DI Wolfgang Gleissner

BAUKULTUR LEBT, WENN ARCHITEKTUR RAUM ERHÄLT.

TEIL 3
KONZERNABSCHLUSS

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

in TEUR	Anhangsangabe	2014	2013
Umsatzerlöse	8.1.1	937.711,2	946.340,0
Bestandsveränderung	8.1.2	2.095,0	-12.720,9
Sonstige betriebliche Erträge	8.1.3	13.606,1	12.705,3
Neubewertungsergebnis	8.1.4	59.281,4	32.857,6
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	8.1.5	2.843,5	14.339,0
Materialaufwand	8.1.6	-294.413,0	-319.991,5
Personalaufwand	8.1.7	-43.079,3	-39.661,7
Abschreibungen	8.1.8	-2.652,6	-2.723,0
Wertminderungen	8.1.8	-1.499,0	-423,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	8.1.9	-32.473,9	-23.820,2
Betriebsergebnis		**641.419,4**	**606.901,3**
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	**9.3**	**21.214,7**	**7.297,2**
Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	**7.6**	**1.323,5**	**0,0**
Finanzaufwendungen	8.1.10	-119.603,2	-132.544,0
Sonstiges Finanzergebnis	8.1.11	3.445,2	-18.562,6
Finanzergebnis		**-116.158,0**	**-151.106,6**
Ergebnis vor Ertragsteuern		**547.799,6**	**463.092,0**
Ertragsteuern	9.14	-128.737,8	-104.532,2
I. Gewinn der Periode		**419.061,9**	**358.559,8**
Posten, die in den Gewinn oder Verlust umgegliedert wurden oder werden können			
Ergebnis aus zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten	10.2	18,2	-2,8
Ergebnis aus Cashflow Hedges	8.1.12	-16.793,5	-3.892,1
Darauf entfallende Steuern	9.14	4.193,8	973,7
Posten, die nie in den Gewinn oder Verlust umgegliedert werden			
Neubewertung der Schuld aus leistungsorientierten Versorgungsplänen	9.10	-930,1	-202,4
Darauf entfallende Steuern		232,5	50,6
II. Sonstiges Ergebnis		**-13.279,0**	**-3.073,0**
III. Gesamtergebnis		**405.782,8**	**355.486,9**
Davon nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen		-207,7	68,5
Davon Muttergesellschaft zuzurechnen		405.990,5	355.418,4
Gewinn der Periode		**419.061,9**	**358.559,8**
Davon nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen		-207,7	68,5
Davon Muttergesellschaft zuzurechnen		419.269,5	358.491,4

KONZERNBILANZ

AKTIVA

in TEUR	Anhangsangabe	31.12.2014	31.12.2013
Bestandsimmobilien	9.1	10.384.036,0	10.010.037,1
Immobilien in Entwicklung	9.1	296.055,6	295.347,1
Selbst genutzte Immobilien	9.2	31.492,0	32.609,0
Sonstige Sachanlagen	9.2	2.570,2	2.297,1
Immaterielle Vermögenswerte	9.2	1.790,7	1.694,8
Anteile an verbundenen Unternehmen	9.3	0,0	35,0
Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	9.3	483.872,7	454.950,4
Derivative Finanzinstrumente	9.5	194.182,1	195.809,4
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	9.4	143.410,4	50.767,9
Langfristiges Vermögen		**11.537.409,8**	**11.043.547,9**
Vorräte	9.6	71.571,4	73.133,9
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	9.7	35.073,1	54.941,0
Derivative Finanzinstrumente	9.5	27.975,8	78.791,6
Liquide Mittel	9.8	24.805,5	5.783,7
Kurzfristiges Vermögen		**159.425,7**	**212.650,2**
Summe Aktiva		**11.696.835,6**	**11.256.198,1**

PASSIVA

in TEUR	Anhangsangabe	31.12.2014	31.12.2013
Nennkapital	9.9	226.000,0	226.000,0
Sonstige Rücklagen	9.9	-65.571,5	-52.292,5
Gewinnrücklagen	9.9	5.861.618,6	5.521.616,0
Der Muttergesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital		**6.022.047,0**	**5.695.323,4**
Nicht beherrschende Anteile	9.9	384,8	1.184,2
Eigenkapital		**6.022.431,9**	**5.696.507,7**
Finanzverbindlichkeiten	9.13	2.860.142,7	2.902.747,7
Personalrückstellungen	9.10	10.310,6	8.500,5
Sonstige Rückstellungen	9.11	40.413,5	18.846,0
Sonstige Verbindlichkeiten	9.15	4.436,7	7.074,6
Derivative Finanzinstrumente	9.5	65.339,0	38.529,6
Passive latente Steuern	9.14	1.317.963,0	1.265.803,8
Langfristige Verbindlichkeiten		**4.298.605,5**	**4.241.502,2**
Finanzverbindlichkeiten	9.13	943.542,8	947.389,0
Personalrückstellungen	9.10	7.643,1	7.371,7
Sonstige Rückstellungen	9.11	176.403,3	152.479,5
Rückstellung für tatsächliche Ertragsteuern	9.12	34.329,7	19.296,2
Sonstige Verbindlichkeiten	9.15	213.879,2	191.651,9
Kurzfristige Verbindlichkeiten		**1.375.798,2**	**1.318.188,3**
Summe Passiva		**11.696.835,6**	**11.256.198,1**

KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG

in TEUR	Anhangsangabe	2014	2013
Geldflüsse aus Geschäftstätigkeit			
Ergebnis vor Ertragsteuern		547.799,6	463.092,0
Zinsergebnis	8.1.10, 8.1.11	117.593,2	129.389,3
Abschreibungen	8.1.8	2.652,6	2.723,0
Wertminderungen	8.1.8	1.499,0	423,3
Neubewertungsergebnis	8.1.4	-59.281,4	-32.857,6
Folgebewertung Anleihen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value Option)	8.1.10	-412,2	-35.423,3
Zeitwertänderung Derivate und Folgebewertung Anleihen	8.1.11	1.238,6	58.645,5
Ergebnisanteile von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	9.3	-21.214,7	-7.297,2
Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	7.6	-1.323,5	0,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und sonstigen Vermögenswerten	8.1.5	-2.843,5	-14.339,0
Gewinne und Verluste aus dem Abgang von Finanzanlagen	8.1.10, 8.1.11	-2.313,7	-1.707,2
Erhaltene Dividenden		39.349,2	1.159,4
Erhaltene Zinsen	8.1.10	1.405,0	2.029,7
Gezahlte Zinsen	8.1.11	-118.664,4	-131.137,6
Gezahlte Ertragsteuern	9.14	-59.265,3	-167.968,9
Cashflow aus dem Ergebnis		**446.218,5**	**266.731,4**
Veränderung von Forderungen aus Finanzierungsleasing	9.4, 9.7	448,1	399,2
Veränderung Forderungen und sonstige Vermögenswerte	9.7	-92.523,0	97.769,8
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.15	31.214,4	-50.160,4
Veränderung Personalrückstellungen	9.10	1.151,4	1.416,6
Veränderung sonstige Rückstellungen und sonstige Verbindlichkeiten	9.15	38.802,7	5.252,9
Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen		**-20.906,4**	**54.678,1**
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit		**425.312,1**	**321.409,5**
Geldflüsse aus Investitionstätigkeit			
Erwerb von Immobilien und sonstigen Vermögenswerten	9.1, 9.2	-312.837,0	-299.809,4
Erwerb von Tochterunternehmen abzüglich erworbener liquider Mittel	7.4	-3.670,0	0,0
Auszahlungen im Zusammenhang mit nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	9.3	-42.723,9	-156.122,0
Rückzahlungen von Ausleihungen	9.4	1.304,1	12.028,3
Veräußerung von Immobilien und sonstigen Vermögenswerten	8.1.5	21.150,1	35.895,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit		**-336.776,7**	**-408.007,6**
Geldflüsse aus Finanzierungstätigkeit			
Rückzahlung von Anleihen	9.13	-246.825,0	-750.000,0
Aufnahme von Anleihen	9.13	132.500,0	0,0
Rückzahlung von Bankkrediten	9.13	-27.932,8	-19.165,7
Aufnahme von Bankkrediten und ähnlichen Finanzierungen	9.13	157.054,7	803.206,2
Gezahlte Dividende	9.9	-65.000,0	-20.000,0
Nachbesserung	9.9	-19.310,4	-19.421,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		**-69.513,6**	**-5.380,9**
Gesamt Cashflow (= Veränderung der liquiden Mittel)		**19.021,8**	**-91.979,1**
Liquide Mittel 1.1.	9.8	5.783,7	97.762,7
Liquide Mittel 31.12.	9.8	24.805,5	5.783,7
Nettoveränderung der liquiden Mittel		**19.021,8**	**-91.979,1**

ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENKAPITALS

in TEUR	Stamm-kapital	Zeitwert-rücklage	Cashflow Hedge Rücklage	Neubewertung IAS 19R	Gewinn-rücklage	Eigenkapital vor nicht beherrschende Anteile	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital gesamt
Stand am 1.1.2013	**226.000,0**	**18,0**	**-49.451,4**	**213,8**	**5.209.669,0**	**5.386.449,5**	**1.115,7**	**5.387.565,2**
Gewinn					358.491,4	358.491,4	68,5	358.559,8
Sonstiges Ergebnis		-2,1	-2.919,1	-151,8		-3.073,0		-3.073,0
Gesamtergebnis	**226.000,0**	**16,0**	**-52.370,5**	**62,0**	**5.568.160,4**	**5.741.867,9**	**1.184,2**	**5.743.052,1**
Transaktionen mit Eigentümern								
Veränderung nicht beherrschende Anteile								0,0
Nachbesserungsaufwand					-26.544,4	-26.544,4		-26.544,4
Ausschüttung					-20.000,0	-20.000,0		-20.000,0
Gesamte Transaktion mit Eigentümern					**-46.544,4**	**-46.544,4**		**-46.544,4**
Stand am 31.12.2013	**226.000,0**	**16,0**	**-52.370,5**	**62,0**	**5.521.616,0**	**5.695.323,5**	**1.184,2**	**5.696.507,7**
Stand am 1.1.2014	**226.000,0**	**16,0**	**-52.370,5**	**62,0**	**5.521.616,0**	**5.695.323,5**	**1.184,2**	**5.696.507,7**
Gewinn					419.269,5	419.269,5	-207,7	419.061,9
Sonstiges Ergebnis		13,6	-12.595,1	-697,6		-13.279,0		-13.279,0
Gesamtergebnis	**226.000,0**	**29,6**	**-64.965,6**	**-635,5**	**5.940.885,5**	**6.101.314,0**	**976,5**	**6.102.290,5**
Transaktionen mit Eigentümern								
Veränderung nicht beherrschende Anteile							-591,7	-591,7
Nachbesserungsaufwand					-14.266,9	-14.266,9		-14.266,9
Ausschüttung					-65.000,0	-65.000,0		-65.000,0
Gesamte Transaktion mit Eigentümern					**-79.266,9**	**-79.266,9**		**-79.266,9**
Stand am 31.12.2014	**226.000,0**	**29,6**	**-64.965,6**	**-635,5**	**5.861.618,6**	**6.022.047,1**	**384,8**	**6.022.431,9**
Anhangsangabe	9.9	9.9	9.9	9.9	9.9	9.9	9.9	9.9

INNOVATION FINDET STATT, WENN FASSADEN STROM ERZEUGEN.

TEIL 4
KONZERNANHANG

TU WIEN BIG

1 GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

Der Konzernabschluss der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (BIG) wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB erstellt. Er wurde von der Geschäftsführung am 20. März 2015 zur Veröffentlichung genehmigt. Abschlussstichtag ist der 31. Dezember 2014.

1.1 FUNKTIONALE UND DARSTELLUNGSWÄHRUNG

Dieser Konzernabschluss wird in Euro, der funktionalen Währung des Unternehmens, dargestellt. Alle in Euro dargestellten Finanzinformationen wurden, soweit nicht anders angegeben, auf den nächsten Tausender gerundet. Bei der Summierung von Beträgen können durch Verwendung automatischer Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

1.2 VERWENDUNG VON ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNGEN

Die Erstellung des Konzernabschlusses in Übereinstimmung mit den IFRS erfordert Ermessensbeurteilungen und die Festlegung von Annahmen über künftige Entwicklungen durch das Management des BIG Konzernes, die den Ansatz und den Wert von Vermögenswerten und Schulden, die Angabe von sonstigen Verpflichtungen am Bilanzstichtag und den Ausweis von Erträgen und Aufwendungen während des Geschäftsjahres wesentlich beeinflussen.

Bei den folgenden Annahmen besteht ein nicht unerhebliches Risiko, das zu einer wesentlichen Anpassung von Vermögenswerten und Schulden im nächsten Geschäftsjahr führen kann:

- Im Rahmen der Neubewertung der Bestandsimmobilien und der in Entwicklung befindlichen Immobilien mit einem Buchwert von insgesamt TEUR 10.680.091,7 (Vorjahr: TEUR 10.305.384,2) ergeben sich eine Reihe von Schätzungen, die im Zeitablauf wesentlichen Schwankungen unterliegen können. Zu den Details im Zusammenhang mit der Immobilienbewertung siehe in der Tabelle unter Punkt 9.1 „Wesentliche, nicht beobachtbare Inputfaktoren“.
- Dem Ansatz von aktiven latenten Steuern mit einem Buchwert von insgesamt TEUR 79.183,2 (Vorjahr: TEUR 82.016,2) liegen Erwartungshaltungen des Managements in Bezug auf die hinreichende Verfügbarkeit zukünftig zu versteuernder Einkünfte zugrunde. Die Bilanzierungsentscheidung über Ansatz bzw. Werthaltigkeit der Steuerabgrenzungen beruht auf Annahmen über den Zeitpunkt der Auflösung von latenten Steuerschulden.
- Die Bewertung der Rückstellungen mit einem Buchwert von insgesamt TEUR 234.770,5 (Vorjahr: TEUR 187.197,7) erfolgt aufgrund bestmöglicher Schätzungen, die zum Teil durch Sachverständige durchgeführt werden. Bei der Rückstellungsbewertung werden insbesondere Erfahrungswerte aus der Vergangenheit, Wahrscheinlichkeiten über den Ausgang von Rechtsstreitigkeiten oder von abgabenrechtlichen Verfahren, zukünftige Kostenentwicklungen, Zinssatzannahmen usw. berücksichtigt.
- Für die Bewertung der bestehenden Abfertigungs-, Pensions- und Jubiläumsgeldverpflichtungen mit einem Buchwert von insgesamt TEUR 10.310,6 (Vorjahr: TEUR 8.500,5) werden Annahmen für Zinssatz, Pensionsantrittsalter, Lebenserwartung, Fluktuation und künftige Bezugserhöhungen verwendet.

2 GESCHÄFTSSEGMENTE

2.1 GRUNDLAGEN DER SEGMENTIERUNG

Die interne Berichterstattung und somit die Grundlage für Unternehmensentscheidungen in der BIG basiert auf den Segmenten Schulen, Universitäten, Spezialimmobilien (umfassen im Wesentlichen Objekte mit einem besonderen Sicherheitsaspekt wie z. B. Gefängnisse, sowie Sonderimmobilien von untergeordneter wirtschaftlicher Bedeutung für das Unternehmen wie z. B. Kirchen, Stollen, Kriegerfriedhöfe) und den sonstigen Segmenten (vor allem Dienstleistungssegmente) und beruht auf UGB-Zahlen (landesrechtlichen Bilanzierungsvorschriften). Daher werden in der Segmentberichterstattung für die Segmentierung der BIG (hier finden sich diese Segmente ausschließlich) UGB-Zahlen ausgewiesen und eine Überleitung auf IFRS dargestellt.

Das Portfolio der ARE Austrian Real Estate GmbH (im Folgenden ARE) umfasst Büro-, Gewerbe- und Entwicklungsliegenschaften mit dem mittelfristigen Ziel einer deutlichen Steigerung des „Drittmieteranteiles“ und darüber hinaus einer substanziellen Erweiterung durch den Kauf und Verkauf von Immobilien (Trading). Die interne Managementstruktur gliedert sich nach den Regionen Wien, Ost (Niederösterreich, Burgenland, Steiermark, Kärnten und Osttirol) und West (Oberösterreich, Salzburg, Tirol und Vorarlberg). Aufgrund der Homogenität des Portfolios und der Tatsache, dass das Unternehmen als ein Segment von der Zentrale in Wien aus gesteuert wird, erfolgt keine Segmentierung. Die ARE wird von der Geschäftsführung nach IFRS gesteuert.

Die Dienstleistungssegmente („sonstige Segmente“) gliedern sich aufgrund der spezifischen Leistungsportfolios in Objektmanagement (technische Instandhaltung und Hausverwaltung), Facility Services (Dienstleistungen, wie Inspektion und Wartung von Betriebsanlagen, Erstellung von Prüfberichten, Sicherheitsdienste) sowie Planen und Bauen (Architektur- und Planungstätigkeiten, Projektmanagement). Die Dienstleistungssegmente erbringen sowohl intern als auch extern Leistungen. Aufgrund von Unwesentlichkeit werden diese zusammengefasst dargestellt.

Der in der Spalte Anpassungen ausgewiesene Wert in Höhe von TEUR 766,9 (Vorjahr: TEUR 11.920,5) betrifft einerseits hinsichtlich interner Umsatzerlöse und Instandhaltungsaufwand zu eliminierende interne Verrechnungen zwischen den Unternehmens- und Dienstleistungsbereichen; darüber hinaus werden in der Zeile externe Umsatzerlöse zugerechnet, die in den Unternehmensbereichen keine Ergebnisauswirkung haben, da sie dort einen Durchlaufposten darstellen (Aufwand und Erlös aus der Weiterverrechnung von Mieterinvestitionen), und daher den Bereichen nicht zugeordnet werden.

Das Capital Employed je Segment umfasst nur direkt zuordenbare Positionen und beinhaltet im Wesentlichen Bestandsimmobilien, Immobilien in Entwicklung, Finanzanlagevermögen, Vorräte, Forderungen, Baukostenzuschüsse, direkt zuordenbare Rückstellungen, Lieferverbindlichkeiten und Mietvorauszahlungen.

Die Spalte IFRS Überleitung betrifft im Wesentlichen Umwertungen zwischen UGB und IFRS hinsichtlich der Rücknahme der Abschreibungen aufgrund der Bewertung nach der Neubewertungsmethode.

Die Konsolidierungsüberleitung betrifft großteils konsolidierungsbedingte Anpassungen zu konzerninternen Geschäftsfällen (Aufwands-/Ertragskonsolidierung) und Beteiligungserträgen von verbundenen Unternehmen.

2.2 INFORMATIONEN ÜBER DIE BERICHTSPFLICHTIGEN SEGMENTE

Informationen bezüglich der Ergebnisse jedes berichtspflichtigen Segmentes sind nachstehend aufgeführt.

