



# RAUM FÜR ERGEBNISSE

BIG GESCHÄFTSBERICHT 2015

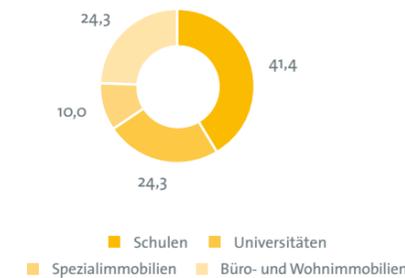
# KENNZAHLEN

in EUR Mio.	2015	2014	Veränderung
<b>Ergebniskennzahlen</b>			
Umsatzerlöse	990,9	937,7	5,7 %
davon Mieterlöse	794,7	771,0	3,1 %
Instandhaltung	140,2	134,5	4,2 %
in % der Mieterlöse	17,6 %	17,4 %	0,2 PP
Betriebsergebnis (EBIT)	612,9	641,4	-4,4 %
EBITDA	622,6	586,3	6,2 %
EBITDA-Marge	62,8 %	62,5 %	0,3 PP
Periodenüberschuss	402,1	419,1	-4,1 %
<b>Bilanzkennzahlen</b>			
Loan to Value Ratio (LTV)	30,4 %	32,2 %	-1,8 PP
Eigenkapitalquote	52,7 %	51,5 %	1,2 PP
<b>Renditekennzahlen</b>			
Return on Capital Employed (ROCE)	4,9 %	5,3 %	-0,4 PP
Return on Equity (ROE)	6,5 %	7,2 %	-0,7 PP
<b>Cashflow-Kennzahlen</b>			
FFO (exklusive Transaktionsergebnis)	446,3	444,2	0,5 %

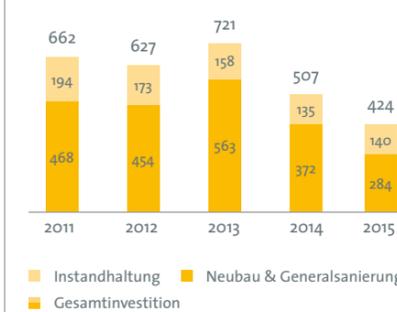
## PORTFOLIO

Das Portfolio der BIG besteht aus 2.119 Liegenschaften mit rund 7 Mio. m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche und repräsentiert einen Wert von rund EUR 11 Mrd.; 98,7 % des vermietbaren Liegenschaftsbestandes sind vermietet. Der Großteil der Fläche entfällt mit über 40 % auf den Bereich Schulen, gefolgt von Universitäten und Spezialimmobilien.

Segmentaufteilung nach vermietbaren Flächen in %



Investitionen in EUR Mio.



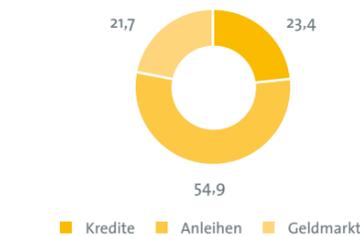
## TOP-AUFTRAGGEBER

2015 setzte die BIG Neubauten und Generalsanierungen im Wert von rund EUR 284 Mio. um. Mit Instandhaltungen in der Höhe von rund EUR 140 Mio. ergab sich ein gesamtes Investitionsvolumen von rund EUR 424 Mio. Damit zählte die BIG im Berichtsjahr erneut zu den größten Auftraggebern im österreichischen Hochbau.

## PORTFOLIOFINANZIERUNG

Die BIG strebt eine langfristige Finanzierung an – 54,9 % der Verbindlichkeiten bestehen aus börsennotierten Anleihen. Emissionen werden auf Basis des EUR 4 Mrd. EMTN Programms durch öffentliche Anleihen oder Privatplatzierungen begeben. Mindestens 10 % der Verschuldung werden am Geldmarkt beschafft.

