

KONZERNBERICHT 2012
DER BUNDESIMMOBILIEN-
GESELLSCHAFT M.B.H.



Organe der Gesellschaft

Die Geschäftsführung besteht aus folgenden Mitgliedern:

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

Der Aufsichtsrat bestand im Geschäftsjahr 2012 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 Geschäftsführung



Hans-Peter Weiss

- Strategische Entwicklung
- Rechnungswesen & Treasury
- Konzerncontrolling
- Projektentwicklung- und Verwertung
- Assetmanagement Universitäten
- Assetmanagement Spezialimmobilien
- Öffentlichkeitsarbeit – „Sprecher der Geschäftsführung“
- Marketing
- Informationstechnologie
- ARE Austrian Real Estate GmbH



Wolfgang Gleissner

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



Bericht der Geschäftsführung

HTBLuVA Salzburg

Die zweitgrößte Schule Österreichs wurde um rund 3.000 Quadratmeter erweitert und saniert. Neben der hellen, offenen Architektur sorgen auch drei Kunstprojekte für neuen Schwung. Eines davon ist am Foto zu sehen: Das moderne Deckengemälde von Stephen Methewson auf der Untersicht des auskragenden neuen Bauteils.



Science Park Linz BT 3

Nach grün und gelb präsentiert sich der dritte Bauteil des Science Parks mit beige im Inneren beinahe bieder. Doch schräge Treppen, Lichter und natürlich die äußere Erscheinung sind typisch Science Park. Auf rund 16.800 Quadratmetern sind 2012 die Fachbereiche der Informatik eingezogen. Ihnen stehen Sonderunterrichts- und Seminarräume, Büros und Labors sowie eine kleine Mensa zur Verfügung.



Bericht der Geschäftsführung (Konzern-Lagebericht)

1. Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage

Die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (BIG) als oberste Konzerngesellschaft des BIG-Konzerns 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.

Im laufenden Geschäftsjahr wurde rückwirkend per 01.01.2012 das Vermögen im Ausmaß von 1,8 Mio. m² Mietvertragsflächen und Schulden des marktgängigen Teiles der BIG als übertragende Gesellschaft an die 100%ige Tochtergesellschaft ARE Austrian Real Estate GmbH (ARE) als aufnehmende Gesellschaft abgespalten. Da es sich bei der ARE um ein Unternehmen im Vollkonsolidierungskreis handelt, wird die Abspaltung auf Konzernebene nicht sichtbar.

Mit einem Immobilienbestand von rund 7 Mio. m² Mietvertragsfläche in Gebäuden ist der BIG-Konzern einer der bedeutendsten Immobilieneigentümer Österreichs. Die größten Mieter sind das Bundesministerium für Unterricht, Kunst und Kultur (BMUKK), die Österreichischen Universitäten, die Bundesministerien für Justiz, Finanzen und Inneres. Dementsprechend besteht das Portfolio aus über 300 Schulstandorten, 21 Universitäten und büroartigen Gebäuden wie z.B. Finanzämter, Gerichte oder Polizeidienststellen. Auftrag des BIG-Konzerns 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 des BIG-Konzerns ist das Kerngeschäft der Vermietung über die Jahre stabil, was sich im ausgezeichneten Aaa – Rating des BIG-Konzerns niederschlägt.

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

1.1. Darstellung des Geschäftsverlaufes 2012

a) Vermietung von Liegenschaften

aa) Liegenschaftsbestand:

Das Portfolio besteht aus rund 2.800 Objekten mit den Schwerpunkten der Vermietung von Schul-, Universitäts- und Bürogebäuden sowie dem konsequenten Aufbau und Angebot perfekter Dienstleistungen während des ganzen Lebenszyklus dieser Immobilien. Die Liegenschaften sind überwiegend an den Bund vermietet.

Insgesamt ist der BIG-Konzern mit rund 7 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 2012 rund EUR 730,6 Mio. (2011: EUR 679,8 Mio.). Davon entfielen auf:

in Mio. EUR	2012	2011
Bundeschulen	288,5	274,6
Universitäten	234,1	206,8
Sonstige Bundesmieter	192,1	183,4
Sonstige Mieter und Nutzungsberechtigte	15,9	14,9

Die Vorjahresanpassungen der Mieten in der Höhe von EUR 1,0 Mio. (2011: EUR -7,7 Mio.) resultieren aus den Gutschriften bzw. Nachverrechnungen aufgrund der Nachkalkulation der Kostenmieten und der Zuschlagsmieten der Vorjahre.

ac) Betriebskosten:

Die an die Mieter weiterverrechneten Betriebskosten, exklusive der Positionen für die Hausverwal-

tung, und Facility-Service-Eigenleistungen betragen im Jahr 2012 rund EUR 67,4 Mio. (2011: EUR 68,1 Mio.). Sie sind Teil der Umsatzerlöse und stellen einen Durchlaufposten dar. Dem BIG-Konzern verbleibt lediglich das Honorar für die Hausverwaltung und Facility-Service-Eigenleistungen.

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 des BIG-Konzerns 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 betragen im Jahr 2012 rund EUR 23,0 Mio. (2011: EUR 22,0 Mio.), darin enthalten EUR 0,3 Mio. (2011: EUR 0,25 Mio.) aus der Verwaltung von Fremdliegenschaften.

ae) Sonstige:

Die übrigen Umsatzerlöse, die sich nicht auf die Weiterverrechnung von Betriebskosten und Hausverwaltungskosten beziehen, betragen für das Geschäftsjahr 2012 rund EUR 12,1 Mio. (2011: EUR 12,2 Mio.) für Facility-Service-Leistungen und Baumanagementleistungen.

b) Verwertung, Instandhaltung und Mieterinvestitionen

ba) Verwertung:

Der BIG-Konzern hat den Auftrag, seine 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 wird gesucht. Diese ist in der Regel eine Neuvermietung an Bundeskunden oder auch an private Mieter, die Entwicklung ausgesuchter Liegenschaften oder auch der Verkauf.

Es befinden sich 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 den BIG-Konzern.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2012 Amts- und Bürogebäude im Ausmaß von rund 9.500,0 m² (2011: 12.000,0 m²), 12 (2011: fünf) Wohnungen, Grundstücke im Ausmaß von rund 58.200,0 m² (2011: 1,4 Mio. m²) und ein (2011: sieben) sonstiges Objekt veräußert, wofür insgesamt rund EUR 7,1 Mio. (2011: EUR 24,2 Mio.) erzielt wurden. Daraus entsteht eine Nachbesserungsverpflichtung gegenüber der Republik Österreich in Höhe von EUR 4,7 Mio. (2011: EUR 22,1 Mio.).

bb) Instandhaltung:

Ein wesentlicher Teil der Aufwendungen bezieht sich auf die Instandhaltung der im Eigentum des BIG-Konzerns stehenden Gebäude, denn die Liegenschaften sind aufgrund der hohen Frequentierung einer intensiven Nutzung ausgesetzt. Mindestens einmal pro Jahr wird jede Immobilie inspiziert. Basierend auf der Dokumentation und Bewertung des baulichen und technischen Zustandes wird der Budgetbedarf ermittelt, Prioritäten vergeben und die Sanierungsmaßnahmen geplant. In mehreren tausend Einzelmaßnahmen pro Jahr werden die Häuser instand gehalten. Der Schwerpunkt in diesem Investitionsbereich betraf im Jahr 2012 die Gebäudehülle (Fassade, Fenster, Dach). Darüber hinaus wurde vor allem in die Haustechnik, den baulichen Brandschutz und die Befundung und Herstellung der Elektrosicherheit investiert. Über allen baulichen Maßnahmen und Instandhaltungsmaßnahmen steht das Ziel, eine adäquate, sichere Benutzung zu gewährleisten und den Substanzwert zu erhalten.

Vom Konzern wurden für Instandhaltungsmaßnahmen insgesamt EUR 172,8 Mio. (2011: EUR 193,9 Mio.) aufgewendet. Davon entfielen auf:

in Mio. EUR	2012	2011
Bundeschulobjekte	67,0	78,1
Universitätsgebäude	48,8	46,1
Amtsgebäude	47,0	59,7
Sonstige Gebäude	9,4	9,1
Stollen	0,6	0,9

Darin enthalten sind Instandhaltungsmaßnahmen für thermische Sanierungen in Höhe von EUR 10,0 Mio. (2011: EUR 24,6 Mio.).

bc) Mieterinvestitionen:

Der BIG-Konzern hat in seiner Funktion als Dienstleister im Jahr 2012 Mieterinvestitionen in Höhe von rund EUR 41,2 Mio. (2011: EUR 36,4 Mio.) abgewickelt.

c) Neubauten und Generalsanierungen

Der BIG-Konzern hat in seiner jungen Konzerngeschichte mehrere hundert Neubauten errichtet und Generalsanierungen durchgeführt.

Im Jahr 2012 hat der Konzern für Bau- und Planungskosten insgesamt rund EUR 324,7 Mio. (2011: EUR 391,9 Mio.) investiert.

Insgesamt wurden 68 (2011: 81) Bauvorhaben mit einem Investitionsvolumen von EUR 558,0 Mio. (2011: EUR 286,4 Mio.) baulich fertiggestellt. Prominente Fertigstellungen sind der Neubau des Justizzentrums in Korneuburg, die Eröffnung des Bauteils 3 im Science Park Linz sowie die Erweiterung der HTBLVA Spengergasse in Wien.

Weiters wurde bei 55 (2011: 67) Bauvorhaben mit der Bauausführung begonnen. Die geschätzten Nettoerrichtungskosten aller im Jahr 2012 begonnenen Neubau- und Generalsanierungsprojekte betragen dabei insgesamt EUR 256,6 Mio. (2011: EUR 220,4 Mio.).

Das bisher größte Projekt in der Geschichte des BIG-Konzerns, der Neubau der Wirtschaftsuniversität Wien, läuft seit Ende 2009. Dieser wird durch eine eigene Projektgesellschaft abgewickelt. Mit dem Stichtag 31.12.2012 war das Bauvorhaben vollständig im Zeit- und Kostenrahmen.

Bei 56 (2011: 32) Bauvorhaben wurden im Laufe des Geschäftsjahres 2012 die Planungsarbeiten in Angriff genommen.

d) Beteiligungen

Anzengrubergasse Errichtungs- und Verwertungs GmbH (Graz)

Beteiligung BIG: 45 %, restliche Beteiligung BLM Betriebs-Liegenschafts-Management GmbH: 55 %. Das Bürogebäude mit 6.700,0 m² Nutzfläche und 96 PKW-Abstellplätzen ist errichtet. Gesamtinvestitionen: rund EUR 12,0 Mio. Das Gebäude ist zu rund 91 % vermietet.

SIVBEG Strategische Immobilien Verwertungs-, Beratungs- und Entwicklungsgesellschaft m.b.H. (Wien)

Beteiligung BIG: 45 %, restliche Beteiligung Republik Österreich: 55 %. Die Gesellschaft verwertet Liegenschaften, die im Eigentum des Bundes stehen und vom Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport verwaltet werden. Diese für militärische Zwecke nicht mehr benötigten Objekte (Kasernen, Bürogebäude, Truppenübungsplätze etc.) werden an die SIVBEG übergeben und nach wirtschaftlichen und marktorientierten Grundsätzen verwertet.

Die vollkonsolidierte Projektentwicklungstochter ARE Austrian Real Estate Development GmbH (ARE Development, vormals BIG Entwicklungs- und Verwertungs GmbH) entwickelt zumeist gemeinsam mit Partnerunternehmen Projekte auf Liegenschaften des BIG-Konzerns.

Bestehende Projektentwicklungsgesellschaften des BIG-Konzerns:

Projektgesellschaft Wirtschaftsuniversität Wien Neu GmbH (Wien)

Beteiligung BIG Beteiligungs GmbH: 51 %, restliche Beteiligung Wirtschaftsuniversität Wien: 49 %. Ziel der Gesellschaft ist die Errichtung und Vermietung eines Universitätsgebäudes. Der Baubeginn war im 4. Quartal 2009 und die Fertigstellung ist im 3. Quartal 2013 geplant.

BIG Liegenschaften Strasshof Verwertungs- und Entwicklungs GmbH (NÖ)

Beteiligung ARE Development: 55 %, restliche Beteiligung GIP-Gewerbe- und Industriepark Wien Nord Ost Projektentwicklungs GmbH & Co KG: 45 %. Das nahe Strasshof im Gemeindegebiet von Markgrafneusiedl liegende, unmittelbar an der Trasse des künftigen Marchfeldkorridors (B8) situierte 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.

„Wohngarten Sensengasse“ Bauträger GmbH (Wien)

Beteiligung ARE Development: 45 %, restliche Beteiligung „Wiener Heim“ Wohnbaugesellschaft m.b.H. (Mischek/Strabag): 55 %. Es wurden auf dem Gelände geförderte und frei finanzierte Wohnungen sowie von der Universität genutzte Objekte errichtet. Sämtliche Wohnungen sind verkauft und die von der Universität genutzten Bereiche wurden an die Mieter übergeben.

Schnirchgasse 9–9A GmbH (Wien)

Beteiligung ARE Development: 45 %, restliche Beteiligung Schnirchgasse Projektbeteiligungs GmbH: 55 %. Ziel der Gesellschaft ist die Errichtung und Verwertung eines Bürogebäudes und zweier Wohngebäude.

Wien 3420 Aspern Development AG (Wien)

Beteiligung ARE Development: 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 Infra-



Justizzentrum Korneuburg

2012 wurde der Neubau für das Landes- und Bezirksgericht, die Staatsanwaltschaft und die Justizanstalt Korneuburg fertig gestellt. Dabei ist der Gebäudekomplex nicht nur ein architektonisches sondern auch energetisches Vorzeigeprojekt. Es wurde nach Passivhausstandard geplant und ist österreichweit ein Vorzeigeprojekt des Justizministeriums.



Produktionstechnikzentrum TU Graz

Kompakt, streng geometrisch und hell – so präsentiert sich der neue Campus für das Produktionstechnikzentrum der Technischen Universität Graz. In vier Gebäuden sind Institute, Kompetenzzentren und eine eigene Kinderbetreuung für den Techniknachwuchs eingerichtet. Eine eigene Geothermieanlage sorgt für die Heizung und Kühlung der einzelnen Bauteile.



HTBLuVA Spengergasse

Die berufsbildende Schule für Textilindustrie präsentiert sich nach der dreijährigen Sanierung und Erweiterung in neuem Gewand. Auch der Innenhof wurde in einen Unterrichts- und Erholungsraum für Pausen, Freiklassen und Veranstaltungen verwandelt. Ein Ornament, von den Künstlern Maria Hahnenkamp und Willi Frötscher, erstreckt sich über die gesamte Hoffläche.

struktur und die Verwertung von Baugrundstücken durch die „Wien 3420“. Der Masterplan, der die Grundlage für konkrete Flächenwidmungen bildet, wurde 2007 finalisiert. Die Verwertung des Südtails ist in Gange, im Jahr 2013 wird mit umfangreichen Wohnbauprojekten gestartet. Die U-Bahn-Linie U2 ist im Bau und wird ab 2013 das Flugfeld Aspern erschließen. Dadurch wird diese Liegenschaft eine deutliche Aufwertung erfahren.

Schiffmühlenstraße 120 GmbH (Wien)

Beteiligung ARE Development: 25 %, restliche Beteiligung RE Wohnungseigentumserrichtungs GmbH: 75 %. Ziel der Gesellschaft ist die Errichtung und die Verwertung eines Wohngebäudes.

Hillerstraße – Jungstraße GmbH (Wien)

Beteiligung ARE Development: 25 %, restliche Beteiligung RE Wohnungseigentumserrichtungs GmbH: 75 %. Im Jahr 2009 wurden alle Eigentumswohnungen fertiggestellt, verkauft und übergeben.