Gesamtjahr 2014	BIG Einzel UGB						IFRS					
in TEUR	Spezial-immobilien	Schulen	Universitäten	Sonstige	Anpassungen	Summen	IFRS-Überleitung	BIG einzel	ARE einzel	Sonstige VK[3] einzel	Kon-solidierungs-überleitung	Konzern
Umsatzerlöse	91.067,7	328.570,3	268.665,2	49.680,8	766,9	738.750,9	-448,2	738.302,7	218.525,7	21.173,9	-40.291,1	937.711,2
Davon externe Umsatzerlöse	90.297,8	328.570,3	268.275,8	9.154,9	30.196,4	726.495,3						
Davon konzerninterne Umsätze	767,8		327,2	11.160,5		12.255,5						
Davon interne Umsatzerlöse	2,0		62,2	29.365,3	-29.429,5							
Instandhaltungsaufwand	-10.844,2	-62.198,7	-50.045,0		7.371,2	-115.716,7						
Planmäßige Abschreibungen	-27.530,5	-96.888,2	-93.723,2		-1.477,6	-219.619,4	218.213,5	-1.405,9	-10,3	-24,2	-1.212,2	-2.652,6
Wertminderungen	-288,6	-84,4	-36,6			-409,6		-409,6	-1.089,4			-1.499,0
Dotierung und Auflösung Drohverlustrückstellung	-2.893,4	-275,2	-15.606,4			-18.775,0		-18.775,0	-1.393,0			-20.168,0
Betriebsergebnis (EBIT)	**38.557,7**	**128.113,7**	**82.713,6**	**493,5**		**249.878,5**	**226.654,1**	**476.532,6**	**144.283,3**	**12.543,3**	**8.060,2**	**641.419,4**
Finanzergebnis	-8.751,9	-28.767,0	-16.267,1	28.795,5		-24.990,4	-1.762,7	-26.753,1	-26.961,2	41.961,1	-104.404,8	-116.158,0
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	**29.805,8**	**99.346,7**	**66.446,5**	**29.289,0**		**224.888,1**	**224.891,4**	**449.779,5**	**117.322,1**	**54.504,4**	**-73.806,4**	**547.799,6**
Ertragsteuern	-8.780,9	-28.942,6	-11.943,9	-9.350,2		-59.017,6	-31.767,7	-90.785,3	-30.769,6	-503,2	-6.679,7	-128.737,8
Gewinn der Periode	**21.024,9**	**70.404,1**	**54.502,7**	**19.938,9**		**165.870,5**	**193.123,7**	**358.994,2**	**86.552,5**	**54.001,2**	**-80.486,1**	**419.061,8**
Capital Employed	449.688,8	1.478.106,5	1.742.352,5	787.138,0		4.457.285,7						
Projektvolumen Baubeginn	1.789,6	71.319,7	109.916,7			183.026,0						
Projektvolumen Fertigstellungen	25.297,6	133.522,4	92.829,6			251.649,6						

[3] Vollkonsolidierte Konzernunternehmen

Gesamtjahr 2013	BIG Einzel UGB						IFRS					
in TEUR	Spezial-immobilien	Schulen	Universitäten	Sonstige	Anpassungen	Summen	IFRS-Überleitung	BIG einzel	ARE einzel	Sonstige VK[4] einzel	Kon-solidierungs-überleitung	Konzern
Umsatzerlöse	80.722,8	328.733,8	260.135,7	59.534,3	11.920,5	741.047,1	-1.264,4	739.782,7	213.338,0	11.335,6	-18.116,2	946.340,0
Davon externe Umsatzerlöse	80.722,8	328.733,8	260.135,7	11.336,0	47.170,7	728.099,0						
Davon konzerninterne Umsätze	0,0	0,0	0,0	12.948,1		12.948,1						
Davon interne Umsatzerlöse	0,0	0,0	0,0	35.250,3	-35.250,3	0,0						
Instandhaltungsaufwand	-15.521,4	-69.474,1	-55.050,9	0,0	7.790,2	-132.256,1						
Planmäßige Abschreibungen	-25.916,1	-90.784,0	-93.645,9	0,0	-1.482,5	-211.828,5	210.350,2	-1.478,3	-11,3	-24,7	-1.208,8	-2.723,0
Wertminderungen inkl. Verbr. Drohverlustrückstellung	-4,7	-98,6	-1.962,6			-2.066,0	2.066,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Dotierung und Auflösung Drohverlustrückstellung	-55,0	0,0	-8.401,4			-8.456,4	0,0	-8.456,4	0,0	0,0	0,0	-8.456,4
Betriebsergebnis (EBIT)	**27.751,1**	**130.332,3**	**76.937,8**	**4.135,3**		**239.156,5**	**160.938,1**	**400.094,7**	**173.248,7**	**8.234,9**	**25.323,0**	**606.901,3**
Finanzergebnis	-10.990,5	-37.881,8	-49.594,4	19.953,7		-78.513,0	-23.565,5	-102.078,5	-30.610,1	2.389,7	-20.807,7	-151.106,6
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	**16.760,6**	**92.450,4**	**27.343,4**	**24.089,0**		**160.643,5**	**136.855,2**	**297.498,7**	**142.638,6**	**10.624,6**	**12.330,0**	**463.092,0**
Ertragsteuern	-5.928,8	-28.747,9	-11.089,2	1.466,1		-44.299,8	-22.816,8	-67.116,7	-36.119,7	-1.598,1	302,3	-104.532,2
Außerordentliches Ergebnis			121,0			121,0	-121,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gewinn der Periode	**10.831,8**	**63.702,5**	**16.375,2**	**25.555,1**		**116.464,6**	**113.917,5**	**230.382,0**	**106.518,9**	**9.026,5**	**12.632,3**	**358.559,7**
Capital Employed	424.358,4	1.462.665,7	1.665.192,5	739.514,8		4.291.731,3						
Projektvolumen Baubeginn	47.660,2	173.783,4	221.100,7			442.544,3						
Projektvolumen Fertigstellungen	48.279,2	107.394,9	123.361,5			279.035,7						

[4] Vollkonsolidierte Konzernunternehmen

2.3 WICHTIGER KUNDE

Die Umsatzerlöse mit der Republik Österreich betragen TEUR 903.536,3 (Vorjahr: TEUR 908.238,7) der Gesamterlöse des Konzernes (siehe Punkt 8.1.1) und betreffen alle Geschäftssegmente des Konzernes.

3 BEWERTUNGSGRUNDLAGEN

Der Konzernabschluss wurde auf Grundlage historischer Anschaffungs- und Herstellungskosten erstellt, mit Ausnahme der nachstehenden Posten mit abweichenden Bewertungsgrundlagen an den jeweiligen Abschlussstichtagen.

Posten	Bewertungsgrundlagen
Bestandsimmobilien und Immobilien in Entwicklung	Beizulegender Zeitwert
Derivative Finanzinstrumente	Beizulegender Zeitwert
Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Anleiheverbindlichkeiten	Beizulegender Zeitwert
Zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere	Beizulegender Zeitwert
Rückstellungen für Abfertigungen, Pensionen und Jubiläumsgelder	Barwert der definierten Leistungsverpflichtung

4 ÄNDERUNGEN VON RECHNUNGSLEGUNGSMETHODEN

4.1 NEUE BZW. GEÄNDERTE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN ERSTMALIG VERPFLICHTEND ANWENDBAR BZW. FREIWILLIG ANGEWENDET

Der Konzern hat die nachstehenden neuen Standards und Änderungen zu Standards, einschließlich aller nachfolgenden Änderungen zu anderen Standards, erstmalig angewendet.

Standard	Titel des Standards bzw. der Änderung	Erstmalige Anwendung
IFRS 10	Konzernabschlüsse	1.1.2014
IFRS 11	Gemeinsame Vereinbarungen	1.1.2014
IFRS 12	Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen	1.1.2014
Änderung zu IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12	Übergangsvorschriften	1.1.2014
Änderung zu IFRS 10, IFRS 12 und IAS 27	Investmentgesellschaften	1.1.2014
Änderung zu IAS 27	Einzelabschlüsse	1.1.2014
Änderung zu IAS 28	Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	1.1.2014
Änderung zu IAS 32	Saldierung finanzieller Vermögenswerte und Schulden	1.1.2014
Änderung zu IAS 36	Angaben zum erzielbaren Betrag nichtfinanzieller Vermögenswerte	1.1.2014
Änderung zu IAS 39	Novation von Derivaten und Fortführung der Bilanzierung von Sicherungsgeschäften	1.1.2014

IFRS 10: KONZERNABSCHLÜSSE

Mit diesem Standard wird der Begriff der Beherrschung („Control") neu und umfassend definiert. Beherrscht ein Unternehmen ein anderes Unternehmen, hat das Mutterunternehmen das Tochterunternehmen zu konsolidieren. Nach dem neuen Konzept ist Beherrschung gegeben, wenn das potenzielle Mutterunternehmen bezüglich des potenziellen Tochterunternehmens aufgrund von Stimmrechten oder anderen Rechten über die Entscheidungsgewalt verfügt, es an positiven oder negativen variablen Rückflüssen aus dem Tochterunternehmen partizipiert und diese Rückflüsse durch seine Entscheidungsgewalt beeinflussen kann. Die Bestimmungen sind sowohl auf Mutter-Tochter-Verhältnisse, die auf Stimmrechten basieren, als auch auf Mutter-Tochter-Verhältnisse, die sich aus anderen vertraglichen Vereinbarungen oder sonstigen wirtschaftlichen Beziehungen ergeben, anzuwenden. Bisher basierte die Konzernabgrenzung nach IAS 27 im Wesentlichen auf Informationen aus dem gesellschaftsrechtlichen Bereich. Zentrales Kriterium war die Mehrheit der Stimmrechte. Wirtschaftliche Erwägungen spielten über SIC-12 (Strukturierte Unternehmen sind nunmehr nach den allgemeinen Kriterien des IFRS 10 zu beurteilen) nur im Fall sogenannter Zweckgesellschaften eine Rolle. Das Kriterium der Stimmrechtsmehrheit war im Kontext weiterer gesellschaftsrechtlicher Regelungen, etwa aufgrund einer bestehenden Satzung, zu würdigen. IFRS 10 verlässt die an Stimmrechten orientierte Konsolidierungskreisabgrenzung. Nach IFRS 10 sind sämtliche Rechte zu berücksichtigen, mit denen ein Unternehmen über die relevanten Geschäftsaktivitäten eines anderen Unternehmens verfügen kann. Vertragliche Beziehungen außerhalb des gesellschaftsrechtlichen Machtgefüges gewinnen damit an Bedeutung. Dabei kann es sich beispielsweise um Liefer- oder Finanzierungsverträge sowie Vereinbarungen im Bereich Forschung und Entwicklung handeln. Das bedeutet, dass ein wirksamer Konsolidierungsprozess mit der Erstanwendung des IFRS 10 auf Informationen aus einer Vielzahl von Unternehmensbereichen zugreifen und diese nach den abstrakten Grundsätzen des IFRS 10 auf eine etwaig bestehende Beherrschung mit der Folge einer pflichtgemäßen Konsolidierung bewerten muss. Die EU-Übernahme von IFRS 10 erfolgte am 29. Dezember 2012 im Amtsblatt der EU. Dabei wurde der verpflichtende Erstanwendungszeitpunkt für EU-Unternehmen auf den 1. Jänner 2014 verschoben. Der Konzern hat IFRS 10 mit 1. Jänner 2014 erstmals angewandt. Die Änderungen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzern (siehe Angaben zu IFRS 11).

IFRS 11: GEMEINSAME VEREINBARUNGEN

Mit IFRS 11 wird die Bilanzierung von gemeinsamen Vereinbarungen (Joint Arrangements) neu geregelt. Nach dem neuen Konzept ist zu entscheiden, ob eine gemeinschaftliche Tätigkeit (Joint Operation) oder ein Gemeinschaftsunternehmen (Joint Venture) vorliegt. Eine gemeinschaftliche Tätigkeit liegt vor, wenn die gemeinschaftlich beherrschenden Parteien unmittelbare Rechte an den Vermögenswerten und Verpflichtungen für die Verbindlichkeiten haben. Die einzelnen Rechte und Verpflichtungen werden anteilig im Konzernabschluss bilanziert. In einem Gemeinschaftsunternehmen haben die gemeinschaftlich beherrschenden Parteien dagegen Rechte am Nettovermögen. Dieses Recht wird durch Anwendung der Equity-Methode im Konzernabschluss abgebildet, das Wahlrecht zur quotalen Einbeziehung in den Konzernabschluss entfällt somit. Zu beachten sind Änderungen in der Terminologie des Standards und der Klassifizierung von Unternehmen als Gemeinschaftsunternehmen, sodass nicht zwingend alle gegenwärtig nach der Quotenkonsolidierung einbezogenen Gemeinschaftsunternehmen künftig nach der Equity-Methode zu bilanzieren sein werden. Die EU-Übernahme von IFRS 11 erfolgte am 29. Dezember 2012 im Amtsblatt der EU. Dabei wurde der verpflichtende Erstanwendungszeitpunkt für EU-Unternehmen auf den 1. Jänner 2014 verschoben. Der Konzern hat IFRS 11 mit 1. Jänner 2014 erstmals angewandt.

Im Zuge des neuen Standards wurde eine detaillierte Evaluierung aller Konzernunternehmen durchgeführt und daraus die Änderung des Einbezuges der NOE Central St. Pölten Verwertungs GmbH, welche nunmehr als Gemeinschaftsunternehmen eingestuft wird, vorgenommen. Diese Änderungen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzern.

IFRS 12: ANGABEN ZU ANTEILEN AN ANDEREN UNTERNEHMEN

Dieser Standard regelt die Angabepflichten in Bezug auf Anteile an anderen Unternehmen. Die erforderlichen Angaben sind gegenüber den bisher nach IAS 27, IAS 28 und IAS 31 vorzunehmenden Angaben erheblich umfangreicher gestaltet. Die EU-Übernahme von IFRS 12 erfolgte am 29. Dezember 2012 im Amtsblatt der EU. Dabei wurde der verpflichtende Erstanwendungszeitpunkt für EU-Unternehmen auf den 1. Jänner 2014 verschoben. Der Konzern hat IFRS 12 mit 1. Jänner 2014 erstmals angewandt. Die Änderungen hatten vor allem neue Angabeerfordernisse zur Folge. Wir verweisen diesbezüglich auf die Angaben unter Punkt 7.

ÄNDERUNG ZU IFRS 10, IFRS 11 UND IFRS 12: ÜBERGANGSVORSCHRIFTEN

Die Änderungen beinhalten eine Klarstellung und zusätzliche Erleichterungen beim Übergang auf IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12. So werden angepasste Vergleichsinformationen lediglich für die vorhergehende Vergleichsperiode verlangt. Darüber hinaus

entfällt im Zusammenhang mit Anhangsangaben zu nicht konsolidierten strukturierten Unternehmen (Structured Entities) die Pflicht zur Angabe von Vergleichsinformationen für Perioden, die vor der Erstanwendung von IFRS 12 liegen. Die EU-Übernahme erfolgte am 5. April 2013 im Amtsblatt der EU. Diese Änderung hatte keine wesentliche Auswirkung auf den Konzern.

ÄNDERUNG ZU IFRS 10, IFRS 12 UND IAS 27: INVESTMENTGESELLSCHAFTEN
Die Änderungen enthalten eine Begriffsdefinition für Investmentgesellschaften und nehmen derartige Gesellschaften aus dem Anwendungsbereich des IFRS 10 Konzernabschlüsse/Financial Statements aus.

Investmentgesellschaften konsolidieren danach die von ihnen beherrschten Unternehmen nicht in ihrem IFRS-Konzernabschluss. Dabei ist diese Ausnahme von den allgemeinen Grundsätzen nicht als Wahlrecht zu verstehen. Statt einer Vollkonsolidierung bewerten sie die zu Investitionszwecken gehaltenen Beteiligungen zum beizulegenden Zeitwert und erfassen periodische Wertschwankungen im Gewinn oder Verlust. Diese Änderung hatte keine Auswirkung auf den Konzern.

ÄNDERUNG ZU IAS 27: EINZELABSCHLÜSSE
Im Rahmen der Verabschiedung des IFRS 10 Konzernabschlüsse werden die Regelungen für das Kontrollprinzip und die Anforderungen an die Erstellung von Konzernabschlüssen aus dem IAS 27 ausgelagert und abschließend im IFRS 10 behandelt (siehe Ausführungen zu IFRS 10). Im Ergebnis enthält IAS 27 künftig nur die Regelungen zur Bilanzierung von Tochtergesellschaften, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen in IFRS-Einzelabschlüssen. Diese Änderung hatte keine Auswirkung auf den Konzern.

ÄNDERUNG ZU IAS 28: ANTEILE AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN UND GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN
Im Rahmen der Verabschiedung des IFRS 11 Gemeinsame Vereinbarungen erfolgten auch Anpassungen an IAS 28. IAS 28 regelt, wie bislang auch, die Anwendung der Equity-Methode. Allerdings wird der Anwendungsbereich durch die Verabschiedung des IFRS 11 erheblich erweitert, da zukünftig nicht nur Beteiligungen an assoziierten Unternehmen, sondern auch an Gemeinschaftsunternehmen (siehe IFRS 11) nach der Equity-Methode bewertet werden müssen. Die Anwendung der quotalen Konsolidierung für Gemeinschaftsunternehmen entfällt mithin. Allerdings werden aufgrund von Änderungen im Zusammenhang mit der Klassifizierung von Unternehmen als Gemeinschaftsunternehmen nicht zwingend alle gegenwärtig nach der Quotenkonsolidierung einbezogenen Gemeinschaftsunternehmen künftig nach der Equity-Methode zu bilanzieren sein.

Eine weitere Änderung betrifft die Bilanzierung nach IFRS 5, wenn nur ein Teil eines Anteiles an einem assoziierten Unternehmen oder an einem Joint Venture zum Verkauf bestimmt ist: Auf den zu veräußernden Anteil ist IFRS 5 anzuwenden, während der übrige (zurückzubehaltende) Anteil bis zur Veräußerung des erstgenannten Anteiles weiterhin nach der Equity-Methode zu bilanzieren ist. Besteht auch nach der Veräußerung ein assoziiertes Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen, ist die Equity-Methode fortzuführen, ansonsten ist die verbleibende Beteiligung gemäß IFRS 9 Finanzinstrumente zu bilanzieren. Anteile an diesen Wagniskapitalgesellschaften können wahlweise zum beizulegenden Zeitwert oder nach der Equity-Methode bewertet werden. Dieses Bewertungswahlrecht gilt auch für Anteile an einem assoziierten Unternehmen, von dem ein Teil indirekt unter anderem über Wagniskapital-Organisationen oder Investmentfonds gehalten wird.

In IAS 28 wurden die Regelungen des SIC-13 integriert: Gemeinschaftlich geführte Unternehmen – nicht monetäre Einlagen durch Partnerunternehmen. Diese Änderung hatte keine Auswirkung auf den Konzern.

ÄNDERUNG ZU IAS 32: SALDIERUNG FINANZIELLER VERMÖGENSWERTE UND SCHULDEN
Diese Ergänzung zum IAS 32 stellt klar, welche Voraussetzungen für die Saldierung von Finanzinstrumenten bestehen. In der Ergänzung wird die Bedeutung des gegenwärtigen Rechtsanspruches zur Aufrechnung erläutert und klargestellt, welche Verfahren mit Bruttoausgleich als Nettoausgleich im Sinne des Standards angesehen werden können. Voraussetzung dafür ist, dass die Methode dazu führt, dass sowohl Ausfall- und Liquiditätsrisiken eliminiert, als auch die Forderungen und Verbindlichkeiten in einem einzelnen Abwicklungsverfahren verarbeitet werden. Generalverrechnungsvereinbarungen, bei denen der rechtliche Anspruch auf Saldierung nur bei Eintritt von Ereignissen in der Zukunft, wie beispielsweise der Insolvenz einer Vertragspartei, durchsetzbar ist, erfüllen die Saldierungskriterien weiterhin nicht. Die ergänzten Leitlinien des IAS 32 sind retrospektiv anzuwenden. Eine freiwillige vorzeitige Anwendung der Regelungen ist erlaubt. Diese Änderung hatte keine Auswirkung auf den Konzern.

ÄNDERUNG ZU IAS 36: ANGABEN ZUM ERZIELBAREN BETRAG NICHTFINANZIELLER VERMÖGENSWERTE
Im Zuge einer Folgeänderung aus IFRS 13 Bemessung des beizulegenden Zeitwertes wurde eine neue Pflichtangabe zum Goodwill-Impairment-Test nach IAS 36 eingeführt. Es ist der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten anzugeben, unabhängig davon, ob tatsächlich eine Wertminderung vorgenommen wurde. Da diese Anhangsangabe unbeabsichtigt eingeführt wurde, wird sie mit dieser Änderung aus Mai 2013 wieder gestrichen. Vom IASB war nämlich beabsichtigt, eine solche Angabe nur für die zahlungsmittelgenerierenden Einheiten (oder Gruppen von Einheiten) zu verlangen, für die in der laufenden Berichtsperiode eine Wertminderung oder Wertaufholung erfasst wurde. Andererseits ergeben sich aus dieser Änderung zusätzliche Angaben, wenn eine Wertminderung tatsächlich vorgenommen wurde und der erzielbare Betrag auf Basis eines beizulegenden Zeitwertes ermittelt wurde. Die Anwendung hat retrospektiv zu erfolgen, jedoch nur auf Berichtsperioden, in denen bereits IFRS 13 zur Anwendung kommt. Diese Änderung hatte keine Auswirkung auf den Konzern.