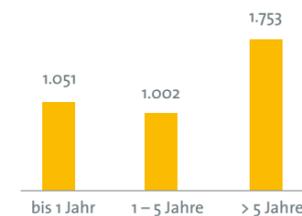
Finanzierungsstruktur in %



## ÜBER DIE BIG

Die BIG ist einer der größten Immobilieneigentümer Österreichs mit Fokus auf den Raumbedarf der Institutionen der Republik Österreich. Der Kernmarkt der „öffentlichen Infrastruktur“ wird dabei von der BIG betreut, während die Tochtergesellschaft ARE Austrian Real Estate GmbH (ARE) auch auf den Bereich der Büro- und Wohnimmobilien für private Mieter fokussiert. Durch ihre hohe Spezialisierung auf die jeweiligen Assetklassen, ein flexibles Leistungsangebot und eine gezielte Ausrichtung auf die spezifischen Kundengruppen soll die Marktposition in den Unternehmensbereichen Schulen, Universitäten und Spezialimmobilien weiter ausgebaut werden. Die Servicebereiche Objektmanagement und Facility Services runden das Leistungsportfolio ab.

Verbindlichkeitenstruktur in EUR Mio.



## FINANZVERBINDLICHKEITEN

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

## KONTINUIERLICHES WACHSTUM

Einen kontinuierlichen Anstieg verzeichnen seit Jahren die Mieterlöse der BIG. 2015 lag das Mietaufkommen mit rund EUR 795 Mio. um insgesamt EUR 24 Mio. über dem Vorjahr, wobei der größte Zuwachs aus Projektfertigstellungen stammte. Auch Neuvermietungen und Vertragsverlängerungen trugen zum neuerlichen Anstieg bei.

Mieterlöse in EUR Mio.



# INHALT

## BIG PICTURES & MEHR

Interview mit der Geschäftsführung .....	2
BIG Pictures .....	8
Über die BIG .....	18
BIG Projekte .....	20
Organe der Gesellschaft .....	22
Nachhaltigkeitsaktivitäten 2015 .....	24

## KONZERNLAGEBERICHT

Konzernstruktur .....	31
Wirtschaftliches Umfeld .....	32
Geschäfts- und Ergebnisentwicklung .....	33
Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren – Umweltbelange .....	38
Mitarbeiter .....	38
Voraussichtliche Entwicklung des Konzerns .....	40
Risikobericht .....	41
Corporate Governance .....	45
Forschung und Entwicklung .....	46
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag .....	46
Sonstiges .....	46

## KONZERNABSCHLUSS

Konzerngesamtergebnisrechnung .....	51
Konzernbilanz .....	52
Konzern-Geldflussrechnung .....	53
Entwicklung des Konzerneigenkapitales .....	54

## KONZERNANHANG

Allgemeine Erläuterungen .....	60
Erläuterungen zu den Posten der Konzerngesamtergebnisrechnung und der Konzernbilanz .....	85
Bestätigungsvermerk .....	114
Impressum und Disclaimer .....	116

# FLEXIBILITÄT ERHÖHEN UND KUNDENBEDÜRFNISSE ERKENNEN

**BIG Geschäftsführer DI Hans-Peter Weiss und DI Wolfgang Gleissner über ein anspruchsvolles Geschäftsjahr 2015, das von der Implementierung der Wohnbaustrategie, der Realisierung großer Bauvorhaben und der Bereitstellung von Unterkünften in der Flüchtlingskrise geprägt war.**

*Sind Sie mit dem Ergebnis des vergangenen Geschäftsjahres zufrieden?*

**Weiss:** Wir sind sehr zufrieden und liegen mit einem Umsatz von rund EUR 991 Mio. nur mehr knapp unter der Milliardengrenze. Verantwortlich dafür sind das Projektgeschäft und die aus Fertigstellungen resultierende Steigerung der Mieterlöse. Insgesamt ist auch der Anstieg des EBITDA, also des um Stichtageffekte bereinigten Ergebnisses, um EUR 36 Mio. auf rund EUR 623 Mio. sehr erfreulich. Wir verfügen zudem über eine sehr gute Eigenkapitalausstattung – die Quote ist leicht von 51,5 % auf 52,7 % gestiegen.

*Welche Ereignisse haben die abgelaufene Periode aus Ihrer Sicht am stärksten geprägt?*

**Gleissner:** Im Wesentlichen waren es zwei dominierende Themen: Zunächst starteten wir zu Beginn des Jahres mit unserer Tochtergesellschaft ARE Austrian Real Estate eine Wohnbauinitiative, in deren Rahmen wir in den kommenden fünf Jahren rund EUR 2 Mrd. investieren werden. Das zweite große Thema ist der stetig wachsende Zustrom an Flüchtenden aus den Kriegsgebieten des Nahen Ostens. Innerhalb kürzester Zeit mussten sehr viele Notquartiere zur Verfügung gestellt werden. Dies war mit Sicherheit eine enorme Herausforderung – nicht nur operativ sondern auch aus humanitärer Sicht.

