

KONZERNBERICHT 2013 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 2013 aus folgenden Mitgliedern:

- Frau Christine Marek (Vorsitzende ab 16.12.2013)
- Frau Mag. Michaela Steinacker (Vorsitzende bis 22.11.2013)
- Herr DI Horst Pöchlhammer (Vorsitzender-Stellvertreter)
- Herr DI Wolfgang Polzhuber, BMWFW
- Herr DI Herbert Kasser, BMVIT (bis 06.03.2014)
- 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

Campus WU, Library & Learning Center (LC)

Das LC ist das Herzstück des neu errichteten Campus WU. Das Architekturbüro Zaha Hadid aus Hamburg hat mit diesem Bau neue Maßstäbe in der Hochschularchitektur gesetzt. Das Library & Learning Center ist lichtdurchflutet und durch schräge Wände und Rundungen geprägt. Die Aula als große Veranstaltungsfläche im Entrée des Gebäudes wird wegen ihrer innovativen Architektur von den Studenten liebevoll „Raumschiff“ genannt. Ein weiteres Highlight ist die Bibliothek im Obergeschoß, die eine herrliche Aussicht auf den Wiener Prater eröffnet.



Campus WU, Department & Verwaltungsgebäude (EA)

Im Westen des Campus WU glänzt das ganz in Schwarz gehaltene Department & Verwaltungsgebäude der Executive Academy. Hohe Räume im Seminarbereich, viel Glas und Sichtbeton charakterisieren den Bau von NO.MAD Arquitectos. Die innenliegenden, zu den Fenstern gerichteten Wände sind mit Spiegeln versehen, in denen sich dieisterelemente der Fassade, der Außenraum wie auch die Besucher spiegeln und die somit für ein besonderes Raumgefühl sorgen.



Anhaltzentrum Vordernberg

Die Errichtung des Anhaltzentrums im steirischen Vordernberg dauerte rund eineinhalb Jahre. Der rund 9.600 Quadratmeter große Neubau ist in einen Verwaltungs- und einen Wohntrakt gegliedert. Die einzelnen Gebäudefinger sind kammartig angelegt und bieten Platz für neun Wohngruppen. Jede dieser Gruppen hat einen eigenen Freibereich, Wohnbereich und einzelne Unterkunftsräume. Zusätzlich gibt es eine Bibliothek, einen Kiosk, einen Meditationsraum sowie einen Fitnessraum.

Bericht der Geschäftsführung (Konzern-Lagebericht)

1. Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage

Die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H (BIG) ist die oberste Gesellschaft des BIG Konzerns. Kerngeschäft der BIG und ihrer Tochtergesellschaften ist die Vermietung und Bewirtschaftung der Immobilien über deren gesamten Lebenszyklus und das Erbringen der damit verbundenen Dienstleistungen. Konzernweit liegt dabei der Fokus auf dem Raumbedarf der Republik Österreich und deren Institutionen. Mit einem Immobilienbestand von rund 7,1 Mio. m² Mietvertragsfläche in Gebäuden ist der Konzern einer der bedeutendsten Immobilieneigentümer Österreichs. Die größten Mieter sind das Bundesministerium für Bildung und Frauen (BMBF), die Österreichischen Universitäten, die Bundesministerien für Justiz, Finanzen und Inneres.

Aufgrund der Mieterstruktur und der spezifischen, langfristig ausgelegten Nutzung der Immobilien des Konzerns ist das Kerngeschäft der Vermietung über die Jahre stabil, was sich im ausgezeichneten Aaa-Rating der BIG niederschlägt.

Insgesamt zeichnet sich das Marktumfeld durch deutlich erhöhten Wettbewerb aus. Verstärkt bieten private Immobilieneigentümer und Entwickler öffentlicher Institutionen Gebäude zu attraktiven Konditionen an. Mehrere Bundesministerien sind dabei ihre Standorte neu auszurichten. Um den Konzern optimal entsprechend der Wettbewerbsbedingungen aufzustellen, wurde im Rahmen des integrierten Strategie- und Planungsprozesses das Projekt BIG Changes gestartet. Die wesentlichen Ziele des hauptsächlich die innere Struktur der BIG betreffenden Prozesses sind: Geschäftsprozessorientierung mit durchgehender Verantwortung, Kunden-/Marktausrichtung „One face to the customer“ und die Bündelung der Expertise in den jeweiligen Unternehmensbereichen, deren Umsetzung mit 2014 gestartet wird. Nicht nur die Arbeitsabläufe und Prozesse, sondern auch die Konzernstruktur wurden im Laufe der vergangenen Jahre neu ausgerichtet.

Bereits im Herbst 2012 hat die BIG – rückwirkend mit 01.01.2012 – ihre marktgängigen Immobilien – rund

25 % ihres Portfolios – in die ARE Austrian Real Estate GmbH (ARE) übertragen. Dabei handelt es sich hauptsächlich um Gebäude mit Büronutzung wie beispielsweise Finanzämter und Gerichtsgebäude. Prominente Beispiele sind das ehemalige Finanzministerium in der Hinteren Zollamtsstraße 2b und das ehemalige Finanzamt in der Erdbergstraße, das von der ARE für das neu geschaffene Bundesverwaltungsgericht umgestaltet wurde. Seit Anfang Jänner 2013 ist die ARE auch operativ auf dem österreichischen Immobilienmarkt tätig. Die ARE entwickelt, vermietet und betreut Liegenschaften in ganz Österreich. Der Anteil nicht-öffentlicher Mieter soll in der ARE angehoben und das „Trading“ – also An- und Verkäufe – als Geschäftszweig aufgebaut werden.

Mit Einbringungsvertrag vom 14.10.2013 übertrug die BIG ihre Geschäftsanteile an der ARE Austrian Real Estate Development GmbH an die ARE. Nachdem die ARE durch die Abspaltung von der BIG zur Schwertgesellschaft der ARE Development wurde, sollte durch diese Umstrukturierung erreicht werden, dass sich die (Projektentwicklungs-) Dienstleistungsgesellschaft des Konzerns als Tochter- (bzw. Enkel-) gesellschaft beider Besitzgesellschaften darstellt.

Im Berichtszeitraum wurde das größte Bauvorhaben des Konzerns seit Bestehen – der Neubau der Wirtschaftsuniversität Wien – abgeschlossen. Sowohl der Zeitplan als auch die Kosten des Projektes wurden eingehalten. Darüber hinaus erwarb die BIG Anteile an der MED Campus Grundverwertungsgesellschaft m.b.H., die unmittelbar mit der BIG als aufnehmende Gesellschaft verschmolzen wurde. Der MED Campus, als derzeit punkto Investitionsvolumen größtes Projekt der BIG, wird im Auftrag der Medizinischen Universität Graz errichtet.

1.1. Darstellung des Geschäftsverlaufes 2013

1.1.1. Vermietung von Liegenschaften

1.1.1.1. Liegenschaftsbestand:

Das Portfolio besteht aus rund 2800 Liegenschaften mit den Schwerpunkten der Vermietung von Schul-, Universitäts- und Bürogebäuden sowie dem konsequenten Aufbau und Angebot umfassender Dienstleistungen während des ganzen Lebenszyklus dieser

Immobilien. Diese Liegenschaften sind überwiegend an den Bund vermietet. Der vermietbare Leerstand beträgt 2,2 %.

1.1.1.2. Mietaufkommen:

Das Mietaufkommen betrug für das Jahr 2013 rund EUR 755,2 Mio. (Vorjahr: EUR 730,6 Mio.). Davon entfielen auf:

in Mio. EUR (rund)	2013	2012
Bundesschulen	295,8	288,5
Universitäten	242,6	234,1
Sonstige Bundesmieter	200,4	192,1
Sonstige Mieter und Nutzungsberechtigte	16,4	15,9

1.1.1.3. Betriebskosten:

Die an die Mieter weiterverrechneten Betriebskosten, exklusive der Positionen für die Hausverwaltung und Facility-Service-Eigenleistungen, betrugen im Jahr 2013 rund EUR 75,6 Mio. (Vorjahr: EUR 67,4 Mio.). Sie sind Teil der Umsatzerlöse und stellen einen Durchlaufposten dar. Bei der BIG verbleibt lediglich das Honorar für die selbst erbrachte Hausverwaltung und die Facility-Service-Eigenleistungen.

1.1.1.4. Hausverwaltung:

Die Hausverwaltung für Liegenschaften des Konzerns erfolgt durch das konzerneigene Objektmanagement. Die in 17 Objektmanagementteams gegliederte Hausverwaltung der BIG hat hohes technisches Know-how. Sie erarbeitet auch auf Grundlage regelmäßiger, standardisierter Objektbegehungen samt Zustandsfeststellung die Instandhaltungserfordernisse zur Wertsicherung der Immobilien.

Die Erlöse aus der Hausverwaltung betrugen im Jahr 2013 rund EUR 23,2 Mio. (Vorjahr: EUR 23,0 Mio.), darin enthalten sind EUR 0,3 Mio. (Vorjahr: EUR 0,3 Mio.) aus der Verwaltung von Fremdliegenschaften.

1.1.1.5. Sonstige:

Die übrigen Umsatzerlöse, die sich nicht auf die Weiterverrechnung von Betriebskosten und Hausverwaltungskosten beziehen, betragen im Geschäftsjahr EUR 36,2 Mio. (Vorjahr: EUR 12,1 Mio.) und beinhalten im Wesentlichen Erlöse aus Liegenschaftsverkäufen sowie Facility-Service-Leistungen und Baumanagementleistungen.

1.1.2. Verwertung, Instandhaltung und Mieterinvestitionen

1.1.2.1. Verwertung:

Die BIG hat den Auftrag, ihre Immobilien nach Marktkriterien zu bewirtschaften und die Republik Österreich oder deren Institutionen zu marktkonformen Bedingungen mit Raum zu versorgen.

Es befinden sich auch zahlreiche Sonderimmobilien im Portfolio (darunter ein Flakturm, Stollen, Kriegerfriedhöfe sowie ehemalige Grenzkontrollstellen). Diese Liegenschaften werden laufend gesichert und, wenn möglich, sukzessive abgetauscht oder verkauft.

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

In der ARE wurde im Sinne der aktiven Portfoliosteuerung das „Trading“ (An- und Verkäufe) als eine Säule des ARE Geschäftsmodells definiert. Das Jahr 2013 stand im Zeichen des Aufbaus der dafür notwendigen Strukturen und internen Prozesse. Die Implementierung dieser strukturierten Abläufe ist grundsätzlich abgeschlossen und wird im Laufe des kommenden Jahres noch verfeinert. Darüber hinaus wurde eine detaillierte Portfoliostrategie erarbeitet. Insgesamt wurden in der ARE im Berichtszeitraum 17 Objekte im Gesamtwert von rund EUR 22,5 Mio. verkauft.

Konzernweit wurden daher (exkl. Abtretungen von Projektgesellschaftsanteilen der ARE Development) im Geschäftsjahr 2013 Amts- und Bürogebäude im Ausmaß von 44.138 m² (Vorjahr: 9.500 m²), 179 (Vorjahr: 12) Wohnungen, Grundstücke im Ausmaß von 148.920 m² (Vorjahr: 58.200 m²) und 1 (Vorjahr: 1) „sonstiges Objekt“ veräußert, wofür insgesamt rund EUR 47,7 Mio. (Vorjahr: EUR 7,1 Mio.) erzielt wurden. Daraus entstand eine Nachbesserungsverpflichtung gegenüber der Republik Österreich in Höhe von EUR 26,5 Mio. (Vorjahr: EUR 4,3 Mio.).

1.1.2.2. Instandhaltung:

Mindestens einmal pro Jahr wird jede Immobilie im Rahmen einer Begehung auf ihren Zustand überprüft. Basierend auf der Dokumentation und Bewertung des baulichen und technischen Zustandes werden notwendige Instandhaltungsmaßnahmen abgeleitet und mit mehreren tausend Einzelmaßnahmen pro Jahr die Häuser instand gehalten. Der Schwerpunkt in diesem Investitionsbereich betraf 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 gesetzten Maßnahmen steht das Ziel, eine adäquate, sichere Benutzung zu gewährleisten und den Substanzwert zu erhalten.

Vom Unternehmen wurden für Instandhaltungsmaßnahmen insgesamt EUR 158,0 Mio. (Vorjahr: EUR 172,8 Mio.) aufgewendet. Davon entfielen auf:

in Mio. EUR (rund)	2013	2012
Bundesschulobjekte	63,2	67,0
Universitätsgebäude	50,6	48,8
Amtsgebäude	35,1	47,0
Sonstige Gebäude	7,3	9,4
Stollen	1,8	0,6

1.1.2.3. Mieterinvestitionen:

Der Konzern hat als Dienstleister im Jahr 2013 Mieterinvestitionen in Höhe von rund EUR 56,1 Mio. (Vorjahr: EUR 39,3 Mio.) abgewickelt.

1.1.3. Neubauten und Generalsanierungen

Unter Berücksichtigung der Investitionsförderungen in Höhe von EUR 42,7 Mio. (Vorjahr: EUR 23,5 Mio.) und der Zuschlagsmieten in Höhe von EUR 38,9 Mio. (Vorjahr: EUR 23,7 Mio.) ergibt sich eine Nettoinvestitionssumme (exklusive WU Wien) von EUR 297,2 Mio. (Vorjahr: 297,0 Mio.).

Insgesamt wurden 50 (Vorjahr: 68) Bauvorhaben mit einem Investitionsvolumen von EUR 804,2 Mio. (Vorjahr: EUR 558,0 Mio.) fertiggestellt. Prominente Fertigstellungen sind die Universitätszahnklinik in Wien sowie Ausbau/Erweiterung der Montecuccoli-Kaserne in Güssing und das Anhaltezentrum in Vordernberg.

Das bisher größte Projekt in der Geschichte des Konzerns, der durch eine eigene Projektgesellschaft abgewickelte Neubau der Wirtschaftsuniversität Wien, wurde 2013 plangemäß innerhalb des veranschlagten Kostenrahmens fertiggestellt.

Weiters wurde bei 66 (Vorjahr: 55) Bauvorhaben mit der Bauausführung begonnen. Die geschätzten Nettoerrichtungskosten aller im Jahr 2013 begonnenen Neubau- und Generalsanierungsprojekte betragen dabei insgesamt EUR 518,3 Mio. (Vorjahr: EUR 256,6 Mio.).

Bei 37 (Vorjahr: 56) Bauvorhaben wurden im Laufe des Geschäftsjahres 2013 die Planungsarbeiten in Angriff genommen.

1.1.4. At Equity Unternehmen im Konzern

Projektgesellschaft

Wirtschaftsuniversität Wien Neu GmbH:

Der Konzern hält 51 % an der Gesellschaft, 49 % hält die Wirtschaftsuniversität Wien. Anfang Oktober 2013 wurde das größte bisher von der BIG realisierte Bauvorhaben – der Neubau der WU Wien – fertig gestellt. Sowohl der Zeitplan als auch die Kosten des Projektes wurden eingehalten.

SIVBEG Strategische Immobilien Verwertungs-, Beratungs- und Entwicklungsgesellschaft m.b.H.:

Beteiligung BIG: 45 %, 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.

BIG Liegenschaften Strasshof Verwertung und Entwicklungs GmbH (NÖ):

Beteiligung ARE Development: 55 %, 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.

Wien 3420 Aspern Development AG (Wien):

Beteiligung ARE Development: 26,60 %, Beteiligung GELUP GmbH (je 1/3 Beteiligungsgesellschaften aus S-Bausparkasse, Wiener Städtische und Wirtschaftsagentur Wien (ehemals Wiener Wirtschaftsförderungsfonds)): 73,40 %. Gesamtareal: 2,0 Mio. m². Ziel ist die Entwicklung eines gemischten Stadtteiles, die Errichtung der technischen Infrastruktur und die Verwertung von Baugrundstücken durch die „Wien 3420“. Der Masterplan, der die Grundlage für konkrete Flächenwidmungen bildet, wurde 2007 finalisiert. Die Verwertung des Südteils ist im Gange, im Jahr 2013 wurde mit umfangreichen Wohnbauprojekten gestartet. Die U-Bahn-Linie U2 ist fertiggestellt und in Betrieb.



Kollegienkirche Salzburg

Über hundert Jahre war der Sakralbau, der in den Jahren 1696 bis 1707 von Johann Bernhard Fischer von Erlach erbaut wurde, wegen einer desolaten Dachhaut Feuchtigkeit ausgesetzt. Das machte umfassende, zehn Jahre dauernde Sanierungsarbeiten notwendig. Jetzt erstrahlt das Barockjuwel in neuem Glanz und bietet sowohl Gottesdiensten als auch Konzerten, die im Rahmen der Salzburger Festspiele hier stattfinden, wieder eine schöne Bühne. Die BIG wurde bei diesem Projekt vom Verein Kulturerbe Salzburg, der Initiative „Rettet die Kollegienkirche“, dem Bundesdenkmalamt, dem World Monument Fund, der Erzdiözese Salzburg, von Stadt und Land Salzburg sowie von zahlreichen privaten Spendern unterstützt.



Bundesgymnasium Gallusstraße, Bregenz

In eineinhalb Jahren Bauzeit wurden am BG Gallusstraße ein Altbau abgebrochen und ein neuer Zubau errichtet. Dieser erreicht mit seiner modernen Doppelglasfassade annähernd Passivhausniveau und sorgt in Kombination mit einer mechanischen Lüftungsanlage für bestes Raumklima und Energieeffizienz. In einem Pausenhof hat der Künstler Gerold Tagwerker gemeinsam mit Schülern das Kunstwerk „olivetti – three corner pieces“ geschaffen, das als innovative Sitz- und Arbeitsfläche genutzt wird.



BG/BRG Zehnergasse, Wiener Neustadt

Nach rund einem Jahr Bauzeit wurden im Herbst 2013 die Sanierungs- und Erweiterungsarbeiten am BG/BRG Zehnergasse fertiggestellt. Der zweigeschößige Zubau bietet Platz für neun zusätzliche Klassenräume und eine neue Bibliothek. Um offenes Lernen in Projektgruppen zu fördern, wurden zwischen den Klassen kleinere Unterrichtsbereiche eingerichtet. Der von GABU Heindl Architektur geplante Zubau ist direkt an das Bestandsgebäude angeschlossen, wodurch ein neuer Schulhof geschaffen wurde.

„Wohngarten Sensengasse“
Bauträger GmbH (Wien):
Beteiligung ARE Development: 45 %, 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. Die von der Universität genutzten Bereiche wurden an die Mieter übergeben.

Schiffmühlenstraße 120 GmbH (Wien):
Beteiligung ARE Development: 25 %, Beteiligung RE Wohnungseigentumserrichtungs GmbH: 75 %. Ziel der Gesellschaft ist die Errichtung und die Verwertung eines Wohngebäudes.

Hillerstraße – Jungstraße GmbH (Wien):
Beteiligung ARE Development: 25 %, Beteiligung RE Wohnungseigentumserrichtungs GmbH: 75 %. Alle Eigentumswohnungen sind fertig gestellt, verkauft und übergeben.

Schnirchgasse 9-9A GmbH (Wien):
Beteiligung ARE Development: 45 %, Beteiligung Schnirchgasse Projektbeteiligungs GmbH: 55 %. Ziel der Gesellschaft ist die Errichtung und Verwertung eines Bürogebäudes und zweier Wohngebäude.

Eslarngasse 16 GmbH (Wien):
Beteiligung ARE Development: 25 %, Beteiligung RE Wohnungseigentumserrichtungs GmbH: 75 %. Ziel der Gesellschaft ist die Errichtung und die Verwertung eines Wohngebäudes. Alle Wohnungen sind bereits verkauft und übergeben.