ÄNDERUNG ZU IAS 39: NOVATION VON DERIVATEN UND FORTFÜHRUNG DER BILANZIERUNG VON SICHERUNGSGESCHÄFTEN
Infolge dieser Änderung bleiben Derivate trotz einer Novation eines Sicherungsinstrumentes auf eine zentrale Gegenpartei infolge gesetzlicher Anforderungen unter bestimmten Voraussetzungen weiterhin als Sicherungsinstrumente in fortbestehenden Sicherungsbeziehungen designiert. Diese Änderung hatte keine Auswirkung auf den Konzern.

4.2 NEUE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN, DIE VON DER EU BEREITS ÜBERNOMMEN, JEDOCH NOCH NICHT ANGEWENDET WURDEN

Standard/Interpretation	Titel des Standards bzw. der Interpretation	Erstmalige Anwendung
IFRIC 21	Abgaben	17.6.2014
Jährliche Verbesserungen (Zyklus 2011 – 2013)	Diverse	1.1.2015
Änderung zu IAS 19	Leistungsorientierte Pläne: Arbeitnehmerbeiträge	1.2.2015
Jährliche Verbesserungen (Zyklus 2010 – 2012)	Diverse	1.2.2015

IFRIC 21
IFRIC 21 Abgaben ist eine Interpretation zu IAS 37 Rückstellungen, Eventualforderungen und Eventualverbindlichkeiten. Geklärt wird vor allem die Frage, wann eine gegenwärtige Verpflichtung bei durch die öffentliche Hand erhobenen Abgaben entsteht und eine Rückstellung oder Verbindlichkeit anzusetzen ist. Nicht in den Anwendungsbereich der Interpretation fallen insbesondere Strafzahlungen und Abgaben, die aus öffentlich-rechtlichen Verträgen resultieren oder in den Regelungsbereich eines anderen IFRS fallen, z. B. IAS 12 Ertragsteuern. Nach IFRIC 21 ist ein Schuldposten für Abgaben anzusetzen, wenn das die Abgabepflicht auslösende Ereignis eintritt. Dieses auslösende Ereignis, das die Verpflichtung begründet, ergibt sich wiederum aus dem Wortlaut der zugrundeliegenden Norm. Deren Formulierung ist insofern ausschlaggebend für die Bilanzierung. Eine freiwillige vorzeitige Anwendung der Interpretation ist erlaubt. Die EU-Übernahme erfolgte am 14. Juni 2014 im Amtsblatt der EU. Dabei wurde der verpflichtende Anwendungszeitpunkt, abweichend von

der Originalregelung, die eine Anwendung für am oder nach dem 1. Jänner 2014 beginnende Berichtsperioden vorsieht, für Unternehmen innerhalb der EU abgeändert. Der Konzern wird die neuen Regelungen frühestens ab 1. Jänner 2015 anwenden. Aus der Erstanwendung sind keine Änderungen zu erwarten.

JÄHRLICHEN VERBESSERUNGEN (ZYKLUS 2011 – 2013)
Die jährlichen Verbesserungen (Zyklus 2011 – 2013) betreffen die folgenden Standards:

- IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse: Klarstellung zur Ausnahme vom Anwendungsbereich für Gemeinschaftsunternehmen
- IFRS 13 Bewertung zum beizulegenden Zeitwert: Klarstellung zum Anwendungsbereich der sogenannten Portfolio Exception
- IAS 40 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien: Klarstellung, dass zur Beantwortung der Frage, ob der Erwerb von als zur Finanzinvestition gehaltenen Immobilien einen Unternehmenszusammenschluss darstellt, die Regelungen von IFRS 3 maßgeblich sind

Abweichend vom Erstanwendungszeitpunkt laut IASB (Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2014 beginnen) sind die Änderungen in EU IFRS-Abschlüssen verpflichtend erst in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Jänner 2015 beginnen, anzuwenden. Eine frühere Anwendung ist zulässig. Der Konzern wird die neuen Regelungen frühestens ab 1. Jänner 2015 anwenden. Aus der Erstanwendung sind keine Änderungen zu erwarten.

ÄNDERUNG ZU IAS 19
Im November 2013 hatte der IASB eine Klarstellung zur Bilanzierung von Arbeitnehmerbeiträgen bei leistungsorientierten Plänen bekanntgegeben.

Fraglich war bisher, wie Beiträge, die die Mitarbeiter (oder dritte Parteien) selbst für die Leistungsbausteine entrichten, durch das zusagende Unternehmen erfasst werden. In der Vergangenheit wurde bei der Anwendung von IAS 19 (alt) vielfach vereinfachend der Nominalbetrag der Mitarbeiterbeiträge in der Periode vom Dienstzeitaufwand abgezogen, in der die entsprechende Dienstzeit erbracht wurde. Durch die Änderung des IAS 19R wird klargestellt, dass diese Bilanzierungspraxis beibehalten werden kann, wenn der Betrag der Beiträge unabhängig von der Anzahl der Dienstjahre ist. Hierzu zählen beispielsweise Beiträge, die als fixer Prozentsatz vom Jahresgehalt festgelegt werden.

Abweichend vom Erstanwendungszeitpunkt laut IASB (Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2014 beginnen) sind die Änderungen in EU IFRS-Abschlüssen verpflichtend erst in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Februar 2015 beginnen, anzuwenden. Der Konzern wird die neuen Regelungen frühestens ab 1. Jänner 2015 anwenden. Aus der Erstanwendung sind keine Änderungen zu erwarten.

JÄHRLICHE VERBESSERUNGEN (ZYKLUS 2010 – 2012)
Die jährlichen Verbesserungen (Zyklus 2010 – 2012) betreffen die folgenden Standards:

- IFRS 2 Anteilsbasierte Vergütung: Klarstellung zur Definition „Ausübungsbedingungen“
- IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse: Klarstellung zur Bilanzierung bedingter Kaufpreiszahlungen bei Unternehmenserwerben
- IFRS 8 Geschäftssegmente: Klarstellung zu Anhangsangaben in Bezug auf die Zusammenfassung von Geschäftssegmenten und zur Überleitungsrechnung vom Segmentvermögen zum Konzernvermögen
- IFRS 13 Zeitwertbewertung: Klarstellung zum Unterlassen der Abzinsung von kurzfristigen Forderungen und Verbindlichkeiten

- IAS 16 Sachanlagen/IAS 38 Immaterielle Vermögenswerte: Klarstellung zur proportionalen Anpassung der kumulierten Abschreibungen bei Verwendung der Neubewertungsmethode
- IAS 24 Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen: Klarstellung zu Definition von „nahestehenden Unternehmen“ und deren Einfluss auf die Auslegung des Begriffes „Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen“
- IAS 38 Immaterielle Vermögenswerte: Klarstellung zur proportionalen Anpassung der kumulierten Abschreibungen bei Verwendung der Neubewertungsmethode

Abweichend vom Erstanwendungszeitpunkt laut IASB (Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2014 beginnen) sind die Änderungen in EU IFRS-Abschlüssen verpflichtend erst in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Februar 2015 beginnen, anzuwenden. Der Konzern wird die neuen Regelungen frühestens ab 1. Jänner 2015 anwenden. Aus der Erstanwendung sind keine Änderungen zu erwarten.

5 BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

5.1 KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

UNTERNEHMENSZUSAMMENSCHLÜSSE
Der Konzern bilanziert Unternehmenszusammenschlüsse nach der Erwerbsmethode, wenn der Konzern Beherrschung erlangt hat. Die beim Erwerb übertragene Gegenleistung sowie das erworbene identifizierbare Nettovermögen werden grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Jeder entstandene Geschäfts- oder Firmenwert wird jährlich auf Wertminderung überprüft. Zum Bilanzstichtag bestehen keine Firmenwerte. Konzerninterne Umgründungen werden unter Fortführung der Buchwerte erfasst.

TOCHTERUNTERNEHMEN
Tochterunternehmen sind vom Konzern beherrschte Unternehmen. Der Konzern beherrscht ein Unternehmen, wenn er schwankenden Renditen aus seinem Engagement bei dem Unternehmen ausgesetzt ist bzw. Anrechte auf diese besitzt und die Fähigkeit hat, diese Renditen mittels seiner Verfügungsgewalt über das Unternehmen zu beeinflussen. Die Abschlüsse von Tochterunternehmen sind im Konzernabschluss ab dem Zeitpunkt enthalten, an dem die Beherrschung beginnt und bis zu dem Zeitpunkt, an dem die Beherrschung endet.

NICHT BEHERRSCHENDE ANTEILE
Nicht beherrschende Anteile werden zum Erwerbszeitpunkt mit ihrem entsprechenden Anteil am identifizierbaren Nettovermögen des erworbenen Unternehmens bewertet. Änderungen des Anteiles des Konzernes an einem Tochterunternehmen, die nicht zu einem Verlust der Beherrschung führen, werden als Eigenkapitaltransaktionen bilanziert.

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

ANTEILE AN NACH DER EQUITY-METHODE BILANZIERTEN UNTERNEHMEN
Die Anteile des Konzernes an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen umfassen Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und an einem assoziierten Unternehmen.

Assoziierte Unternehmen sind Unternehmen, bei denen der Konzern einen maßgeblichen Einfluss, jedoch keine Beherrschung oder gemeinschaftliche Führung, in Bezug auf die Finanz- und Geschäftspolitik hat.

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

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

BEI DER KONSOLIDIERUNG ELIMINIERTE GESCHÄFTSVORFÄLLE
Konzerninterne Salden und Geschäftsvorfälle und alle nicht realisierten Erträge und Aufwendungen aus konzerninternen Geschäftsvorfällen werden bei der Erstellung des Konzernabschlusses eliminiert. Nicht realisierte Gewinne aus Transaktionen mit Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, werden gegen die Beteiligung in Höhe des Anteiles des Konzernes an dem Beteiligungsunternehmen ausgebucht. Nicht realisierte Verluste werden auf die gleiche Weise eliminiert wie nicht realisierte Gewinne, jedoch nur, falls es keinen Hinweis auf eine Wertminderung gibt.

5.2 FREMDWÄHRUNG

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

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

5.3 BESTANDSIMMOBILIEN UND IMMOBILIEN IN ENTWICKLUNG

Seit dem Geschäftsjahr 2013 wendet der Konzern die Neubewertungsmethode für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien gemäß IAS 40 an.

Sowohl Bestandsimmobilien als auch Immobilien in Entwicklung werden demnach zunächst zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten unter Abzug von Investitions- und Baukostenzuschüssen erfasst, und in der Folge zu den jeweiligen Stichtagen – unter Berücksichtigung von Abgrenzungen für alineare Mieten („Zuschlagsmieten“) – zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Etwaige diesbezügliche Änderungen werden im Gewinn oder Verlust als Neubewertungsergebnis erfasst. Die Investitions- und Baukostenzuschüsse betreffen Beiträge der Mieter an den Kosten von Investitions- und Sanierungsmaßnahmen für Bestandsimmobilien, und unterliegen keinen speziellen Rückzahlungsbedingungen.

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

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

5.4 SACHANLAGEN UND SELBST GENUTZTE IMMOBILIEN

Sachanlagen und selbst genutzte Immobilien werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen bewertet.

Die planmäßige Abschreibung der Gebäude und Sachanlagen erfolgt linear über die erwartete Nutzungsdauer. Einzelne Teile von Gebäuden und Sachanlagen werden nicht getrennt abgeschrieben, da diese keinen bedeutsamen Anteil an den gesamten Anschaffungskosten erreichen. Die geschätzten Nutzungsdauern für das laufende Jahr und Vergleichsjahre wurden wie folgt angenommen:

Nutzungsdauer in Jahren	von	bis
Selbst genutzte Immobilien	33	33
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5	10
Übrige Sachanlagen	10	33

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

5.5 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

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

Nutzungsdauer in Jahren	von	bis
Software	3	5

5.6 LEASINGVERHÄLTNISSE

FESTSTELLUNG, OB EINE VEREINBARUNG EIN LEASINGVERHÄLTNIS ENTHÄLT
Bei Abschluss einer Vereinbarung stellt der Konzern fest, ob eine solche Vereinbarung ein Leasingverhältnis ist oder enthält.

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

LEASINGGEGENSTÄNDE AUS VERTRÄGEN ALS LEASINGNEHMER
Vermögenswerte, die vom Konzern im Rahmen eines Leasingverhältnisses gehalten werden, bei denen dem Konzern im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen übertragen werden, werden als Finanzierungsleasing eingestuft. Beim erstmaligen Ansatz wird der Leasinggegenstand in Höhe des niedrigeren Wertes aus seinem beizulegenden Zeitwert und dem Barwert der Mindestleasingzahlungen bewertet. Nach dem erstmaligen Ansatz wird der Vermögenswert in Übereinstimmung mit der für diesen Vermögenswert anzuwendenden Rechnungslegungsmethode bilanziert. Vermögenswerte aus anderen Leasingverhältnissen werden als Operating-Leasingverhältnisse eingestuft und nicht in der Bilanz des Konzernes erfasst.

LEASINGZAHLUNGEN AUS VERTRÄGEN ALS LEASINGNEHMER
Geleistete Zahlungen im Rahmen von Operating-Leasingverhältnissen werden linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses im Gewinn oder Verlust erfasst. Erhaltene Leasinganreize werden als Bestandteil des Gesamtleasingaufwandes über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfasst.

Geleistete Mindestleasingzahlungen im Rahmen von Finanzierungsleasingverhältnissen werden in den Finanzierungsaufwand und den Tilgungsanteil der Restschuld aufgeteilt. Der Finanzierungsaufwand wird so über die Laufzeit des Leasingverhältnisses verteilt, dass über die Perioden ein konstanter Zinssatz auf die verbliebene Schuld entsteht.

FORDERUNGEN AUS VERTRÄGEN ALS LEASINGGEBER

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

5.7 WERTMINDERUNG VON NICHT FINANZIELLEN VERMÖGENSWERTEN

Wertminderungen gemäß IAS 36 können sich bei der BIG nur für jene Bereiche ergeben, die nicht nach der Neubewertungsmethode bilanziert werden. Bei der BIG betrifft dies die selbst genutzten Immobilien, Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerte.

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

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

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

5.8 UMSATZERLÖSE

Die Realisierung von Mieterlösen erfolgt im Wesentlichen pro rata temporis über die Laufzeit des Mietvertrages. Einmalige Zahlungen oder zeitlich befristete erhöhte Mietzahlungen werden dabei über die Gesamtlaufzeit verteilt. Diese Verteilung betrifft unter anderem unterschiedliche Laufzeiten zwischen der Dauer des Zuschlagsmietvertrages und der Dauer des Kündigungsverzichtes.

Die Realisierung von Dienstleistungserlösen erfolgt nach Abschluss der erbrachten Leistung.

5.9 VORRÄTE

Die unter den Vorräten ausgewiesenen Vermögenswerte betreffen Vorratsimmobilien sowie noch nicht abrechenbare Leistungen.

Vorratsimmobilien betreffen Immobilien, die zur Veräußerung im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden oder sich in der Herstellungsphase mit geplanter Veräußerungsabsicht befinden. Der Umfang der Vorratsimmobilien in der BIG ist sehr geringfügig, daher wird er im Posten „Vorräte“ erfasst. Diese werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet.

Noch nicht abrechenbare Leistungen aus Mieterinvestitionen sind Leistungen, die von Dritten (= Mietern) bei der BIG in Auftrag gegeben und nach Fertigstellung an den Mieter weiterverrechnet werden. Diese werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet.

5.10 LEISTUNGEN AN ARBEITNEHMER

Verpflichtungen aus kurzfristig fälligen Leistungen an Arbeitnehmer werden als Aufwand erfasst, sobald die damit verbundene Arbeitsleistung erbracht wird. Eine Schuld ist für den erwartungsgemäß zu zahlenden Betrag zu erfassen, wenn der Konzern gegenwärtig eine rechtliche oder faktische Verpflichtung hat, diesen Betrag aufgrund einer vom Arbeitnehmer erbrachten Arbeitsleistung zu zahlen und die Verpflichtung verlässlich geschätzt werden kann.

BEITRAGSORIENTIERTE PLÄNE

Die BIG ist gesetzlich verpflichtet, für alle nach dem 31. Dezember 2002 eingetretenen Mitarbeiter 1,53 % des monatlichen Entgeltes in eine Mitarbeitervorsorgekasse einzubezahlen. Damit liegt ein beitragsorientierter Plan vor. Die Zahlungen betrugen im Jahr 2014 TEUR 370,3 (Vorjahr: TEUR 313,2) und wurden sofort aufwandswirksam erfasst. Darüber hinaus werden Beiträge in eine Pensionskasse geleistet, eine weitergehende Haftung für Leistungsansprüche gegenüber den Begünstigten besteht nicht. Auf Basis der Vereinbarung vom 1. Jänner 2007 zwischen der BIG und einer Pensionskasse besteht teilweise für Angestellte mit mehr als einem Jahr Betriebszugehörigkeit eine beitragsorientierte Pensionszusage. Die Zahlungen aus diesem beitragsorientierten Plan betrugen im Jahr 2014 TEUR 267,3 (Vorjahr: TEUR 238,8).

RÜCKSTELLUNG FÜR ABFERTIGUNGEN

Aufgrund gesetzlicher Vorschriften ist die BIG verpflichtet, an vor dem 1. Jänner 2003 eingetretene Mitarbeiter im Kündigungsfall oder zum Pensionsantrittszeitpunkt eine einmalige Abfertigung zu leisten („Gesetzliche Abfertigung“). Diese ist von der Anzahl der Dienstjahre und dem bei Abfertigungsanfall maßgeblichen Bezug abhängig und beträgt zwischen zwei und zwölf Monatsbezügen.

RÜCKSTELLUNG FÜR PENSIONEN

Des Weiteren hat die BIG für zwei ehemalige Geschäftsführer leistungsorientierte Pensionszusagen abgegeben. Für diese Verpflichtung wurde eine separate Rückstellung gebildet.

RÜCKSTELLUNG FÜR JUBILÄUMSGELDER

Im Kollektivvertrag für Mitarbeiter der BIG wurde in der Fassung vom 1. Jänner 2014 erstmals ein Jubiläumsgeldanspruch eingeräumt. Der Anspruch steht dem Mitarbeiter bei ununterbrochener Dauer des Arbeitsverhältnisses nach 15, 25 und 35 Jahren zu.

Bis zum Ende des Jahres 2013 bestand lediglich ein solcher Anspruch für Beamte und Vertragsbedienstete der BIG je nach Bundesland und Dienstjahren auf unterschiedliche Monatsgehälter gemäß den gesetzlichen Bestimmungen.

Keiner der leistungsorientierten Pläne wird aus einem Fonds finanziert. Die Zinsen aus leistungsorientierten Plänen werden im Zinsaufwand erfasst.

5.11 RÜCKSTELLUNGEN

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

Diese Rückstellungen werden mit jenem Wert angesetzt, der zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses nach bester Schätzung ermittelt werden kann. Ist eine vernünftige Schätzung des Betrages nicht möglich, unterbleibt die Bildung einer Rückstellung. In diesen seltenen Fällen wird die Schuld als Eventualschuld angegeben. Unterscheidet sich der auf Basis eines marktüblichen Zinssatzes ermittelte Barwert der Rückstellung wesentlich vom Nominalwert, wird der Barwert der Verpflichtung angesetzt. Aufwendungen aus der Aufzinsung von sonstigen Rückstellungen werden im jeweils von der Rückstellung betroffenen Aufwand erfasst.

