KONZERNBERICHT 2011 DER BUNDESIMMOBILIEN-GESELLSCHAFT M.B.H.

Nachhaltigkeit ist keine Erfindung unserer Zeit, sondern ein schon lange bestehendes Prinzip, gesellschaftliche Verantwortung zu übernehmen. Nachhaltigkeit hat sich zu einem integralen Bestandteil der Unternehmenspolitik der BIG entwickelt. Die BIG verfolgt dabei ein klares Ziel: ökologische, ökonomische sowie soziale Grundsätze ausgewogen zu berücksichtigen.

Dieses Druckwerk zeichnet sich durch eine nachhaltige und ressourcenschonende Produktion aus und wurde klimaneutral gedruckt. Das Papier dieses Produktes stammt aus nachhaltig bewirtschafteten Wäldern sowie kontrollierten Quellen und ist somit PEFC zertifiziert. PEFC steht somit als Synonym für nachhaltige Waldbewirtschaftung. Die Zertifizierung der gesamten Verarbeitungskette vom Wald bis zum Endprodukt garantiert, dass die Holzherkunft unzweifelhaft nachvollziehbar ist und aeprüft wurde.

Durch unabhängige, renommierte Zertifizierungsgesellschaften wird sichergestellt, dass die Wälder nach hohen PEFC-Standards bewirtschaftet werden

PEFC Zertifikatsnummer: HCA-CoC-0249.

Klimaneutral drucken bedeutet, die CO2-Emission für die Herstellung eines Druckproduktes durch den Erwerb anerkannter Umweltzertifikate auszugleichen.





Inhalt

	Organe der Gesellschaft	2
	Die Geschäftsführung	
	Bericht der Geschäftsführung (Konzern-Lagebericht)	4
	Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage	
	Darstellung des Geschäftsverlaufes 2011	
	Finanzielle Leistungsindikatoren	
	Investitions- und Finanzierungsbereich	20
	Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren einschließlich	
	Umwelt- und Arbeitnehmerbelange	20
	Ereignisse von besonderer Bedeutung	
	nach dem Bilanzstichtag	22
	Voraussichtliche Entwicklung und	
	Risiken des Konzerns	22
	Voraussichtliche Entwicklung	22
	Wesentliche Risiken und Ungewissheiten,	
	denen der Konzern ausgesetzt ist	22
	Finanz- und Risikomanagement und	
	Einsatz von Finanzinstrumenten	22
3.	Wesentliche Merkmale des internen	
	Kontroll- und Risikomanagements	
	Forschung und Entwicklung	25
A)	Konzernabschluss 2011	26
	Konzerngesamtergebnisrechnung	
		29
	Konzern-Geldflussrechnung	30
	Entwicklung des Konzerneigenkapitals	31
	Segmentberichterstattung	31
В)	Anhang zum Konzernabschluss 2011	34
	Allgemeine Erläuterungen	
	Erläuterungen zu den Posten der	
	Konzerngesamtergebnisrechnung und Konzernbilanz	48
		02

Organe der Gesellschaf

Die Geschäftsführung besteht aus folgenden Mitgliedern

- Herr DI Wolfgang Gleissner
- Herr DI Hans-Peter Weiss (seit o1. Juni 2011
- Herr DI Christoph Stadlhuber (bis 16. Mai 2011

Der Aufsichtsrat bestand im Geschäftsjahr 201 aus folgenden Mitgliedern

- Frau Mag. Michaela Steinacker (Vorsitzende
- Herr DI Horst Pöchhacker (Vorsitzender-Stellvertreter)
- Herr DI Wolfgang Polzhuber, BMWFJ
- Herr DI Herbert Kasser, BMVIT
- Herr Thomas Rasch, B
- Herr Manfred Fausik, BR

Die Geschäftsführung



Hans-Peter Weiss

- Strategische Entwicklung
- Rechnungswesen & Treasur
- Konzerncontrolling
- Projektentwicklung- und Verwertung
- Assetmanagement Universitäter
- Assetmanagement Büro- & Spezial immobilien
- Assetmanagement Sonderimmobilier
- Öffentlichkeitsarbeit "Sprecher de Geschäftsführung"
- Marketing
- Informationstechnologie



Wolfgang Gleissner

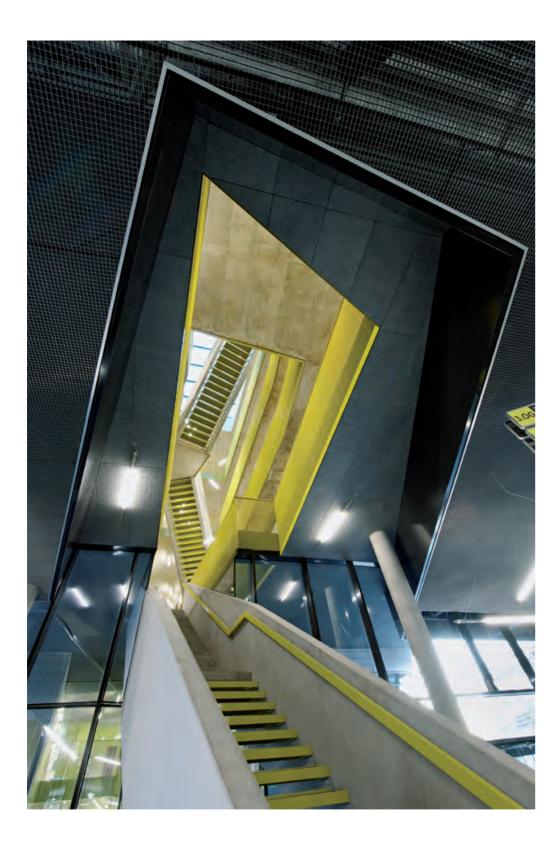
- Planen & Bauen
- Projektcontrolling
- Kaufmännische und technische Objektverwaltung
- Betriebsführung und Contracting
- CAD & Raummanagemen
- Assetmanagement Schulen
- Personal
- Recht
- Beschaffungsmanagement & Infrastruktur



Bericht der Geschäftsführung

Science Park Linz

Der im Juli 2011 fertig gestellte zweite Bauteil der Johannes Kepler Universität Linz bietet über 10.000 m² Nutzfläche für die Institute der Kunststofftechnik, Mathematik und Statistik.



Science Park Linz
Leuchtend gelbe Stiegen, Wände, Böden und Sichtbeton, durch Leuchtstoffröhren ins rechte Licht gerückt, prägen das Innere des Science Parks.



Bericht der Geschäftsführung (Konzern-Lagebericht)

1. Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage

Die Bundesimmobiliengesellschaft (BIG) ist ein integriertes Immobilienunternehmen für die Republik Österreich, deren Institutionen und ausgegliederte Gesellschaften. Kerngeschäft ist die Vermietung und Bewirtschaftung der Immobilien über deren gesamten Lebenszyklus und das Erbringen der damit verbundenen Dienstleistungen mit besonderem Fokus auf den Raumbedarf der Republik Österreich und deren Institutionen.

Mit einem Immobilienbestand von rund 7,0 Mio.m² Mietvertragsfläche in Gebäuden ist die BIG einer der bedeutendsten Immobilieneigentümer Österreichs. Die größten Mieter sind das Bundesministerium für Unterricht, Kunst und Kultur (BMUKK), die Österreichischen Universitäten, die Bundesministerien für Justiz (BMJ), Finanzen (BMF) und Inneres (BMI). Dementsprechend besteht das Portfolio aus über 300 Schulstandorten, 21 Universitäten und büroartigen Gebäuden wie z.B. Finanzämter, Gerichte oder Polizeidienststellen. Auftrag der BIG ist es, marktwirtschaftlich zu agieren, Kosten und Abläufe der Immobilienbewirtschaftung zu optimieren und mit Mietmodellen bei Nutzern das Bewusstsein zu stärken, dass Raum Geld kostet. Aufgrund der Mieterstruktur und der spezifischen, langfristig ausgelegten Nutzung der Immobilien der BIG ist das Kerngeschäft der Vermietung über die Jahre stabil, was sich im ausgezeichneten Aaa-Rating der BIG niederschlägt.

Bei ihren Bauvorhaben legt die BIG, in Abstimmung mit ihren Auftraggebern, Wert auf einen nachhaltigen Ansatz, getragen von hoher Gebäudefunktionalität, baulich-architektonischer Qualität, Energieeffizienz und Wirtschaftlichkeit.

1.1. Darstellung des Geschäftsverlaufes 2011

a) Vermietung von Liegenschaften

aa) Liegenschaftsbestand:

Das Portfolio besteht aus rund 2.800 Objekten. Ziel ist die Konzentration auf das Kerngeschäft, also der Ver-

mietung von Schul-, Universitäts- und Bürogebäuden sowie dem konsequenten Aufbau und Angebot perfekter Dienstleistungen während des ganzen Lebenszyklus dieser Immobilien. Die Liegenschaften sind zu über 90 Prozent an den Bund vermietet.

Insgesamt ist die BIG mit rund 7,0 Mio. m² Mietvertragsfläche in Gebäuden und rund 23 Mio. m² Grundstücksfläche einer der größten Liegenschaftseigentümer in Österreich.

ab) Mietaufkommen:

Das Mietaufkommen betrug für das Jahr 2011 rund EUR 679,8 Mio. (2010: EUR 658,9 Mio.). Davon entfielen auf:

in Mio. EUR	2011	2010
Bundesschulen	~ 270,6	~ 262,4
Universitäten	~ 218,4	~ 204,3
Sonstige Bundesmieter	~ 183,7	~ 177,6
Sonstige Mieter und Nutzungsberechtigte	~ 14,8	~ 15,5
Anpassung Mieten VJ	~ - 7,7	~-0,9

ac) Betriebskosten

Die an die Mieter weiterverrechneten Betriebskosten, exklusive der Position für die Hausverwaltung, betrugen im Jahr 2011 rund EUR 68,1 Mio. (2010: EUR 65,8 Mio.). Sie sind Teil der Umsatzerlöse und stellen einen Durchlaufposten dar. Der BIG verbleibt lediglich das Honorar für die Hausverwaltung.

ad) Hausverwaltung:

Die Hausverwaltung für Liegenschaften des BIG-Konzerns erfolgt durch die unternehmenseigene Objektverwaltung, die von neun Standorten in ganz Österreich nahe am Kunden agiert. Die in 17 Objektmanagementteams gegliederte Hausverwaltung der BIG hat hohes technisches Know-how. Sie erarbeitet auch auf Grundlage regelmäßiger, standardisierter Objektbegehungen samt Zustandsfeststellung die Instandhaltungserfordernisse zur Wertsicherung der Immobilien. Die Erlöse aus der Hausverwaltung betrugen im Jahr 2011 rund EUR 22,0 Mio. (2010: EUR 21,6 Mio.) wovon EUR 0,25 Mio. (2010: EUR 0,27 Mio.) aus der Verwaltung von Fremdliegenschaften resultieren.

ae) Sonstige:

Die sonstigen Umsatzerlöse betrugen für das Geschäftsjahr 2011 rund EUR 12,2 Mio. (2010: EUR 6,4 Mio.) und beinhalten im wesentlichen Facility Service Leistungen und Baumanagementleistungen.

b) Verwertung, Instandhaltung und Mieterinvestitionen

ba) Verwertung:

Die BIG hat den Auftrag, ihre Immobilien bestmöglich zu bewirtschaften, weiter zu sichern und die Republik Österreich oder deren Institutionen zu marktkonformen Bedingungen mit Raum zu versorgen. Leerstände werden regelmäßig analysiert und die optimale Verwertung gesucht. Diese ist in der Regel eine Neuvermietung an Bundeskunden oder auch an private Mieter, die Entwicklung ausgesuchter Liegenschaften oder auch der Verkauf.

Generell ist der Liegenschaftsbestand der BIG weitestgehend bereinigt und auf das Kerngeschäft, also Schulen, Universitäten und Amts-bzw. Bürogebäude, konzentriert. Darüber hinaus befinden sich aber immer noch zahlreiche Sonderimmobilien im Portfolio (darunter Flaktürme, Schutzstollen, Kriegerfriedhöfe sowie ehemalige Grenzkontrollstellen). Diese Liegenschaften werden, wenn möglich, sukzessive abgetauscht oder verkauft.

Die aus Eigentümersicht notwendigen Entscheidungen über Einzelverwertung, Vermietung oder sonstige Nutzungsüberlassung samt den zugehörigen Vereinbarungen erfolgen in Eigenverantwortung durch die BIG.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2011 Amts- und Bürogebäude im Ausmaß von rund 12.000 m² (2010: 18.400 m²), fünf (2010: 60) Wohnungen, Grundstücke im Ausmaß von rund 1,448 Mio. m² (2010: 319.239 m²) und sieben (2010: drei) sonstige Objekte und Planungsleistungen veräußert, wofür insgesamt rund EUR 24,2 Mio. (2010: EUR 40,5 Mio.) erzielt wurden. Daraus entsteht eine Nachbesserungsverpflichtung gegenüber der Republik Österreich in Höhe von EUR 22,1 Mio. (2010: EUR 20,8 Mio.). Weiters wurden drei Objekte in die Projektgesellschaften in Höhe von EUR 16,7 Mio. eingebracht, sowie insgesamt 125.000 m² an Leerstandsflächen bereinigt.

bb) Instandhaltung:

Ein wesentlicher Teil der Aufwendungen des Unternehmens bezieht sich auf die Instandhaltung der im BIG-Eigentum stehenden Gebäude. Denn die Liegenschaften sind aufgrund der hohen Frequentierung einer intensiven Nutzung ausgesetzt. In rund 9.000 Einzelmaßnahmen pro Jahr werden die Häuser in Schuss gehalten. Das ist unter anderem auch aus Haftungsgründen notwendig. Denn täglich befinden sich mehr als 500.000 Menschen in den Häusern der BIG. Da ist die laufende Kontrolle der Anlagen und des Gebäudezustandes von enormer Bedeutung. Die BIG führt aus diesem Grund mindestens einmal pro Jahr eine Inspektion ihrer ca. 2.800 Immobilien durch. Basierend auf dieser Dokumentation und Bewertung des baulichen und technischen Zustandes werden der Budgetbedarf ermittelt, Prioritäten vergeben und die Sanierungsmaßnahmen geplant und durchgeführt.

Die Schwerpunkte in diesem Investitionsbereich betrafen im Jahr 2011 den baulichen Brandschutz, die Befundung und Herstellung der Elektrosicherheit, die Herstellung der Barrierefreiheit und die energetische Verbesserung der Gebäude. Über allen Instandhaltungsmaßnahmen steht das Ziel, eine adäquate, sichere Benutzung zu gewährleisten und den Substanzwert zu erhalten.

Vom Konzern wurden für Instandhaltungsmaßnahmen insgesamt EUR 193,9 Mio. (2010: EUR 223,2 Mio.) aufgewendet. Davon entfielen auf:

in Mio. EUR	2011	2010
Bundesschulobjekte	78,1	103,4
Universitätsgebäude	46,1	50,0
Amtsgebäude	59,7	59,8
Sonstige Gebäude	9,1	9,4
Stollen	0,9	0,5

Darin enthalten sind Instandhaltungsmaßnahmen für thermische Sanierungen in Höhe von EUR 24,6 Mio. (2010: EUR 42,1 Mio.).

bc) Mieterinvestitionen:

Die BIG hat in ihrer Funktion als Dienstleister im Jahr 2011 Mieterinvestitionen in Höhe von rund EUR 36,4 Mio. (2010: EUR 46,7 Mio.) abgewickelt.

c) Neubauten und Generalsanierungen

Die BIG hat in ihrer jungen Konzerngeschichte mehrere hundert Neubauten und Generalsanierungen errichtet.

Im Jahr 2011 hat der Konzern für Bau- und Planungskosten insgesamt rund EUR 391,9 Mio. (2010: EUR 379,8 Mio.) investiert.

Insgesamt wurden 81 (2010: 52) Bauvorhaben mit einem Investitionsvolumen von EUR 286,4 Mio. (2010: EUR 242,6 Mio.) baulich fertig gestellt.
Prominente Fertigstellungen sind der Neubau des Institutsgebäudes der Universität Salzburg, der Neubau des Science Park Obj. 2 der Johannes Kepler Universität in Linz, die Erweiterung und Sanierung von Büroräumlichkeiten des BMI im dritten Bezirk und die Sanierung und Erweiterung der BHAK/BHAS in Innsbruck.

Weiters wurde bei 67 (2010: 75) Bauvorhaben mit der Bauausführung begonnen. Die geschätzten Nettoerrichtungskosten aller im Jahr 2011 begonnen Neubau- und Generalsanierungsprojekte betragen dabei insgesamt EUR 220,4 Mio. (2010: EUR 367,2 Mio.).

Das bisher größte Projekt in der Geschichte der BIG, der Neubau der Wirtschaftsuniversität Wien, läuft seit Ende 2009. Dieser wird durch eine eigene Projektgesellschaft abgewickelt. Im Berichtszeitraum sind 60 % der Bauaufträge zu diesem Projekt erteilt worden, dies entspricht einer Gesamtbeauftragung des Projektes von insgesamt 85 %. Mit Stichtag 31. Dezember 2011 war das Bauvorhaben vollständig im Zeit- und Kostenrahmen.

Bei 32 (2010: 50) Bauvorhaben wurden im Laufe des Geschäftsjahres 2011 die Planungsarbeiten in Angriff genommen.

d) Sonderprojekte

Die Projektentwicklungstochter BIG E & V GmbH entwickelt zumeist gemeinsam mit Partnerunternehmen Projekte in Liegenschaften der BIG, die nicht mehr vom Bund benötigt werden.

Bestehende Projektentwicklungsgesellschaften der BIG

Anzengrubergasse Errichtungs- und Verwertungs GmbH (Graz)

Beteiligung BIG: 45%, restliche Beteiligung BLM Betriebs-Liegenschafts-Management GmbH: 55%. Das Bürogebäude mit 6.700 m² Nutzfläche und 96 PKW-Abstellplätzen ist errichtet. Gesamtinvestitionen: rund EUR 12,0 Mio. Das Gebäude ist zu rund 93% vermietet.

ICT Technologiepark Errichtungs- und Verwertungs GmbH (Innsbruck)

Beteiligung BIG: 99 %, restliche Beteiligung BIG Beteiligungs GmbH: 1%. Direkt neben der Universität Innsbruck entstanden 11.000 m² Nutzfläche für Einrichtungen der Universität Innsbruck, der Akademie der Wissenschaften und für internationale IT-Unternehmen. Baukosten: rund EUR 17,5 Mio. Das Objekt ist zu 100 % vermietet.

Wien 3420 Aspern Development AG (vormals: Asperner Flugfeld Süd Entwicklungsund Verwertungs-AG)

Beteiligung BIG E & V: 26,60 %, restliche Beteiligung GELUP GmbH (je 1/3 Beteiligungsgesellschaften aus S-Bausparkasse, Wiener Städtische und Wirtschaftsagentur Wien (ehemals Wiener Wirtschaftsförderungsfonds)): 73,40 %. Gesamtareal: 2,0 Mio. m². Ziel ist die Entwicklung eines gemischten Stadtteiles, die Errichtung der technischen Infrastruktur und die Verwertung von Baugrundstücken durch die "Wien 3420". Der Masterplan wurde 2007 finalisiert, der die Grundlage für konkrete Flächenwidmungen bildet. Die U-Bahn-Linie U2 ist in Bau und wird ab 2013 das Flugfeld Aspern erschließen. Dadurch wird diese Liegenschaft eine deutliche Aufwertung erfahren.

<u>Projektgesellschaft Wirtschaftsuniversität</u> <u>Wien Neu GmbH (Wien)</u>

Beteiligung BIG Beteiligungs GmbH: 51%, restliche Beteiligung Wirtschaftsuniversität Wien: 49 %. Ziel der Gesellschaft ist die Errichtung und Vermietung eines Universitätsgebäudes. Baubeginn war im vierten Quartal 2009.

BIG Liegenschaften Strasshof Verwertungs- und Entwicklungs GmbH (NÖ)

Beteiligung BIG E & V: 55 %, restliche Beteiligung GIP-Gewerbe- und Industriepark Wien Nord Ost Projektentwicklungs GmbH & Co KG: 45 %. Mit dem Einbringungsvertrag vom 29. März 2007 wurden die Anteile von der BIG an die BIG E & V abgetreten. Das nahe Strasshof im Gemeindegebiet von Markgrafneusiedl liegende, unmittelbar an der Trasse des künftigen Marchfeldkorridors (B8) situierte BIG-Areal im Ausmaß von rund 1,0 Mio. m² wird im Rahmen einer gemeinsamen Projektgesellschaft mit einem Unternehmen aus der Asamer-Gruppe seit dem Geschäftsjahr 2006 in Teilen veräußert.

"Muthgasse 18"

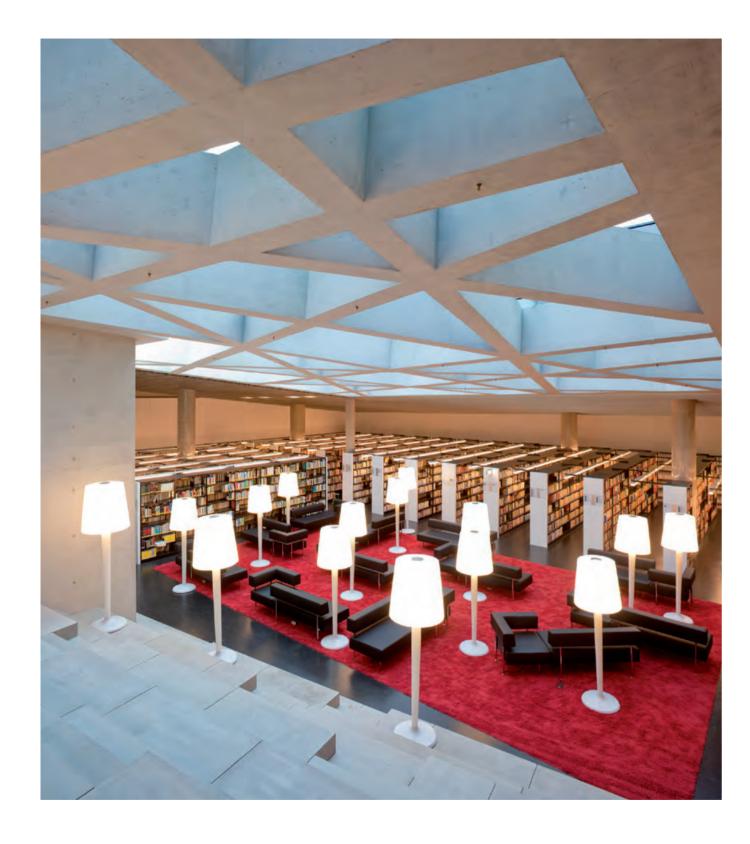
$\underline{\text{Liegenschaftsverwertung GmbH (Wien)}}$

Beteiligung BIG: 99%, restliche Beteiligung BIG Beteiligungs GmbH: 1%. Es handelt sich um ein Vermietungsobjekt, welches zur Gänze an die Universität für Bodenkultur vermietet ist. CAMPUS WU – LLC ARCHITEKTUR: ZAHA HADID ARCHITECTS FOTO: RICHARD TANZER



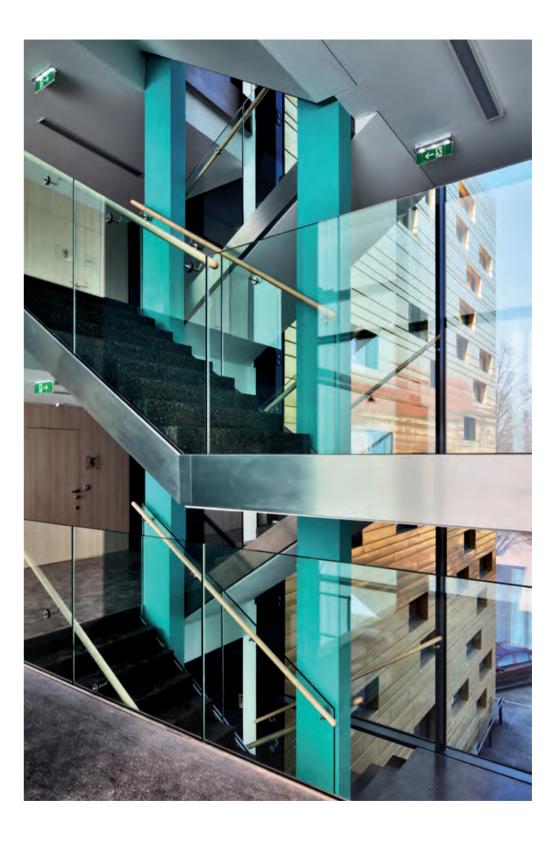
Campus WU - LLC

Der Neubau der Wirtschaftsuniversität Wien nimmt Formen an. Im Library and Learning Center, einem von insgesamt sechs Gebäudekomplexen, wird ab Herbst 2013 gelernt und gelehrt.



Unipark Nonntal

500.000 Bücher warten in der unterirdischen Bibliothek darauf gelesen zu werden. Die Sofas und Sitzstufen laden dazu ein. Das Licht kommt hauptsächlich in Form überdimensionaler Stehlampen.



Gericht St. Pölten

Das Gerichtsgebäude in St. Pölten erstrahlt dank des Zubaus mit goldener Fassade in neuem Glanz. Auch im Inneren präsentiert sich das Haus nach dem Umbau heller und moderner.

"Wohngarten Sensengasse" Bauträger GmbH (Wien)

Beteiligung BIG E & V: 45%, restliche Beteiligung "Wiener Heim" Wohnbaugesellschaft m.b.H. (Mischek / Strabag): 55%. Es wurden auf dem Gelände geförderte und frei finanzierte Wohnungen sowie universitär genutzte Objekte errichtet. Sämtliche Wohnungen sind verkauft, die universitär genutzten Bereiche an die Mieter übergeben.

Inffeldgasse 25 Forschungs- und Wissenschaftsgebäude Bauträger GmbH (Graz)

Beteiligung BIG: 100 %. Die Gesellschaft errichtete ein Mietobjekt für die Unterbringung des Frank Stronach Institutes der TU Graz. Ein Unternehmen aus der Magna Gruppe hat das gesamte Objekt, unter Beitritt der Technischen Universität Graz, langfristig angemietet.

Zahnradbahnstraße Bauträger GmbH (Wien)

Beteiligung BIG E & V: 45 %, restliche Beteiligung St. Josef Liegenschaftsverwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H.: 55 %. Diese Gesellschaft errichtet hochwertige Wohnungen im Wohnungseigentum. 44 der 49 Wohnungen (90 %) sind bereits verkauft und wurden 2011 übergeben.

<u>Schiffmühlenstraße 120 GmbH</u> (vormals: Engerthstraße 216 GmbH):

Beteiligung BIG E & V: 25 %, restliche Beteiligung RE Wohnungseigentumserrichtungs GmbH: 75 %. Ziel der Gesellschaft ist die Errichtung und die Verwertung von Gebäuden aller Art, insbesondere eines Wohngebäudes. Zum Jahresende 2011 wurden 75 % der Anteile an die RE Wohnungseigentumserrichtungs GmbH abgetreten.

Karree St. Marx GmbH (Wien)

Beteiligung BIG E & V: 100 %. Aktuell wird die Liegenschaft als Reservefläche für eine mögliche öffentliche Nutzung vorgehalten. Die vorhandenen Generalplanerleistungen samt Nebenleistungen wurden per Ende 2011 an die BIG veräußert.

Hillerstraße – Jungstraße GmbH (Wien)

Beteiligung BIG E & V: 25 %, restliche Beteiligung RE Wohnungseigentumserrichtungs GmbH: 75 %. Ziel der Gesellschaft ist die Errichtung und Verwertung von hochwertigen Eigentumswohnungen. Im Jahr 2009 wurden alle Wohnungen fertig gestellt, verkauft und übergeben.

Zeughaus Innsbruck GmbH (Wien)

Mit 27. Oktober 2011 wurden die 45 % Geschäftsanteile der BIG E & V an den Partner verkauft.

NOE Central St. Pölten Verwertungs GmbH (St. Pölten)

Beteiligung BIG E & V: 67,58 %, restliche Beteiligung Stadt St. Pölten: 32,42 %. Ziel der Gesellschaft ist die Entwicklung und Verwertung von Immobilienprojekten aller Art, insbesondere eines Betriebsgebiets. Im September 2011 wurden die Grundstücke der BIG und der Stadt St. Pölten mittels Sacheinlagen in die Gesellschaft eingebracht.

Eslarngasse 16 GmbH (Wien)

Beteiligung BIG E & V: 25 %, restliche Beteiligung RE Wohnungseigentumserrichtungs GmbH: 75 %. Ziel der Gesellschaft ist die Errichtung und die Verwertung von Gebäuden aller Art, insbesondere eines Wohngebäudes. Der rechtskräftige Baubescheid für dieses Wohnhaus liegt vor. Der Baubeginn hat im Mai 2011 stattgefunden. Rund 50 % der projektierten Wohnungen wurden bereits verkauft.