Fürstenallee 21 GmbH (Salzburg):
Beteiligung ARE Development: 25 %, Beteiligung RE Wohnungseigentumserrichtungs GmbH: 75 %. Ziel der Gesellschaft ist die Errichtung und Verwertung eines Wohngebäudes. Im Herbst 2013 wurde das Grundstück samt rechtskräftiger Baubewilligung an einen lokalen Bauträger veräußert.

Residenz am Hamerlingpark GmbH (Wien) (nunmehr GmbH und Co KG):
Die nunmehrige Residenz am Hamerlingpark GmbH und Co KG entstand per 26.11.2013 im Wege der Umwandlung der früheren Residenz am Hamerlingpark GmbH. Komplementär der Gesellschaft ist die HAPA Projektmanagement GmbH. Im Zuge dieser Umgründung erfolgte auch der Verkauf eines Liegenschaftsanteils im Ausmaß von 5.071/17.710 Miteigentumsanteilen (an welchen nach Beendigung der Bauarbeiten das Wohnungs-

eigentum am Objekt „Seniorenresidenz“ begründet werden soll) im Rahmen eines Sharedeals über die Anteile der eigens zuvor gegründeten „Das Hamerling“ Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG.

„Das Hamerling“ Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG (Wien):
Komplementär: HAPA Projektmanagement GmbH (Beteiligung ARE Development: 50 %, Beteiligung RAH Projektbeteiligungs GmbH: 25 % und MHH GmbH: 25 %) Kommanditist: Residenz am Hamerlingpark GmbH & Co KG. Ziel der Gesellschaft ist die Errichtung und Verwertung einer Seniorenresidenz. Die Gesellschaft wurde 2013 zur Gänze wieder veräußert.

Hauptplatz 18 Entwicklungs- & Verwertungs GmbH (Korneuburg):
Beteiligung ARE Development: 36 %, Beteiligung NÖ Hypo Beteiligungsholding GmbH: 64 %. Ziel der Gesellschaft ist die Planung, Errichtung und Verwertung von Gebäuden aller Art, insbesondere von Wohngebäuden. Teile der Gebäude sind für Einzelhandels-, Büro- und Hotelnutzung vorgesehen.

Am Heumarkt 35 GmbH & Co KG (Wien):
Komplementär: Am Heumarkt 35 GmbH (Beteiligung ARE Development: 50 %, Beteiligung Ing. Martin Kurschel: 50 %) Kommanditisten: Beteiligung ARE Development: 50 %, Beteiligung Immovate Realita AG: 50 %. Ziel der Gesellschaft ist die Liegenschaftsverwaltung, -vertrieb und -vermietung, insbesondere der Liegenschaft Am Heumarkt 35. Die Liegenschaft Am Heumarkt 35 ist verpachtet; das Gebäude wird von der ACCOR Hotelbetriebs GesmbH als Hotel betrieben.

Kaarstraße 21 GmbH (Linz):
Beteiligung ARE Development: 50 %, Beteiligung Real-Treuhand Projekt- und Bauträger GmbH: 50 %. Nach Durchführung einer strukturierten und öffentlichen Partnersuche in den Monaten April und Mai 2013 erfolgte die Gründung der Gesellschaft und der Erwerb der Projektliegenschaft durch die Gesellschaft im 3. Quartal 2013. Mit Anteilskauf- und Abtretungsvertrag vom 20.12.2013 wurden 50 % der Geschäftsanteile an dieser Projektgesellschaft an die REAL TREUHAND Projekt- und Bauträger GmbH verkauft.

1.2. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die finanziellen Leistungsindikatoren wurden entsprechend der Empfehlung des Fachsenats für Betriebswirtschaft und Organisation der Kammer

der Wirtschaftstrehänder berechnet, wobei bei der Eigen- und Gesamtkapitalrentabilität das durchschnittliche Kapital des Geschäftsjahres herangezogen wurde.

1.2.1. Kennzahlen zur Ertragslage

	2013	2012
Umsatzerlöse in Mio. EUR	946,3	872,4
Betriebsergebnis in Mio. EUR	606,9	528,1
Ergebnis vor Ertragsteuern in Mio. EUR	463,1	389,7
EGT zuzügl. Zinsaufwand (EBIT) in Mio. EUR	595,4	528,3
Umsatzrentabilität (Return on Sales – ROS):	64,1 %	60,5 %
Betriebsergebnis Umsatzerlöse in Mio. EUR		
Kapitalrentabilität		
Eigenkapitalrentabilität (Return on Equity – ROE):	8,4 %	7,4 %
EGT durchschnittl. Eigenkapital		
Gesamtkapitalrentabilität (Return on Investment – ROI):	5,3 %	4,8 %
(EGT + ZinsAW) durchschnittl. Gesamtkapital		

Erläuterung der Kennzahlen zur Ertragslage

Die Umsatzerlöse liegen mit EUR 946,3 Mio. um EUR 73,9 Mio. über dem Vorjahr. Dieser Anstieg erklärt sich vor allem aufgrund höherer Verkaufserlöse (rund EUR 20,9 Mio.) und eines Mietzuwachses von rund EUR 24,6 Mio. Die höheren Mieterlöse resultieren insbesondere aus Indexanpassungen (rund EUR 18,2 Mio.) und Projektfertigstellungen (rund EUR 17,6 Mio.), die wiederum zu zusätzlichen Mieten führen. Dem gegenüber stehen Mietminderungen in der Höhe von rund EUR 10,5 Mio., die sich vor allem aus Mietausfällen im Rahmen von Sanierungsprojekten bzw. Objektverkäufen ergeben.

Weitere Steigerungen erklären sich aufgrund höherer Betriebskosten (EUR 8,2 Mio.) und höherer Nutzerinvestitionen (EUR 16,8 Mio.), wobei es sich in beiden Fällen um ergebnisneutrale Positionen handelt.

Das Betriebsergebnis liegt mit EUR 606,9 Mio. über dem Vorjahresergebnis und erklärt sich aufgrund von

Mietsteigerungen (EUR 24,6 Mio.), höherer Gewinne aus Immobilienverkäufen (EUR 14,0 Mio.), eines geringeren Bewertungsergebnisses (EUR -40,9 Mio.), geringerer Instandhaltungskosten (EUR 14,8 Mio.) sowie höherer Personalkosten aufgrund von Gehaltsanpassungen und Personalzugängen (EUR -4,4 Mio.).

Darüber hinaus war das Vorjahresbetriebsergebnis im Zuge der Spaltung durch Einmaleffekte im Zusammenhang mit Gebühren und Steuern belastet (EUR 58,9 Mio.).

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit zuzüglich Zinsaufwand (EBIT) liegt mit EUR 595,4 Mio. um EUR 67,1 Mio. über dem Vorjahresergebnis und erklärt sich vor allem aus dem gestiegenen Betriebserfolg (EUR 78,8 Mio.) sowie stichtagsbedingten Effekten aus Anleihe- und Derivatbewertungen in Höhe von EUR 17,4 Mio.

Da die Berechnung der Umsatzrentabilität auf Basis der Empfehlung des Fachsenats stichtagsbedingte Effekte aus Anleihe- und Derivatbewertungen beinhaltet und somit das Ergebnis verzerrt, wurde die im Vorjahr verwendete Formel [EGT+Zinsaufwand]/Umsatzerlöse auf Betriebsergebnis/Umsatzerlöse abgeändert und die Vorjahreszahl entsprechend angepasst.

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

1.2.2. Kennzahlen zur Vermögens- und Finanzlage

	2013	2012
Nettoverschuldung (Net Debt) in Mio. EUR:	3.853,3	3.828,3
verzinsliches Fremdkapital – flüssige Mittel = Nettoverschuldung		
Nettoumlaufvermögen (Working Capital) in Mio. EUR:	1.105,5	948,6
kurzfristiges Vermögen – kurzfristige Verbindlichkeiten = Nettoumlaufvermögen		
Eigenkapitalquote:	50,6 %	48,5 %
Eigenkapital Gesamtkapital		
Nettoverschuldungsgrad:	67,6 %	71,1 %
Nettoverschuldung Eigenkapital		

Erläuterung der Kennzahlen zur Vermögens- und Finanzlage

Die Nettoverschuldung zeigt einen Anstieg von rund EUR 25 Mio. und somit keine wesentliche Änderung gegenüber dem Vorjahr.

Das Working Capital hat sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 150,2 Mio. vermindert, was zum Großteil auf die Veränderung der kurzfristigen Forderungen aufgrund der Fälligkeitsverschiebung mit dem BMUKK, sowie auf den Abbau des Ende 2012 entstandenen Liquiditätsüberhangs zurückzuführen ist.

Die Eigenkapitalquote konnte aufgrund des Gesamtergebnisses des Geschäftsjahres von rund EUR 355,5 Mio. von 48,5 % auf 50,6 % gesteigert werden.

1.2.3. Kennzahlen zur Finanzlage

in Mio. EUR	2013	2012
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit	282,0	357,8
Cashflow aus Investitionsaktivitäten	-408,0	-381,2
Cashflow aus Finanzierungsaktivitäten	34,0	67,5
Veränderung der liquiden Mittel	-92,0	44,1

Erläuterung der Kennzahlen zur Finanzlage

Die Verringerung des Cashflows aus der operativen Geschäftstätigkeit in Höhe von EUR 75,8 Mio. betrifft mit EUR 20,0 Mio. die Zahlung einer Dividende an den Eigentümer im Geschäftsjahr 2013. Weiters war die Nachbesserungszahlung um EUR 12,0 Mio. höher als im Jahr 2013 und die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen haben sich um EUR 29,2 Mio. erhöht.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von EUR -408,0 Mio. ist im Wesentlichen auf Investitionen in Anlageimmobilien und Sachanlagen (EUR -299,8 Mio.) zurückzuführen. Die Investitionen in Finanzanlagen von EUR 156,1 Mio. betreffen fast ausschließlich die Projektgesellschaft WU Wien Neu.

Abweichend zum Vorjahr, in dem die Einzahlungen aus Investitionszuschüssen im operativen Cashflow ausgewiesen wurden, sind diese nun im Cashflow aus Finanzierungsaktivitäten enthalten. Die Vorjahreswerte wurden dahingehend angepasst.

Im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von EUR 34,0 Mio. sind einerseits der Mittelabfluss aus

der Tilgung einer fälligen Anleihe (EUR 750,0 Mio.) und andererseits die Refinanzierung mit kurzfristigen Fremdmitteln (EUR 803,3 Mio.) enthalten.

1.3. Investitions- und Finanzierungsbereich

In Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, Bauten auf fremdem Grund und Anlagen in Bau wurden EUR 311,8 Mio. (Vorjahr: EUR 300,5 Mio.) investiert.

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.

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

Im Geschäftsjahr 2013 hat die BIG Tranchen aus bestehenden Kreditlinien in Höhe von EUR 190 Mio. gezogen und eine im September 2013 fällige Anleihe in Höhe von EUR 750 Mio. getilgt.

1.4. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren einschließlich Umwelt- und Arbeitnehmerbelange

1.4.1. Umweltbelange

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

Im Bestand erwirkt die BIG schon seit einigen Jahren die effiziente Nutzung von Energie in ihren Liegenschaften.

Die Performance-Contracting-Aktivitäten der BIG werden erfolgreich weiter verfolgt. So sind derzeit rund 33 % der Gebäude (rund 2,4 Mio. m² Mietvertragsfläche) in Contracting-Verträgen erfasst.



Universitätsklinik für Zahn-, Mund- und Kieferheilkunde, Wien

Der Zahn der Zeit nagte lange an der Bernhard-Gottlieb-Universitätsklinik für Zahn-, Mund- und Kieferheilkunde der Medizinischen Universität Wien. Jetzt erstrahlt das aus dem 18. Jahrhundert stammende Gebäude in neuem Glanz. Sieben Jahre haben die Erweiterung und Sanierung in Anspruch genommen. Damit ist eines der größten innerstädtischen Bauprojekte Wiens fertiggestellt.



BHAK/BHAS Polgarstraße, Wien

Reichlich Platz, ein innovatives Raumkonzept, großzügige Außenanlagen und vieles mehr – die Schüler und Lehrer der Bundeshandelsakademie und Bundeshandelschule Wien 22 können sich über eine der modernsten Schulen Wiens freuen. Sie haben fleißig mitgeplant und ihre Ideen wurden entsprechend umgesetzt. Fast zwei Jahre wurde die „business academy donaustadt“ saniert und um einen rund 9.300 Quadratmeter großen Neubau erweitert. Insgesamt hat die BIG rund 19,5 Millionen Euro investiert.



Justizanstalt Salzburg

Im September 2013 wurde der Grundstein für die neue Justizanstalt Salzburg in Puch/Urstein gelegt. Im Zuge der Sanierung des Gerichtsbezirks Salzburg Nonntal wird die Justizanstalt im Auftrag des Bundesministeriums für Justiz aus dem unzureichenden Altbestand abgesiedelt. Auf dem 20.000 Quadratmeter Grundstück vor den Toren Salzburgs entsteht ein Gebäudekomplex in Niedrigenergiebauweise mit rund 14.300 Quadratmetern Fläche. Die Fertigstellung ist für Mitte 2015 geplant.

Für diese Liegenschaften wird eine durchschnittliche jährliche Energieeinspargarantie von 20,65 % erwartet, welche einer jährlichen CO₂-Einsparung von 20.900 t/a entspricht.

Im Rahmen der „Gewinnverwendung 2012“ wurden 2013 und in den Folgejahren EUR 38,1 Mio. der Durchführung von thermischen Sanierungen und Optimierungen zur Verbesserung der Energieeffizienz gewidmet. Es wurden ausschließlich Objekte, in denen Einrichtungen des Bundes eingemietet sind, zur Sanierung ausgewählt.

Bei Neubauprojekten, aber auch bei Sanierungen, legt die BIG Augenmerk auf die Minimierung des notwendigen Energiebedarfs und die nachhaltige Senkung der Betriebs- und Wartungskosten.

Die BIG-Zentrale in der Hinteren Zollamtsstraße 1 wurde 2013 von der Österreichischen Gesellschaft für nachhaltige Immobilienwirtschaft – kurz ÖGNI – mit dem „blueCARD“-Zertifikat ausgezeichnet. Parallel wurde auch eine „BREEAM“-Zertifizierung (BRE Environmental Assessment Method) durchgeführt. Ziel war es, Erfahrungen für Optimierungspotentiale an Bestandsgebäuden zu gewinnen, um diese auf andere Objekte anzuwenden.

1.4.2. Personal

Im Jahr 2013 beschäftigte der Konzern durchschnittlich 847 Mitarbeiter (Vorjahr: 827), davon 274 Bundes- und Landesbeamte (Vorjahr: 287) sowie drei (Vorjahr: drei) Landesvertragsbedienstete. In diesen Zahlen sind auch Karenzierungen enthalten.

Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen der im Konzern beschäftigten Personen werden laufend durchgeführt. Damit möchte das Unternehmen nicht nur den gestellten Marktanforderungen gerecht werden, sondern gleichermaßen die Wettbewerbsfähigkeit weiter ausbauen.

Die BIG hat 2013 zum zweiten Mal das Zertifikat für das Audit „berufundfamilie“ verliehen bekommen. Im Rahmen des Audits „berufundfamilie“ hat sich die BIG für die nächsten drei Jahre Ziele gesetzt, die die Gestaltung und Vereinbarkeit von Beruf und Familie vereinfachen bzw. verbessern sollen. Für das Unternehmen ist es wichtig, dass die Mitarbeiter der Verantwortung für ihre Familie und ihren Beruf gleichermaßen nachkommen können.

1.5. Ereignisse von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag

Zwischen 31.12.2013 und der Fertigstellung des Jahresabschlusses gab es keine wesentlichen Ereignisse.

2. Voraussichtliche Entwicklung und Risiken des Unternehmens

2.1. Voraussichtliche Entwicklung des Konzerns

In der BIG wurde 2011 ein strategischer Planungs- und Steuerungsprozess entwickelt und implementiert. Dieser integriert die jährliche Strategiearbeit, den Budgetierungsprozess inkl. der Mittelfristplanung, die operativen Meilensteine, das Controlling (Maßnahmen- und Finanzcontrolling) sowie den Zielvereinbarungsprozess. Ebenso werden die strategischen Projekte der Unternehmensentwicklung hier zentral gesteuert.

Damit der BIG Konzern auch in Zukunft für die Herausforderungen des Immobilienmarktes und Anforderungen ihres Kernkunden „Bund“ gerüstet ist, wurde eine umfassende Organisationsreform beschlossen. Damit soll insbesondere im Projektgeschäft dem Kunden ein durchgehend verantwortlicher Unternehmensbereich „partnerschaftlich“ gegenüber stehen. Durch die Integration des Assetmanagements, der Projektsteuerung als auch wesentlicher Funktionen aus dem Controlling sollen interne Schnittstellen, zugunsten erhöhter Effizienz durch weniger Reibungsverluste, reduziert werden. Die neuen Geschäftsbereiche starten ihre operative Tätigkeit mit 01.04.2014.

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

2.2.1. Immobilienbewertungsrisiko

Das Immobilienbewertungsrisiko umfasst das Risiko sich ändernder Liegenschaftswerte im Immobilienportfolio. Diese negativen wie auch positiven Wertschwankungen werden durch Faktoren wie makroökonomische Rahmenbedingungen (z.B. Zinslandschaft), lokale Immobilienmarktentwicklungen und immobilienpezifische Parameter beeinflusst. Im Rahmen des Portfoliomanagements wird versucht, mögliche negative wertbeeinflussende Umstände im Vorfeld zu erkennen und durch aktives Asset Management und Portfoliosteuerung zu minimieren bzw. auszuschließen.

2.2.2. Investitionsrisiko

Zur Optimierung des Portfolios (Lage, durchschnittliche Größe) und zur stärkeren Diversifizierung der Mieterstruktur werden in der ARE verstärkt Ankäufe von Immobilien mittels Asset oder Share Deal getätigt. Nachdem Immobilienankäufe durch die BIG vor Gründung der ARE sehr selten waren, wurde 2013 ein Investment Management mit allen dazugehörigen Prozessen geschaffen, um potentielle

Investitionsrisiken grundsätzlich zu vermeiden. Der Ankaufsprozess unterliegt strikten Vorgaben und soll eine Minimierung der Risiken gewährleisten. Vor Beginn des eigentlichen Ankaufsprozesses, werden neue Objekte unter Beiziehung verschiedenster Konzernbereiche evaluiert. Dabei wird geprüft, ob ein Objekt überhaupt in die Portfoliostrategie passt. Ausschlaggebend hierfür sind Faktoren wie zum Beispiel Qualität des Standorts, Nachhaltigkeit des Objekts und der Mieten, Bonität der Mieter, Bewirtschaftungskosten, Drittverwertungsmöglichkeiten und viele andere. Vor Ankauf einer neuen Immobilie wird zudem eine umfangreiche Due Diligence Untersuchung unter Einbindung interner und externer Experten durchgeführt, um wirtschaftliche, technische, rechtliche und auch steuerliche Risiken auszuschließen bzw. zu minimieren.

2.2.3. Vermietungsrisiko

Die Gesellschaften des Konzerns vermieten ihre Liegenschaften überwiegend langfristig an Institutionen des Bundes, wobei der aktuelle vermietbare Leerstand bei rund 2,2 % liegt.

2.2.4. Generalmietvertrag

Der überwiegende Teil der Mietverhältnisse im Konzern unterliegt dem Generalmietvertrag. Nach diesem Regelwerk bestehen einige gegenüber dem im gewerblichen Bereich allgemein üblichen abweichende und auch für die Mieterseite durchaus vorteilhafte Bestimmungen.

2.2.5. Konzentrationsrisiko

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

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, die ebenfalls durch das Konzern-Treasury begleitet wird, finanziert.

Kurzfristige Refinanzierungen erfolgen über den Geldmarkt bzw. über Commercial Papers.