5.12 NACHBESSERUNGSVERPFLICHTUNG DER BIG GEGENÜBER DER REPUBLIK ÖSTERREICH

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

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

Dieser errechnet sich nach folgender Formel:

N	=	**(W-V-A-NV-I)*0,8**
N	=	Nachbesserung
W	=	Weiterveräußerungswert
V	=	Verwertungskosten
A	=	Anschaffungswert
NV	=	übernommene Nettoverbindlichkeit zum Zeitpunkt der Anschaffung
I	=	Buchwert von Investitionen der BIG und der aktivierten Fruchtgenussrechte für die jeweilige Liegenschaft

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

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

5.13 ERTRAGSTEUERN

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

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

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

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

- ARE Austrian Real Estate Development GmbH
- BIG Beteiligungs GmbH
- „Muthgasse 18" Liegenschaftsverwertung GmbH
- Inffeldgasse 25 Forschungs- und Wissenschaftsgebäude Bauträger GmbH
- BIG Asperner Flugfeld Süd Holding GmbH
- Campus WU GmbH (vormals Projektgesellschaft Wirtschaftsuniversität Wien Neu GmbH)
- ARE Austrian Real Estate GmbH
- ICT Technologiepark Errichtungs- und Verwertungs GmbH
- Argentinierstraße 11 GmbH
- Beatrixgasse 11-17 GmbH
- Rosenberggürtel Graz GmbH
- ARE Holding GmbH
- ARE Beteiligungen GmbH
- Wimmergasse 17 und 21 GmbH
- Anzengrubergasse Errichtungs- und Verwertungs GmbH
- Nußdorferstraße 90-92 Liegenschaftsverwertung GmbH

Die positive bzw. negative Steuerumlage an das Gruppenmitglied beträgt 25 % (gemäß § 22 Abs. 1 KStG idF BGB1 I 2004/57) des jeweils zugerechneten steuerlichen Gewinnes bzw. Verlustes. Bei Anteilen an Gesellschaften zwischen 50 und 75 % (wie Campus WU) werden seit 1. Jänner 2013 nur die positiven Umlagen weitergereicht und die steuerlichen Verluste intern vorgetragen. Im Geschäftsjahr 2014 wurden Verluste von TEUR 6.619,6 aus den Projektgesellschaften übernommen, für welche keine Steuerumlagen geleistet wurden. Es wurden keine Vorsorgen für einen späteren Steuerausgleich eingestellt, da die Gesellschaft aufgrund vertraglicher Vereinbarungen nicht davon ausgeht, dass die übernommenen Verluste abzugelten sind.

5.14 GELDFLUSSRECHNUNG

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

5.15 FINANZERGEBNIS

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

Der Finanzierungsaufwand umfasst die für die aufgenommenen Fremdfinanzierungen angefallenen Zinsen und zinsähnliche Aufwendungen. Die Zinsen werden nach der Effektivzinsmethode erfasst.

Die insbesondere mit der Finanzierung zusammenhängenden Währungskursgewinne/-verluste werden im Finanzergebnis ausgewiesen.

6 BILANZIERUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

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

6.1 KREDITE UND FORDERUNGEN

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

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die Ausleihungen, die sonstigen Forderungen und Vermögenswerte sind als Kredite und Forderungen klassifiziert. Dies gilt ebenso für übrige Anleihen, Verbindlichkeiten gegenüber Kredit-

instituten sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten.

Bestehen Unstimmigkeiten bezüglich einzelner Forderungen, werden diese mit dem niedrigeren realisierbaren Betrag angesetzt. Wertminderungen werden dann erfolgswirksam im Gewinn oder Verlust erfasst.

Ein späterer Wegfall der Wertminderung führt zu einer erfolgswirksamen Wertaufholung bis zur Höhe der fortgeschriebenen ursprünglichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten.

6.2 ZUR VERÄUSSERUNG VERFÜGBARE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte werden zunächst mit ihrem beizulegenden Zeitwert zuzüglich direkt zurechenbarer Transaktionskosten bewertet. Im Rahmen der Folgebewertung werden die zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert bewertet und entsprechende Wertänderungen werden, mit Ausnahme von Wertminderungen, im sonstigen Ergebnis erfasst und in der Zeitwertrücklage im Eigenkapital ausgewiesen. Wenn ein Vermögenswert ausgebucht wird, wird das kumulierte sonstige Ergebnis in den Gewinn oder Verlust umgegliedert.

6.3 LIQUIDE MITTEL

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

6.4 ANTEILE AN NACH DER EQUITY-METHODE BILANZIERTEN UNTERNEHMEN

Die Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen werden nach der at Equity-Methode bewertet. Sie werden zunächst mit den Anschaffungskosten, in den Folgeperioden mit ihrem fortgeschriebenen anteiligen Nettovermögen zuzüglich etwaiger Firmenwerte bilanziert. Dabei werden die Buchwerte jährlich um anteilige Ergebnisse, ausgeschüttete Dividenden und sonstige Eigenkapitalveränderungen erhöht oder vermindert. Eine Wertminderung erfolgt, wenn der zum Stichtag ermittelte Beteiligungsansatz den Buchwert unterschreitet.

6.5 DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE UND BILANZIERUNG VON SICHERUNGSGESCHÄFTEN

Der Konzern hält derivative Finanzinstrumente ausschließlich zur Absicherung von Währungs- und Zinsrisiken. Derivate werden beim erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert bewertet; zurechenbare Transaktionskosten werden bei Anfall im Gewinn oder Verlust erfasst. Im Rahmen der Folgebewertung werden Derivate mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Sich daraus ergebende Änderungen werden grundsätzlich im Gewinn oder Verlust erfasst.

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

Der kumuliert im Eigenkapital erfasste Betrag verbleibt zunächst im sonstigen Ergebnis und wird in der gleichen Periode oder den gleichen Perioden in den Gewinn oder Verlust umgegliedert, in denen der abgesicherte Posten den Gewinn oder Verlust beeinflusst.

Soweit das Sicherungsinstrument die Voraussetzungen zur Bilanzierung als Sicherungsgeschäft nicht mehr erfüllt, ausläuft bzw. veräußert, beendet, ausgeübt oder nicht mehr als Absicherungsinstrument bestimmt wird, wird die Bilanzierung als Sicherungsgeschäft eingestellt. Wird mit dem Eintritt einer erwarteten Transaktion nicht mehr gerechnet, wird der bisher im Eigenkapital kumuliert erfasste Betrag in den Gewinn oder Verlust umgegliedert.

6.6 FINANZIELLE SCHULDEN, DIE ZU FORTGEFÜHRTEN ANSCHAFFUNGSKOSTEN BEWERTET WERDEN

Nicht derivative finanzielle Schulden werden bei erstmaligem Ansatz zum beizulegenden Zeitwert abzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten bewertet. Im Rahmen der Folgebewertung werden diese finanziellen Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet.

6.7 FINANZIELLE SCHULDEN, DIE ERFOLGSWIRKSAM ZUM BEIZULEGENDEN ZEITWERT BEWERTET WERDEN

Einzelne fix verzinste Anleihen, die in fremder Währung emittiert wurden, wurden mittels Cross Currency Swaps auf Euro abgesichert, ohne die Derivate einer Sicherungsbeziehung zuzuordnen und als Sicherungsgeschäft zu bilanzieren. Die Derivate werden demnach mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet und sich daraus ergebende Änderungen im Gewinn oder Verlust erfasst; um Inkongruenzen bei der Bewertung zu vermeiden, wurden diese Anleihen beim erstmaligen Ansatz der Kategorie erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zugeordnet (Fair Value Option).

7 KONSOLIDIERUNGSKREIS

7.1 ENTWICKLUNG DES KONSOLIDIERUNGSKREISES

Der Konsolidierungskreis hat sich im Geschäftsjahr 2014 folgendermaßen entwickelt:

	Vollkonsolidierung	Equity-Bewertung
Stand am 1.1.2014	19	16
Konsolidierungskreisänderungen	0	0
Im Berichtsjahr veräußert	0	-2
Im Berichtsjahr gegründet	5	4
Stand am 31.12.2014	**24**	**18**

Der Konsolidierungskreis hat sich im Geschäftsjahr 2013 folgendermaßen entwickelt:

	Vollkonsolidierung	Equity-Bewertung
Stand am 1.1.2013	13	12
Konsolidierungskreisänderungen	1	-1
Im Berichtsjahr gegründet	5	5
Stand am 31.12.2013	**19**	**16**

7.2 VOLLKONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN

Neben der BIG gehören 23 (Vorjahr: 18) inländische Tochterunternehmen zum Vollkonsolidierungskreis, die von der BIG beherrscht werden:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Nominalkapital	Eigenkapital UGB
Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	226.000.000,00	912.851.676,12
ARE Austrian Real Estate GmbH	Wien	EUR	100,00	50.000.000,00	1.109.842.638,28
ARE Austrian Real Estate Development GmbH	Wien	EUR	100,00	364.000,00	124.262.818,56
"Muthgasse 18" Liegenschaftsverwertung GmbH	Wien	EUR	100,00	36.336,42	12.968.793,33
Inffeldgasse 25 Forschungs- und Wissenschaftsgebäude Bauträger GmbH	Wien	EUR	100,00	35.000,00	2.343.223,50
BIG Beteiligungs GmbH	Wien	EUR	100,00	35.000,00	468.281.842,58
BIG Asperner Flugfeld Süd Holding GmbH	Wien	EUR	100,00	35.000,00	10.444,28
ICT Technologiepark Errichtungs- und Verwertungs GmbH	Wien	EUR	100,00	35.000,00	5.104.238,08
Grutschgasse 1-3 GmbH	Wien	EUR	100,00	35.000,00	10.296.398,49
Argentinierstraße 11 GmbH	Wien	EUR	100,00	35.000,00	11.408.236,41
Beatrixgasse 11-17 GmbH	Wien	EUR	100,00	35.000,00	2.168.791,48
Rosenberggürtel Graz GmbH	Wien	EUR	100,00	35.000,00	1.471.997,39
Wimmergasse 17 und 21 GmbH	Wien	EUR	100,00	35.000,00	2.083.720,33
Schottenfeldgasse 34 GmbH	Wien	EUR	100,00	35.000,00	2.707.490,98
Seidengasse 20 GmbH	Wien	EUR	100,00	35.000,00	3.062.337,45
ARE Holding GmbH	Wien	EUR	100,00	35.000,00	3.913.943,06
ARE Beteiligungen GmbH	Wien	EUR	100,00	35.000,00	3.917.966,91
Anzengrubergasse Errichtungs- und Verwertungs GmbH	Wien	EUR	100,00	35.000,00	4.137.140,76
Nußdorferstraße 90-92 Liegenschaftsverwertung GmbH	Wien	EUR	100,00	35.000,00	9.779.921,56
Institutsgebäude Sensengasse 1-3 GmbH	Wien	EUR	100,00	35.000,00	4.101.433,80
Emil Behring Weg Liegenschaftsverwertung GmbH	Wien	EUR	100,00	35.000,00	4.660.589,93
Linke Wienzeile 216 GmbH	Wien	EUR	100,00	35.000,00	1.388.481,74
Bahnhofgürtel 55 GmbH	Wien	EUR	50,00	35.000,00	769.668,10
ND Beteiligungen GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	200,00	12.825.529,89

7.3 ANTEILE AN NACH DER EQUITY-METHODE BILANZIERTEN UNTERNEHMEN

Zum Stichtag wurden im Rahmen der Equity-Bewertung 18 (Vorjahr: 16) inländische Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Nominalkapital	Eigenkapital UGB	Jahresüberschuss/ -fehlbetrag UGB
Campus WU GmbH	Wien	EUR	51,00	35.000,00	439.096.179,62	-11.212.850,24
Wien 3420 Aspern Development AG	Wien	EUR	26,60	70.000,00	20.396.794,99	634.575,97
Nußdorfer Straße 90-92 Projektentwicklung GmbH & Co KG	Wien	EUR	50,00	200,00	10.229.980,44	-145.219,56
Residenz am Hamerlingpark GmbH & Co KG	Wien	EUR	50,00	35.000,00	10.088.660,37	-1.187.262,11
Schnirchgasse 9-9A GmbH	Wien	EUR	45,00	35.000,00	5.626.052,17	-529.672,37
Schiffmühlenstraße 120 GmbH	Wien	EUR	25,00	35.000,00	3.496.628,62	-541.159,55
NOE Central St. Pölten Verwertungs GmbH	St. Pölten	EUR	67,58	35.000,00	3.488.814,05	3.330,38
SIVBEG – Strategische Immobilien Verwertungs-, Beratungs- und Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	45,00	35.000,00	3.286.596,09	707.650,16
BIG Liegenschaften Strasshof Verwertung und Entwicklungs GmbH	Wien	EUR	55,00	35.000,00	2.404.839,80	303.897,15
Hauptplatz 18 Entwicklungs- und Verwertungs GmbH	Wien	EUR	36,00	35.000,00	1.387.968,78	-104.331,67
Kaarstraße 21 GmbH	Wien	EUR	50,00	35.000,00	1.092.473,24	-76.207,62
Eslarngasse 16 GmbH	Wien	EUR	25,00	35.000,00	74.903,02	-12.430,19
Fürstenallee 21 GmbH	Wien	EUR	25,00	35.000,00	55.802,96	-27.579,55
ND Beteiligungen GmbH	Wien	EUR	50,00	35.000,00	35.068,57	68,57
TRIIIPLE Management GmbH	Wien	EUR	45,00	35.000,00	34.595,64	-404,36
HAPA Projektmanagement GmbH	Wien	EUR	50,00	35.000,00	30.316,64	3.900,82
Hillerstraße – Jungstraße GmbH	Wien	EUR	25,00	35.000,00	-15.530,86	-61.172,50
Erdberger Lände 36-38 Projektentwicklung GmbH	Wien	EUR	50,00	35.000,00	-439.736,64	-474.736,64

Alle nach der at Equity-Methode bilanzierten Unternehmen mit Ausnahme der Wien 3420 Aspern Development AG sind als Gemeinschaftsunternehmen zu qualifizieren. Die Qualifikation ergibt sich, unabhängig vom jeweiligen Anteilsbesitz, aus den vertraglichen Vereinbarungen zur gemeinschaftlichen Führung des Unternehmens.

Voraussetzung für die Klassifikation als assoziiertes Unternehmen ist das Vorliegen eines maßgeblichen Einflusses. Dieser kann in der Regel durch das Vorliegen einer oder mehrerer Indikatoren festgestellt werden, die in IAS 28.6. definiert sind. Potenzielle Stimmrechte sind bei der Bestimmung, ob maßgeblicher Einfluss vorliegt, zu berücksichtigen. Die tatsächliche Ausübung des maßgeblichen Einflusses ist hingegen nicht erforderlich. Bei Vorliegen eines 20 % oder mehr erreichenden Stimmengewichtes an einem Unternehmen wird maßgeblicher Einfluss vermutet. Diese Vermutung kann jedoch widerlegt werden.

CAMPUS WU GMBH
Aus Konzernsicht ist die Campus WU GmbH mit einem Anteil von rund 96 % am Gesamtwert der nach der at Equity-Methode bilanzierten Unternehmen das wesentlichste Gemeinschaftsunternehmen.

Die BIG (51 %) und die Wirtschaftsuniversität Wien (49 %) sind gemeinsam Gesellschafter an diesem eigenständigen Vehikel, das den Campus WU, der von der WU als Hauptmieter genutzt wird, betreibt. Die Qualifikation als Gemeinschaftsunternehmen ergibt sich dadurch, dass alle wesentlichen Entscheidungen für die Gesellschaft nur mit dem anderen Gesellschafter gemeinsam getroffen werde können. Diese Beteiligung wird im Konzernabschluss der BIG unter den nach der at Equity-Methode bilanzierten Unternehmen erfasst, da die BIG aufgrund der Regelungen im Gesellschaftsvertrag und in den Syndikatsverträgen über keine Beherrschung verfügt.

- Die Finanzierung dieses Projektes erfolgte ausschließlich durch die BIG wie folgt: Gemäß der im Syndikatsvertrag getroffenen Vereinbarung hat die BIG während der Errichtungsphase des WU Neubaus Großmutterzuschüsse zu leisten, die die gesamten Errichtungskosten und 49 % der Anschaffungskosten des Grundstückes abdecken.
- Die restlichen 51 % der Anschaffungskosten des Grundstückes werden von der BIG als zusätzliche Kapitaleinlage in die Projektgesellschaft eingelegt.
- Zur Finanzierung des Projektes wurden auf Seite der BIG bisher insgesamt Kreditverträge bei vier Kreditgebern über ein Gesamtvolumen von TEUR 450.000,0 abgeschlossen. Der Restbetrag der Errichtungskosten wird ebenfalls fremdfinanziert. Sämtliche Kreditverträge sehen eine Zweckbindung ausschließlich für den Neubau der Gebäude für die Wirtschaftsuniversität vor.
- Die Errichtungs- und die Finanzierungskosten der BIG werden im Laufe der 25-jährigen Vermietungsphase (Mietvertragsbeginn ist der 1. Oktober 2013) durch Zahlungen von der Wirtschaftsuniversität Wien an die Campus WU GmbH und anschließend im Zuge von alinearen Ausschüttungen an die BIG bezahlt. Nach Ablauf dieser 25 Jahre erfolgen die Ausschüttungen wieder gemäß den Gesellschaftsanteilen (51 % BIG und 49 % Wirtschaftsuniversität Wien).

7.4 ERSTKONSOLIDIERUNGEN

Folgende Neugründungen wurden im Bereich der BIG im laufenden Geschäftsjahr getätigt:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Konsolidierungsart[5]	Gründungszeitpunkt
Nußdorferstraße 90-92 Liegenschaftsverwertung GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	3.1.2014
Linke Wienzeile 216 GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	22.5.2014
Bahnhofgürtel 55 GmbH	Graz	EUR	50,00	VK	22.5.2014
Emil Behring Weg Liegenschaftsverwertung GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	26.5.2014
ND Beteiligungen GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	VK	26.5.2014
Erdberger Lände 36-38 Projektentwicklung GmbH	Wien	EUR	50,00	EK	10.4.2014
ND Beteiligungen GmbH	Wien	EUR	50,00	EK	22.5.2014
Nußdorfer Straße 90-92 Projektentwicklung GmbH & Co KG	Wien	EUR	50,00	EK	26.5.2014
TRIIIPLE Management GmbH	Wien	EUR	45,00	EK	19.12.2014

[5] VK = Vollkonsolidierung, EK = Equitykonsolidierung

Die Einbeziehung der Bahnhofgürtel 55 GmbH im Wege der Vollkonsolidierung ergibt sich dadurch, dass im Syndikatsvertrag der Bahnhofgürtel 55 GmbH der ARE Austrian Real Estate Development GmbH ein Optionsrecht eingeräumt wurde. Demnach kann die Konzerngesellschaft innerhalb von zwölf Wochen ab der Vergabereife des Generalunternehmervertrages, der rechtskräftigen Baubewilligung sowie dem Vorliegen einer das Gesamtprojekt umfassenden Kostenschätzung die Anteile des Projektpartners zu einem bereits festgelegten Kaufpreis erwerben. Da zum 31. Dezember 2014 diese Voraussetzungen vorliegen und die Frist läuft, wurde die Gesellschaft vollkonsolidiert.

7.5 KONSOLIDIERUNGSKREISÄNDERUNGEN

Bei folgenden Gesellschaften wurde im Geschäftsjahr eine Änderung in der Art der Einbeziehung in den Konzernabschluss vorgenommen:

			Vorher		Nachher		
Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Konsolidierungsart[6]	Direkte Quote in %	Konsolidierungsart	Konsolidierungskreisänderung
Institutsgebäude Sensengasse 1-3 GmbH	Wien	EUR	45,00	EK	100,00	VK	18.6.2014
NOE Central St. Pölten Verwertungs GmbH	St. Pölten	EUR	67,58	VK	67,58	EK	31.12.2014

[6] VK = Vollkonsolidierung, EK = Equitykonsolidierung

Der Erwerb der 55 % an der Gesellschaft Institutsgebäude Sensengasse 1-3 GmbH erfolgte zu einem Kaufpreis von TEUR 3.670,0 und führte zu einer Aufwertung der Altanteile im Rahmen der Vollkonsolidierung. Die sich insgesamt aus dieser Transaktion ergebenden Auswirkungen auf den Konzernabschluss sind als unwesentlich einzustufen.

Zur Qualifikation der NOE Central St. Pölten Verwertungs GmbH als Gemeinschaftsunternehmen wird auf Punkt 4.1 verwiesen.

7.6 ENDKONSOLIDIERUNGEN

Mit Vertrag vom 31. Dezember 2014 wurde die Beteiligung an der „Am Heumarkt 35 GmbH“ und der „Am Heumarkt 35 GmbH & Co KG“ um TEUR 1.540,5 veräußert.