Schnirchgasse 9-9A GmbH (Wien)

Beteiligung BIG E & V: 45 %, restliche Beteiligung Schnirchgasse Projektbeteiligungs GmbH: 55 %. Ziel der Gesellschaft ist die Errichtung und Verwertung von Gebäuden aller Art, insbesondere eines Bürogebäudes.

Fürstenallee 21 GmbH (Wien)

Beteiligung BIG E & V: 25%, restliche Beteiligung RE Wohnungseigentumserrichtungs GmbH: 75%. Ziel der Gesellschaft ist die Errichtung und Verwertung von Gebäuden aller Art, insbesondere von Wohngebäuden.

Residenz am Hamerlingpark GmbH (Wien)

Beteiligung BIG E & V: 50 %, restliche Beteiligung RAH Projektbeteiligungs GmbH: 25 % und MHH GmbH: 25 %. Ziel der Gesellschaft ist die Planung, Errichtung und Verwertung von Gebäuden aller Art, insbesondere eines zu hochwertigen Wohn- und Seniorenwohnzwecken genutzten Gebäudes.

Grutschgasse 1-3 GmbH (Wien)

Beteiligung BIG E & V: 100 %. Ziel der Gesellschaft ist die Errichtung und die Verwertung von Gebäuden aller Art, insbesondere von Wohngebäuden.

1.2. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die finanziellen Leistungsindikatoren wurden entsprechend der Empfehlung des Fachsenats für Betriebswirtschaft und Organisation der Kammer der Wirtschaftstreuhänder berechnet, wobei bei der Eigen- und Gesamtkapitalrentabilität das durchschnittliche Kapital des Geschäftsjahres herangezogen wird.

Kennzahlen zur Ertragslage

Umsatzerlöse in Mio. EUR

EGT zuzügl. Zinsaufwand

Betriebsergebnis

(EBIT) in Mio. EUR

Umsatzrentabilität

(EGT + ZinsAW) / Umsatzerlöse in Mio. EUR

Kapitalrentabilität

/ durchschnittl. Eigenkapital

Gesamtkapitalren-

tabilität (Return on

Investment - ROI):

(EGT + ZinsAW) / durchschnittl. Gesamtkapital

Gesamtkapitalrentabilität

Eigenkapitalrentabilität

Eigenkapitalrentabilität

(Return on Equity – ROE):

Umsatzrentabilität

(Return on Sales - ROS):

in Mio. EUR

2011

825,9

252.6

262,4

31,77%

11,94%

4,73 %

5,66%

2010		2011	2010
799,4	Nettoverschuldung (Net Debt) in Mio. EUR:	3.844,8	3.678,3
216,7	verzinsliches Fremdkapital – flüssige Mittel		
286,0	Working Capital in Mio.	-774,5	-648,4
35,77%	EUR: kurzfristiges Vermögen – kurzfristige Verbindlichkeiten Working Capital		
	Eigenkapitalquote:	19,73 %	19,41%
	/ Gesamtkapital Eigenkapitalquote		
16,07%	Nettoverschuldungs- grad:	341,31%	351,76 %

Kennzahlen zur Vermögens- und Finanzlage

<u>Erläuterung der Kennzahlen zur Vermögens- und</u> <u>Finanzlage</u>

Die Nettoverschuldung steigt um rund EUR 166,5 Mio. und ist vor allem darauf zurückzuführen, dass aus dem operativen Cashflow aufgrund der hohen Bautätigkeit im Jahr 2011 lediglich die Investitionen abgedeckt werden konnten.

Das Working Capital hat sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 126,1 Mio. vermindert und ist zum Großteil auf die Erhöhung der kurzfristig verzinslichen Verbindlichkeiten durch die im Jahr 2012 auslaufenden Anleihen und Kredite sowie auf die Veränderung der kurzfristigen Forderungen aufgrund der Fälligkeitsverschiebung mit dem BMUKK zurückzuführen.

Die Eigenkapitalquote konnte aufgrund des Konzernergebnisses von rund EUR 79,8 Mio. von 19,41% auf 19,73% gesteigert werden.

Erläuterung der Kennzahlen zur Ertragslage

Die Umsatzerlöse liegen mit EUR 825,9 Mio. um EUR 26,5 Mio. über dem Vorjahr. Darin enthalten sind gesteigerte Mieterlöse aufgrund von Projektfertigstellungen (EUR 22,0 Mio.), sowie höhere Betriebskosten (EUR 3,1 Mio.) aufgrund von Preissteigerungen.

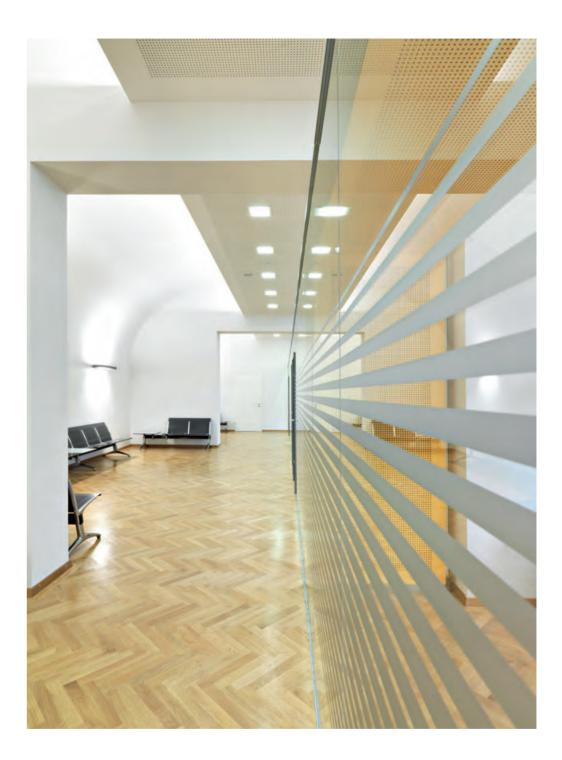
Das Betriebsergebnis liegt mit EUR 252,6 Mio. um EUR 35,9 Mio. über dem Vorjahresergebnis und erklärt sich im Wesentlichen durch höhere Mieterlöse (EUR 22,0 Mio.) sowie geringere Instandhaltungsaufwendungen von EUR 28,9 Mio. In der Veränderung des sonstigen betrieblichen Aufwandes sind im Vergleich zum Vorjahr um EUR 13,2 Mio. erhöhte Forderungswertberichtigungen enthalten.

Das EGT in Höhe von EUR 129,7 Mio. EUR liegt um EUR 28,9 Mio. unter dem Vorjahreswert und erklärt sich im Wesentlichen aus dem gestiegenen Betriebserfolg, sowie andererseits höheren Zinsaufwendungen und der Derivatbewertung zum Stichtag. Dadurch ergibt sich sowohl ein Rückgang bei der Eigenkapitalrentabilität von 16,07% auf 11,94% als auch bei der Gesamtkapitalrentabilität von 5,66% auf 4,73%.

Die Umsatzrentabilität ist aufgrund der oben genannten Erläuterungen von 35,77% auf 31,77% gesunken.



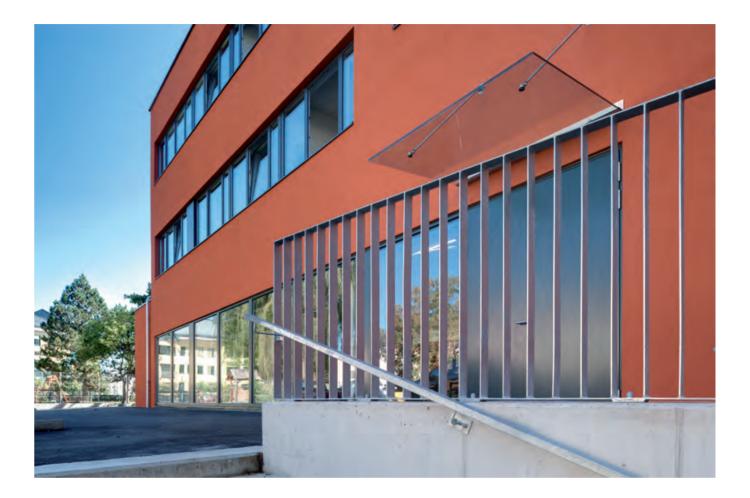




LG Wien Servicecenter

Seit September 2011 steht Parteien und Anwälten im Gebäude des Landesgerichtes für Strafsachen und der Staatsanwaltschaft Wien ein modernes Servicecenter zur Verfügung.





Forstschule Bruck/Mur

Ein umfassender Zu- und Umbau macht die Höhere Bildungslehranstalt für Forstwirtschaft zu einem innovativen Bildungszentrum. Nachhaltigkeit und Energieeffizienz waren wichtige Aspekte bei der Umsetzung.

AMS Amstetten

Im Juli 2011 bezog das Arbeitsmarktservice Amstetten in einem ehemaligen Polizeigebäude seine neue Geschäftsstelle.

Kennzahlen zur Finanzlage

in Mio. EUR	2011	2010
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit	417,5	414,7
Cashflow aus Investiti- onsaktivitäten	-417,3	-414,7
Cashflow aus Finanzie- rungsaktivitäten	8,1	6,7
Veränderung der liquiden Mittel	8,3	6,7

Erläuterung der Kennzahlen zur Finanzlage Im Jahr 2011 konnte ein Cashflow aus dem operativen Bereich von rund EUR 417,5 Mio. erzielt werden.

Durch die hohe Bautätigkeit lag der Cash-Bedarf im Investitionsbereich bei rund EUR 417,3 Mio. und konnte zur Gänze aus dem operativen Cashflow finanziert werden. Im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von EUR 8,1 Mio. sind Zinszahlungen von rund EUR 120,0 Mio. berücksichtigt.

Bei der Mietvertragsgestaltung für Neubau- und Generalsanierungsvorhaben wurde ebenso wie bei der Mietenkalkulation im Wesentlichen vom Prinzip der Kostenmieten ausgegangen, mit denen langfristig die zur Aufwandsdeckung eingesetzten Fremdmittel refinanziert werden sollen. Als Finanzierungsinstrumente werden überwiegend Finanzierungen mit mittel- bis langfristigen Tilgungsphasen zu fixen, dem Rating der Gesellschaft entsprechenden, Konditionen in Anspruch genommen, um den Risikobereich künftiger Zinssatzänderungen am Kapitalmarkt niedrig zu halten.

Im Jahr 2011 wurde ein Konzerngewinn von rund EUR 79,8 Mio. (2010: EUR 116,7 Mio.) erwirtschaftet.

1.3. Investitions- und Finanzierungsbereich

In Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, Bauten auf fremdem Grund und Anlagen in Bauwurden rund EUR 392,6 Mio. (2010: EUR 383,0 Mio.) investiert. Dabei flossen im laufenden Geschäftsjahr für 31 (2010: 51) Projekte Investitionszuschüsse aus öffentlichen Mitteln in Höhe von EUR 20,0 Mio. (2010: EUR 38,5 Mio.). Die von der Gesellschaft investierten Beträge wurden hauptsächlich aus Fremdmitteln finanziert.

Die Refinanzierung der zur Bezahlung der Kaufpreistranchen für die vom Bund erworbenen Liegenschaften aufgenommenen Fremdmittel soll ebenso wie die von der Gesellschaft am Kapitalmarkt zur Finanzierung der in Bau befindlichen und fertiggestellten Bauvorhaben aufgenommenen Fremdmittel langfristig aus dem Ergebnis der operativen Geschäftstätigkeit beglichen werden.

Weiters wurden für Instandhaltungsmaßnahmen einschließlich über die BIG abgewickelter Mieter-investitionen EUR 230,3 Mio. (2010: EUR 269,5 Mio.) aufgewendet.

Für die im Bau befindlichen und fertig gestellten Projekte mit Bundesnutzungscharakter liegen Mietverträge mit großteils langfristigen Kündigungsverzichtsfristen seitens der Mieter vor. Soweit vorerst nur Planungsleistungen erbracht werden sollen, werden diese Leistungen überwiegend auf Grundlage entsprechender Vereinbarungen mit den Nutzerressorts über die Erstellung von Mietvertragsangebotsunterlagen erbracht.

Im Jahr 2011 hat die BIG fünf privat platzierte Anleihen (Private Placements) an internationale Investoren über gesamt EUR 250,0 Mio. zur langfristigen Refinanzierung des Konzerns durchgeführt.

Ferner wurden Tranchen aus bestehenden Kreditlinien in Höhe von EUR 85,0 Mio. gezogen.

1.4. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren einschließlich Umwelt- und Arbeitnehmerbelange

<u>Umweltbelange</u>

Im Spannungsfeld Funktionalität – Wirtschaftlichkeit – Qualität, als die drei Säulen der Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft, ist die effiziente, ressourcenschonende Energienutzung auch für die BIG ein aktuelles Thema. "Nachhaltigkeit" erstreckt sich für die BIG auf den gesamten Zyklus der Immobilie, also auf den Betrieb der Bestandsgebäude genauso wie auf den Neubau bzw. die umfassende Sanierung im klassischen Projektgeschäft.

Im Bestand bemüht sich die BIG schon seit einigen Jahren um die effiziente Nutzung von Energie in ihren Liegenschaften und gehört im Vergleich mit anderen großen Immobilienunternehmen zu den "Vorreitern". In diesem Sinne zeichnet die BIG – gemeinsam mit dem BMFWJ – im Rahmen der Initiative Bundesgebäude-Contracting dafür verantwortlich

Die Performance Contracting Aktivitäten der BIG wurden 2011 erfolgreich weiter verfolgt. So sind

derzeit rund 33 % der BIG-Gebäude (rund 2,3 Mio. m²) in Contracting-Verträgen erfasst. Für die in Summe 287 im Contracting befindlichen Liegenschaften wird eine durchschnittliche jährliche Energieeinspargarantie von 20,3 % erwartet, welche einer jährlichen CO2-Einsparung von 20.433 t/a entspricht.

2011 wurden die Verträge für 33 Objekte aus zwei Pools des BMUKK in NÖ und der Steiermark abgeschlossen. Die Ausschreibung für vier Pools des BMJ wird 2012 starten.

Die Geschäftsführung der BIG hat 2009 beschlossen, für bestehende Contractingliegenschaften zusätzliche Finanzmittel für energietechnische Maßnahmen zur Verfügung zu stellen. Im Jahr 2011 wurden aus heutiger Sicht ca. EUR 6,0 Mio. in bestehende Contractingliegenschaften investiert.

Im Rahmen der "Thermischen Sanierung" saniert die BIG von Ressorts genutzte Gebäude mit dem konkreten Ziel, die Energieeffizienz der Gebäude zu verbessern und dadurch zur Reduktion der CO2-Emissionen beizutragen. Der Hauptfokus liegt dabei auf Maßnahmen wie Dämmung von Fassade und Dach, Sanierung/Tausch der Fenster und Modernisierung der Heizungsanlage.

Die BIG hat für ihren gemäß Energieausweisvorlagegesetz relevanten Gebäudebestand einen Energieausweis erstellen lassen. Von der Energieausweis-Verpflichtung ausgenommen sind Gebäude ≤ 1.000 m² oder unter Denkmalschutz stehende Objekte. Unter das Energieausweisvorlagegesetz fallen somit Objekte mit Gebäudeflächen von gesamt fast 5,0 Mio. m². Dabei weist rund ein Drittel des relevanten Gebäudebestands eine Energieeffizienzklasse im Bereich Niedrigenergiehausstandard (Energieeffizienzklasse B) oder besser auf.

Im Projektgeschäft, das sowohl die Errichtung neuer wie auch den tiefen Eingriff in bestehende Kubaturen umfasst, liegt das Augenmerk auf dem gemeinsamen Bekenntnis von Mieter/Nutzer, Planer und Projektverantwortlichem der BIG, bei der Planung und Errichtung nicht nur sozial und ökonomisch, sondern auch ökologisch verantwortlich zu denken und zu handeln. Ziel ist nicht die reine energetische Optimierung der Hülle, sondern eine ganzheitliche Betrachtung des Gebäudes. Ziel der BIG ist, dass Nachhaltigkeitskriterien als wesentliche Leitprinzipien in den Planungsprozess verankert werden und der ganzheitliche Ansatz ab dem frühen Projektstadium integriert wird.

Bei Neubauprojekten, aber auch bei Sanierungen, legt die BIG daher größtes Augenmerk auf die Minimierung des notwendigen Energiebedarfs und die nachhaltige Senkung der Betriebs- und Wartungskosten. Das bedeutet, dass die Projekte von Beginn an als Pilotprojekte aufgesetzt werden und nicht im fortgeschrittenen Projektstadium durch vorgenommene Verbesserungen vereinzelt "Kosmetik" betrieben wird. Die BIG plant, mit diesem Fokus einige Pilotprojekte in die Umsetzung zu bringen. Die Planungen dieser Pilotprojekte haben teilweise noch 2011 begonnen.

Dabei wird umweltrelevanten Gesichtspunkten, wie zum Beispiel der Reduktion des Schadstoffausstoßes, eine maßgebliche Bedeutung zugewiesen. Daher ist der Einsatz von alternativen Energien wie Biomasse, Geothermie und Solarenergie bei vielen Projekten ein wichtiger Aspekt in der Planung und Umsetzung.

Darüber hinaus hat die BIG 2011 Pilotversuche zur umweltschonenden Stromerzeugung mit Photovoltaik-Anlagen gestartet. Auch im Bereich der Beleuchtungstechnologie wurden neue Wege beschritten – so werden in einigen Versuchsreihen spezielle Beleuchtungskörper getestet, um in Abstimmung mit dem Nutzer Erfahrungen und Erkenntnisse bei neuen Technologien zu sammeln.

Im Bereich der Forschung engagiert sich die BIG durch die Teilnahme am Forschungsprogramm "Haus der Zukunft Plus" des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie (BMVIT). Ziel ist die Erlangung von innovativen Konzepten zur erheblichen CO2-Reduktion.

Ziel des BIG Leitprojekts ist, hochwertige energieeffiziente Modernisierungsstandards zu entwickeln, die sich wirtschaftlich darstellen lassen und damit als umfassend nachhaltig gelten. Von zwei Demonstrationsprojekten befindet sich eines bereits in Bau.

Darüber hinaus ist die BIG als Partner an einem weiteren Projekt beteiligt. Das Projekt Errichtung eines "PLUS ENERGIE GEBÄUDES" verfolgt das Ziel, ein Gebäude zu errichten, dass die benötigte Energie selbst erzeugt, die es im Betrieb benötigt und überschüssige Energie in betriebsarmen Zeiten in das Netz einspeisen kann.

<u>ersonal</u>

Im Jahr 2011 beschäftigte der Konzern durchschnittlich 831 Mitarbeiter (2010: 831), davon 299 Bundesund Landesbeamte (2010: 311) sowie vier Landesvertragsbedienstete (2010: vier). In diesen Zahlen sind auch Karenzierungen enthalten.

Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen, der im Konzern beschäftigten Personen, werden laufend

durchgeführt. Damit möchte der Konzern nicht nur den gestellten Marktanforderungen gerecht werden, sondern gleichermaßen die Wettbewerbsfähigkeit weiter ausbauen.

Mit dem Ziel einer nachhaltigen, familienverträglichen Personalpolitik hat sich die BIG 2010 dem Audit "berufundfamilie" unterzogen und das Grundzertifikat erhalten.

1.5. Ereignisse von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag

Es gibt keine Ereignisse von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag.

2. Voraussichtliche Entwicklung und Risiken des Konzerns

2.1. Voraussichtliche Entwicklung

Als strategischer Steuerungsprozess wurde im Jahr 2011 ein integrierter Planungsprozess gestartet, der die jährliche Strategiearbeit, den Budgetierungsprozess inklusive der mittelfristigen Planung, die operativen Meilensteine sowie das Controlling einbezieht. Der Steuerungsprozess setzt auf den Geschäftsbereichen bzw. Geschäftsfeldern auf.

Des Weiteren hat das Thema Energieeffizienz bereits in der Vergangenheit sowohl bei Neubauten als auch Sanierungen einen hohen Stellenwert. Ziel ist es, die technischen Voraussetzungen für einen möglichst niedrigen Energieverbrauch der Gebäude zu schaffen. Die BIG will ihre Vorbildwirkung auch dadurch wahrnehmen, dass sie im Rahmen des Ecoprofit Programms in den selbst genutzten Objekten entsprechende Maßnahmen setzt und das Bewusstsein ihrer Mitarbeiter in diese Richtung weiter entwickelt.

Die 2009 mit der Republik Österreich, vertreten durch das BMUKK, abgeschlossene Vereinbarung über die Verschiebung von Mietzinsfälligkeiten wurde 2010 gemäß den vertraglichen Vereinbarungen vom Mieter mit EUR 155,0 Mio. in Anspruch genommen. Vereinbarungsgemäß erfolgten am 16. Jänner 2012 die Rückzahlung des ersten Teiles des gestundeten Betrages sowie die Mietvorauszahlung für das Geschäftsjahr 2012. Der zweite Teil, sowie die Mietvorauszahlung für 2013 sind Anfang 2013 vertraglich vereinbart und in der Liquiditätsplanung zu berücksichtigen.

2.2. Wesentliche Risiken und Ungewissheiten, denen der Konzern ausgesetzt ist

Aufgrund der stabilen Eigentümer- und Mieterstruktur sind aus heutiger Sicht hinsichtlich Personal, operative Tätigkeit sowie Geschäftsrisiken keine wesentlichen Risiken für den Konzern erkennbar. Finanzielle Risiken werden im Punkt 2.3. beschrieben.

2.3. Finanz- und Risikomanagement und Einsatz von Finanzinstrumenten

Die Risikopolitik, Risikostrategie sowie der Handlungsrahmen des Konzern-Treasury ist in einer Konzernrichtlinie für das Treasury klar geregelt.

Die Finanzierung der BIG erfolgt grundsätzlich zentral als Unternehmensfinanzierung in Form von Bankkrediten und von öffentlich oder privat platzierten Anleihen (Private Placements). Projekte mit Partnern werden auf Ebene der Projektgesellschaft durch eine Projektfinanzierung finanziert.

Kurzfristige Schwankungen im Finanzierungsbedarf werden über den Geldmarkt bzw. über ein Commercial Paper Programm ausgeglichen.

Das vorrangige Ziel des Finanzrisikomanagements der BIG ist die Begrenzung finanzieller Risiken des Konzerns. Finanzielle Transaktionen und der Derivateinsatz orientieren sich immer am Bedarf aus dem Grundgeschäft des Unternehmens. 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 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 der langfristigen Fremdfinanzierung. Diese wird zu rund 80 % gegebenenfalls unter Einsatz von Derivaten mit einem Fixzins gestaltet.

<u>Währungsrisiken</u>

Währungsrisiken ergeben sich aus den Finanzverbindlichkeiten in Fremdwährung und den damit verbundenen wechselkursbedingten Bewertungsergebnissen. Die Emissionen in Fremdwährung werden grundsätzlich durch Cross Currency Swaps

und Cross Currency Interest Rate Swaps gegen Änderung im Wechselkurs gesichert.

Liquiditätsrisiko

Zur Erhebung des Finanzbedarfs gibt es eine rollierende Liquiditätsplanung, die auf Konzernebene erfolgt. Zu Jahresbeginn wird auf dieser Basis für das anstehende Geschäftsjahr die Finanzierungsstrategie des Konzerns festgelegt. Diese richtet sich einerseits nach dem langfristigen und dem kurzfristigen Finanzierungsbedarf der BIG und andererseits nach den vorherrschenden Marktbedingungen.

Der BIG-Konzern verfügt über ein Cash Pooling, über das die eingebundenen Tochtergesellschaften jederzeit auf Liquidität zugreifen können.

Das Treasury der BIG verfügt über 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 die BIG keinen wesentlichen Preisrisiken, wie etwa Börsenkursen oder Indizes. Per 31. Dezember 2011 hatte die BIG keine wesentlichen als zur Veräußerung verfügbar klassifizierte Beteiligungen im Bestand.

Ausfallsrisiken

Im Finanzbereich werden Geschäfte, aus denen ein Ausfallrisiko entstehen kann, nur mit Banken mit einem Kredit-Rating von mindestens A3/A- zum Zeitpunkt des Eingehens des Sicherungsgeschäfts 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.

3. Wesentliche Merkmale des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems

Die Geschäftsführung trägt die Verantwortung für die Einrichtung und Ausgestaltung eines den Anforderungen des Unternehmens entsprechenden internen Kontroll- (IKS) und unternehmensweiten Risikomanagementsystems (RMS). Der Zweck dieses Berichts ist es, einerseits eine Übersicht darüber zu geben, wie interne Kontrollen in Bezug auf den Konzernrechnungslegungsprozess organisiert werden und andererseits wie das RMS aufgebaut ist.

Einleitung

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

Mit dem Inkrafttreten des URÄG 2008 ist zusätzlich die grundsätzliche Wirksamkeit des IKS durch den Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates zu überwachen sowie die verschärfte Redepflicht des Abschlussprüfers bei wesentlichen IKS-Mängeln zu nennen.

Für die Beschreibung der wesentlichen Merkmale wird die Struktur des Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO) herangezogen. Das COSO-Rahmenwerk für IKS besteht aus fünf zusammenhängenden Komponenten: Kontrollumfeld, Risikobeurteilung, Kontrollmaßnahmen, Information und Kommunikation sowie Überwachung.

Das Ziel des IKS ist es, die Geschäftsführung so zu unterstützen, dass sie in der Lage ist, wirksame und sich ständig verbessernde interne Kontrollen in Hinsicht auf die Rechnungslegung zu 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.

Darüber hinaus gaben einerseits die gesetzlichen Anforderungen (URÄG 2008 bzw. § 243 UGB) 2008/2009 und andererseits die freiwillige Anwendung des "Österreichischen Corporate Governance Codex" im Sinne einer "Good Governance" und im Interesse aller Stakeholder, den Anlass, sich mit dem RMS intensiver auseinander zu setzen.

Die Geschäftsführung entschied, die Norm ONR49.00x als Anwendung der ISO/DIS 31.000 für die Erstellung des RMS heranzuziehen. Basierend

auf der definierten Risikopolitik/-strategie werden periodische Risikoanalysen (siehe Risikobeurteilung) von den Führungskräften durchgeführt. Diese bilden die Entscheidungsbasis für präventive und reaktive Steuerungsmaßnahmen für die zukünftigen Geschäftsjahre.

Parallel wurde das RMS (inkl. Krisen-/ Notfallsmanagement und betriebliches Kontinuitätsmanagement) sukzessive weiterentwickelt, sodass mittlerweile eine Unterscheidung zwischen quantitativen und qualitativen Merkmalen vorliegt.

Das Ziel des RMS ist eine vollständige Risikolandschaft mittels Bildung von Risikoszenarien zu erreichen, damit Handlungsspielräume geschaffen werden, d.h. kontrollierter und effektiver Umgang mit Risiken, rechtzeitiges Erkennen und Nutzen, welche schließlich unternehmenswertsteigernde Bedeutung erlangen.

Kontrollumfeld

Der grundlegende Aspekt des Kontrollumfelds ist die Unternehmenskultur, in deren Rahmen das Management (Geschäftsführung und Führungskräfte) und die Mitarbeiter operieren. Das Unternehmen arbeitet aktiv an der Verbesserung der Kommunikation und der Vermittlung der unternehmenseigenen Grundwerte/Verhaltensgrundsätze, um die Durchsetzung von Moral, Ethik und Integrität im Unternehmen und im Umgang mit Anderen sicherzustellen.

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

Risikobeurteilung

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

Die Bewertung des Risikos einer fehlerhaften Finanzberichterstattung basiert auf unterschiedlichen Kriterien. So können z.B. komplexe Bilanzierungsgrundsätze zu einem erhöhten Fehlerrisiko führen. Unterschiedliche Grundsätze für die Bewertung von Vermögensgegenständen 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 Jahresabschlusses zu: Personalrückstellungen, Ausgang von Rechtsstreitigkeiten, Forderungseinbringlichkeit sowie Werthaltigkeit von Anlagen und Beteiligungen. Teilweise werden externe Experten (Kontrolle durch eine neutrale Stelle) zugezogen bzw. wird auf öffentlich zugängliche Quellen abgestellt, um das Risiko einer Fehleinschätzung zu minimieren.

Kontrollmaßnahmer

Zusätzlich zur Geschäftsführung umfasst das allgemeine Kontrollumfeld auch die mittlere Managementebene wie z.B. die Abteilungsleiter.

Sämtliche Kontrollmaßnahmen werden im laufenden Geschäftsprozess angewandt, um sicherzustellen, dass potentielle Fehler oder Abweichungen in der Finanzberichterstattung vorgebeugt bzw. diese entdeckt und korrigiert werden. Die Kontrollmaßnahmen reichen von der Durchsicht der verschiedenen Periodenergebnisse durch das Management hin zur spezifischen Überleitung von Konten und der Analyse der fortlaufenden Prozesse im Rechnungswesen.