Eslargasse 16 GmbH (Wien)

Beteiligung ARE Development: 25 %, restliche Beteiligung RE Wohnungseigentumserrichtungs GmbH: 75 %. Ziel der Gesellschaft ist die Errichtung und die Verwertung eines Wohngebäudes. Das Gebäude wurde im Dezember 2012 fertiggestellt, 84 % der Wohnungen sind bereits verkauft und übergeben worden.

Fürstenallee 21 GmbH (Salzburg)

Beteiligung ARE Development: 25 %, restliche Beteiligung RE Wohnungseigentumserrichtungs GmbH: 75 %. Ziel der Gesellschaft ist die Errichtung und Verwertung eines Wohngebäudes.

Residenz am Hamerlingpark GmbH (Wien)

Beteiligung ARE Development: 50 %, restliche Beteiligung RAH Projektbeteiligungs GmbH: 25 % und MHH GmbH: 25 %. Ziel der Gesellschaft ist die Planung, Errichtung und Verwertung eines zu hochwertigen Wohn- und Seniorenwohnzwecken genutzten Gebäudes.

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

	2012	2011
Umsatzerlöse in Mio. EUR	872,4	825,9
Betriebsergebnis in Mio. EUR	284,5	252,6
EGT zuzügl. Zinsaufwand (EBIT) in Mio. EUR	284,7	262,4
Umsatzrentabilität (Return on Sales – ROS): <small>(EGT + ZinsAW) Umsatzerlöse in Mio. EUR</small>	32,63 %	31,77 %
Kapitalrentabilität		
Eigenkapitalrentabilität (Return on Equity – ROE): <small>EGT durchschnittl. Eigenkapital</small>	12,54 %	11,94 %
Gesamtkapitalrentabilität (Return on Investment – ROI): <small>(EGT + ZinsAW) durchschnittl. Gesamtkapital</small>	4,87 %	4,73 %

Erläuterung der Kennzahlen zur Ertragslage

Die Umsatzerlöse liegen mit EUR 872,4 Mio. um EUR 46,5 Mio. über dem Vorjahr. Diese Umsatzsteigerung ergibt sich im Wesentlichen durch Mietsteigerungen in Höhe von EUR 50,8 Mio. und geringerem Umsatz aus Nutzerinvestitionen in Höhe von rund EUR 4,5 Mio. Die Mietentwicklung erklärt sich vor allem durch Indexanpassung (EUR 11,8 Mio.), Mietzuwächse aufgrund von Projektfertigstellungen (EUR 35,8 Mio.), Mietsteigerung aufgrund einmaliger Nachverrechnungen bzw. Wegfall von Gutschriften aus dem Vorjahr (EUR 8,7 Mio.) sowie Mietrückgänge aufgrund von Objektverkäufen und Mietminderungen (EUR 6,7 Mio. EUR).

Das Betriebsergebnis liegt mit EUR 284,5 Mio. um EUR 31,9 Mio. über dem Vorjahreswert und erklärt sich im Wesentlichen durch höhere Mieterlöse (EUR 50,8 Mio.), geringere Instandhaltung (EUR 21,2 Mio.), Wertänderung aufgrund von Abschreibungen, Wertminderungen und Zuschreibungen (EUR 13,9 Mio.) sowie geringere Rückstellungs- und Wertberichtigungserfordernisse (EUR 18,6 Mio.). Durch die Abspaltung der marktgängigen Immobilien in eine Tochtergesellschaft ergibt sich ein einmaliger Aufwand aus Grunderwerbs- und Gesellschaftssteuer in Höhe von rund EUR 59,1 Mio., der das Ergebnis negativ beeinflusst. Weiters führen geringere sonstige betriebliche Erträge in Höhe von

EUR 9,9 Mio. zu einer weiteren Ergebnisreduktion gegenüber dem Vorjahr.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit zuzüglich Zinsaufwand (EBIT) liegt mit EUR 284,7 Mio. um EUR 22,3 Mio. über dem Vorjahresergebnis und erklärt sich vor allem aus dem gestiegenen Betriebserfolg (EUR 31,9 Mio.) sowie stichtagsbedingten Effekten aus Anleihe- und Derivatbewertungen in Höhe von EUR 9,1 Mio.

Durch die oben genannten Erläuterungen erklären sich die positiven Entwicklungen der Rentabilitätskennzahlen.

Im Jahr 2012 wurde ein Periodenüberschuss in Höhe von rund EUR 109,4 Mio. (2011: EUR 95,3 Mio.) erwirtschaftet.

Kennzahlen zur Vermögens- und Finanzlage

	2012	2011
Nettoverschuldung (Net Debt) in Mio. EUR: <small>verzinsliches Fremdkapital – flüssige Mittel</small>	3.828,3	3.844,8
Nettoumlaufvermögen (Working Capital) in Mio. EUR: <small>kurzfristiges Vermögen – kurzfristige Verbindlichkeiten</small>	-1.036,9	-774,5
Eigenkapitalquote: <small>Eigenkapital Gesamtkapital</small>	20,13 %	19,73 %
Nettoverschuldungsgrad: <small>Nettoverschuldung Eigenkapital</small>	318,07 %	341,31 %

Erläuterung der Kennzahlen zur Vermögens- und Finanzlage

Die Nettoverschuldung zeigt einen Rückgang von rund EUR 16,5 Mio. und somit keine wesentliche Änderung gegenüber dem Vorjahr.

Das Working Capital hat sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 262,4 Mio. vermindert und ist zum Großteil auf die Erhöhung der kurzfristig verzinslichen Verbindlichkeiten durch die im Jahr 2013 auslaufenden Anleihen und Kredite sowie einer erhöhten Steuerrückstellung im Zusammenhang mit der Austöchterung zurückzuführen.

Die Eigenkapitalquote konnte aufgrund des Konzernergebnisses in Höhe von rund EUR 77,1 Mio. von 19,73 % auf 20,13 % gesteigert werden.

Kennzahlen zur Finanzlage

in Mio. EUR	2012	2011
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit	411,5	299,3
Cashflow aus Investitionsaktivitäten	-435,0	-419,7
Cashflow aus Finanzierungsaktivitäten	67,5	128,6
Veränderung der liquiden Mittel	44,1	8,3

Erläuterung der Kennzahlen zur Finanzlage

Der Cashflow aus dem operativen Bereich in Höhe von rund EUR 411,5 Mio. liegt deutlich höher als im Vorjahr. Dies ist vor allem auf die vereinbarte Zahlung des BMUKK in Höhe von EUR 75,0 Mio. im Zusammenhang mit der Fälligkeitsverschiebung zurückzuführen. Der Cashflow aus dem Investitionsbedarf in Höhe von EUR 435 Mio. konnte nicht zur Gänze aus dem operativen Cashflow finanziert werden, wodurch die zusätzliche Aufnahme von Fremdmitteln notwendig war, welche sich im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit widerspiegelt.

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 Produkte mit mittel- bis langfristigen Laufzeiten zu fixen, dem Rating der Gesellschaft entsprechenden, Konditionen eingesetzt, um die Risiken künftiger Zinssatzänderungen am Kapitalmarkt überschaubar zu machen.

1.3. Investitions- und Finanzierungsbereich

In Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, Bauten auf fremdem Grund und Anlagen in Bau wurden rund EUR 334,8 Mio. (2011: EUR 392,6 Mio.) investiert. Dabei flossen im laufenden Geschäftsjahr für 36 (2011: 31) Projekte Investitionszuschüsse aus öffentlichen Mitteln in Höhe von EUR 23,2 Mio. (2011: EUR 20,0 Mio.). Die von der Gesellschaft investierten Beträge wurden hauptsächlich aus Fremdmitteln finanziert.



Bürogebäude Bruck/Mur

Das Bürogebäude für Bezirksgericht, Finanzamt und Vermessungsamt in Bruck an der Mur bietet nach der Sanierung und Erweiterung moderne Arbeitsbedingungen und erstrahlt Innen wie Außen in neuem Glanz. Das Haus besticht aber nicht nur optisch, es ist auch ein Vorzeigeprojekt in Sachen Nachhaltigkeit und Energieeffizienz.



Universitätsgebäude für Publizistik und Informatik

Mit dem Neubau des Universitätsgebäudes für das Institut für Publizistik und die Fakultät für Informatik finden die Studierenden ein zeitgemäßes Arbeitsumfeld vor, das auch mit seiner Architektur punktet. Innen dominieren Sichtbeton, Glas sowie große runde Lichtelemente und Scheiben zur Dämmung der Akustik das Erscheinungsbild.



Universitätsgebäude für Publizistik und Informatik
 Die auffällige Betonfassade mit industriell hergestellten Erhebungen und Vertiefungen bewirkt je nach Standort und Tageslicht unterschiedlichste Farb- und Kontrasteffekte. Der teilweise begrünte und mit Sitzgelegenheiten gestaltete Innenhof dient den Studierenden und Lehrenden als Rückzugsort.



BG/BRG Neusiedl
 Das Neusiedler Gymnasium ist nach der Sanierung und Erweiterung nicht wiederzuerkennen. Mehr Raum, Licht und Farbe, Barrierefreiheit, zusätzliche Sportmöglichkeiten und sogar ein eigenes Kunstwerk hat die Schule nun zu bieten.

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 der vom BIG-Konzern abgewickelten Mieterinvestitionen EUR 214,0 Mio. (2011: EUR 230,3 Mio.) aufgewendet.

Für die im Bau befindlichen und fertiggestellten Projekte mit Bundesnutzungscharakter liegen Mietverträge mit größtenteils 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 Geschäftsjahr 2012 hat der BIG-Konzern vier privat platzierte Anleihen (Private Placements) an internationale Investoren über insgesamt EUR 500,0 Mio. zur langfristigen Refinanzierung des Konzerns durchgeführt.

Ferner wurden Tranchen aus bestehenden Kreditlinien in Höhe von EUR 135,0 Mio. gezogen und eine per Ende September auslaufende Anleihe in Höhe von EUR 400,0 Mio. getilgt.

1.4. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren einschließlich Umwelt- und Arbeitnehmerbelange

Umweltbelange

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

Die diesbezüglichen Bemühungen des BIG-Konzerns sind im Oktober 2012 präsentierten Nachhaltigkeitsbericht des BIG-Konzerns nachzulesen.

Im Bestand bemüht sich der BIG-Konzern 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 der BIG-Konzern – gemeinsam mit dem BMWFJ – im Rahmen der Initiative Bundesgebäude-Contracting dafür verantwortlich.

Die Performance-Contracting-Aktivitäten des BIG-Konzerns werden erfolgreich weiter verfolgt. So sind derzeit rund 32 % der Gebäude (rund 2,3 Mio. m² Mietvertragsfläche) in Contracting-Verträgen erfasst. Für diese Liegenschaften wird eine durchschnittliche jährliche Energieeinspargarantie von 20,3 % erwartet, welche einer jährlichen CO₂-Einsparung von 20.433 t/a entspricht.

Für die Pools drei und vier (Schulen in NÖ und Stmk.), bei denen die Contracting-Verträge Ende 2013 auslaufen, werden 2013 Nachfolgaufträge ausgeschrieben und vergeben. Die Verhandlungen über vier Pools des Justizministeriums werden 2013 abgeschlossen. Die Vergabe erfolgt voraussichtlich Mitte 2013.

Die Geschäftsführung des BIG-Konzerns hat 2009 beschlossen, für bestehende Contracting-Liegenschaften zusätzliche Finanzmittel für energietechnische Maßnahmen zur Verfügung zu stellen. Im Jahr 2013 werden aus heutiger Sicht ca. EUR 0,9 Mio. in Contracting-Liegenschaften des BIG-Konzerns investiert.

Im Rahmen der „Thermischen Sanierung“ saniert der BIG-Konzern 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. In diesem Kontext hat der BIG-Konzern 2012 gemeinsam mit Siemens ein dreijähriges Forschungsprogramm gestartet. Unter dem Titel „Smart Repair“ wird die Auswirkung von verschiedenen energietechnischen Maßnahmen untersucht. Bei fünf Schulen werden im Zuge dieses Forschungsprogramms bauliche sowie haustechnische Maßnahmen mit energetischer Relevanz durchgeführt und deren Auswirkung in einem begleitenden Monitoring gemessen und analysiert. Projektziel ist einerseits die Feststellung der Wirksamkeit von einzelnen energietechnischen Maßnahmen als auch deren gegenseitige Beeinflussung. Daraus sollen sinnvolle Maßnahmenkombinationen für zukünftige energetische Instandhaltung entwickelt werden.

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 des BIG-Konzerns, 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 des BIG-Konzerns ist es, 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 der BIG-Konzern 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. Der BIG-Konzern hat mit diesem Fokus 2012 drei Pilotprojekte gestartet. Ziel der Pilotprojekte ist nicht nur, ein nachhaltiges Gebäude zu errichten. Vielmehr zielen die Pilotprojekte auch darauf ab, Kenntnis darüber zu erlangen, wie die Prozesse rund um das Bauprojekt angelegt werden müssen, um die Idee eines nachhaltigen Projekts in die Realität umsetzen zu können.

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.

Im Bereich der Forschung engagiert sich der BIG-Konzern 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 Leitprojekts des BIG-Konzerns ist, hochwertige energieeffiziente Modernisierungsstandards zu entwickeln, die sich wirtschaftlich darstellen lassen und damit als umfassend nachhaltig gelten. Von zwei Demonstrationsprojekten ist eines bereits baulich fertiggestellt und befindet sich in der anschließenden Monitoring-Phase. Das zweite Projekt steht kurz vor Baubeginn.

Darüber hinaus ist der BIG-Konzern als Partner an einem weiteren Projekt beteiligt. Das Projekt zur Errichtung eines „Plus Energie Gebäudes“ verfolgt das Ziel, ein Gebäude zu errichten, das die benötigte Energie selbst erzeugt, die es im Betrieb benötigt,

und das überschüssige Energie in betriebsarmen Zeiten in das Netz einspeisen kann.

Bedingt durch das Energieausweisvorlagegesetz 2012 hat der BIG-Konzern bis Ende des Jahres 2012 bei rund 600 Gebäuden bzw. rund 2,1 Mio. m² Mietvertragsfläche einen neuen Energieausweis ausstellen lassen. Diese Gebäude waren bisher von der Energieausweis-Verpflichtung ausgenommen. Somit sind dann gemeinsam mit dem bereits in den Jahren davor aufgenommenen Gebäudebestand für rund 6,9 Mio. m² Mietvertragsfläche Energieausweise vorhanden.

Personal

Im Jahr 2012 beschäftigte der Konzern durchschnittlich 827 Mitarbeiter (2011: 831), davon 287 Bundes- und Landesbeamte (2011: 299) sowie drei (2011: vier) Landesvertragsbedienstete. 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.

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 Unternehmens

2.1. Voraussichtliche Entwicklung des Konzerns

Eine der größten Herausforderungen in der Zukunftsgestaltung eines Unternehmens ist das Zusammenspiel zwischen den unterschiedlichen Ebenen einer Organisation. Strategien müssen im Unternehmen gut bekannt sein und von den verschiedenen Stellen und Bereichen verstanden werden, damit sie ihr eigenes Denken und Handeln danach orientieren können. Dieses Zusammenspiel steuert im BIG-Konzern der ISPP, der Integrierte Strategie- und Planungsprozess, der die jährliche Strategiearbeit, den Budgetierungsprozess inklusive der mittelfristigen Planung, die operativen Meilensteine sowie das Controlling einbezieht. Die inhaltliche Ausrichtung muss über die verschiedenen Ebenen gut ineinander greifen und aufeinander abgestimmt sein. Das strukturierte und geplante Zusammenwirken von Unternehmensleitung und einzelnen Bereichen, Geschäftsfeldern oder Abteilungen bis hin zu jedem einzelnen Mitarbeiter ist

ein wesentliches Erfolgskriterium für die integrierte Strategieentwicklung.