8 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

8.1 KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

8.1.1 UMSATZERLÖSE

in TEUR	2014	2013
Erlöse aus Vermietung	770.987,7	755.207,8
Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten	75.429,2	75.605,4
Erlöse aus Mieterinvestitionen	42.079,7	56.144,4
Erlöse aus Hausverwaltung	24.333,1	23.196,5
Erlöse aus Facility Services	8.694,9	7.781,3
Erlöse aus Baubetreuung	300,8	1.297,5
Erlöse aus Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens	10.225,0	22.490,0
Erlöse aus Raummanagement	156,6	161,8
Erlöse sonstige	5.504,2	4.455,4
Umsatzerlöse gesamt	**937.711,2**	**946.340,0**

8.1.2 BESTANDSVERÄNDERUNG

in TEUR	2014	2013
Mieterinvestitionen und noch nicht abrechenbare Leistungen	1.271,0	-4.040,6
Investitionen in Immobilien des Umlaufvermögens	8.460,7	4.626,3
Immobilienbestand des Umlaufvermögens	-7.636,8	-13.306,6
Bestandsveränderung gesamt	**2.095,0**	**-12.720,9**

8.1.3 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

in TEUR	2014	2013
Aktivierte Eigenleistungen	6.535,8	0,0
Auflösung sonstiger Rückstellungen	0,0	2.458,3
Kostenübernahmen für Sanierungen	0,0	2.388,1
Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigung	0,0	2.274,3
Übrige Erträge	7.070,3	5.584,6
Sonstige betriebliche Erträge	**13.606,1**	**12.705,3**

Im Geschäftsjahr wurde die Grundlage für eine klare Trennung von Verwaltungs- und Planungskosten geschaffen, und dadurch die Kriterien von IAS 16.7 erfüllt. Daher erfolgte erstmals eine vom Neubewertungsergebnis getrennte Aktivierung der Eigenleistungen.

8.1.4 NEUBEWERTUNGSERGEBNIS

in TEUR	2014	2013
Gewinn aus Neubewertung	552.705,9	193.416,4
Verlust aus Neubewertung	-493.424,5	-160.558,8
Neubewertungsergebnis	**59.281,4**	**32.857,6**

8.1.5 ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN UND SONSTIGEN VERMÖGENSWERTEN

in TEUR	2014	2013
Erträge aus Anlagenverkauf	6.188,2	17.530,2
Verlust aus Anlagenverkauf	-3.344,8	-3.191,2
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	**2.843,5**	**14.339,0**

8.1.6 MATERIALAUFWAND

in TEUR	2014	2013
Instandhaltung	-134.485,0	-158.006,8
Aufwand für Mieterinvestitionen	-40.940,3	-49.512,2
Betriebs- und Heizkosten	-82.192,0	-82.744,0
Sonstige bezogene Leistungen	-37.244,9	-30.316,3
Skontoerträge	449,3	587,8
Materialaufwand und bezogene Leistungen	**-294.413,0**	**-319.991,5**

8.1.7 PERSONALAUFWAND

in TEUR	2014	2013
Löhne	-441,2	-481,5
Gehälter	-32.410,6	-29.701,2
Aufwand für Abfertigung und Altersversorgung	-716,6	-937,8
Lohnnebenkosten	-8.497,2	-7.878,8
Sonstiger Sozialaufwand	-1.013,7	-662,4
Personalaufwand	**-43.079,3**	**-39.661,7**

Die Personalstruktur der BIG setzt sich wie folgt zusammen:

Mitarbeiter (im Jahresdurchschnitt)	2014	2013
Angestellte	512	481
Ehem. Vertragsbedienstete Bund	84	89
Als Personalaufwand erfasst	**596**	**570**
Bundes-/Landesbeamte	259	274
Vertragsbedienstete Land	3	3
Als bezogene Leistungen erfasst	**262**	**277**
Gesamt	**858**	**847**

8.1.8 ABSCHREIBUNGEN UND WERTMINDERUNGEN

in TEUR	2014	2013
Abschreibung	-2.652,6	-2.723,0
Wertminderungen	-1.499,0	-423,3
Wertänderung gesamt	**-4.151,6**	**-3.146,3**

Die Wertminderungen betreffen sowohl im Geschäftsjahr als auch im Vorjahr Abwertungen von Vorratsimmobilien.

8.1.9 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

in TEUR	2014	2013
Veränderung der Rückstellung für Drohverluste	-20.168,0	-8.536,6
Dienstleistungen	-5.484,7	-4.341,1
EDV	-2.780,4	-2.601,6
Office Management	-3.170,0	-2.313,1
Werbung	-1.659,5	-1.780,1
Kommunikation	-447,9	-430,1
Schulung	-801,4	-778,8
Reisekosten	-596,9	-600,8
Steuern nicht vom Einkommen und Ertrag	-606,8	-253,3
KFZ	-298,3	-276,2
Verkaufskosten	-746,5	-938,4
Sonstige Aufwände	4.286,4	-970,1
Sonstiger betrieblicher Aufwand gesamt	**-32.473,9**	**-23.820,2**

In den sonstigen Aufwänden sind Erträge aus der Auflösung der Rückstellung für die Restitution Kohlmarkt in Höhe von TEUR 7.000,0 enthalten. Siehe dazu auch Punkt 9.11.

8.1.10 FINANZAUFWENDUNGEN

in TEUR	2014	2013
Zinsaufwendungen	-118.664,4	-131.419,0
Sonstige Finanzaufwendungen	-938,8	-1.125,1
Finanzaufwendungen gesamt	**-119.603,2**	**-132.544,0**

8.1.11 SONSTIGES FINANZERGEBNIS

in TEUR	2014	2013
Zinserträge	1.405,0	2.029,7
Erträge aus Fondsanteilen	23,7	25,1
Folgebewertung Anleihen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value Option)	412,2	35.423,3
Folgebewertung Anleihen zu Anschaffungskosten bewertet (Fremdwährungsanteil)	-21.296,3	68.493,6
Folgebewertung Derivate – mit Hedge Accounting (Fremdwährungsanteil)	21.595,1	-90.387,2
Folgebewertung Derivate – Fair Value Option	-1.537,3	-36.751,9
Sonstige Finanzerträge	2.842,9	2.604,7
Sonstiges Finanzergebnis gesamt	**3.445,2**	**-18.562,6**

Im Laufe des Geschäftsjahres wurde ein Betrag von TEUR 91,3 (Vorjahr: TEUR 149,7) als ineffektiver Teil von Cashflow Hedges im Finanzerfolg erfasst.

8.1.12 NETTOERGEBNIS DER FINANZINSTRUMENTE NACH BEWERTUNGSKATEGORIE GEMÄSS IAS 39

Das Nettoergebnis der Finanzinstrumente nach Klassen bzw. Bewertungskategorien gemäß IAS 39 setzt sich im Geschäftsjahr 2014 bzw. 2013 wie folgt zusammen:

2014 in TEUR		Aus Folgebewertung				
Kategorie	Zinsen	Zum Zeitwert erfolgswirksam	Zum Zeitwert erfolgsneutral	Sonstige Wertänderung	aus Abgang	Nettoergebnis
Vermögenswerte						
Kredite und Forderungen	-32.507					
Zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere	24		18			18
Derivate – mit Hedge-beziehung	-50.172	21.595	-16.793			4.802
Derivate – Fair Value Option		-1.537				-1.537
Anleihen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	-34.581	412				412
Anleihen zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		-21.296				-21.296
Gesamt	**-117.236**	**-827**	**-16.775**			**-17.602**

2013 in TEUR		Aus Folgebewertung				
Kategorie	Zinsen	Zum Zeitwert erfolgswirksam	Zum Zeitwert erfolgsneutral	Sonstige Wertänderung	aus Abgang	Nettoergebnis
Vermögenswerte						
Kredite und Forderungen	-50.529					
Zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere	25		-3			-3
Derivate – mit Hedge-beziehung	-44.339	-90.387	-3.892			-94.279
Derivate – Fair Value Option		-36.752				-36.752
Anleihen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	-34.522	35.423				35.423
Anleihen zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		68.494				68.494
Gesamt	**-129.364**	**-23.222**	**-3.895**			**-27.117**

9 ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

9.1 BESTANDSIMMOBILIEN UND IMMOBILIEN IN ENTWICKLUNG

Die Entwicklung der Buchwerte der Bestandsimmobilien und der Immobilien in Entwicklung stellen sich wie folgt dar:

Bestandsimmobilien

in TEUR	2014	2013
Stand 1.1.	10.010.036,9	9.760.757,0
Zugänge	167.056,8	170.677,5
Investitionszuschüsse	-5.145,3	-19.355,7
Zuschlagsmieten	-39.322,6	-38.819,5
Zugang aus Änderung des Konsolidierungskreises	20.899,9	10.274,6
Abgänge	-5.816,0	-15.319,1
Umgliederung von IAS 40 zu IAS 2	-7.312,9	11.736,6
Umgliederung fertiggestellter Immobilien	153.930,5	120.172,9
Wertschwankung (Auf-/Abwertung)	89.708,7	9.912,6
Stand 31.12.	**10.384.036,0**	**10.010.036,9**

Immobilien in Entwicklung

in TEUR	2014	2013
Stand 1.1.	295.347,2	213.207,0
Zugänge	223.181,6	206.032,5
Investitionszuschüsse	-34.806,1	-23.343,8
Zuschlagsmieten	-83,3	-83,1
Zugang aus Änderung des Konsolidierungskreises	0,0	0,0
Abgänge	-3.226,1	-3.226,7
Umgliederung von IAS 40 zu IAS 2	0,0	-10,8
Umgliederung fertiggestellter Immobilien	-153.930,5	-120.172,9
Wertschwankung (Auf-/Abwertung)	-30.427,2	22.945,0
Stand 31.12.	**296.055,6**	**295.347,2**

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

BESTIMMUNG DER BEIZULEGENDEN ZEITWERTE

Die Zeitwerte wurden im Geschäftsjahr entweder anhand einer internen Immobilien-Bewertungssoftware oder durch externe, unabhängige Sachverständige basierend auf Inputfaktoren der Stufe 3 ermittelt. Die externen Bewertungen, welche im Berichtszeitraum für knapp ein Fünftel des Zeitwertvolumens durchgeführt wurden, dienen zusätzlich zur allgemeinen Plausibilisierung der durch die Bewertungssoftware errechneten und für andere Objekte verwendeten Verkehrswerte.

BEWERTUNGSTECHNIK

Die Bewertungen erfolgen sowohl gemäß den Grundsätzen des Bundesgesetzes über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG) als auch nach den europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA – The European Group of Valuers Associations.

Die Besonderheiten der zu bewertenden Immobilien werden durch eine sorgfältige Auswahl des jeweils passenden Bewertungsmodelles sowie eine auf die jeweilige Immobilie abgestimmte Parameterwahl (mit Faktoren wie Lage der Immobilie, Nutzungsart, Marktumfeld, Zustand etc.) berücksichtigt. Die Bewertung folgt dabei prinzipiell der Ertragswertmethode.

Das Ertragswertverfahren ist für die Ermittlung des Verkehrswertes von Objekten maßgeblich, für die die Verzinsung des investierten Kapitals bei der Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausschlaggebend ist. Im Kern ist das Ertragswertverfahren darauf gerichtet, den auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Barwert aller künftigen Erträge zu ermitteln (Income Approach).

INPUTFAKTOREN

Im Rahmen der Bewertungen werden im Wesentlichen folgende nicht beobachtbare Inputfaktoren verwendet:

Segment	Buchwert 31.12.2014 in TEUR	Inputfaktoren	Bandbreite 2014
Spezialimmobilien	1.040.749,8	Mietausfallswagnis	0,5 % bis 5,0 %
		Liegenschaftszinssatz	2,0 % bis 11,0 %
		Instandhaltungskosten	EUR 13,2 bis 25,2/m² p. a.
		Restnutzungsdauer	10,0 bis 60,0 Jahre
Schulen	3.969.732,3	Mietausfallswagnis	0,5 % bis 5,0 %
		Liegenschaftszinssatz	2,5 % bis 9,3 %
		Instandhaltungskosten	EUR 13,2 bis 25,2/m² p. a.
		Restnutzungsdauer	10,0 bis 76,0 Jahre
Universitäten	3.324.370,2	Mietausfallswagnis	0,5 % bis 10,0 %
		Liegenschaftszinssatz	3,5 % bis 8,9 %
		Instandhaltungskosten	EUR 13,2 bis 25,2/m² p. a.
		Restnutzungsdauer	3,0 bis 70,0 Jahre
BIG gesamt	**8.334.852,3**		
ARE Wien	1.033.138,3	Mietausfallswagnis	0,5 % bis 7,0 %
		Liegenschaftszinssatz	3,0 % bis 8,0 %
		Instandhaltungskosten	EUR 5,0 bis 23,0/m² p. a.
		Restnutzungsdauer	1,0 bis 70,0 Jahre
ARE Ost	596.661,4	Mietausfallswagnis	0,5 % bis 6,0 %
		Liegenschaftszinssatz	4,0 % bis 8,25 %
		Instandhaltungskosten	EUR 1,0 bis 31,0/m² p. a.
		Restnutzungsdauer	1,0 bis 50,0 Jahre
ARE West	715.439,6	Mietausfallswagnis	1,0 % bis 6,0 %
		Liegenschaftszinssatz	4,0 % bis 8,0 %
		Instandhaltungskosten	EUR 1,0 bis 24,0/m² p. a.
		Restnutzungsdauer	1,0 bis 50,0 Jahre
ARE (inklusive Projektgesellschaften) gesamt	**2.345.239,3**		
Konzern gesamt	**10.680.091,6**		

Aufgrund der erheblichen Heterogenität des Portfolios kommt es zu den unter anderem großen Bandbreiten.

SENSITIVITÄTSANALYSE

Die Entwicklung des beizulegenden Zeitwertes der Immobilien hängt im Wesentlichen von der aktuellen Einschätzung der zukünftig erzielbaren Mieten und den im Rahmen des Ertragswertverfahrens verwendeten Kapitalisierungszinssätzen ab. Der beizulegende Zeitwert und Buchwert der Bestandsimmobilien und der Immobilien in Entwicklung beträgt per 31. Dezember 2014 in der ARE TEUR 2.345.239,3 und in der BIG TEUR 8.334.852,3.

Für die Ermittlung der Sensitivitäten wurden jeweils bei ARE und BIG die – nach Höhe ihres beizulegenden Zeitwertes – zehn größten Wirtschaftseinheiten ausgewählt, die ausschließlich Immobilien mit Alleineigentumsobjekten umfassen, auf welchen sich keine Immobilien befinden, die zum 31. Dezember 2014 als Anlage in Bau identifiziert oder die als unbebautes Grundstück bewertet wurden. Das Zeitwertvolumen dieser ausgewählten Immobilien beträgt per 31. Dezember 2014 in der ARE TEUR 719.389,0 (30,7 % des gesamten beizulegenden Zeitwertes der gehaltenen Immobilien der ARE) und in der BIG TEUR 1.139.133,0 (13,7 % des gesamten beizulegenden Zeitwertes der gehaltenen Immobilien der BIG).

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

Änderungen des nachhaltigen Jahresrohertrages	-10 %	+10 %
Segmente ARE	-9,0 %	+9,0 %
Segmente BIG	-9,2 %	+9,2 %

Änderungen des Kapitalisierungszinssatzes	+50 Basispunkte	-50 Basispunkte
Segmente ARE	-8,5 %	+10,1 %
Segmente BIG	-6,6 %	+7,6 %

Allgemein ist darauf hinzuweisen, dass der beizulegende Wert steigen (sinken) würde, wenn:

- die Marktmietsteigerung höher (niedriger) als erwartet ausfällt,
- die Leerstandszeiten kürzer (länger) wären,
- die Liegenschaftszinssätze sich niedriger (höher) entwickeln,
- die Instandhaltungskosten niedriger (höher) wären, und
- die Restnutzungsdauer länger (kürzer) wäre.

9.2 SELBSTGENUTZTE IMMOBILIEN, SACHANLAGEN UND IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Zum 31. Dezember 2014 waren keine Sachanlagen sowie immateriellen Vermögenswerte als Sicherheiten für Verbindlichkeiten verpfändet.

Selbst genutzte Immobilien

in TEUR	2014	2013
Stand 1.1.	32.609,0	33.718,3
Zugänge	95,3	99,5
Abgänge	0,0	0,0
Abschreibung	-1.212,2	-1.208,8
Stand 31.12.	**31.492,0**	**32.609,0**
Anschaffungs- und Herstellungskosten	42.512,5	42.417,2
Kumulierte Abschreibung	-11.020,4	-9.808,2
Stand 31.12.	**31.492,0**	**32.609,0**

Sachanlagen

in TEUR	2014	2013
Stand 1.1.	2.297,1	2.228,1
Zugänge	1.266,5	1.165,6
Abgänge	-51,5	-4,4
Abschreibung	-941,9	-1.092,2
Stand 31.12.	**2.570,2**	**2.297,1**
Anschaffungs- und Herstellungskosten	13.110,8	12.290,1
Kumulierte Abschreibung	-10.540,5	-9.993,0
Stand 31.12.	**2.570,2**	**2.297,1**

Immaterielle Vermögenswerte (erworben)

in TEUR	2014	2013
Stand 1.1.	1.694,8	1.319,2
Zugänge	594,1	797,6
Abgänge	0,0	0,0
Abschreibung	-498,3	-422,0
Stand 31.12.	**1.790,7**	**1.694,8**
Anschaffungs- und Herstellungskosten	8.026,3	7.432,1
Kumulierte Abschreibung	-6.235,6	-5.737,3
Stand 31.12.	**1.790,7**	**1.694,8**

9.3 ANTEILE AN NACH DER EQUITY-METHODE BILANZIERTEN UNTERNEHMEN

in TEUR	31.12.2014	31.12.2013
Campus WU GmbH	463.728,8	433.509,7
Residenz am Hamerlingpark GmbH & Co KG	5.197,9	5.792,9
Nußdorfer Straße 90-92 Projektentwicklung GmbH & Co KG	5.115,0	0,0
Schnirchgasse 9-9A GmbH	2.641,2	4.896,6
NOE Central St. Pölten Verwertungs GmbH	2.357,7	0,0
SIVBEG – Strategische Immobilien Verwertungs-, Beratungs- und Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	1.479,1	1.158,9
BIG Liegenschaften Strasshof Verwertung und Entwicklungs GmbH	1.322,7	1.619,7
Schiffmühlenstraße 120 GmbH	874,2	1.009,4
Kaarstraße 21 GmbH	541,4	562,8
Hauptplatz 18 Entwicklungs- und Verwertungs GmbH	499,7	1.491,0
Wien 3420 Aspern Development AG	66,8	0,0
ND Beteiligungen GmbH	17,5	0,0
TRIIIPLE Management GmbH	15,6	0,0
HAPA Projektmanagement GmbH	15,2	13,2
Institutsgebäude Sensengasse 1-3 GmbH	0,0	3.426,5
Hillerstraße – Jungstraße GmbH	0,0	0,0
Eslarngasse 16 GmbH	0,0	309,3
Fürstenallee 21 GmbH	0,0	1.143,3
Erdberger Lände 36-38 Projektentwicklung GmbH	0,0	0,0
Am Heumarkt 35 GmbH	0,0	17,0
Am Heumarkt 35 GmbH & Co KG	0,0	0,0
Gesamt	**483.872,7**	**454.950,4**

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

in TEUR	31.12.2014	31.12.2013
Eigentumsanteil	51 %	51 %
Langfristige Vermögenswerte	508.400,0	494.039,3
Kurzfristige Vermögenswerte	1.844,0	4.621,5
Langfristige Schulden	-7.723,0	0,0
Kurzfristige Schulden	-19.845,2	-52.720,4
Nettovermögen	**482.675,8**	**445.940,5**
Davon Anteil BIG (inkl. alinearer Zuschüsse)	463.728,8	433.509,7
Davon Anteil WU	18.947,0	12.430,8

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

in TEUR	31.12. 2014	31.12. 2013
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	1,9	383,7
Langfristige finanzielle Schulden	0,0	0,0
Kurzfristige finanzielle Schulden	-19.845,2	-52.720,4

Die Überleitung vom anteiligen Nettovermögen stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	31.12. 2014	31.12. 2013
Anteil am Nettovermögen zum 1.1.	433.509,7	272.667,0
Gesamtergebnis, das dem Konzern zuzurechnen ist	14.500,0	6.920,1
Alinearer Kapitalzuschuss BIG	41.195,0	153.922,5
Erhaltene Dividende	-31.280,0	0,0
Sonderdividende BIG	5.804,1	0,0
Anteil am Nettovermögen zum 31.12.	**463.728,8**	**433.509,7**

in TEUR	2014	2013
Umsatzerlöse	34.543,1	1.167,4
Periodenergebnis	28.431,3	13.568,9
Sonstiges Ergebnis	0,0	0,0
Gesamtergebnis	**28.431,3**	**13.568,9**

Der vorstehende Jahresabschluss enthält die folgenden Beträge:

in TEUR	2014	2013
Planmäßige Abschreibungen	0,0	-215,2
Zinserträge	0,9	1,2
Zinsaufwendungen	0,0	0,0
Ertragsteueraufwand oder -ertrag	0,0	0,0

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

in TEUR	31.12.2014	31.12.2013
Stand zum 1.1.	454.950,4	294.406,0
Konsolidierungskreisänderung	821,2	-1.715,4
Anteilsverkäufe	-217,0	0,0
Veränderungen Kapital (Zuzahlungen/erhaltene Dividenden etc.)	7.103,4	154.962,6
Anteil am Jahresergebnis	21.214,7	7.297,2
Stand zum 31.12.	**483.872,7**	**454.950,4**

9.4 SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

in TEUR	31.12.2014	31.12.2013
Wertpapiere zur Veräußerung verfügbar	914,1	897,7
Ausleihungen	9.589,2	23.903,1
Forderungen aus Finanzierungsleasing	9.708,5	10.251,4
Langfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	110.061,9	14.210,0
Langfristige sonstige Forderungen	13.136,7	1.505,7
Gesamt	**143.410,4**	**50.767,9**

Die zur Veräußerung verfügbaren Wertpapiere bestehen aus Investmentfondanteilen (13.155 Stück). Der beizulegende Zeitwert entspricht dem Börsenkurs am Bilanzstichtag. Diese Wertpapiere besitzen keinen Nennwert. Der aktuelle Buchwert entspricht dem maximalen Ausfallsrisiko für diese Wertpapiere.