Es liegt in der Verantwortung der Geschäftsführung, dass die Hierarchieebenen so ausgestaltet sind, dass eine Aktivität und die Kontrolle dieser Aktivität nicht von derselben Person durchgeführt wird. 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 folgende Tätigkeiten nicht bei einem Mitarbeiter bzw. einer Führungskraft alleine vereint sind, d.h. Genehmigung, Durchführung, Verbuchung und Kontrolle durch eine Person.

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 direkt an die Geschäftsführung.

Darüber hinaus werden regelmäßig Diskussionen betreffend der 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 Verbesserungspotentialen im Rechnungswesenprozess sicherzustellen.

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

Überwachung

Die Verantwortung für die unternehmensweite 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.

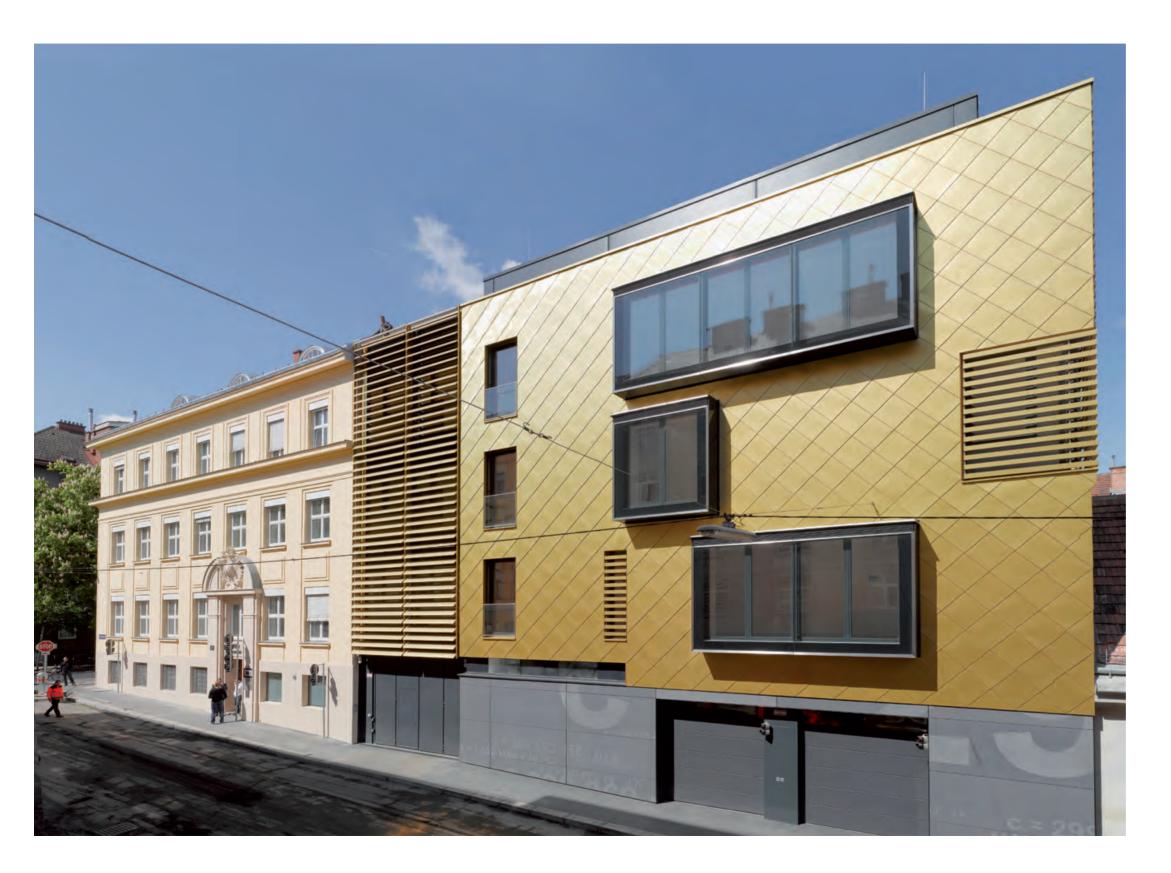
Das Ergebnis der Überwachungstätigkeiten wird der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat (Prüfungsausschuss) berichtet. Die Geschäftsführung erhält regelmäßig zusammengefasste Finanzreportings wie z.B. quartalsweise Berichte über die Entwicklung der Umsätze der jeweiligen Segmente, der Liquidität sowie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

4. Forschung und Entwicklung

Die BIG beteiligt sich am Forschungsprojekt "Haus der Zukunft Plus", welches sich mit der energetischen Sanierung und Optimierung von Bestandsgebäuden beschäftigt. Ziel des Förderprogramms ist die Erarbeitung von innovativen Konzepten (energieeffizient, ökologisch, nachhaltig) anhand bestehender Gebäude, welche in den 50er bis 80er Jahren erbaut wurden. Neben der substanziellen Werterhaltung und Werteschaffung werden damit spezifische Erkenntnisse zur energetischen Sanierung im Unternehmen weiter ausgebaut und werden bei zukünftigen Projekten zur Anwendung kommen

Wien, am 14. März 2012

Die Geschäftsführung DI Wolfgang Gleissner DI Hans-Peter Weiss



A) Konzernabschluss

BEV Arltgasse

Die neue goldgelbe Fassade des Bundesamtes für Eich- und Vermessungswesen verhüllt ein neues high-tech Gebäude mit 40 Labors und eigenem Messstollen.

Konzerngesamtergebnisrechnung

in TEUR	Anhangsangabe	2011	2010
Umsatzerlöse	2.1.1.	825.893,6	799.446,7
Bestandsveränderung	2.1.2.	-4.872,4	5.479,4
Andere aktivierte Eigenleistungen	2.1.3.	6.595,8	6.543,5
Sonstige betriebliche Erträge	2.1.4.	29.724,8	34.275,9
Materialaufwand	2.1.5.	-329.037,5	-366.900,9
Personalaufwand	2.1.6.	-32.361,0	-31.970,7
Abschreibungen	2.1.7.	-189.667,2	-180.417,5
Wertminderungen	2.1.7.	-19.819,0	-34.181,4
Wertaufholungen	2.1.7.	11.437,7	9.193,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.1.8.	-45.322,2	-24.803,7
Betriebsergebnis		252.572,7	216.665,0
Ergebnis aus at-Equity bewerteten Beteiligungen		1.880,7	803,8
Übrige Finanzerträge	2.1.9.	80.629,4	366.833,2
Übrige Finanzaufwendungen	2.1.10.	-205.420,8	-425.672,8
Finanzergebnis		-124.791,4	-58.839,5
Ergebnis vor Ertragssteuern		129.662,0	158.629,2
Ertragssteuern	2.2.14.	-34.324,1	-40.427,8
I. Periodenüberschuss		95.338,0	118.201,4
Ergebnis aus zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten	2.2.10.	-1,3	-10,4
Ergebnis aus Cashflow Hedges	2.2.10.	-20.719,4	-2.021,8
darauf entfallende Steuern	2.2.14.	5.180,2	508,0
II. Sonstiges Gesamtergebnis nach Steuern		-15.540,6	-1.524,1
III. Gesamtergebnis		79.797,4	116.677,3
davon nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen		-9,5	-2,6
davon Muttergesellschaft zuzurechnen		79.806,9	116.679,9
Periodenüberschuss		95.338,0	118.201,4
davon nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen		-9,5	-2,6
davon Muttergesellschaft zuzurechnen		95.347,5	118.204,0

<u>Konzernbilanz</u>

in TEUR	Anhangsangabe	31.12.2011	31.12.2010
Aktiva			
Anlageimmobilien vermietet	2.2.1.	4.182.236,8	3.938.303,9
Anlageimmobilien in Entwicklung	2.2.1.	418.187,8	477.319,9
Selbst genutzte Immobilien	2.2.1.	41.921,7	41.331,6
Sachanlagen	2.2.1.	2.667,6	3.109,2
Immaterielle Vermögenswerte	2.2.2.	4.868,5	4.934,6
Anteile an assoziierten Unternehmen	2.2.3.	165.521,6	98.033,8
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2.2.4.	637.970,6	660.546,2
Aktive latente Steuern	2.2.14.	37.766,6	30.271,5
Langfristiges Vermögen		5.491.141,4	5.253.850,8
Vorräte	2.2.5.	12.785,2	16.717,6
Forderungen und Sonstige Vermögenswerte	2.2.7.	151.317,9	71.432,9
Liquide Mittel	2.2.8.	53.658,5	45.406,6
Kurzfristiges Vermögen		217.761,6	133.557,1
		5.708.903,0	5.387.407,8
Passiva			
Nennkapital	2.2.10.	226.000,0	226.000,0
Gewinnrücklagen	2.2.10.	899.482,6	819.675,6
nicht beherrschende Anteile	2.2.10.	1.015,7	4,4
Eigenkapital		1.126.498,3	1.045.680,0
Finanzverbindlichkeiten	2.2.13.	3.320.855,5	3.344.577,7
Personalrückstellungen	2.2.11.	7.889,7	8.233,0
Sonstige Rückstellungen	2.2.12.	11.362,8	20.918,9
Investitionszuschüsse aus öffentlichen Mitteln	2.2.15.	156.401,7	141.961,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.2.15.	3.784,0	3.233,1
Sonstige Verbindlichkeiten	2.2.15.	89.860,3	40.816,7
Langfristige Verbindlichkeiten		3.590.154,0	3.559.740,4
Finanzverbindlichkeiten	2.2.13.	569.089,4	370.118,6
Personalrückstellungen	2.2.11.	6.280,5	6.272,0
Sonstige Rückstellungen	2.2.12.	159.984,8	147.403,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.2.15.	180.517,4	187.723,1
Rückstellung für tatsächliche Ertragssteuern	2.2.6.	3.085,7	4.291,1
Sonstige Verbindlichkeiten und Investitionszuschüsse	2.2.15.	73.293,0	66.178,8
Kurzfristige Verbindlichkeiten		992.250,7	781.987,4
		5.708.903,0	5.387.407,8