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 Fremdfinanzierungen, welche gegebenenfalls unter Einsatz von Derivaten fix verzinst sind. Das Gesamtportfolio weist einen fix verzinsten Anteil von rund 80 % auf.

Die fix verzinslichen Anleihen unterliegen in Abhängigkeit vom Zinsniveau einem Wertänderungsrisiko, das durch die BIG 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. Die BIG 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 dem kurzfristigen Finanzierungsbedarf des BIG Konzerns, andererseits nach den vorherrschenden Marktbedingungen.

Die BIG verfügt über ein Cash Pooling, über das die eingebundenen Tochtergesellschaften jederzeit auf Liquidität zugreifen können. Das Treasury der BIG verfügt über eine klare Bankenpolitik und arbeitet

mit nationalen und internationalen Banken zusammen. Durch diese diversifizierte Strategie kann die BIG als Aaa-gerateter Schuldner jederzeit über genügend Liquidität verfügen.

Sonstige Preisrisiken

Im Rahmen der Darstellung zu Marktrisiken unterliegt die BIG keinen wesentlichen Preisrisiken, wie etwa Börsenkursen oder Indizes. Per 31.12.2013 hatte die BIG keine wesentlichen als zur Veräußerung verfügbar klassifizierten Beteiligungen im Bestand.

Ausfallsrisiken

Im Finanzbereich werden Neugeschäfte, aus denen ein Ausfallsrisiko entstehen kann, nur mit Banken mit einem Kredit-Rating von mindestens A3/A- zum Zeitpunkt des Eingehens des 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 hat in ihrer Verantwortung ein für die Einrichtung und Ausgestaltung eines den Anforderungen des Unternehmens entsprechendes internes Kontroll- (IKS) und unternehmensweites Risikomanagementsystem (RMS) implementiert. Der Zweck dieses Berichts ist, 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.

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

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.

Im Abschlussjahr wurde im Rahmen organisatorischer und struktureller Änderungen eine Evaluierung des bestehenden Risikomanagementsystems gestartet. Der Prozess erstreckt sich über mehrere Phasen und war zum Abschlussstichtag noch nicht abgeschlossen: Zu Beginn erfolgt eine systematische Identifikation und Bewertung der Risiken im BIG Konzern. Dem folgt eine Evaluierung der bestehenden Risikoorganisation. Basierend auf den Ergebnissen der Risikoanalyse kann es dabei zu Änderungen in der bestehenden Organisation des Risikomanagements kommen. Damit einhergehend werden das bestehende Berichtswesen einer aktualisierten Beurteilung unterzogen und Schnittstellen zu anderen Organisationseinheiten im Konzern optimiert. Abschließend ist geplant, jene bereits bestehenden Maßnahmen einer Evaluierung zu unterziehen, die der laufenden Überwachung und Verbesserung des Risikomanagements dienen.

Das Ziel des unternehmensweiten Risikomanagements bleibt dabei unverändert, Risiken frühzeitig zu erkennen, welche das Erreichen der Unternehmensziele beeinflussen könnten, und gegebenenfalls geeignete Mittel zur Abwehr von internen und

externen Entwicklungen zur Verfügung zu stellen. Mit dem Risikomanagementsystem sollen alle erforderlichen organisatorischen, technischen, personellen und prozessualen Vorkehrungen sichergestellt werden, welche der BIG-Konzern für einen professionellen Umgang mit Risiken – und Chancen – einsetzen kann. Im Mittelpunkt eines effektiven Risikomanagementsystems stehen im Wesentlichen die Sicherung des Unternehmensfortbestandes, Absicherung der Unternehmensziele sowie Erhöhung der Planungssicherheit.

Kontrollumfeld

Der grundlegende Aspekt des Kontrollumfelds ist die Unternehmenskultur, in deren Rahmen das Management (Geschäftsführung und Führungskräfte) und die Mitarbeiter operieren. Das Unternehmen arbeitet aktiv an der Verbesserung der Kommunikation und der Vermittlung der unternehmenseigenen Grundwerte/Verhaltensgrundsätze, um die Durchsetzung von Moral, Ethik und Integrität im Unternehmen und im Umgang mit anderen sicherzustellen. Der Implementierung einer konzernweiten Compliance Struktur wurde im Geschäftsjahr 2013 eine besondere Bedeutung beigemessen. Im Zuge der Umsetzung wurde im Intranet ein eigener Compliance Bereich geschaffen, wo sich Mitarbeiter über compliance-relevante Themen und Regelungen (Verhaltenskodex, Compliance-Richtlinie, etc.) informieren können, sowie eine Broschüre herausgegeben. Zudem wurde auch eine eigene Fragenhotline eingerichtet. Schulungen aller Mitarbeiter sollen das Bewusstsein für Compliance im Unternehmen stärken.

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

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

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 als wesentlich zu betrachten sind.

Die Bewertung des Risikos einer fehlerhaften Finanzberichterstattung basiert auf unterschiedlichen Kriterien. So können z.B. komplexe Bilanzierungsgrundsätze zu erhöhtem Fehlerisiko 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 regelmäßige Schätzungen vorgenommen werden, bei denen das immanente Risiko besteht, dass die zukünftige Entwicklung von diesen Schätzungen abweicht. Dies trifft insbesondere auf die folgenden Posten des Konzernabschlusses zu: 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 zugegriffen, 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 wird, bzw. diese entdeckt und korrigiert werden. Die Kontrollmaßnahmen reichen von der Durchsicht der verschiedenen Periodenergebnisse auf Basis eines detaillierten Berichtswesens durch das Management bis hin zur spezifischen Überleitung von Konten und der Analyse der fortlaufenden Prozesse im Rechnungswesen.

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 werden. Kontrollen sollen vor allem das Auftreten von Fehlern in den Geschäftsprozessen vermindern (präventive Kontrollen). Dazu zählen Funktionstrennung, Vier-Augen-Prinzip, Zugriffsbeschränkungen (Berechtigungen), Übereinstimmung von Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortung (AKV). Einer der wichtigsten Grundsätze hierbei ist die Funktionstrennung, damit folgende Tätigkeiten nicht bei einem Mitarbeiter bzw. einer Führungskraft allein

vereint sind, d.h. keine Genehmigung, Durchführung, Verbuchung und/oder Kontrolle durch eine Person.

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

Information und Kommunikation

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

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

Die Vergütung der Tätigkeit der Geschäftsführer der BIG beinhaltet einen leistungs- und erfolgsabhängigen Bestandteil, welcher neben dem laufenden Gehalt zur Auszahlung gelangen kann. 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 Jahresbruttogehalts 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 vordringlich auf langfristige und nachhaltige Komponenten wie Wachstumsstrategien und Marktanteile Bezug zu nehmen. Ein Rechtsanspruch auf eine derartige Prämie besteht nicht.

Für Mitarbeiter des BIG Konzerns wurde ein dem Geschäftsführervergütungssystem der BIG nachempfundenes System entwickelt, welches nach dem Grad der Erreichung vereinbarter Ziele, einmal

jährlich, eine Prämienauszahlung bewirkt. Der Inhalt der vereinbarten Ziele und die Größenordnung der erreichbaren Prämie richten sich nach dem Verantwortungsgrad der Mitarbeiter. Der Verantwortungsgrad der Mitarbeiter ergibt sich aus der kollektivvertraglichen Einstufung. Das Mitarbeiterprämienmodell ist im Hinblick auf Vereinbarungsinhalt und Auszahlungsmodalität an die Erreichung der Unternehmensziele gekoppelt.

Zusätzlich können aufgrund einer Geschäftsführerentscheidung, im Regelfall auf Vorschlag der Führungskräfte, Einzelprämien für außergewöhnliche Leistungen zur Auszahlung gebracht werden.

4. Forschung und Entwicklung

Die BIG beteiligt sich am Forschungsprojekt „Haus der Zukunft Plus“, welches sich mit der energetischen Sanierung und Optimierung von Bestandsgebäuden beschäftigt. Ziel des Förderprogramms ist die Erarbeitung von innovativen Konzepten (energieeffizient, ökologisch, nachhaltig) anhand bestehender Gebäude, welche in den 1950er bis 1980er 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 die BIG in einer Kooperation die Effizienz von verschiedenen energetischen Maßnahmen.

Gemeinsam mit dem BMI wurde das Projekt „Gesunde Räume im Bestand“ gestartet. Dieses beinhaltet die Evaluierung von möglichen Beeinträchtigungen in bestehenden Büroräumlichkeiten des BMI basierend auf Nutzerbefragungen und Raumluftmessungen bezüglich der Parameter VOC, Formaldehyd und Schimmelpilzsporen. Ziel ist es, die Zufriedenheit der Nutzer über den Komfort am Arbeitsplatz zu erheben und Wissen für alle Beteiligten aus „Learning-by-Doing“ zu gewinnen.

5. Sonstiges

Die Gesellschaft hat keine Zweigniederlassungen.

Wien, am 10.04.2014

Die Geschäftsführung

DI Wolfgang Gleissner

DI Hans-Peter Weiss



A) Konzernabschluss

Justizzentrum Eisenstadt

Nach rund zweieinhalb Jahren Bauzeit wurde im September 2013 mit Fertigstellung der Neubauten des Gefängnisstrakts und des Gerichtsgebäudes eine wesentliche Phase der Erweiterung und Sanierung des Justizentrums Eisenstadt abgeschlossen. Das gesamte Justizzentrum ist auf Niedrigenergiestandard ausgelegt und erhält eine Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung. Verläuft alles nach Plan, wird die Sanierung Anfang 2016 abgeschlossen.

Konzerngesamtergebnisrechnung

in TEUR	Anhangsangabe	2013	2012 (angepasst*)
Umsatzerlöse	7.1.1.	946.340,0	872.417,8
Bestandsveränderung	7.1.2.	-12.720,9	4.846,0
Sonstige betriebliche Erträge	7.1.3.	12.705,3	11.997,8
Bewertungsergebnis Anlageimmobilien	7.1.4.	32.857,6	73.796,4
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	7.1.5.	14.339,0	322,2
Materialaufwand	7.1.6.	-319.991,5	-312.346,3
Personalaufwand	7.1.7.	-39.661,7	-35.246,9
Abschreibungen	7.1.8.	-2.723,0	-2.480,0
Wertminderungen	7.1.8.	-423,3	0,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	7.1.9.	-23.820,2	-85.235,8
Betriebsergebnis		606.901,3	528.071,1
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	7.2.3.	7.297,2	1.981,3
Finanzerträge	7.1.10.	40.082,9	24.266,6
Finanzaufwendungen	7.1.11.	-191.189,5	-164.638,6
Finanzergebnis		-151.106,6	-140.372,0
Ergebnis vor Ertragsteuern		463.092,0	389.680,4
Ertragsteuern	7.2.14.	-104.532,2	-96.545,0
I. Gewinn der Periode		358.559,8	293.135,3
Posten, die in den Gewinn oder Verlust umgegliedert wurden oder werden können			
Ergebnis aus zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten	7.3.2.	-2,8	55,9
Ergebnis aus Cashflow Hedges	7.3.2.	-3.892,1	-43.082,5
darauf entfallende Steuern	7.2.14.	973,7	10.756,6
Posten, die nie in den Gewinn oder Verlust umgegliedert werden können			
Neubewertung der Schuld aus leistungsorientierten Versorgungsplänen	7.2.9.	-202,4	285,1
darauf entfallende Steuern	7.2.14.	50,6	-71,3
II. Sonstiges Ergebnis		-3.073,0	-32.056,1
III. Gesamtergebnis		355.486,9	261.079,3
Davon nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen		68,5	100,1
Davon Muttergesellschaft zuzurechnen		355.418,4	260.979,2
Gewinn der Periode		358.559,8	293.135,3
Davon nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen		68,5	100,1
Davon Muttergesellschaft zuzurechnen		358.491,4	293.035,3

*) siehe Angaben in Kapitel 5.1. bis 5.3.

Konzernbilanz

in TEUR	Anhangsangabe	31.12.2013	31.12.2012 (angepasst*)	01.01.2012 (angepasst*)
Aktiva				
Anlageimmobilien vermietet	ANLAGE I	10.010.037,1	9.760.757,0	9.377.767,4
Anlageimmobilien in Entwicklung	ANLAGE I	295.347,1	213.207,0	338.893,7
Selbst genutzte Immobilien	ANLAGE I	32.609,0	33.718,2	34.863,1
Sachanlagen	ANLAGE I	2.297,1	2.228,2	2.667,6
Immaterielle Vermögenswerte	ANLAGE I	1.694,8	1.319,2	1.098,4
Anteile an verbundenen Unternehmen	7.2.3.	35,0	0,0	0,0
Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	7.2.3.	454.950,4	294.406,0	165.521,6
Derivative Finanzinstrumente	7.3.2.	195.809,4	398.578,4	486.008,8
Sonst. finanzielle Vermögenswerte	7.2.4.	50.767,9	63.427,7	151.961,8
Langfristiges Vermögen		11.043.547,9	10.767.641,8	10.558.782,3
Vorräte	7.2.6.	73.133,9	95.919,4	12.785,2
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	7.2.7.	54.941,0	144.976,6	151.317,9
Derivative Finanzinstrumente	7.3.2.	78.791,6	8.824,3	0,0
Liquide Mittel	7.2.8.	5.783,7	97.762,7	53.658,5
Kurzfristiges Vermögen		212.650,2	347.483,0	217.761,6
		11.256.198,1	11.115.124,8	10.776.543,9

in TEUR	Anhangsangabe	31.12.2013	31.12.2012	01.01.2012
Passiva				
Nennkapital	7.2.9.	226.000,0	226.000,0	226.000,0
Sonstige Rücklagen	7.2.9.	-52.292,5	-49.219,6	-17.163,5
Gewinnrücklagen	7.2.9.	5.521.616,0	5.209.669,0	4.920.946,4
Nicht beherrschende Anteile	7.2.9.	1.184,2	1.115,7	1.015,7
Eigenkapital		5.696.507,7	5.387.565,2	5.130.798,6
Finanzverbindlichkeiten	7.2.13.	2.902.747,7	3.139.969,8	3.320.855,5
Personalrückstellungen	7.2.10.	8.500,5	8.015,1	7.889,7
Sonstige Rückstellungen	7.2.11.	18.846,0	17.004,0	11.362,8
Sonstige Verbindlichkeiten	7.2.15.	7.074,6	5.604,4	4.337,9
Derivative Finanzinstrumente	7.3.2.	38.529,6	40.300,1	25.079,1
Passive latente Steuern	7.2.14.	1.265.803,8	1.220.595,5	1.293.018,5
Langfristige Verbindlichkeiten		4.241.502,2	4.431.489,0	4.662.543,5
Finanzverbindlichkeiten	7.2.13.	947.389,0	777.571,3	569.089,4
Personalrückstellungen	7.2.10.	7.371,7	6.592,3	6.280,5
Sonstige Rückstellungen	7.2.11.	152.479,5	134.685,9	155.672,2
Rückstellung für tatsächliche Ertragsteuern	7.2.12.	19.296,2	130.126,1	3.085,7
Sonstige Verbindlichkeiten	7.2.15.	191.651,9	247.094,9	249.074,1
Kurzfristige Verbindlichkeiten		1.318.188,3	1.296.070,6	983.201,8
		11.256.198,1	11.115.124,8	10.776.543,9

*) siehe Angaben in Kapitel 5.1. bis 5.3.



B) Anhang zum Konzernabschluss

BG/BRG Kufstein

Knapp zwei Jahre wurde an der Erweiterung und Sanierung des BG/BRG Kufstein gearbeitet. Der rund 3.000 Quadratmeter große Neubau bietet Platz für 15 Stammklassen, EDV Räume, Bibliothek und Mehrzwecksaal. Im Untergeschoß wurde ein zusätzlicher Turnsaal errichtet. Das Bestandsgebäude wurde barrierefrei erschlossen. Dank neuer Böden, frischer Wandfarbe und neu beschichteter Fenster erstrahlt es nun wieder glanzvoll. Die „Zerknitterte Wand“ von Karl-Heinz Klopff ist einem zerknitterten Blatt Papier nachempfunden und sorgt für besonderes Flair.

1. Geschäftstätigkeit

Die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H., 1031 Wien, Hintere Zollamtsstraße 1, Österreich, (im folgenden BIG) ist die oberste Konzerngesellschaft eines überwiegend 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 bereit zu stellen, bei Bedarf zu adaptieren und für Neubauvorhaben des Bundes erforderliche Liegenschaften zu erwerben. Die Geschäftsaktivitäten der BIG umfassen den Ankauf, die Entwicklung, Vermietung und Verwertung von Liegenschaften. Neben den Immobilien in Österreich befinden sich lediglich je ein Gebäude in den USA (New York) und in der Schweiz (Bern) im Eigentum der Gruppe.

2. Grundsätze der Rechnungslegung

Der Konzernabschluss der BIG wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB erstellt. Er wurde von der Geschäftsführung am 10.04.2014 zur Veröffentlichung genehmigt. Abschlussstichtag ist der 31.12.2013.

2.1. Funktionale und Darstellungswährung

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

2.1. Verwendung von Ermessensentscheidungen und Schätzungen

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

Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte

Eine Reihe von Rechnungslegungsmethoden und Angaben des Konzerns verlangen die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte für finanzielle und nicht finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten.

Bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes eines Vermögenswertes oder einer Schuld verwendet der Konzern soweit wie möglich am Markt beobachtbare Daten. Basierend auf den in den Bewertungstechniken verwendeten Inputfaktoren werden die beizulegenden Zeitwerte in unterschiedliche Stufen in der Fair Value-Hierarchie eingeordnet:

- Stufe 1: Notierte Preise (unbereinigt) auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte und Schulden.
- Stufe 2: Bewertungsparameter, bei denen es sich nicht um die in Stufe 1 berücksichtigten notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Schuld entweder direkt (das heißt als Preis) oder indirekt (das heißt als Ableitung von Preisen) beobachten lassen.
- Stufe 3: Bewertungsparameter für Vermögenswerte oder Schulden, die nicht auf beobachtbaren Marktdaten beruhen.

Wenn die zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes eines Vermögenswertes oder einer Schuld verwendeten Inputfaktoren in unterschiedliche Stufen der Fair Value-Hierarchie eingeordnet werden können, wird die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert in ihrer Gesamtheit der Stufe der Fair Value-Hierarchie zugeordnet, die dem niedrigsten Inputfaktor entspricht, der für die Bewertung insgesamt wesentlich ist. Der Konzern erfasst Umgruppierungen zwischen verschiedenen Stufen der Fair Value-Hierarchie zum Ende der Berichtsperiode, in der die Änderung eingetreten ist.

Weitere Informationen zu den Annahmen bei der Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte sind in den nachstehenden Anhangsangaben enthalten:

- Anhangsangabe 7.2.1. – Anlagenimmobilien vermietet und Anlagenimmobilien in Entwicklung
- Anhangsangabe 7.2.4. – Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte
- Anhangsangabe 7.2.5. und 7.2.13. – Derivative Finanzinstrumente und Finanzverbindlichkeiten
- Anhangsangabe 7.3.2.2. – Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden

Leasingklassifizierung

Die Bilanzierung von Leasingverhältnissen ist vom wirtschaftlichen Gehalt der Vereinbarung abhängig.

Zu Entscheidungskriterien zur Klassifizierung von Leasingverhältnissen siehe Ausführungen unter Punkt 7.3.1.