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

Die Erhöhung der langfristigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bezieht sich im Wesentlichen auf eine Fälligkeitsverschiebung in Höhe von rund TEUR 88.000,0 für Mieten des 4. Quartals 2014 auf 2016. Die Vereinbarung ist im Hinblick auf ein Entgelt für die Stundung so gestaltet, dass sie im Ergebnis wirtschaftsneutral ist.

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

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

In den langfristigen sonstigen Forderungen ist ein Gesellschafterdarlehen an die Erdberger Lände 36-38 Projektentwicklung GmbH enthalten, das derzeit in einer Höhe von TEUR 7.214,6 aushaftet und nachrangig gestellt ist.

9.5 DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Die Derivate betreffen im Wesentlichen Zins-, Währungs- und Zins-/Währungsswaps für emittierte Anleihen und aufgenommene Kredite. Zu näheren Angaben wird auf Punkt 10.2 verwiesen.

9.6 VORRÄTE

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

Vorräte Immobilien

in TEUR	2014	2013
Stand 1.1.	62.015,2	80.760,2
Abgang aus Änderung des Konsolidierungskreises	-9.471,3	0,0
Zugänge Immobilien	0,0	2.084,5
Umgliederung von IAS 40 zu IAS 2	7.312,9	0,0
Rückgliederung	0,0	-11.725,8
Abwertung	-1.498,8	-423,4
Bestandsveränderung	824,0	-8.680,3
Stand 31.12.	**59.181,9**	**62.015,2**

Vorräte Mieterinvestitionen

in TEUR	2014	2013
Stand 1.1	11.118,6	15.159,2
Bestandsveränderung	1.271,0	-4.040,7
Stand 31.12.	**12.389,6**	**11.118,6**

9.7 FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

in TEUR	31.12.2014	31.12.2013
Forderungen aus Finanzierungsleasing	1.814,9	1.720,1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	18.458,8	27.945,0
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	9.492,7	19.161,0
Ausleihungen	5.306,6	6.114,9
Kurzfristige Vermögenswerte gesamt	**35.073,1**	**54.941,0**

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

Zum Stichtag bestehen keine überfälligen, nicht wertberichtigten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Ausleihungen oder sonstigen Forderungen.

Die Einzelwertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich im Geschäftsjahr 2014 bzw. 2013 wie folgt entwickelt:

in TEUR	2014	2013
Stand 1.1.	717,3	776,6
Zuführungen	205,8	104,9
Verbrauch	-230,4	-24,4
Auflösungen	-15,8	-139,7
Stand 31.12.	**677,0**	**717,3**

Die Aufwendungen für die vollständige Ausbuchung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betragen im Geschäftsjahr 2014 TEUR 307,8 (Vorjahr: TEUR 227,9).

Die einzelwertberichtigten finanziellen Vermögenswerte betreffen folgende wesentliche Position:

in TEUR	2014	2013
EWB Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	677,0	717,3

Die Einzelwertberichtigungen resultieren vor allem aus Differenzen bei Miet- und Betriebskostenvorschreibungen.

Überfällige, nicht wertberichtigte Forderungen bestehen zum Stichtag bzw. Stichtag des Vorjahres nicht.

9.8 LIQUIDE MITTEL

in TEUR	2014	2013
Guthaben bei Kreditinstituten	24.797,2	5.774,5
Kassenbestand	8,2	9,1
Liquide Mittel gesamt	**24.805,5**	**5.783,7**

9.9 EIGENKAPITAL

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

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

Die Zeitwertrücklage und Cashflow Hedge Rücklage sind für zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere bzw. Cashflow Hedges vorgesehen. Die Rücklage zur Neubewertung gemäß IAS 19R bezieht sich auf Effekte aus der Neubewertung von leistungsorientierten Plänen für Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses. Diese Rücklagen werden abzüglich der auf diese Positionen entfallenden latenten Steuern ausgewiesen.

Die Gewinnrücklagen beinhalten das aktuelle Jahresergebnis sowie alle sonstigen kumulierten Gewinne und Verluste aus Vorjahren.

Weiters ergeben sich direkt im Eigenkapital erfasste Veränderungen aus Nachbesserungsaufwendungen. Hinsichtlich detaillierterer Angaben wird auf Punkt 5.12 verwiesen.

Für das Geschäftsjahr 2015 schlägt die Geschäftsführung eine Gewinnausschüttung in Höhe von TEUR 20.000,0 vor.

KAPITALMANAGEMENT

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

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

Ziel des Kapitalmanagements ist es jederzeit, die für den Fortbestand des Unternehmens notwendigen finanziellen Mittel zur Verfügung zu haben bei gleichzeitiger Optimierung der dafür notwendigen Kosten.

Der Konzern weist eine solide Eigenkapitalquote von 51,5 % aus (Vorjahr: 50,6 %).

In dieser Eigenkapitalquote ist die an die Republik im Falle einer Veräußerung von Immobilien zu bezahlende Nachbesserung, die als Dividende zu klassifizieren wäre, enthalten (siehe auch Punkt 5.12).

9.10 PERSONALRÜCKSTELLUNGEN

Die langfristigen Personalrückstellungen betreffen den Barwert der Verpflichtungen für:

in TEUR	2014	2013
Abfertigungsverpflichtungen	5.873,6	4.976,2
Pensionszahlungsverpflichtungen	1.117,0	1.017,3
Jubiläumsgeldverpflichtungen	3.320,0	2.506,9
Gesamt	**10.310,6**	**8.500,5**

Noch nicht konsumierte Urlaube per 31. Dezember 2014 in Höhe von TEUR 4.102,9 (Vorjahr: TEUR 3.835,5) sind unter den kurzfristigen sonstigen Rückstellungen ausgewiesen.

RÜCKSTELLUNGEN FÜR ABFERTIGUNGEN

Die Berechnung der Rückstellung für Abfertigungen wird jährlich von einem anerkannten Versicherungsmathematiker nach der Methode der Anwartschaftsbarwertverfahren durchgeführt unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 2,25 % (Vorjahr: 3,5 %), künftig erwarteter Bezugserhöhungen von 3,5 % (Vorjahr: 3,5 %) und eines Pensionsalters von 62,0 Jahren bei Frauen und Männern. Die Fluktuationsrate ist altersabhängig gestaffelt und beträgt zwischen 0,0 und 5,0 % (Vorjahr: 0,0 bis 5,0 %).

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

in TEUR	2014	2013
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen am 1.1.	4.976,2	4.349,3
Zinsaufwand	165,3	158,2
Dienstzeitaufwand	241,3	474,6
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste aus finanziellen Annahmen	806,8	176,3
Abfertigungszahlungen	-316,0	-182,1
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen am 31.12.	**5.873,6**	**4.976,2**

Am 31. Dezember 2014 lag die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Verpflichtung bei 13,4 Jahren (Vorjahr: 13,0 Jahre).

Die erwarteten künftigen Auszahlungen aus dem Plan betragen TEUR 63,8 (Vorjahr: TEUR 78,4).

RÜCKSTELLUNGEN FÜR PENSIONEN

Die Rückstellung für Pensionen wird nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren auf Basis eines Zinssatzes von 2,25 % (Vorjahr: 3,5 %) unter Zugrundelegung der Berechnungstafeln von Pagler & Pagler berechnet. Die erwarteten Pensionssteigerungen wurden mit 2,5 % (Vorjahr: 2,5 %) angenommen.

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

in TEUR	2014	2013
Barwert der Pensionsverpflichtungen am 1.1.	1.017,3	1.013,1
Zinsaufwand	34,6	36,9
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste aus finanziellen Annahmen	123,2	26,1
Pensionszahlungen	-58,1	-58,9
Barwert der Pensionsverpflichtungen am 31.12.	**1.117,0**	**1.017,3**

Am 31. Dezember 2014 lag die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Verpflichtung bei 11,1 Jahren (Vorjahr: 10,8 Jahre).

Die erwarteten künftigen Auszahlungen aus dem Plan betragen TEUR 60,5 (Vorjahr: TEUR 60,3).

RÜCKSTELLUNGEN FÜR JUBILÄUMSGELD

Die Berechnung der Rückstellung für Jubiläumsgelder wird jährlich von einem anerkannten Versicherungsmathematiker nach der Methode der Anwartschaftsbarwertverfahren durchgeführt unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 2,25 % (Vorjahr: 3,5 %), künftig erwarteter Bezugserhöhungen von 3,5 % (Vorjahr: 3,5 %) und eines Pensionsalters von

62,0 Jahren bei Frauen und Männern. Die Fluktuationsrate ist altersabhängig gestaffelt und beträgt zwischen 0,0 und 5,0 % (Vorjahr: 0,0 bis 5,0 %).

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

in TEUR	2014	2013
Barwert der Jubiläumsgeldverpflichtungen am 1.1.	2.506,9	2.652,7
Zinsaufwand	81,6	90,8
Dienstzeitaufwand (inkl. Nachverrechnungen)	703,0	90,3
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste aus finanziellen Annahmen	213,3	-114,0
Jubiläumsgeldzahlungen	-184,9	-213,0
Barwert der Jubiläumsgeldverpflichtungen am 31.12.	**3.320,0**	**2.506,9**

SENSITIVITÄTSANALYSE

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

Rückstellung für Abfertigungen

	2014		2013	
in TEUR	Erhöhung	Minderung	Erhöhung	Minderung
Abzinsungssatz (1 %-Veränderung)	-696,0	827,0	-558,0	668,0
Zukünftige Lohn- oder Gehaltssteigerungen (1 %-Veränderung)	770,0	-713,0	629,0	-582,0

Rückstellung für Pensionen

	2014		2013	
in TEUR	Erhöhung	Minderung	Erhöhung	Minderung
Abzinsungssatz (1 %-Veränderung)	-112,0	133,0	-98,0	116,0
Zukünftige Pensionserhöhungen (1 %-Veränderung)	125,0	-121,0	110,0	-105,0

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

PERSONALRÜCKSTELLUNGEN (KURZFRISTIG)

						Davon	
in TEUR	Buchwert 1.1.2014	Verwendung	Auflösung	Dotierung	Buchwert 31.12.2014	Kurzfristig	Langfristig
N. n. konsum. Urlaube	3.835,5	-1.991,8	0,0	2.259,2	4.102,9	4.102,9	0,0
Prämien	2.953,6	-2.502,4	-524,2	3.076,5	3.003,5	3.003,5	0,0
Gutstunden	552,6	-45,9	0,0	0,0	506,7	506,7	0,0
Sozialfonds	30,0	0,0	0,0	0,0	30,0	30,0	0,0
Gesamt	**7.371,7**	**-4.540,1**	**-524,2**	**5.335,7**	**7.643,1**	**7.643,1**	**0,0**

						Davon	
in TEUR	Buchwert 1.1.2013	Verwendung	Auflösung	Dotierung	Buchwert 31.12.2013	Kurzfristig	Langfristig
N. n. konsum. Urlaube	3.362,4	-369,6	0,0	842,7	3.835,5	3.835,5	0,0
Prämien	2.769,7	-2.064,7	-705,0	2.953,6	2.953,6	2.953,6	0,0
Gutstunden	430,2	-383,8	0,0	506,2	552,6	552,6	0,0
Sozialfonds	30,0	0,0	0,0	0,0	30,0	30,0	0,0
Gesamt	**6.592,3**	**-2.818,1**	**-705,0**	**4.302,5**	**7.371,7**	**7.371,7**	**0,0**

9.11 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

							Davon	
in TEUR	Buchwert 1.1.2014	Verwendung	Auflösung erfolgs-wirksam	Auflösung erfolgs-neutral	Dotierung	Buchwert 31.12.2014	Kurzfristig	Langfristig
Ausstehende Rechnungen	117.318,1	71.036,0	3.548,7	4.639,7	96.215,7	134.309,4	130.745,0	3.564,4
Drohverluste	19.000,7	2.319,6	2.271,2	0,0	22.439,2	36.849,0	0,0	36.849,0
Bilanz- und Prüfungskosten	223,2	223,2	0,0	0,0	9,5	9,5	9,5	0,0
Rechts- und Beratungsaufwendungen	861,5	202,5	118,8	0,0	648,2	1.188,4	1.188,4	0,0
Mietgutschriften	16.994,8	1.390,4	7.679,1	0,0	25.997,8	33.923,0	33.923,0	0,0
Verzugszinsen	8.024,2	0,0	0,0	0,0	0,0	8.024,2	8.024,2	0,0
Restitution Kohlmarkt	7.000,0	0,0	7.000,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leitung Franz-Grill-Straße	1.183,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1.183,0	1.183,0	0,0
Sonstige	720,0	513,7	158,5	0,0	1.282,3	1.330,1	1.330,1	0,0
Gesamt	**171.325,5**	**75.685,4**	**20.776,3**	**4.639,7**	**146.592,7**	**216.816,8**	**176.403,3**	**40.413,5**

							Davon	
in TEUR	Buchwert 1.1.2013	Verwendung	Auflösung erfolgs-wirksam	Auflösung erfolgs-neutral	Dotierung	Buchwert 31.12.2013	Kurzfristig	Langfristig
Ausstehende Rechnungen	90.584,3	73.263,5	2.099,3	213,1	102.309,8	117.318,1	113.615,8	3.702,3
Drohverluste	11.033,4	489,1	80,2	0,0	8.536,6	19.000,7	3.857,0	15.143,7
Dekontaminierung	4.650,0	0,0	0,0	4.650,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Bilanz- und Prüfungskosten	123,5	123,5	0,0		223,2	223,2	223,2	0,0
Rechts- und Beratungsaufwendungen	6.530,2	6.465,7	64,6	0,0	861,5	861,5	861,5	0,0
Abbruchkosten	1.756,9	0,0	0,0	1.756,9	0,0	-0,1	-0,1	0,0
Mietgutschriften	19.336,4	7.229,5	0,0	0,0	4.887,9	16.994,8	16.994,8	0,0
Verzugszinsen	8.024,2	0,0	0,0	0,0	0,0	8.024,2	8.024,2	0,0
Restitution Kohlmarkt	7.000,0	0,0	0,0	0,0	0,0	7.000,0	7.000,0	0,0
Leitung Franz-Grill-Straße	1.183,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1.183,0	1.183,0	0,0
Sonstige	1.468,1	4.781,0	1,1	0,0	4.034,0	719,9	719,9	0,0
Gesamt	**151.690,0**	**92.352,4**	**2.245,2**	**6.620,0**	**120.853,0**	**171.325,4**	**152.479,4**	**18.846,0**

Die Rückstellungen für drohende Verluste betreffen im Wesentlichen Wiederherstellungsverpflichtungen im Zusammenhang mit dem Bestandsobjekt der alten Wirtschaftsuniversität in der Augasse 2-6, in 1090 Wien.

Mit Entscheidung vom 3. Dezember 2014 hat die Schiedsinstanz für Naturalrestitution den Antrag auf Rückgabe der ehemaligen Liegenschaft der BIG am Kohlmarkt 8-10 abgewiesen. Daher wurde die Rückstellung in Höhe von TEUR 7.000,0 im Geschäftsjahr aufgelöst.

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

In der Dotierung der Rückstellung für drohende Verluste ist ein Betrag in Höhe von TEUR 854,0 (Vorjahr: TEUR 495,0) aus der Aufzinsung der Rückstellung enthalten.

9.12 RÜCKSTELLUNGEN FÜR TATSÄCHLICHE ERTRAGSTEUERN

Die Rückstellungen für tatsächliche Ertragsteuern in Höhe von TEUR 34.329,7 (Vorjahr: TEUR 19.296,2) betreffen mit TEUR 26.117,2 (Vorjahr: TEUR 19.296,2) die Ertragsteuern des laufenden Geschäftsjahres und mit TEUR 8.212,5 (Vorjahr: 0,0) die im Jahr 2014 durchgeführte Betriebsprüfung. Siehe dazu Punkt 10.8.

9.13 FINANZVERBINDLICHKEITEN

	Laufzeit			
31.12.2014 in TEUR	Bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	Länger als 5 Jahre	Summe Buchwert
Anleihen	157.974,9	804.274,0	1.170.026,6	2.132.275,5
Bankverbindlichkeiten und ähnliche Finanzierungen	785.567,9	233.770,1	652.072,1	1.671.410,0
Gesamt	**943.542,8**	**1.038.044,0**	**1.822.098,6**	**3.803.685,5**

	Laufzeit			
31.12.2013 in TEUR	Bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	Länger als 5 Jahre	Summe Buchwert
Anleihen	325.833,8	492.857,4	1.489.157,3	2.307.848,5
Bankverbindlichkeiten und ähnliche Finanzierungen	621.555,2	281.969,1	638.763,9	1.542.288,2
Gesamt	**947.389,0**	**774.826,5**	**2.127.921,2**	**3.850.136,7**

Der Konzern hat im Geschäftsjahr folgende neue Anleihen ausgegeben:

Art der Finanzierung	Verzinsung	Nominale in TEUR	Laufzeit
Private Placement, Citi Bank	variabel	100.000	2014 – 2016
Private Placement, Berenberg Bank/Erste Bank	variabel	32.500	2014 – 2020

Im Geschäftsjahr 2013 wurden keine neuen Anleihen begeben.

Die BIG hat zwei im Jahr 2014 auslaufende Anleihen über CHF 50 Mio. (Fixzinssatz 3,15 %) und CHF 350 Mio. (Fixzinssatz 3,125 %) zurückgezahlt. Aufgrund der Absicherung ergab sich dadurch keine Ergebnisauswirkung.

Die Konditionen der wesentlichen langfristigen Finanzverbindlichkeiten sind inklusive Vergleichsjahr auf der nächsten Seite dargestellt. Die Zeitwerte beinhalten weder Stückzinsen noch Geldbeschaffungskosten.

Die Ermittlung der Zeitwerte der Anleihen in EUR, JPY und CHF erfolgte durch Abzinsung der künftig zu leistenden Zahlungen, unter Annahme eines aktuellen Marktzinssatzes.

Für die Aufnahme der Finanzverbindlichkeiten wurden Vermögenswerte in Höhe von TEUR 3.255,0 als Besicherung verwendet. Für Verbindlichkeiten in Gemeinschaftsunternehmen sind weitere Vermögenswerte in Höhe von TEUR 50.634 verpfändet.