Konzern-Geldflussrechnung

Rückzahlung von Anleihen 2.2.13. -51.555,2 -309.789,3 Aufnahme von Anleihen 2.2.13. 250.000,0 150.000,0 Rückzahlung von Bankkrediten 2.2.13. -47.224,8 -76.505,4 Aufnahme von Bankkrediten 2.2.13. 85.000,0 190.000,0 Gezahlte Zinsen 2.1.10. -120.525,2 -119.313,7 Cashflow aus Finanzierungstätigkeit 8.115,4 6.752,6 Gesamt Cashflow (= Veränderung der liquiden Mittel) 8.251,9 6.723,0 Liquide Mittel 1. Jänner 2011 2.2.8. 45.406,6 38.753,5 Veränderung aufgrund Entkonsolidierungen 1.4. 0,0 -69,9 Liquide Mittel 31. Dezember 2011 2.2.8. 53.658,5 45.406,6	in TEUR	Anhangsangabe	31.12.2011	31.12.2010
Abschreibungen	Geldflüsse aus Geschäftstätigkeit			
Wertminderungen 2.1.7 19.819.0 3.4.181.4 Zuschreibungen 2.1.7 -11.437,7 9.99.5,6 Bewertungsergebnis derivative Finanzinstrumente 2.19. 2.110 -61.840.8 -361.880,2 Ergebnisanteile an assoziieiteru Unternehmen -1.880,7 -803.8 -407.8 Gewinne und Verluste aus dern Abgang von Finanzanlagen und Entkonsolidierungen 2.2.9 1.052.5 700.61 Gezahlte Ertragssteuern 2.2.6 -37.727.9 -21.881.4 Jusszahlungen 2.19 56.313.2 227.66.0 Kursgewinne und verluste aus Anleihenbewertung 2.19 56.313.2 227.60.0 Operativer Cashflow 401.886.2 393.99.16 Veränderung von Forderungen aus Finanzierungsleasing 2.2.7 401.886.2 399.99.16 Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen 2.2.15 6.654.8 49.91.4 Veränderung Personalrückstellungen (ohne Steuerrückstellung) 2.2.11 -3.34.8 28.2.9 Veränderung Sonstige Verbindlichkeiten 2.2.1 415.89,7 572.86,9 Cashflow aus Geschäftstätigkeit 417.470,9 <	Konzernergebnis vor Steuern		129.662,0	158.629,2
Zuschreibungen	Abschreibungen	2.2.1.	189.667,2	180.417,5
Bewertungsergebnis derivative Finanzinstrumente 21,9,21,10 61,840,8 -361,689,0 Ergebnisanteile an assoziierten Unternehmen -1,880,7 -60,38 -60,31 -20,21,88,74 -70,06,1	Wertminderungen	2.1.7.	19.819,0	34.181,4
Ergebnisantelle an assoziierten Unternehmen -1880,7 -803,8 Gewinne und Verluste aus der Veräußerung von Immobilien und Sachanlagen 2.21 -3.315,9 4.472,8 Gewinne und Verluste aus dem Abgang von Finanzanlagen und Entkonsolidierungen 2.29 10.525,70 7.006,1 Gezahlte Ertragssteuern 2.26 -37727,9 -21.887,4 Zinszahlungen 2.19 56.31,2 203,860,0 Kursgewinne und verluste aus Anleihenbewertung 2.19 56.31,2 227,660,0 Operativer Cashflow 401.886,2 399,991,6 Veränderung von Forderungen aus Finanzierungsleasing 2.27 228,0 323,0 Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen 2.215 -6.654,8 49.912,4 Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen 2.211 -334,8 822,9 Veränderung Sonstige Verbindlichkeiten 2.215 -6.654,8 49.912,4 Veränderung Verbindlichkeiten 2.211 -334,8 822,9 Gashflow aus Veränderungen in Nettoumlaufvermögen 2.211 -324,8 22,1 Gashflow aus Veränderungen in Nettoumlaufvermögen 2.21,2	Zuschreibungen	2.1.7.	-11.437,7	-9.193,6
Gewinne und Verluste aus der Veräußerung von Immobilien und Sachanlagen 2.21. -3.815,9 -4.972,8 Gewinne und Verluste aus dem Abgang von Finanzanlagen und Entkonsolidierungen 2.29. 1052,5 7006,5 Cerabilte Ertragstseuern 2.19. 122.075,3 12838,0 Kursgewinne und -verluste aus Anleihenbewertung 2.19. 56.313,2 297.466,0 Operativer Cashflow 401.886,2 399.991,6 401.886,2 399.991,6 Veränderung von Forderungen aus Finanzierungsleasing 2.2.7. 284.0 323.0 Veränderung Vor Forderungen aus Einfanzierungsleasing 2.2.7. 192.99,4 -93.648,8 Veränderung Veröndlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen 2.215. -66.654,8 49.912.4 Veränderung Personalrückstellungen (ohne Steuerrückstellung) 2.2.11. -334,8 822.9 Veränderung Personalrückstellungen in Nettoumlaufvermögen 15.584,6 14.7,470,9 414.688,0 Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen 2.21. -392,432,9 382.822,4 Erwerb von Sachanlagen und immateriellem Vermögen 2.21. -392,432,9 382.822,4 Erwerb von Anlageimmobil	Bewertungsergebnis derivative Finanzinstrumente	2.1.9., 2.1.10.	-61.840,8	-361.689,0
Gewinne und Verluste aus dem Abgang von Finanzanlagen und Entkonsolidierungen 2.2.6. 3777279 7.006,1 Gerahlte Ertragssteuern 2.2.6. 3777279 7.1887,4 Linszahlungen 2.1.9. 122,075,3 120,838,0 Kursgewinne und -verluste aus Anleihenbewertung 2.1.9. 56,313,2 297,466,0 Operatürer Cashflow 401,886,2 399,991,6 Veränderung von Forderungen aus Finanzierungslassing 2.2.7. 284,0 323,0 Veränderung Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände 2.2.7. 19,299,4 93,648,8 Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen 2.2.15. -6,654,8 49,912,4 Veränderung Sonstige Verbindlichkeiten 2.2.15. -4,654,8 429,912,4 Veränderung Sonstige Verbindlichkeiten 2.2.15. -4,158,97 52,286,9 Gashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen 15,584,6 14,696,4 Gashflow aus Investitionstätigkeit 417,470,9 414,688,0 Erwerb von Anlageimmobillien 2.2.1. -392,432,9 -382,822,4 Erwerb von Sachanlagen und immateriellem Vermögen 2.2.1.	Ergebnisanteile an assoziierten Unternehmen		-1.880,7	-803,8
Cezahlte Ertragssteuern 2.2.6. -37727,9 -21.887,4 Zinszahlungen 2.1.9. 56.313,2 297.466,0 Operativer Cashflow 401.886,2 399.91,6 Operativer Cashflow 401.886,2 399.91,6 Operativer Cashflow 401.886,2 399.91,6 Operativer Cashflow 401.886,2 399.91,6 Veränderung von Forderungen aus Finanzierungsleasing 2.2.7. 284,0 323,0 Veränderung Forderungen und Sonstige Vermögengegegenstände 2.2.7. 19.299,4 93.648,8 Veränderung Forderungen und Sonstige Vermögengegegenstände 2.2.15. -6.654,8 49.912,4 Veränderung Forsonalnickstellungen (ohne Steuerrückstellung) 2.211. -334,8 82.2,9 Veränderung Forsonalnickstellungen (ohne Steuerrückstellung) 2.211. -334,8 82.2,9 Veränderung Sonstige Verbindlichkeiten 2.215. -5.654,8 49.912,4 Veränderung von Franzierung Verbindlichkeiten 2.215. -5.654,8 49.912,4 Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit 417.470,9 414.688,0 Erwerb von Anlageimmobilien 2.2.1. -392.432,9 -382.822,4 Erwerb von Anlageimmobilien 2.2.1. -392.432,9 -382.822,4 Erwerb von Sachanlagen und immateriellem Vermögen 2.2.1, 2.2.2. -1.851,3 -1.384,7 Veränderung von Anteilen an assoziierten Unternehmen 2.2.3. -6.876,3 -5.0601,9 Erräußerung von Immobilien, I	Gewinne und Verluste aus der Veräußerung von Immobilien und Sachanlagen	2.2.1.	-3.815,9	-4.972,8
Zinszahlungen 21.9. 122.075,3 120.838,0 Kursgewinne und -verluste aus Anleihenbewertung 21.9. 56.313,2 297.466,0 297.466,0 399.91,6 309.991,6 309.991,6 323.0 401.886,2 399.991,6 323.0 323.0 Veränderung von Forderungen aus Finanzierungsleasing 2.2.7, 284,0 323.0 323.0 Veränderung von Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände 2.2.7, 19.299,4 93.648,8 49.912,4 49.912,4 49.912,4 49.916,4 49.912,4	Gewinne und Verluste aus dem Abgang von Finanzanlagen und Entkonsolidierungen	2.2.9.	1.052,5	7.006,1
Schafflow Scha	Gezahlte Ertragssteuern	2.2.6.	-37.727,9	-21.887,4
Operativer Cashflow 401.886,2 399.916.6 Veränderung von Forderungen aus Finanzierungsleasing 2.2.7. 284,0 323,0 Veränderung von Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände 2.2.7. -6.654,8 49.912.4 Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen 2.2.15. -6.654,8 49.912.4 Veränderung Personalrückstellungen (ohne Steuerrückstellung) 2.2.11. -334,8 822.9 Veränderung Sonstige Verbindlichkeiten 2.2.15. 41589,7 57.286,9 Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen 15.584,6 14.688,0 Cashflow aus operativer Geschäftsfätigkeit 417.470,9 414.688,0 Erwerb von Anlageimmobilien 2.2.1. .392.432,9 382.822,4 Erwerb von Sachanlagen und immateriellem Vermögen 2.2.1. .22.2. -1.851,3 -1.384,7 Veräußerung von Anleilen an assoziierten Unternehmen 2.2.1. .22.2. -1.851,3 -1.384,7 Veräußerung von Immobilien, Immobiliengesellschaften 2.2.1. 18.862,0 18.174,1 Veräuderung von Ausleihungen 2.2.2.7. 24.512,3 -850,0	Zinszahlungen	2.1.9.	122.075,3	120.838,0
Veränderung von Forderungen aus Finanzierungsleasing 2.2.7. 284,0 323,0 Veränderung Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände 2.2.1. -192,99,4 -93,648,8 Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und leistungen 2.2.15. -6.654,8 49,912,4 Veränderung Personalrückstellungen (ohne Steuerrückstellung) 2.2.11. -334,8 822,9 Veränderung Sonstige Verbindlichkeiten 2.2.15. 41589,7 57286,9 Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen 15584,6 14,696,4 Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit 417,470,9 414.688,0 Erwerb von Anlageimmobilien 2.2.1. -392,432,9 -382,822,4 Erwerb von Sachanlagen und immateriellem Vermögen 2.2.1. -392,432,9 -382,822,4 Erwerb von Sachanlagen und immateriellem Vermögen 2.2.1. -2.2.2. -1,851,3 -1,384,7 Veränderung von Immobilien, Immobiliengesellschaften 2.2.1. 18.862,0 18.174,1 und Sonstigen Vermögensgegenständen 2.2.1. 2.2.5. 455,0 Veränderung von Immobilien, Immobiliengesellschaften 2.2.1. 2.2.5. 91,195	Kursgewinne und -verluste aus Anleihenbewertung	2.1.9.	56.313,2	297.466,0
Veränderung Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände 2.2.7. 19.299,4 -93.648.8 Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen 2.2.15. -6.654,8 49.912,4 Veränderung Verbindlichkeiten 2.2.11. -334,8 822,9 Veränderung Sonstige Verbindlichkeiten 2.2.15. 41589,7 57286,9 Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen 15.584,6 14.696,4 Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit 417,470,9 414.688,0 Geldflüsse aus Investitionstätigkeit 2.2.1. -392,432,9 -382.822,4 Erwerb von Anlageimmobillen 2.2.1. -392,432,9 -382.822,4 Erwerb von Sachanlagen und immateriellem Vermögen 2.2.1. -1851,3 -1.184,7 Veränderung von Anteilen an assoziierten Unternehmen 2.2.3. -6.660,3 -5.060,9 Veränderung von Nauseilen an assoziierten Unternehmen 2.2.1. 18.862,0 18.174,1 und Sonstigen Vermögensgegenständen 2.2.1. 18.862,0 18.174,1 veränderung von Immobiliengesellschaften 2.2.1. 2.2.50,99,1195,9 Erhaltene Dividenden 2.1.9. <td>Operativer Cashflow</td> <td></td> <td>401.886,2</td> <td>399.991,6</td>	Operativer Cashflow		401.886,2	399.991,6
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen 2.2.15. -6.654,8 4.9.912,4 Veränderung Personalrückstellungen (ohne Steuerrückstellung) 2.2.11. -334,8 822,9 Veränderung Sonstige Verbindlichkeiten 2.2.15. 41589,7 57286,9 Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen 15.584,6 14.696,4 Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit 417,470,9 414,688,0 Geldflüsse aus Investitionstätigkeit 2.2.1. -392,432,9 -382,822,4 Erwerb von Anlageimmobillien 2.2.1. -392,432,9 -382,822,4 Erwerb von Anlageimmobillen 2.2.1. -392,432,9 -382,822,4 Erwerb von Anlageimmobillen 2.2.1. -2.2.2 -1,851,3 -1,384,7 Veränderung von Anteilen an assoziierten Unternehmen 2.2.3. -68,763,3 -50,601,9 Veränderung von Immobilien, Immobiliengesellschaften 2.2.1. 18,862,0 18,174,1 Veränderung von Anleilen an assoziierten Unternehmen 2.2.7. 24,512,3 -850,0 Erhaltene Zinsen 2.1.9. 2,500,0 11,95,9 Erhaltene Zinsen	Veränderung von Forderungen aus Finanzierungsleasing	2.2.7.	284,0	323,0
Veränderung Personalrückstellungen (ohne Steuerrückstellung) 2.2.11. -334,8 822,9 Veränderung Sonstige Verbindlichkeiten 2.2.15. 415,89,7 572,86,9 Cashflow aus Veränderungen im Nettounlaufvermögen 15,584,6 14,696,4 Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit 417,470,9 414,688,0 Geldflüsse aus Investitionstätigkeit Erwerb von Anlageimmobilien 2.2.1. -392,432,9 -382,822,4 Erwerb von Sachanlagen und immateriellem Vermögen 2.2.1. -2.2.2. -1,851,3 -1,384,7 Veränderung von Anteilen an assoziierten Unternehmen 2.2.3. -6,8763,3 -50,601,9 Veränderung von Immobilien, Immobiliengesellschaften 2.2.1. 18,862,0 18,174,1 und Sonstigen Vermögensgegenständen 2.2.7. 24512,3 -850,0 Veränderung von Ausleihungen 2.2.7. 24512,3 -850,0 Erhaltene Dividenden 2.1.9. 2.250,9 1,195,9 Erhaltene Dividenden 2.1.9. 2.2.0. 1,171,5 Geldflüsse aus Finanzierungstätigkeit 2.1.3. -51,555,2 -30,789,3	Veränderung Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände	2.2.7.	-19.299,4	-93.648,8
Veränderung Sonstige Verbindlichkeiten 2.2.15. 41.589,7 57.286,9 Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen 15.584,6 14.696,4 Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit 417.470,9 414.688,0 Geldflüsse aus Investitionstätigkeit 2.2.1. -392,432,9 -382.822,4 Erwerb von Anlageimmobilien 2.2.1. -2.22. -1.851,3 -1.384,7 Veränderung von Anteilen an assoziierten Unternehmen 2.2.3. -68.763,3 -50.601,9 Veränderung von Immobilien, immobiliengesellschaften 2.2.1. 18.862,0 18.174,1 und Sonstigen Vermögensgegenständen 2.2.1. 2.2.52. 2.4.512,3 -850,0 Veränderung von Ausleihungen 2.2.1. 2.2.50,9 1.195,9 Erhaltene Zinsen 2.1.9. 2.88,0 1.571,5 Cashflow aus Investitionstätigkeit -417.334,3 -414.771,8 Geldflüsse aus Finanzierungstätigkeit -2.213. -107.579,4 172.361,1 Guskzahlung von Anleihen 2.2.13. -51.555,2 -309.789,3 Aufnahme von Anleihen 2.2.13. 85.000,0 1	Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.2.15.	-6.654,8	49.912,4
Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen 15.584,6 14.696,4 Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit 417.470,9 414.688,0 Geldflüsse aus Investitionstätigkeit 2.2.1 .392.432,9 -382.822,4 Erwerb von Anlageimmobilien 2.2.1 .392.432,9 -382.822,4 Erwerb von Sachanlagen und immateriellem Vermögen 2.2.1, 2.2.2 .1.851,3 .1.384,7 Veräuderung von Anteilen an assoziierten Unternehmen 2.2.3 -68.763,3 -50.601,9 Veräuderung von Immobilien, Immobiliengesellschaften und Sonstigen Vermögensgegenständen 2.2.1 18.862,0 18.174,1 Veräuderung von Ausleihungen 2.2.7 24.512,3 -850,0 Erhaltene Zinsen 2.1.9 2.250,9 1.195,9 Erhaltene Dividenden 2.1.9 88,0 1.571,5 Cashflow aus Investitionstätigkeit -417.334,3 -414.171,8 Geldflüsse aus Finanzierungstätigkeit -2.213 -107.579,4 172.361,1 Rückzahlung von Anleihen 2.2.13 -51.555,2 -309.789,3 Aufrahme von Bankkrediten 2.2.13 -50.000,0 150.000,0	Veränderung Personalrückstellungen (ohne Steuerrückstellung)	2.2.11.	-334,8	822,9
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit 417,470,9 414,688,0 Geldflüsse aus Investitionstätigkeit 2.2.1. -392,432,9 -382,822,4 Erwerb von Anlageimmobilien 2.2.1., 2.2.2. -1,851,3 -1,384,7 Veränderung von Anteilen an assoziierten Unternehmen 2.2.3. -68,763,3 -50,601,9 Veräuderung von Immobilien, Immobiliengesellschaften 2.2.1. 18,862,0 18,174,1 und Sonstigen Vermögensgegenständen 2.2.7. 24,512,3 -850,0 Erhaltene Zinsen 2.19. 2,250,9 1,195,9 Erhaltene Zinsen 2.19. 2,250,9 1,195,9 Erhaltene Dividenden 2.19. 88,0 1,571,5 Cashflow aus Investitionstätigkeit -417,334,3 -414,777,8 Geldflüsse aus Finanzierungstätigkeit -417,334,3 -414,777,8 Sonstige Veränderung von Finanzverbindlichkeiten inkl. kurzfristiger Veränderungen 2,213. -107,579,4 172,361,1 Rückzahlung von Anleihen 2,213. -51,555,2 -309,789,3 Aufrahame von Bankkrediten 2,213. -50,000,0 150,000,0	Veränderung Sonstige Verbindlichkeiten	2.2.15.	41.589,7	57.286,9
Geldflüsse aus Investitionstätigkeit Erwerb von Anlageimmobilien 2.2.1392.432.9 -382.822.4 Erwerb von Sachanlagen und immateriellem Vermögen 2.2.1., 2.2.2 -1.851,3 -1.384,7 Veränderung von Anteilen an assoziierten Unternehmen 2.2.368.763,3 -50.601,9 -50.601,9 Veräußerung von Immobilien, Immobilien gesellschaften 2.2.1. 18.862,0 18.174,1 und Sonstigen Vermögensgegenständen 2.2.7. 24.512,3 -850,0 Erhaltene Zinsen 2.1.9. 2.50,9 1.195,9 Erhaltene Dividenden 2.1.9. 88,0 1.571,5 Cashflow aus Investitionstätigkeit -417.334,3 -414.717,8 Geldflüsse aus Finanzierungstätigkeit Sonstige Veränderung von Finanzverbindlichkeiten inkl. kurzfristiger Veränderungen 2.2.13107.579,4 172.361,1 Rückzahlung von Anleihen 2.2.1351.555,2 -309.789,3 Aufnahme von Anleihen 2.2.1347.224,8 -76.505,4 Rückzahlung von Bankkrediten 2.2.1385.00,0 150.000,0 Gezahlte Zinsen 2.110120.525,2 -119.313,7 Cashflow aus Finanzierungstätigkeit 8.115,4 <td>Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen</td> <td></td> <td>15.584,6</td> <td>14.696,4</td>	Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen		15.584,6	14.696,4
Erwerb von Anlageimmobilien 2.2.1392.432.9 -382.822.4 Erwerb von Sachanlagen und immateriellem Vermögen 2.2.1., 2.2.21.851,3 -1.384,7 Veränderung von Anteilen an assoziierten Unternehmen 2.2.368.763,3 -50.601,9 Veräußerung von Immobilien, Immobiliengesellschaften und Sonstigen Vermögensgegenständen 2.2.1. 18.862,0 18.174,1 Veräuderung von Ausleihungen 2.2.7. 24.512,3 -850,0 Erhaltene Zinsen 2.1.9. 2.250,9 1.195,9 Erhaltene Dividenden 2.1.9. 88,0 1.571,5 Cashflow aus Investitionstätigkeit -417.334,3 -414.717,8 Sonstige Veränderung von Finanzierungstätigkeit -2.213107.579,4 172.361,1 Rückzahlung von Anleihen 2.2.1351.555,2 -309.789,3 Aufnahme von Anleihen 2.2.1351.555,2 -309.789,3 Aufnahme von Bankkrediten 2.2.1347.224,8 -76.505,4 Aufnahme von Bankkrediten 2.2.1385.000,0 190.000,0 Gezahlte Zinsen 2.110120.525,2 -119.313,7 Cashflow aus Finanzierungstätigkeit 8.15,4 6.723,0 Gesamt Cashflow (= Veränderung der liquiden Mittel)	Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit		417.470,9	414.688,0
Erwerb von Anlageimmobilien 2.2.1392.432.9 -382.822.4 Erwerb von Sachanlagen und immateriellem Vermögen 2.2.1., 2.2.21.851,3 -1.384,7 Veränderung von Anteilen an assoziierten Unternehmen 2.2.368.763,3 -50.601,9 Veräußerung von Immobilien, Immobiliengesellschaften und Sonstigen Vermögensgegenständen 2.2.1. 18.862,0 18.174,1 Veräuderung von Ausleihungen 2.2.7. 24.512,3 -850,0 Erhaltene Zinsen 2.1.9. 2.250,9 1.195,9 Erhaltene Dividenden 2.1.9. 88,0 1.571,5 Cashflow aus Investitionstätigkeit -417.334,3 -414.717,8 Sonstige Veränderung von Finanzierungstätigkeit -2.213107.579,4 172.361,1 Rückzahlung von Anleihen 2.2.1351.555,2 -309.789,3 Aufnahme von Anleihen 2.2.1351.555,2 -309.789,3 Aufnahme von Bankkrediten 2.2.1347.224,8 -76.505,4 Aufnahme von Bankkrediten 2.2.1385.000,0 190.000,0 Gezahlte Zinsen 2.110120.525,2 -119.313,7 Cashflow aus Finanzierungstätigkeit 8.15,4 6.723,0 Gesamt Cashflow (= Veränderung der liquiden Mittel)				
Erwerb von Sachanlagen und immateriellem Vermögen 2.2.1, 2.2.2. -1.851,3 -1.384,7 Veränderung von Anteilen an assoziierten Unternehmen 2.2.3. -68.763,3 -50.601,9 Veräußerung von Immobilien, Immobiliengesellschaften und Sonstigen Vermögensgegenständen 2.2.1. 18.862,0 18.174,1 Veränderung von Ausleihungen 2.2.7. 24.512,3 -850,0 Erhaltene Zinsen 2.1.9. 2.250,9 1.195,9 Erhaltene Dividenden 2.1.9. 88,0 1.571,5 Cashflow aus Investitionstätigkeit -417.334,3 -414.717,8 Geldflüsse aus Finanzierungstätigkeit -417.334,3 -107.579,4 172.361,1 Rückzahlung von Anleihen 2.2.13. -51.555,2 -309.789,3 Aufnahme von Anleihen 2.2.13. -51.555,2 -309.789,3 Aufnahme von Bankkrediten 2.2.13. -47.224,8 -76.505,4 Aufnahme von Bankkrediten 2.2.13. 85.000,0 190.000,0 Gezahlte Zinsen 2.1.10. -120.525,2 -119.313,7 Cashflow aus Finanzierungstätigkeit 8.115,4 6.752,6	Geldflüsse aus Investitionstätigkeit			
Veränderung von Anteilen an assoziierten Unternehmen 2.2.3. -68.763,3 -50.601,9 Veräußerung von Immobilien, Immobiliengesellschaften und Sonstigen Vermögensgegenständen 2.2.1. 18.862,0 18.174,1 Veränderung von Ausleihungen 2.2.7. 24.512,3 -850,0 Erhaltene Zinsen 2.1.9. 2.250,9 1.195,9 Erhaltene Dividenden 2.1.9. 88,0 1.571,5 Cashflow aus Investitionstätigkeit -417.334,3 -414.717,8 Geldflüsse aus Finanzierungstätigkeit -417.334,3 -107.579,4 172.361,1 Rückzahlung von Anleihen 2.2.13. -51.555,2 -309.789,3 Aufnahme von Anleihen 2.2.13. 250.000,0 150.000,0 Rückzahlung von Bankkrediten 2.2.13. -47.224,8 -76.505,4 Aufnahme von Bankkrediten 2.2.13. 85.000,0 190.000,0 Gezahlte Zinsen 2.110. -120.525,2 -119.313,7 Cashflow aus Finanzierungstätigkeit 8.115,4 6.752,6 Gesamt Cashflow (= Veränderung der liquiden Mittel) 8.251,9 6.723,0 Liquide Mittel 1. Jänne	Erwerb von Anlageimmobilien	2.2.1.	-392.432,9	-382.822,4
Veräußerung von Immobilien, Immobiliengesellschaften und Sonstigen Vermögensgegenständen 2.2.1. 18.862,0 18.174,1 Veränderung von Ausleihungen 2.2.7. 24.512,3 -850,0 Erhaltene Zinsen 2.1.9. 2.250,9 1.195,9 Erhaltene Dividenden 2.1.9. 88,0 1.571,5 Cashflow aus Investitionstätigkeit -417.334,3 -414.717,8 Geldflüsse aus Finanzierungstätigkeit -50,50,4 172.361,1 Sonstige Veränderung von Finanzverbindlichkeiten inkl. kurzfristiger Veränderungen 2.2.13. -51.555,2 -309,789,3 Aufnahme von Anleihen 2.2.13. -51.555,2 -30,9789,3 Aufnahme von Bankkrediten 2.2.13. -47.224,8 -76.505,4 Aufnahme von Bankkrediten 2.2.13. 85.000,0 190.000,0 Gezahlte Zinsen 2.1.10. -120.525,2 -119.313,7 Cashflow aus Finanzierungstätigkeit 8.115,4 6.752,6 Gesamt Cashflow (= Veränderung der liquiden Mittel) 8.251,9 6.723,0 Liquide Mittel 1. Jänner 2011 2.2.8. 45.406,6 38.753,5 Veränderung aufgrund Entkonsolidierungen 1.4. 0,0 -69,9	Erwerb von Sachanlagen und immateriellem Vermögen	2.2.1., 2.2.2.	-1.851,3	-1.384,7
und Sonstigen Vermögensgegenständen 2.2.7. 24.512,3 -850,0 Erhaltene Zinsen 21.9. 2.250,9 1.195,9 Erhaltene Dividenden 21.9. 88,0 1.571,5 Cashflow aus Investitionstätigkeit -417.334,3 -414.717,8 Geldflüsse aus Finanzierungstätigkeit -417.334,3 -414.717,8 Sonstige Veränderung von Finanzverbindlichkeiten inkl. kurzfristiger Veränderungen 2.2.13. -107.579,4 172.361,1 Rückzahlung von Anleihen 2.2.13. -51.555,2 -309.789,3 Aufnahme von Anleihen 2.2.13. 250.000,0 150.000,0 Rückzahlung von Bankkrediten 2.2.13. 47.224,8 -76.505,4 Aufnahme von Bankkrediten 2.2.13. 85.000,0 190.000,0 Gezahlte Zinsen 2.1.10. -120.525,2 -119.313,7 Cashflow aus Finanzierungstätigkeit 8.115,4 6.752,6 Gesamt Cashflow (= Veränderung der liquiden Mittel) 8.251,9 6.723,0 Liquide Mittel 1. Jänner 2011 2.2.8. 45.406,6 38.753,5 Veränderung aufgrund Entkonsolidierungen 1.4.	Veränderung von Anteilen an assoziierten Unternehmen	2.2.3.	-68.763,3	-50.601,9
Erhaltene Zinsen 2.1.9. 2.250,9 1.195,9 Erhaltene Dividenden 2.1.9. 88,0 1.571,5 Cashflow aus Investitionstätigkeit -417,334,3 -414,717,8 Geldflüsse aus Finanzierungstätigkeit Sonstige Veränderung von Finanzverbindlichkeiten inkl. kurzfristiger Veränderungen 2.2.13. -107,579,4 172,361,1 Rückzahlung von Anleihen 2.2.13. -51,555,2 -309,789,3 Aufnahme von Anleihen 2.2.13. 250,000,0 150,000,0 Rückzahlung von Bankkrediten 2.2.13. -47,224,8 -76,505,4 Aufnahme von Bankkrediten 2.2.13. 85,000,0 190,000,0 Gezahlte Zinsen 2.1.10. -120,525,2 -119,313,7 Cashflow aus Finanzierungstätigkeit 8.115,4 6.752,6 Gesamt Cashflow (= Veränderung der liquiden Mittel) 8.251,9 6.723,0 Liquide Mittel 1. Jänner 2011 2.2.8. 45,406,6 38,753,5 Veränderung aufgrund Entkonsolidierungen 1.4. 0,0 -69,9 Liquide Mittel 31. Dezember 2011 2.2.8. 53,658,5 45,406,6	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	2.2.1.	18.862,0	18.174,1
Erhaltene Dividenden 2.1.9. 88,0 1.571,5 Cashflow aus Investitionstätigkeit -417.334,3 -414.717,8 Geldflüsse aus Finanzierungstätigkeit Sonstige Veränderung von Finanzverbindlichkeiten inkl. kurzfristiger Veränderungen 2.2.13. -107.579,4 172.361,1 Rückzahlung von Anleihen 2.2.13. -51.555,2 -309.789,3 Aufnahme von Anleihen 2.2.13. 250.000,0 150.000,0 Rückzahlung von Bankkrediten 2.2.13. -47.224,8 -76.505,4 Aufnahme von Bankkrediten 2.2.13. 85.000,0 190.000,0 Gezahlte Zinsen 2.1.10. -120.525,2 -119.313,7 Cashflow aus Finanzierungstätigkeit 8.115,4 6.752,6 Gesamt Cashflow (= Veränderung der liquiden Mittel) 8.251,9 6.723,0 Liquide Mittel 1. Jänner 2011 2.2.8. 45.406,6 38.753,5 Veränderung aufgrund Entkonsolidierungen 1.4. 0,0 -69,9 Liquide Mittel 31. Dezember 2011 2.2.8. 53.658,5 45.406,6	Veränderung von Ausleihungen	2.2.7.	24.512,3	-850,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit -417.334,3 -414.717,8 Geldflüsse aus Finanzierungstätigkeit -2.2.13. -107.579,4 172.361,1 Rückzahlung von Anleihen 2.2.13. -51.555,2 -309.789,3 Aufnahme von Anleihen 2.2.13. 250.000,0 150.000,0 Rückzahlung von Bankkrediten 2.2.13. -47.224,8 -76.505,4 Aufnahme von Bankkrediten 2.2.13. 85.000,0 190.000,0 Gezahlte Zinsen 2.1.10. -120.525,2 -119.313,7 Cashflow aus Finanzierungstätigkeit 8.115,4 6.752,6 Gesamt Cashflow (= Veränderung der liquiden Mittel) 8.251,9 6.723,0 Liquide Mittel 1. Jänner 2011 2.2.8. 45.406,6 38.753,5 Veränderung aufgrund Entkonsolidierungen 1.4. 0,0 -69,9 Liquide Mittel 31. Dezember 2011 2.2.8. 53.658,5 45.406,6	Erhaltene Zinsen	2.1.9.	2.250,9	1.195,9
Geldflüsse aus Finanzierungstätigkeit Sonstige Veränderung von Finanzverbindlichkeiten inkl. kurzfristiger Veränderungen 2.2.13. -107.579,4 172.361,1 Rückzahlung von Anleihen 2.2.13. -51.555,2 -309.789,3 Aufnahme von Anleihen 2.2.13. 250.000,0 150.000,0 Rückzahlung von Bankkrediten 2.2.13. -47.224,8 -76.505,4 Aufnahme von Bankkrediten 2.2.13. 85.000,0 190.000,0 Gezahlte Zinsen 2.1.10. -120.525,2 -119.313,7 Cashflow aus Finanzierungstätigkeit 8.115,4 6.752,6 Gesamt Cashflow (= Veränderung der liquiden Mittel) 8.251,9 6.723,0 Liquide Mittel 1. Jänner 2011 2.2.8. 45.406,6 38.753,5 Veränderung aufgrund Entkonsolidierungen 1.4. 0,0 -69,9 Liquide Mittel 31. Dezember 2011 2.2.8. 53.658,5 45.406,6	Erhaltene Dividenden	2.1.9.	88,0	1.571,5
Sonstige Veränderung von Finanzverbindlichkeiten inkl. kurzfristiger Veränderungen 2.2.13. -107.579,4 172.361,1 Rückzahlung von Anleihen 2.2.13. -51.555,2 -309.789,3 Aufnahme von Anleihen 2.2.13. 250.000,0 150.000,0 Rückzahlung von Bankkrediten 2.2.13. -47.224,8 -76.505,4 Aufnahme von Bankkrediten 2.2.13. 85.000,0 190.000,0 Gezahlte Zinsen 2.110. -120.525,2 -119.313,7 Cashflow aus Finanzierungstätigkeit 8.115,4 6.752,6 Gesamt Cashflow (= Veränderung der liquiden Mittel) 8.251,9 6.723,0 Liquide Mittel 1. Jänner 2011 2.2.8. 45.406,6 38.753,5 Veränderung aufgrund Entkonsolidierungen 1.4. 0,0 -69,9 Liquide Mittel 31. Dezember 2011 2.2.8. 53.658,5 45.406,6	Cashflow aus Investitionstätigkeit		-417.334,3	-414.717,8
Sonstige Veränderung von Finanzverbindlichkeiten inkl. kurzfristiger Veränderungen 2.2.13. -107.579,4 172.361,1 Rückzahlung von Anleihen 2.2.13. -51.555,2 -309.789,3 Aufnahme von Anleihen 2.2.13. 250.000,0 150.000,0 Rückzahlung von Bankkrediten 2.2.13. -47.224,8 -76.505,4 Aufnahme von Bankkrediten 2.2.13. 85.000,0 190.000,0 Gezahlte Zinsen 2.110. -120.525,2 -119.313,7 Cashflow aus Finanzierungstätigkeit 8.115,4 6.752,6 Gesamt Cashflow (= Veränderung der liquiden Mittel) 8.251,9 6.723,0 Liquide Mittel 1. Jänner 2011 2.2.8. 45.406,6 38.753,5 Veränderung aufgrund Entkonsolidierungen 1.4. 0,0 -69,9 Liquide Mittel 31. Dezember 2011 2.2.8. 53.658,5 45.406,6				
Rückzahlung von Anleihen 2.2.13. -51.555,2 -309.789,3 Aufnahme von Anleihen 2.2.13. 250.000,0 150.000,0 Rückzahlung von Bankkrediten 2.2.13. -47.224,8 -76.505,4 Aufnahme von Bankkrediten 2.2.13. 85.000,0 190.000,0 Gezahlte Zinsen 2.1.10. -120.525,2 -119.313,7 Cashflow aus Finanzierungstätigkeit 8.115,4 6.752,6 Gesamt Cashflow (= Veränderung der liquiden Mittel) 8.251,9 6.723,0 Liquide Mittel 1. Jänner 2011 2.2.8. 45.406,6 38.753,5 Veränderung aufgrund Entkonsolidierungen 1.4. 0,0 -69,9 Liquide Mittel 31. Dezember 2011 2.2.8. 53.658,5 45.406,6	Geldflüsse aus Finanzierungstätigkeit			
Aufnahme von Anleihen 2.2.13. 250.000,0 150.000,0 Rückzahlung von Bankkrediten 2.2.13. -47.224,8 -76.505,4 Aufnahme von Bankkrediten 2.2.13. 85.000,0 190.000,0 Gezahlte Zinsen 2.1.10. -120.525,2 -119.313,7 Cashflow aus Finanzierungstätigkeit 8.115,4 6.752,6 Gesamt Cashflow (= Veränderung der liquiden Mittel) 8.251,9 6.723,0 Liquide Mittel 1. Jänner 2011 2.2.8. 45.406,6 38.753,5 Veränderung aufgrund Entkonsolidierungen 1.4. 0,0 -69,9 Liquide Mittel 31. Dezember 2011 2.2.8. 53.658,5 45.406,6	Sonstige Veränderung von Finanzverbindlichkeiten inkl. kurzfristiger Veränderungen	2.2.13.	-107.579,4	172.361,1
Rückzahlung von Bankkrediten 2.2.13. -47.224,8 -76.505,4 Aufnahme von Bankkrediten 2.2.13. 85.000,0 190.000,0 Gezahlte Zinsen 2.1.10. -120.525,2 -119.313,7 Cashflow aus Finanzierungstätigkeit 8.115,4 6.752,6 Gesamt Cashflow (= Veränderung der liquiden Mittel) 8.251,9 6.723,0 Liquide Mittel 1. Jänner 2011 2.2.8. 45.406,6 38.753,5 Veränderung aufgrund Entkonsolidierungen 1.4. 0,0 -69,9 Liquide Mittel 31. Dezember 2011 2.2.8. 53.658,5 45.406,6	Rückzahlung von Anleihen	2.2.13.	-51.555,2	-309.789,3
Aufnahme von Bankkrediten 2.2.13. 85.000,0 190.000,0 Gezahlte Zinsen 2.1.10. -120.525,2 -119.313,7 Cashflow aus Finanzierungstätigkeit 8.115,4 6.752,6 Gesamt Cashflow (= Veränderung der liquiden Mittel) 8.251,9 6.723,0 Liquide Mittel 1. Jänner 2011 2.2.8. 45.406,6 38.753,5 Veränderung aufgrund Entkonsolidierungen 1.4. 0,0 -69,9 Liquide Mittel 31. Dezember 2011 2.2.8. 53.658,5 45.406,6	Aufnahme von Anleihen	2.2.13.	250.000,0	150.000,0
Gezahlte Zinsen 2.1.10. -120.525,2 -119.313,7 Cashflow aus Finanzierungstätigkeit 8.115,4 6.752,6 Gesamt Cashflow (= Veränderung der liquiden Mittel) 8.251,9 6.723,0 Liquide Mittel 1. Jänner 2011 2.2.8. 45.406,6 38.753,5 Veränderung aufgrund Entkonsolidierungen 1.4. 0,0 -69,9 Liquide Mittel 31. Dezember 2011 2.2.8. 53.658,5 45.406,6	Rückzahlung von Bankkrediten	2.2.13.	-47.224,8	-76.505,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit 8.115,4 6.752,6 Gesamt Cashflow (= Veränderung der liquiden Mittel) 8.251,9 6.723,0 Liquide Mittel 1. Jänner 2011 2.2.8. 45.406,6 38.753,5 Veränderung aufgrund Entkonsolidierungen 1.4. 0,0 -69,9 Liquide Mittel 31. Dezember 2011 2.2.8. 53.658,5 45.406,6	Aufnahme von Bankkrediten	2.2.13.	85.000,0	190.000,0
Gesamt Cashflow (= Veränderung der liquiden Mittel) 8.251,9 6.723,0 Liquide Mittel 1. Jänner 2011 2.2.8. 45.406,6 38.753,5 Veränderung aufgrund Entkonsolidierungen 1.4. 0,0 -69,9 Liquide Mittel 31. Dezember 2011 2.2.8. 53.658,5 45.406,6	Gezahlte Zinsen	2.1.10.	-120.525,2	-119.313,7
Liquide Mittel 1. Jänner 2011 2.2.8. 45.406,6 38.753,5 Veränderung aufgrund Entkonsolidierungen 1.4. 0,0 -69,9 Liquide Mittel 31. Dezember 2011 2.2.8. 53.658,5 45.406,6	Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		8.115,4	6.752,6
Liquide Mittel 1. Jänner 2011 2.2.8. 45.406,6 38.753,5 Veränderung aufgrund Entkonsolidierungen 1.4. 0,0 -69,9 Liquide Mittel 31. Dezember 2011 2.2.8. 53.658,5 45.406,6				
Veränderung aufgrund Entkonsolidierungen1.4.0,0-69,9Liquide Mittel 31. Dezember 20112.2.8.53.658,545.406,6	Gesamt Cashflow (= Veranderung der liquiden Mittel)		8.251,9	6.723,0
Veränderung aufgrund Entkonsolidierungen1.4.0,0-69,9Liquide Mittel 31. Dezember 20112.2.8.53.658,545.406,6	Liquide Mittel 1. Jänner 2011	2.2.8.	45.406.6	38.753.5
Liquide Mittel 31. Dezember 2011 2.2.8. 53.658,5 45.406,6	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·			
	Nettoveränderung der liquiden Mittel	2.2.3.	8.251,9	6.723,0

Entwicklung des Konzerneigenkapitals

in TEUR	Stamm- kapital	Kapital- rücklagen	Zeitwert- rücklage	Cashflow Hedge Rücklage	Gewinn- rücklage	Eigenkapital vor nicht beherrschende Anteile	Nicht beherr- schende Anteile	Eigenkapital gesamt
Stand am 1. Jänner 2010	226.000,0	0,0	-15,1	-83,6	703.094,5	928.995,8	7,0	929.002,8
Gesamtergebnis			-7,8	-1.516,4	118.204,0	116.679,8	-2,6	116.677,2
Veränderung nicht beherr- schende Anteile								
Kapitalzuführungen								
Kapitalrückzahlungen								
Dividenden								
Stand am 31. Dezember 2010	226.000,0	0,0	-22,9	-1.600,0	821.298,5	1.045.675,6	4,4	1.045.680,0
Stand am 1. Jänner 2011	226.000,0	0,0	-22,9	-1.600,0	821.298,5	1.045.675,6	4,4	1.045.680,0
Gesamtergebnis			-1,0	-15.539,6	95.347,5	79.806,9	-9,5	79.797,4
Veränderung nicht beherr- schende Anteile							1.020,8	
Kapitalzuführungen								
Kapitalrückzahlungen								
Dividenden								
Stand am 31. Dezember 2011	226.000,0	0,0	-23,9	-17.139,6	916.646,0	1.125.482,5	1.015,7	1.126.498,3
Anhangsangabe	2.2.10	2.2.10	2.2.10	2.2.10	2.2.10	2.2.10	2.2.10	2.2.10

Segmentberichterstattung

Gemäß IFRS 8 sind operative Geschäftssegmente auf Basis der internen Berichterstattung von Konzernbereichen abzugrenzen, die regelmäßig von den Hauptentscheidungsträgern des Unternehmens im Hinblick auf Entscheidungen über die Verteilung von Ressourcen zu diesem Segment und der Bewertung seiner Ertragskraft überprüft werden.

Die interne Berichterstattung und somit die Grundlage für Unternehmensentscheidungen basiert auf der BIG-GmbH-Einzelgesellschaft nach UGB (landesrechtliche Bilanzierungsvorschriften). Daher wird im Segmentbericht lediglich die Segmentierung der BIG GmbH nach UGB ausgewiesen und eine Überleitung auf IFRS dargestellt. Aufgrund der Unwesentlichkeit der vollkonsolidierten Gesellschaften wird keine Segmentkonsolidierung im internen Berichtswesen durchgeführt.

Die Haupttätigkeit der Assetsegmente umfasst die Ausübung der wirtschaftlichen Eigentümerverantwortung der zugewiesenen Immobilien. Die Assetsegmente teilen sich in "Schulen", "Universitäten", "Büro- und Spezialimmobilien" (umfasst auch Sonderbauten, wie z.B. Gefängnisse) und "Sonstige" (vor allem die Dienstleistungssegmente und im untergeordneten Ausmaß Immobilien ohne wirtschaftliche Bedeutung für das Unternehmen, wie z.B. Kirchen, Stollen).

Die Dienstleistungssegmente 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).

Der Segmentbericht zeigt die wichtigsten Assetsegmente Schulen, Universitäten, Büro- und Spezialimmobilien gesondert und fasst unter "Sonstige" die Segmente Sonderimmobilien sowie Dienstleistungen zusammen. Weiters beinhaltet das Segment "Sonstige" etwaige Über-/Unterhänge aus dem Verwaltungsbereich, die durch Umlagen bzw. Schlüsselungen zu Plankosten auf die Asset- und Dienstleistungssegmente entstehen können.

Das Capital Employed je Segment umfasst nur direkt zuordenbare Positionen und beinhaltet im Wesentlichen Immobilienvermögen, in Bau befindliches Immobilienvermögen, Finanzanlagevermögen der verbundenen und beteiligten Unternehmen, Vorräte, Forderungen, Baukostenzuschüsse, direkt zuordenbare Rückstellungen, Lieferverbindlichkeiten, Mietvorauszahlungen.