3. Geschäftssegmente

Grundlagen der Segmentierung

Die interne Berichterstattung und somit die Grundlage für Unternehmensentscheidungen basiert bei den Segmenten Schulen, Universitäten, Spezialimmobilien (umfassen im Wesentlichen Objekte mit einem besonderen Sicherheitsaspekt, wie z.B. Gefängnisse, sowie Sonderimmobilien von untergeordneter wirtschaftlicher Bedeutung für das Unternehmen, wie z.B. Kirchen, Stollen, Kriegerfriedhöfe) und sonstigen (vor allem Dienstleistungssegmenten) auf UGB (landesrechtlichen Bilanzierungsvorschriften). Daher wird im Segmentbericht lediglich die Segmentierung der BIG GmbH (hier finden sich diese Segmente ausschließlich) nach UGB ausgewiesen und eine Überleitung auf IFRS dargestellt. Die Haupttätigkeit der Assetsegmente umfasst die Ausübung der wirtschaftlichen Eigentümerverantwortung der zugewiesenen Immobilien.

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

Die Dienstleistungssegmente 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 Assetsegmente Schulen, Universitäten und Spezialimmobilien. Das Segment „Sonstige“ betrifft Dienstleistungseinheiten, die sowohl intern als auch extern Leistungen erbringen. Der in der Spalte Anpassungen ausgewiesene Wert von EUR 11,9 Mio. betrifft Mieterinvestitionen, die, als Durchläufer im Managementbericht, nicht den einzelnen Segmenten zugeordnet werden.

Rückwirkend mit 01.01.2012 hat die BIG im Herbst 2012 ihre marktgängigen Immobilien – rund 25 % ihres Portfolios – in die ARE übertragen. Die Auswirkungen daraus finden Sie in der Spalte ARE/Spaltung im Segmentbericht 2012.

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

3.1. Informationen über die berichtspflichtigen Segmente

Informationen bezüglich der Ergebnisse jedes berichtspflichtigen Segments sind nachstehend aufgeführt.

in TEUR 2013							BIG Einzel UGB							IFRS				
		Spezial- Immobilien	Schulen	Universi- täten	Sonstige	Anpassung	Summen	IFRS- Überleitung	BIG einzel	ARE einzel	Sonstige VK ⁽¹⁾ einzel	Konsoli- dierungs- überlei- tung	Konzern					
Umsatzerlöse		80.722,8	328.733,8	260.135,7	59.534,3	11.920,5	741.047,1	-1.264,4	739.782,7	213.338,0	11.335,6	-18.116,2	946.340,0					
davon externe Umsatzerlöse		80.722,8	328.733,8	260.135,7	11.336,0	47.170,7	728.099,0											
konzerninterne Umsätze		0,0	0,0	0,0	12.948,1	0,0	12.948,1											
interne Umsatzerlöse		0,0	0,0	0,0	35.250,3	-35.250,3	0,0											
Betriebsergebnis (EBIT)		27.751,1	130.332,3	76.937,8	4.135,3	0,0	239.156,5	160.938,1	400.094,7	173.248,7	8.234,9	25.323,0	606.901,3					
Finanzergebnis		-10.990,5	-37.881,8	-49.594,4	19.953,7	0,0	-78.513,0	-23.565,5	-102.078,5	-30.610,1	2.389,7	-20.807,7	-151.106,6					
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		16.760,6	92.450,4	27.343,4	24.089,0	0,0	160.643,5	136.855,2	297.498,7	142.638,6	10.624,6	12.330,0	463.092,0					
Ertragsteuern		-5.928,8	-28.747,9	-11.089,2	1.466,1	0,0	-44.299,8	-30.734,3	-75.034,1	-24.817,4	-1.598,1	-3.082,5	-104.532,2					
Außerordentliches Ergebnis		0,0	0,0	121,0	0,0	0,0	121,0	-121,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0					
Periodenüberschuss		10.831,8	63.702,5	16.375,2	25.555,1	0,0	116.464,6	139.485,6	255.950,2	106.821,2	9.026,5	-13.238,0	358.559,8					
Abzügl. kalkulatorischer Eigenkapitalkosten		-6.308,7	-18.992,0	-21.742,7	0,0	0,0	-47.043,3											
Segmentergebnis inkl. kalk. Kosten		4.523,1	44.710,5	-5.367,5	25.555,1	0,0	69.421,3											
Capital Employed		424.358,4	1.462.665,7	1.665.192,5	739.514,8	0,0	4.291.731,3											
Investitionen in Sachanlagen und immater. Vermögensgegenstände		65.202,3	150.057,6	100.280,7	1.853,8	0,0	317.394,4	-58.966,2	258.428,2	55.428,5	10.221,0	-26.061,5	298.016,2					
Planmäßige Abschreibungen		-25.916,1	-90.784,0	-93.645,9	0,0	-1.482,5	-211.828,5	210.350,2	-1.478,3	-11,3	-24,7	-1.208,8	-2.723,0					
Wertminderungen inkl. Verbr. Droh- verlustrückst.		-4,7	-98,6	-1.962,6	0,0	0,0	-2.066,0	2.066,0	0,0	0,0	-423,3	0,0	-423,3					
Dotierung und Auflösung Drohverlustrückstellung		-55,0	0,0	-8.401,4	0,0	0,0	-8.456,4	0,0	-8.456,4	0,0	0,0	0,0	-8.456,4					

1) vollkonsolidierte Konzernunternehmen

in TEUR													
2012	BIG Einzel UGB							IFRS					
	Schulen	Universi- täten	Spezial- Immobilien	ARE/ Spaltung	Sonstige	Anpassung	Summen	IFRS- Überleitung	BIG einzel	ARE einzel	Sonstige VK ⁽¹⁾ einzel	Konsoli- dierungs- überlei- tung	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	183.092,5	8.901,7	-18.885,0	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	0,0	229.259,2	197.979,5	427.238,7	99.940,5	5.152,6	-4.260,8	528.071,1
Finanzergebnis	-45.153,5	-45.072,0	-13.102,3	30.081,2	0,0	0,0	-73.246,5	-5.709,1	-78.955,6	-31.058,6	2.005,8	-32.363,6	-140.372,0
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	73.323,3	28.433,7	13.121,4	30.081,2	11.053,1	0,0	156.012,7	192.934,2	348.946,9	68.288,3	7.158,4	-34.713,3	389.680,4
Ertragsteuern	-24.195,0	-13.142,9	-4.908,3	-116.226,7	-2.763,3	0,0	-161.236,2	71.147,9	-90.088,3	-17.072,1	-1.789,6	12.405,0	-96.545,0
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	251.087,7	262.374,4	51.221,2	6.299,2	-26.759,5	293.135,3
Abzügl. kalkulatorischer Eigenkapitalkosten	-17.583,4	-17.551,5	-5.558,0	0,0	0,0	0,0	-40.692,9						
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	4.984,7	280.541,2	49.526,3	1,0	-33.037,8	297.030,7
Planmäßige Abschreibungen	-86.681,0	-92.575,0	-22.724,8	0,0	0,0	-1.276,6	-203.257,4	201.976,9	-1.280,5	-0,5	-34,7	-1.164,2	-2.480,0
Wertminderungen inkl. Verbr. Drohverlustrückst.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
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

3.2. Wichtiger Kunde

Die Umsatzerlöse mit der Republik Österreich betragen TEUR 908.238,7 (Vorjahr: TEUR 849.290,5) der Gesamterlöse des Konzerns (siehe Anhangsangabe 7.1.1.).

4. Bewertungsgrundlagen

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

Posten	Bewertungsgrundlagen
Anlageimmobilien vermietet und Anlageimmobilien in Entwicklung	Beizulegender Zeitwert
Derivative Finanzinstrumente	Beizulegender Zeitwert
Anleiheverbindlichkeiten	Beizulegender Zeitwert
Wertpapiere	Beizulegender Zeitwert
Rückstellungen für Abfertigungen, Pensionen und Jubiläumsgelder	Barwert der definierten Leistungsverpflichtung

5. Änderungen von Rechnungslegungsmethoden

Mit Ausnahme der nachstehenden Änderungen hat der Konzern die in Anhangsangabe 6 dargelegten Rechnungslegungsmethoden auf alle in diesem Konzernabschluss dargestellten Perioden stetig angewendet.

5.1. Änderung der Bilanzierung von Anlageimmobilien

Im Geschäftsjahr 2013 wendete der Konzern erstmalig die Neubewertungsmethode für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien gemäß IAS 40 an. Demnach werden sowohl vermietete Anlageimmobilien als auch Anlageimmobilien in Entwicklung zunächst zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten und später zum beizulegenden Zeitwert bewertet, wobei etwaige diesbezügliche Änderungen im Gewinn oder Verlust erfasst werden.

Die Änderung der Rechnungslegungsmethode wird damit begründet, dass die neue Methode in der Immobilienbranche weitgehend angewendet wird, da sie zuverlässigere und relevantere Informationen vermittelt.

Zuvor bewertete der Konzern als Finanzinvestition gehaltene Immobilien mit der Anschaffungskostenmethode gemäß IAS 40. Nach der Anschaffungskostenmethode wurden diese Anlageimmobilien mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen, angesetzt. Die Effekte aus dieser Änderung wurden retrospektiv berücksichtigt. Die Zahlen der dargestellten Vergleichsperiode sowie der Eröffnungsbilanz zum 01.01.2012 wurden entsprechend angepasst.

Die Auswirkung auf das Gesamtergebnis ist wie folgt:

	in TEUR
Auswirkung auf den Gewinn der Periode	2012
Andere aktivierte Eigenleistungen	-7.080,8
Sonstige betriebliche Erträge	-7.861,6
Neubewertungsergebnis Anlageimmobilien	73.796,4
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-3.990,4
Abschreibungen	199.837,8
Wertminderungen	3.562,7
Wertaufholungen	-21.709,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.991,4
Ertragsteuern	-59.886,5
Gewinn der Periode	179.659,5

Die Auswirkung auf die Bilanz ist wie folgt:

	in TEUR	in TEUR
Auswirkung auf die Bilanz	31.12.2012	01.01.2012
Aktiva		
Anlageimmobilien	5.230.348,4	5.109.177,9
Immaterielle Vermögenswerte	-3.236,5	-3.770,1
Aktive latente Steuern	-170.076,1	-37.766,6
Vorräte	78.102,4	0,0
Passiva		
Gewinnrücklagen	4.183.959,9	4.004.300,4
Investitionszuschüsse aus öffentlichen Mitteln	-173.206,7	-156.401,7
Sonstige Verbindlichkeiten	-86.041,1	-64.227,3
Passive latente Steuern	1.220.595,5	1.293.018,5
Sonstige Rückstellungen	-4.312,4	-4.312,4
Sonstige Verbindlichkeiten und Investitionszuschüsse	-5.857,0	-4.736,3

Auf die Geldflussrechnung ergeben sich keine Auswirkungen.

Mangels praktischer Durchführbarkeit wurde auf die Darstellung der Auswirkungen zum 31.12.2013 bzw. für das Geschäftsjahr 2013 verzichtet.

5.2. Erstmalige Anwendung von IAS 19 (2011)

In Folge der erstmaligen Anwendung des IAS 19 (2011) wurde die Methode zur Ermittlung der Rückstellungen für Abfertigungen und Pensionen angepasst.

Durch die Anwendung des IAS 19 (2011) ergibt sich als Änderung, dass die versicherungsmathematischen Effekte in voller Höhe im sonstigen Ergebnis erfasst werden, und nicht mehr im Gewinn bzw. Verlust.

Die Effekte aus dieser Änderung wurden unter Anwendung der Übergangsbestimmungen in IAS 19.173 retrospektiv berücksichtigt. Die Zahlen der dargestellten Vergleichsperiode wurden entsprechend angepasst. Auf die Rückstellungen sowie die Gesamtsumme des Eigenkapitals hatte diese Änderung keine Auswirkungen. Auf die Geldflussrechnung ergeben sich keine Auswirkungen.

Die Auswirkung auf das Gesamtergebnis ist wie folgt:

	in TEUR	in TEUR
Auswirkung auf das Gesamtergebnis	2013	2012
Personalaufwand	202,4	-285,1
Ertragsteuern	-50,6	71,3
Gewinn der Periode	151,8	-213,8
Neubewertungen (sonst. Ergebnis)	-202,4	285,1
Steuern sonstiges Ergebnis	50,6	-71,3
Sonstiges Ergebnis	-151,8	213,8
Gesamtergebnis	0,0	0,0

5.4. Neue bzw. geänderte Standards und Interpretationen erstmalig verpflichtend anwendbar bzw. freiwillig angewendet

Der Konzern hat die nachstehenden neuen Standards und Änderungen zu Standards, einschließ lich aller nachfolgenden Änderungen zu anderen Standards, angewendet, deren Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung der 01.01.2013 oder früher ist.

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
IAS 19 Employee Benefits (Revised 2011)	16.06.2011	05.06.2012	01.01.2013
IFRS 13 Fair Value Measurement	12.05.2011	11.12.2012	01.01.2013
Deferred tax: Recovery of Underlying Assets (Amendments to IAS 12)	20.12.2010	11.12.2012	01.01.2013
Severe Hyperinflation and Removal of Fixed Dates for First-Time Adopters (Amendments to IFRS 1)	20.12.2010	11.12.2012	01.01.2013
Disclosures - Offsetting Financial Assets and Financial Liabilities (Amendments to IFRS 7)	16.12.2011	13.12.2012	01.01.2013
IFRIC 20 Stripping Costs in the Production Phase of a Surface Mine	19.10.2011	11.12.2012	01.01.2013
Government Loans (Amendments to IFRS 1)	13.03.2012	04.03.2013	01.01.2013
Improvements to IFRSs 2009-2011	17.05.2012	27.03.2013	01.01.2013

Änderung an IAS 1: Darstellung des sonstigen Ergebnisses

Diese Änderung hat die Darstellung des sonstigen Ergebnisses in der Gesamtergebnisrechnung geändert. Die Posten des sonstigen Ergebnisses, die später unter bestimmten Bedingungen in die Gewinn- und Verlustrechnung reklassifiziert werden („recycling“), werden nunmehr separat von den Posten des sonstigen Ergebnisses dargestellt, die niemals reklassifiziert werden. Sofern die Posten brutto, d.h. ohne Saldierung mit Effekten aus latenten Steuern ausgewiesen sind, werden die latenten Steuern nunmehr nicht mehr in einer Summe ausgewiesen, sondern den beiden Gruppen von Posten zugeordnet. Der Konzern ist den veränderten Ausweispflichten nachgekommen. Vergleichsinformationen wurden entsprechend angepasst.

5.3. Änderung der Bilanzierung der Nachbesserungsverpflichtung

Im Geschäftsjahr 2013 wurde die Methode zur Bilanzierung von Nachbesserungsverpflichtungen angepasst und diese nicht erfolgswirksam in der Gesamtergebnisrechnung, sondern als Ausschüttung direkt im Eigenkapital erfasst.

Die Effekte aus dieser Änderung wurden retrospektiv berücksichtigt. Die Zahlen der dargestellten Vergleichsperiode sowie der Eröffnungsbilanz zum 01.01.2012 wurden entsprechend angepasst.

	in TEUR	in TEUR
Auswirkung auf das Gesamtergebnis	2013	2012
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	26.544,4	4.312,6
Gewinn der Periode	26.544,4	4.312,6

Auf die Bilanz und Geldflussrechnung ergeben sich keine Auswirkungen.

IAS 19 – Leistungen an Arbeitnehmer (revised 2011)
Die wesentlichste Änderung aus der Überarbeitung des IAS 19 (revised 2011) betrifft die Bilanzierung von Pensionsverpflichtungen aus leistungsorientierten Versorgungsplänen.

Bislang gab es ein Wahlrecht, wie die sogenannten versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste im Abschluss erfasst werden können. Diese konnten entweder (a) ergebniswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung, (b) im sonstigen Ergebnis (OCI) oder (c) zeitverzögert nach der sogenannten Korridormethode erfasst werden. Mit der Neufassung des IAS 19 ist dieses Wahlrecht für eine transparentere und vergleichbarere Abbildung abgeschafft worden, sodass nunmehr nur noch eine unmittelbare und vollumfängliche Erfassung im Jahr der Entstehung zulässig ist. Die Erfassung ist verpflichtend im sonstigen Ergebnis vorzunehmen. Außerdem ist nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand jetzt im Jahr der Entstehung direkt im Gewinn oder Verlust zu erfassen.

Zudem wurden bislang zu Beginn der Rechnungsperiode die erwarteten Erträge des Planvermögens anhand der Erwartungen des Managements über die Wertentwicklung des Anlageportfolios ermittelt. Mit Anwendung des IAS 19 (revised 2011) ist nur noch eine typisierende Verzinsung des Planvermögens in Höhe des Diskontierungzinssatzes der Pensionsverpflichtungen zu Periodenbeginn zulässig.

Neben der Änderung der Bilanzierung ergeben sich auch geänderte Anhangsangaben, z.B. in Form von Sensitivitätsanalysen. Siehe Punkt 5.2. und 7.2.10. für weiterführende Informationen hinsichtlich der Auswirkungen auf den Konzernabschluss der BIG.

IFRS 13 – Bemessung des beizulegenden Zeitwerts
Mit diesem Standard wird die Fair Value-Bewertung in IFRS-Abschlüssen einheitlich geregelt. Alle nach anderen Standards geforderten Fair Value-Bewertungen haben nunmehr den einheitlichen Vorgaben des IFRS 13 zu folgen; lediglich für IAS 17 und IFRS 2 gibt es weiter eigene Regelungen. Der Standard ersetzt und erweitert zudem die Angabepflichten hinsichtlich der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert in anderen IFRS.

Der Fair Value nach IFRS 13 ist als exit price definiert, d.h. als Preis, der erzielt werden würde durch den Verkauf eines Vermögenswertes, bzw. als Preis, der gezahlt werden müsste, um eine Schuld zu übertragen. Wie bereits bislang aus der Fair Value-Bewertung finanzieller Vermögenswerte bekannt, wird ein 3-stufiges Hierarchiesystem eingeführt, das bezüglich der Abhängigkeit von beobachtbaren Marktpreisen abgestuft ist.

In Übereinstimmung mit den Übergangsvorschriften des IFRS 13 hat der Konzern die neuen Vorschriften zur Bewertung zum beizulegenden Zeitwert prospektiv angewendet und keine Vorjahres-Vergleichsinformationen für neue Angaben zur Verfügung gestellt. Ungeachtet dessen hatte die Änderung keine wesentlichen Auswirkungen auf die Bewertungen der Vermögenswerte und Schulden der BIG.

Realisierung der zugrundeliegenden Vermögenswerte: Änderungen zu IAS 12 Ertragsteuern
Mit der Änderung des IAS 12 ist nun klargestellt worden, 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 hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der BIG.

Änderung an IFRS 1 Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards
Durch diese Änderung des IFRS 1 sind die bislang verwendeten Verweise auf das Datum 01.01.2004 als fester Umstellungszeitpunkt durch „Zeitpunkt des Übergangs auf IFRS“ ersetzt worden. Darüber hinaus sind nun in IFRS 1 Regelungen für die Fälle aufgenommen worden, in denen ein Unternehmen einige Zeit die IFRS-Vorschriften nicht einhalten konnte, weil seine funktionale Währung einer Hyperinflation unterlag. Die Änderung hat keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der BIG.

Änderung an IFRS 7 Finanzinstrumente: Anhangsangaben zur Saldierung finanzieller Vermögenswerte und Schulden
Mit dieser Änderung zu IFRS 7 werden die Anhangsangaben zu verrechneten und verrechenbaren Finanzinstrumenten erweitert. Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der BIG.

IFRIC 20 – Abraumkosten in der Produktionsphase eines Tagebaubergwerks
Mit dieser Interpretation wurde die Bilanzierung von Abraumkosten im Tagebergbau vereinheitlicht. Wenn erwartungsgemäß aus der weiteren Nutzung von Abraum Erlöse realisiert werden, sind die zuordenbaren Kosten der Abraumbeseitigung als Vorrat gemäß IAS 2 zu bilanzieren. Daneben entsteht ein immaterieller Vermögenswert, der zusammen mit dem Vermögenswert „Tagebergbau“ zu aktivieren ist, wenn der Zugang zu weiteren Bodenschätzen verbessert wird und die in der Interpretation definierten

Voraussetzungen erfüllt sind. Dieser Vermögenswert ist über die erwartete Nutzungsdauer abzuschreiben. Die Interpretation hat keinen Einfluss auf den Konzernabschluss der BIG.