*Wie wirkt sich die Flüchtlingsthematik nun konkret auf Ihre Ertrags- bzw. Ergebnissituation aus. Können wir auch von einem wirtschaftlichen Effekt sprechen oder geht es mehr um den „karitativen“?*

**Weiss:** Seit Beginn des Jahres wurde das Portfolio systematisch durchforstet. In zahllosen Stunden haben Mitarbeiter der BIG enormen Einsatz gezeigt, um unseren Teil zur Bewältigung der Flüchtlingskrise beizutragen. Innerhalb kürzester Zeit wurden teilweise über Nacht viele Häuser hergerichtet und zur Verfügung gestellt. Mittlerweile werden fast 110.000 m<sup>2</sup> Gebäudefläche von Bundes-, Landes- oder karitativen Organisationen genutzt. Langfristig betriebene Quartiere vermietet die BIG nach dem üblichen Modell – allerdings zu günstigen Konditionen. Bei vielen Notunterkünften handelt es sich aber um temporäre Leerstände, also beispielsweise in Planung befindliche Projektentwicklungen.

Diese Immobilien stellen wir gegen Übernahme der Betriebskosten mietfrei zur Verfügung. Die BIG kommt damit ihrer Verpflichtung einer marktadäquaten Bewirtschaftung des Portfolios nach und hilft gleichzeitig rasch, unbürokratisch und effizient.

*Als zweites zentrales Thema haben Sie die Wohnbauinitiative Ihrer Tochtergesellschaft – der ARE – erwähnt. Ist es der ARE im Berichtsjahr gelungen, sich im Wohnbaubereich zu etablieren?*

**Weiss:** Die Schaffung von Wohnraum ist eines der dringendsten Themen in der Immobilienwirtschaft – und Wohnraum bleibt vor allem in den großen Städten auch in den kommenden Jahren stark nachgefragt. Daher werden im Rahmen der Wohnbauinitiative österreichweit bis zu 10.000 zusätzliche Wohnungen errichtet – rund 40 % davon sind Eigentumswohnungen und 60 % entfallen auf leistbares, frei finanziertes Wohnen. Bei einigen großen Projektentwicklungen in Wien konnten wesentliche Meilensteine erreicht werden. So wurde beispielsweise bei den Projekten TRIIIPLE oder Wildgarten die Widmung beschlossen. An der Erdberger Lände beginnen wir kommandes Jahr bereits mit dem Abbruch der ehemaligen Postbus Garagen. Alleine diese drei Bauvorhaben, die wir gemeinsam mit Partnern realisieren, stehen für die Errichtung von weit mehr als 2.000 Wohnungen. Ganz nebenbei setzen wir mit diesem Zwei-Milliarden-Investitionsprogramm einen wesentlichen konjunkturellen Impuls.

*Steht dieser Ansatz mit der strategischen Ausrichtung der ARE im Einklang?*

**Gleissner:** Die ARE wächst kontinuierlich, diversifiziert ihr Portfolio und steigert darüber hinaus den Anteil ihrer nicht-öffentlichen Mieter – dies sind unsere erklärten Ziele. Wir nutzen damit die hohen Chancen, die der Wohnbau derzeit

bietet, und setzen auch wesentliche Impulse für die heimische Konjunktur – zahlreiche Arbeitsplätze werden durch diese Investitionen gesichert.

*Welchen strategischen Kurs verfolgen Sie mit dem Konzern?*

**Gleissner:** Wir wollen in unseren klassischen Geschäftsbereichen, sprich Schulen, Universitäten und Spezialimmobilien – in diesem Bereich sind Objekte wie beispielsweise Justizanstalten, also Gebäude mit besonderer sicherheitspolitischer Relevanz gebündelt – unsere Marktposition absichern und weiter ausbauen. Dazu wird es in den kommenden Jahren notwendig sein, angebotene Lösungen deutlich individueller und flexibler zu gestalten. Im Bereich der Bauabwicklungs- und Finanzierungsmodelle gilt es, attraktive und auf die Kundenbedürfnisse abgestimmte Alternativen zu entwickeln.



DI Wolfgang Gleissner



DI Hans-Peter Weiss

Haben Sie dazu schon Feedback von Kunden?