Eine direkte Zuordnung des verzinslichen Fremdkapitals (Anleihen, Bankverbindlichkeiten) ist aufgrund der im Unternehmen praktizierten Portfoliofinanzierung nicht möglich und kann nur auf Basis des Capital Employed je Segment zugeschlüsselt werden. in TEUR

2011 BIG Einzel UGB

								IFRS	IFRS	Konsoli- dierungs überlei-	IFRS
	Schulen	Universitäten	Büro & Spezial	Sonstige	Anpassung	Summen	Überleitung	BIG einzel	VK einzel	tung	Konzern
Umsatzerlöse	301.519,3	218.512,9	244.211,7	66.687,4	-12.053,9	818.877,3	-284,0	818.593,4	8.344,4	-1.044,3	825.893,6
davon											
externe Umsatzerlöse	301.519,3	218.450,8	242.054,2	17.206,7	39.646,4	818.877,3					
interne Umsatzerlöse	0,0	62,2	2.157,5	49.480,7	-51.700,3	0,0					
Betriebsergebnis (EBIT)	84.295,0	47.465,0	70.518,4	15.654,2	0,0	217.932,6	34.221,8	252.154,4	4.442,4	-4.024,2	252.572,7
Finanzergebnis (inkl. Ergebnis at-Equity)	-50.922,2	-45.736,2	-36.575,6	0,0	0,0	-133.233,9	18.251,2	-114.982,7	-1.591,2	-6.336,7	-122.910,6
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	33.372,9	1.728,9	33.942,8	15.654,2	0,0	84.698,7	52.473,0	137.171,7	2.851,2	-10.360,9	129.662,0
Ertragsteuern	-13.631,6	-5.808,7	-12.376,6	-3.913,6	0,0	-35.730,5	3.331,1	-32.399,4	-220,8	-1.703,9	-34.324,1
Außerordentliches Ergebnis	0,0	0,0	0,0	7.777,9		7.777,9	-7.777,9				
Periodenüberschuss	19.741,2	-4.079,8	21.566,2	19.518,5	0,0	56.746,1	48.026,2	104.772,3	2.630,4	-12.064,7	95.338,0
Segmentergebnis inkl. kalk. Kosten	4.286,6	-17.960,6	8.856,9	19.518,5		14.701,4					
											
Capital Employed Investitionen in Sachanlagen und	1.540.642,1	1.383.740,6	1.106.588,4	23.223,9	0,0	4.054.195,0					
immater. Vermögensgegenstände	124.267,0	141.161,5	118.621,2	1.622,1	0,0	385.671,8	8.748,3	394.420,1	-135,9	0,0	394.284,2
planmäßige Abschreibungen	-79.801,6	-85.117,9	-57.687,7	-2.667,7	-1.428,0	-226.702,9	38.104,8	-188.598,1	-1.070,5	1,4	189.667,2
Wertminderungen inkl. Verbr. Drohverlustrückst.	-1.342,1	-1.261,5	0,0	0,0	0,0	-2.603,6	-17.215,5	-19.819,0	0,0	0,0	-19.819,0
Wertaufholungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	11.437,7	11.437,7	0,0	0,0	11.437,7
Dotierung und Auflösung Drohverlustrückstellung	0,0	-200,0	550,0	0,0	0,0	350,0	0,0	350,0	0,0	0,0	350,0
2010	BIG Einzel UGB										
Umsatzerlöse	286.901,9	219.933,7	234.053,4	63.154,9	-11.723,2	792.320,6	716,1	793.036,7	7.595,2	-1.185,2	799.446,7
davon	280.901,9	219.933,1	234.033,4	03.134,9	-11.723,2	192.320,0	710,1	193.030,1	1.595,2	-1.163,2	133.440,1
externe Umsatzerlöse	286.901,9	219.933,7	231.854,5	14.050,2	39.580,3	792.320,6					
interne Umsatzerlöse	0,0	0,0	2.198,9	49.104,6	-51.303,5	0,0					
				•	·	,					
Betriebsergebnis (EBIT)	58.624,1	37.126,3	59.284,5	14.010,7	0,0	169.045,6	43.924,5	212.970,1	3.778,6	-83,7	216.665,0
Finanzergebnis (inkl. Ergebnis at-Equity)	-49.230,7	-43.735,6	-36.614,9	0,0	0,0	-129.581,3	71.236,2	-58.345,1	851,9	-542,6	-58.035,7
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	9.393,4	-6.609,3	22.669,6	14.010,7	0,0	39.464,4	115.160,6	154.625,0	4.630,6	-626,3	158.629,2
Ertragsteuern	-7.793,0	-3.487,5	-9.975,4	-3.502,7	0,0	-24.758,6	-14.931,1	-39.689,7	-608,8	-129,3	-40.427,8
Periodenüberschuss	1.600,4	-10.096,8	12.694,2	10.508,0	0,0	14.705,8	100.229,5	114.935,3	4.021,8	-755,7	118.201,4
Segmentergebnis	-12.580,9	-22.695,2	618,4	10.508,1		-24.149,6					
inkl. kalk. Kosten											
Capital Employed	1.450.746,4	1.288.815,0	1.078.980,4	46.058,9	0,0	3.864.600,7					
Investitionen in Sachanlagen und immater. Vermögensgegenstände	117.008,5	154.829,5	103.793,1	1.221,5	0,0	376.852,6	7.328,1	384.180,7	26,3	0,0	384.207,0
planmäßige Abschreibungen	-76.754,2	-78.623,5	-54.892,1	-2.516,0	-1.468,2	-214.254,1	33.436,0	-179.349,9	-1.067,6	0,0	-180.417,5
Wertminderungen inkl. Verbr. Drohverlustrückst.	-5.805,0	-20.415,9	-3.892,7	-459,4	0,0	-30.572,9	-3.608,5	-34.181,4	0,0	0,0	-34.181,4
Wertaufholungen	0,0	0,0	1.771,9	0,0	0,0	1.771,9	7.421,7	9.193,6	0,0	0,0	9.193,6
Dotierung und Auflösung Droh-											



B) Anhang zum Konzernabschluss

<u>Unipark Nonntal</u>

Nicht nur oberflächlich ist der Unipark ein moderner, nachhaltiger Bau. 200 Meter tief in der Erde sorgt eine Geothermieanlage mit 56 Rohren für die Hälfte des erforderlichen Energiebedarfs des Neubaus.

1. Allgemeine Erläuterungen

1.1. Geschäftstätigkeit

Die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H., 1031 Wien, Hintere Zollamtsstraße 1, Österreich, (im folgenden BIG) ist die oberste Konzerngesellschaft eines vorwiegend in Österreich tätigen Immobilien konzerns. Der Großteil der Liegenschaften wurde gemäß Bundesimmobiliengesetz (BGBl 141/2000 vom 29. Dezember 2000) von der Republik Österreich an die BIG in vier Tranchen verkauft. 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. Die Geschäftsaktivitäten der BIG umfassen den Ankauf, die Entwicklung, Vermietung und Verwertung von Liegenschaften. Neben den Immobilien in Österreich besitzt die Gruppe je ein Gebäude in den USA (New York), in der Schweiz (Bern) und Deutschland (Berlin). Die Umsatzerlöse, Vermögenswerte und Schulden resultieren ansonsten aus Österreich.

1.2. Grundsätze der Rechnungslegung

Der Konzernabschluss der BIG wurde in Übereinstimmung mit den vom International Accounting Standards Board (IASB) und dessen Vorgängerorganisation, dem Board des International Accounting Standards Commitee, herausgegebenen International Financial Reporting Standards (IFRS), die auch die International Accounting Standards (IAS) beinhalten, Gruppe uneingeschränkt zur Anwendung. sowie den Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) erstellt. Abschlussstichtag ist der 31. Dezember 2011. Darstellungswährung ist Euro. Bei der Summierung von Beträgen können durch Verwendung automatischer Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

Der vorliegende Konzernabschluss basiert auf der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und der Europäischen Union zur Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards (IAS-VO 1606/2002), welche kapitalmarktorientierte Unternehmen innerhalb der Europäischen Union zur Erstellung und Veröffentlichung ihrer Konzernabschlüsse nach den International Financial Reporting Standards verpflichtet. Anzuwenden sind nach Art. 3 Abs. 1 der IAS-VO 1606/2002 jene Standards, welche nach Art. 6 Abs. 2 IAS-VO 1606/2002 im Wege des Komitologieverfahrens in den Rechtsbestand

der Europäischen Union übernommen wurden. Die von der Europäischen Union übernommenen International Financial Reporting Standards entfalten in den Mitgliedstaaten der Europäischen Union unmittelbare Wirkung und bedürfen keiner Umsetzung in das nationale Recht. Authentisch im Sinne des Gemeinschaftsrechts sind sämtliche in der jeweiligen Landessprache publizierte International Financial Reporting Standards. § 245a Abs. 1 UGB idF des BGBl. I 161/2004 normiert eine Ausnahme von der Verpflichtung einen Konzernabschluss nach österreichischen handelsrechtlichen Vorschriften (§§ 247 ff UGB) aufstellen zu müssen, wenn die Verpflichtung zur Erstellung eines Konzernabschlusses nach International Financial Reporting Standards im Sinne des Art. 4 Abs. 1 IAS-VO 1606/2002 besteht. Von dieser Ausnahme macht die BIG entsprechend den gemeinschaftsrechtlichen Vorschriften

Das Rahmenkonzept (Framework) des IASB stellt keinen Bestandteil der IFRS dar und wurde auch nicht in den Rechtsbestand der Europäischen Union übernommen. IAS 8.11 (b) verlangt jedoch für die Interpretation und Lückenfüllung den Rückgriff auf die im Rahmenkonzept verankerten Definitionen und Ansatzkriterien für Vermögenswerte. Verbindlichkeiten, Aufwendungen und Erträge. Entsprechend Punkt 2.1.5. des (rechtlich unverbindlichen) Kommentars zu bestimmten Artikeln der IAS-VO 1606/2002 der EG bildet das Rahmenkonzept jedoch "die Grundlage für die Urteilsbildung bei der Lösung von Rechnungslegungsproblemen". Aus diesem Grund und aufgrund des ausdrücklichen Verweises auf das Rahmenkonzept in IAS 8.11 (b) gelangt dieses bei der Aufstellung des Konzernabschlusses der

Der von der BIG aufgestellte Konzernabschluss entspricht vollumfänglich den International Financial Reporting Standards in der derzeit gültigen Fassung, soweit sie von der Europäischen Union gemäß Art. 6 Abs. 2 IAS-VO 1606/2002 im Wege des Komitologieverfahrens in den Rechtsbestand der Europäischen Union übernommen wurden. Dies stellt keine Einschränkung der von IAS 1.16 geforderten Bestätigung der Übereinstimmung mit IFRS dar.

Geänderte oder neue von der EU herausgegebene IFRS und sich hieraus ergebende Ausweis-, Ansatzoder Bewertungsänderungen

Gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2010 haben sich folgende Standards und Interpretationen geändert beziehungsweise waren aufgrund der Übernahme in EU-Recht oder des Inkrafttretens der Regelung erstmalig verpflichtend anzuwenden:

Erstmals anzu	uwendende/überarbeitete Standards/Interpretationen	Inkrafttreten
IAS 24	Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen	1. Jänner 2011
IAS 32	Finanzinstrumente: Darstellung (Klassifizierung von Bezugsrechten)	1. Februar 2010
IFRS 1	Erstmalige Anwendung der IFRS (Begrenzte Befreiung erstmaliger Anwender von Vergleichsangaben nach IFRS 7)	1. Juli 2010
Diverse	Verbesserung der IFRS durch das Annual Improvements Project 2010	1. Juli 2010 bzw. 1. Jänner 2011
IFRIC 14	IAS 19 – Die Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswertes, Mindestdotierungsverpflichtungen und ihre Wechselwirkungen (Beitragsvorauszahlungen von Mindestdotierungsverpflichtungen)	1. Jänner 2011
IFRIC 19	Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten mittels Eigenkapital- instrumenten	1. Juli 2010

Das IASB hat am 4. November 2009 die überarbeitete Fassung des IAS 24 – Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen veröffentlicht. Die Änderungen an IAS 24 betreffen die Definition von nahestehenden Unternehmen und Personen. Weiterhin sind Vereinfachungen bezüglich der Offenlegung von Geschäften zwischen Unternehmen, die staatlich kontrolliert oder einem maßgeblichen Einfluss der öffentlichen Hand unterliegen, enthalten. Die Änderungen an IAS 24 sind verpflichtend anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2011 beginnen. Eine frühere Anwendung ist zulässig. Aus dieser Änderung des Standards ergab sich keine Auswirkung auf den Konzernabschluss.

Das IASB hat am 8. Oktober 2009 Änderungen des IAS 32 – Finanzinstrumente: Darstellung bezüglich der Klassifizierung von Bezugsrechten (Classification of Rights Issues) veröffentlicht. IAS 32 wird dahingehend ergänzt, dass Bezugsrechte, Optionen und Optionsscheine auf eine feste Anzahl eigener Anteile gegen einen festen Betrag in einer beliebigen Währung als Eigenkapitalinstrumente auszuweisen sind, solange diese anteilig allen bestehenden Anteilseignern derselben Klasse gewährt werden. Die Änderungen sind verpflichtend anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Februar 2010 beginnen. Eine frühere Anwendung ist zulässig. Aus dieser Änderung des Standards ergab sich keine Auswirkung auf den Konzernabschluss.

Das IASB hat am 28. Jänner 2010 eine Änderung zu IFRS 1 – Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards unter dem Titel "Begrenzte Befreiung erstmaliger Anwender von Vergleichsangaben nach IFRS 7 (Limited Exemption from Comparative IFRS 7 Disclosures for First-time Adopters)" veröffentlicht. Die Änderung an IFRS 1 ermöglicht nun auch Unternehmen, die erstmalig die IFRS anwenden, die Befreiung von Vergleichsangaben für die Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert und für das Liquiditätsrisiko in Anspruch zu nehmen. Diese Befreiungen sieht IFRS 7 in Fällen vor, in denen die Vergleichsperioden vor dem 31. Dezember 2009 enden. Die Änderungen an IFRS 1 und an IFRS 7 sind verpflichtend anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2010 beginnen. Eine frühere Anwendung ist zulässig. Für den Konzern ist diese IFRS-Erstanwendervorschrift nicht relevant.

Durch die jährlichen Verbesserungen an den IFRS (Annual Improvements Project) des Jahres 2010 werden mehrere einzelne Standards und eine Interpretation im Detail geändert werden. Diese Änderungen sollten die Regelungsinhalte konkretisieren und unbeabsichtigte Inkonsistenzen innerhalb der IFRS beseitigen. Aus diesem Sammelstandard ergaben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Das IASB hat am 26. November 2009 Änderungen zu IFRIC 14 – Vorauszahlungen im Rahmen von Mindestdotierungsverpflichtungen veröffentlicht.

Nach der Änderung von IFRIC 14 müssen Unternehmen, die Mindestdotierungsverpflichtungen unterliegen, Beitragsvorauszahlungen zur Erfüllung der Mindestdotierungsverpflichtungen als Vermögenswert erfassen. Die Änderungen zu IFRIC 14 sind verpflichtend anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2011 beginnen. Eine frühere Anwendung ist zulässig. Aus dieser Interpretation ergaben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Das IASB hat am 26. November 2009 Änderungen des IFRIC 19 – Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten durch Eigenkapitalinstrumente veröffentlicht. IFRIC 19 thematisiert die bilanzielle Behandlung der Ausgabe von Eigenkapitalinstrumenten durch einen Schuldner zur Tilgung von finanziellen Verbindlichkeiten (sog. Debt-Equity-Swap). Dabei werden die für die Tilgung ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Ist dies nicht möglich, wird hilfsweise auf den beizulegenden Zeitwert der Verbindlichkeit zurückgegriffen. Werden Verbindlichkeiten durch die Ausgabe von Eigenkapitalinstrumenten getilgt, sind daher zum Zeitpunkt der Ausbuchung bestehende Differenzen zwischen dem Buchwert der Verbindlichkeit und dem Fair Value ergebniswirksam zu erfassen. Die Änderungen zu IFRIC 19 sind verpflichtend anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2010 beginnen. Eine frühere Anwendung ist zulässig. Aus dieser Interpretation ergaben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Noch nicht angewendete neue Rechnungslegungsstandards

Das IASB hat weiters Änderungen an einem Standard verabschiedet, die in der Berichtsperiode 2011 zwar von der EU übernommen wurden, aber noch nicht verpflichtend anzuwenden waren.

Von der EU überr	nommene, aber noch nicht angewendete	Inkrafttreten
Rechnungslegun	gsstandards	(Übernahme von EU)
IFRS 7 Übertragung von finanziellen Vermögenswerten		

Durch die Änderungen zu IFRS 7 wurden die Anhangangaben bei der Ausbuchung von finanziellen Vermögenswerten erweitert. Es sind nun zusätzliche Anhangangaben in Bezug auf übertragene, aber nicht (oder nicht vollständig) ausgebuchte finanzielle Vermögenswerte und über deren Beziehung zu den dabei neu entstandenen Verbindlichkeiten erforderlich. Sofern die übertragenen finanziellen Vermögenswerte auch vollständig ausgebucht wurden, sind in Zukunft detaillierte qualitative und quantitative Informationen zu etwaigen zurückbehaltenen bzw. im Rahmen der Transaktion übernommenen Rechten und Pflichten anzugeben. Die Anhangangaben umfassen auch die sich aus der Transaktion selbst und aus der Bewertung der zurückbehaltenen bzw. übernommenen Rechte und Pflichten ergebenden Ergebniseffekte. Die Änderungen zu IFRS 7 sind verpflichtend anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2011 beginnen. Eine frühere Anwendung ist zulässig. Aus dieser Interpretation ergaben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Neue, aber von der EU noch nicht übernommene Rechnungslegungsstandards

Das IASB und das IFRIC haben weiters Standards und Interpretationen verabschiedet, die in der Berichtsperiode 2011 noch nicht angewendet worden sind, weil die Übernahme in den Rechtsbestand der EU noch aussteht.

*	n der EU noch nicht e Rechnungslegungsstandards	Inkrafttreten (erwartete Übernahme von EU)
IAS 1	Darstellung des Abschlusses	1. Juli 2012 (Q1/2012)
IAS 12	Rückgewinnung von zugrunde liegenden Vermögenswerten	1. Jänner 2012 (Q2/2012)
IAS 19	Leistungen an Arbeitnehmer	1. Jänner 2013 (Q1/2012)
IAS 27	Konzernabschlüsse	1. Jänner 2013 (Q3/2012)
IAS 28	Assoziierte Unternehmen	1. Jänner 2013 (Q3/2012)
IAS 32 bzw. IFRS 7	Saldierung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten	1. Jänner 2013 1. Jänner 2014 (Q3/2012)
IFRS 1	Erstmalige Anwendung der IFRS (Hochinflation)	1. Juli 2011 (Q2/2012)
IFRS 9 bzw. IFRS 7	Finanzinstrumente	1. Jänner 2015 (zurückgestellt)
IFRS 10	Konzernabschlüsse	1. Jänner 2013 (Q3/2012)
IFRS 11	Gemeinsame Vereinbarungen	1. Jänner 2013 (Q3/2012)
IFRS 12	Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen	1. Jänner 2013 (Q3/2012
IFRS 13	Bemessung des beizulegenden Zeitwerts	1. Jänner 2013 (Q3/2012)
IFRIC 20	Bilanzierung von Abraumbeseitigungskosten im Tagebau	1. Jänner 2013 (Q2/2012)

1.3. Konsolidierungsmethoden

Die erstmalige Einbeziehung einer neu erworbenen Beteiligung in den Konzernabschluss erfolgt nach der Erwerbsmethode durch Zuordnung der Anschaffungskosten auf die zur Beteiligung gehörenden neubewerteten Vermögenswerte (vor allem Immobilien) und Schulden. Ein verbleibender aktiver Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten und dem neubewerteten Nettovermögen wird gemäß IFRS 3 als Goodwill angesetzt.

Im Konzernabschluss werden alle Unternehmen, bei welchen unmittelbar oder mittelbar ein beherrschender Einfluss auf die Finanz- und Geschäftspolitik ausgeübt werden kann (Tochterunternehmen), vollkonsolidiert. Alle konzerninternen Transaktionen zwischen Unternehmen des Vollkonsolidierungskreises und damit zusammenhängende Erträge und Aufwendungen, Forderungen und Verbindlichkeiten sowie unrealisierte Zwischengewinne werden eliminiert.

Unternehmen, auf deren Geschäfts- bzw. Finanzpolitik ein maßgeblicher Einfluss – in der Regel aufgrund eines Anteilsbesitzes zwischen 20% und 50% – ausgeübt werden kann (assoziierte Unternehmen), werden at-Equity bilanziert.

1.4. Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind neben der BIG Vermögenswerte folgender Unternehmen einbezogen:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Beteiligung%	Konsolidie- rungsart¹	Nominalkapital
Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100	VK	226.000.000,00
BIG Entwicklungs- und Verwertungs GmbH	Wien	EUR	100	VK	364.000,00
"Muthgasse 18" Liegenschaftsverwertung GmbH	Wien	EUR	100	VK	36.336,42
Inffeldgasse 25 Forschungs- und Wissenschaftsgebäude Bauträger GmbH	Wien	EUR	100	VK	35.000,00
BIG Beteiligungs GmbH	Wien	EUR	100	VK	35.000,00
BIG Asperner Flugfeld Süd Holding GmbH	Wien	EUR	100	VK	35.000,00
ICT Technologiepark Errichtungs- und Verwertungs GmbH	Wien	EUR	100	VK	35.000,00
Karree St. Marx GmbH	Wien	EUR	100	VK	35.000,00
Grutschgasse 1–3 GmbH	Wien	EUR	100	VK	35.000,00
NOE Central St. Pölten Verwertungs GmbH	St. Pölten	EUR	67,58	VK	35.000,00
BIG Liegenschaften Strasshof Verwertung und Entwicklungs GmbH	Wien	EUR	55	EK	35.000,00
Projektgesellschaft Wirtschaftsuniversität Wien Neu GmbH	Wien	EUR	51	EK	35.000,00
Residenz am Hamerlingpark GmbH	Wien	EUR	50	EK	35.000,00
Anzengrubergasse Errichtungs- und Verwertungs GmbH	Graz	EUR	45	EK	35.000,00
SIVBEG Strategische Immobilien Verwertungs-, Beratungs- und Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	45	EK	35.000,00
"Wohngarten Sensengasse" Bauträger GmbH	Wien	EUR	45	EK	35.000,00
Zahnradbahnstraße Bauträger GmbH	Wien	EUR	45	EK	35.000,00
Schnirchgasse 9-9A GmbH	Wien	EUR	45	EK	35.000,00
Wien 3420 Aspern Development AG	Wien	EUR	26,6	EK	70.000,00
Hillerstraße – Jungstraße GmbH	Wien	EUR	25	EK	35.000,00
Eslarngasse 16 GmbH	Wien	EUR	25	EK	35.000,00
Fürstenallee 21 GmbH	Wien	EUR	25	EK	35.000,00
Schiffmühlenstraße 120 GmbH	Wien	EUR	25	EK	35.000,00

Die Republik Österreich ist 100 %-Eigentümer der BIG.

Die Gesellschaften BIG Liegenschaften Strasshof Verwertung und Entwicklungs GmbH sowie die Projektgesellschaft Wirtschaftsuniversität Wien Neu GmbH wurden nicht vollkonsolidiert, da aus den jeweiligen Syndikatsverträgen keine Beherrschung im Sinne des IAS 27.13. hervorgeht.

Der Abschlussstichtag sämtlicher Unternehmen des Konsolidierungskreises ist der 31. Dezember. Im Jahr 2011 erfolgte die Abtretung von 75 % der Anteile an der Schiffmühlenstraße 120 GmbH (ehem. Engerthstraße 216 GmbH), die nunmehr at-Equity konsolidiert wird, sowie die Veräußerung der 45 %-Beteiligung an der Zeughaus Innsbruck GmbH. Die Grutschgasse 1–3 GmbH wurde im Abschlussjahr als 100 % Tochtergesellschaft der

BIG Entwicklungs- und Verwertungs GmbH mit einem Stammkapital von TEUR 35,0 neu gegründet und in den Vollkonsolidierungskreis aufgenommen. Aufgrund der Verschmelzung in die BIG als übernehmende Gesellschaft schied die BIG Finanzdienstleistungen GmbH per 31. Dezember 2010 aus dem Vollkonsoliderungskreis aus.

Die Auswirkungen auf den Konzern stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	Schiffmühlenstraße 120 GmbH	
	angesetzt 31. Dezember 2010	
Kurzfristiges Vermögen	4,4	
Kurzfristige Rückstellungen und Verbindlichkeiten	0,0	
Nettovermögen	4,4	
Verkaufspreis	17,5	
abgehende Zahlungsmittel	0,0	
Nettozahlungsmittelabfluss	17,5	
I-h	17	
Jahresergebnis 2010	-1,7	
anteiliges Jahresergebnis 2010	-0,8	
erfasste Ergebnisse	-0,8	

Der Konsolidierungskreis hat sich im Geschäftsjahr 2011 folgendermaßen entwickelt:

	Vollkonsoli- dierung	at-Equity- Konsolidierung
Stand am 1. Jänner 2011	11	13
im Berichtsjahr anteilig veräußert *)	-1	1
im Berichtsjahr veräußert	0	-1
im Berichtsjahr gegründet	1	0
im Berichtsjahr verschmolzen	-1	0
Stand am 31. Dezember 2011	10	13

^{*)} Wechsel von Vollkonsolidierung zu at-Equity-Konsolidierung

Der Konsolidierungskreis hat sich im Geschäftsjahr 2010 folgendermaßen entwickelt:

	Vollkonsoli- dierung	at-Equity- Konsolidierung
Stand am 1. Jänner 2010	13	11
im Berichtsjahr anteilig veräußert*)	-2	2
im Berichtsjahr gegründet	0	0
im Berichtsjahr verschmolzen	0	0
Stand am 31. Dezember 2010	11	13

^{*)} Wechsel von Vollkonsolidierung zu at-Equity-Konsolidierung

Die finanzielle Situation der at-Equity einbezogenen Unternehmen stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	31.12.2011	31.12.2010
Vermögenswerte	308.203,0	224.667,3
Schulden	101.513,8	75.561,6
Umsatzerlöse	26.909,3	10.273,9
Jahresergebnis	4.039,3	62,8

1.5. Währungsumrechnung

Geschäftsaktionen in ausländischer Währung

Die einzelnen Konzerngesellschaften erfassen Geschäftsfälle 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 oberste Konzerngesellschaft abweichende funktionale Währung verwenden, einbezogen.

1.6. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Darstellung der Konzerngesamtergebnisrechnung erfolgt im vorliegenden Konzernabschluss nach dem Gesamtkostenverfahren.

Anlageimmobilien und Sachanlagen

Anlageimmobilien beinhalten Grundstücke und Gebäude die überwiegend fremdgenutzt werden. Immobilien die zumindest teilweise selbst genutzt werden, werden als Sachanlagevermögen ausgewiesen, es sei denn, dass der Anteil der Eigennutzung unbedeutend ist.

Anlagen in Entwicklung betreffen Neubauten und alle Gebäude, bei denen zum 1. Jänner 2006 eine Generalsanierung begonnen und bis zum Stichtag noch nicht abgeschlossen wurde. Generalsanierungen, die nach dem 1. Jänner 2006 begonnen wurden, werden in den vermieteten Anlageimmobilien ausgewiesen. Fremdkapitalkosten werden seit dem Stichtag 1. Jänner 2009 bei der Entwicklung von Immobilien auf die Anschaffungs- und Herstellungskosten aktiviert.

Sowohl vermietete Anlageimmobilien als auch Anlageimmobilien in Entwicklung werden gemäß der in IAS 40 als Wahlrecht festgelegten Anschaffungskosten-Methode ("cost model") mit den Anschaffungsoder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen, angesetzt. Kosten für Generalüberholungen werden aktiviert und auf die Restnutzungsdauer abgeschrieben bzw. bei Überschreiten des Restbuchwertes vor der Generalüberholung gemeinsam mit dem Restbuchwert auf eine neu festgelegte Nutzungsdauer von 25 – 50 Jahren linear abgeschrieben. Der Wertansatz der übrigen Sachanlagen erfolgt nach derselben Methode. Bei den Investitionszuschüssen handelt es sich um Baukostenzuschüsse, die von den Mietern gewährt werden. Die nicht rückzahlbaren Investitions-

zuschüsse werden passivseitig ausgewiesen und dem Abschreibungsverlauf bzw. der Kündigungsverzichtsdauer des jeweiligen Mietvertrages der korrespondierenden Anlagegüter entsprechend erfolgswirksam aufgelöst.

Nachträgliche Anschaffungskosten werden auf die Anlagenimmobilien erfasst. Der Grund liegt im Wesentlichen darin, dass die Schlussabrechnung der zu aktivierenden Anlagenimmobilie zeitlich verzögert nach Übergabe der jeweiligen Anlagenimmobilie erfolgt.

Da nicht 100 % aller Anlagenimmobilien gemäß IAS 40 vermietet sind, existieren Anlagenimmobilien, welche als so genannter Leerstand geführt werden. Die Kosten dieses Leerstandes sind jedoch von untergeordneter Bedeutung.

Die planmäßige Abschreibung der Gebäudewerte und Sachanlagen erfolgt linear über die erwartete Nutzungsdauer. Einzelne Teile von Gebäudewerten und Sachanlagen werden nicht getrennt abgeschrieben, da diese keinen bedeutsamen Anteil an den gesamten Anschaffungskosten erreichen.

Die erwarteten Nutzungsdauern wurden wie folgt angenommen:

Nutzungsdauer in Jahren	von	bis
Immobilienvermögen	25	50
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5	10
Übrige Sachanlagen	10	33

Immaterielle Vermögenswerte

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

Nutzungsdauer in Jahren	von	bis
Software	3	5
Fruchtgenussrechte	20	20

Anteile an assoziierten Unternehmen

At-Equity einbezogene assoziierte Unternehmen 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.

<u>Leasingverhältnisse</u>

Der BIG Konzern tritt als Leasinggeber für die von ihm gehaltenen Immobilien auf. Leasingverhältnisse den übrigen finanziellen Vermögenswerten werden werden zum Zeitpunkt des Abschlusses der Vereinbarung auf Basis des wirtschaftlichen Gehalts dahin gehend klassifiziert, ob im Wesentlichen alle Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum verbunden sind, übertragen werden. Verbleiben die wesentlichen Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum verbunden sind, beim Leasinggeber, liegt Operating Leasing vor und die Leasinggegenstände werden über die Nutzungsdauer abgeschrieben. Werden hingegen die wesentlichen Risiken und Chancen an den Leasingnehmer übertragen, liegt Finance Leasing vor und es wird eine Forderung in Höhe des Nettoinvestitionswertes aus dem Leasingverhältnis dargestellt.

Bei Operating Leasingverträgen, wo die BIG als Leasingnehmer auftritt, werden die Leasingzahlungen über die Leasinglaufzeit als Aufwand in der Gewinnund Verlustrechnung erfasst.