Änderungen an IFRS 1 Darlehen der öffentlichen Hand
Die Änderung betrifft die Bilanzierung von Darlehen der öffentlichen Hand zu einem unter dem Marktzins liegenden Zinssatz durch einen IFRS-Erstanwender. Für im Übergangszeitpunkt bestehende öffentliche Darlehen kann die Bewertung nach vorheriger Rechnungslegung beibehalten werden. Die Bewertungsregeln nach IAS 20.10A i.V.m. IAS 39 gelten somit nur für solche öffentlichen Darlehen, die nach dem Übergangszeitpunkt eingegangen werden. Die Änderungen haben keinen Einfluss auf den Konzernabschluss.

Jährliche Verbesserungen an den IFRS-Zyklus 2009 – 2011
Im Rahmen des annual improvement project wurden Änderungen an fünf Standards vorgenommen. Mit der Anpassung von Formulierungen in einzelnen IFRS soll eine Klarstellung der bestehenden Regelungen erreicht werden. Daneben gibt es Änderungen mit Auswirkungen auf die Bilanzierung, den Ansatz, die Bewertung sowie auf Anhangsangaben. Betroffen sind die Standards IAS 1, IAS 16, IAS 32, IAS 34 und IFRS 1. Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der BIG.

5.5. Neue Standards und Interpretationen, die noch nicht angewendet wurden

Änderung / Standard	Datum der Veröffentlichung	Datum der Übernahme in EU-Recht	Anwendungszeitpunkt (EU)
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
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
Offsetting Financial Assets and Financial Liabilities (Amendments to IAS 32)	16.12.2011	13.12.2012	01.01.2014
Transition Guidance (Amendments to IFRS 10, IFRS 11 and IFRS 12)	28.06.2012	04.04.2013	01.01.2014
Investment Entities (Amendments to IFRS 10, IFRS 12 and IAS 27)	31.10.2012	20.11.2013	01.01.2014
Recoverable Amount Disclosures for Non-Financial Assets (Amendments to IAS 36)	29.05.2013	19.12.2013	01.01.2014
Novation of Derivatives and Continuation of Hedge Accounting (Amendments to IAS 39)	28.06.2012	19.12.2013	01.01.2014

IFRS 10 – Konzernabschlüsse
Mit diesem Standard wird der Begriff der Beherrschung („control“) neu und umfassend definiert. Beherrscht ein Unternehmen ein anderes Unternehmen, hat das Mutterunternehmen das Tochterunternehmen zu konsolidieren. Nach dem neuen Konzept ist Beherrschung gegeben, wenn das potentielle Mutterunternehmen die Entscheidungsgewalt aufgrund von Stimmrechten oder anderer Rechte über das potentielle Tochterunternehmen hat, es an positiven oder negativen variablen Rückflüssen aus dem Tochterunternehmen partizipiert und diese Rückflüsse durch seine Entscheidungsgewalt beeinflussen kann.

Der neue Standard ist erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 01.01.2014 beginnen. IFRS 10 ist – mit bestimmten Ausnahmen – retrospektiv anzuwenden. Es wird davon ausgegangen, dass die Erstanwendung des IFRS 10 keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der BIG haben wird.

IFRS 11 – Gemeinsame Vereinbarungen

Mit IFRS 11 wird die Bilanzierung von gemeinsamen Vereinbarungen (Joint Arrangements) neu geregelt. Nach dem neuen Konzept ist zu entscheiden, ob eine gemeinschaftliche Tätigkeit (Joint Operation) oder ein Gemeinschaftsunternehmen (Joint Venture) vorliegt. Eine gemeinschaftliche Tätigkeit liegt vor, wenn die gemeinschaftlich beherrschenden Parteien unmittelbare Rechte an den Vermögenswerten und Verpflichtungen für die Verbindlichkeiten haben. Die einzelnen Rechte und Verpflichtungen werden anteilig im Konzernabschluss bilanziert. In einem Gemeinschaftsunternehmen haben die gemeinschaftlich beherrschenden Parteien dagegen Rechte am Nettovermögen. Dieses Recht wird durch Anwendung der Equity-Methode im Konzernabschluss abgebildet, das Wahlrecht zur quotalen Einbeziehung in den Konzernabschluss entfällt somit.

Der neue Standard ist erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 01.01.2014 beginnen. Für den Übergang z.B. von der Quotenkonsolidierung auf die Equity-Methode bestehen spezifische Übergangsvorschriften. Nachdem die BIG derzeit keine Gemeinschaftsunternehmen quotal in den Konzernabschluss einbezieht, sind keine Auswirkungen für den Konzern zu erwarten.

IFRS 12 – Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen

Dieser Standard regelt die Angabepflichten in Bezug auf Anteile an anderen Unternehmen. Die erforderlichen Angaben sind erheblich umfangreicher gegenüber den bisher nach IAS 27, IAS 28 und IAS 31 vorzunehmenden Angaben. Der neue Standard ist erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 01.01.2014 beginnen.

Änderung an IAS 27 Separate Abschlüsse

Im Rahmen der Verabschiedung des IFRS 10 Consolidated Financial Statements werden die Regelungen für das Kontrollprinzip und die Anforderungen an die Erstellung von Konzernabschlüssen aus dem IAS 27 ausgelagert und abschließend im IFRS 10 behandelt (siehe Ausführungen zu IFRS 10). Im Ergebnis enthält IAS 27 künftig nur die Regelungen zur Bilanzierung von Tochtergesellschaften, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen in IFRS Einzelabschlüssen. Die Änderung ist erstmals

anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 01.01.2014 beginnen.

Änderung an IAS 28 Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures

Im Rahmen der Verabschiedung des IFRS 11 Joint Arrangements erfolgten auch Anpassungen an IAS 28. IAS 28 regelt – wie bislang auch – die Anwendung der Equity-Methode. Allerdings wird der Anwendungsbereich durch die Verabschiedung des IFRS 11 erheblich erweitert, da zukünftig nicht nur Beteiligungen an assoziierten Unternehmen, sondern auch an Gemeinschaftsunternehmen (siehe IFRS 11) nach der Equity-Methode bewertet werden müssen. Die Anwendung der quotalen Konsolidierung für Gemeinschaftsunternehmen entfällt mithin.

Eine weitere Änderung betrifft die Bilanzierung nach IFRS 5, wenn nur ein Teil eines Anteils an einem assoziierten Unternehmen oder an einem Joint Venture zum Verkauf bestimmt ist. Auf den zu veräußernden Anteil ist IFRS 5 anzuwenden, während der übrige (zurückzubehaltende) Anteil bis zur Veräußerung des erstgenannten Anteils weiterhin nach der Equity-Methode zu bilanzieren ist.

Die Änderung ist erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 01.01.2014 beginnen. Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der BIG.

IFRS 10-12 Transitional Guidance (IASB Veröffentlichung: 28.06.2012)

Die Änderungen beinhalten eine Klarstellung und zusätzliche Erleichterungen beim Übergang auf IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12. So werden angepasste Vergleichsinformationen lediglich für die vorhergehende Vergleichsperiode verlangt. Darüber hinaus entfällt im Zusammenhang mit Anhangsangaben zu nicht konsolidierten strukturierten Unternehmen (structured entities) die Pflicht zur Angabe von Vergleichsinformationen für Perioden, die vor der Erstanwendung von IFRS 12 liegen. Die Änderungen der IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12 sind erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 01.01.2014 beginnen.

Änderungen an IFRS 10, IFRS 12 und IAS 27 – Ausnahme von der Konsolidierungspflicht für Investmentgesellschaften

Die Änderungen enthalten eine Begriffsdefinition für Investmentgesellschaften und nehmen derartige Gesellschaften aus dem Anwendungsbereich des IFRS 10 Consolidated Financial Statements aus. Investmentgesellschaften konsolidieren danach die von ihnen beherrschten Unternehmen nicht in ihrem IFRS-Konzernabschluss; dabei ist diese

Ausnahme von den allgemeinen Grundsätzen nicht als Wahlrecht zu verstehen. Statt einer Vollkonsolidierung bewerten sie die zu Investitionszwecken gehaltenen Beteiligungen zum beizulegenden Zeitwert und erfassen periodische Wertschwankungen im Gewinn oder Verlust.

Die Änderungen haben keine Auswirkungen für einen Konzernabschluss, der Investmentgesellschaften umfasst, sofern nicht die Konzernmutter selbst eine Investmentgesellschaft ist. Die Änderungen sind erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 01.01.2014 beginnen.

Recoverable Amount Disclosures for Non-Financial Assets (Amendments to IAS 36)

Im Zuge einer Folgeänderung aus IFRS 13 Bemessung des beizulegenden Zeitwerts wurde eine neue Pflichtangabe zum Goodwill-Impairment-Test nach IAS 36 eingeführt. Es ist der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten anzugeben, unabhängig davon, ob tatsächlich eine Wertminderung vorgenommen wurde. Da diese Anhangsangabe unbeabsichtigt eingeführt wurde, wird sie mit diesem Amendment aus Mai 2013 wieder gestrichen.

Andererseits ergeben sich aus diesem Amendment zusätzliche Angaben, wenn eine Wertminderung tatsächlich vorgenommen wurde und der erzielbare Betrag auf Basis eines beizulegenden Zeitwerts ermittelt wurde.

Die Änderungen sind erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 01.01.2014 beginnen.

Novation of Derivatives and Continuation of Hedge Accounting (Amendments to IAS 39)

Infolge dieser Änderung bleiben Derivate trotz einer Novation eines Sicherungsinstruments auf eine zentrale Gegenpartei infolge gesetzlicher Anforderungen unter bestimmten Voraussetzungen weiterhin als Sicherungsinstrumente in fortbestehenden Sicherungsbeziehungen designiert. Die Änderungen sind erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 01.01.2014 beginnen, und haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der BIG.

Änderungen an IAS 32 – Saldierung finanzieller Vermögenswerte und Schulden

Diese Ergänzung zum IAS 32 stellt klar, welche Voraussetzungen für die Saldierung von Finanzin-

strumenten bestehen. In der Ergänzung wird die Bedeutung des gegenwärtigen Rechtsanspruchs zur Aufrechnung erläutert und klargestellt, welche Verfahren mit Bruttoausgleich als Nettoausgleich im Sinne des Standards angesehen werden können.

Die Änderung des IAS 32 ist erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 01.01.2014 beginnen, und hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der BIG.

6. Wesentliche Rechnungslegungsmethoden

6.1. Konsolidierungsgrundsätze

Die erstmalige Einbeziehung einer neu erworbenen Beteiligung in den Konzernabschluss würde nach der Erwerbsmethode durch Zuordnung der Anschaffungskosten auf die zur Beteiligung gehörenden neubewerteten Vermögenswerte (vor allem Immobilien) und Schulden erfolgen und ein verbleibender aktiver Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten und dem neubewerteten Nettovermögen gemäß IFRS 3 als Firmenwert angesetzt werden. Zum Bilanzstichtag bestehen keine Firmenwerte. Konzerninterne Umgründungen werden unter Fortführung der Buchwerte erfasst.

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), sowie Gemeinschaftsunternehmen, die unter gemeinschaftlicher Führung stehen, werden at Equity bilanziert.

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

6.2. Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind neben der BIG Vermögenswerte folgen-der Unternehmen einbezogen:

31.12.2013 Gesellschaft	Sitz	Währung	Beteiligung %	Konsolidie- rungsart ¹⁾	Nominalkapital
Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	VK	226.000.000,00
ARE Austrian Real Estate GmbH (vormals Karree St. Marx GmbH)	Wien	EUR	100,00	VK	50.000.000,00
ARE Austrian Real Estate Development GmbH (vormals BIG Entwicklungs- und Verwertungs GmbH)	Wien	EUR	100,00	VK	364.000,00
"Muthgasse 18" Liegenschaftsverwertung GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	36.336,42
Inffeldgasse 25 Forschungs- und Wissenschaftsgebäude Bauträger GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	35.000,00
BIG Beteiligungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	35.000,00
BIG Asperner Flugfeld Süd Holding GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	35.000,00
ICT Technologiepark Errichtungs- und Verwertungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	35.000,00
Grutschgasse 1-3 GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	35.000,00
Argentinierstraße 11 GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	35.000,00
Beatrixgasse 11-17 GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	35.000,00
Rosenberggürtel Graz GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	35.000,00
Wimmergasse 17 und 21 GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	35.000,00
Schottenfeldgasse 34 GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	35.000,00
Seidengasse 20 GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	35.000,00
ARE Holding GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	35.000,00
ARE Beteiligungen GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	35.000,00
Anzengrubergasse Errichtungs- und Verwertungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	35.000,00
NOE Central St. Pölten Verwertungs GmbH	St. Pölten	EUR	67,58	VK	35.000,00
Nußdorferstraße 90-92 Liegenschaftsverwertung GmbH	Wien	EUR	100,00	NK	35.000,00
BIG Liegenschaften Strasshof Verwertung und Entwicklungs GmbH	Wien	EUR	55,00	EK	35.000,00
Projektgesellschaft Wirtschaftsuniversität Wien Neu GmbH	Wien	EUR	51,00	EK	35.000,00
HAPA Projektmanagement GmbH	Wien	EUR	50,00	EK	35.000,00
Residenz am Hamerlingpark GmbH & Co KG	Wien	EUR	50,00	EK	35.000,00
Kaarstraße 21 GmbH	Wien	EUR	50,00	EK	35.000,00
Am Heumarkt 35 GmbH	Wien	EUR	50,00	EK	35.000,00
Am Heumarkt 35 GmbH & Co KG	Wien	EUR	50,00	EK	4.000,00
"Wohngarten Sensengasse" Bauträger GmbH	Wien	EUR	45,00	EK	35.000,00
SIVBEG Strategische Immobilien Verwertungs-, Bera- tungs- und Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	45,00	EK	35.000,00
Schnirchgasse 9-9A GmbH	Wien	EUR	45,00	EK	35.000,00
Hauptplatz 18 Entwicklungs- und Verwertungs GmbH	Wien	EUR	36,00	EK	35.000,00
Wien 3420 Aspern Development AG	Wien	EUR	26,60	EK	70.000,00
Schiffmühlenstraße 120 GmbH	Wien	EUR	25,00	EK	35.000,00
Hillerstraße - Jungstraße GmbH	Wien	EUR	25,00	EK	35.000,00
Eslarngasse 16 GmbH	Wien	EUR	25,00	EK	35.000,00
Fürstenallee 21 GmbH	Wien	EUR	25,00	EK	35.000,00

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

Die Gesellschaften BIG Liegenschaften Strasshof Verwertung und Entwicklungs GmbH sowie die Projektgesellschaft Wirtschaftsuni-versität 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 Konsolidierungs-kreises ist der 31.12.

Mit Anteilskauf- und Abtretungsvertrag vom 12.12.2013 hat der BIG Konzern den 55%-Anteil des Projektpartners an der Anzengrubergas-se Errichtungs- und Verwertungs GmbH erworben und wurde somit Alleineigentümer der Gesellschaft.

Darüber hinaus erwarb der BIG Konzern 100% Anteile an der MED Campus Grundverwertungsgesellschaft m.b.H., die unmittelbar mit der BIG GmbH als aufnehmender Gesellschaft verschmolzen wurde. Beide Erwerbe sind aus Konzernsicht nicht wesentlich. Der MED Campus, als derzeit punkto Investitionsvolumen größtes Projekt der BIG, wird im Auftrag der Medizinischen Universität Graz errichtet.

Mit Einbringungsvertrag vom 14.10.2013 übertrug die BIG konzernin-tern ihre 100 % Geschäftsanteile an der ARE Austrian Real Estate De-velopment GmbH an die ARE. Nachdem die ARE durch die Abspaltung von der BIG zur Schwestergesellschaft der ARE Development wurde, sollte durch diese Umstrukturierung erreicht werden, dass sich die (Projektentwicklungs-) Dienstleistungsgesellschaft des Konzerns als Tochter- (bzw. Enkel-) gesellschaft beider Besitzgesellschaften darstellt.

Der Konsolidierungskreis hat sich im Geschäftsjahr 2013 folgenderma-ßen entwickelt:

	Vollkonsoli- dierung	at Equity Konsolidierung
Stand am 01.01.2013	13	12
Konsolidierungskreisänderung	1	-1
Im Berichtsjahr gegründet	5	5
Stand am 31.12.2013	19	16

Bei der Konsolidierungskreisänderung handelt es sich um die Auf-wärtskonsolidierung der Anzengrubergasse Errichtungs- und Verwer-tungs GmbH, die im Geschäftsjahr 2012 at Equity bilanziert wurde und im Geschäftsjahr 2013 – aufgrund der Erlangung der Beherrschung – vollkonsolidiert wird. Die fünf neu gegründeten vollkonsolidierten 100 % Tochtergesellschaften im Berichtsjahr sind nachfolgend aufgezählt:

- Wimmergasse 17 und 21 GmbH
- Schottenfeldgasse 34 GmbH
- Seidengasse 20 GmbH
- ARE Holding GmbH
- ARE Beteiligungen GmbH

Betreffend der fünf neu gegründeten Equity Gesellschaften verweisen wir auf die Ausführungen im Lagebericht.

Der Konsolidierungskreis hat sich im Geschäftsjahr 2012 folgenderma-ßen entwickelt:

	Vollkonsoli- dierung	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

6.3. Fremdwährung

Die einzelnen Konzerngesellschaften erfassen Geschäftsvorfälle in aus-ländischer 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 Devi-senkurs. Daraus resultierende Fremdwährungsgewinne und -verluste werden im Geschäftsjahr erfolgswirksam erfasst.

6.4. Anlageimmobilien

Anlageimmobilien beinhalten Grundstücke und Gebäude, die über-wiegend fremdgenutzt werden. Immobilien, die zumindest teilweise selbst genutzt werden, werden als selbst genutzte Immobilien ausge-wiesen, es sei denn, dass der Anteil der Eigennutzung unbedeutend ist.

Im Geschäftsjahr 2013 wendete der Konzern erstmalig die Neubewer-tungsmethode für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien gemäß IAS 40 an. Zuvor bewertete der Konzern als Finanzinvestition gehaltene Immobilien mit der Anschaffungskostenmethode gemäß IAS 40. Siehe Punkt 5.1. für weitere Erläuterungen.

Sowohl Anlageimmobilien als auch Anlageimmobilien in Entwicklung werden zunächst zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten unter Abzug von Investitions- und Baukostenzuschüssen und in der Folge zum beizulegenden Zeitwert bewertet, wobei etwaige diesbezügliche Änderungen im Gewinn oder Verlust erfasst werden.

Jeder Gewinn oder Verlust beim Abgang einer als Finanzinvestition ge-haltenen Immobilie (berechnet als Differenz zwischen dem Nettover-äußerungserlös und dem Buchwert des Gegenstands) wird im Gewinn oder Verlust erfasst.

6.5. Sachanlagen und selbst genutzte Immobilien

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

Die planmäßige Abschreibung der 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 geschätzten Nutzungsdauern für das laufende Jahr und Vergleichsjahre wurden wie folgt angenommen:

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

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

6.6. Immaterielle Vermögenswerte

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

Nutzungsdauer in Jahren	von	bis
Software	3	5
Fruchtgenussrechte	20	20

6.7. 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 dahin gehend klassifiziert, ob im Wesentlichen alle Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum verbunden sind, übertragen werden. Verbleiben die wesentlichen Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum verbunden sind, beim Leasinggeber, liegt Operating Leasing vor. 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 linear gleichmäßig verteilt als Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

6.8. Wertminderung von nicht finanziellen Vermögenswerten

Wertminderungen ergeben sich bei der BIG nur für den Bereich der selbst genutzten Immobilien, Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerte, die nicht nach der Neubewertungsmethode bilanziert werden.