**Weiss:** Wir stehen in laufendem Austausch mit vielen Geschäftspartnern und entwickeln uns kontinuierlich weiter. Bestätigung dieses Kurses ist, wenn sich Kunden im Zuge neuer Bauvorhaben für eine Partnerschaft mit uns entscheiden, weil sie von unseren Qualitäten überzeugt sind – nicht weil sie müssen.

*Die BIG positioniert sich als nachhaltiges Unternehmen. Was macht die BIG anders als die anderen?*

**Gleissner:** Unser Ziel ist es, bis 2020 eine deutlich wahrnehmbare Vorreiterrolle innerhalb der Immobilienwirtschaft im Bereich der Nachhaltigkeit einzunehmen. Wir sehen das Thema nicht als Selbstzweck, sondern es liegt in unserem ureigenen Interesse.

*Warum?*

**Gleissner:** Wir halten unsere Häuser, im Gegensatz zu manchen anderen Unternehmen der Branche, für eine sehr lange Zeit. Alles, was wir beispielsweise bei der Errichtung falsch machen, fällt uns später selbst auf den Kopf. Wirtschaftlich reüssieren wir also nur dann, wenn wir uns auf die langfristige und ganzheitliche Betrachtung der Objekte konzentrieren.

*Einige Nachhaltigkeitsinitiativen kommen auch von Kundenseite. Welche Schritte setzt die BIG konkret selbst?*

**Weiss:** Viele Geschäftspartner sind in hohem Maß am Thema Nachhaltigkeit interessiert und verfügen teilweise über ein etabliertes Nachhaltigkeitsmanagement, mit dem wir intensiv zusammenarbeiten. Beispielsweise bei kleineren Universitäten gibt es zwar ebenfalls hohe Ansprüche, aber keine eigenen Ressourcen. Hier unterstützen wir mit einer Arbeitsgruppe, um die Bedürfnisse der Kunden optimal umsetzen zu können.

*Sie bieten auch ein eigenes Beratungsinstrument an?*

**Weiss:** Unabhängig von dieser Arbeitsgruppe haben wir ein Beratungsinstrument entwickelt – das Holistic Building Program. Dies ist im Wesentlichen eine Sammlung an Maßnahmen, die einen großen Hebel haben, also bei geringem Aufwand spürbare Effekte erzielen. Wir gehen damit weit über das Thema Energieeffizienz hinaus.

*Zu Jahresanfang wurde das Energieeffizienzgesetz verabschiedet. Welche Ergebnisse wurden im Berichtszeitraum erreicht?*

**Gleissner:** Bis zum Jahr 2020 müssen wir gemeinsam mit unseren Kunden 125 GWh einsparen. Dabei sind wir sehr

---

**„In den kommenden Jahren wird es notwendig, angebotene Lösungen deutlich individueller und flexibler zu gestalten. Im Bereich der Bauabwicklungs- und Finanzierungsmodelle gilt es, attraktive Alternativen zu entwickeln.“**

---

DI Wolfgang Gleissner

---

**„In zahllosen Stunden haben Mitarbeiter der BIG enormen Einsatz gezeigt, um einen Teil zur Bewältigung der Flüchtlingskrise beizutragen. Innerhalb kürzester Zeit wurden teilweise über Nacht viele Häuser hergerichtet und aufgesperrt.“**

---

DI Hans-Peter Weiss

gut unterwegs. Darüber hinaus haben wir uns im vergangenen Jahr als Unternehmen für eine Zertifizierung nach ISO 14001 Umweltmanagementsystem in Verbindung mit einem internen Energieaudit entschieden.

*Was sind die konkreten Maßnahmen im Rahmen des Gesetzes?*

**Gleissner:** Im Rahmen von Sanierungen werden gezielt sinnvolle Verbesserungsmaßnahmen an der Gebäudehülle und Gebäudetechnik umgesetzt. Ein weiterer Aspekt ist das Energieeinspar-Contracting, bei dem ein Contractor gemeinsam mit dem Kunden energiesparende Maßnahmen entwickelt. Die eingesparte Energie wirkt sich kostengünstig beim Kunden aus – 80 % erhält der Contractor und refinanziert damit seine Maßnahmen.