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

Mit Vereinbarung zwischen dem BIG-Konzern 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 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 erfolgte am 16.01.2012 bzw. 16.01.2013 die Rückzahlung eines Teils des gestundeten Betrages sowie die Mietvorauszahlung für das Geschäftsjahr 2012 bzw. 2013.

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

Aufgrund der stabilen Eigentümer- und Mieterstruktur sind aus heutiger Sicht hinsichtlich Personal, operativer Tätigkeit sowie Geschäftsrisiken keine wesentlichen Risiken für das Unternehmen 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 des BIG-Konzerns 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 des BIG-Konzerns ist die Begrenzung finanzieller Risiken. 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 den langfristigen Fremdfinanzierungen. Diese sind zu rund 85 % gegebenenfalls unter Einsatz von Derivaten fix verzinst.

Die fix verzinslichen Anleihen unterliegen in Abhängigkeit vom Zinsniveau einem Wertänderungsrisiko, das durch den BIG-Konzern auf Grundlage der beschriebenen Richtlinien und Grundsätze gesteuert wird.

Währungsrisiken

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

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 kurzfristigen Finanzierungsbedarf des BIG-Konzerns, 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 des BIG-Konzerns verfügt über eine klare Bankenpolitik und arbeitet mit nationalen und internationalen Banken zusammen. Durch diese diversifizierte Strategie kann der BIG-Konzern als Aaa-gerateter Schuldner jederzeit über genügend Liquidität verfügen.

Sonstige Preisrisiken

Im Rahmen der Darstellung zu Marktrisiken unterliegt der BIG-Konzern keinen wesentlichen Preisrisiken, wie etwa Börsenkursen oder Indizes. Per 31.12.2012 hatte der BIG-Konzern keine wesentlichen als zur Veräußerung verfügbar klassifizierten 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 zu führen, das den Anforderungen des Gesetzes genügt.

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 Entscheidungsgrundlage für präventive und reaktive Steuerungsmaßnahmen für die zukünftigen Geschäftsjahre.

Parallel wurde das RMS (inkl. Krisen-/ Notfallmanagement 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 unternehmens-eigenen 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.

Kontrollmaßnahmen

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

Sämtliche Kontrollmaßnahmen werden im laufenden Geschäftsprozess durchgeführt, um sicherzustellen, dass potentiellen Fehlern oder Abweichungen in der Finanzberichterstattung vorgebeugt bzw. diese entdeckt und korrigiert werden. Die Kontrollmaßnahmen reichen von der Durchsicht der verschiedenen Periodenergebnisse durch das Management bis 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 ein und 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 allein 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 der 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 Rechnungslegungsprozess sicherzustellen.

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

Überwachung

Die Verantwortung für die 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.

Grundsätze der Vergütungspolitik

Das Vergütungssystem des BIG-Konzerns unterscheidet im Wesentlichen zwischen Vergütung der Geschäftsführung und Vergütung für Mitarbeiter.

Die Vergütung der Geschäftsführer des BIG-Konzerns ist leistungsorientiert und setzt sich aus erfolgsunabhängiger und erfolgsbezogener Vergütung zusammen. Die gemäß den Bestimmungen des Stellenbesetzungsgesetzes samt der dazu ergangenen Verordnungen abgefassten Dienstverträge der Geschäftsführer sehen die Möglichkeit der Gewährung einer leistungs- und erfolgsorientierten Prämie von höchstens 15 % des Jahresbruttobezuges vor. Die Zuerkennung erfolgt, soweit möglich, anhand messbarer Parameter über Beschluss des Aufsichtsrates und ist von der Erreichung unternehmerischer und organisatorischer Ziele abhängig, welche vom Aufsichtsrat im Vorhinein festgelegt werden. Bei den organisatorischen Zielen ist vorrangig auf langfristige und nachhaltige Komponenten wie Wachstumsstrategien und Marktanteile Bezug zu nehmen. Ein Anspruch auf eine derartige Prämie besteht nicht.

Mitarbeitern des BIG-Konzerns steht neben der monatlichen Festvergütung sämtlicher unbefristeter Arbeitsverträge eine vertraglich vereinbarte Prämie als variabler Vergütungsbestandteil für diese Arbeitnehmergruppe zu, deren Bemessungsgrundlage ein kollektivvertragliches Monatsmindestentgelt darstellt. Zusätzlich können Sonderzahlungen an Mitarbeiter aufgrund eines Geschäftsführerbeschlusses zur Auszahlung kommen. Die Höhe der Sonderzahlung für den einzelnen Mitarbeiter erfolgt im Rahmen einer Leistungsbeurteilung durch den Vorgesetzten.

4. Forschung und Entwicklung

Der BIG-Konzerns 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 bei zukünftigen Projekten zur Anwendung kommen.

Im Rahmen des internen Forschungsprogramms „Smart Repair“ untersucht der BIG-Konzern in Kooperation mit Siemens die Effizienz von verschiedenen energetischen Maßnahmen.

Wien, am 15. März 2013

Die Geschäftsführung

DI Wolfgang Gleissner

DI Hans-Peter Weiss



A) Konzernabschluss

Centrum für Chemie und Biomedizin
Im CCB sind die Leopold-Franzens-Universität und die Medizinische Universität Innsbruck unter einem Dach vereint. Der Neubau bietet auf rund 35.000 Quadratmetern den Wissenschaftlern und Studierenden der Chemie, Pharmazie und Theoretischen Medizin Platz zum Lehren, Lernen und Forschen.

Konzerngesamtergebnisrechnung

in TEUR	Anhangsangabe	2012	2011
Umsatzerlöse	2.1.1.	872.417,8	825.893,6
Bestandsveränderung	2.1.2.	4.846,0	-4.872,4
Andere aktivierte Eigenleistungen	2.1.3.	7.080,8	6.595,8
Sonstige betriebliche Erträge	2.1.4.	19.859,4	29.724,8
Materialaufwand	2.1.5.	-312.346,3	-329.037,5
Personalaufwand	2.1.6.	-34.961,8	-32.361,0
Abschreibungen	2.1.7.	-202.317,8	-189.667,2
Wertminderungen	2.1.7.	-3.562,7	-19.819,0
Wertaufholungen	2.1.7.	21.709,5	11.437,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.1.8.	-88.227,2	-45.322,2
Betriebsergebnis		284.497,5	252.572,7
Ergebnis aus at Equity bewerteten Beteiligungen		1.981,3	1.880,7
Übrige Finanzerträge	2.1.9.	24.266,6	80.629,4
Übrige Finanzaufwendungen	2.1.10.	-164.638,6	-205.420,8
Finanzergebnis		-140.372,0	-124.791,4
Ergebnis vor Ertragssteuern		146.106,8	129.662,0
Ertragssteuern	2.2.14.	-36.729,8	-34.324,1
I. Periodenüberschuss		109.377,0	95.338,0
Ergebnis aus zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten	2.2.10.	55,9	-1,3
Ergebnis aus Cashflow Hedges	2.2.10.	-43.082,5	-20.719,4
Darauf entfallende Steuern	2.2.14.	10.756,6	5.180,2
II. Sonstiges Gesamtergebnis nach Steuern		-32.269,9	-15.540,6
III. Gesamtergebnis		77.107,1	79.797,4
Davon nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen		100,1	-9,5
Davon Muttergesellschaft zuzurechnen		77.007,0	79.806,9
Periodenüberschuss		109.377,0	95.338,0
Davon nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen		100,1	-9,5
Davon Muttergesellschaft zuzurechnen		109.276,9	95.347,5

Konzernbilanz

in TEUR	Anhangsangabe	31.12.2012	31.12.2011
Aktiva			
Anlageimmobilien vermietet	2.2.1.	4.470.918,5	4.182.236,8
Anlageimmobilien in Entwicklung	2.2.1.	266.022,9	418.187,8
Selbst genutzte Immobilien	2.2.1.	40.392,5	41.921,7
Sachanlagen	2.2.1.	2.228,2	2.667,6
Immaterielle Vermögenswerte	2.2.2.	4.555,7	4.868,5
Anteile an assoziierten Unternehmen	2.2.3.	294.406,0	165.521,6
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2.2.4.	462.006,1	637.970,6
Aktive latente Steuern	2.2.14.	170.076,1	37.766,6
Langfristiges Vermögen		5.710.606,0	5.491.141,4
Vorräte	2.2.5.	17.817,0	12.785,2
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	2.2.7.	153.800,9	151.317,9
Liquide Mittel	2.2.8.	97.762,7	53.658,5
Kurzfristiges Vermögen		269.380,6	217.761,6
		5.979.986,6	5.708.903,0
Passiva			
Nennkapital	2.2.10.	226.000,0	226.000,0
Gewinnrücklagen	2.2.10.	976.489,6	899.482,6
Nicht beherrschende Anteile	2.2.10.	1.115,7	1.015,7
Eigenkapital		1.203.605,3	1.126.498,3
Finanzverbindlichkeiten	2.2.13.	3.139.969,8	3.320.855,5
Personalarückstellungen	2.2.11.	8.015,1	7.889,7
Sonstige Rückstellungen	2.2.12.	17.004,0	11.362,8
Investitionszuschüsse aus öffentlichen Mitteln	2.2.15.	173.206,7	156.401,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.2.15.	4.099,7	3.784,0
Sonstige Verbindlichkeiten	2.2.15.	127.845,8	89.860,3
Langfristige Verbindlichkeiten		3.470.141,2	3.590.154,0
Finanzverbindlichkeiten	2.2.13.	777.571,3	569.089,4
Personalarückstellungen	2.2.11.	6.592,3	6.280,5
Sonstige Rückstellungen	2.2.12.	138.998,6	159.984,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.2.15.	155.131,1	180.517,4
Rückstellung für tatsächliche Ertragssteuern	2.2.6.	130.126,1	3.085,7
Sonstige Verbindlichkeiten und Investitionszuschüsse	2.2.15.	97.820,7	73.293,0
Kurzfristige Verbindlichkeiten		1.306.240,0	992.250,7
		5.979.986,6	5.708.903,0

Konzern-Geldflussrechnung

in TEUR	Anhangsangabe	2012	2011
Geldflüsse aus Geschäftstätigkeit			
Konzernergebnis vor Steuern		146.106,8	129.662,0
Abschreibungen	2.2.1., 2.2.2.	202.317,8	189.667,2
Wertminderungen	2.1.7.	3.562,7	19.819,0
Zuschreibungen	2.1.7.	-21.709,5	-11.437,7
Bewertungsergebnis derivative Finanzinstrumente	2.1.9., 2.1.10.	28.473,8	-61.840,8
Ergebnisanteile assoziierter Unternehmen		-1.981,3	-1.792,7
Gewinne und Verluste aus der Veräußerung von Immobilien und Sachanlagen	2.2.1.	-1.305,6	-3.815,9
Gewinne und Verluste aus dem Abgang von Finanzanlagen und Entkonsolidierungen	2.2.9.	-968,9	1.052,5
Gezahlte Ertragssteuern	2.2.6.	-31.248,2	-37.727,9
Kursgewinne und -verluste aus Anleihenbewertung	2.1.9., 2.2.10	-17.567,4	56.313,2
Operativer Cashflow		305.680,3	279.899,0
Veränderung von Forderungen aus Finanzierungsleasing	2.2.4., 2.2.7.	168,9	284,0
Veränderung Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2.2.7.	81.663,0	-19.299,4
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.2.15.	-25.070,5	-6.654,8
Veränderung Personalrückstellungen (ohne Steuerrückstellung)	2.2.11.	437,1	-334,8
Veränderung Sonstige Verbindlichkeiten	2.2.15.	48.664,4	45.390,7
Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen		105.862,9	19.385,6
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit		411.543,2	299.284,6
Geldflüsse aus Investitionstätigkeit			
Erwerb von Anlageimmobilien	2.2.1.	-333.486,8	-392.432,9
Erwerb von Sachanlagen und immateriellem Vermögen	2.2.1., 2.2.2.	-1.267,9	-1.851,3
Veränderung von Anteilen an assoziierten Unternehmen	2.2.3.	-125.934,1	-68.763,3
Veräußerung von Immobilien, Immobiliengesellschaften und sonstigen Vermögensgegenständen	2.2.1.	17.653,9	18.862,0
Veränderungen von Ausleihungen	2.2.4., 2.2.7.	8.067,7	24.512,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit		-434.967,1	-419.673,3
Geldflüsse aus Finanzierungstätigkeit			
Sonstige Veränderung von Finanzverbindlichkeiten inkl. kurzfristiger Veränderungen	2.2.13.	-148.065,6	-107.579,4
Rückzahlung von Anleihen	2.2.13.	-400.000,0	-51.555,2
Aufnahme von Anleihen	2.2.13.	500.000,0	250.000,0
Rückzahlung von Bankkrediten	2.2.13.	-19.406,3	-47.224,8
Aufnahme von Bankkrediten	2.2.13.	135.000,0	85.000,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		67.528,1	128.640,6
Gesamt-Cashflow (= Veränderung der liquiden Mittel)		44.104,2	8.251,9
Liquide Mittel 01.01.2012	2.2.8.	53.658,5	45.406,6
Liquide Mittel 31.12.2012	2.2.8.	97.762,7	53.658,5
Nettoveränderung der liquiden Mittel		44.104,2	8.251,9

Zinsen und erhaltene Dividenden sind im operativen Cashflow enthalten. Die Vorjahreswerte wurden entsprechend angepasst.

Entwicklung des Konzerneigenkapitals

in TEUR	Stammkapital	Zeitwert-rücklage	Cashflow Hedge Rücklage	Gewinn-rücklage	Eigenkapital vor nicht beherrschende Anteile	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital gesamt
Stand am 01.01.2011	226.000,0	-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 beherrschende Anteile						1.020,8	1.020,8
Kapitalzuführungen							
Kapitalrückzahlungen							
Dividenden							
Stand am 31.12.2011	226.000,0	-23,9	-17.139,6	916.646,0	1.125.482,5	1.015,7	1.126.498,3
Stand am 01.01.2012	226.000,0	-23,9	-17.139,6	916.646,0	1.125.482,5	1.015,7	1.126.498,3
Gesamtergebnis		41,9	-32.311,8	109.276,9	77.007,0	100,1	77.107,1
Veränderung nicht beherrschende Anteile							
Kapitalzuführungen							
Kapitalrückzahlungen							
Dividenden							
Stand am 31.12.2012	226.000,0	18,0	-49.451,4	1.025.922,9	1.202.489,5	1.115,7	1.203.605,4
Anhangsangabe	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 Hauptentscheidungssträgern 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 nach UGB ausgewiesen und eine Überleitung zu 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“, „Spezialimmobilien“ (umfassen im Wesentlichen Objekte mit einem besonderen Sicherheitsaspekt, wie z.B. Gefängnisse sowie Sonderimmobilien von untergeordneter wirtschaftlicher Bedeutung für das Unternehmen, wie z.B. Kirchen, Stollen, Kriegerfriedhöfe) und Sonstige (vor allem die Dienstleistungssegmente).

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 Asset-segmente Schulen, Universitäten sowie Spezialimmobilien gesondert, und fasst unter „Sonstige“ die Segmente Dienstleistungen sowie etwaige Über-/Unterhänge aus dem Verwaltungsbereich, die durch Umlagen bzw. Schlüsselungen zu Plankosten auf die Asset- und Dienstleistungssegmente entstehen können, zusammen.