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

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

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

6.9. Umsatzerlöse

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

Die Realisierung von Dienstleistungserlösen erfolgt nach Abschluss der erbrachten Leistung.

6.10. Vorräte

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

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

Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet.

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

6.11. Finanzinstrumente

Der Konzern klassifiziert die nicht derivativen finanziellen Vermögenswerte in die folgenden Kategorien: finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, Kredite und Forderungen sowie zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte. Von der Kategorie bis zur Endfälligkeit zu haltende Finanzinvestitionen wird derzeit in der BIG kein Gebrauch gemacht.

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

6.11.1. Finanzielle Schulden, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden
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. Diese Anleihen werden aufgrund 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 von der BIG begebene variabel verzinst Anleihe, deren Zinsänderungsrisiko mit einem Zinsswap abgesichert wird, wird als Cashflow Hedge Beziehung bilanziert. Wertänderungen des Derivats werden im sonstigen Gesamtergebnis erfasst.

Die Fair Values der finanziellen Vermögenswerte und Schulden entsprechen in der Regel den Marktpreisen zum Bilanzstichtag, allfällige Abweichungen sind in Anhangsangabe 7.3.2.2. 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.

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

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

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

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

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

6.11.3. Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte
Die Wertpapiere gehören der Kategorie zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte an. Sie werden zum Zeitpunkt ihrer erstmaligen Erfassung mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Sofern die beizulegenden Zeitwerte zuverlässig ermittelt werden können, werden diese angesetzt.

Wertschwankungen aus finanziellen Vermögenswerten dieser Kategorie werden unter Berücksichtigung latenter Steuern erfolgsneutral im sonstigen

Ergebnis erfasst und in der Zeitwertrücklage im Eigenkapital ausgewiesen. Die Übernahme der erfolgsneutral erfassten Beträge in den Gewinn oder Verlust erfolgt erst zum Zeitpunkt des Abgangs oder im Falle einer wesentlichen und nachhaltigen Wertminderung der entsprechenden finanziellen Vermögenswerte.

6.11.4. 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.

6.11.5. Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen

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

6.11.6. Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte

Derivative Finanzinstrumente – insbesondere Zinsswaps, Zins- und Währungsswaps, Währungsswaps – werden in der BIG zur Risikoreduzierung, insbesondere zur Reduzierung von Zins- und Währungsrisiken, die aus der Begebung von Anleihen und Krediten resultieren, eingesetzt.

Derivative Finanzinstrumente werden beim erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert bewertet; zurechenbare Transaktionskosten werden bei Anfall im Gewinn oder Verlust erfasst. 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 beizulegende Zeitwert mittels anerkannter finanzwirtschaftlicher Modelle berechnet.

Die BIG wendet die Vorschriften über die Sicherungsbeziehungen gemäß IAS 39.71ff (Hedge Accounting) zur Sicherung der zukünftigen Cashflows an. Bei derivativen Finanzinstrumenten, die zur Absicherung gegen das Risiko schwankender Zahlungsströme bestimmt sind, wird der effektive Teil der

Veränderungen des beizulegenden Zeitwertes des Derivats im sonstigen Ergebnis erfasst und im Eigenkapital in der Rücklage aus Sicherungsgeschäften ausgewiesen. Der ineffektive Teil der Veränderungen des beizulegenden Zeitwertes wird unmittelbar im Gewinn oder Verlust erfasst.

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

Sobald das Sicherungsinstrument die Voraussetzungen zur Bilanzierung als Sicherungsgeschäft nicht mehr erfüllt, ausläuft bzw. veräußert, beendet, ausgeübt oder nicht mehr als Absicherungsinstrument bestimmt wird, wird die bilanzielle Sicherungsbeziehung aufgehoben.

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 Anschaffungskosten bewertet) und derivativen Finanzinstrumenten (zum beizulegenden Zeitwert bewertet) zu vermeiden. Die Kriterien für die Designation sind im Wesentlichen übereinstimmend bei Nominale, Laufzeit, Zahlungszeitpunkten, Zahlungsbeträgen und Währungen, die laufend erfüllt werden.

Da mit dem Hedge-Accounting erst während der Laufzeit der Anleihe und somit insbesondere auch während der Laufzeit der Sicherungsderivate begonnen wurde, 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 in erster Linie auf die Tatsache, dass sich die Marktzinssätze seit Abschluss der Derivate verändert haben, zurückzuführen. Dennoch handelt es sich bei den Marktwerten der Swaps am Beginn der Sicherungsbeziehung um den Barwert einer „Off-Market-Zahlungsreihe“, um welche 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 GuV 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.

6.12. Leistungen an Arbeitnehmer

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

Beitragsorientierte Pläne

Die BIG ist gesetzlich verpflichtet, für alle nach dem 31.12.2002 eingetretenen Mitarbeiter 1,53 % des monatlichen Entgelts in eine Mitarbeitervorsorgekasse einzubezahlen. Damit liegt ein beitragsorientierter Plan vor. Die Zahlungen betrugen im Jahr 2013 TEUR 313,2 (Vorjahr: TEUR 284,0) 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 betrugen im Jahr 2013 TEUR 238,8 (Vorjahr: TEUR 227,1).

Rückstellung für Abfertigungen

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.

Die Verpflichtung des Konzerns im Hinblick auf die gesetzliche Abfertigung wird berechnet, indem die künftigen Leistungen geschätzt werden, welche die Arbeitnehmer in der laufenden Periode und in früheren Perioden erdient haben. Dieser Betrag wird abgezinst.

Die Berechnung der Rückstellung für Abfertigungen wird jährlich von einem anerkannten Versicherungsmathematiker nach der Methode der Projected Unit Credit Methode durchgeführt unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 3,5 % (Vorjahr: 3,75 %), künftig erwarteter Bezugserhöhungen von 3,5 % (Vorjahr: 3,5 %) und eines Pensionsalters von 62,0 Jahren bei Frauen und Männern. Die Fluktuationsrate ist altersabhängig gestaffelt und beträgt

zwischen 0,0 und 5,0 % (Vorjahr: 0,0 bis 5,0 %).

Rückstellung für Pensionen

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 3,5 % (Vorjahr: 3,75 %) unter Zugrundelegung der Berechnungstabeln von Pagler & Pagler berechnet wurden. Die erwarteten Pensionssteigerungen wurden mit 2,5 % (Vorjahr: 2,5 %) angenommen.

Rückstellung für Jubiläumsgelder

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.

Keiner der leistungsorientierten Pläne wird aus einem Fonds finanziert.

6.13. 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.

6.14. Nachbesserungsverpflichtung der BIG gegenüber der Republik Österreich

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

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

Dieser errechnet sich nach folgender Formel:

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

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 beizulegenden Zeitwert und den dem Unternehmen tatsächlichen, verbleibenden Erlösen.

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

6.15. Ertragsteuern

Der für das Geschäftsjahr ausgewiesene Ertragsteueraufwand 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“).

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

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

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 positive bzw. negative Steuerumlage an das Gruppenmitglied beträgt 25 % (gem § 22 Abs 1 KStG idF BGBI I 2004/57) des jeweils zugerechneten steuerlichen Gewinnes bzw. Verlustes. Bei Anteilen an Gesellschaften zwischen 50 und 75 % (wie WU Neu), werden seit 01.01.2013 nur die positiven Umlagen weitergereicht und die steuerlichen Verluste intern vorgetragen. Im Geschäftsjahr 2013 wurden Verluste von EUR 7.482 aus den Projektgesellschaften übernommen, für welche keine Steuerumlagen geleistet wurden. Es wurden keine Vorsorgen für einen späteren Steuerausgleich eingestellt, da die Gesellschaft aufgrund vertraglicher Vereinbarungen nicht davon ausgeht, dass die übernommenen Verluste abzugelten sind.

6.16. Geldflussrechnung

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

6.17. Finanzergebnis

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

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

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

7. Erläuterungen zu den Posten der Konzerngesamtergebnisrechnung und Konzernbilanz

7.1. Konzerngesamtergebnisrechnung

7.1.1. Umsatzerlöse

in TEUR	2013	2012
Erlöse aus Vermietung	755.207,8	730.605,6
Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten	75.605,4	67.411,8
Erlöse aus Mieterinvestitionen	56.144,4	39.326,9
Erlöse aus Hausverwaltung	23.196,5	22.989,7
Erlöse aus Facility Services	7.781,3	6.304,9
Erlöse aus Baubetreuung	1.297,5	999,9
Erlöse aus Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens	22.490,0	1.597,9
Erlöse aus Raummanagement	161,8	46,8
Erlöse sonstige	4.455,4	3.134,3
Umsatzerlöse gesamt	946.340,0	872.417,8

7.1.2. Bestandsveränderung

in TEUR	2013	2012
Mieterinvestitionen	-3.681,0	3.904,5
Investitionen in Immobilien des Umlaufvermögens	4.266,6	1.868,9
Immobilienbestand des Umlaufvermögens	-13.306,6	-927,4
Bestandsveränderung gesamt	-12.720,9	4.846,0

7.1.3. Sonstige betriebliche Erträge

in TEUR	2013	2012
Auflösung sonstiger Rückstellungen	2.458,3	2.322,1
Kostenübernahmen für Sanierungen	2.388,1	3.892,4
Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigung	2.274,3	1.042,9
Übrige Erträge	5.584,6	4.740,4
Sonstige betriebliche Erträge	12.705,3	11.997,8

7.1.4. Bewertungsergebnis aus Neubewertung Anlageimmobilien

in TEUR	2013	2012
Gewinn aus Neubewertung	193.416,4	271.422,5
Verlust aus Neubewertung	-160.558,8	-197.626,1
Bewertungsergebnis Anlageimmobilien	32.857,6	73.796,4

7.1.5. Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

in TEUR	2013	2012
Erträge aus Anlagenverkauf	17.530,2	1.114,3
Verlust aus Anlagenverkauf	-3.191,2	-792,1
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	14.339,0	322,2

7.1.6. Materialaufwand

in TEUR	2013	2012
Instandhaltung	-158.006,8	-172.826,3
Mieterinvestitionen	-49.512,2	-41.210,5
Betriebs- und Heizkosten	-82.744,0	-72.938,2
Sonstige bezogene Leistungen	-30.316,3	-26.045,8
Skontoerträge	587,8	674,5
Materialaufwand und bezogene Leistungen	-319.991,5	-312.346,3

7.1.7. Personalaufwand

in TEUR	2013	2012
Löhne	-481,5	-530,9
Gehälter	-29.701,2	-25.623,4
Aufwand für Abfertigung und Altersversorgung	-937,8	-1.526,5
Lohnnebenkosten	-7.878,8	-7.026,2
Sonstiger Sozialaufwand	-662,4	-539,8
Personalaufwand	-39.661,7	-35.246,9

Die Personalstruktur der BIG setzt sich wie folgt zusammen:

Mitarbeiter (im Jahresdurchschnitt)

	2013	2012
Angestellte	481	438
Ehem. Vertragsbedienstete Bund	89	99
Als Personalaufwand erfasst	570	537
Bundes-/Landesbeamte	274	287
Vertragsbedienstete Land	3	3
Als bezogene Leistungen erfasst	277	290
Gesamt	847	827

7.1.8. Abschreibungen und Wertminderungen

in TEUR	2013	2012
Abschreibung	-2.723,0	-2.480,0
Wertminderungen	-423,3	0,0
Wertänderung	-3.146,3	-2.480,0

Die Wertminderungen betreffen das Vorratsvermögen und waren notwendig, da der erzielbare Betrag, der nach Durchführung von Bewertungen im Jahr 2013 ermittelt wurde, unter den Buchwerten lag.

7.1.9. Sonstige betriebliche Aufwendungen

in TEUR	2013	2012
Sonstige Aufwände	-9.506,7	-12.286,3
Dienstleistungen	-4.341,1	-5.230,0
EDV	-2.601,6	-2.437,0
Office Management	-2.313,1	-2.071,9
Werbung	-1.780,1	-1.250,2
Kommunikation	-430,1	-406,8
Schulung	-778,8	-597,3
Reisekosten	-600,8	-553,9
Steuern nicht vom Einkommen und Ertrag	-253,3	-59.718,5
KFZ	-276,2	-239,4
Verkaufskosten	-938,4	-444,5
Sonstiger betrieblicher Aufwand	-23.820,2	-85.235,8

7.1.10. Finanzerträge

in TEUR	2013	2012
Zinserträge	2.029,7	4.470,5
Erträge aus Fondsanteilen	25,1	25,5
Fremdwährungskursergebnisse und Folgebewertung Anleihen	35.423,3	18.873,0
Zeitwertveränderung Derivate	0,0	0,0
Sonstige Finanzerträge	2.604,7	897,6
	40.082,9	24.266,6

7.1.11. Finanzaufwendungen

in TEUR	2013	2012
Zinsaufwendungen	-131.137,6	-133.457,5
Fremdwährungskursverluste	-0,3	-1.024,5
Zeitwertänderung der Derivate und Folgebewertung Anleihen	-58.926,9	-25.039,4
Sonstige Finanzaufwendungen	-1.124,8	-5.117,1
	-191.189,5	-164.638,6

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

7.1.12. Nettoergebnis der Finanzinstrumente nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39

Das Nettoergebnis der Finanzinstrumente nach Klassen bzw. Bewertungskategorien gemäß IAS 39 setzt sich im Geschäftsjahr 2013 beziehungsweise 2012 wie folgt zusammen:

in TEUR				
2013	Zinsen	Wert-minderung	Sonstige Wert-änderungen	Summe
Loans and Receivables	2.030	0	2.605	4.634
Available for Sale Financial Assets (Fondsanteile)	25	0	0	25
Financial Assets at Fair Value through Profit and Loss (Held for Trading Derivate)	0	0	-36.752	-36.752
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)	0	0	26.615	26.615
Financial Liabilities at Amortised Cost	-131.138	0	-14.492	-145.629
Gesamt	-129.083	0	-22.024	-151.106

2012	Zinsen	Wert-minderung	Sonstige Wert-änderungen	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)	0	0	18.873	18.873
Financial Liabilities at Amortised Cost	-133.458	0	-6.142	-139.599
Gesamt	-128.961	0	-11.411	-140.372

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

7.2. Konzernbilanz

7.2.1. Anlageimmobilien

Die Entwicklung der selbst genutzten Immobilien, Sachanlagen und der immateriellen Vermögenswerte ist in dem den Notes beigefügten Konzernanlagenspiegel dargestellt.

Der beizulegende Zeitwert der Anlageimmobilien der Stufe 3 (vermietet und in Entwicklung befindlich) hat sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	2013	2012
Stand zum 01.01.	9.973.964,0	9.716.661,1
Zugänge	295.107,9	295.888,7
Zugänge aus Änderung Konsolidierungskreis	10.274,6	0,0
Abgänge	-18.545,8	-33.687,0
Umgliederung Vorratsimmobilien	11.725,8	-78.695,2
Aufwertungen	193.416,4	271.422,5
Abwertungen	-160.558,8	-197.626,1
Stand zum 31.12.	10.305.384,1	9.973.964,0

Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte

Der beizulegende Zeitwert der Anlageimmobilien wurde von internen und externen unabhängigen Immobiliengutachtern bestimmt, die über eine einschlägige berufliche Qualifikation und aktuelle Erfahrung mit der Lage und der Art der zu bewertenden Immobilien verfügen. Die unabhängigen Gutachter bestimmen den beizulegenden Zeitwert der Anlageimmobilien des Konzerns jährlich.

Die Bewertung der Anlageimmobilien wurde, basierend auf den Inputfaktoren der verwendeten Bewertungstechnik, als ein beizulegender Zeitwert der Stufe 3 eingeordnet.

Die nachstehende Tabelle zeigt die Bewertungstechnik, die bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verwendet wurde, sowie die verwendeten wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren. Aufgrund der erheblichen Heterogenität des Portfolios kommt es zu den u.a. großen Bandbreiten:

Bewertungstechnik	Wesentliche, nicht beobachtbare Inputfaktoren	Zusammenhang zwischen wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren und der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert
Die Bewertungen erfolgen sowohl gemäß den Grundsätzen des Bundesgesetzes über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz - LBG) als auch nach den europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA-The european Group of Valuers Associations.	• Erwartete Marktmietsteigerungen sind im Liegenschaftszinssatz enthalten. • Leerstandszeiten werden prozentuell im Verhältnis zum Rohertrag durch das Mietausfallswagnis berücksichtigt. - ARE 0,5 % – 5,0 % Diese Werte beziehen sich ausschließlich auf Wohn- und Gewerbeflächen. - BIG 0,5 % – 1,5 % • Liegenschaftszinssätze werden je Bewertungsobjekt individuell vom Markt abgeleitet. - ARE 2,25 % – 11,0 % - BIG 3,0 % – 9,0 % • Die Instandhaltungskosten werden marktüblich aufgrund von Erfahrungswerten angesetzt. - ARE 7,0 – 16,0 €/m² und Jahr (bei Denkmalschutz bis zu 30,0 €/m²) Diese Werte beziehen sich ausschließlich auf Wohn- und Gewerbeflächen. - BIG 5,0 – 18,0 €/m² und Jahr (bei Denkmalschutz bis zu 21,0 €/m²) • Die Restnutzungsdauer wird ebenfalls marktüblich aufgrund von Erfahrungswerten angesetzt. - ARE 1,0 – 80,0 Jahre, bei Denkmalschutz bis 100,0 Jahre - BIG 5,0 – 50,0 Jahre, bei Denkmalschutz bis 100,0 Jahre	Der geschätzte beizulegende Zeitwert würde steigen (sinken), wenn: • die Marktmietsteigerung höher (niedriger) als erwartet ausfällt. • die Leerstandszeiten kürzer (länger) wären. • die Liegenschaftszinssätze sich niedriger (höher) entwickeln. • die Instandhaltungskosten niedriger (höher) wären.

7.2.2. Selbst genutzte Immobilien, Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte

Zum 31.12.2013 waren keine Sachanlagen sowie immateriellen Vermögenswerte als Sicherheiten für Verbindlichkeiten verpfändet.

Die Entwicklung der selbst genutzten Immobilien, Sachanlagen und der immateriellen Vermögenswerte ist in dem den Notes beigefügten Konzernanlagenspiegel dargestellt.

7.2.3. Anteile an verbundenen sowie an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen

7.2.3.1. Anteile an verbundenen Unternehmen

Bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen handelt es sich um die Nußdorferstraße 90-92 Liegenschaftsverwertung GmbH, die aus Wesentlichkeitsgründen im vorliegenden Konzernabschluss nicht konsolidiert wird. Der Beteiligungsansatz beträgt TEUR 35,0 und entspricht dem eingezahlten Stammkapital.

7.2.3.2. Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Projektgesellschaft Wirtschaftsuniversität Wien Neu GmbH	433.509,7	272.667,0
BIG Liegenschaften Strasshof Verwertung und Entwicklungs GmbH	1.619,7	1.544,8
Residenz am Hamerlingpark GmbH & Co KG (vormals GmbH)	5.792,9	6.255,3
"Wohngarten Sensengasse" Bauträger GmbH	3.426,5	3.323,5
Anzengruebergasse Errichtungs- und Verwertungs GmbH	0,0	1.715,4
Wien 3420 Aspern Development AG	0,0	27,5
SIVBEG Strategische Immobilien Verwertungs-, Beratungs- und Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	1.158,9	1.132,9
Hillerstraße - Jungstraße GmbH	0,0	0,0
Eslargasse 16 GmbH	309,3	1.106,6
Schnirchgasse 9-9A GmbH	4.896,6	5.026,7
Fürstenallee 21 GmbH	1.143,3	599,6
Schiffmühlenstraße 120 GmbH	1.009,4	1.006,6
Hauptplatz 18 Entwicklungs- und Verwertungs GmbH	1.491,0	0,0
HAPA Projektmanagement GmbH	13,2	0,0
Kaarstraße 21 GmbH	562,8	0,0
Am Heumarkt 35 GmbH	17,0	0,0
Am Heumarkt 35 GmbH & Co KG	0,0	0,0
	454.950,4	294.406,0

Die BIG finanzierte den Neubau der Projektgesellschaft Wirtschaftsuniversität Wien Neu GmbH, eines Gemeinschaftsunternehmens der BIG, der im Herbst 2013 fertiggestellt wurde, durch alineare Großmutterzuschüsse und erhält auf Dauer des 25-jährigen Mietvertrages entsprechende alineare Dividendenausschüttungen. Die Klassifikation als Gemeinschaftsunternehmen ergibt sich aufgrund der vertraglichen Vereinbarung mit dem Projektpartner.