*Was sind die derzeit „größten Baustellen“ der BIG?*

**Weiss:** Aktuell ist das noch der Med Campus Graz, dessen Fertigstellung für 2017 geplant ist. Darüber hinaus sind sehr große Projekte in Vorbereitung, die im kommenden Jahr starten. So werden beispielsweise die Universität für Angewandte Kunst oder die Medizinische Universität Innsbruck saniert. Auch im Bereich der Schulen gibt es zahlreiche Bauvorhaben, darunter die Neuerrichtung der AHS Wien West. Das größte Projekt in der Pipeline ist aber wieder eine Universität. Für die Medizinuni in Wien

haben wir 2015 mehrere Liegenschaften in der Wiener Mariannengasse angekauft, um damit den Grundstein für die neue Vorklinik zu legen.

*Wie stehen Sie zu den Vorwürfen, die BIG sei zu teuer und zu wenig flexibel?*

**Gleissner:** Wären wir so teuer und unflexibel, würden viele nicht mit uns bauen. Sie tun es aber und wir setzen uns auch in Ausschreibungen gegen den Mitbewerb durch – wie zuletzt bei einer Schule in Weiz. Kosten sind aber immer auch eine Frage der Qualitätsanforderungen. Wir bauen im Auftrag unserer Partner High-end-Varianten von Gebäuden und keine Standardobjekte und gehen dabei stark auf Kundenwünsche ein.

*Welche Herausforderungen warten 2016 auf Sie?*

**Weiss:** Die europäische Flüchtlingskrise bleibt ein Thema. Vor allem gilt es jetzt rasch Wohnmöglichkeiten zu schaffen, die auch den Integrationsprozess beschleunigen. Es gibt dazu ein eigenes Projektteam, das sich diesen Herausforderungen widmet. Generell sind im kommenden Jahr viele große Wohnprojekte baureif. Wir erreichen damit eine sehr spannende Zeit bei der Umsetzung der Wohnbauinitiative. Nachdem die Projektinvestitionen im Berichtszeitraum zurückgegangen sind, rechnen wir im kommenden Jahr wieder mit einem deutlichen Anstieg.

500.000  
**MENSCHEN**  
NUTZEN  
TÄGLICH  
UNSERE  
GEBÄUDE.