Das Capital Employed je Segment umfasst nur direkt zuordenbare Positionen und beinhaltet im Wesentlichen Immobilienvermögen, im Bau befindliches Immobilienvermögen, Finanzanlagevermögen der verbundenen und beteiligten Unternehmen, Vorräte, Forderungen, Baukostenzuschüsse, direkt zuordenbare Rückstellungen, Lieferverbindlichkeiten und 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								IFRS					
2012	BIG Einzel UGB												
	Schulen	Universitäten	Spezialimmob.	ARE/Spaltung	Sonstige	Anpassung	Summen	Überleitung	BIG einzel	ARE einzel	Sonstige VK ¹⁾ einzel	Konsolidierungsüberleitung	Konzern
Umsatzerlöse	318.544,7	249.136,6	74.389,8	0,0	59.166,5	-1.760,1	699.477,4	-168,9	699.308,6	181.935,5	8.901,7	-17.728,0	872.417,8
davon externe Umsatzerlöse	318.544,7	249.074,4	74.387,8	0,0	10.915,0	33.629,0	686.550,9						
konzerninterne Umsätze	0,0	0,0	0,0	0,0	12.926,5	0,0	12.926,5						
interne Umsatzerlöse	0,0	62,2	2,0	0,0	35.325,0	-35.389,1	0,0						
Betriebsergebnis (EBIT)	118.476,8	73.505,7	26.223,7	0,0	11.053,1		229.259,2	56.401,3	285.660,6	1.864,4	4.121,4	-8.347,4	284.508,8
Finanzergebnis	-45.153,5	-45.072,0	-13.102,3	30.081,2	0,0	0,0	-73.246,5	-4.499,2	-77.745,7	-31.058,6	2.005,7	-32.363,6	-140.372,0
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	73.323,3	28.433,7	13.121,4	30.081,2	11.053,1	0,0	156.012,7	51.902,1	207.914,8	-29.194,2	6.127,1	-38.740,9	146.106,8
Ertragssteuern	-24.195,0	-13.142,9	-4.908,3	-116.226,7	-2.763,3	0,0	-161.236,2	-135.130,4	-296.366,6	268.378,2	-858,9	-7.882,6	-36.729,8
Außerordentliches Ergebnis	0,0	0,0	0,0	16.510,1	0,0	0,0	16.510,1	-16.510,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodenüberschuss	49.128,3	15.290,7	8.213,1	-69.635,3	8.289,9	0,0	11.286,7	-99.738,4	-88.451,7	239.184,0	5.268,3	-46.623,5	109.377,0
Segmentergebnis inkl. kalk. Kosten	31.544,9	-2.260,8	2.655,1	-69.635,3	8.289,9	0,0	-29.406,2						
Capital Employed	1.532.770,4	1.530.004,2	444.766,1	702.787,3	-40.966,4	0,0	4.169.361,6						
Investitionen in Sachanlagen und immater. Vermögensgegenstände	117.072,2	97.328,0	60.083,0	0,0	1.073,3	0,0	275.556,5	9.670,8	285.227,4	49.526,3	1,0	0,0	334.754,7
Planmäßige Abschreibungen	-86.681,0	-92.575,0	-22.724,8	0,0	0,0	-1.276,6	-203.257,4	38.189,5	-165.067,9	-36.179,4	-1.070,5	0,0	-202.317,8
Wertminderungen inkl. Verbr. Drohverlustrückst.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-1.958,1	-1.958,1	-1.604,6	0,0	0,0	-3.562,7
Wertaufholungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	19.540,5	19.540,5	2.169,0	0,0	0,0	21.709,5
Dotierung und Auflösung Drohverlustrückstellung	0,0	-3.050,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-3.050,0	0,0	-3.050,0	0,0	0,0	0,0	-3.050,0

1) vollkonsolidierte Konzernunternehmen

in TEUR								IFRS					
2011	BIG Einzel UGB												
	Schulen	Universitäten	Büro & Spezial	Sonstige	Anpassung	Summen	Überleitung	BIG einzel	VK ¹⁾ einzel	Konsolidierungsüberleitung	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		
Ertragssteuern	-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	1.540.642,1	1.383.740,6	1.106.588,4	23.223,9	0,0	4.054.195,0							
Investitionen in Sachanlagen und 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		

1) vollkonsolidierte Konzernunternehmen



B) Anhang zum Konzernabschluss

Bundesrechenzentrum

Die 18.000 Quadratmeter umfassende Fassade des Bürogebäudes wurde in zweieinhalb Jahren Bauzeit erneuert und thermisch saniert. Im Zuge dessen wurde der Brandschutz erneuert und das Gebäude den aktuellen Erdbebennormen angepasst.

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 Immobilienkonzerns. Der Großteil der Liegenschaften wurde gemäß Bundesimmobiliengesetz (BGBl 141/2000 vom 29.12.2000) 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 bereitzustellen, 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) und in der Schweiz (Bern). 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 Committee, herausgegebenen International Financial Reporting Standards (IFRS), die auch die International Accounting Standards (IAS) beinhalten, sowie den Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) erstellt. Abschlussstichtag ist der 31.12.2012. 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 publizierten 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 Gebrauch.

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 Gruppe uneingeschränkt zur Anwendung.

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.

Folgende neue bzw. geänderte Standards und Interpretationen sind erstmalig verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am 31.12.2012 enden

Erstmals anzuwendende/überarbeitete Standards/ Interpretationen	Inkrafttreten
IFRS 7 Übertragung von finanziellen Vermögenswerten	01.07.2011

Übertragung von finanziellen Vermögenswerten: Änderungen zu IFRS 7 – Finanzinstrumente: Im Oktober 2010 veröffentlichte das IASB Ergänzungen zu IFRS 7, Finanzinstrumente: Angaben,

die die Offenlegungspflichten erweitern, die Ausbuchungsregeln des IAS 39 jedoch beibehalten. Die Ergänzungen erweitern die erforderlichen Anhangsangaben für Übertragungen von finanziellen Vermögenswerten, bei denen der Übertragende ein anhaltendes Engagement bei den übertragenen Vermögenswerten behält. Zusätzliche Angaben sind notwendig, wenn ein ungewöhnlich hoher Betrag zum Ende eines Berichtszeitraums transferiert wird. Die Ergänzung ist verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 01.07.2011 beginnen, wobei eine frühere Anwendung gestattet ist. Die Anwendung der Ergänzungen zu IFRS 7 hatte keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss des Unternehmens.

Folgende in EU-Recht übernommene IFRS wurden bis zum Bilanzstichtag herausgegeben, sind aber erst in späteren Berichtsperioden verpflichtend anzuwenden, sofern von einem Wahlrecht zur vorzeitigen Anwendung kein Gebrauch gemacht wurde

Änderung / Standard	Datum der Veröffentlichung	Datum der Übernahme in EU-Recht	Anwendungszeitpunkt (EU)
Presentation of Items of Other Comprehensive Income (Amendments to IAS 1)	16.06.2011	05.06.2012	01.07.2012
Amendments to IAS 19 Employee Benefits	16.06.2011	05.06.2012	01.01.2013
IFRS 10 Consolidated Financial Statements	12.05.2011	11.12.2012	01.01.2014
IFRS 11 Joint Arrangements	12.05.2011	11.12.2012	01.01.2014
IFRS 12 Disclosures of Interests in Other Entities	12.05.2011	11.12.2012	01.01.2014
IFRS 13 Fair Value Measurement	12.05.2011	11.12.2012	01.01.2013
IAS 27 Separate Financial Statements	12.05.2011	11.12.2012	01.01.2014
IAS 28 Investments in Associates and Joint Ventures	12.05.2011	11.12.2012	01.01.2014
Deferred tax: Recovery of Underlying Assets (Amendments to IAS 12)	20.12.2010	11.12.2012	Beginn des ersten bei oder nach Inkrafttreten der Verordnung beginnenden Geschäftsjahres
Severe Hyperinflation and Removal of Fixed Dates for First-Time Adopters (Amendments to IFRS 1)	20.12.2010	11.12.2012	Beginn des ersten bei oder nach Inkrafttreten der Verordnung beginnenden Geschäftsjahres
Disclosures – Offsetting Financial Assets and Financial Liabilities (Amendments to IFRS 7)	16.12.2011	13.12.2012	01.01.2013
Offsetting Financial Assets and Financial Liabilities (Amendments to IAS 32)	16.12.2011	13.12.2012	01.01.2014
IFRIC 20 Stripping Costs in the Production Phase of a Surface Mine	19.10.2011	11.12.2012	01.01.2013

Änderung an IAS 1: Darstellung des sonstigen Ergebnisses

Posten des sonstigen Gesamtergebnisses sind so zusammenzufassen, dass sich eine getrennte Darstellung danach ergibt, ob die Posten künftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden müssen (sog. „recycling“) oder nicht. Die zugehörigen Ertragssteuerpositionen sind entsprechend zuzuordnen. Änderungen sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 01.07.2012 beginnen, rückwirkend anzuwenden.

Änderung an IAS 19 Leistungen für Arbeitnehmer

Die Änderungen an IAS 19 führen zur Abschaffung der Korridormethode. Daher werden künftig alle Änderungen in der leistungsorientierten Verpflichtung sowie im Planvermögen sofort erfasst. Dabei sind sämtliche versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste unmittelbar im sonstigen Ergebnis erfasst. Änderungen sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 01.01.2013 beginnen, rückwirkend anzuwenden und haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

IFRS 10 – Konzernabschlüsse

In IFRS 10 wird Beherrschung („control“) als einzige Grundlage für die Konsolidierung festgelegt, unbeachtlich von Art und Hintergrund des Beteiligungsunternehmens. Daraus folgt, dass der aus SIC-12 bekannte Risiko- und Chancen-Ansatz abgelöst wird. Dieser Standard ist auf Geschäftsjahre rückwirkend anzuwenden, die am oder nach dem 01.01.2014 beginnen. Die Gruppe evaluiert derzeit die Auswirkungen der Anwendung auf den Konzernabschluss.

IFRS 11 – Gemeinsame Vereinbarungen

Das Kernprinzip von IFRS 11 besteht in der Vorschrift, dass eine an einer gemeinsamen Vereinbarung beteiligte Partei die Art der gemeinsamen Vereinbarung, in die sie eingebunden ist, mittels Beurteilung ihrer Rechte und Verpflichtungen zu bestimmen und diese Rechte und Verpflichtungen entsprechend der Art der gemeinsamen Vereinbarung zu bilanzieren hat. Die Möglichkeit einer Quotenkonsolidierung von Gemeinschaftsunternehmen entfällt künftig. Dieser Standard ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 01.01.2014 beginnen. Die Gruppe evaluiert derzeit die Auswirkungen der Anwendung auf den Konzernabschluss.

IFRS 12 – Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen

Durch IFRS 12 werden die Angabepflichten für Beteiligungen an Tochterunternehmen, gemeinsamen Vereinbarungen, assoziierten Unternehmen und nicht konsolidierten strukturierten Einheiten in einem umfassenden Standard zusammengeführt. Viele dieser Angaben wurden aus IAS 27, IAS 31 oder IAS 28 übernommen, während andere Angabepflichten neu aufgenommen wurden. Dieser Standard ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 01.01.2014 beginnen. Die Gruppe evaluiert derzeit die Auswirkungen der Anwendung auf den Konzernabschluss.

IFRS 13 – Bemessung des beizulegenden Zeitwertes

Der Standard wurde im Mai 2011 veröffentlicht und führt ein umfassendes Rahmenkonzept für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes sowohl von finanziellen als auch nicht finanziellen Posten ein. Dabei macht IFRS 13 jedoch keine Vorgaben, ob und wann nach beizulegenden Zeitwerten zu bewerten ist. Stattdessen werden Vorgaben gemacht, wie der beizulegende Zeitwert zu ermitteln ist, wenn ein anderer Standard die Bewertung nach beizulegenden Zeitwerten vorsieht. Dieser Standard ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 01.01.2013 beginnen. Es kann zu wesentlichen Auswirkungen kommen, die derzeit nicht abschließend beurteilt werden können.

Änderung an IAS 27 Separate Abschlüsse

Als Folge der Veröffentlichung von IFRS 10 enthält IAS 27 nur noch Regelungen zu Einzelabschlüssen. Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 01.01.2014 beginnen.

Änderung an IAS 28 Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures

IAS 28 wurde in Folge der Veröffentlichung von IFRS 10 und IFRS 11 entsprechend angepasst. Änderungen sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 01.01.2014 beginnen, anzuwenden.

Realisierung der zugrunde liegenden Vermögenswerte: Änderungen zu IAS 12 Ertragssteuern

Es wird festgelegt, dass der Bewertung von Steuerabgrenzungsposten, die sich auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien bzw. Sachanlagen beziehen, die nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts bzw. nach der Neubewertungsmethode bewertet werden, die widerlegbare Vermutung zugrunde zu legen ist, dass die Buchwerte dieser Vermögenswerte durch Veräußerung realisiert werden. Die Änderung ist für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 11.12.2012 beginnen und wird für die Gruppe relevant sein. Allfällige Auswirkungen sind aber erst zu evaluieren.

Änderung an IFRS 1 Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards

Die Änderungen führen zur Streichung der Verweise auf den festen Umsetzungszeitpunkt für Erstanwender. Zudem wurden Leitlinien ergänzt für die erstmalige Anwendung der IFRS bei Vorliegen ausgeprägter Hochinflation. Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 11.12.2012 beginnen.

Änderung an IAS 32 Finanzinstrumente: Ausweis und IFRS 7 Finanzinstrumente: Angaben zum Thema Saldierungsvorschriften

Mit den Änderungen sollen Inkonsistenzen in der Auslegung der bestehenden Vorschriften zur Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten beseitigt werden. Ergänzend müssen Unternehmen in Zukunft Brutto- und Nettobeträge aus der Saldierung sowie Beträge für bestehende Saldierungsrechte angeben, welche nicht den bilanziellen Saldierungskriterien genügen. Die Ergänzungen sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 01.01.2014 beginnen, verpflichtend rückwirkend anzuwenden. Die Zusatzangaben sind jedoch bereits für Geschäftsjahre bzw. Zwischenperioden ab dem 01.01.2013 verpflichtend rückwirkend anzuwenden. Die künftigen Auswirkungen dieser Standardänderung werden derzeit untersucht.

IFRIC 20 – Abraumkosten in der Produktionsphase einer über Tagebau erschlossenen Mine

Die Interpretation ist anzuwenden auf alle Arten von natürlichen Ressourcen, die durch Nutzung einer über Tagebau erschlossenen Mine gewonnen werden. Diese Interpretation ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 01.01.2013 beginnen, und ist für den Konzernabschluss nicht relevant.

Vom Wahlrecht der vorzeitigen Anwendung wurde kein Gebrauch gemacht.

Nachfolgende Standards sowie Interpretationen und Änderungen zu bestehenden Standards, die ebenfalls vom IASB herausgegeben wurden, sind im Konzernabschluss zum 31.12.2012 noch nicht verpflichtend anzuwenden. Deren Anwendung setzt voraus, dass sie im Rahmen des IFRS-Übernahmeverfahrens („Endorsement“) der EU angenommen werden

Änderung / Standard	Datum der Veröffentlichung	Datum der Übernahme in EU-Recht	Anwendungszeitpunkt
IFRS 9 Financial Instruments and subsequent amendments (amendments to IFRS 9 and IFRS 7)	02.11.2009 bzw. 16.12.2011	aufgeschoben	01.01.2015
Government Loans (Amendments to IFRS 1)	13.03.2012	Q1/2013	01.01.2013
Improvements to IFRSs 2009-2011	17.05.2012	Q1/2013	01.01.2013
Transition Guidance (Amendments to IFRS 10, IFRS 11 and IFRS 12)	28.06.2012	Q1/2013	01.01.2013
Investment Entities (Amendments to IFRS 10, IFRS 12 and IAS 27)	31.10.2012	Q3/2013	01.01.2014

Die einzelnen Auswirkungen der Änderungen werden vom Konzern geprüft.