2014					Restlaufzeit				
Art der Finanzierung und Währung	Absicherung[7]	Zinsen variabel/fix	Nominale in Originalwährung in Tsd.	Beizulegende Zeitwerte in Originalwährung in Tsd.	< 6 Monate	6 – 12 Monate	1 – 2 Jahre	2 – 5 Jahre	> 5 Jahre
3,000 % CHF-Privatpl. 2002 – 2015	CFH	fix	40.000	41.084		40.000			
1,425 % JPY-Privatpl. 2004 – 2017	FVO	fix	5.000.000	5.128.000				5.000.000	
1,900 % JPY-Privatpl. 2004 – 2016	FVO	fix	3.000.000	3.076.500			3.000.000		
1,759 % JPY-Privatpl. 2004 – 2016	CFH	fix	3.000.000	3.084.900			3.000.000		
2,500 % CHF-Anleihe 2005 – 2015	CFH	fix	150.000	151.065	150.000				
2,125 % CHF-Anleihe 2005 – 2018	CFH	fix	120.000	129.624				120.000	
1,560 % JPY-Privatpl. 2005 – 2017	CFH	fix	5.000.000	5.131.000				5.000.000	
1,775 % JPY-Privatpl. 2005 – 2020	CFH	fix	5.000.000	5.426.000					5.000.000
1,890 % JPY-Anleihe 2006 – 2021	CFH	fix	6.000.000	6.583.200					6.000.000
3,125 % CHF-Anleihe 2006 – 2031	CFH	fix	150.000	201.675					150.000
2,065 % JPY-Privatpl. 2007 – 2022	CFH	fix	7.000.000	7.876.400					7.000.000
3,155 % CHF-Privatpl. 2007 – 2033	CFH	fix	50.000	67.960					50.000
3,250 % CHF-Anleihe 2007 – 2019	CFH	fix	250.000	286.350				250.000	
3,250 % CHF-Anleihe 2007 – 2019	CFH	fix	125.000	143.175				125.000	
3,250 % CHF-Privatpl. 2008 – 2017	CFH	fix	175.000	190.925				175.000	
Float EUR-Privatpl. 2010 – 2025	CFH	var	50.000	51.820					50.000
4,250 % EUR-NSV. 2010 – 2030	-	fix	50.000	73.271					50.000
4,330 % EUR-Privatpl. 2010 – 2030	-	fix	50.000	71.040					50.000
4,545 % EUR-Privatpl. 2011 – 2026	-	fix	20.000	27.458					20.000
4,350 % EUR-Privatpl. 2011 – 2026	-	fix	9.000	12.168					9.000
4,450 % EUR-Privatpl. 2011 – 2031	-	fix	21.000	30.715					21.000
4,000 % EUR-Privatpl. 2011 – 2031	-	fix	150.000	197.235					150.000
4,110 % EUR-Privatpl. 2011 – 2026	-	fix	50.000	66.715					50.000
4,050 % EUR-Privatpl. 2012 – 2027	-	fix	150.000	199.335					150.000
4,070 % EUR-Privatpl. 2012 – 2032	-	fix	100.000	141.650					100.000
4,070 % EUR-Privatpl. 2012 – 2032	-	fix	50.000	70.845					50.000
3,890 % EUR-Privatpl. 2012 – 2042	-	fix	200.000	306.040					200.000
Float EUR-Privatpl. 2014 – 2016	-	var	100.000	100.380			100.000		
Float EUR-Privatpl. 2014 – 2020	-	var	32.500	32.646					32.500
1,690 % JPY-Privatpl. 2008 – 2018	FVO	fix	5.000.000	5.228.000				5.000.000	
EUR – European Investment Bank 2021	-	fix	35.897	39.292	2.564	2.564	5.128	15.385	10.256
EUR – European Investment Bank 2022	-	fix	60.000	66.433	3.750	3.750	7.500	22.500	22.500
EUR – European Investment Bank 2024	-	fix	43.333	49.359		4.333	4.333	13.000	21.667
EUR – European Investment Bank 2016	-	fix	50.000	53.181			50.000		
EUR – European Investment Bank 2024	-	fix	50.000	63.551					50.000
EUR – European Investment Bank 2025	-	fix	50.000	65.517					50.000
EUR – European Investment Bank 2025	-	fix	50.000	62.163					50.000
EUR – European Investment Bank 2038	-	fix	32.796	38.997	413	422	869	2.822	28.270
EUR – European Investment Bank 2038	-	fix	71.312	110.112	865	884	1.825	5.963	61.774
EUR – European Investment Bank 2038	-	fix	69.954	98.429	826	845	1.746	5.728	60.809
EUR – European Investment Bank 2038	-	fix	78.233	110.250	914	935	1.934	6.355	68.094
EUR – RLB NÖ-Wien 2020	CFH	var	992	992	94	94	189	567	47
EUR – RLB NÖ-Wien 2018	CFH	var	7.174	7.174	957	957	1.913	3.348	
EUR – RLB NÖ-Wien 2038	-	fix	78.906	110.360	938	930	1.944	6.417	68.677
EUR – BA/CA 2018	CFH	var	60.391	60.391				60.391	
EUR – BA/CA 2038	CFH	var	78.852	78.852	914	936	1.936	6.370	68.696
EUR – Kommunalkredit 2038	-	fix	53.161	72.614	658	653	1.361	4.464	46.025
EUR – Wr. Städtische 2017	-	fix	345	369	55	56	115	120	

[7] CFH = Cashflow Hedge, FVO = Fair Value Option

2013					Restlaufzeit				
Art der Finanzierung und Währung	Absicherung[8]	Zinsen variabel/fix	Nominale in Originalwährung in Tsd.	Beizulegende Zeitwerte in Originalwährung in Tsd.	< 6 Monate	6 – 12 Monate	1 – 2 Jahre	2 – 5 Jahre	> 5 Jahre
3,000 % CHF-Privatpl. 2002 – 2015	CFH	fix	40.000	42.116			40.000		
3,150 % CHF-Privatpl. 2002 – 2014	CFH	fix	50.000	51.164		50.000			
1,425 % JPY-Privatpl. 2004 – 2017	FVO	fix	5.000.000	5.132.750				5.000.000	
1,900 % JPY-Privatpl. 2004 – 2016	FVO	fix	3.000.000	3.103.080				3.000.000	
1,759 % JPY-Privatpl. 2004 – 2016	CFH	fix	3.000.000	3.102.930				3.000.000	
2,500 % CHF-Anleihe 2005 – 2015	CFH	fix	150.000	154.514			150.000		
2,125 % CHF-Anleihe 2005 – 2018	CFH	fix	120.000	127.990				120.000	
1,560 % JPY-Privatpl. 2005 – 2017	CFH	fix	5.000.000	5.147.750				5.000.000	
1,775 % JPY-Privatpl. 2005 – 2020	CFH	fix	5.000.000	5.256.100					5.000.000
1,890 % JPY-Anleihe 2006 – 2021	CFH	fix	6.000.000	6.350.040					6.000.000
3,125 % CHF-Anleihe 2006 – 2031	CFH	fix	150.000	170.610					150.000
2,065 % JPY-Privatpl. 2007 – 2022	CFH	fix	7.000.000	7.487.830					7.000.000
3,155 % CHF-Privatpl. 2007 – 2033	CFH	fix	50.000	56.922					50.000
3,125 % CHF-Anleihe 2007 – 2014	CFH	fix	350.000	355.481		350.000			
3,250 % CHF-Anleihe 2007 – 2019	CFH	fix	375.000	421.890					375.000
1,690 % JPY-Privatpl. 2008 – 2018	FVO	fix	5.000.000	5.209.150				5.000.000	
3,250 % CHF-Privatpl. 2008 – 2017	CFH	fix	175.000	193.349				175.000	
Float EUR-Privatpl. 2010 – 2025	CFH	var	50.000	51.861					50.000
4,250 % EUR-NSV. 2010 – 2030	-	fix	50.000	62.342					50.000
4,330 % EUR-Privatpl. 2010 – 2030	-	fix	50.000	59.732					50.000
4,545 % EUR-Privatpl. 2011 – 2026	-	fix	20.000	24.096					20.000
4,350 % EUR-Privatpl. 2011 – 2026	-	fix	9.000	10.654					9.000
4,450 % EUR-Privatpl. 2011 – 2031	-	fix	21.000	25.594					21.000
4,000 % EUR-Privatpl. 2011 – 2031	-	fix	150.000	169.797					150.000
4,110 % EUR-Privatpl. 2011 – 2026	-	fix	50.000	57.915					50.000
4,050 % EUR-Privatpl. 2012 – 2027	-	fix	150.000	172.739					150.000
4,070 % EUR-Privatpl. 2012 – 2032	-	fix	100.000	116.801					100.000
4,070 % EUR-Privatpl. 2012 – 2032	-	fix	50.000	58.405					50.000
3,890 % EUR-Privatpl. 2012 – 2042	-	fix	200.000	236.450					200.000
EUR – European Investment Bank 2021	-	fix	41.026	43.221	2.564	2.564	5.128	15.385	15.385
EUR – European Investment Bank 2022	-	fix	67.500	65.876	3.750	3.750	7.500	22.500	30.000
EUR – European Investment Bank 2024	-	fix	47.667	45.009		4.333	4.334	13.000	26.000
EUR – European Investment Bank 2016	-	fix	50.000	53.672				50.000	
EUR – European Investment Bank 2024	-	fix	50.000	56.971					50
EUR – European Investment Bank 2025	-	fix	50.000	57.232					50.000
EUR – European Investment Bank 2025	-	fix	50.000	53.965					50.000
EUR – European Investment Bank 2038	-	fix	72.988	86.894	2	1	2	6	63.847
EUR – European Investment Bank 2038	-	fix	71.552	87.539	790	808	1.671	5.480	62.803
EUR – European Investment Bank 2038	-	fix	80.000	98.036	874	894	1.849	6.075	70.309
EUR – European Investment Bank 2038	-	fix	33.598	34.677	397	405	835	2.713	29.248
EUR – RLB NÖ-Wien 2020	CFH	var	1.181	1.181	94	94	189	567	236
EUR – RLB NÖ-Wien 2018	CFH	var	9.087	9.087	957	957	1.913	5.261	
EUR – RLB NÖ-Wien 2038	-	fix	75.000	91.573	5	1	2	6	70.913
EUR – BA/CA 2018	CFH	var	60.391	60.391				60.391	
EUR – BA/CA 2038	CFH	var	80.620	80.620	874	894	1.850	6.085	70.917
EUR – Kommunalkredit 2038	-	fix	54.418	64.572	625	632	1.311	4.285	47.565
EUR – Wr. Städtische 2017	-	fix	451,73	421,4	53	54	111	234	

[8] CFH = Cashflow Hedge, FVO = Fair Value Option

9.14 ERTRAGSTEUERN

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

in TEUR	2014	2013
Körperschaftssteuer (aktuelles Jahr)	-65.965,2	-58.304,5
Körpeschaftssteuer (Vorjahre)	-8.212,5	4,9
Veränderung der latenten Steuern	-54.560,1	-46.232,6
	-128.737,8	**-104.532,2**

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

in TEUR	2014	2013
Ergebnis vor Steuern	547.799,6	463.092,0
Erwartete Steuerbelastung (25 %)	**-136.949,9**	**-115.773,0**
Steuerneutrale Erträge (und Aufwendungen)	3.222,1	3.694,9
Steueraufwand Vorjahre	-1.791,3	-46,0
Nachbesserungsaufwand	3.566,7	6.636,1
Sonstige	3.214,7	955,8
Effektive Steuerbelastung	**-128.737,7**	**-104.532,2**

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

	Aktive latente Steuer		Passive latente Steuer		Netto	
in TEUR	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Sachanlagen	-3.237,8	-2.811,2	1.093.666,3	1.055.916,6	1.090.428,4	1.053.105,4
Finanzvermögen	-161,4	-304,2	6.679,7	0,0	6.518,2	-304,2
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	-1.733,4	-1.726,1	2.880,9	2.992,9	1.147,5	1.266,8
Zeitwertbewertung Derivate	-16.334,7	-9.632,4	96.509,7	100.002,9	80.175,0	90.370,5
Investitionszuschüsse	0,0	0,0	55.805,9	45.599,6	55.805,9	45.599,6
Personalrückstellungen	-1.415,6	-919,5	0,0	0,0	-1.415,6	-919,5
Sonstige Rückstellungen	-78,2	-269,2	140.990,1	141.322,5	140.911,8	141.053,3
Langfristige Verbindlichkeiten	-56.223,7	-66.353,7	615,3	1.985,5	-55.608,3	-64.368,2
Aktive/passive latente Steuer (brutto)	**-79.184,8**	**-82.016,2**	**1.397.147,8**	**1.347.820,0**	**1.317.963,0**	**1.265.803,8**
Passive latente Steuer (netto)					**1.317.963,0**	**1.265.803,8**

Die Veränderung der Bilanzposten ist wie folgt:

in TEUR	2014	2013
Latente Steuern am 1.1. (netto)	**1.265.803,8**	**1.220.595,5**
Im Eigenkapital erfasste Veränderung	-4.426,3	-1.024,3
Konsolidierungskreisänderung	2.025,5	0,0
Erfolgswirksam erfasste Veränderung	54.560,1	46.232,6
Latente Steuern am 31.12. (netto)	**1.317.963,0**	**1.265.803,8**

In Summe wurden folgende latente Steuern im sonstigen Ergebnis erfasst:

in TEUR	2014	2013
Neubewertung IAS 19R	-232,5	-50,6
Zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere	4,5	-0,7
Marktbewertung von Cashflow Hedges	-4.198,4	-973,0
Veränderung latente Steuern im sonstigen Ergebnis	**-4.426,3**	**-1.024,3**

Aus steuerlichen Verlustvorträgen und Abschreibungen nach § 12 Abs. 3 Z 2 KStG („Siebentelabschreibungen“) ergeben sich zum Stichtag keine nennenswerten Differenzen bzw. potenziellen Steuerabgrenzungen.

Im Hinblick auf latente Steuern aus Anteilen an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen wurde für Differenzen aus der Campus WU GmbH eine Steuerabgrenzung berücksichtigt, für die restlichen Anteile wurde aufgrund Unwesentlichkeit auf eine Abgrenzung verzichtet.

9.15 SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	Laufzeit			
31.12.2014 in TEUR	Bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	Länger als 5 Jahre	Summe
Langfristige Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		**2.963,2**		**2.963,2**
Sonstige Verbindlichkeiten		234,8		234,8
Rechnungsabgrenzungsposten		1.238,7		1.238,7
Sonstige Verbindlichkeiten und RAP gesamt		**1.473,5**		**1.473,5**
Langfristige Verbindlichkeiten gesamt		**4.436,7**		**4.436,7**
Kurzfristige Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**142.764,9**			**142.764,9**
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	259,4			259,4
Sonstige Verbindlichkeiten	70.854,9			70.854,9
Sonstige Verbindlichkeiten gesamt	**71.114,3**			**71.114,3**
Kurzfristige Verbindlichkeiten gesamt	**213.879,2**			**213.879,2**

	Laufzeit			
31.12.2013 in TEUR	Bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	Länger als 5 Jahre	Summe
Langfristige Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		**5.920,5**		**5.920,5**
Sonstige Verbindlichkeiten		345,4		345,4
Rechnungsabgrenzungsposten		808,7		808,7
Sonstige Verbindlichkeiten und RAP gesamt		**1.154,1**		**1.154,1**
Langfristige Verbindlichkeiten gesamt		**7.074,6**		**7.074,6**
Kurzfristige Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**113.592,6**			**113.592,6**
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	163,4			163,4
Sonstige Verbindlichkeiten	77.896,0			77.896,0
Sonstige Verbindlichkeiten gesamt	**78.059,3**			**78.059,3**
Kurzfristige Verbindlichkeiten gesamt	**191.651,9**			**191.651,9**

10 SONSTIGE ANGABEN

10.1 LEASING

10.1.1 FINANZIERUNGSLEASING ALS LEASINGGEBER

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

in TEUR	2014	2013
Künftige Mindestleasingzahlungen	20.883,7	21.234,2
Noch nicht realisierter Finanzertrag	-9.360,2	-9.262,6
Barwert der ausstehenden Mindestleasingzahlungen	**11.523,5**	**11.971,6**
Kurzfristiger Anteil	1.814,9	1.720,1

in TEUR	2014			2013		
	Ausstehende Leasingzahlungen	Zinsen	Barwert der ausstehenden Leasingzahlungen	Ausstehende Leasingzahlungen	Zinsen	Barwert der ausstehenden Leasingzahlungen
Bis zu 1 Jahr	3.163,3	1.348,4	1.814,9	3.126,3	1.406,2	1.720,1
1 – 5 Jahre	7.259,8	4.544,5	2.715,3	7.259,8	4.866,6	2.393,2
Länger als 5 Jahre	10.460,5	3.467,3	6.993,2	10.848,1	2.989,8	7.858,3
Gesamt	**20.883,6**	**9.360,2**	**11.523,4**	**21.234,2**	**9.262,6**	**11.971,6**

10.1.2 OPERATING LEASING ALS LEASINGGEBER

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

Der Großteil der BIG Liegenschaften wurde der BIG mit dem Bundesimmobiliengesetz (BGBl 141/2000 vom 29. Dezember 2000) von der Republik Österreich ins Eigentum übertragen. Gemäß § 4 Abs. 2 Bundesimmobiliengesetz hat die BIG „zu marktkonformen Bedingungen und, wenn es für sie wirtschaftlich vertretbar ist, Raumbedarf des Bundes zu befriedigen“, insbesondere die ihr übertragenen Objekte bereit zu stellen, bei Bedarf zu adaptieren und für Neubauvorhaben des Bundes erforderliche Liegenschaften zu erwerben. Mit dem Generalmietvertrag vom 6. Dezember 2000/2. Jänner 2001, abgeschlossen zwischen der Republik Österreich und der BIG, mietet der Bund folglich die übertragenen Objekte zurück. Die Hauptmietverhältnisse beginnen mit 1. Jänner 2001 und sind auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Der Generalmietvertrag beinhaltet eine beiderseitige Kündigungsfrist von einem Jahr. Die Hauptmietzinse sind auf Basis des Verbraucherpreisindex 1996 wertgesichert, wobei diese jeweils nach einer Änderung von zumindest 5 % zum 1. Jänner eines Kalenderjahres angepasst werden können. Betriebskosten werden grundsätzlich auf den Mieter umgelegt. Die BIG ist verpflichtet, die Bestandsobjekte zu erhalten und die vertragsgemäße Nutzbarkeit der Bestandsobjekte sicherzustellen.

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

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

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

Die künftigen ausstehenden Mindestleasingzahlungen aus unkündbaren Operating Leasingverhältnissen gestalten sich wie folgt:

in TEUR	2014	2013
Bis zu 1 Jahr	828.954,8	805.123,6
1 – 5 Jahre	2.294.638,2	2.167.811,5
Länger als 5 Jahre	3.721.833,5	3.466.201,0
Gesamt	**6.845.426,5**	**6.439.136,1**

10.1.3 OPERATING LEASING ALS LEASINGNEHMER

Die BIG mietet zudem noch Büroräumlichkeiten im Rahmen von Operating Leasingverhältnissen.

Die künftigen unkündbaren Mindestleasingzahlungen entwickeln sich wie folgt:

in TEUR	2014	2013
Bis zu 1 Jahr	276,5	251,7
1 – 5 Jahre	1.308,5	1.189,4
Länger als 5 Jahre*	*	*

* Die Verträge länger als fünf Jahre betreffen Leasingverhältnisse ohne fix vereinbarte Kündigungsfrist. Die jährlichen Raten betragen TEUR 276,5 (Vorjahr: TEUR 251,7).