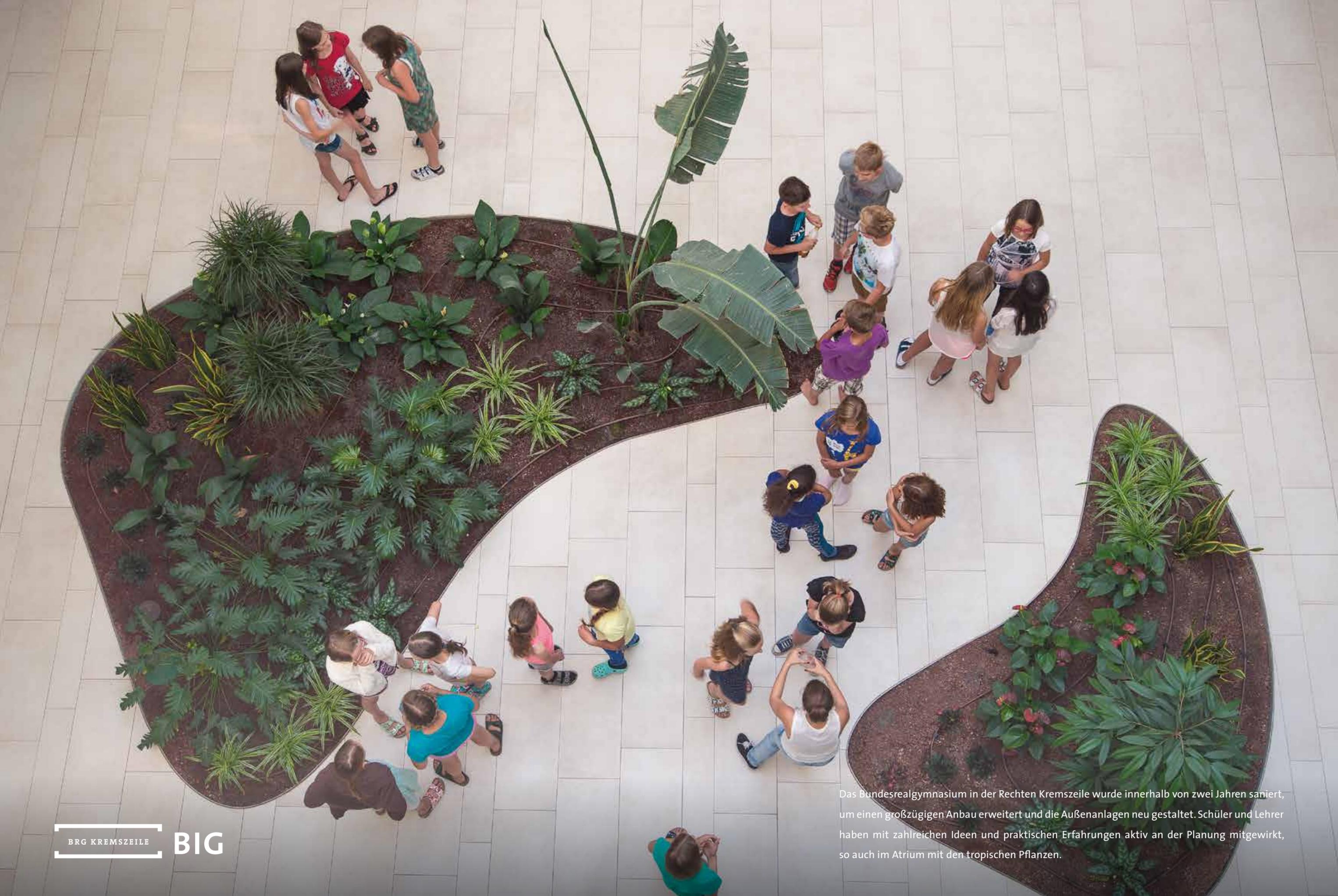
TEIL 1  
**BIG PICTURES**

Der neue Bildungscampus ist ein vierstöckiges Gebäude mit sonnigen Terrassen und einer großzügigen Gartenanlage. Nachhaltig gebaut und beinahe energieautark bietet er Platz für einen Kindergarten, eine Ganztagsvolksschule und eine Schule für Kinder mit besonderen pädagogischen Bedürfnissen.



Die ARE DEVELOPMENT hat gemeinsam mit value one holding am Bahnhofgürtel in Graz ein neues Studenten-Apartmenthaus entwickelt. Mit seiner modernen und hochwertigen Ausstattung bietet es 378 Einzelapartments und großzügige Gemeinschaftsflächen.





Das Bundesrealgymnasium in der Rechten Kremszeile wurde innerhalb von zwei Jahren saniert, um einen großzügigen Anbau erweitert und die Außenanlagen neu gestaltet. Schüler und Lehrer haben mit zahlreichen Ideen und praktischen Erfahrungen aktiv an der Planung mitgewirkt, so auch im Atrium mit den tropischen Pflanzen.





# ÜBER DIE BIG

## FÜHRENDER IMMOBILIENKONZERN

Die Bundesimmobiliengesellschaft zählt zu den größten Immobilieneigentümern Österreichs. Die BIG bewirtschaftet 2.119 Liegenschaften und eine vermietbare Fläche von rund 7 Mio. m<sup>2</sup> zu einem Verkehrswert von rund EUR 11 Mrd. Mit attraktiven Objekten konzentriert sie sich sowohl auf den öffentlichen Sektor als auch auf private Kunden. Der Kernmarkt der „öffentlichen Infrastruktur“ wird dabei von der BIG betreut, während die Tochtergesellschaft ARE Austrian Real Estate GmbH (ARE) auch auf den Bereich der Büro- und Wohnimmobilien für private Mieter fokussiert. Mit Ausnahme des Austrian Cultural Forum in New York und der Österreichischen Botschaft in Bern ist die BIG ausschließlich am österreichischen Markt tätig.

## WERTE STEIGERN

Neben der intensiven Kundenorientierung stehen die langfristige Wertsteigerung der Objekte sowie die nachhaltige Bewirtschaftung des Portfolios im Mittelpunkt der Unternehmensstrategie. Die hohe Flexibilität des Unternehmens – unterstützt durch eine effiziente Unternehmensstruktur – sichert zudem die Marktposition im jeweiligen Segment. Dabei soll in den kommenden Jahren ein kontinuierliches Wachstum des Portfolios erzielt werden.