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:

31.12.2012 Gesellschaft	Sitz	Währung	Beteiligung %	Konsolidierungsart ¹⁾	Nominalkapital
Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100	VK	226.000.000,0
ARE Austrian Real Estate GmbH (vormals Karree St. Marx GmbH)	Wien	EUR	100	VK	35.000,0
ARE Austrian Real Estate Development GmbH (vormals BIG Entwicklungs- und Verwertungs GmbH)	Wien	EUR	100	VK	364.000,0
„Muthgasse 18“ Liegenschaftsverwertung GmbH	Wien	EUR	100	VK	36.336,4
Inffeldgasse 25 Forschungs- und Wissenschaftsgebäude Bauträger GmbH	Wien	EUR	100	VK	35.000,0
BIG Beteiligungs GmbH	Wien	EUR	100	VK	35.000,0
BIG Asperner Flugfeld Süd Holding GmbH	Wien	EUR	100	VK	35.000,0
ICT Technologiepark Errichtungs- und Verwertungs GmbH	Wien	EUR	100	VK	35.000,0
Grutschgasse 1–3 GmbH	Wien	EUR	100	VK	35.000,0
Argentinierstraße 11 GmbH	Wien	EUR	100	VK	35.000,0
Beatrixgasse 11–17 GmbH	Wien	EUR	100	VK	35.000,0
Rosenberggürtel Graz GmbH	Wien	EUR	100	VK	35.000,0
NOE Central St. Pölten Verwertungs GmbH	St. Pölten	EUR	67,58	VK	35.000,0
Hauptplatz 18 Entwicklungs- und Verwertungs GmbH	Wien	EUR	100	NK	35.000,0
Schiffmühlenstraße 120 GmbH	Wien	EUR	25	EK	35.000,0
BIG Liegenschaften Strasshof Verwertung und Entwicklungs GmbH	Wien	EUR	55	EK	35.000,0
Projektgesellschaft Wirtschaftsuniversität Wien Neu GmbH	Wien	EUR	51	EK	35.000,0
Anzengrübnergasse Errichtungs- und Verwertungs GmbH	Wien	EUR	45	EK	35.000,0
SIVBEG Strategische Immobilien Verwertungs-, Beratungs- und Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	45	EK	35.000,0
„Wohngarten Sensengasse“ Bauträger GmbH	Wien	EUR	45	EK	35.000,0
Schnirchgasse 9–9A GmbH	Wien	EUR	45	EK	35.000,0
Wien 3420 Aspern Development AG	Wien	EUR	26,6	EK	70.000,0
Hillerstraße – Jungstraße GmbH	Wien	EUR	25	EK	35.000,0
Eslarngasse 16 GmbH	Wien	EUR	25	EK	35.000,0
Fürstenallee 21 GmbH	Wien	EUR	25	EK	35.000,0
Residenz am Hamerlingpark GmbH	Wien	EUR	25	EK	35.000,0

¹⁾ VK = Vollkonsolidierung, EK = Equitykonsolidierung, NK = aufgrund von Unwesentlichkeit nicht konsolidiert

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 31.12.

Im Jahr 2012 erfolgte die Veräußerung der 45%igen Beteiligung an der Zahnradbahnstraße Bauträger GmbH. Die Argentinierstraße 11 GmbH, die Beatrixgasse 11–17 GmbH sowie die Rosenberggürtel Graz GmbH wurden im Abschlussjahr als 100%ige Tochtergesellschaften der ARE Austrian Real Estate Development GmbH (ARE Development) mit einem Stammkapital von TEUR 35 neu gegründet und in den Vollkonsolidierungskreis aufgenommen. Die 100%ige Beteiligung der ARE Development an der Karree St. Marx GmbH wurde mittels Einbringungsvertrag vom 09.05.2012 rückwirkend zum 01.01.2012 in die BIG eingebracht und in ARE Austrian Real Estate GmbH umfirmiert (ARE). Mit Rückwirkung zum 01.01.2012 wurden gemäß Spaltungs- und Übernahmevertrag vom 10.09.2012 das Vermögen und die Schulden der marktgängigen Immobilien der BIG von der BIG als übertragende Gesellschaft an deren 100%ige Tochtergesellschaft ARE Austrian Real Estate GmbH als übernehmende Gesellschaft übertragen.

Der Konsolidierungskreis hat sich im Geschäftsjahr 2012 folgendermaßen entwickelt:

	Vollkonsolidierung	at Equity Konsolidierung
Stand am 01.01.2012	10	13
Im Berichtsjahr veräußert	0	-1
Im Berichtsjahr gegründet	3	0
Stand am 31.12.2012	13	12

Der Konsolidierungskreis hat sich im Geschäftsjahr 2011 folgendermaßen entwickelt:

	Vollkonsolidierung	at Equity Konsolidierung
Stand am 01.01.2011	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 31.12.2011	10	13

*) Wechsel von Vollkonsolidierung zu at Equity Konsolidierung

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

in TEUR	31.12.2012	31.12.2011
Vermögenswerte	497.446,8	308.203,0
Schulden	147.056,8	101.513,8
Umsatzerlöse	20.936,2	26.909,3
Jahresergebnis	3.411,3	4.039,3

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 einbezogen, die eine von der BIG als oberste Konzerngesellschaft abweichende funktionale Währung verwenden.

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, der Anteil der Eigennutzung ist unbedeutend.

Anlagen in Entwicklung betreffen Neubauten und alle Gebäude, bei denen zum 01.01.2006 eine Generalsanierung begonnen und bis zum Stichtag noch nicht abgeschlossen wurde. Generalsanierungen, die nach dem 01.01.2006 begonnen wurden, werden in den vermieteten Anlageimmobilien ausgewiesen. Fremdkapitalkosten werden seit dem Stichtag 01.01.2009 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 Anschaffungs- oder 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 Investitionszuschüsse werden passivseitig ausgewiesen und dem Abschreibungsverlauf bzw. der Kündigungsverzichtszeitdauer 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 sogenannter 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.

Leasingverhältnisse

Der BIG Konzern tritt als Leasinggeber für die von ihm gehaltenen Immobilien auf. Leasingverhältnisse werden zum Zeitpunkt des Abschlusses der Vereinbarung auf Basis des wirtschaftlichen Gehalts dahingehend 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 Gewinn- und 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 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 31.12.2012 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 den übrigen finanziellen Vermögenswerten werden unter anderem auch die positiven Marktwerte von derivativen Finanzinstrumenten ausgewiesen, die als Held for Trading klassifiziert sind oder Hedge-Beziehungen angehören. Von der Kategorie Held to 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 verzinsten 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 auf Grundlage einer dokumentierten Finanzierungsstrategie gesteuert und ihre Wertentwicklung wird intern auf Grundlage des Fair Value beurteilt. In die Kategorie At Fair 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 und 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 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 dem beizulegenden 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 erhaltenden Mindestleasingzahlungen und einem nicht garantierten Restwert, der zu Gunsten des Leasinggebers anfällt.

Vorräte

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 Monaten zum Zeitpunkt der Veranlagung.

Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern

Aufgrund gesetzlicher Vorschriften ist die BIG verpflichtet, an vor dem 01.01.2003 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 3,75 % (Vorjahr: 4,75 %), künftig erwarteter Bezugserhöhungen von 3,5 % (Vorjahr: 3,75 %) und eines Pensionsalters von 62,0 Jahren bei Frauen und Männern. Die Fluktuationsrate ist altersabhängig gestaffelt und beträgt zwischen 0,0 und 5,0 % (Vorjahr: 0,0 bis 5,0 %).

Des Weiteren hat die BIG für zwei ehemalige Geschäftsführer leistungsorientierte Pensionszusagen abgegeben. Für diese Verpflichtung wurde eine separate Rückstellung gebildet, die nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren auf Basis eines Zinssatzes von 3,75 % (Vorjahr: 4,75 %) unter Zugrundelegung der Berechnungstafeln von Pagler & Pagler berechnet wurde. Die erwarteten Pensionssteigerungen wurden mit 2,5 % (Vorjahr: 2,5 %) angenommen.

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

Die BIG ist gesetzlich verpflichtet, für alle nach dem 31.12.2002 eingetretenen Mitarbeiter 1,53 % des monatlichen Entgelts in eine Mitarbeitervorsorgekasse einzubezahlen. Damit liegt ein beitragsorientierter Plan vor. Die Zahlungen betragen im Jahr 2012 TEUR 284,0 (Vorjahr: TEUR 258,6) und wurden sofort aufwandswirksam erfasst. Darüber hinaus werden Beiträge in eine Pensionskasse geleistet. Eine weitergehende Haftung für Leistungsansprüche gegenüber den Begünstigten besteht nicht. Auf Basis der Vereinbarung vom 01.01.2007 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 betragen im Jahr 2012 TEUR 227,1 (Vorjahr: TEUR 211,3).

Keiner der leistungsorientierten Pläne wird aus einem Fonds finanziert.

Beamte und vertragsbedienstete Mitarbeiter der BIG haben auch einen Anspruch auf Jubiläumsgelder. Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen erhalten die Berechtigten je nach Bundesland und Dienstjahren 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.

Rückstellungen

Rückstellungen werden angesetzt, wenn für die BIG eine rechtliche oder faktische Verpflichtung gegenüber einem Dritten auf Grund eines vergangenen Ereignisses vorliegt und es wahrscheinlich ist, dass diese Verpflichtung zu einem Mittelabfluss führen wird. Diese Rückstellungen werden mit jenem Wert angesetzt, der zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses nach bester Schätzung ermittelt werden kann. Ist eine vernünftige Schätzung des Betrages nicht möglich, unterbleibt die Bildung einer Rückstellung. In diesen seltenen Fällen wird die Schuld als Eventualschuld angegeben. Unterscheidet sich der auf Basis eines marktüblichen Zinssatzes ermittelte Barwert der Rückstellung wesentlich vom Nominalwert, wird der Barwert der Verpflichtung angesetzt.

Steuern

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

Bei Ermittlung der latenten Steuern werden die gemäß IAS 12 temporären Unterschiede zwischen Steuerbilanz und Konzernbilanz berücksichtigt. Die latenten Steuern auf Verlustvorträge werden aktiviert, soweit diese wahrscheinlich mit künftigen steuerlichen Gewinnen in absehbarer Zeit verrech-

net werden können. Die Gesellschaft hat keine 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:

- ARE Austrian Real Estate GmbH (vormals Karree St. Marx GmbH)
- ARE Austrian Real Estate Development GmbH (vormals 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
- Argentinierstraße 11 GmbH
- Beatrixgasse 11–17 GmbH
- Rosenberggürtel Graz 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.

Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte

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 Geld- und 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.

Für die Sicherungsbeziehungen, für die bisher kein Hedge-Accounting angewandt wurde, wurde aufgrund der in den letzten Jahren beobachtbaren Schwankungen der Märkte und den sich daraus ergebenden Schwankungen, die sich insbesondere aufgrund der EUR-Zinsrisiko-Absicherungskomponente, aber auch aufgrund des sich ausweitenden Basis-Risikos zwischen CHF- und EUR-Verzinsung ergeben haben, beschlossen, zum 01.01.2012 Hedge-Accounting auch für diese Sicherungsbeziehungen einzuführen. Die formale Dokumentation sowie die geforderte Effektivität liegen vor. Die Sicherungsbeziehungen werden als Cashflow Hedge dargestellt, und der effektive Teil der Absicherung wird in die Cashflow-Hedge-Rücklage gebucht.

Da mit dem Hedge-Accounting erst während der Laufzeit der Anleihe und somit insbesondere auch während der Laufzeit der Sicherungsderivate begonnen wird, ergibt sich für die Derivate zum (verzögerten) Beginn der Sicherungsbeziehung ein von Null abweichender Marktwert, der über die Laufzeit der Derivate verteilt wird. Dieser ist zwar nicht (allein) auf die schon zu Beginn zum Ausgleich von Begebungskosten der Anleihe leicht vom Markt abweichenden Konditionen des Swaps zurückzuführen, sondern auch auf die Tatsache, dass sich die Marktzinssätze seit Start der Sicherung verändert haben. Dennoch handelt es sich beim Marktwert des Swaps am Beginn der Sicherungsbeziehung wieder um den Barwert einer „Off-Market-Zahlungsreihe“, um welchen die „echten“ Zinszahlungen des Swaps von theoretisch richtigen (marktkonformen) Zinszahlungen abweichen. Diese Off-Market-Zahlungsreihe wird zu jedem Stichtag separat bewertet, und die Wertschwankungen werden weiterhin in der G&V erfasst, sodass ausschließlich der effektive Teil der Sicherungsbeziehung in der Cashflow-Hedge-Rücklage landet. Grundsätzlich sollte sich allerdings der Marktwert dieser „Off-Market-Zahlungsreihe“ im Laufe der Zeit verringern.

Geldflussrechnung

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

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis (siehe Punkt 2.1.9. und 2.1.10.) beinhaltet die aus der Veranlagung von Finanzmitteln und der Investition in Finanzvermögen stammenden Zins-, 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 bestehenden wesentlichen 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, werden 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 international 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.

– Hedge Accounting

Zu Hedge Accounting siehe auf der vorherigen Seite.

Weitere Schätzungen betreffen die Bewertungsparameter zur Ermittlung des Nutzungswertes im Rahmen von Impairment-Tests, die Zeitwertermittlung bei Finanzinstrumenten, die Einschätzung der Eintrittswahrscheinlichkeit und 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	2012	2011
Erlöse aus Vermietung	730.605,6	679.823,0
Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten	67.411,8	68.078,6
Erlöse aus Mieterinvestitionen	39.326,9	43.836,6
Erlöse aus Hausverwaltung	22.989,7	21.979,5
Erlöse aus Facility Services	6.304,9	6.065,8
Erlöse aus Baubetreuung	999,9	1.719,4
Erlöse aus Verwertung	1.597,9	707,6
Erlöse aus Raummanagement	46,8	21,6
Erlöse Sonstige	3.134,3	3.661,6
Umsatzerlöse gesamt	872.417,8	825.893,6

2.1.2. Bestandsveränderung

in TEUR	2012	2011
Bestandsveränderung	4.846,0	-4.872,4
Bestandsveränderung gesamt	4.846,0	-4.872,4

2.1.3. Andere aktivierte Eigenleistungen

in TEUR	2012	2011
Aktivierte Eigenleistung	7.080,8	6.595,8
Aktivierte Eigenleistung gesamt	7.080,8	6.595,8

2.1.4. Sonstige betriebliche Erträge

in TEUR	2012	2011
Erträge aus Anlagenverkauf	2.276,9	6.522,8
Auflösung sonstiger Rückstellungen	2.322,1	7.518,7
Erträge aus Investitionszuschüssen	9.477,1	8.755,5
Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigung	1.042,9	3.653,6
Übrige Erträge	4.740,4	3.274,2
Sonstige betriebliche Erträge	19.859,4	29.724,8

2.1.5. Materialaufwand

in TEUR	2012	2011
Instandhaltung	-172.826,3	-193.978,8
Mieterinvestitionen	-41.210,5	-36.350,0
Betriebs- und Heizkosten	-72.938,2	-73.715,3
Sonstige bezogene Leistungen	-26.045,8	-25.664,1
Skontoerträge	674,5	670,8
Materialaufwand und bezogene Leistungen	-312.346,3	-329.037,5

2.1.6. Personalaufwand

in TEUR	2012	2011
Löhne	-530,9	-550,8
Gehälter	-25.623,4	-24.078,4
Aufwand für Abfertigung und Altersversorgung	-1.241,4	-525,5
Lohnnebenkosten	-7.026,2	-6.625,4
Sonstiger Sozialaufwand	-539,8	-580,9
Personalaufwand	-34.961,8	-32.361,0

Die Personalstruktur der BIG setzt sich wie folgt zusammen:

Mitarbeiter (im Jahresdurchschnitt)

	2012	2011
Angestellte	438	423
Ehem. Vertragsbedienstete Bund	99	105
Als Personalaufwand erfasst	537	528
Bundes-/Landesbeamte	287	299
Vertragsbedienstete Land	3	4
Als bezogene Leistungen erfasst	290	303
Gesamt	827	831

2.1.7. Abschreibungen, Wertminderungen, Zuschreibungen

in TEUR	2012	2011
Abschreibung	-202.317,8	-189.667,2
Wertminderung	-3.562,7	-19.819,0
Zuschreibung	21.709,5	11.437,7
Wertänderung	-184.171,1	-198.048,5

Die Wertminderungen waren notwendig, da der erzielbare Betrag, der nach Durchführung von Bewertungen im Jahr 2012 ermittelt wurde, unter den Buchwerten lag.