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

in TEUR	2013	2012
Stand zum 01.01.	294.406,0	165.521,6
Veränderungen Kapital (Zuzahlungen/erhaltene Dividenden etc.)	153.247,2	126.903,1
Anteil am Jahresergebnis	7.297,2	1.981,3
Stand zum 31.12.	454.950,4	294.406,0

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

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Vermögenswerte	697.339,5	497.446,8
Schulden	180.976,8	147.056,8
Umsatzerlöse	19.703,5	20.936,2
Jahresergebnis	21.235,2	3.411,3

7.2.4. Sonstige finanzielle Vermögenswerte

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Wertpapiere Available for Sale	897,7	884,9
Ausleihungen	23.903,1	37.463,3
Forderungen aus Finanzierungsleasing	10.251,4	10.650,7
Langfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	14.210,0	13.947,7
Langfristige sonstige Forderungen	1.505,7	416,0
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	65,1
	50.767,9	63.427,7

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.

7.2.5. Derivative Finanzinstrumente

Die Derivate betreffen im Wesentlichen Zins-, Währungs- und Zins-/Währungsswaps für emittierte Anleihen und aufgenommene Kredite. Zu näheren Angaben wird auf Punkt 7.3.2. verwiesen.

7.2.6 Vorräte

Die Vorräte betreffen vor allem Immobilien, die zu Handelszwecken gehalten werden. Weiters werden in diesem Posten Mieterinvestitionen ausgewiesen. Dies sind Leistungen, die von Dritten (= Mietern) bei der BIG in Auftrag gegeben 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.

7.2.7. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Finanzierungsleasing	1.720,1	1.720,1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	27.945,0	117.281,6
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	19.161,0	18.567,8
Ausleihungen	6.114,9	6.762,4
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	644,6
Summe kurzfristige Vermögenswerte	54.941,0	144.976,6

Betreffend die langfristigen Vermögenswerte wird auf Punkt 7.2.4. verwiesen.

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

Hinsichtlich des weder wertgeminderten noch in Zahlungsverzug befindlichen Bestands der Forde-

rungen aus Lieferungen und Leistungen, Ausleihungen und sonstigen Forderungen deuten zum Abschlussstichtag keine Anzeichen darauf hin, dass die Schuldner ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen werden.

Die Einzelwertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich im Geschäftsjahr 2013 bzw. 2012 wie folgt entwickelt:

in TEUR	2013	2012
Stand 01.01.	26.114,7	21.594,6
Zuführungen	217,1	7.518,8
Verbrauch	-16.038,3	-1.911,4
Auflösungen	-2.274,3	-1.087,3
Stand 31.12.	8.019,2	26.114,7

Die Aufwendungen für die vollständige Ausbuchung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betragen im Geschäftsjahr 2013 TEUR 227,9 (Vorjahr: TEUR 790,0).

Die einzelwertberechtigten finanziellen Vermögenswerte betreffen folgende wesentliche Positionen:

2013 (in TEUR):		
– EWB Drittmieten	717,3	
– EWB Bundesmieten	7.301,9	
2012 (in TEUR):		
– EWB Drittmieten	2.754,9	
– EWB Bundesmieten	23.359,8	

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

7.2.8. Liquide Mittel

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Guthaben bei Kreditinstituten	5.774,5	97.757,5
Kassenbestand	9,1	5,2
	5.783,7	97.762,7

7.2.9. Eigenkapital

Die Entwicklung des bilanziellen Eigenkapitals der BIG ist in einer gesonderten Eigenkapitalentwicklung als Bestandteil dieses Konzernabschlusses abgebildet (siehe Beilage I/7).

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

Die Zeitwertrücklage und Cashflow Hedge Rücklage sind für zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere bzw. Cashflow Hedges vorgesehen. Diese Rücklagen werden abzüglich der auf diese Positionen entfallenden latenten Steuern ausgewiesen. Weiters wurde IAS 19R retrospektiv angewandt.

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.

7.2.10. Personalrückstellungen

Die Personalrückstellungen betreffen den Barwert der Verpflichtungen für:

in TEUR	2013	2012
Abfertigungsverpflichtungen	4.976,2	4.349,3
Pensionszahlungsverpflichtungen	1.017,3	1.013,1
Jubiläumsgeldverpflichtungen	2.506,9	2.652,7
	8.500,5	8.015,1

Noch nicht konsumierte Urlaube per 31.12.2013 in Höhe von TEUR 3.835,5 (Vorjahr: TEUR 3.362,4) sind unter den kurzfristigen sonstigen Rückstellungen ausgewiesen.

Rückstellungen für Abfertigungen

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

in TEUR	2013	2012
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen am 01.01.	4.349,3	3.722,2
Zinsaufwand	158,2	171,0
Dienstzeitaufwand	228,0	214,8
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste aus finanziellen Annahmen	422,8	414,6
Abfertigungszahlungen	-182,1	-173,4
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen am 31.12.	4.976,2	4.349,3

Am 31.12.2013 lag die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Verpflichtung bei 13,0 Jahren (Vorjahr: 13,4 Jahre).

Für das Geschäftsjahr 2014 hat die Gesellschaft eine Gewinnausschüttung in Höhe von EUR 20,0 Mio. vorgesehen.

Weiters ergeben sich direkt im Eigenkapital erfasste Veränderungen aus Nachbesserungsaufwendungen. Hinsichtlich detaillierterer Angaben wird auf Punkt 6.14. verwiesen.

Kapitalmanagement

Langfristige Strategie der BIG ist organisches Wachstum, also Reinvestition der Erlöse aus Mieten und Finanzanlagen in Gebäude. Ziel ist es, die Unternehmenfortführung 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. Die daraus resultierende Eigenkapitalquote betrug zum 31.12.2012 48,47 % und beläuft sich zum 31.12.2013 auf 50,61 %.

In dieser IFRS-Eigenkapitalquote ist die an die Republik, im Falle einer Veräußerung von Immobilien, zu bezahlende Nachbesserung enthalten (siehe auch Punkt 6.14.).

Rückstellungen für Pensionen

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

in TEUR	2013	2012
Barwert der Pensionsverpflichtungen am 01.01.	1.013,1	1.717,4
Zinsaufwand	36,9	78,9
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste aus finanziellen Annahmen	26,1	-719,7
Pensionszahlungen	-58,9	-63,5
Barwert der Pensionsverpflichtungen am 31.12.	1.017,3	1.013,1

Am 31.12.2013 lag die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Verpflichtung bei 10,8 Jahren (Vorjahr: 11,3 Jahre).

Rückstellungen für Jubiläumsgeld

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

in TEUR	2013	2012
Barwert der Jubiläumsgeldverpflichtungen am 01.01.	2.652,7	2.450,1
Zinsaufwand	90,8	109,5
Dienstzeitaufwand	90,3	88,6
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste aus finanziellen Annahmen	-114,0	90,0
Jubiläumsgeldzahlungen	-213,0	-85,5
Barwert der Jubiläumsgeldverpflichtungen am 31.12.	2.506,9	2.652,7

Sensitivitätsanalyse

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

in TEUR	Rückstellung für Abfertigungen	
	Erhöhung	Minderung
Abzinsungssatz (1 % Veränderung)	-558,0	668,0
Zukünftige Lohn- oder Gehaltssteigerungen (1 % Veränderung)	629,0	-582,0
	71,0	86,0

in TEUR	Rückstellung für Abfertigungen	
	Erhöhung	Minderung
Abzinsungssatz (1 % Veränderung)	-98,0	116,0
Zukünftige Lohn- oder Gehaltssteigerungen (1 % Veränderung)	0,0	0,0
Zukünftige Pensionserhöhungen (1 % Veränderung)	110,0	-105,0
	12,0	11,0

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

Personalrückstellungen (kurzfristig)							
in TEUR						Davon	
	Buchwert 01.01.2013	Verwendung	Auflösung	Dotierung	Buchwert 31.12.2013	Kurzfristig	Langfristig
N. n. konsum. Urlaube	3.362,4	-369,6	0,0	842,7	3.835,5	3.835,5	0,0
Prämien	2.769,7	-2.064,7	-705,0	2.953,6	2.953,6	2.953,6	0,0
Gutstunden	430,2	-383,8	0,0	506,2	552,6	552,6	0,0
Sozialfonds	30,0	0,0	0,0	0,0	30,0	30,0	0,0
Gesamtsumme	6.592,3	-2.818,1	-705,0	4.302,5	7.371,7	7.371,7	0,0

	01.01.2012				31.12.2012		
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

7.2.11. Sonstige Rückstellungen

in TEUR							
	Buchwert 01.01.2013	Verwendung	Auflösung	Dotierung	Buchwert 31.12.2013	Kurzfristig	Langfristig
Ausstehende Baurechnungen und sonstige Verpflichtungen	90.584,3	73.263,5	2.312,4	102.309,8	117.318,1	113.615,8	3.702,3
Drohverluste	11.033,4	489,1	80,2	8.536,6	19.000,7	3.857,0	15.143,7
Dekontaminierung	4.650,0	0,0	4.650,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Bilanz- und Prüfungskosten	123,5	123,5	0,0	223,2	223,2	223,2	0,0
Rechts- und Beratungs- aufwendungen	6.530,2	6.465,7	64,6	861,5	861,5	861,5	0,0
Abbruchkosten	1.756,9	0,0	1.756,9	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige	37.011,7	12.010,6	1,1	8.921,9	33.921,9	33.921,9	0,0
	151.690,0	92.352,4	8.865,1	120.853,0	171.325,5	152.479,5	18.846,0

	01.01.2012				31.12.2012		
Ausstehende Baurechnungen und sonstige Verpflichtungen	104.110,7	73.948,4	7.479,6	67.901,6	90.584,3	89.263,6	1.320,6
Drohverluste	7.983,4	0,0	0,0	3.050,0	11.033,4	0,0	11.033,4
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 Beratungs- aufwendungen	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
	167.035,0	85.136,5	9.678,7	79.470,1	151.690,0	134.685,9	17.004,0

Bei den sonstigen Rückstellungen handelt es sich im Wesentlichen um Mietgutschriften für Kostenmieten in Höhe von EUR 17,0 Mio. (Vorjahr: EUR 19,3 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.).

7.2.12. Rückstellungen für tatsächliche Ertragsteuern

Die Rückstellungen für tatsächliche Ertragsteuern betreffen die österreichische Körperschaftssteuer.

7.2.13. Finanzverbindlichkeiten

in TEUR	Laufzeit			Summe
	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
31.12.2013				
Anleihen	325.833,8	492.857,4	1.489.157,3	2.307.848,5
Bankverbindlichkeiten und ähnliche Finanzierungen	621.555,2	281.969,1	638.763,9	1.542.288,2
	947.389,0	774.826,5	2.127.921,2	3.850.136,7
31.12.2012				
Anleihen	758.412,0	776.957,4	1.676.396,0	3.211.765,4
Bankverbindlichkeiten und ähnliche Finanzierungen	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

Die BIG hat im Geschäftsjahr 2013 keine neuen Anleihen begeben.

2013									
Art der Finanzierung und Währung	Zinsen variabel/fix	Nominale in Originalwäh- rung in Tsd.	Beizulegende Zeitwerte in Originalwäh- rung 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	42.116				40.000		
3,150 % CHF-Privatpl. 2002-2014	fix	50.000	51.164			50.000			
1,425 % JPY-Privatpl. 2004-2017	fix	5.000.000	5.132.750					5.000.000	
1,900 % JPY-Privatpl. 2004-2016	fix	3.000.000	3.103.080					3.000.000	
1,759 % JPY-Privatpl. 2004-2016	fix	3.000.000	3.102.930					3.000.000	
2,500 % CHF-Anleihe 2005-2015	fix	150.000	154.514				150.000		
2,125 % CHF-Anleihe 2005-2018	fix	120.000	127.990					120.000	
1,560 % JPY-Privatpl. 2005-2017	fix	5.000.000	5.147.750					5.000.000	
1,775 % JPY-Privatpl. 2005-2020	fix	5.000.000	5.256.100						5.000.000
1,890 % JPY-Anleihe 2006-2021	fix	6.000.000	6.350.040						6.000.000
3,125 % CHF-Anleihe 2006-2031	fix	150.000	170.610						150.000
2,065 % JPY-Privatpl. 2007-2022	fix	7.000.000	7.487.830						7.000.000
3,155 % CHF-Privatpl. 2007-2033	fix	50.000	56.922						50.000
3,125 % CHF-Anleihe 2007-2014	fix	350.000	355.481			350.000			
3,250 % CHF-Anleihe 2007-2019	fix	375.000	421.890						375.000
1,690 % JPY- Privatpl. 2008-2018	fix	5.000.000	5.209.150					5.000.000	
3,250 % CHF-Privatpl. 2008-2017	fix	175.000	193.349					175.000	
Float EUR-Privatpl. 2010-2025	var	50.000	51.861						50.000
4,250 % EUR-NSV. 2010-2030	fix	50.000	62.342						50.000
4,330 % EUR-Privatpl. 2010-2030	fix	50.000	59.732						50.000
4,545 % EUR-Privatpl. 2011-2026	fix	20.000	24.096						20.000
4,350 % EUR-Privatpl. 2011-2026	fix	9.000	10.654						9.000
4,450 % EUR-Privatpl. 2011-2031	fix	21.000	25.594						21.000
4,000 % EUR-Privatpl. 2011-2031	fix	150.000	169.797						150.000
4,110 % EUR-Privatpl. 2011-2026	fix	50.000	57.915						50.000
4,050 % EUR-Privatpl. 2012-2027	fix	150.000	172.739						150.000
4,070 % EUR-Privatpl. 2012-2032	fix	100.000	116.801						100.000
4,070 % EUR-Privatpl. 2012-2032	fix	50.000	58.405						50.000
3,890 % EUR-Privatpl. 2012-2042	fix	200.000	236.450						200.000
EUR - European Investment Bank 2021	fix	41.026	43.221		2.564	2.564	5.128	15.385	15.385
EUR - European Investment Bank 2022	fix	67.500	65.876		3.750	3.750	7.500	22.500	30.000
EUR - European Investment Bank 2024	fix	47.667	45.009			4.333	4.334	13.000	26.000
EUR - European Investment Bank 2016	fix	50.000	53.672					50.000	
EUR - European Investment Bank 2024	fix	50.000	56.971						50.000
EUR - European Investment Bank 2025	fix	50.000	57.232						50.000
EUR - European Investment Bank 2025	fix	50.000	53.965						50.000
EUR - European Investment Bank 2038	fix	72.988	86.894		2.159	847	1.749	5.716	63.847
EUR - European Investment Bank 2038	fix	71.552	87.539		790	808	1.671	5.480	62.803
EUR - European Investment Bank 2038	fix	80.000	98.036		874	894	1.849	6.075	70.309
EUR - European Investment Bank 2038	fix	33.598	34.677		397	405	835	2.713	29.248
EUR - RLB NÖ-Wien 2020	var	1.181	1.181		94	94	189	567	236
EUR - RLB NÖ-Wien 2018	var	9.087	9.087		957	957	1.913	5.261	
EUR - RLB NÖ-Wien 2038	fix	75.000	91.573		4.794	888	1.868	6.125	70.913
EUR - BA/CA 2018	var	60.391	60.391					60.391	
EUR - BA/CA 2038	var	80.620	80.620		874	894	1.850	6.085	70.917
EUR - Kommunalkredit 2038	fix	54.418	64.572		625	632	1.311	4.285	47.565
EUR - Wr. Städtische 2017	fix	452	421		53	54	111	234	

Bei der Bewertung und Rückzahlungsdarstellung der Roller-Coaster Finanzierungen wurden künftige Tranchenziehungen berücksichtigt.

Die Konditionen der wesentlichen Finanzverbind-lichkeiten stellen sich inklusive Vergleichsjahr wie folgt dar. Die Zeitwerte beinhalten weder Stück-zinsen noch Geldbeschaffungskosten.

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 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.

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 31.12.2013 bzw. 31.12.2012 wie folgt zusammen:

in TEUR												
31.12.2013	Cashflows 2014						Cashflows 2015 bis 2017			Cashflows ab 2018		
	Buchwert 31.12.2013	Summe Cashflows 31.12.2013	Zinsen	Tilgung	Gesamt		Zinsen	Tilgung	Gesamt	Zinsen	Tilgung	Gesamt
Originäre finanzielle Schulden ^(b)												
Anleihen (zu fortgeführten Anschaffungskosten)	2.214.945,1	2.787.422,7	84.997,2	246.824,2	331.821,3		161.428,2	299.687,5	461.115,7	589.518,7	1.404.967,0	1.994.485,7
Anleihen (erfolgswirksam zum Fair Value)	92.903,4	119.876,7	1.470,1	0,0	1.470,1		4.026,8	82.750,0	86.776,8	525,7	31.104,2	31.629,9
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.542.288,2	1.651.106,4	23.946,1	621.555,2	645.501,4		51.191,4	226.859,4	278.050,8	160.262,1	567.292,1	727.554,2
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	163,4	163,4	0,0	163,4	163,4		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	119.513,1	119.513,1	0,0	113.592,6	113.592,6		0,0	5.920,5	5.920,5	0,0	0,0	0,0
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	79.049,7	79.091,3	17,0	78.704,3	78.721,3		24,6	345,4	370,0	0,0	0,0	0,0
Zwischensumme	4.048.862,8	4.757.173,5	110.430,4	1.060.839,6	1.171.270,0		216.671,0	615.562,8	832.233,8	750.306,5	2.003.363,3	2.753.669,8
Derivative finanzielle Schulden												
Zu Verbindlichkeiten zugehörige Derivate	36.592,9	81.634,7	3.040,3	0,0	3.040,3		36.215,6	0,0	36.215,6	42.378,8	42.378,8	42.378,8
Davon aktuell mit negativem Marktwert	36.592,9	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Derivate mit negativem Marktwert ohne Hedge-Beziehung	1.936,7	2.190,2	673,0	0,0	673,0		1.517,2	0,0	1.517,2	0,0	0,0	0,0
	38.529,6	83.824,9	3.713,3	0,0	3.713,3		37.732,8	0,0	37.732,8	42.378,8	0,0	42.378,8
	4.087.392,3	4.840.998,4	114.143,7	1.060.839,6	1.174.983,3		254.403,7	615.562,8	869.966,5	792.685,4	2.003.363,3	2.796.048,6

†) Cashflows im Falle einer Hedge Beziehung unter Berücksichtigung der Derivat-Cashflows

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

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.