Finanzielle Vermögenswerte und Schulden Sofern es sich nicht um assoziierte Unternehmen im

Sinne des IAS 28 "Anteile an assoziierten Unternehmen" handelt, sind die finanziellen Vermögenswerte des Fair Value beurteilt. In die Kategorie At Fair gemäß IAS 39 bilanziert und je nach Klassifizierung entweder zu (fortgeführten) Anschaffungskosten oder zu Fair Values angesetzt.

Die Wertpapiere gehören der Kategorie Available for Sale an. Sie werden im Zeitpunkt ihrer erstmaligen Erfassung mit dem Fair Value bewertet. Sofern die Fair Values zuverlässig ermittelt werden können, werden diese angesetzt. In den Fällen, in denen keine aktiven Märkte existieren und sich die Fair Values nicht mit vertretbarem Aufwand ermitteln lassen, sind die Anschaffungskosten ausgewiesen. Zum 31. Dezember 2011 sind alle Wertpapiere der Kategorie Available for Sale mit dem Fair Value angesetzt. Wertschwankungen aus finanziellen Vermögenswerten der Kategorie Available for Sale werden unter Berücksichtigung latenter Steuern erfolgsneutral im Eigenkapital abgebildet. Die Übernahme der erfolgsneutral erfassten Beträge in das Periodenergebnis erfolgt erst zum Zeitpunkt des Abganges oder im Falle einer wesentlichen und nachhaltigen Wertminderung der entsprechenden finanziellen Vermögenswerte.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die Ausleihungen und die sonstigen Forderungen und Vermögenswerte sind als Loans and Receivables klassifiziert und werden mit den fortgeführten Anschaffungskosten, unter Anwendung der Effektivzinsmethode bilanziert. Bestehen an der Einbring-

lichkeit Zweifel, werden die Forderungen mit dem niedrigeren realisierbaren Betrag angesetzt. Unter unter anderem auch die positiven Marktwerte von derivativen Finanzinstrumenten ausgewiesen, die als Held-for-Trading klassifiziert sind oder Hedge-Beziehungen angehören. Von der Kategorie Heldto-Maturity wird derzeit in der BIG kein Gebrauch gemacht.

Die von der BIG begebenen, fix verzinsten Anleihen, deren Wertänderungsrisiko (Fair Value-Risiko) mit einem Zinsswap (bzw. Zins- und Währungsswap) abgesichert wird, werden erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert in der Kategorie At Fair Value through Profit and Loss (Fair Value-Option) bewertet. Die von der BIG begebene variabel verzinste Anleihe, deren Zinsänderungsrisiko mit einem Zinsswap abgesichert wird, wird als Cashflow Hedge Beziehung bilanziert. Wertänderungen des Derivats werden im sonstigen Gesamtergebnis erfasst. Bei den genannten Anleihen handelt es sich um von der BIG emittierte und somit um Finanzverbindlichkeiten. Diese Anleihen werden aufgrund einer dokumentierten Finanzierungsstrategie gesteuert und ihre Wertentwicklung wird intern auf Grundlage Value through Profit and Loss werden nur solche Anleihen eingestuft, die diese Bedingungen erfüllen und deren Einstufung relevantere Informationen vermittelt.

Die übrigen Anleihen, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen Verbindlichkeiten sind in der Kategorie Financial Liabilities at Amortised Cost zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode angesetzt. Unter den sonstigen Vermögenswerten bzw. den sonstigen Verbindlichkeiten werden unter anderem auch die positiven/negativen Marktwerte von derivativen Finanzinstrumenten ausgewiesen, die als Held-for-Trading klassifiziert sind oder Hedge-Beziehungen angehören.

Die Fair Values der finanziellen Vermögenswerte und Schulden entsprechen in der Regel den Marktpreisen zum Bilanzstichtag, allfällige Abweichungen sind in Anhangangabe 2.2.9. dargestellt. Sofern Preise aktiver Märkte nicht unmittelbar verfügbar sind, werden sie - wenn sie nicht nur von untergeordneter Bedeutung sind – unter Anwendung anerkannter finanzmathematischer Bewertungsmodelle und aktueller Marktparameter (insbesondere Zinssätze, Wechselkurse und Bonitäten der Vertragspartner) berechnet. Dazu werden die Cashflows der Finanzinstrumente auf den Bilanzstichtag abdiskontiert.

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.

Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Unter den sonstigen finanziellen Vermögenswerten werden Ausleihungen und zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere (Available for Sale) ebenso wie langfristige Forderungen aus Finanzierungsleasing und sonstige langfristige Forderungen erfasst.

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

Es bestehen keine Eigenkapitalinstrumente, die zur Veräußerung verfügbar sind.

Forderungen aus Finanzierungsleasingverhältnissen sind grundsätzlich mit dem Barwert der zukünftigen Leasingraten aktiviert.

Wertminderung von Vermögenswerten nach IAS 36 Bei Vorliegen von Anzeichen einer Wertminderung ermittelt die BIG für den einzelnen Vermögenswert den erzielbaren Betrag. Die Bestimmungen betreffend Firmenwert sind mangels Bilanzierung eines Firmenwerts nicht anwendbar.

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.

Beim Nutzungswert handelt es sich um den Barwert Vorräte der geschätzten künftigen Zahlungsströme, die voraussichtlich aus der fortgesetzten Nutzung eines Vermögenswertes und seinem Abgang am Ende seiner Nutzungsdauer erzielt werden können.

Der beizulegende Zeitwert entspricht dem Betrag, der durch den Verkauf des Vermögenswertes in einer Transaktion zu Marktbedingungen zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Parteien erzielt werden könnte.

Die errechnete Wertminderung wird erfolgswirksam erfasst. Die Wertminderungsaufwendungen werden

in der Gesamtergebnisrechnung als eigener Posten erfasst (siehe Punkt 2.1.7.).

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 (siehe Punkt 2.1.7.).

Umsatzrealisierung

Die Realisierung von Mieterlösen erfolgt im Wesentlichen pro-rata-temporis über die Laufzeit des Mietvertrages. Einmalige Zahlungen oder Mietfreistellungen werden dabei über die Gesamtlaufzeit verteilt. Dies resultiert aus den unterschiedlichen Laufzeiten zwischen der Dauer des Zuschlagsmietvertrages und der Dauer des Kündigungsverzichtes.

Die Realisierung von Dienstleistungserlösen erfolgt nach Abschluss der erbrachten Leistung.

Forderungen und sonstige Vermögenswerte Die Bewertung der sonstigen Vermögenswerte erfolgt mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungskosten und beizulegendem Zeitwert abzüglich Verkaufskosten.

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. Die Nettoinvestition in ein Leasingverhältnis ist die Bruttoinvestition abgezinst mit dem Zinssatz, der dem Leasingverhältnis zu Grunde liegt. Die Bruttoinvestition ist die Summe aus den vom Leasinggeber im Rahmen eines Finanzierungsleasings zu erhaltenen Mindestleasingzahlungen und einem nicht garantierten Restwert, der zu Gunsten des Leasinggebers anfällt.

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.

Vorräte betreffen vor allem noch nicht abrechenbare Leistungen aus Mieterinvestitionen. Mieterinvestitionen sind Leistungen, die von Dritten (= Mietern) bei der BIG in Auftrag gegeben werden und nach

Fertigstellung an den Mieter weiterverrechnet werden. Diese werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet.

Liquide Mittel

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

Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern

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. Für diese Verpflichtung wird eine Rückstellung gebildet. Die Berechnung des bilanzierten Deckungskapitals erfolgt unverändert gegenüber dem Vorjahr nach der Projected Unit Credit Methode unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 4,75 % (Vorjahr: 4,5%), künftig erwarteter Bezugserhöhungen von 3,75 % (Vorjahr: 3,75 %) und eines Pensionsalters von 62,0 Jahren bei Frauen und Männern. Die Fluktuationsrate ist altersabhängig gestaffelt und beträgt zwischen o,o und 5,0 % (Vorjahr: o,o bis 5,0 %).

Des Weiteren hat die BIG für zwei ehemalige Geschäftsführer leistungsorientierte Pensionszusagen abgegeben. Für diese Verpflichtung wurde eine sepa- Betrages nicht möglich, unterbleibt die Bildung rate Rückstellung gebildet, die nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren auf Basis eines Zinssatzes von 4,75 % (Vorjahr: 4,5 %) unter Zugrundelegung der sich der auf Basis eines marktüblichen Zinssatzes Berechnungstafeln von Pagler & Pagler berechnet wurden. Die erwarteten Pensionssteigerungen wurden mit 2,5% (Vorjahr: 2,5%) angenommen.

Versicherungsmathematische Gewinne bzw. Verluste Steuern werden sofort erfolgswirksam realisiert, es wird kein Korridor angewandt.

Die BIG ist gesetzlich verpflichtet, für alle nach dem 31. Dezember 2002 eingetretenen Mitarbeiter 1,53 % des monatlichen Entgelts in eine Mitarbeitervorsorgekasse einzubezahlen. Damit liegt ein beitragsorientierter Plan vor. Die Zahlungen betrugen im Jahr 2011 TEUR 258,6 (Vorjahr: TEUR 244,1) und wurden sofort aufwandswirksam erfasst. Darüber hinaus werden Beiträge in eine Pensionskasse geleistet, eine Steuerbilanz und Konzernbilanz berücksichtigt. 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 2011 TEUR 211,3 (Vorjahr: TEUR 203,6).

Keiner der leistungsorientierten Pläne wird aus einem Fonds finanziert.

haben auch einen Anspruch auf Jubiläumsgelder. Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen erhalten die Berechtigten ie nach Bundesland und Dienstiahren unterschiedliche Monatsgehälter. Die Rückstellung wird über die Dienstzeit unter Anwendung der Bewertungsmethoden der Abfertigungsrückstellung gebildet. Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste werden sofort in der Periode, in der sie anfallen, erfasst.

Die Angaben zum Effekt aus der Zinssatzänderung können aufgrund der Unwesentlichkeit vernachlässigt werden.

<u>Rückstellungen</u>

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 einer Rückstellung. In diesen seltenen Fällen wird die Schuld als Eventualschuld angegeben. Unterscheidet ermittelte Barwert der Rückstellung wesentlich vom Nominalwert, wird der Barwert der Verpflichtung angesetzt.

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

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

46 47

Verlustvorträge aktiviert, da keine wesentlichen Verlustvorträge bestehen.

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

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

- BIG Entwicklungs- und Verwertungs GmbH
- BIG Beteiligungs GmbH
- Projektgesellschaft Wirtschaftsuniversität Wien Neu GmbH
- Inffeldgasse 25 Forschungs- und Wissenschaftsgebäude Bauträger GmbH
- BIG Asperner Flugfeld Süd Holding GmbH
- "Muthgasse 18" Liegenschaftsverwertung GmbH
- ICT Technologiepark Errichtungs- und Verwertungs GmbH
- Karree St. Marx GmbH

Die Steuerumlagevereinbarung laut bestehendem Gruppenvertrag sieht vor, dass die Gruppenmitglieder für negatives Einkommen eine Steuerumlage in Höhe von 25 % des steuerpflichtigen Einkommens vom Gruppenträger erhalten und für positives Einkommen eine Steuerumlage in Höhe von 25 % des steuerpflichtigen Einkommens an den Gruppenträger abführen.

<u>Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte</u>

Derivative Finanzinstrumente – insbesondere Zinsswaps, Zins- und Währungsswaps, Währungsswaps – werden in der BIG grundsätzlich zur Risikoreduzierung, insbesondere zur Reduzierung von Zins- und Währungsrisiken, die aus der Begebung von Anleihen und Krediten resultieren, eingesetzt. Alle derivativen Finanzinstrumente sind gemäß IAS 39 zum Fair Value bilanziert. Im Fall von positiven Marktwerten werden die derivativen Finanzinstrumente unter den sonstigen finanziellen Vermögenswerten, im Fall von negativen Marktwerten werden die derivativen Finanzinstrumente unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Zur Bewertung der derivativen Finanzinstrumente werden die Interbankenkonditionen gegebenenfalls inklusive der für die BIG gültigen Kreditmarge oder Börsenkurse herangezogen; dabei werden die Geldund Briefkurse am Bilanzstichtag verwendet. Falls keine Börsenkurse verwendet werden, wird der Fair Value mittels anerkannter finanzwirtschaftlicher Modelle berechnet. Die angesetzten Fair Values entsprechen jeweils dem Betrag, zu dem zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern ein Vermögenswert oder eine Schuld beglichen werden könnte.

Die BIG wendet die Vorschriften über die Sicherungsbeziehungen gemäß IAS 39.71 ff. (Hedge Accounting) zur Sicherung der zukünftigen Cashflows an. Die Ergebnisse aus derivativen Finanzinstrumenten, für die eine Cashflow Hedge – Beziehung gebildet werden konnte, werden bis zum Realisationszeitpunkt des gesicherten Grundgeschäfts erfolgsneutral im Eigenkapital in der Cashflow Hedge-Rücklage erfasst. Etwaige Ergebnisveränderungen aus der Ineffektivität dieser derivativen Finanzinstrumente werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Weiters werden die Vorschriften über die Designation von Finanzinstrumenten (Fair Value Option gemäß IAS 39 AG4B folgende) angewandt. Die Designation erfolgt bei erstmaliger Erfassung der Finanzinstrumente in schriftlicher Form, um inkonsistente Bewertungen zwischen Anleihen (andernfalls zu fortgeführten Buchwerten bewertet) und Derivaten (zum Marktwert bewertet) zu vermeiden. Die Fair Values lassen sich anhand der Marktpreise auf einem aktiven Markt bestimmen. Die Kriterien für die Designation sind im Wesentlichen übereinstimmend bei Nominale, Zahlungszeitpunkten, Zahlungsbeträgen und Währungen, die laufend erfüllt werden.

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 bis zu drei Monaten zum Zeitpunkt der Veranlagung.

<u>Finanzergebnis</u>

Das Finanzergebnis (siehe Punkt 2.1.9. und 2.1.10.) beinhaltet die aus der Veranlagung von Finanzmitteln und der Investition in Finanzvermögen stammenden Zinsen-, Dividenden- und ähnlichen 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.

Ermessensausübung des Managements und Schätzungen

Die wichtigsten zukunftsbezogenen Annahmen sowie sonstige am Stichtag bestehende wesentliche Quellen von Schätzungsunsicherheiten, aufgrund derer ein beträchtliches Risiko besteht, dass innerhalb des nächsten Geschäftsjahres eine wesentliche Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden erforderlich sein wird, wird nachstehend erläutert:

Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Die Bewertung von Immobilien ist abhängig von der Art der angewendeten Bewertungsmethode. Obwohl die erstellten Gutachten über die im Eigentum des Konzerns befindlichen Objekte internationalen anerkannten Standards entsprechen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine andere Bewertungsmethode möglicherweise zu einer geringeren Bewertung der Immobilien führen würde (siehe dazu die Ausführungen unter Punkt 2.2.1.).

Einschätzung der Nutzungsdauer von abschreibbaren Vermögenswerten Zu den festgelegten Nutzungsdauern siehe Punkt 1.6.

- Aktive latente Steuern

Für die Ermittlung der Höhe der aktiven latenten Steuern ist eine Ermessensausübung der Unternehmensleitung auf der Grundlage des erwarteten Eintrittszeitpunktes und der Höhe des zukünftig zu versteuernden Einkommens sowie der zukünftigen Steuerplanungsstrategien erforderlich.

Weitere Schätzungen betreffen die Bewertungsparameter zur Ermittlung des Nutzungswertes im Rahmen von Impairment Tests, die Zeitwertermittlung bei Finanzinstrumenten, die Einschätzung der Eintrittswahrscheinlichkeit und der Höhe von Rückstellungen sowie die Einschätzung der Zinssätze und sonstige Bewertungsannahmen zur Berechnung von Personalrückstellungen.

2. Erläuterungen zu den Posten der Konzerngesamtergebnisrechnung und Konzernbilanz

2.1. Konzerngesamtergebnisrechnung

2.1.1. Umsatzerlöse

in TEUR	2011	2010
Erlöse aus Vermietung	679.823,0	657.729,6
Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten	68.078,6	65.854,7
Erlöse aus Mieterinvestitionen	43.836,6	43.575,1
Erlöse aus Hausverwaltung	21.979,5	21.559,6
Erlöse aus Facility Services	6.065,8	4.694,8
Erlöse aus Baubetreuung	1.719,4	2.454,1
Erlöse aus Verwertung	707,6	750,7
Erlöse aus Raummanagement	21,6	8,0
Erlöse sonstige	3.661,6	2.820,1
Umsatzserlöse gesamt	825.893,6	799.446,7

2.1.2. Bestandsveränderung

in TEUR	2011	2010
Bestandsveränderung	-4.872,4	5.479,4
Bestandsveränderung gesamt	-4.872,4	5.479,4

2.1.3. andere aktivierte Eigenleistungen

in TEUR	2011	2010
aktivierte Eigenleistung	6.595,8	6.543,5
aktivierte Eigenleistung gesamt	6.595,8	6.543,5

2.1.4. Sonstige betriebliche Erträge

in TEUR	2011	2010
Erträge aus Anlagenverkauf	6.522,8	9.504,2
Auflösung Sonstiger Rückstellungen	7.518,7	11.445,6
Erträge aus Investitionszuschüssen	8.755,5	8.091,1
Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigung	3.653,6	3.635,7
übrige Erträge	3.274,2	1.599,2
Sonstige betriebliche Erträge	29.724,8	34.275,9

2.1.5. Materialaufwand

in TEUR	2011	2010
Instandhaltung	-193.978,8	-223.207,6
Mieterinvestitionen	-36.350,0	-46.655,3
Betriebs- und Heizkosten	-73.715,3	-72.205,1
Sonstige bezogene Leistungen	-25.664,1	-25.635,1
Skontoerträge	670,8	802,3
Materialaufwand und bezogene Leistungen	-329.037,5	-366.900,9

<u>2.1.6. Personalaufwand</u>

in TEUR	2011	2010
Löhne	-550,8	-552,7
Gehälter	-24.078,4	-23.935,5
Aufwand für Abfertigung und Altersversorgung	-525,5	-721,4
Lohnnebenkosten	-6.625,4	-6.391,3
Sonstiger Sozialaufwand	-580,9	-369,8
Personalaufwand	-32.361,0	-31.970,7

Die Personalstruktur der BIG setzt sich wie folgt zusammen:

Mitarbeiter (im Jahresdurchschnitt)

	2011	2010
Angestellte	423	406
Vertragsbedienstete Bund	105	110
als Personalaufwand erfasst	528	516
Bundes-/Landesbeamte	299	311
Vertragsbedienstete Land	4	4
als bezogene Leistungen erfasst	303	315
Gesamt	831	831

2.1.7. Abschreibungen, Wertminderungen, Zuschreibungen

in TEUR	2011	2010
planmäßige Abschreibung	-189.667,2	-180.417,5
Wertminderung	-19.819,0	-34.181,4
Zuschreibung	11.437,7	9.193,6
Abschreibungen	-198.048,5	-205.405,3

Die Wertminderungen waren notwendig, da der erzielbare Betrag, der nach Durchführung von Bewertungen im Jahr 2011 ermittelt wurde, unter den Buchwerten lag. In den Wertminderungen ist der Verbrauch der Drohverlustrückstellung in Höhe von TEUR 0,0 (Vorjahr: TEUR 2.021,4) enthalten.

Die drei betragsmäßig höchsten Wertminderungen im laufenden Geschäftsjahr betrafen (in TEUR):

HBLVA Spengergasse, 1050 Wien
Universität Wien, 1090 Wien
BG/BRG Schwechat, 2320 Schwechat
2.389

Die drei betragsmäßig höchsten Wertminderungen des Vorjahres betrafen (in TEUR):

Biozentrum, 1090 Wien
Universität Wien, 1090 Wien
Unipark Nonntal, 5020 Salzburg
3.024

2.1.8. Sonstige betriebliche Aufwendungen

in TEUR	2011	2010
Sonstige bbl. Aufwände	-30.371,3	-10.973,0
Beratung/Honorare	-3.340,5	-4.461,8
EDV	-2.757,3	-2.804,5
Office Management	-2.801,1	-2.392,5
Werbung	-1.495,1	-1.463,6
Kommunikation	-478,8	-597,0
Schulung	-782,1	-596,8
Reisekosten	-598,7	-580,4
Steuern nicht vom Einkommen und Ertrag	-138,3	-379,3
Verlust aus Anlagenverkauf	-2.114,8	-347,3
KFZ	-212,9	-209,0
Verkaufskosten	-231,2	1,5
sonstiger betrieblicher Aufwand	-45.322,2	-24.803,7

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen gegenüber dem Vorjahr resultiert mit TEUR 12.647,7 aus der Einzelwertberichtigung der Nachkalkulation der Kostenmieten BMUKK und mit TEUR 7.000,0 aus der Rückstellung Restitution Kohlmarkt 8–10.

2.1.9. Finanzierungserträge

in TEUR	2011	2010
Zinserträge	2.250,9	1.195,9
Erträge aus Fondsanteilen	26,4	26,7
Fremdwährungskursgewinne Anleihen	6.105,1	0,0
Zeitwertveränderung Derivate	72.132,0	362.560,0
Sonstige Finanzerträge	115,0	3.050,7
	80.629,4	366.833,2

2.1.10. Finanzaufwendungen

in TEUR	2011	2010
Zinsaufwendungen	-130.920,8	-122.039,0
Fremdwährungskursverluste und Folgebewertung Anleihen	-62.418,3	-297.466,0
Zeitwertänderung der Derivate	-10.291,2	-871,0
Sonstige Finanzaufwendungen	-1.790,5	-5.296,8
	-205.420,8	-425.672,8

Die Fremdwährungskursgewinne/-verluste resultieren im Wesentlichen aus der stichtagsbezogenen Bewertung der begebenen Anleihen in Fremdwährung. Die Zinsaufwendungen enthalten rückgestellte Verzugszinsen in Höhe von EUR 8,4 Mio.

2.1.11. Nettoergebnis der Finanzinstrumente nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39

Das Nettoergebnis der Finanzinstrumente nach Klassen bzw. Bewertungskategorien gemäß IAS 39 setzt sich im Geschäftsjahr 2011 bzw. 2010 wie folgt zusammen:

in TEUR				
2011	Zinsen	Wert- minderung	Sonstige Wert- änderungen	Summe
Loans and Receivables	2.251	0	0	2.251
Available for Sale Financial Assets (Fondsanteile)	26	0	115	141
Financial Assets at Fair Value through Profit and Loss (Held-for-Trading Derivate)	0	0	72.132	72.132
Financial Liabilities at Fair Value through Profit and Loss (Held-for-Trading Derivate)	0	0	-10.291	-10.291
Financial Liabilities at Fair Value through Profit and Loss (Fair Value Option Anleihen)	-9.334	0	-6.707	-16.041
Financial Liabilities at Amortised Cost	-121.587	0	-51.396	-172.983
Gesamt	-128.643	0	3.852	-124.791
2010				
Loans and Receivables	1.196	0		1.196
Available for Sale Financial Assets (Fondsanteile)	27	0	-10	17
Financial Assets at Fair Value through Profit and Loss (Held-for-Trading Derivate)	0	0	362.560	362.560
Financial Liabilities at Fair Value through Profit and Loss (Held-for-Trading Derivate)	0	0	-871	-871
Financial Liabilities at Fair Value through Profit and Loss (Fair Value Option Anleihen)	-15.086	0	-28.707	-43.793
Financial Liabilities at Amortised Cost	-106.953	0	-270.246	-377.199
Gesamt	-120.816	0	62.726	-58.090

In der Spalte sonstige Wertänderungen sind Erträge und Aufwendungen aus der Währungsumrechnung sowie Zeitwertänderungen enthalten.

2.2. Konzernbilanz

Buchwert Stand am 31. Dezember 2010

Buchwert Stand am 31. Dezember 2011

2.2.1. Anlageimmobilien und Sachanlagen

Zum 31. Dezember 2011 waren keine Anlageimmobilien und Sachanlagen als Sicherheiten für Verbindlichkeiten verpfändet. Im Sinne des IAS 40.75 (g) ist anzugeben, dass es eine Weisung des Bundesministeriums für Wirtschaft, Familie und Jugend (BMWFJ)

gibt, dass bis zum Vorliegen einer Entscheidung der Schiedsinstanz für Naturalrestitutionen, die unter einem Restitutionsantrag stehenden Immobilien nicht verkauft werden dürfen. Ferner ist die BIG Eigentümerin von Konkordatskirchen, deren Verkauf ihr gesetzlich untersagt ist. Darüber hinaus besteht keine über die mietrechtliche Instandhaltungsverpflichtung (insbesondere § 3 MRG) hinausgehende Verpflichtung im Sinne des IAS 40.75 (h).

in TEUR					
Anschaffungskosten	Anlageim	Anlageimmobilien		Sachanlagen	
	vermietet	in Entwicklung	selbst genutzt	Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	
Stand am 1. Jänner 2010	5.104.426	493.508	50.702	12.912	5.661.548
Zugänge	100.476	282.341	5	1.037	383.859
davon nachträgliche Anschaffungskosten	100.476	0	5	0	100.48
Abgänge	-11.937	-10.100	0	-413	-22.449
Sonstige Umgliederungen	186.884	-186.884	0	0	(
Sonstige Umgliederungen IAS 40 AHK GJ-Beg.	53.457	-53.457	0	0	(
Stand am 31. Dezember 2010	5.433.307	525.409	50.707	13.536	6.022.958
Stand am 1. Jänner 2011	5.433.307	525.409	50.707	13.536	6.022.958
Zugänge	161.126	231.039	267	880	393.31
davon nachträgliche Anschaffungskosten	0	0	0	0	
Abgänge	-25.855	-6.649	0	-593	-33.09
Sonstige Umgliederungen	269.551	-271.027	1.476	0	(
Sonstige Umgliederungen IAS 40 AHK GJ-Beg.	11.891	-11.891	0	0	(
Stand am 31. Dezember 2011	5.850.019	466.881	52.450	13.823	6.383.174
Kumulierte Abschreibungen Stand am 1. Jänner 2010	-1.303.984	-42.944	-7.858	-9.505	-1.364.29
Abgänge	2.111	5.345	0	406	7.862
Abschreibungen	-174.637	-1.973	-1.517	-1.327	-179.45
Wertminderungen	-8.690	-27.513	0	0	-36.20
Zuschreibung	9.194	0	0	0	9.194
Sonstige Umgliederungen	-3.991	3.991	0	0	(
Sonstige Umgliederungen IAS 40 AFA GJ-Beg.	-15.006	15.006	0	0	(
Stand am 31. Dezember 2010	-1.495.003	-48.089	-9.375	-10.427	-1.562.89
Stand am 1. Jänner 2011	-1.495.003	-48.089	-9.375	-10.427	-1.562.89
Abgänge	19.073	2.082	0	591	21.746
Abschreibungen	-184.227	-1.555	-1.529	-1.320	-188.63
Wertminderungen	-3.022	-16.797	0	0	-19.81
Zuschreibung	935	10.503	0	0	11.43
Sonstige Umgliederungen	-1.823	1.447	376	0	(
Sonstige Umgliederungen IAS 40 AFA GJ-Beg.	-3.716	3.716	0	0	(
Stand am 31. Dezember 2011	-1.667.783	-48.694	-10.529	-11.155	-1.738.160
Buchwert Stand am 1. Jänner 2010	3.800.442	450.564	42.844	3.407	4.297.25
2 de la companya de l	2.300.112	150.554	12.017		

3.938.304

4.182.237

477.320

418.188

41.332

41.922

3.109

2.668

4.460.065

4.645.014

54 55

Die aktivierten Fremdkapitalkosten betragen TEUR 2.152,5 für die ab 2009 begonnenen Projekte (Vorjahr: TEUR 648,0). Der zugrunde gelegte Finanzierungskostensatz beträgt 3,81% (Vorjahr: 3,81%).

Der beizulegende Zeitwert der Anlageimmobilien (vermietet und in Entwicklung befindlich) hat sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	Anlageim	Anlageimmobilien	
	vermietet	in Entwicklung	
Stand am 31. Dezember 2010	7.349.490	1.897.350	9.246.840
Stand am 31. Dezember 2011	7.449.230	1.960.650	9.409.880

Der beizulegende Zeitwert der vermieteten Anlageimmobilien wurde auf Basis von Einzelbewertungen ergibt sich eine zwingende, vertraglich festgeeiner repräsentativen Stichprobe des Portfolios festgestellt. Die Einzelbewertungen dieser Stichpro- Eigentümer Republik Österreich. Diese errechnet be erfolgten durch unabhängige Sachverständige unter Berücksichtigung der aktuellen Marktlage. Die Ergebnisse der Stichproben wurden für homogene und trennscharfe Cluster hochgerechnet. In einem Stufenplan wird das gesamte Portfolio rollierend bewertet. Die Einzelbewertungen erfolgten dabei im V = Verwertungskosten Wesentlichen auf Grundlage des Ertragswertverfahrens. Für die in Entwicklung befindlichen Immobilien NV = übernommene Nettoverbindlichkeit zum wurde der beizulegende Zeitwert im Jahr 2010 erstmals ermittelt.