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

– Kaserne Güssing, 7540 Güssing	918,0
– Geomagnetisches Institut, 2763 Muggendorf	771,0
– BEV Praterstraße, 3100 St. Pölten	613,0

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

– HBLVA Spengergasse, 1050 Wien	6.974,0
– Universität Wien, 1090 Wien	3.472,0
– BG/BRG Schwechat, 2320 Schwechat	2.389,0

2.1.8. Sonstige betriebliche Aufwendungen

in TEUR	2012	2011
Sonstige Aufwände	-12.286,3	-30.371,3
Beratung/Honorare	-5.230,0	-3.340,5
EDV	-2.437,0	-2.757,3
Office Management	-2.071,9	-2.801,1
Werbung	-1.250,2	-1.495,1
Kommunikation	-406,8	-478,8
Schulung	-597,3	-782,1
Reisekosten	-553,9	-598,7
Steuern nicht vom Einkommen und Ertrag	-59.718,5	-138,3
Verlust aus Anlagenverkauf	-2.991,4	-2.114,8
KFZ	-239,4	-212,9
Verkaufskosten	-444,5	-231,2
Sonstiger betrieblicher Aufwand	-88.227,2	-45.322,2

Der Anstieg des sonstigen betrieblichen Aufwandes gegenüber dem Vorjahr resultiert mit TEUR 59.580,2 im Wesentlichen aus den Gebühren und Steuern der Abspaltung des marktgängigen Immobilienvermögens von der BIG in die ARE sowie aus den im Vorjahr in den sonstigen Aufwänden enthaltenen Einzelwertberichtigungen in Höhe von TEUR 12.647,7 aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Kostenmieten gegenüber dem BMUKK.

2.1.9. Finanzierungserträge

in TEUR	2012	2011
Zinserträge	4.470,5	2.250,9
Erträge aus Fondsanteilen	25,5	26,4
Fremdwährungskursgewinne und Folgebewertung Anleihen	18.873,0	6.105,1
Zeitwertveränderung Derivate	0,0	72.132,0
Sonstige Finanzerträge	897,6	115,0
	24.266,6	80.629,4

2.1.10. Finanzaufwendungen

in TEUR	2012	2011
Zinsaufwendungen	-133.457,5	-130.920,8
Fremdwährungskursverluste und Folgebewertung Anleihen	-1.024,5	-62.418,3
Zeitwertänderung der Derivate	-25.039,4	-10.291,2
Sonstige Finanzaufwendungen	-5.117,1	-1.790,5
	-164.638,6	-205.420,8

Die Fremdwährungskursgewinne/-verluste resultieren im Wesentlichen aus der stichtagsbezogenen Bewertung der begebenen Anleihen in Fremdwährung.

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 2012 bzw. 2011 wie folgt zusammen:

in TEUR				
2012	Zinsen	Wertminderung	Sonstige Wertänderungen	Summe
Loans and Receivables	4.471	0	898	5.368
Available for Sale Financial Assets (Fondsanteile)	26	0	0	26
Financial Assets at Fair Value through Profit and Loss (Held for Trading Derivate)	0	0	-25.039	-25.039
Financial Liabilities at Fair Value through Profit and Loss (Held for Trading Derivate)	0	0	0	0
Financial Liabilities at Fair Value through Profit and Loss (Fair Value Option Anleihen)	3.559	0	15.314	18.873
Financial Liabilities at Amortised Cost	-133.458	0	-6.142	-139.599
Gesamt	-125.403	0	-14.969	-140.372
2011				
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

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

2.2. Konzernbilanz

2.2.1. Anlageimmobilien und Sachanlagen

Zum 31.12.2012 waren keine Anlageimmobilien und Sachanlagen als Sicherheiten für Verbindlichkeiten verpfändet. Im Sinne des IAS 40.75 (g) ist anzugeben, dass es eine Weisung des 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	Anlageimmobilien		Sachanlagen		Summe
	Vermietet	In Entwicklung	Selbst genutzt	Betriebs- und Geschäftsausstattung	
Stand am 01.01.2011	5.433.307	525.409	50.707	13.536	6.022.958
Zugänge	161.126	231.039	267	880	393.313
Abgänge	-25.855	-6.649	0	-593	-33.097
Sonstige Umgliederungen	269.551	-271.027	1.476	0	0
Sonstige Umgliederungen IAS 40 AHK GJ-Beg.	11.891	-11.891	0	0	0
Stand am 31.12.2011	5.850.019	466.881	52.450	13.823	6.383.174
Stand am 01.01.2012	5.850.019	466.881	52.450	13.823	6.383.174
Zugänge	175.576	157.911	0	537	334.023
Abgänge	-23.721	-192	0	-1.243	-25.156
Sonstige Umgliederungen	313.029	-313.029	0	0	0
Sonstige Umgliederungen IAS 40 AHK GJ-Beg.	27.986	-27.986	0	0	0
Stand am 31.12.2012	6.342.890	283.584	52.450	13.116	6.692.041
Kumulierte Abschreibungen					
Stand am 01.01.2011	-1.495.003	-48.089	-9.375	-10.427	-1.562.893
Abgänge	19.073	2.082	0	591	21.746
Abschreibungen	-184.227	-1.555	-1.529	-1.320	-188.631
Wertminderungen	-3.022	-16.797	0	0	-19.819
Zuschreibung	935	10.503	0	0	11.438
Sonstige Umgliederungen	-1.823	1.447	376	0	0
Sonstige Umgliederungen IAS 40 AFA GJ-Beg.	-3.716	3.716	0	0	0
Stand am 31.12.2011	-1.667.783	-48.694	-10.529	-11.155	-1.738.160
Stand am 01.01.2012	-1.667.783	-48.694	-10.529	-11.155	-1.738.160
Abgänge	7.590	0	0	1.218	8.808
Abschreibungen	-198.357	-437	-1.529	-951	-201.274
Wertminderungen	-2.375	-1.187	0	0	-3.563
Zuschreibung	2.938	18.772	0	0	21.709
Sonstige Umgliederungen	-2.617	2.617	0	0	0
Sonstige Umgliederungen IAS 40 AFA GJ-Beg.	-11.367	11.367	0	0	0
Stand am 31.12.2012	-1.871.972	-17.561	-12.058	-10.888	-1.912.479
Buchwert Stand am 01.01.2011	3.938.304	477.320	41.332	3.109	4.460.065
Buchwert Stand am 31.12.2011	4.182.237	418.188	41.922	2.668	4.645.014
Buchwert Stand am 31.12.2012	4.470.919	266.023	40.392	2.228	4.779.562

Die aktivierten Fremdkapitalkosten betragen TEUR 4.679,2 für die ab 2009 begonnenen Projekte (Vorjahr: TEUR 2.152,5). Der zugrunde gelegte Finanzierungskostensatz liegt bei 3,82 % (Vorjahr: 3,81 %).

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

in TEUR	Anlageimmobilien		Summe
	Vermietet	In Entwicklung	
Stand am 31.12.2011	7.449.230	1.960.650	9.409.880
Stand am 31.12.2012	8.357.881	1.009.133	9.367.015

Der beizulegende Zeitwert der vermieteten Anlageimmobilien wurde auf Basis von Einzelbewertungen einer repräsentativen Stichprobe des Portfolios festgestellt. Die Einzelbewertungen dieser Stichprobe 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 Wesentlichen auf Grundlage des Ertragswertverfahrens. Für die in Entwicklung befindlichen Immobilien 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 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 ergibt sich eine zwingende, vertraglich festgeschriebene Nachbesserungspflicht gegenüber dem Eigentümer Republik Österreich. Diese errechnet sich nach folgender Formel:

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

N = Nachbesserung

W = Weiterveräußerungswert

V = Verwertungskosten

A = Anschaffungswert

NV = übernommene Nettoverbindlichkeit zum Zeitpunkt der Anschaffung

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

Durch diese Nachbesserungspflicht ergibt sich für die BIG ein signifikanter Unterschied zwischen dem Fair Value und den tatsächlich möglichen Erlösen für das Unternehmen.

2.2.2. Immaterielle Vermögenswerte

in TEUR			
Anschaffungskosten	Fruchtgenussrechte	Software	Summe
Stand am 01.01.2011	13.788	5.290	19.078
Zugänge durch Unternehmenserwerb	0	0	0
Sonstige Zugänge	209	762	971
Abgänge	0	0	0
Stand am 31.12.2011	13.998	6.052	20.049
Stand am 01.01.2012	13.998	6.052	20.049
Zugänge durch Unternehmenserwerb	0	0	0
Sonstige Zugänge	206	525	731
Abgänge	0	0	0
Stand am 31.12.2012	14.204	6.577	20.780
Kumulierte Abschreibungen			
Stand am 01.01.2011	-9.546	-4.597	-14.143
Planmäßige Abschreibungen	-682	-356	-1.038
Wertminderungen	0	0	0
Abgänge	0	0	0
Stand am 31.12.2011	-10.228	-4.953	-15.181
Stand am 01.01.2012	-10.228	-4.953	-15.181
Planmäßige Abschreibungen	-682	-362	-1.044
Wertminderungen	0	0	0
Abgänge	0	0	0
Stand am 31.12.2012	-10.910	-5.315	-16.225
Buchwert Stand am 01.01.2011	4.242	692	4.935
Buchwert Stand am 31.12.2011	3.770	1.098	4.869
Buchwert Stand am 31.12.2012	3.294	1.262	4.556

2.2.3. Anteile an assoziierten Unternehmen

in TEUR	31.12.2012	31.12.2011
Projektgesellschaft Wirtschaftsuniversität Wien Neu GmbH	272.667,0	142.598,5
BIG Liegenschaften Strasshof Verwertung und Entwicklungs GmbH	1.544,8	1.517,9
Residenz am Hamerlingpark GmbH	6.255,3	6.424,4
„Wohngarten Sensengasse“ Bauträger GmbH	3.323,5	3.407,0
Anzengrubergasse Errichtungs- und Verwertungs GmbH	1.715,4	1.565,7
Zahnradbahnstraße Bauträger GmbH	0,0	2.655,1
Wien 3420 Aspern Development AG	27,5	102,2
SIVBEG Strategische Immobilien Verwertungs-, Beratungs- und Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	1.132,9	440,9
Hillerstraße – Jungstraße GmbH	0,0	41,9
Eslarngasse 16 GmbH	1.106,6	416,8
Schnirchgasse 9–9A GmbH	5.026,7	4.845,5
Fürstenallee 21 GmbH	599,6	499,1
Schiffmühlenstraße 120 GmbH	1.006,6	1.006,8
	294.406,0	165.521,6

2.2.4. Finanzvermögen langfristig (Sonstige finanzielle Vermögenswerte)

in TEUR	31.12.2012	31.12.2011
Wertpapiere Available for Sale	884,9	829,0
Derivate langfristig	398.578,4	486.008,8
Ausleihungen	37.463,3	46.643,8
Forderungen aus Finanzierungsleasing	10.650,7	10.845,7
Langfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	13.947,7	93.366,7
Langfristige sonstige Forderungen	416,0	276,7
Rechnungsabgrenzungsposten	65,1	0,0
	462.006,1	637.970,6

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 Ausfallrisiko 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 Körperschaftsteuer.

2.2.7. Forderungen und sonstige Vermögenswerte (kurzfristig)

in TEUR	31.12.2012	31.12.2011
Forderungen aus Finanzierungsleasing	1.720,1	1.694,0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	117.281,6	128.134,9
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	18.567,8	15.488,6
Derivate kurzfristig	8.824,3	0,0
Ausleihungen	6.762,4	5.649,7
Rechnungsabgrenzungsposten	644,6	350,8
	153.800,9	151.317,9

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 Vorschriften von Mietzinsen oder Betriebskosten.

Die Einzelwertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich im Geschäftsjahr 2012 bzw. 2011 wie folgt entwickelt:

in TEUR	2012	2011
Stand 01.01.	21.594,6	12.639,1
Zuführungen	7.518,8	18.403,9
Verbrauch	-1.911,4	-5.274,4
Auflösungen	-1.087,3	-4.174,0
Stand 31.12.	26.114,7	21.594,6

Die Aufwendungen für die vollständige Ausbuchung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betragen in 2012 TEUR 790,0 (2011: TEUR 3.039,6).

Die einzelwertberichtigten finanziellen Vermögenswerte betreffen folgende wesentliche Positionen:

2012 (in TEUR):

- EWB Drittmietler 2.754,9
- EWB Bundesmieter 23.359,8

2011 (in TEUR):

- EWB Drittmietler 2.182,8
- EWB Bundesmieter 19.411,8

2.2.8. Liquide Mittel

in TEUR	31.12.2012	31.12.2011
Guthaben bei Kreditinstituten	97.757,5	53.650,3
Kassenbestand	5,2	8,2
	97.762,7	53.658,5

2.2.9. Buchwerte, Fair Values und Wertansätze nach Bewertungskategorien

Die Buchwerte, Fair Values und Wertansätze der finanziellen Vermögenswerte (aktivseitige Finanzinstrumente) setzen sich per 31.12.2012 bzw. 31.12.2011 wie folgt nach Klassen bzw. Bewertungskategorien gemäß IAS 39 bzw. IAS 17 zusammen:

in TEUR									
	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwert		Fair Value		Wertansatz nach IAS 39			
		31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgswirk- sam
Liquide Mittel (Kassa, Banken)	Nicht anwendbar	97.762,7	53.658,5	97.762,7	53.658,5	x	–	–	–
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Loans and Receivables	131.229,3	221.501,6	131.229,3	221.501,6	x	–	–	–
Forderungen aus Finanzierungs- leasing	Loans and Receivables	12.370,8	12.539,7	12.370,8	12.539,7	x	–	–	–
Sonstige Finanzforderungen inkl. Ausleihungen	Loans and Receivables	63.919,3	68.409,5	63.919,3	68.409,5	x	–	–	–
		207.519,3	302.450,7	207.519,3	302.450,7				
Wertpapiere Available for Sale (Fondsanteile)	Available for Sale	884,9	829,0	884,9	829,0	–	–	x	–
Derivate mit positivem Markt- wert ohne Hedge-Beziehung	At Fair Value through Profit and Loss (Held for Trading)	40.732,3	486.008,8	40.732,3	486.008,8	–	–	–	x
Derivate mit positivem Markt- wert mit Hedge-Beziehung	Hedge Accounting	366.670,5	0,0	366.670,5	0,0	–	–	x	–
Summe		713.569,7	842.947,0	713.569,7	842.947,0				

Die liquiden Mittel, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstigen 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.

Im Jahresabschluss der Muttergesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2012 aufgrund einer Änderung des Gesellschaftsvertrages eine satzungsmäßige Gewinnrücklage in Höhe von EUR 161,9 Mio. gebildet.

Für das Geschäftsjahr 2013 hat die Gesellschaft eine Gewinnausschüttung in Höhe von EUR 58,1 Mio. vorgesehen.

Kapitalmanagement

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 31.12.2011 22,55 % und beläuft sich zum 31.12.2012 auf 23,12 %.

Die aktuelle Eigenkapitalquote (ohne Berücksichtigung der Investitionszuschüsse) beträgt per 31.12.2011 19,73 % und per 31.12.2012 20,13 %.