7.2.14. Ertragsteuern

Der in der Konzerngesamtergebnisrechnung erfasste Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2013	2012
Körperschaftssteuer (aktuelles Jahr)	-58.304,5	-158.136,2
Körperschaftssteuer (Vorjahre)	4,9	-146,5
Veränderung der latenten Steuern	-46.232,6	61.737,7
	-104.532,2	-96.545,0

in TEUR	Aktive latente Steuer		Passive latente Steuer		Netto	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Sachanlagen	-2.811,2	0,0	1.055.916,6	1.020.145,4	1.053.105,4	1.020.145,4
Finanzvermögen	-304,2	-627,8	0,0	1.396,4	-304,2	768,6
Forderungen und sonstige Vermö- genswerte	-1.726,1	-2.036,5	2.992,9	3.092,3	1.266,8	1.055,8
Fair Value Bewertung Derivate	-9.632,4	-10.075,0	100.002,9	101.850,7	90.370,5	91.775,7
Investitionszuschüsse	0,0	0,0	45.599,6	35.590,0	45.599,6	35.590,0
Personalarückstellungen	-919,5	-1.067,9	0,0	0,0	-919,5	-1.067,9
Sonstige Rückstellungen	-269,2	-582,7	141.322,5	141.754,1	141.053,3	141.171,3
Langfristige Verbindlichkeiten	-66.353,7	-90.353,7	1.985,5	21.510,2	-64.368,2	-68.843,5
Aktive/passive latente Steuer (brutto)	-82.016,2	-104.743,6	1.347.820,0	1.325.339,1	1.265.803,8	1.220.595,5
Passive latente Steuer (netto)					1.265.803,8	1.220.595,5

Die latenten Steuern resultieren im Wesentlichen aus der Fair Value Bewertung des Immobilienvermögens.

Im Geschäftsjahr 2012 ergaben sich zusätzliche Effekte aus der nachstehend beschriebenen Abspaltung im Geschäftsjahr 2012. Gemäß Spaltungs- und Übernahmevertrag vom 10.09.2012 wurden rückwirkend zum 01.01.2012 im Wesentlichen die marktgängigen Immobilien der BIG und zwei Verrechnungsverbindlichkeiten (anteilige Weiterbelastung der Finanzierung sowie Verbindlichkeit für Leistungsverrechnung) von der Alleingesellschafterin BIG als übertragende Gesellschaft auf die ARE übertragen. Da es sich bei dem Geschäftsvorfall um einen zwischen Unternehmen handelt, die letztendlich von derselben Partei beherrscht werden (common control transaction), ergeben sich keine bilanziellen Auswirkungen. Die Eintragung der Spaltung in das Firmenbuch erfolgte am 30.09.2012. Die Spaltung galt als steuerwirksamer Tausch, da das Umgründungssteuergesetz nicht anwendbar war.

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

in TEUR	2013	2012
Ergebnis vor Steuern	463.092,0	389.680,4
Erwartete Steuerbelastung (25 %)	-115.773,0	-97.420,1
Steuerneutrale Erträge (und Aufwendungen)	10.331,0	1.034,3
Steueraufwand Vorjahre	-46,0	-146,5
Verrechnung Verlustvortrag	11,2	12,4
Sonstige	944,7	-25,0
Effektive Steuerbelastung	-104.532,2	-96.545,0

Die Veränderung der Bilanzposten ist wie folgt:

in TEUR	2013	2012
Latente Steuern am 01.01. (netto)	1.220.595,5	1.293.018,5
Im Eigenkapital erfasste Veränderung	-1.024,3	-10.685,3
Erfolgswirksam erfasste Veränderung	46.232,6	-61.737,7
Latente Steuern am 31.12. (netto)	1.265.803,8	1.220.595,5

In Summe wurden folgende latente Steuern im sonstigen Ergebnis erfasst:

in TEUR	2013	2012
Neubewertung IAS 19R	-50,6	71,3
Zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere	-0,7	14,0
Marktbewertung von Cashflow Hedges	-973,0	-10.770,6
Veränderung latente Steuern im sonstigen Ergebnis	-1.024,3	-10.685,4

7.2.15. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

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

in TEUR				
31.12.2013	Laufzeit			Summe
	Bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	länger als 5 Jahre	
Langfristige Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5.920,5		5.920,5
Sonstige Verbindlichkeiten		345,4		345,4
Rechnungsabgrenzungsposten		808,7		808,7
Summe sonstige Verbindlichkeiten und RAP		1.154,1		1.154,1
Summe langfristige Verbindlichkeiten		7.074,6		7.074,6
Kurzfristige Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	113.592,6			113.592,6
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	163,4			163,4
Sonstige Verbindlichkeiten	77.896,0			77.896,0
Summe sonstige Verbindlichkeiten	78.059,3			78.059,3
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	191.651,9			191.651,9
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		451,7		451,7
Rechnungsabgrenzungsposten		1.053,0		1.053,0
Summe sonstige Verbindlichkeiten und RAP		1.504,7		1.504,7
Summe langfristige Verbindlichkeiten		5.552,7	51,8	5.604,4
Kurzfristige Verbindlichkeiten				
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
Summe sonstige Verbindlichkeiten	91.963,9			91.963,9
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	247.094,9			247.094,9

7.3. Sonstige Angaben

7.3.1. Leasing

7.3.1.1. Finanzierungsleasing als Leasinggeber

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

in TEUR	2013	2012
Bruttoinvestition am Bilanzstichtag	23.606,1	24.513,6
Noch nicht realisierter Finanzertrag	-11.634,5	-12.142,7
Nettoinvestition am Bilanzstichtag	11.971,6	12.370,8
Kurzfristiger Anteil	1.720,1	1.720,1

in TEUR	2013			2012		
	Ausstehende Leasing-zahlungen	Zinsen	Barwert der ausstehenden Leasing-zahlungen	Ausstehende Leasing-zahlungen	Zinsen	Barwert der ausstehenden Leasing-zahlungen
Bis zu 1 Jahr	1.814,9	94,8	1.720,1	1.814,9	94,8	1.720,1
1–5 Jahre	7.259,8	2.091,8	5.167,9	7.259,8	2.091,8	5.167,9
Länger als 5 Jahre	14.531,4	9.447,9	5.083,5	15.438,8	9.956,1	5.482,8
Summe	23.606,1	11.634,5	11.971,6	24.513,6	12.142,7	12.370,8

7.3.1.2 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 bereit zu stellen, 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 mit 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 Fruchtgenusseinzelveträgen.

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

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

in TEUR	2013	2012
Bis zu 1 Jahr	805.123,6	778.240,5
1 - 5 Jahre	2.167.811,5	2.360.711,8
Länger als 5 Jahre	3.466.201,0	3.099.627,6
	6.439.136,1	6.238.579,9

Bei den zu erhaltenden Mindestleasingzahlungen für bis zu einem Jahr sind TEUR 361.793,9 (Vorjahr: TEUR 364.040,7) 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.

7.3.1.3. *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	2013	2012
Bis zu 1 Jahr	251,7	472,3
1 - 5 Jahre	1.189,4	1.989,6
Länger als 5 Jahre *)	*)	*)

*) Die Verträge länger als fünf Jahre betreffen Leasingverhältnisse ohne fix vereinbarte Kündigungsfrist. Die jährlichen Raten betragen TEUR 251,7 (Vorjahr: TEUR 472,3).

7.3.2. *Finanzinstrumente*

In den Jahren 2013 und 2012 hat es keine Veränderung des eigenen Bonitätsrisikos (Aaa) gegeben.

Der Unterschied zwischen Buchwert EUR 92,9 Mio. (Vorjahr: EUR 428,3 Mio.) und Rückzahlungsbetrag EUR 91,0 Mio. (Vorjahr: EUR 391,0 Mio.) beträgt EUR 1,9 Mio. (Vorjahr: EUR 37,3 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.

7.3.2.1. *Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsbeziehungen*

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

31.12.2013	Währung	Nominalbetrag in Tsd. Originalwährung	Marktwert in TEUR	
			Positiv	Negativ
Cross Currency Swaps	TCHF	1.460.000	265.471	-2.650
	TJPY	39.000.000	9.130	-10.915
Zinsswaps (Interest Rate Swaps)	TEUR	201.279	0	-24.965
31.12.2012			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

Die der Cashflow Hedge Rücklage zugrunde liegenden Interest Rate Swaps haben eine Laufzeit bis Juli 2014 und Mai 2033.

7.3.2.2. Beizulegende Zeitwerte

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

in TEUR		Buchwert		Fair Value		Wertansatz nach IAS 39			
	Bewertungskategorie nach IAS 39	31.12.2013	31.12.2012			Fortgeführte Anschaffungskosten	Anschaffungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgswirksam
Liquide Mittel (Kassa, Banken)	Nicht anwendbar	5.783,7	97.762,7		5.783,7	97.762,7	x	–	–
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Loans and Receivables	42.155,0	131.229,3		42.155,0	131.229,3	x	–	–
Forderungen aus Finanzierungsleasing	Loans and Receivables	11.971,6	12.370,8		11.971,6	12.370,8	x	–	–
Sonstige Finanzforderungen inkl. Ausleihungen	Loans and Receivables	50.684,7	63.919,3		50.684,7	63.919,3	x	–	–
		104.811,3	207.519,3		104.811,3	207.519,3			
Wertpapiere Available for Sale (Fondsanteile)	Available for Sale	897,7	884,9		897,7	884,9	–	–	x
Derivate mit positivem Marktwert ohne Hedge-Beziehung	At Fair Value through Profit and Loss (Held for Trading)	5.917,0	40.732,3		5.917,0	40.732,3	–	–	x
Derivate mit positivem Marktwert mit Hedge-Beziehung	Hedge Accounting	268.684,0	366.670,5		268.684,0	366.670,5	–	–	x
Summe		386.093,6	713.569,7		386.093,6	713.569,7			

in TEUR		Buchwert		Fair Value		Wertansatz nach IAS 39			
	Bewertungskategorie nach IAS 39	31.12.2013	31.12.2012			Fortgeführte Anschaffungskosten	Anschaffungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgswirksam
Anleihen (zu fortgeführten Anschaffungskosten)	Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	2.214.945	2.783.439		2.467.537	3.142.620	x	–	–
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	1.542.288	705.776		1.642.554	726.707	x	–	–
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	163	251		163	251	x	–	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	119.513	159.231		119.513	159.231	x	–	–
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	79.050	90.855		79.050	90.855	x	–	–
		3.955.960	3.739.551		4.308.817	4.119.664			
Derivate mit negativem Marktwert mit Hedge-Beziehung	Hedge Accounting	36.593	40.300		36.593	40.300	–	–	x
Anleihen (erfolgswirksam zum Fair Value)	At Fair Value through Profit and Loss (Fair Value Option)	92.903	428.327		92.903	428.327	–	–	x
Derivate mit negativem Marktwert ohne Hedge-Beziehung	At Fair Value through Profit and Loss (Held for Trading)	1.937	0		1.937	0	–	–	x
		94.840	428.327		94.840	428.327			
Summe		4.087.393	4.208.178		4.440.250	4.588.291			

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

Art	Bewertungstechnik
Anleihen	Abgezinstе Cashflows: Das Bewertungsmodell berücksichtigt den Barwert der erwarteten Zahlungen, unter Zugrundelegung der jeweils gültigen Marktparameter, mittels Bloomberg ermittelt.
Derivative Finanzinstru- mente	Marktpreisvergleichsverfahren: Die beizulegenden Zeitwerte basieren auf Preisnotierungen von Brokern. Ähn- liche Verträge werden auf einem aktiven Markt gehandelt und die Preisnotierungen spiegeln die tatsächlichen Transaktionskosten für ähnliche Instrumente wieder.

7.3.2.3. Sensitivitätsanalysen

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

Grundlagen zu den Sensitivitätsanalysen

Zur Darstellung von wesentlichen Marktrisiken auf Finanzinstrumente verlangt IFRS 7 Finanzinstrumente Angaben zu Sensitivitätsanalysen, die die Auswirkun- gen 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 ent- sprechende Sensitivitätsanalysen durchgeführt. Es bestehen keine wesentlichen sonstigen Preisrisiken. Das eigene Kreditrisiko hat sich nicht verändert.

Als Basis zur Ermittlung der Auswirkungen durch die hypothetischen Änderun- gen 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 re- präsentiert. Risikoausgleiche – etwa durch den Einsatz von derivativen Finanzin- strumenten – wurden entsprechend berücksichtigt.

Als Steuersatz wurde dabei einheitlich der österreichische Körperschaftssteuer- satz in Höhe von 25 % verwendet.

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

Bei der Sensitivitätsanalyse für das Zinsänderungsrisiko wurden beim Fair Value Risiko die Auswirkungen auf die betroffenen Finanzinstrumente bei einer Ver- schiebung 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 Devisenterminge- schäften aufheben. Da im Jahr 2013 keine offenen JPY- und 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 unter- stellt, dass alle anderen Variablen, insbesondere Wechselkurse, konstant bleiben.

in TEUR 31.12.2013	Ergebnis (nach Steuern)		Eigenkapital	
	Anstieg um 100 Basispunkte	Verminderung um 100 Basispunkte	Anstieg um 100 Basispunkte	Verminderung um 100 Basispunkte
Bewertung fix verzinster Anlei- hen @FV/P&L	209,9	-31,7	209,9	-31,7
Bewertung von Zinbsderivaten ohne Hedge Accounting	-209,9	31,7	-209,9	31,7
Bewertung von Cashflow Hedge Derivaten	x	x	67.701,0	-55.531,7
Zinsaufwand	-2.923,7	2.923,7	-2.923,7	-2.923,7
	-2.923,7	2.923,7	64.777,3	-52.608,0

in TEUR 31.12.2012	Ergebnis (nach Steuern)		Eigenkapital	
	Anstieg um 100 Basispunkte	Verminderung um 100 Basispunkte	Anstieg um 100 Basispunkte	Verminderung um 100 Basispunkte
Bewertung fix verzinster Anlei- hen @FV/P&L	1.235,5	-1.447,0	1.235,5	-1.447,0
Bewertung von Zinbsderivaten ohne Hedge Accounting	-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
	-3.108,2	3.108,2	49.866,3	-20.871,9

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

7.3.3. Geschäftsbeziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen

Die Republik Österreich ist 100 % Eigentümer der BIG.

Nahe stehende Unternehmen und Personen sind für die BIG vor allem die Republik Österreich, mit welcher Umsätze in Höhe von TEUR 908.238,7 (Vorjahr: TEUR 849.290,5) des Gesamtumsatzes getätigt wurden. Alle diesbezüglichen Geschäfte wurden zu fremdüblichen Konditionen durchgeführt.

Der Konzern nimmt die Ausnahmeregelung für Unternehmen, die unter der Beherrschung, der gemeinschaftlichen Führung oder dem maßgeblichen Einfluss einer öffentlichen Stelle stehen, gemäß IAS 24.25 in Anspruch.

Anfang Oktober 2013 wurde das größte bisher vom BIG Konzern realisierte Bauvor- haben – der Neubau der WU Wien – fertig gestellt. Sowohl der Zeitplan als auch die Kosten des Projektes wurden eingehalten. Für weitere Informationen wird auf Punkt 7.2.3. verwiesen.

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

Organe der BIG

Die Geschäftsführung besteht aus folgenden Mitgliedern:

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

Der Aufsichtsrat bestand im Geschäftsjahr 2013 aus folgenden Mitgliedern:

- Frau Christine Marek (Vorsitzende ab 16.12.2013)
- Frau Mag. Michaela Steinacker (Vorsitzende bis 22.11.2013)
- Herr DI Horst Pöchhacker (Vorsitzender-Stellvertreter)
- Herr DI Wolfgang Polzhuber, BMWFW
- Herr DI Herbert Kasser, BMVIT (bis 06.03.2014)
- Herr Thomas Rasch, BR
- Herr Manfred Fausik, BR

Vergütung der Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats

Die Mitglieder der Geschäftsführung erhielten im Jahr 2013 Bezüge von insgesamt TEUR 480,0 (Vorjahr: TEUR 470,0) sowie Prämien in Höhe von TEUR 62,0 (Vorjahr: TEUR 47,6). Die Beiträge an Mitarbeitervorsorgekassen betrugen TEUR 7,6 (Vorjahr: TEUR 7,3). Organen der Konzernleitung wurden keine Kredite oder Vorschüsse gewährt. Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses in der Form von Firmenpensionen betrugen im Jahr 2013 TEUR 44,9 (Vorjahr: TEUR 63,5). Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats beliefen sich im Berichtsjahr auf TEUR 25,7 (Vorjahr: TEUR 29,3).

7.3.4. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

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

in TEUR	2013	2012
Prüfung Einzelabschlüsse und Konzernabschlüsse	216,2	144,0
Sonstige Bestätigungsleistungen	22,5	30,0
Beratungsleistungen und sonstige Leistungen	0,0	123,6

7.3.5. 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.

7.3.6. Verpflichtungen für den Erwerb von Anlagevermögen

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

7.3.7. 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 erfolgten am 16.01.2012 bzw. 16.01.2013 die Rückzahlung eines Teiles des gestundeten Betrages sowie die Mietvorauszahlung für das Geschäftsjahr 2012 bzw. 2013.

7.3.8 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

Wien, am 10.04.2014

Die Geschäftsführung

DI Wolfgang Gleissner

DI Hans-Peter Weiss

KONZERNABSCHLUSS						
KONZERNABSCHLUSS 2013						
KONZERNANLAGEBERICHT						
KONZERNANLAGESPIEGEL						
in TEUR						
Buchwerte	Bestands- immobilien	Immobilien in Entwicklung	Selbst genutzte Immobilien	Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Immaterielle Vermögens- werte	Summe
Stand 01.01.2012 (angepasst)	9.377.767,4	338.893,7	34.863,1	2.667,6	1.098,4	9.755.290,2
Laufende Investitionen/Herstellung	154.472,3	141.416,4	60,6	539,6	541,8	297.030,7
Abgänge	-33.342,5	-344,5	0,0	-25,5	0,0	-33.712,5
Abschreibung	0,0	0,0	-1.205,4	-953,6	-321,0	-2.480,0
Umgliederung von IAS 40 zu IAS 2	-61.934,6	-16.760,6	0,0	0,0	0,0	-78.695,2
Sonstige Umgliederungen	254.292,8	-254.292,8	0,0	0,0	0,0	0,0
Wertschwankungen (Auf-/Abwertungen)	69.501,6	4.294,8	0,0	0,0	0,0	73.796,4
Stand 31.12.2012 (angepasst)	9.760.757,0	213.207,0	33.718,3	2.228,1	1.319,2	10.011.229,6
laufende Investitionen/Herstellung	112.502,3	182.605,6	99,5	1.165,6	797,6	297.170,6
Zugang aus Änderung des Konsolidierungskreises	10.274,6	0,0	0,0	0,0	0,0	10.274,6
Abgänge	-15.319,1	-3.226,7	0,0	-4,4	0,0	-18.550,2
Abschreibung	0,0	0,0	-1.208,8	-1.092,2	-422,0	-2.723,0
Umgliederung von IAS 40 zu IAS 2	11.736,6	-10,8	0,0	0,0	0,0	11.725,8
Sonstige Umgliederungen	120.172,9	-120.172,9	0,0	0,0	0,0	0,0
Wertschwankungen (Auf-/Abwertungen)	9.912,6	22.945,0	0,0	0,0	0,0	32.857,6
Stand 31.12.2013	10.010.036,9	295.347,2	32.609,0	2.297,1	1.694,8	10.341.985,0

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Konzernabschluss

Wir haben den beigefügten Konzernabschluss der

Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H., Wien

für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2013 bis 31. Dezember 2013 geprüft. Dieser Konzernabschluss umfasst die Konzernbilanz zum 31. Dezember 2013, die Konzerngesamtergebnisrechnung, die Konzerngeldflussrechnung und die Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals für das am 31. Dezember 2013 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 Standards 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 beabsichtig-

ten 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 2013 sowie der Ertragslage des Konzerns und der Zahlungsströme des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2013 bis zum 31. Dezember 2013 in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRSs), wie sie in der EU anzuwenden sind.

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 10. April 2014

KPMG
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungs AG

Wirtschaftsprüfer
Mag. Bernhard Gruber
ppa Mag. Nikolaus Urschler



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