Aufgrund der Hochrechnung auf Basis der erwähnten Cluster ergeben sich Unsicherheiten bei der Bestimmung des Zeitwertes für die vermieteten Anlageimmobilien. Die Bandbreite wird mit einer Schwankungsbreite von zwischen 5 und 10 % geschätzt. In Entwicklung befindliche Anlageimmobilien wurden in die obige Tabelle zu Buchwerten einbezogen, da sie bei der Zeitwertberechnung nicht inkludiert wurden.

Bei der Weiterveräußerung von Anlageimmobilien schriebene Nachbesserungspflicht gegenüber dem sich nach folgender Formel:

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

- N = Nachbesserung
- W = Weiterveräußerungswert
- A = Anschaffungswert
- 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 Fair Value und den tatsächlich möglichen Erlösen für das Unternehmen.

in TEUR			
Anschaffungskosten	Fruchtgenuss- rechte	Software	Summe
Stand am 1. Jänner 2010	13.637	5.297	18.934
Sonstige Zugänge	151	196	348
Abgänge	0	-204	-204
Stand am 31. Dezember 2010	13.788	5.290	19.078
Stand am 1. Jänner 2011	13.788	5.290	19.078
Sonstige Zugänge	209	762	971
Stand am 31. Dezember 2011	13.998	6.052	20.049
Kumulierte Abschreibungen			
Stand am 1. Jänner 2010	-8.864	-4.332	-13.195
Planmäßige Abschreibungen	-682	-280	-962
Abgänge	0	14	14
Stand am 31. Dezember 2010	-9.546	-4.597	-14.143
Stand am 1. Jänner 2011	-9.546	-4.597	-14.143
Planmäßige Abschreibungen	-682	-356	-1.038
Stand am 31. Dezember 2011	-10.228	-4.953	-15.181
Buchwert Stand am 1. Jänner 2010	4.773	965	5.738
Buchwert Stand am 31. Dezember 2010	4.242	692	4.935
Buchwert Stand am 31. Dezember 2011	3.770	1.098	4.869
2.2.3. Anteile an assoziierten Unternehmen			
in TEUR		31.12.2011	31.12.2010
Projektgesellschaft Wirtschaftsuniversität	Wien Neu GmhH	142 598 5	78.242.3

in TEUR	31.12.2011	31.12.2010
Projektgesellschaft Wirtschaftsuniversität Wien Neu GmbH	142.598,5	78.242,3
BIG Liegenschaften Strasshof Verwertung und Entwicklungs GmbH	1.517,9	1.609,3
Residenz am Hamerlingpark GmbH	6.424,4	6.561,8
"Wohngarten Sensengasse" Bauträger GmbH	3.407,0	3.323,5
Anzengrubergasse Errichtungs- und Verwertungs GmbH	1.565,7	1.469,1
Zahnradbahnstraße Bauträger GmbH	2.655,1	806,3
Wien 3420 Aspern Development AG	102,2	210,5
SIVBEG Strategische Immobilien Verwertungs-, Beratungs- und Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	440,9	364,2
Hillerstraße – Jungstraße GmbH	41,9	40,5
Zeughaus Innsbruck GmbH	0,0	9,3
Eslarngasse 16 GmbH	416,8	445,4
Schnirchgasse 9-9A GmbH	4.845,5	4.510,1
Fürstenallee 21 GmbH	499,1	441,5
Schiffmühlenstraße 120 GmbH	1.006,8	0,0
	165.521,6	98.033,8

<u>2.2.4. Finanzvermögen langfristig (Sonstige finanzielle Vermögenswerte)</u>

in TEUR	31.12.2011	31.12.2010
Wertpapiere Available for Sale	829,0	831,9
Derivate langfristig	486.008,8	419.137,0
Ausleihungen	46.643,8	73.916,0
Forderungen aus Finanzierungsleasing	10.845,7	11.260,5
Langfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	93.366,7	155.381,2
Langfristige sonstige Forderungen	276,7	19,5
	637.970,6	660.546,2

Die Wertpapiere der Kategorie Available for Sale bestehen aus Investmentfonds (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 assoziierte Unternehmen und an Dritte. Der beizulegende Zeitwert entspricht den, unter Anwendung eines aktuellen Marktzinssatzes, abgezinsten künftigen Rückzahlungen.

Die Derivate betreffen im Wesentlichen Zins-, Währungs- und Zins-/ Währungsswaps für emittierte Anleihen und aufgenommene Kredite (siehe auch Punkt 1.6.).

2.2.5. Vorräte

Vorräte betreffen vor allem noch nicht abrechenbare Leistungen aus Mieterinvestitionen. Mieterinvestitionen sind Leistungen, die von Dritten (= Mietern) bei der BIG in Auftrag gegeben werden und nach Baufortschritt, Zahlungsplan oder Fertigstellung an den Mieter weiterverrechnet werden. Diese werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet. Es bestehen keine Wertminderungen.

2.2.6. Forderungen/Verbindlichkeiten für tatsächliche Ertragssteuern Die Forderungen/Verbindlichkeiten für tatsächliche Ertragssteuern betreffen im Wesentlichen die österreichische Körperschaftssteuer.

2.2.7. Forderungen und sonstige Vermögenswerte (kurzfristig)

in TEUR	31.12.2011	31.12.2010
Ford. aus Finanzierungsleasing (Restlaufzeit bis zu einem Jahr)	1.694,0	1.563,1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	128.134,9	39.923,2
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	15.488,6	14.206,0
Derivate kurzfristig	0,0	12.519,6
Ausleihungen	5.649,7	2.889,7
Rechnungsabgrenzungsposten	350,8	331,2
	151.317,9	71.432,9

Der Buchwert der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen stellt einen angemessenen Näherungswert für den Fair Value dar und repräsentiert das maximale Kreditrisiko zum Bilanzstichtag.

Es bestehen keine wesentlichen überfälligen, nicht wertgeminderten finanziellen Vermögenswerte. Hinsichtlich des weder wertgeminderten noch in Zahlungsverzug befindlichen Bestands der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Ausleihungen und sonstigen Forderungen deuten zum Abschlussstichtag keine Anzeichen darauf hin, dass die Schuldner ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen werden.

Eine Analyse der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zeigt, dass die Altersstruktur mit Ungenauigkeit behaftet ist, da eine vollständige Auszifferung der Forderungen mit den eingegangenen Zahlungen derzeit, mangels Zahlungsanweisungen der Mieter, nur eingeschränkt möglich ist.

Wertminderungen werden dann erfolgswirksam erfasst, wenn objektive Hinweise im Sinne von IAS 39 auf eine Wertminderung vorliegen. Im konkreten Fall waren dies hauptsächlich Einwendungen der Mieter gegen bestimmte Vorschreibungen von Mietzinsen oder Betriebskosten.

Die Einzelwertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich im Geschäftsjahr 2011 bzw. 2010 wie folgt entwickelt:

in TEUR	2011	2010
Stand 1. Jänner	12.639,1	17.145,0
Zuführungen	18.403,9	5.209,0
Verbrauch	-5.274,4	-1.533,1
Auflösungen	-4.174,0	-8.181,8
Stand 31. Dezember	21.594,6	12.639,1

Die Aufwendungen für die vollständige Ausbuchung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betragen in 2011 TEUR 3.039,6 (2010: TEUR 4.658,2).

Die einzelwertberichtigten finanziellen Vermögenswerte betreffen folgende wesentliche Positionen:

2011 (in TEUR):

EWB Drittmieter 2.182,8EWB Bundesmieter 19.411,8

2010 (in TEUR):

EWB Drittmieter 5.312,1EWB Bundesmieter 7.327,0

2.2.8. Liquide Mittel

in TEUR	31.12.2011	31.12.2010
Guthaben bei Kreditinstituten	53.650,3	44.451,8
Kassenbestand	8,2	954,7
	53.658,5	45.406,6

2.2.9. Buchwerte, Fair Values und Wertansätze nach Bewertungskategorien Die Buchwerte, Fair Values und Wertansätze der finanziellen Vermögenswerte (aktivseitige Finanzinstrumente) setzen sich per 31 Dezember 2011 hzw. 31 Dezember 2010 wie folgt

Finanzinstrumente) setzen sich per 31. Dezember 2011 bzw. 31. Dezember 2010 wie folgt nach Klassen bzw. Bewertungskategorien gemäß IAS 39 bzw. IAS 17 zusammen:

in TEUR											
		Buchw	ert	Fair Va	lue		Wertansatz nach IAS 39				
	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgswirk- sam		
Liquide Mittel (Kassa, Banken)	Nicht anwendbar	53.658,5	45.406,6	53.658,5	45.406,6	×	-		_		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Loans and Receivables	221.501,6	195.304,5	221.501,6	195.304,5	×	-	-	-		
Forderungen aus Finanzierungs- leasing	Loans and Receivables	12.539,7	12.823,6	12.539,7	12.823,6	×	-	-	-		
Sonstige Finanzforderungen inkl. Ausleihungen	Loans and Receivables	68.409,5	91.031,2	68.409,5	91.031,2	×	-	-	-		
		302.450,7	299.159,3	302.450,7	299.159,3						
Wertpapiere Available for Sale (Fondsanteile)	Available for Sale	829,0	831,9	829,0	831,9	-	-	×	-		
Derivate mit positivem Markt- wert ohne Hedge-Beziehung	At Fair Value through Profit and Loss (Held-for- Trading)	486.008,8	431.646,7	486.008,8	431.646,7	-	-	-	×		
Derivate mit positivem Markt- wert mit Hedge-Beziehung	Nicht anwendbar	0,0	10,0	0,0	10,0	-	-	×	-		
Summe		842.947,0	777.054,5	842.947,0	777.054,5						

Die liquiden Mittel, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Forderungen haben überwiegend kurze Restlaufzeiten. Daher entsprechen deren Buchwerte zum Bilanzstichtag näherungsweise dem beizulegenden Zeitwert. Die beizulegenden Zeitwerte von sonstigen langfristigen Forderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerten entsprechen, sofern wesentlich, den Barwerten der mit den Vermögenswerten verbundenen Zahlungen unter Berücksichtigung der jeweils aktuellen Marktparameter.

Die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte repräsentieren das maximale Kreditrisiko zum Bilanzstichtag.

2.2.10. Eigenkapital

Die Entwicklung des bilanziellen Eigenkapitals der BIG ist in einer gesonderten Eigenkapitalentwicklung als Bestandteil dieses Konzernabschlusses abgebildet (siehe Seite 31).

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

IAS 39-Rücklagen sind für zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere und Cashflow Hedges vorgesehen. 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.

Für das Geschäftsjahr 2011 hat die Gesellschaft keine Dividende vorgesehen.

<u>Kapitalmanagement</u>

Langfristige Strategie der BIG ist organisches Wachstum, also Reinvestition der Erlöse aus Mieten und Finanzanlagen in Gebäude. Ziel ist es, die Unternehmensfortführung zu gewährleisten.

Zu Zwecken der internen Steuerung betrachtet das Management als Kapital alle Vermögenswerte und Schulden.

Als Eigenmittel definiert das Management das bilanziell nach IFRS abgebildete Eigenkapital inklusive der Investitionszuschüsse, da diese nicht rückzahlbar sind und von der Republik Österreich als Eigentümer ohne Bedingungen zur Verfügung gestellt werden. Die daraus resultierende, um die Investitionszuschüsse adaptierte, Eigenkapitalquote betrug zum 31. Dezember 2010 22,12% und beläuft sich zum 31. Dezember 2011 auf 22,55%.

Die aktuelle Eigenkapitalquote (ohne Berücksichtigung der Investitionszuschüsse) beträgt per 31. Dezember 2010 19,41% und per 31. Dezember 2011 19,73%.

2.2.11. Personalrückstellungen

Die Personalrückstellungen betreffen den Barwert der Verpflichtungen für:

in TEUR	2011	2010
Abfertigungsverpflichtungen	3.722,2	3.851,5
Pensionszahlungsverpflichtungen	1.717,4	1.796,9
Jubiläumsgeldverpflichtungen	2.450,1	2.584,6
	7.889,7	8.233,0

Noch nicht konsumierte Urlaube per 31. Dezember 2011 in Höhe von TEUR 3.183,1 (Vorjahr: TEUR 3.167,1) sind unter den kurzfristigen sonstigen Rückstellungen ausgewiesen.

Rückstellungen für Abfertigungen

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

in TEUR	2011	2010
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen am 1. Jänner	3.851,5	3.586,0
Zinsaufwand	167,6	190,3
Dienstzeitaufwand	227,3	223,1
Realisierte versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	-240,3	31,9
Abfertigungszahlungen	-283,8	-179,8
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen am 31. Dezember	3.722,2	3.851,5

Der Barwert der Abfertigungsverpflichtungen betrug zum 31. Dezember 2009 TEUR 3.586,0 und zum 31. Dezember 2008 TEUR 3.238,7.

Rückstellungen für Pensionen

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

in TEUR	2011	2010
Barwert der Pensionsverpflichtungen am 1. Jänner	1.796,9	1.676,0
Zinsaufwand	78,4	88,5
Realisierte versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	-46,9	142,1
Pensionszahlungen	-111,0	-109,7
Barwert der Pensionsverpflichtungen am 31. Dezember	1.717,4	1.796,9

Der Barwert der Pensionsverpflichtungen betrug zum 31. Dezember 2009 TEUR 1.676,0 und zum 31. Dezember 2008 TEUR 1.668,8.

Rückstellungen für Jubiläumsgeld

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

in TEUR	2011	2010
Barwert der Jubiläumsgeldverpflichtungen am 1. Jänner	2.584,6	2.555,4
Zinsaufwand	105,1	128,7
Dienstzeitaufwand	93,5	98,5
Realisierte versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	-161,3	-25,7
Jubiläumsgeldzahlungen	-171,8	-172,4
Barwert der Jubiläumsgeldverpflichtungen am 31. Dezember	2.450,1	2.584,6

Der Barwert der Jubiläumsgeldverpflichtungen betrug zum 31. Dezember 2009 TEUR 2.555,4 und zum 31. Dezember 2008 TEUR 2.476,2.

Bei allen Personalrückstellungen sind die Beträge des Zinsaufwands im Finanzaufwand inkludiert, der Dienstzeitaufwand und die versicherungsmathematischen Gewinne sind im Personalaufwand enthalten.

Personalrückstellungen (kurzfristig)

in TFUR

III ILOK								
	Buchwert	Verwendung	Auflösung	Dotierung	Buchwert	kurzfristig	langfristig	
	01.01.2011				31.12.2011			
N. n. konsum. Urlaube	3.167,1	1.375,5	0,0	1.391,5	3.183,1	3.183,1	0,0	
Prämien	2.701,0	2.115,0	656,4	2.736,6	2.666,1	2.666,1	0,0	
Gutstunden	373,9	373,9	0,0	401,3	401,3	401,3	0,0	
Sozialfonds	30,0	0,0	0,0	0,0	30,0	30,0	0,0	
Gesamtsumme	6.272,0	3.864,5	656,4	4.529,4	6.280,5	6.280,5	0,0	
	01.01.2010				31.12.2010			
N. n. konsum. Urlaube	2.843,2	1.143,9	0,0	1.467,9	3.167,1	3.167,1	0,0	
Prämien	2.662,9	1.892,3	770,7	2.701,0	2.701,0	2.701,0	0,0	
Gutstunden	338,6	338,6	0,0	373,9	373,9	373,9	0,0	
Sozialfonds	20,0	0,0	0,0	10,0	30,0	30,0	0,0	
Gesamtsumme	5.864,6	3.374,7	770,7	4.552,8	6.272,0	6.272,0	0,0	

2.2.12. Sonstige Rückstellungen

in TEUR							davo	n
	Buchwert 01.01.2011	Entkon- solidierung	Verwendung	Auflösung	Dotierung	Buchwert ⁻ 31.12.2011	kurzfristig	langfristig
Rückstellung für Instandhaltung und ausstehende Baurechnungen	141.159,0		81.147,3	16.926,1	66.918,6	110.004,1	100.731,3	9.272,8
Rückstellung für Drohverluste	2.440,0		0,0	550,0	200,0	2.090,0	0,0	2.090,0
Rückstellung Nachbesserung Beteiligungsverkauf	4.358,9		796,0	448,7	1.198,5	4.312,6	4.312,6	0,0
Rückstellung Dekontaminierung	5.050,0		0,0	400,0	0,0	4.650,0	4.650,0	0,0
Rückstellung für Bilanz- und Prüfungskosten	42,7		40,7	2,0	66,4	66,4	66,4	0,0
Rückstellung für Rechts- und Beratungsaufwendungen	2.576,2		437,8	614,6	6.778,6	8.302,4	8.302,4	0,0
Rückstellung für Abbruchkosten	1.756,9		0,0	0,0	0,0	1.756,9	1.756,9	0,0
Rückstellung Sonstige	10.939,1		2.916,3	853,2	32.995,6	40.165,2	40.165,2	0,0
	168.322,7	0,0	85.338,1	19.794,6	108.157,7	171.347,6	159.984,8	11.362,8
	Buchwert 01.01.2010					Buchwert 31.12.2010		
Rückstellung für Instandhaltung und ausstehende Baurechnungen	122.655,1		32.626,8	38.386,3	89.516,9	141.159,0	122.680,1	18.478,9
Rückstellung für Drohverluste	7.865,0		2.021,4	5.843,6	2.440,0	2.440,0	0,0	2.440,0
Rückstellung Nachbesserung Beteiligungsverkauf	3.264,7		696,2	13,8	1.804,2	4.358,9	4.358,9	0,0
Rückstellung Dekontaminierung	5.295,0		245,0	0,0	0,0	5.050,0	5.050,0	0,0
Rückstellung für Bilanz- und Prüfungskosten	75,0	4,0	55,0	16,0	42,7	42,7	42,7	0,0
Rückstellung für Rechts- und Beratungsaufwendungen	1.570,1		143,8	688,7	1.838,6	2.576,2	2.576,2	0,0
Rückstellung für Abbruchkosten	1.756,9		0,0	0,0	0,0	1.756,9	1.756,9	0,0
Rückstellung Sonstige	4.795,1	5,0	504,4	740,1	7.393,4	10.939,1	10.939,1	0,0
	147.276,9	9,0	36.292,5	45.688,5	103.035,8	168.322,7	147.403,8	20.918,9

Bei den sonstigen Rückstellungen handelt es sich im Wesentlichen um Mietgutschriften für Kostenmieten in Höhe von EUR 28,7 Mio. (Vorjahr: EUR 6,1 Mio.), die Naturalrestitution Kohlmarkt in Höhe von EUR 7,0 Mio und Sanierungsmaßnahmen in Höhe von EUR 2,5 Mio.

2.2.13. Finanzverbindlichkeiten

Die Buchwerte, Fair Values und Wertansätze der finanziellen Schulden (passivseitige Finanzinstrumente) setzen sich per 31. Dezember 2011 bzw. 31. Dezember 2010 wie folgt nach Klassen bzw. Bewertungskategorien gemäß IAS 39 zusammen:

inTEUR		Buchwert Fair Value		alue	Wertansatz nach IAS 39				
	Bewertungskategorie nach IAS 39	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010	Fortgeführte Anschaffungskosten	Anschaffungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgswirksam
Anleihen (zu fortgeführten Anschaffungskosten)	Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	2.706.402	2.468.843	2.872.305	2.607.541	×	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	736.344	805.361	787.157	813.315	×		-	
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	176	76	176	76	×	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	184.301	190.956	184.301	190.956	×	-	-	
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	67.779	62.049	67.779	62.049	×	-	-	-
		3.695.002	3.527.285	3.911.718	3.673.937				
Derivate mit negativem Marktwert mit Hedge- Beziehung (CF Hedge)	nicht anwendbar	22.853	2.143	22.853	2.143	-	-	×	-
Anleihen (erfolgswirksam zum Fair Value)	At Fair Value through Profit and Loss (Fair Value-Option)	447.200	440.492	447.200	440.492	-	-	-	×
Derivate mit negativem Marktwert ohne Hedge- Beziehung	At Fair Value through Profit and Loss (Held-for-Trading)	2.226	0	2.226	0	-	-	-	×
		449.426	440.492	449.426	440.492				
Summe		4.167.280	3.969.920	4.383.997	4.116.572				

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Verbindlichkeiten haben regelmäßig kurze Restlaufzeiten; die bilanzierten Werte stellen näherungsweise die beizulegenden Zeitwerte dar. Die beizulegenden Zeitwerte der Anleihen entsprechen, sofern börsenotiert, den Nominalwerten multipliziert mit den Kursnotierungen zum Bilanzstichtag. Die beizulegenden Zeitwerte von nicht börsenotierten Anleihen, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten werden, sofern wesentlich, als Barwerte der mit den Schulden verbundenen Zahlungen, unter Zugrundelegung der jeweils gültigen Marktparameter, mittels Bloomberg ermittelt. Im laufenden Geschäftsjahr gab es keine Zeitwertänderung aufgrund einer Änderung des Kreditausfallsrisikos.

Die BIG hat in 2011 folgende Anleihen begeben:

Art der Finanzierung	Verzinsung fix	Nominale in TEUR	Laufzeit
Private Placement, Erste Bank	4,545%	20.000	2011-2026
Private Placement, Berenberg Bank	4,350%	9.000	2011-2026
Private Placement, Deutsche Bank	4,450%	21.000	2011-2031
Private Placement, Berenberg Bank	4,000%	150.000	2011–2031
Private Placement, Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien	4,110%	50.000	2011–2026

Die BIG hat eine im Jahr 2011 auslaufende Anleihe über CHF 80,0 Mio. (Fixzinssatz 2,05%) in Höhe von TEUR 51.555,2 zurückgezahlt.

in TEUR				
31.12.2011		Laufzeit		Summe
	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
Anleihen	399.694,3	1.307.020,2	1.446.886,7	3.153.601,2
Bankverbindlichkeiten	169.395,1	134.884,1	432.064,4	736.343,7
	569.089,4	1.441.904,3	1.878.951,2	3.889.944,9
31.12.2010				
Anleihen	64.089,5	1.634.725,5	1.210.520,0	2.909.335,0
Bankverbindlichkeiten	306.029,1	80.086,1	419.246,1	805.361,3
	370.118,6	1.714.811,6	1.629.766,1	3.714.696,3

2011		Nominale in	Beizulegende Zeitwerte in			Restlaufzeit		
Art der Finanzierung und Währung	Zinsen variabel/fix	Originalwäh- rung in Tsd.	Originalwäh- rung in Tsd.	< 6 Monate	6 – 12 Monate	1–2 Jahre	2–5 Jahre	> 5 Jahre
3,000 % CHF-Privatpl. 2002–2015	fix	40.000	42.856				40.000	
4,625 % EUR-Anleihe 2002–2012	fix	400.000	407.984		400.000			
4,375 % EUR-Anleihe 2003–2013	fix	750.000	778.898			750.000		
3,150 % CHF-Privatpl. 2002–2014	fix	50.000	53.010				50.000	
1,425 % JPY-Privatpl. 2004—2017	fix	5.000.000	5.170.850					5.000.000
1,900 % JPY-Privatpl. 2004–2016	fix	3.000.000	3.163.140				3.000.000	
1,759 % JPY-Privatpl. 2004–2016	fix	3.000.000	3.148.680				3.000.000	
2,500 % CHF-Anleihe 2005–2015	fix	150.000	157.816				150.000	
2,125 % CHF-Anleihe 2005–2018	fix	120.000	124.517					120.000
1,560 % JPY-Privatpl. 2005–2017	fix	5.000.000	5.205.150					5.000.000
1,775 % JPY-Privatpl. 2005–2020	fix	5.000.000	5.296.800					5.000.000
1,890% JPY-Anleihe 2006–2021	fix	6.000.000	6.403.860					6.000.000
3,125 % CHF-Anleihe 2006–2031	fix	150.000	173.910					150.000
2,065% JPY-Privatpl. 2007–2022	fix	7.000.000	7.582.960					7.000.000
3,155 % CHF-Privatpl. 2007–2033	fix	50.000	57.476					50.000
3,125 % CHF-Anleihe 2007–2014	fix	350.000	370.307				350.000	
3,250 % CHF-Anleihe 2007–2019	fix	375.000	418.148					375.000
1,690 % JPY- Privatpl. 2008–2018	fix	5.000.000	5.257.200					5.000.000
3,250 % CHF-Privatpl. 2008–2017	fix	175.000	193.480					175.000
Float EUR-Privatpl. 2010–2025	var	50.000	45.961					50.000
4,250 % EUR-NSV. 2010–2030	fix	50.000	63.039					50.000
4,330 % EUR-privatpl. 2010–2030	fix	50.000	52.117					50.000
4,545 % EUR-Privatpl. 2011–2026	fix	20.000	21.247					20.000
4,350 % EUR-Privatpl. 2011–2026	fix	9.000	9.367					9.000
4,450 % EUR-Privatpl. 2011–2031	fix	21.000	22.272					21.000
4,000 % EUR-Privatpl. 2011–2031	fix	150.000	147.269					150.000
4,110 % EUR-Privatpl. 2011–2026	fix	50.000	50.644					50.000
EUR – European Investment Bank 2021	fix	51.282	53.301	2.564	2.564	5.128	15.385	25.641
EUR-European Investment Bank 2022	fix	82.500	86.211	3.750	3.750	7.500	22.500	45.000
EUR – European Investment Bank 2024	fix	56.333	59.634	0	4.333	4.333	13.000	34.667
EUR-European Investment Bank 2016	fix	50.000	53.890	0	0	0	50.000	0
EUR – European Investment Bank 2024	fix	50.000	56.400	0	0	0	0	50.000
EUR-European Investment Bank 2025	fix	50.000	56.772	0	0	0	0	50.000
EUR-European Investment Bank 2025	fix	50.000	53.104	0	0	0	0	50.000
EUR-European Investment Bank 2038	fix	30.000	36.957	0	0	0	2.238	27.762
EUR-RLB NÖ-Wien 2020	var	1.559	1.559	94	94	189	567	614
EUR-RLB NÖ-Wien 2018	var	12.913	12.913	957	957	1.913	5.739	3.348
EUR-RLB NÖ-Wien 2038	fix	30.342	35.813	0	0	0	6.139	24.203
EUR-BA/CA 2018	var	60.391	60.391	0	0	0	0	60.391
EUR-BA/CA 2038	var	35.348	35.074	0	708	0	5.554	29.086
EUR – Kommunalkredit 2038	fix	30.261	35.143	0	0	0	3.929	46.071
EUR – Wr. Städtische 2017	fix	697	697	49	50	102	332	120

Die Konditionen der wesentlichen Finanzverbindlichkeiten stellen sich inklusive Vergleichsjahr wie folgt dar. Die Zeitwerte beinhalten weder Stückzinsen noch Geldbeschaffungskosten.

Mit der europäischen Investmentbank wurde ein Rahmenvertrag in Höhe von EUR 250,0 Mio. abgeschlossen. Die erste Tranche in Höhe von EUR 30,0 Mio. wurde in 2010 gezogen. Bei der Bewertung und Rückzahlungsdarstellung der Roller-Coaster Finanzierungen wurden künftige Tranchenziehungen nicht berücksichtigt.