2.2.11. Personalarückstellungen

Die Personalarückstellungen betreffen den Barwert der Verpflichtungen für:

in TEUR	2012	2011
Abfertigungsverpflichtungen	4.349,3	3.722,2
Pensionszahlungsverpflichtungen	1.013,1	1.717,4
Jubiläumsgeldverpflichtungen	2.652,7	2.450,1
	8.015,1	7.889,7

Noch nicht konsumierte Urlaube per 31.12.2012 in Höhe von TEUR 3.362,4 (Vorjahr: TEUR 3.183,1) sind unter den kurzfristigen sonstigen Rückstellungen ausgewiesen.

Rückstellungen für Abfertigungen

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

in TEUR	2012	2011
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen am 01.01.	3.722,2	3.851,5
Zinsaufwand	171,0	167,6
Dienstzeitaufwand	204,8	227,3
Realisierte versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	424,6	-240,3
Abfertigungszahlungen	-173,4	-283,8
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen am 31.12.	4.349,3	3.722,2

Der Barwert der Abfertigungsverpflichtungen betrug zum 31.12.2010 TEUR 3.851,5 und zum 31.12.2009 TEUR 3.586,0.

Rückstellungen für Pensionen

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

in TEUR	2012	2011
Barwert der Pensionsverpflichtungen am 01.01.	1.717,4	1.796,9
Zinsaufwand	78,9	78,4
Realisierte versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	-719,7	-46,9
Pensionszahlungen	-63,5	-111,0
Barwert der Pensionsverpflichtungen am 31.12.	1.013,1	1.717,4

Der Barwert der Pensionsverpflichtungen betrug zum 31.12.2010 TEUR 1.796,9 und zum 31.12.2009 TEUR 1.676,0.

Rückstellungen für Jubiläumsgeld

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

in TEUR	2012	2011
Barwert der Jubiläumsgeldverpflichtungen am 01.01.	2.450,1	2.584,6
Zinsaufwand	109,5	105,1
Dienstzeitaufwand	88,6	93,5
Realisierte versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	90,0	-161,3
Jubiläumsgeldzahlungen	-85,5	-171,8
Barwert der Jubiläumsgeldverpflichtungen am 31.12.	2.652,7	2.450,1

Der Barwert der Jubiläumsgeldverpflichtungen betrug zum 31.12.2010 TEUR 2.584,6 und zum 31.12.2009 TEUR 2.555,4.

Bei allen Personalarückstellungen sind die Beträge des Zinsaufwands im Finanzaufwand inkludiert. Der Dienstzeitaufwand und die versicherungsmathematischen Gewinne sind im Personalaufwand enthalten.

Personalarückstellungen (kurzfristig)

in TEUR	Buchwert 01.01.2012	Verwendung	Auflösung	Dotierung	Buchwert 31.12.2012	Davon	
						Kurzfristig	Langfristig
N. n. konsum. Urlaube	3.183,1	263,4	0,0	442,7	3.362,4	3.362,4	0,0
Prämien	2.666,1	1.976,3	689,8	2.769,7	2.769,7	2.769,7	0,0
Gutstunden	401,3	104,5	0,0	133,4	430,2	430,2	0,0
Sozialfonds	30,0	26,5	0,0	26,5	30,0	30,0	0,0
Gesamtsumme	6.280,5	2.370,7	689,8	3.372,2	6.592,3	6.592,3	0,0

	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

2.2.12. Sonstige Rückstellungen

in TEUR	Buchwert 01.01.2012	Verwendung	Auflösung	Dotierung	Buchwert 31.12.2012	Davon	
						Kurzfristig	Langfristig
Instandhaltung und ausstehende Baurechnungen	110.004,1	73.948,4	7.479,6	67.901,6	96.477,7	89.263,6	7.214,0
Drohverluste	2.090,0	0,0	0,0	3.050,0	5.140,0	0,0	5.140,0
Nachbesserung Beteiligungsverkauf	4.312,6	0,0	0,0	0,0	4.312,6	4.312,6	0,0
Dekontaminierung	4.650,0	0,0	0,0	0,0	4.650,0	0,0	4.650,0
Bilanz- und Prüfungskosten	66,4	66,4	0,0	123,5	123,5	123,5	0,0
Rechts- und Beratungsaufwendungen	8.302,4	2.642,0	2.050,8	2.920,7	6.530,2	6.530,2	0,0
Abbruchkosten	1.756,9	0,0	0,0	0,0	1.756,9	1.756,9	0,0
Sonstige	40.165,2	8.479,6	148,2	5.474,3	37.011,7	37.011,7	0,0
	171.347,6	85.136,5	9.678,7	79.470,1	156.002,6	138.998,6	17.004,0
	01.01.2011				31.12.2011		
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
Drohverluste	2.440,0	0,0	550,0	200,0	2.090,0	0,0	2.090,0
Nachbesserung Beteiligungsverkauf	4.358,9	796,0	448,7	1.198,5	4.312,6	4.312,6	0,0
Dekontaminierung	5.050,0	0,0	400,0	0,0	4.650,0	4.650,0	0,0
Bilanz- und Prüfungskosten	42,7	40,7	2,0	66,4	66,4	66,4	0,0
Rechts- und Beratungsaufwendungen	2.576,2	437,8	614,6	6.778,6	8.302,4	8.302,4	0,0
Abbruchkosten	1.756,9	0,0	0,0	0,0	1.756,9	1.756,9	0,0
Sonstige	10.939,1	2.916,3	853,2	32.995,6	40.165,2	40.165,2	0,0
	168.322,7	85.338,1	19.794,6	108.157,7	171.347,6	159.984,8	11.362,8

Bei den sonstigen Rückstellungen handelt es sich im Wesentlichen um Mietgutschriften für Kostenmieten in Höhe von EUR 19,3 Mio. (Vorjahr: EUR 28,7 Mio.), die Naturalrestitution Kohlmarkt in Höhe von EUR 7,0 Mio. (Vorjahr: EUR 7,0 Mio.) und Rückstellung für Verzugszinsen in Höhe von EUR 8,0 Mio. (Vorjahr: EUR 8,0 Mio.).

2.2.13. Finanzverbindlichkeiten

Die Buchwerte, Fair Values und Wertansätze der finanziellen Schulden (passivseitige Finanzinstrumente) setzen sich per 31.12.2012 bzw. 31.12.2011 wie folgt nach Klassen bzw. Bewertungskategorien gemäß IAS 39 zusammen:

in TEUR	Bewertungskategorie nach IAS 39	Buchwert		Fair Value		Wertansatz nach IAS 39			
		31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011	Fortgeführte Anschaffungskosten	Anschaffungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgswirksam
Anleihen (zu fortgeführten Anschaffungskosten)	Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	2.783.439	2.706.402	3.142.620	2.872.305	×	–	–	–
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	705.776	736.344	726.707	787.157	×	–	–	–
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	251	176	251	176	×	–	–	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	159.231	184.301	159.231	184.301	×	–	–	–
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	90.855	67.779	90.855	67.779	×	–	–	–
		3.739.551	3.695.002	4.119.664	3.911.718				
Derivate mit negativem Marktwert mit Hedge-Beziehung	Hedge Accounting	40.300	22.853	40.300	22.853	–	–	×	–
Anleihen (erfolgswirksam zum Fair Value)	At Fair Value through Profit and Loss (Fair Value Option)	428.327	447.200	428.327	447.200	–	–	–	×
Derivate mit negativem Marktwert ohne Hedge-Beziehung	At Fair Value through Profit and Loss (Held for Trading)	0	2.226	0	2.226	–	–	–	×
		428.327	449.426	428.327	449.426				
Summe		4.208.178	4.167.280	4.588.291	4.383.997				

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 börsennotiert, den Nominalwerten multipliziert mit den Kursnotierungen zum Bilanzstichtag. Die beizulegenden Zeitwerte von nicht börsennotierten 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 2012 folgende Anleihen begeben:

Art der Finanzierung	Verzinsung Fix	Nominale TEUR	Laufzeit
Private Placement, Citi Bank	4,050 %	150.000	2012–2027
Private Placement, Citi Bank	4,070 %	100.000	2012–2032
Private Placement, Berenberg Bank	4,070 %	50.000	2012–2032
Private Placement, Goldman Sachs	3,890 %	200.000	2012–2042

Die BIG hat eine im Jahr 2012 auslaufende Anleihe über EUR 400,0 Mio. (Fixzinssatz 4,625 %) zurückgezahlt.

in TEUR	31.12.2012	Laufzeit			Summe
		bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
Anleihen	758.412,0	776.957,4	1.676.396,0	3.211.765,4	
Bankverbindlichkeiten	19.159,4	147.394,1	539.222,3	705.775,8	
	777.571,3	924.351,5	2.215.618,3	3.917.541,2	
	31.12.2011				
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	

2012	Art der Finanzierung und Währung	Zinsen variabel/fix	Nominale in Originalwährung in Tsd.	Beizulegende Zeitwerte in Originalwährung in Tsd.	Restlaufzeit				
					< 6 Monate	6 – 12 Monate	1–2 Jahre	2–5 Jahre	> 5 Jahre
	3,000 % CHF-Privatpl. 2002–2015	fix	40.000	43.164				40.000	
	4,375 % EUR-Anleihe 2003–2013	fix	750.000	772.020		750.000			
	3,150 % CHF-Privatpl. 2002–2014	fix	50.000	52.617			50.000		
	1,425 % JPY-Privatpl. 2004–2017	fix	5.000.000	5.172.200				5.000.000	
	1,900 % JPY-Privatpl. 2004–2016	fix	3.000.000	3.140.670				3.000.000	
	1,759 % JPY-Privatpl. 2004–2016	fix	3.000.000	3.136.110				3.000.000	
	2,500 % CHF-Anleihe 2005–2015	fix	150.000	157.944				150.000	
	2,125 % CHF-Anleihe 2005–2018	fix	120.000	130.207					120.000
	1,560 % JPY-Privatpl. 2005–2017	fix	5.000.000	5.193.150				5.000.000	
	1,775 % JPY-Privatpl. 2005–2020	fix	5.000.000	5.354.900					5.000.000
	1,890 % JPY-Anleihe 2006–2021	fix	6.000.000	6.488.100					6.000.000
	3,125 % CHF-Anleihe 2006–2031	fix	150.000	185.330					150.000
	2,065 % JPY-Privatpl. 2007–2022	fix	7.000.000	7.713.930					7.000.000
	3,155 % CHF-Privatpl. 2007–2033	fix	50.000	61.708					50.000
	3,125 % CHF-Anleihe 2007–2014	fix	350.000	366.002			350.000		
	3,250 % CHF-Anleihe 2007–2019	fix	375.000	433.575					375.000
	1,690 % JPY- Privatpl. 2008–2018	fix	5.000.000	5.265.650					5.000.000
	3,250 % CHF-Privatpl. 2008–2017	fix	175.000	198.412				175.000	
	Float EUR-Privatpl. 2010–2025	var	50.000	50.050					50.000
	4,250 % EUR-NSV. 2010–2030	fix	50.000	67.261					50.000
	4,330 % EUR-Privatpl. 2010–2030	fix	50.000	62.238					50.000
	4,545 % EUR-Privatpl. 2011–2026	fix	20.000	24.829					20.000
	4,350 % EUR-Privatpl. 2011–2026	fix	9.000	10.969					9.000
	4,450 % EUR-Privatpl. 2011–2031	fix	21.000	26.728					21.000
	4,000 % EUR-Privatpl. 2011–2031	fix	150.000	173.378					150.000
	4,110 % EUR-Privatpl. 2011–2026	fix	50.000	59.615					50.000
	4,050 % EUR-Privatpl. 2012–2027	fix	150.000	177.804					150.000
	4,070 % EUR-Privatpl. 2012–2032	fix	100.000	121.990					100.000
	4,070 % EUR-Privatpl. 2012–2032	fix	50.000	61.000					50.000
	3,890 % EUR-Privatpl. 2012–2042	fix	200.000	248.722					200.000
	EUR – European Investment Bank 2021	fix	46.154	49.728	2.564	2.564	5.128	15.385	20.513
	EUR – European Investment Bank 2022	fix	75.000	81.271	3.750	3.750	7.500	22.500	37.500
	EUR – European Investment Bank 2024	fix	52.000	57.237		4.333	4.333	13.000	30.334
	EUR – European Investment Bank 2016	fix	50.000	55.373				50.000	
	EUR – European Investment Bank 2024	fix	50.000	60.196					50.000
	EUR – European Investment Bank 2025	fix	50.000	60.748					50.000
	EUR – European Investment Bank 2025	fix	50.000	57.172					50.000
	EUR – European Investment Bank 2038	fix	30.000	39.510			803	2.608	26.589
	EUR – European Investment Bank 2038	fix	70.000	90.256			1.677	5.479	62.844
	EUR – RLB NÖ-Wien 2020	var	1.370	1.370	94	94	189	567	425
	EUR – RLB NÖ-Wien 2018	var	11.000	11.000	957	957	1.913	5.739	1.435
	EUR – RLB NÖ-Wien 2038	fix	55.000	69.702			3.906	5.855	45.239
	EUR – BA/CA 2018	var	60.391	60.391					60.391
	EUR – BA/CA 2038	var	57.454	57.454			1.768	5.813	49.873
	EUR – Kommunalkredit 2038	fix	52.167	64.953			1.257	4.104	46.806
	EUR – Wr. Städtische 2017	fix	554	604	51	52	106	345	

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

2011	Art der Finanzierung und Währung	Zinsen variabel/fix	Nominale in Originalwährung in Tsd.	Beizulegende Zeitwerte in Originalwährung in Tsd.	Restlaufzeit				
					< 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		4.333	4.333	13.000	34.667
	EUR – European Investment Bank 2016	fix	50.000	53.890				50.000	
	EUR – European Investment Bank 2024	fix	50.000	56.400					50.000
	EUR – European Investment Bank 2025	fix	50.000	56.772					50.000
	EUR – European Investment Bank 2025	fix	50.000	53.104					50.000
	EUR – European Investment Bank 2038	fix	30.000	36.957				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				6.139	24.203
	EUR – BA/CA 2018	var	60.391	60.391					60.391
	EUR – BA/CA 2038	var	35.348	35.074		708		5.554	29.086
	EUR – Kommunalkredit 2038	fix	30.261	35.143				3.929	46.071
	EUR – Wr. Städtische 2017	fix	697	697	49	50	102	332	120

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 31.12.2012 bzw. 31.12.2011 wie folgt zusammen:

in TEUR											
31.12.2012	Cashflows 2013					Cashflows 2014 bis 2016			Cashflows ab 2017		
	Buchwert 31.12.2012	Summe Cashflows 31.12.2012	Zinsen	Tilgung	Gesamt	Zinsen	Tilgung	Gesamt	Zinsen	Tilgung	Gesamt
Originäre finanzielle Schulden											
Anleihen (zu fortgeführten Anschaffungskosten)	2.783.438,7	3.382.470,0	78.947,2	450.000,0	528.947,2	180.615,0	399.929,1	580.544,1	671.428,3	1.601.550,5	2.272.978,7
Anleihen (erfolgswirksam zum Fair Value)	428.326,7	411.606,3	14.612,3	300.000,0	314.612,3	4.461,9	22.900,0	27.361,9	1.577,9	68.054,2	69.632,1
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	705.775,8	913.030,8	14.207,6	19.063,6	33.271,1	34.951,2	124.525,7	159.476,8	101.143,5	619.139,3	720.282,8
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	250,5	250,5	0,0	250,5	250,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	159.230,8	159.230,8	0,0	159.230,8	159.230,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	90.854,9	90.854,9	21,1	90.340,4	90.361,5	38,0	332,0	370,0	3,6	119,7	123,3
Zwischensumme	4.167.877,5	4.957.443,3	107.788,3	1.018.885,3	1.126.673,6	220.066,0	547.686,8	767.752,8	774.153,2	2.288.863,7	3.063.016,9
Derivative finanzielle Schulden											
Zu Verbindlichkeiten zugehörige Derivate	40.300,1	140.372,6	7.520,2	2.102,0	9.622,3	48.898,7	6.306,1	55.204,8	71.583,5	3.962,0	75.545,5
Davon aktuell mit negativem Marktwert	40.300,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	40.300,1	140.372,6	7.520,2	2.102,0	9.622,3	48.898,7	6.306,1	55.204,8	71.583,5	3.962,0	75.545,5
	4.208.177,6	5.097.815,8	115.308,5	1.020.987,3	1.136.295,8	268.964,8	553.992,9	822.957,6	845.736,7	2.292.825,7	3.138.562,4
in TEUR											
31.12.2011	Cashflows 2012					Cashflows 2013 bis 2015			Cashflows ab 2016		
	Buchwert 31.12.2011	Summe Cashflows 31.12.2011	Zinsen	Tilgung	Gesamt	Zinsen	Tilgung	Gesamt	Zinsen	Tilgung	Gesamt
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	1.512.610,5
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	95.475,2
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	626.561,3
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	176,2	176,2	0,0	176,2	176,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
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	0,0
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	246,7
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	2.234.893,6
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	2.269.080,6