10.2 FINANZINSTRUMENTE

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

10.2.1 DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE UND SICHERUNGSBEZIEHUNGEN

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

31.12.2014	Währung	Nominalbetrag in Tsd. Originalwährung	Marktwert Positiv in TEUR	Marktwert Negativ in TEUR
Cross Currency Swaps	TCHF	1.060.000	216.368	-1.539
	TJPY	39.000.000	5.790	-16.605
Zinsswaps (Interest Rate Swaps)	TEUR	197.409	0	-47.195

31.12.2013	Währung	Nominalbetrag in Tsd. Originalwährung	Marktwert Positiv in TEUR	Marktwert Negativ in TEUR
Cross Currency Swaps	TCHF	1.460.000	265.471	-2.650
	TJPY	39.000.000	9.130	-10.915
Zinsswaps (Interest Rate Swaps)	TEUR	201.279	0	-24.965

10.2.2 ANALYSE DER VERTRAGLICH VEREINBARTEN ZINS- UND TILGUNGSZAHLUNGEN

Die vertraglich vereinbarten (undiskontierten) Zins- und Tilgungszahlungen der originären finanziellen Schulden sowie der derivativen Finanzinstrumente setzen sich per 31. Dezember 2014 bzw. 31. Dezember 2013 wie folgt zusammen:

31.12.2014 in TEUR	Buchwert 31.12.2014	Summe Cashflows 31.12.2014	Cashflows < 1 Jahr	Cashflows 2 – 5 Jahre	Cashflows > 5 Jahre
Originäre finanzielle Schulden					
Anleihen (zu fortgeführten Anschaffungskosten)	2.039.784,2	2.599.320,7	199.525,1	499.614,6	1.900.181,0
Anleihen (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert)	92.491,2	118.384,3	1.464,9	116.919,4	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.671.410,0	1.760.932,0	623.438,2	278.630,6	858.863,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	145.728,1	145.728,1	142.764,9	2.963,2	0,0
Übrige sonstige Verbindlichkeiten (excl. PRA)	71.349,1	71.349,1	71.114,3	234,8	0,0
Gesamt	**4.020.762,7**	**4.695.714,2**	**1.038.307,4**	**898.362,5**	**2.759.044,3**
Derivate					
Derivate mit positivem Marktwert	222.158,0	272.072,7	30.883,2	165.475,1	75.714,4
Derivate mit negativem Marktwert	65.338,8	92.115,2	10.502,5	32.003,6	49.609,1
Gesamt	**156.819,2**	**179.957,5**	**20.380,7**	**133.471,5**	**26.105,3**

31.12.2013 in TEUR	Buchwert 31.12.2013	Summe Cashflows 31.12.2013	Cashflows < 1 Jahr	Cashflows 2 – 5 Jahre	Cashflows > 5 Jahre
Originäre finanzielle Schulden					
Anleihen (zu fortgeführten Anschaffungskosten)	2.214.945,1	2.787.422,8	331.821,4	461.115,7	1.994.485,7
Anleihen (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert)	92.903,4	119.876,8	1.470,1	86.776,8	31.629,9
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.542.288,2	1.651.106,3	645.501,3	278.050,8	727.554,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	119.513,1	119.513,1	113.592,6	5.920,5	0,0
Übrige sonstige Verbindlichkeiten (excl. PRA)	78.241,4	78.241,4	77.896,0	345,4	0,0
Gesamt	**4.047.891,2**	**4.756.160,4**	**1.170.281,4**	**832.209,2**	**2.753.669,8**
Derivate					
Derivate mit positivem Marktwert	274.601,0	339.615,3	77.409,1	106.426,0	155.780,2
Derivate mit negativem Marktwert	38.530,0	91.458,1	8.907,0	33.695,9	48.855,2
Gesamt	**236.071,0**	**248.157,2**	**68.502,1**	**72.730,1**	**106.925,0**

Einbezogen wurden alle Finanzinstrumente, die am Bilanzstichtag im Bestand waren und für die bereits Zahlungen vertraglich vereinbart waren. Planzahlen für zukünftige neue Verbindlichkeiten gehen nicht ein. Fremdwährungsbeträge wurden

jeweils mit dem Stichtagskassakurs umgerechnet. Die variablen Zinszahlungen aus den Finanzinstrumenten wurden unter Zugrundelegung der zuletzt vor dem Bilanzstichtag gefixten Zinssätze ermittelt. Jederzeit rückzahlbare finanzielle Verbindlichkeiten sind immer dem frühesten Laufzeitband zugeordnet. Bei Kontokorrentfinanzierungen wurde die Zinsberechnung unter der Annahme einer durchschnittlichen Laufzeit von einem halben Jahr als Berechnungsgrundlage vorgenommen.

10.2.3 BEIZULEGENDE ZEITWERTE

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

in TEUR		Buchwert		Beizulegender Zeitwert		Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes 31.12.2014			Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes 31.12.2013		
Aktiva	**Bewertungskategorie nach IAS 39**	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Liquide Mittel	Barreserven	24.805	5.784								
Wertpapiere Available for Sale	Zur Veräußerung verfügbar	914	898	914	898		914			898	
Übrige sonstige Forderungen und Vermögenswerte (exkl. ARA)	Kredite und Forderungen	177.569	104.811								
Derivate mit positivem Marktwert – Fair Value Option	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	5.370	5.917	5.370	5.917		5.370			5.917	
Derivate mit positivem Marktwert – mit Hedge-Beziehung	Hedge Accounting	216.787	268.684	216.787	268.684		216.787			268.684	
Gesamt		**425.446**	**386.094**								

in TEUR		Buchwert		Beizulegender Zeitwert		Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes 31.12.2014			Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes 31.12.2013		
Passiva	**Bewertungskategorie nach IAS 39**	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Anleihen (zu fortgeführten Anschaffungskosten)	zu fortgeführten Anschaffungskosten	2.039.784	2.214.945	2.509.409	2.467.537		2.509.409			2.467.537	
Anleihen (erfolgswirksam zum Fair Value)	erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	92.491	92.903	92.491	92.903		92.491			92.903	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	zu fortgeführten Anschaffungskosten	1.671.410	1.542.288	1.911.372	1.650.088		1.911.372			1.650.088	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	zu fortgeführten Anschaffungskosten	145.728	119.513								
Übrige sonstige Verbindlichkeiten (exkl. PRA)	zu fortgeführten Anschaffungskosten	71.349	78.241								
		4.020.763	**4.047.891**								
Derivate mit negativem Marktwert mit Hedge-Beziehung	Hedge Accounting	62.412	36.593	62.412	36.593		62.412			36.593	
Derivate mit negativem Marktwert – Fair Value Option	erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	2.927	1.937	2.927	1.937		2.927			1.937	
		65.339	**38.530**								
Gesamt		**4.086.102**	**4.086.421**								

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

Art	**Bewertungstechnik**
Anleihen	Abgezinste Cashflows: Das Bewertungsmodell berücksichtigt den Barwert der erwarteten Zahlungen, unter Zugrundelegung der jeweils gültigen Marktparameter, mittels Bloomberg ermittelt. Hinsichtlich des eigenen Bonitätsrisikos ist dabei davon auszugehen, dass es in den Jahren 2014 und 2013 keine Veränderung im Rating mit Aaa gegeben hat.
Derivative Finanzinstrumente	Marktpreisvergleichsverfahren: Die beizulegenden Zeitwerte basieren auf Preisnotierungen von Brokern. Ähnliche Verträge werden auf einem aktiven Markt gehandelt und die Preisnotierungen spiegeln die tatsächlichen Transaktionskosten für ähnliche Instrumente wieder.

10.2.4 SENSITIVITÄTSANALYSEN

GRUNDLAGEN ZU DEN SENSITIVITÄTSANALYSEN

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

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

SENSITIVITÄTSANALYSE FÜR DAS FREMDWÄHRUNGSRISIKO

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

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

SENSITIVITÄTSANALYSE FÜR DAS ZINSÄNDERUNGSRISIKO

Bei der Sensitivitätsanalyse für das Zinsänderungsrisiko wurden beim Risiko des beizulegenden Zeitwertes die Auswirkungen auf die betroffenen Finanzinstrumente bei einer Verschiebung der Zinskurve mittels Discounted Cashflow Verfahren ermittelt.

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

31.12.2014 in TEUR	Ergebnis (vor Steuern)		Eigenkapital	
	Anstieg um 100 Basispunkte	Verminderung um 100 Basispunkte	Anstieg um 100 Basispunkte	Verminderung um 100 Basispunkte
Bewertung fix verzinster Anleihen – Fair Value Option	993,0	-3.612,0	993,0	-3.612,0
Bewertung von Zinsderivaten – Fair Value Option	-993,0	3.612,0	-993,0	3.612,0
Bewertung von Cashflow Hedge Derivaten	x	x	12.512,0	-8.343,0
Zinsaufwand	-2.220,0	2.220,0	-2.220,0	2.220,0
Gesamt	**-2.220,0**	**2.220,0**	**10.292,0**	**-6.123,0**

31.12.2013 in TEUR (angepasst)	Ergebnis (vor Steuern)		Eigenkapital	
	Anstieg um 100 Basispunkte	Verminderung um 100 Basispunkte	Anstieg um 100 Basispunkte	Verminderung um 100 Basispunkte
Bewertung fix verzinster Anleihen – Fair Value Option	279,8	-42,3	279,8	-42,3
Bewertung von Zinsderivaten – Fair Value Option	-279,9	42,3	-373,1	56,4
Bewertung von Cashflow Hedge Derivaten	x	x	90.268,0	-74.042,3
Zinsaufwand	-3.898,3	3.898,3	-3.898,3	3.898,3
Gesamt	**-3.898,3**	**3.898,3**	**86.276,4**	**-70.129,9**

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

10.3 GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Nahestehende Unternehmen sind für die BIG vor allem die Republik Österreich, sowie Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen.

Die Republik Österreich ist zu 100 % Eigentümerin der BIG hinsichtlich der mit der Republik Österreich erzielten Umsätze wird auf Punkt 2.3 verwiesen. Alle diesbezüglichen Geschäfte wurden zu fremdüblichen Konditionen durchgeführt.

Mit dem wesentlichsten Gemeinschaftsunternehmen Campus WU GmbH erzielte die BIG Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 1.474,8 (Vorjahr: TEUR 966,3) für technisches und kaufmännisches Gebäudemanagement. An Kapitalzuschüssen sind im Geschäftsjahr an die Campus WU GmbH Beträge in Höhe von insgesamt TEUR 41.195,0 (Vorjahr: TEUR 153.922,5) geflossen. Gleichzeitig hat der BIG Konzern Ausschüttungen aus der Campus WU GmbH von TEUR 31.280,0 (Vorjahr: TEUR 0,0) erhalten.

Zum Bilanzstichtag bestehen keine offenen Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber diesem Unternehmen. Die im Geschäftsjahr sowie im Vorjahr mit dem anderen Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen durchgeführten Transaktionen waren insgesamt von untergeordneter Bedeutung.

Hinsichtlich von der Republik Österreich beherrschten und maßgeblich beeinflussten Unternehmen bzw. Gemeinschaftsunternehmen nimmt der Konzern die Ausnahmeregelung gemäß IAS 24.25 in Anspruch. Mit diesen Unternehmen bestehen Leistungsbeziehungen innerhalb des gewöhnlichen Leistungsspektrums der BIG auf Basis fremdüblicher Bedingungen.

Zu den nahestehenden Personen der BIG zählen die Mitglieder der Geschäftsführung, des Aufsichtsrates und deren nahe Angehörigen. Es sind keine Geschäfte mit diesem Personenkreis durchgeführt worden.

ORGANE DER BIG

Die Geschäftsführung besteht aus folgenden Mitgliedern:

- Herr DI Wolfgang Gleissner
- Herr DI Hans-Peter Weiss

Der Aufsichtsrat bestand im Geschäftsjahr 2014 aus folgenden Mitgliedern:

- Frau Christine Marek (Vorsitzende)
- Herr DI Horst Pöchhacker (Vorsitzender-Stellvertreter) bis 13. August 2014 (†)
- Herr DI Wolfgang Polzhuber, BMWFW
- Frau Mag. Cordula Frieser (ab 10. April 2014)
- Herr DI Herbert Kasser, BMVIT (bis 6. März 2014)
- Herr Thomas Rasch, BR
- Herr Manfred Fausik, BR (bis 8. Jänner 2015)
- Frau Daniela Böckl, BR (ab 8. Jänner 2015)

VERGÜTUNG DER MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DES AUFSICHTSRATES

Die Mitglieder der Geschäftsführung erhielten im Jahr 2014 Bezüge von insgesamt TEUR 492,7 (Vorjahr: TEUR 484,0) sowie Prämien in Höhe von TEUR 63,3 (Vorjahr: TEUR 62,0). Die Beiträge an Mitarbeitervorsorgekassen betrugen TEUR 7,8 (Vorjahr: TEUR 7,6). Kredite oder Vorschüsse wurden nicht gewährt. Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses in der Form von Firmenpensionen betrugen im Jahr 2014 TEUR 44,2 (Vorjahr: TEUR 43,2). Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrates beliefen sich im Berichtsjahr auf TEUR 26,5 (Vorjahr: TEUR 25,7).

10.4 AUFWENDUNGEN FÜR DEN ABSCHLUSSPRÜFER

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

in TEUR	2014	2013
Prüfung Einzelabschlüsse und Konzernabschlüsse	145,2	216,2
Sonstige Bestätigungsleistungen	20,0	22,5
Beratungsleistungen und sonstige Leistungen	0,0	0,0

10.5 SONSTIGE VERPFLICHTUNGEN UND UNGEWISSE VERBINDLICHKEITEN

EVENTUALSCHULDEN

Die Eventualverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1.140 (Vorjahr: TEUR 1.280) bestehen aus einer Bürgschaftsverpflichtung für einen Bankkredit der ehemaligen at Equity-Gesellschaft Am Heumarkt 35 GmbH & Co KG in Höhe von TEUR 1.140 (Vorjahr: TEUR 1.140). Die Anteile der Gesellschaft wurden im Geschäftsjahr verkauft. Zur Absicherung dieser Verpflichtung wurde der Gesellschaft vom Käufer der Anteile an der Am Heumarkt 35 GmbH & Co KG ein Bankguthaben in gleicher Höhe verpfändet. Im Vorjahr bestand weiters eine Garantie in Höhe von TEUR 140 zugunsten der Hillerstraße – Jungstraße GmbH.

COVENANTS

Es bestehen keine Covenants und daher auch keine gebrochenen Covenants.

OFFENE RECHTSSTREITIGKEITEN

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

10.6 VERPFLICHTUNGEN FÜR DEN ERWERB VON LANGFRISTIGEM ANLAGEVERMÖGEN

Es bestehen im laufenden Geschäftsjahr keinerlei Verpflichtungen für den Erwerb von Sachanlagevermögen und immateriellen Vermögenswerten.

10.7 AUSSERBILANZIELLE GESCHÄFTE

Im Rahmen eines einmaligen baulichen Sonderprogrammes investiert die BIG EUR 200 Mio. in 17 definierte Universitätsprojekte. Die baulichen Maßnahmen werden bis 2019 umgesetzt, die Finanzierung erfolgt durch Bestandsmieten und Gewinnrücklagen. Im Geschäftsjahr wurden zu diesem Zweck auf Basis eines Gesellschafterbeschlusses 40 % des Jahresüberschusses einer Gewinnrücklage zugeführt.

10.8 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Am 28. Jänner 2015 wurde die Betriebsprüfung der steuerlichen Unternehmensgruppe mit der BIG Gruppenträgerin für die Jahre 2009 bis 2011 materiell abgeschlossen. Die wesentlichen Feststellungen der Betriebsprüfung betreffen zeitliche Differenzen. Dies bedeutet, dass vor allem Aufwendungen aus den Jahren 2009 bis 2011 nicht anerkannt und somit das steuerliche Ergebnis dieser Jahre erhöht wurde. Im Ausgleich dazu wird es in den Folgejahren ab 2012 steuerlich zu höheren Aufwendungen kommen, sodass es sich großteils um temporäre Effekte für die BIG handelt.

Wien, am 20. März 2015

Die Geschäftsführung

DI Wolfgang Gleissner DI Hans-Peter Weiss

BESTÄTIGUNGSVERMERK

BERICHT ZUM KONZERNABSCHLUSS

Wir haben den beigefügten Konzernabschluss der

Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H., Wien,

für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2014 bis zum 31. Dezember 2014 geprüft. Dieser Konzernabschluss umfasst die Konzernbilanz zum 31. Dezember 2014, die Konzerngesamtergebnisrechnung, die Konzern-Geldflussrechnung und die Entwicklung des Konzerneigenkapitals für das am 31. Dezember 2014 endende Geschäftsjahr sowie den Konzernanhang.

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER FÜR DEN KONZERNABSCHLUSS UND DIE BUCHFÜHRUNG

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind für die Konzernbuchführung sowie für die Aufstellung eines Konzernabschlusses verantwortlich, der ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzernes in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB vermittelt. Diese Verantwortung beinhaltet: Gestaltung, Umsetzung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, soweit dieses für die Aufstellung des Konzernabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzernes von Bedeutung ist, damit dieser frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern; die Auswahl und Anwendung geeigneter Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden; die Vornahme von Schätzungen, die unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen angemessen erscheinen.

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS UND BESCHREIBUNG VON ART UND UMFANG DER GESETZLICHEN ABSCHLUSSPRÜFUNG

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteiles zu diesem Konzernabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung. Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und der vom International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB) der International Federation of Accountants (IFAC) herausgegebenen International Standards on Auditing (ISA) durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, dass wir die Standesregeln einhalten und die Prüfung so planen und durchführen, dass wir uns mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber bilden können, ob der Konzernabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen hinsichtlich der Beträge und sonstigen Angaben im Konzernabschluss. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers unter Berücksichtigung seiner Einschätzung des Risikos eines Auftretens wesentlicher Fehldarstellungen, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern. Bei der Vornahme dieser Risikoeinschätzung berücksichtigt der Abschlussprüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung des Konzernabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzernes von Bedeutung ist, um unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen geeignete Prüfungshandlungen festzulegen, nicht jedoch um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzernes abzugeben. Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und der von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Konzernabschlusses.

Wir sind der Auffassung, dass wir ausreichende und geeignete Prüfungsnachweise erlangt haben, sodass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil darstellt.

PRÜFUNGSURTEIL

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzernes zum 31. Dezember 2014 sowie der Ertragslage des Konzernes und der Zahlungsströme des Konzernes für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2014 bis zum 31. Dezember 2014 in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind.

AUSSAGEN ZUM KONZERNLAGEBERICHT

Der Konzernlagebericht ist auf Grund der gesetzlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Konzernabschluss in Einklang steht und ob die sonstigen Angaben im Konzernlagebericht nicht eine falsche Vorstellung von der Lage des Konzernes erwecken. Der Bestätigungsvermerk hat auch eine Aussage darüber zu enthalten, ob der Konzernlagebericht mit dem Konzernabschluss in Einklang steht und ob die Angaben nach § 243a UGB zutreffen.

Der Konzernlagebericht steht nach unserer Beurteilung in Einklang mit dem Konzernabschluss. Die Angaben gemäß § 243a UGB sind zutreffend.

Wien, am 20. März 2015

KPMG Austria GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

Wirtschaftsprüfer
Mag. Bernhard Gruber
ppa Mag. Nikolaus Urschler

IMPRESSUM
HERAUSGEBER
Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.
1030 Wien, Hintere Zollamtsstraße 1
T +43 5 0244-0
office@big.at

Firmenbuch Nr. FN 34897w
Handelsgericht Wien
Umsatzsteuer-ID-Nr. ATU38270401

REALISIERUNG
be.public Corporate & Financial Communications GmbH

FOTOS
Montanuni Leoben | Foto: Paul Ott
Architektur: Gangoly & Kristiner Architekten
BG Gainfarn| Foto: Kurt Kuball
Architektur: franz zt gmbh
Campus WU | Foto: 2013 BOANET.AT
Masterplan: BUSarchitektur
Montecuccoli Kaserne | Foto: Harald A. Jahn
Architektur: ARGE Podsedensek – Rath – Spirk + Partner
BRG Schuhmeierplatz | Foto: Harald A. Jahn
Architektur: B&M Architektur
Med Campus Graz | Foto: Robert Frankl
Architektur: Riegler-Riewe Architekten ZT GmbH
BG/BORG St. Johann | Foto: Kurt Härting
Architektur: parc ZT GmbH
TU Wien | Foto: Gisela Erlacher
Architektur: ARGE Architekten Hiesmayr-Gallister-Kratochwil

DRUCK
Grasl FairPrint, Bad Vöslau

DISCLAIMER

Dieser Geschäftsbericht enthält auch zukunftsbezogene Aussagen, die auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und Annahmen des Managements beruhen. Angaben unter Verwendung der Worte „Erwartung“ oder „Ziel“ oder ähnliche Formulierungen deuten auf solche zukunftsbezogenen Aussagen hin. Die Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung des Unternehmens beziehen, sind Einschätzungen, die auf Basis der zur Drucklegung des Geschäftsberichtes vorhandenen Informationen gemacht wurden. Sollten die den Prognosen zugrunde liegenden Annahmen nicht eintreffen oder Risiken in nicht kalkulierbarer Höhe eintreten, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den Prognosen abweichen.

Zugunsten der besseren Lesbarkeit wurde im Geschäftsbericht auf die gleichzeitige Verwendung weiblicher und männlicher Personenbegriffe verzichtet und die männliche Form angeführt. Gemeint und angesprochen sind jedoch immer beide Geschlechter.

Der Geschäftsbericht wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt, um die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben in allen Teilen sicherzustellen. Die Kennzahlen wurden kaufmännisch gerundet. Rundungs-, Satz- und Druckfehler können dennoch nicht ganz ausgeschlossen werden.

www.big.at