2010		Nominale in	Beizulegende Zeitwerte in			Restlaufzeit		
Art der Finanzierung und Währung	Zinsen variabel/fix	Originalwäh- rung in Tsd.	Originalwäh- rung in Tsd.	< 6 Monate	6 – 12 Monate	1–2 Jahre	2-5 Jahre	> 5 Jahre
3,000 % CHF-Privatpl. 2002–2015	fix	40.000	42.504				40.000	
4,625% EUR-Anleihe 2002–2012	fix	400.000	417.544			400.000		
4,375% EUR-Anleihe 2003–2013	fix	750.000	787.088				750.000	
3,150 % CHF-Privatpl. 2002–2014	fix	50.000	53.309				50.000	
1,425 % JPY-Privatpl. 2004–2017	fix	5.000.000	5.184.550					5.000.000
1,900 % JPY-Privatpl. 2004–2016	fix	3.000.000	3.190.980					3.000.000
1,759 % JPY-Privatpl. 2004–2016	fix	3.000.000	3.170.700					3.000.000
2,500 % CHF-Anleihe 2005–2015	fix	150.000	156.638				150.000	
2,125 % CHF-Anleihe 2005–2018	fix	120.000	119.876					120.000
2,050 % CHF-Privatpl. 2005–2011	fix	80.000	80.320	80.000				
1,560 % JPY-Privatpl. 2005–2017	fix	5.000.000	5.226.100					5.000.000
1,775 % JPY-Privatpl. 2005–2020	fix	5.000.000	5.236.800					5.000.000
1,890 % JPY-Anleihe 2006–2021	fix	6.000.000	6.336.840					6.000.000
3,125 % CHF-Anleihe 2006–2031	fix	150.000	163.607					150.000
2,065 % JPY-Privatpl. 2007–2022	fix	7.000.000	7.487.200					7.000.000
3,155 % CHF-Privatpl. 2007–2033	fix	50.000	54.627					50.000
3,125 % CHF-Anleihe 2007–2014	fix	350.000	373.058				350.000	
3,250 % CHF-Anleihe 2007–2019	fix	375.000	404.081					375.000
1,690 % JPY- Privatpl. 2008–2018	fix	5.000.000	5.259.500					5.000.000
3,250% CHF-Privatpl. 2008–2017	fix	175.000	189.242					175.000
4,380 % EUR-Privatpl. 2010–2025	fix	50.000	48.803					50.000
4,250 % EUR-NSV. 2010–2030	fix	50.000	54.925					50.000
4,330 % EUR-privatpl. 2010–2030	fix	50.000	49.278					50.000
EUR – European Investment Bank	fix	56.410	56.055	2.564	2.564	5.128	15.385	30.769
EUR-European Investment Bank	fix	90.000	89.453	3.750	3.750	7.500	22.500	52.500
EUR-European Investment Bank	fix	60.667	60.432	0	4.333	4.333	13.000	39.000
EUR – European Investment Bank	fix	50.000	51.756	0	0	0	0	50.000
EUR – European Investment Bank	fix	50.000	50.868	0	0	0	0	50.000
EUR – European Investment Bank	fix	50.000	50.949	0	0	0	0	50.000
EUR – European Investment Bank	fix	50.000	47.293	0	0	0	0	50.000
EUR – European Investment Bank	fix	30.000	31.936	0	0	0	1.462	28.538
EUR-RZB	fix	26.250	26.730	17.500	8.750	0	0	0
EUR-RLB NÖ-Wien	var	1.817	1.748	94	94	189	567	803
EUR-RLB NÖ-Wien	fix	14.826	14.826	957	957	1.913	5.739	5.261
EUR-BA/CA	var	60.391	60.391	0	0	0	0	60.391
EUR – Kommunalkredit	var	10.000	10.510	0	0	0	2.568	7.432

Die Ermittlung der Zeitwerte der Anleihen in EUR, JPY und CHF erfolgte durch Abzinsung der künftig zu leistenden Zahlungen, unter Annahme eines aktuellen Marktzinssatzes. Die Zeitwerte für die übrigen Finanzierungen entsprechen aufgrund der variablen Verzinsung oder der kurzen Laufzeit im Wesentlichen den Buchwerten.

Vor allem zur Absicherung des Wechselkursrisikos werden derivative Sicherungsgeschäfte abgeschlossen. Diese derivativen Finanzinstrumente sind mit ihren positiven Werten im Finanzvermögen ausgewiesen, negative Marktwerte werden unter den sonstigen Verbindlichkeiten erfasst.

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 2011 bzw. 31. Dezember
2010 wie folgt zusammen:

in TEUR											
31.12.2011			(Cashflows 2012		Ca	shflows 2013 bis 20	15		Cashflows ab 2016	
	Buchwert 31.12.2011	Summe Cashflows 31.12.2011	Zinsen	Tilgung	gesamt	Zinsen	Tilgung	gesamt	Zinsen	Tilgung	gesam
Originäre finanzielle Schulden											
Anleihen (zu fortgeführten Anschaffungskosten)	2.706.401,6	3.006.960,8	96.494,3	400.000,0	496.494,3	176.733,0	821.123,0	997.856,0	389.100,0	1.123.510,5	1.512.610,
Anleihen (erfolgswirksam zum Fair Value)	447.199,6	430.218,2	15.248,3	0,0	15.248,3	19.494,8	300.000,0	319.494,8	4.521,0	90.954,2	95.475,
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	736.343,7	923.277,8	15.313,5	169.395,1	184.708,6	50.787,0	61.220,9	112.007,9	114.978,1	511.583,2	626.561,
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	176,2	176,2	0,0	176,2	176,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	184.301,3	184.301,3	0,0	184.301,3	184.301,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	67.964,0	67.964,0	25,1	67.964,0	67.989,1	50,9	319,1	370,0	11,9	234,8	246,
Zwischensumme	4.142.386,4	4.612.898,3	127.081,2	821.836,6	948.917,8	247.065,6	1.182.663,0	1.429.728,6	508.610,9	1.726.282,7	2.234.893,0
Derivative finanzielle Schulden											
Zu Verbindlichkeiten zugehörige Derivate	0,0	51.489,0	-422,7	0,0	-422,7	17.724,7	0,0	17.724,7	34.187,0	0,0	34.187,0
davon aktuell mit negativem Marktwert	25.079,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	25.079,1	51.489,0	-422,7	0,0	-422,7	17.724,7	0,0	17.724,7	34.187,0	0,0	34.187,0
	4.167.465,5	4.664.387,3	126.658,6	821.836,6	948.495,2	264.790,3	1.182.663,0	1.447.453,2	542.797,9	1.726.282,7	2.269.080,0
in TEUR											
31.12.2010			(Cashflows 2011		Ca	shflows 2012 bis 20	14	(Cashflows ab 2015	
	Buchwert 31.12.2010	Summe Cashflows 31.12.2010	Zinsen	Tilgung	gesamt	Zinsen	Tilgung	gesamt	Zinsen	Tilgung	gesam
Originäre finanzielle Schulden											
Anleihen (zu fortgeführten Anschaffungskosten)	2.468.843,1	2.682.994,0	81.089,0	51.556,0	132.645,0	185.930,7	1.096.824,0	1.282.754,7	265.324,9	1.002.268,0	1.267.592,9
Anleihen (erfolgswirksam zum Fair Value)	440.491,9	444.307,0	15.085,6	0,0	15.085,6	32.131,9	300.000,0	332.131,9	6.135,4	90.954,0	97.089,4
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	805.361,0	998.970,0	14.514,0	305.681,0	320.195,0	45.407,0	59.164,0	104.571,0	128.388,0	445.814,0	574.202,0
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	76,0	76,0	0,0	76,0	76,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	190.956,0	190.956,0	0,0	3.233,0	3.233,0	0,0	187.723,0	187.723,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	62.049,0	62.166,0	29,0	61.397,0	61.426,0	63,0	307,0	370,0	25,0	345,0	370,0
Zwischensumme	3.967.776,9	4.379.469,0	110.717,6	421.943,0	532.660,6	263.532,6	1.644.018,0	1.907.550,6	399.873,3	1.539.381,0	1.939.254,
Derivative finanzielle Schulden											
Zu Verbindlichkeiten zugehörige Derivate	0,0	92.778,0	6.045,0	0,0	6.045,0	27.680,0	0,0	27.680,0	59.054,0	0,0	59.054,0
davon aktuell mit negativem Marktwert	2.143,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	2.143,2	92.778,0	6.045,0	0,0	6.045,0	27.680,0	0,0	27.680,0	59.054,0	0,0	59.054,0
	3.969.920,1	4.472.247,0	116.762,6	421.943,0	538.705,6	291.212,6	1.644.018,0	1.935.230,6	458.927,3	1.539.381,0	1.998.308,

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. Bei den derivativen finanziellen Schulden betreffen die Tilgungen "fiktive" Cashflows.

Die Finanzinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, werden den folgenden Zeitwertstufen gemäß IRFS 7.27A zugeordnet:

in TEUR	Marktwert		
	positiv	negativ	
	31.12.2011	31.12.2011	
Stufe 1			
Wertpapiere Available for Sale	829	0	
Stufe 2			
Anleihen (erfolgswirksam zum Fair Value)	0	-447.200	
Derivate (Held-for-Trading)	486.009	-2.226	
Derivate (Cashflow Hedge)	0	-22.853	
Stufe 3	0	0	
	31.12.2010	31.12.2010	
Stufe 1			
Wertpapiere Available for Sale	832	0	
Stufe 2			
Anleihen (erfolgswirksam zum Fair Value)	0	-440.492	
Derivate (Held-for-Trading)	431.647	0	
Derivate (Cashflow Hedge)	10	-2.143	
Stufe 3	0	0	

<u>2.2.14. Steuern vom Einkommen</u> Der Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2011	2010
Körperschaftssteuer (aktuelles Jahr)	-36.610,6	-25.621,1
Körperschaftssteuer (Vorjahre)	0,0	-122,4
Veränderung der latenten Steuern	2.286,6	-14.684,4
	-34.324,1	-40.427,9

in TEUR	Aktive latente Steuer		Passive latent	te Steuer	Netto		
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010	
Sachanlagen	53.350,6	48.213,1	-2.187,3	-2.187,3	51.163,3	46.025,8	
Finanzvermögen	587,5	483,8	-895,1	0,0	-307,5	483,8	
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	1.535,4	0,0	-3.134,9	-4.224,4	-1.599,5	-4.224,4	
Fair Value Bewertung Derivate	6.269,8	535,8	-121.502,2	-107.914,2	-115.232,4	-107.378,4	
Investitionszuschüsse	1.548,7	1.163,7	0,0	0,0	1.548,7	1.163,7	
Personalrückstellungen	754,2	820,2	0,0	0,0	754,2	820,2	
Sonstige Rückstellungen	463,6	923,9	0,0	0,0	463,6	923,9	
langfristige Verbindlichkeiten	100.976,3	92.456,8	0,0	0,0	100.976,3	92.456,8	
Aktive/passive latente Steuer (brutto)	165.486,1	144.597,4	-127.719,5	-114.325,9	37.766,6	30.271,5	
Aufrechnung	-127.719,5	-114.325,9	127.719,5	114.325,9	0,0	0,0	
Aktive/passive latente Steuer (netto)	37.766,6	30.271,5	0,0	0,0	37.766,6	30.271,5	

Temporäre Unterschiede zwischen den Wertansätzen im Konzernabschluss und dem jeweiligen steuerlichen Wertansatz wirken sich wie folgt auf die in der Konzernbilanz ausgewiesenen Steuerabgrenzungen aus:

in TEUR	31.12.2011	31.12.2010
Steuerabgrenzung aktiv	165.486,1	144.597,4
Steuerabgrenzung passiv	-127.719,5	-114.325,9
Latente Steuern (netto)	37.766,6	30.271,5

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

inTEUR	2011	2010
Ergebnis vor Steuern	129.662,0	158.629,2
Erwartete Steuerbelastung (25%)	-32.415,5	-39.657,3
Steuerneutrale Aufwendungen und Erträge	-21,6	-706,8
Steuerliche Begünstigungen	0,0	8,8
Steueraufwand Vorjahre	-1.468,3	122,4
Verrechnung Verlustvortrag	7,8	122,1
Sonstige	-426,4	-317,0
Effektive Steuerbelastung	-34.324,1	-40.427,8
in TEUR	2011	2010
Latente Steuern am 1. Jänner (netto)	30.271,5	44.447,9
Im Eigenkapital erfasste Veränderung	5.179,9	508,0
Erfolgswirksam erfasste Veränderung	2.286,6	-14.684,4
Korrektur Vorjahr	28,7	0,0
Latente Steuern am 31. Dezember (netto)	37.766,6	30.271,5
Latente Steuern des sonstigen Gesamtergebnisses:		
in TEUR	2011	2010
Zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere	0,3	2,6
Marktbewertung von Cashflow Hedges	5.179,9	505,4
	5.180,2	508,0

2.2.15. Sonstige Verbindlichkeiten und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die sonstigen Verbindlichkeiten und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen setzten sich wie folgt zusammen:

31.12.2011		Laufzeit		Summe
	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	länger als 5 Jahre	
Langfristige Verbindlichkeiten	——————————————————————————————————————	T DIS 5 Jaille	5 Jaille	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3.634,2	149,8	3.784,0
verbindiletikeiten aus Eleferungen und Eelstungen		3.034,2	145,6	3.764,0
Sonstige Verbindlichkeiten		25.513,3	119,7	25.633,
Rechnungsabgrenzungsposten		7.187,6	57.039,6	64.227,3
Summe Sonstige Verbindlichkeiten und RAP		32.701,0	57.159,3	89.860,3
Investitionszuschüsse		18.945,2	137.456,6	156.401,
Kurzfristige Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	141.924,9			141.924,9
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	38.592,4			38.592,4
Summe Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	180.517,4			180.517,4
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	176,2			176,2
Sonstige Verbindlichkeiten	68.380,5			68.380,5
Investitionszuschüsse	4.736,3			4.736,3
31.12.2010 Langfristige Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3.081,1	152,0	3.233,
Sonstige Verbindlichkeiten		2.552,7	234,8	2.787,
Rechnungsabgrenzungsposten		6.302,5	31.726,7	38.029,2
Summe Sonstige Verbindlichkeiten und RAP		8.855,2	31.961,5	40.816,
Investitionszuschüsse		15.728,1	126.232,9	141.961,0
Kurzfristige Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	143.686,8			143.686,8
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	44.036,3			44.036,3
Summe Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	187.723,1			187.723,
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	75,7			75,
Sonstige Verbindlichkeiten	62.171,1			62.171,
Investitionszuschüsse	3.932,0			3.932,0
Summe Sonstige Verbindlichkeiten und Investitionszuschüsse	66.178,8			66.178,8

Die im laufenden Geschäftsjahr erfolgte Rechnungsabgrenzung der Zuschlagsmieten bei Mietverträgen beträgt TEUR 25.438,6 (Vorjahr: TEUR 12.842,2). Diese resultiert aus den unterschiedlichen Laufzeiten zwischen der Dauer des Zuschlagsmietvertrages und der Dauer des Kündigungsverzichtes. In diesem Betrag sind Abgrenzungskorrekturen der Vorjahre in Höhe von EUR 10,3 Mio. enthalten.

2.3. Sonstige Angaben

2.3.1. Leasing

2.3.1.1. 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	2011	2010
Bruttoinvestition am Bilanzstichtag	25.929,6	25.406,4
noch nicht realisierter Finanzertrag	-13.389,9	-12.582,7
Nettoinvestition am Bilanzstichtag	12.539,7	12.823,6
Kurzfristiger Anteil	1.694,0	1.563,1

in TEUR	2011			2010		
	ausstehende Leasing- zahlungen	Zinsen	Barwert der ausstehenden Leasing- zahlungen	ausstehende Leasing- zahlungen	Zinsen	Barwert der ausstehenden Leasingzah- lungen
bis zu 1 Jahr	1.787,3	93,3	1.694,0	1.637,6	74,4	1.563,1
1–5 Jahre	7.149,1	2.058,7	5.090,4	6.550,2	1.677,0	4.873,2
länger als 5 Jahre	16.993,2	11.237,9	5.755,3	17.218,6	10.831,3	6.387,3
Summe	25.929,6	13.389,9	12.539,7	25.406,4	12.582,7	12.823,6

2.3.1.2. 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 jeweils nach einer Änderung von zumindest 5 % zum 1. Jänner eines Kalenderjahres angepasst werden kann. 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 neunziger 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	2011	2010
bis zu 1 Jahr	722.277,7	690.742,1
1–5 Jahre	2.059.367,3	1.890.542,4
länger als 5 Jahre	2.179.180,2	2.094.391,4
	4.960.825,1	4.675.675,9

Bei den zu erhaltenden Mindestleasingzahlungen für bis zu einem Jahr sind TEUR 334.307,7 (Vorjahr: TEUR 325.772,0) Mieteinnahmen aus dem Generalmietvertrag enthalten. Der Generalmietvertrag ist generell unbefristet mit einer Kündigungsfrist von einem Jahr abgeschlossen. Es wird derzeit nicht davon ausgegangen, dass innerhalb der nächsten fünf Jahre Kündigungen erfolgen.

2.3.1.3. Operating Leasing als Leasingnehmer

Die BIG mietet zudem noch Büroräumlichkeiten im Rahmen von Operating Leasingverhältnissen. Diese Operating Leasingverhältnisse betreffen insbesondere Büro- und Archivflächen im Verwaltungsgebäude in der Anzengruberstraße 6–8 in 8010 Graz, das Gebäude in der Neulinggasse 29 in 1030 Wien sowie Flächen im Gebäude in der Landstraßer Hauptstraße 68–70.

Die künftigen unkündbaren Mindestleasingzahlungen entwickeln sich wie folgt:

in TEUR	2011	2010
bis zu 1 Jahr	454,7	405,6
1 – 5 Jahre	2.165,9	2.028,2
länger als 5 Jahre *	*	*

*) Die Verträge länger als fünf Jahre betreffen Leasingverhältnisse ohne fix vereinbarte Kündigungsfrist. Die jährlichen Raten betragen TEUR 454,7 (Vorjahr: TEUR 405,6).

2.3.2. Finanzinstrumente

In den Jahren 2011 und 2010 hat es keine Veränderung des eigenen Bonitätsrisikos (Aaa) gegeben.

Der Unterschied zwischen Buchwert EUR 447,2 Mio. (Vorjahr: EUR 440,5 Mio.) und Rückzahlungsbetrag EUR 391,0 Mio. (Vorjahr: EUR 391,0 Mio.) beträgt EUR 56,2 Mio. (Vorjahr: EUR 49,5 Mio.) für jene finanziellen Verbindlichkeiten, für welche die Zeitwertoption ausgeübt wurde.

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.

Die Wertpapiere, die als zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte klassifiziert sind, werden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die übrigen finanziellen Vermögenswerte werden mit den fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt. Die beizulegenden Zeitwerte ergeben sich aus den Börsenkursen oder werden auf der Grundlage anerkannter Bewertungsmethoden (Verwendung von Systemen wie Bloomberg oder Reuters) ermittelt. Es wurden jeweils die aktuellen Zinsstrukturkurven verwendet. Auf der Passivseite enthalten die originären Finanzinstrumente im Wesentlichen die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzverbindlichkeiten und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Unter der Voraussetzung eines dokumentierten Sicherungszusammenhangs werden Finanzschulden mit dem Zeitwert (Zeitwertoption) bewertet.

2.3.2.1. Derivate und Hedging

Die derivativen Finanzinstrumente dienen ausschließlich der Sicherung der bei den Anleihen und Bankkrediten bestehenden Zins- und Währungsrisiken und setzten sich wie folgt zusammen:

31.12.2011	Nominalbetrag in Tsd. Währung Originalwährung		Marktwert in TEUR	
			positiv	negativ
Cross Currency Swaps	TCHF	1.460.000	332.538	-2.226
	TJPY	26.000.000	87.699	0
Cross Currency Interest Rate Swaps	ТЈРҮ	13.000.000	49.962	0
Zinsswaps (Interest Rate Swaps)	TEUR	460.212	15.810	-22.853
31.12.2010			positiv	negativ
Cross Currency Swaps	TCHF	1.500.000	301.833	0
	TJPY	26.000.000	70.793	0
Cross Currency Interest Rate Swaps	ТЈРҮ	13.000.000	37.961	0
Zinsswaps (Interest Rate Swaps)	TEUR	427.874	21.070	-2.143

Die der Cashflow Hegde Rücklage zugrunde liegenden Interest Rate Swaps haben eine Laufzeit bis März 2011 und Februar 2025.

2.3.2.2. Beizulegende Zeitwerte

Die beizulegenden Zeitwerte des Finanzvermögens und der Finanzverbindlichkeiten sind bei den jeweiligen Posten dargestellt. Der beizulegende Zeitwert der übrigen originären Finanzinstrumente entspricht aufgrund der täglichen bzw. kurzfristigen Fälligkeiten im Wesentlichen dem Buchwert.

2.3.2.3. Sensitivitätsanalysen

Hinsichtlich der qualitativen Angaben zur Risikoberichterstattung gemäß IFRS 7 verweisen wir auf Punkt 2.3. des Konzernlageberichtes.

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. Deshalb wurden für diese Marktrisiken entsprechende Sensitivitätsanalysen durchgeführt. Es bestehen keine wesentlichen sonstigen Preisrisiken. Das eigene Kreditrisiko hat sich nicht verändert.

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.

Als Steuersatz wurde dabei einheitlich der österreichische Körperschaftssteuersatz in Höhe von 25% verwendet.

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 Sensitivitätsanalyse für das Zinsänderungsrisiko wurden beim Fair Value-Risiko die Auswirkungen auf die betroffenen Finanzinstrumente bei einer Verschiebung der Zinskurve mittels Discounted-Cashflow-Verfahren ermittelt.

Sensitivitätsanalyse für das Fremdwährungsrisiko

Ein Anstieg oder ein Sinken des EUR/CHF-Wechselkurses um 10 % zum Bilanzstichtag hätte eine Erhöhung bzw. Verminderung des Ergebnisses (nach Steuern) und des Eigenkapitals um die unten angeführten Beträge ergeben. Bei dieser Analyse wurde unterstellt, dass alle anderen Variablen, insbesondere Zinssätze, konstant bleiben.

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.

in TEUR	31.12.2	31.12.2011		.010
	Ergebnis (nach Steuern)	Eigenkapital	Ergebnis (nach Steuern)	Eigenkapital
Schweizer Franken	0	0	2.403	2.403
Summe	0	0	2.403	2.403

Im Jahr 2011 gibt es keine offenen CHF-Positionen.

Sensitivitätsanalyse für das Zinsänderungsrisiko

in TEUR

31.12.2011

Derivaten

Zinsaufwand

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.

	Anstieg um 100 Basis- punkte	Verminderung um 100 Basispunkte	Anstieg um 100 Basis- punkte	Verminderur um 10 Basispunk	
Bewertung fix verzinster Anleihen @FV/P&L	4.364,9	-4.474,2	4.364,9	-4.474	
Bewertung von Zinsderivaten ohne Hedge-Accounting	28.700,5	-32.711,9	28.700,5	-32.711	
Bewertung von Cashflow Hedge-	~		15 660 7	19 216	

-3.223,1

29.842.4

3.223,1

-33.963.0

Ergebnis (nach Steuern)

Eigenkapital

15.669,7

-3.223,1

45.512.2

-18.216,5

3.223,1

-52.179.5

in TEUR

31.12.2010	Ergebnis (nach Steuern)		Eigenkapital	
	Anstieg um 100 Basis- punkte	Verminderung um 100 Basispunkte	Anstieg um 100 Basis- punkte	Verminderung um 100 Basispunkte
Bewertung fix verzinster Anleihen @FV/P&L	1.424,2	-1.321,8	1.424,2	-1.321,8
Bewertung von Zinsderivaten ohne Hedge-Accounting	59.192,5	-66.173,9	59.192,5	-66.173,9
Bewertung von Cashflow Hedge- Derivaten	×	×	4.080,3	-4.707,3
Zinsaufwand	-3.148,5	3.148,5	-3.148,5	3.148,5
	57.468,2	-64.347,2	61.548,5	-69.054,5

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.

2.3.3. Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten

Eventualschulden

Es bestehen keine Haftungen.

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.

2.3.4. Verpflichtungen für den Erwerb von Anlagevermögen

Es bestehen im laufenden Geschäftsjahr keinerlei Verpflichtungen für den Erwerb von Anlagevermögen.

2.3.5. Geschäftsbeziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und <u>Personen</u>

Nahe stehende Unternehmen und Personen sind für die BIG vor allem die Republik Österreich, mit welcher über 90 % der Umsätze getätigt werden und Unternehmen, an denen die Republik Österreich direkt oder indirekt Beteiligungen hält. Alle diesbezüglichen Geschäfte wurden zu fremdüblichen Konditionen durchgeführt.

Weiters zählen Mitglieder der Geschäftsführung, des Aufsichtsrates und deren nahe Angehörige für die Gesellschaft zu den nahe stehenden Unternehmen und Personen. Es sind keine Geschäfte mit diesem Personenkreis durchgeführt worden.

Organe der Bundesimmobiliengesellschaft

Die Geschäftsführung besteht aus folgenden Mitgliedern:

- Herr DI Wolfgang Gleissner
- Herr DI Hans-Peter Weiss (seit o1. Juni 2011)
- Herr DI Christoph Stadlhuber (bis 16. Mai 2011)

Der Aufsichtsrat bestand im Geschäftsjahr 2011 aus folgenden Mitgliedern:

- Frau Mag. Michaela Steinacker (Vorsitzende)
- Herr DI Horst Pöchhacker (Vorsitzender-Stellvertreter)
- Herr DI Wolfgang Polzhuber, BMWFJ
- Herr DI Herbert Kasser, BMVIT
- Herr Thomas Rasch, BR
- Herr Manfred Fausik, BR

Die Mitglieder der Geschäftsführung erhielten im Jahr 2011 Bezüge von insgesamt TEUR 448,3 (Vorjahr: TEUR 447,6), sowie Prämien in Höhe von TEUR 68,0 (Vorjahr: TEUR 58,8). Die Beiträge an Mitarbeitervorsorgekassen betrugen TEUR 7,0 (Vorjahr: TEUR 9,1). An Organe der Konzernleitung wurden keine Kredite oder Vorschüsse gewährt. Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses in der Form von Firmenpensionen betrugen im Jahr 2011 TEUR 111,0 (Vorjahr: TEUR 110,3). Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats beliefen sich im Berichtsjahr auf TEUR 22,8 (Vorjahr: TEUR 30,4).

2.3.6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es gab keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, welche noch zusätzlich zu berücksichtigen wären.

2.3.7. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Die auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für den Konzernabschlussprüfer betragen für (in TEUR)

- Prüfung / Einzel- und Konzernabschluss, sowie vollkonsolidierte Tochterunternehmen 99,5 (Vorjahr: 104,0)
- Steuerberatung: 7,2 (Vorjahr: 11,0)
- sonstige Leistungen (inkl. assoziierter Unternehmen): 105,5 (Vorjahr: 60,0)

2.3.8. Außerbilanzielle Geschäfte

Mit Vereinbarung zwischen der BIG und dem Bund, vertreten durch das BMUKK, wurde eine Verschiebung von Mietzinsfälligkeiten im Zeitraum von 2010 bis 2013 getroffen. Danach wird von den ursprünglich im Jahr 2010 fällig werdenden Mietzinsen ein Teilbetrag von EUR 155,0 Mio. erst in den Jahren 2012 und 2013 fällig. Im Gegenzug dazu werden die Mietzinse im Zeitraum 2012 und 2013 in ihren Fälligkeiten vorverlegt. Die gegenständliche Übereinkunft ist so gestaltet, dass sich die wechselseitigen Vor- und Nachteile aufgrund der verschobenen Fälligkeitstermine ausgleichen und die Fälligkeitsverschiebung für die beiden Vertragspartner im Ergebnis wirtschaftlich neutral ist.

Vereinbarungsgemäß erfolgten am 16. Jänner 2012 die Rückzahlung eines Teiles des gestundeten Betrages sowie die Mietvorauszahlung für das Geschäftsjahr 2012.

Der vorliegende Konzernabschluss wurde am 14. März 2012 von der Geschäftsführung zur Veröffentlichung freigegeben.

Wien, am 14. März 2012

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 2011 bis 31. Dezember 2011 geprüft. Dieser Konzernabschluss umfasst die Konzernbilanz zum 31. Dezember 2011, die Konzerngesamtergebnisrechnung, die Konzerngeldflussrechnung und die Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals für das am 31. Dezember 2011 endende Geschäftsjahr sowie den Konzernanhang.

<u>Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Konzernabschluss</u> <u>und für die Buchführung</u>

Der gesetzliche Vertreter des Konzerns ist für die Konzernbuchführung sowie für die Aufstellung eines Konzernabschlusses verantwortlich, der ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRSs), wie sie in der EU anzuwenden sind, sowie mit den in Österreich geltenden anzuwendenden Vorschriften 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 Konzerns von Bedeutung ist, damit dieser frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist, sei es aufgrund 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.

<u>Verantwortung des Abschlussprüfers und Beschreibung von Art und</u> <u>Umfang der gesetzlichen Abschlussprüfung</u>

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils 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 (ISAs) 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 aufgrund 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 Konzerns von Bedeutung ist, um unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen geeignete Prüfungshandlungen festzulegen, nicht jedoch um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns 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.

<u>Prüfungsurteil</u>

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Aufgrund 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 Konzerns zum 31. Dezember 2011 sowie der Ertragslage des Konzerns und der Zahlungsströme des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2011 bis zum 31. Dezember 2011 in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRSs), wie sie in der EU anzuwenden sind, sowie mit den in Österreich geltenden anzuwendenden Vorschriften.

Aussagen zum Konzernlagebericht

Der Konzernlagebericht ist aufgrund 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 Konzerns 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 Abs 2 UGB zutreffen.

Der Konzernlagebericht steht nach unserer Beurteilung in Einklang mit dem Konzernabschluss. Die Angaben gemäß 243a Abs 2 UGB sind zutreffend.

Wien, am 14. März 2012

BDO Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

<u>Wirtschaftsprüfer</u> ppa Mag. Markus Trettnak Mag. Margit Widinski

Impressum

Herausgeber

BIG Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H 1031 Wien, Hintere Zollamtsstraße 1 T +43 5 0244-0 F +43 5 0244-2211 office@big.at

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

Konzept und Realisierung

Nofrontiere Design GmbH, Wien

Fotos der Geschäftsführung

S. 3: Richard Tanzer

Druck

Grasl FairPrint, Bad Vöslau