Einbezogen wurden alle Finanzinstrumente, die am Bilanzstichtag im Bestand waren und für die bereits Zahlungen vertraglich vereinbart waren. Planzahlen für zukünftige neue Verbindlichkeiten gehen nicht ein. Fremdwährungsbeträge wurden jeweils mit dem Stichtagskassakurs umgerechnet. Die variablen Zinszahlungen aus den Finanzinstrumenten wurden unter Zugrundelegung der zuletzt vor dem Bilanzstichtag gefixten Zinssätze ermittelt. Jederzeit rückzahlbare finanzielle Verbindlichkeiten sind 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
	31.12.2012	31.12.2012
Stufe 1		
Wertpapiere Available for Sale	885	0
Stufe 2		
Anleihen (erfolgswirksam zum Fair Value)	0	-428.327
Derivate (Held for Trading)	40.732	0
Derivate (Hedge)	366.670	-40.300
Stufe 3	0	0
	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

2.2.14. Steuern vom Einkommen

Der Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2012	2011
Körperschaftssteuer (aktuelles Jahr)	-158.142,1	-36.610,6
Körperschaftssteuer (Vorjahre)	-146,5	0,0
Veränderung der latenten Steuern	121.558,8	2.286,6
	-36.729,8	-34.324,1

Die latente Steuer 2012 resultiert im Wesentlichen aus der im Geschäftsjahr 2012 durchgeführten Abspaltung.

in TEUR	Aktive latente Steuer		Passive latente Steuer		Netto	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
Sachanlagen	307.130,0	53.350,6	-1.951,4	-2.187,3	305.178,6	51.163,3
Finanzvermögen	627,8	587,5	-1.396,4	-895,1	-768,6	-307,5
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	2.036,5	1.535,4	-3.092,3	-3.134,9	-1.055,8	-1.599,5
Fair Value Bewertung Derivate	10.075,0	6.269,8	-101.850,7	-121.502,2	-91.775,7	-115.232,4
Investitionszuschüsse	9.175,9	1.548,7	0,0	0,0	9.175,9	1.548,7
Personalrückstellungen	1.067,9	754,2	0,0	0,0	1.067,9	754,2
Sonstige Rückstellungen	582,7	463,6	-142.832,2	0,0	-142.249,5	463,6
Langfristige Verbindlichkeiten	90.503,3	100.976,3	0,0	0,0	90.503,3	100.976,3
Aktive / passive latente Steuer (brutto)	421.199,1	165.486,1	-251.123,0	-127.719,5	170.076,1	37.766,6
Aufrechnung	-251.123,0	-127.719,5	251.123,0	127.719,5	0,0	0,0
Aktive / passive latente Steuer (netto)	170.076,1	37.766,6	0,0	0,0	170.076,1	37.766,6

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	31.12.2012	31.12.2011
Steuerabgrenzung aktiv	421.199,1	165.486,1
Steuerabgrenzung passiv	-251.123,0	-127.719,5
Latente Steuern (netto)	170.076,1	37.766,6

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

in TEUR	2012	2011
Ergebnis vor Steuern	146.106,8	129.662,0
Erwartete Steuerbelastung (25 %)	-36.526,7	-32.415,5
Steuerneutrale Aufwendungen und Erträge	-43,9	-21,6
Steueraufwand Vorjahre	-146,5	-1.468,3
Verrechnung Verlustvortrag	12,4	7,8
Sonstige	-25,0	-426,4
Effektive Steuerbelastung	-36.729,8	-34.324,1

in TEUR	2012	2011
Latente Steuern am 01.01. (netto)	37.766,7	30.271,5
Im Eigenkapital erfasste Veränderung	10.756,6	5.179,9
Erfolgswirksam erfasste Veränderung	121.558,8	2.286,6
Korrektur Vorjahr	-6,0	28,7
Latente Steuern am 31.12. (netto)	170.076,1	37.766,7

Latente Steuern des sonstigen Gesamtergebnisses:

in TEUR	2012	2011
Zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere	14,0	0,3
Marktbewertung von Cashflow Hedges	-10.770,6	5.179,9
	-10.756,6	5.180,2

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:

in TEUR	31.12.2012	Laufzeit			Summe
		Bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	Länger als 5 Jahre	
Langfristige Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			4.048,0	51,8	4.099,7
Sonstige Verbindlichkeiten			40.751,8	0,0	40.751,8
Rechnungsabgrenzungsposten			19.079,6	68.014,4	87.094,0
Summe sonstige Verbindlichkeiten und RAP			59.831,4	68.014,4	127.845,8
Investitionszuschüsse			21.553,5	151.653,2	173.206,7
Kurzfristige Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	101.774,9				101.774,9
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	53.356,2				53.356,2
Summe Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	155.131,1				155.131,1
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	250,5				250,5
Sonstige Verbindlichkeiten	91.713,3				91.713,3
Investitionszuschüsse	5.856,9				5.856,9
Summe sonstige Verbindlichkeiten und Investitionszuschüsse	97.820,7				97.820,7
31.12.2011					
Langfristige Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			3.634,2	149,8	3.784,0
Sonstige Verbindlichkeiten			25.513,3	119,7	25.633,1
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	156.401,7
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
Summe sonstige Verbindlichkeiten und Investitionszuschüsse	73.293,0				73.293,0

Die im laufenden Geschäftsjahr erfolgte Rechnungsabgrenzung der Zuschlagsmieten bei Mietverträgen beträgt TEUR 21.673,6 (Vorjahr: TEUR 25.438,6). Diese resultiert aus den unterschiedlichen Laufzeiten zwischen der Dauer des Zuschlagsmietvertrages und der Dauer des Kündigungsverzichtes.

2.3. Sonstige Angaben

2.3.1. Leasing

2.3.1.1. Finanzierungsleasing als Leasinggeber

Die Forderungen aus Finanzierungsleasing stammen aus zwei Verträgen betreffend der 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 für 25 bzw. 27 Jahre. Es besteht keine Kaufoption für den Leasingnehmer.

in TEUR	2012	2011
Bruttoinvestition am Bilanzstichtag	24.513,6	25.929,6
Noch nicht realisierter Finanzertrag	-12.142,7	-13.389,9
Nettoinvestition am Bilanzstichtag	12.370,8	12.539,7
Kurzfristiger Anteil	1.720,1	1.694,0

in TEUR	2012			2011		
	Ausstehende Leasingzahlungen	Zinsen	Barwert der ausstehenden Leasingzahlungen	Ausstehende Leasingzahlungen	Zinsen	Barwert der ausstehenden Leasingzahlungen
Bis zu 1 Jahr	1.814,9	94,8	1.720,1	1.787,3	93,3	1.694,0
1–5 Jahre	7.259,8	2.091,8	5.167,9	7.149,1	2.058,7	5.090,4
Länger als 5 Jahre	15.438,8	9.956,1	5.482,8	16.993,2	11.237,9	5.755,3
Summe	24.513,6	12.142,7	12.370,8	25.929,6	13.389,9	12.539,7

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 29.12.2000) 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 bereitzustellen, bei Bedarf zu adaptieren und für Neubauvorhaben des Bundes erforderliche Liegenschaften zu erwerben. Mit dem Generalmietvertrag vom 06.12.2000/02.01.2001, abgeschlossen zwischen der Republik Österreich und der BIG, mietet der Bund folglich die übertragenen Objekte zurück. Die Hauptmietverhältnisse beginnen zum 01.01.2001 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 01.01. 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 Fruchtgenussvereinbarungen.

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	2012	2011
Bis zu 1 Jahr	778.240,5	722.277,7
1–5 Jahre	2.360.711,8	2.059.367,3
Länger als 5 Jahre	3.099.627,6	2.179.180,2
	6.238.579,9	4.960.825,1

Bei den zu erhaltenden Mindestleasingzahlungen für bis zu einem Jahr sind TEUR 364.040,7 (Vorjahr: TEUR 334.307,7) 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 und in der Rennbahnstraße 29c in 3100 St. Pölten.

Die künftigen unkündbaren Mindestleasingzahlungen entwickeln sich wie folgt:

in TEUR	2012	2011
Bis zu 1 Jahr	472,3	454,7
1–5 Jahre	1.989,6	2.165,9
Länger als 5 Jahre *	*	*

*) Die Verträge mit einer Laufzeit von mehr als fünf Jahren betreffen Leasingverhältnisse ohne fix vereinbarte Kündigungsfrist. Die jährlichen Raten betragen TEUR 472,3 (Vorjahr: TEUR 454,7).

2.3.2. Finanzinstrumente

In den Jahren 2012 und 2011 hat es keine Veränderung des eigenen Bonitätsrisikos (Aaa) gegeben.

Der Unterschied zwischen Buchwert EUR 428,3 Mio. (Vorjahr: EUR 447,2 Mio.) und Rückzahlungsbetrag EUR 391,0 Mio. (Vorjahr: EUR 391,0 Mio.) beträgt EUR 37,3 Mio. (Vorjahr: EUR 56,2 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:

31.12.2012	Währung	Nominalbetrag in Tsd. Originalwährung	Marktwert in TEUR	
			Positiv	Negativ
Cross Currency Swaps	TCHF	1.460.000	324.086	-2.325
	TJPY	39.000.000	74.492	0
Zinsswaps (Interest Rate Swaps)	TEUR	480.215	8.824	-37.975
31.12.2011			Positiv	Negativ
Cross Currency Swaps	TCHF	1.460.000	332.538	-2.226
	TJPY	39.000.000	137.661	0
Zinsswaps (Interest Rate Swaps)	TEUR	460.212	15.810	-22.853

Die der Cashflow-Hegde-Rücklage zugrunde liegenden „Interest Rate Swaps“ haben eine Laufzeit bis Juli 2014 und Mai 2033.

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 für 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 denominated 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

Bei der Beurteilung des Fremdwährungsrisikos wurde die Annahme getroffen, dass sich die Preisänderung von Anleihen aufgrund der Währungsumrechnung durch gegenläufige Änderungen bei Währungsswaps und Devisentermingeschäften aufhebt. Da im Jahr 2012 keine offenen CHF-Positionen vorliegen, besteht wie auch im Vorjahr kein Fremdwährungsrisiko.

Sensitivitätsanalyse für das Zinsänderungsrisiko

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.

in TEUR				
31.12.2012	Ergebnis (nach Steuern)		Eigenkapital	
	Anstieg um 100 Basis- punkte	Verminderung um 100 Basispunkte	Anstieg um 100 Basis- punkte	Verminderung um 100 Basispunkte
Bewertung fix verzinsten Anleihen @FV/P&L	1.235,5	-1.447,0	1.235,5	-1.447,0
Bewertung von Cashflow Hedge Derivaten	x	x	52.974,5	-23.980,0
Zinsaufwand	-3.108,2	3.108,2	-3.108,2	3.108,2
	-1.872,7	1.661,2	51.101,8	-22.318,9

in TEUR				
31.12.2011	Ergebnis (nach Steuern)		Eigenkapital	
	Anstieg um 100 Basis- punkte	Verminderung um 100 Basispunkte	Anstieg um 100 Basis- punkte	Verminderung um 100 Basispunkte
Bewertung fix verzinsten Anleihen @FV/P&L	4.364,9	-4.474,2	4.364,9	-4.474,2
Bewertung von Zinsderivaten ohne Hedge Accounting	28.700,5	-32.711,9	28.700,5	-32.711,9
Bewertung von Cashflow Hedge Derivaten	x	x	15.669,7	-18.216,5
Zinsaufwand	-3.223,1	3.223,1	-3.223,1	3.223,1
	29.842,4	-33.963,0	45.512,2	-52.179,5

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 nahestehenden Unternehmen und Personen

Nahestehende 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 nahestehenden Unternehmen und Personen. Es sind keine Geschäfte mit diesem Personenkreis durchgeführt worden.

Organe der BIG

Die Geschäftsführung besteht aus folgenden Mitgliedern:

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

Der Aufsichtsrat bestand im Geschäftsjahr 2012 aus folgenden Mitgliedern:

- Frau Mag. Michaela Steinacker (Vorsitzende)
- Herr DI Horst Pöchlhacker (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 2012 Bezüge von insgesamt TEUR 470,0 (Vorjahr: TEUR 448,3), sowie Prämien in Höhe von TEUR 47,6 (Vorjahr: TEUR 68,0). Die Beiträge an Mitarbeitervorsorgekassen betragen TEUR 7,3 (Vorjahr: TEUR 7,0). An Organe der Konzernleitung wurden keine Kredite oder Vorschüsse gewährt. Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses in der Form von Firmenpensionen betragen im Jahr 2012 TEUR 63,5 (Vorjahr: TEUR 111,0). Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats beliefen sich im Berichtsjahr auf TEUR 29,3 (Vorjahr: TEUR 22,8).

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	2012	2011
Prüfung / Einzelabschlüsse und Konzernabschluss	144,0	132,5
Sonstige Bestätigungsleistungen	30,0	0,0
Beratungsleistungen und sonstige Leistungen	123,6	79,7

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 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 erfolgte am 16.01.2012 bzw. 16.01.2013 die Rückzahlung eines Teils des gestundeten Betrages sowie die Mietvorauszahlung für das Geschäftsjahr 2012 bzw. 2013.

Der vorliegende Konzernabschluss wurde am 15.03.2013 von der Geschäftsführung zur Veröffentlichung freigegeben.

Wien, am 15. März 2013

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 2012 bis 31. Dezember 2012 geprüft. Dieser Konzernabschluss umfasst die Konzernbilanz zum 31. Dezember 2012, die Konzerngesamtergebnisrechnung, die Konzerngeldflussrechnung und die Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals für das am 31. Dezember 2012 endende Geschäftsjahr sowie den Konzernanhang.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Konzernabschluss und für die Buchführung

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.

Verantwortung des Abschlussprüfers und Beschreibung von Art und Umfang der gesetzlichen Abschlussprüfung

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 sonstiger Angaben im Konzernabschluss. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers unter Berücksichtigung seiner Einschätzung des Risikos eines Auftretens wesentlicher Fehldarstellungen, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern. Bei der Vornahme dieser Risikoeinschätzung berücksichtigt der Abschlussprüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung des Konzernabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-,

Finanz- und Ertragslage des 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.

Prüfungsurteil

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 2012 sowie der Ertragslage des Konzerns und der Zahlungsströme des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2012 bis zum 31. Dezember 2012 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 18. März 2013

BDO Austria GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und
Steuerberatungsgesellschaft

Wirtschaftsprüfer

ppa Mag. Dr. Christoph Pramböck
Mag. Peter Bartos



Hintere Zollamtsstraße 1, 1031 Wien
T +43 5 0244 - 0, F +43 5 0244 - 2211
office@big.at, www.big.at