## SCHLAGKRÄFTIGE STRUKTUR

Um die Ausrichtung auf die jeweiligen Kundengruppen auch in der Unternehmensstruktur abzubilden, wurden die Segmente Schulen, Universitäten, Spezialimmobilien sowie Büro- und Wohnimmobilien geschaffen – wo-

bei letzter Bereich der ARE zuzuordnen ist. Mit dem umfangreichen Dienstleistungsangebot der Servicebereiche Objektmanagement und Facility Services sorgt die BIG für die flächendeckende und wertsteigernde Betreuung und Bewirtschaftung ihrer Immobilien. Kaufmännische Verwaltung und technische Instandhaltung decken ein breites Leistungsspektrum ab und erhalten die hohe Qualität des Portfolios.

## KOMPLETTANBIETER

Die BIG errichtet, verwaltet und bewirtschaftet Immobilien in ganz Österreich und setzt dabei auf ein umfassendes Leistungsangebot sowie enge Kundenbeziehungen. Sie begleitet ihre Mieter über die gesamte Lebensdauer der Immobilie – von der Projektidee über die Planung und Bauabwicklung bis hin zur Bewirtschaftung, Betreuung und Verwertung des Objektes. Die hohe Spezialisierung innerhalb der Unternehmensbereiche macht es möglich, den einzelnen Kunden individuelle, maßgeschneiderte Lösungen anzubieten. Der Ausbau des Leistungsangebotes im Bereich Objektmanagement wird laufend vorangetrieben, um die Kundenbedürfnisse in höchstem Maß zu befriedigen.

## VERANTWORTUNG SCHAFFT RAUM

Der Großteil der von den Universitäten gemieteten Liegenschaften und ein beachtlicher Anteil der Schulen stehen im Eigentum der BIG. Auch im Segment der Spezialimmobilien findet sich eine Vielzahl unterschiedlichster Immobilien von hohem öffentlichen Interesse – von Gerichtsgebäuden

## GRÖSSTE MIETER

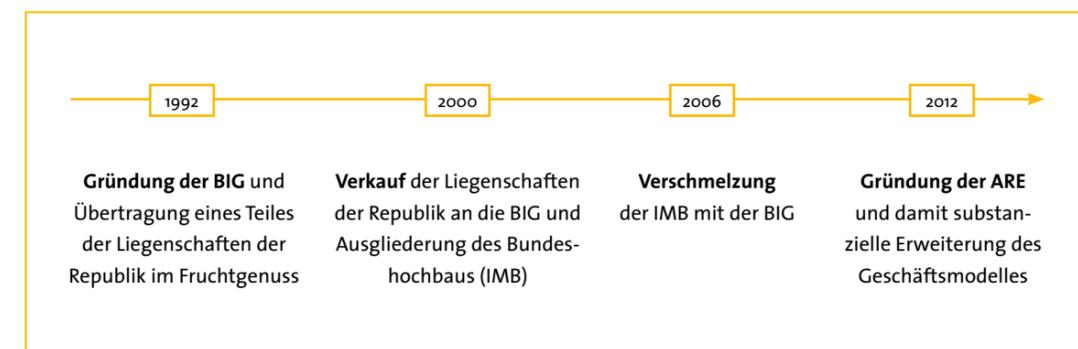
nach Mietvertragsfläche (gerundet)



und Justizanstalten über Stollen aus der NS-Zeit und Kriegerfriedhöfe bis hin zur Kleingartenanlage. Gemäß Schätzungen nutzen täglich mehr als 500.000 Menschen die Gebäude der BIG. Sie finden Raum zum Lernen und Arbeiten, zum Wohnen und Leben. Sie erleben Kulturgüter und historische Architektur ebenso wie innovative Baukunst und modernste Raumgestaltung. Die BIG ist sich dieser Verantwortung bewusst und erfüllt die höchsten architektonischen und gebäudetechnischen Anforderungen ihrer Kunden.

## BIG HISTORY

Die BIG erwarb die ursprünglichen Liegenschaften der Republik Österreich mit dem Bundesimmobiliengesetz 2000. Der Erwerb war an die Kernaufgabe geknüpft, das Immobilienvermögen und den Immobilienbedarf nach wirtschaftlichen und marktorientierten Grundsätzen zu organisieren. 2012 wurde die Tochtergesellschaft ARE Austrian Real Estate GmbH gegründet, in die rund 600 Objekte ausgegliedert wurden, und die sich seither auch auf Kunden des nicht-öffentlichen Sektors konzentriert.



# BIG PROJEKTE

## PROMINENTE FERTIGSTELLUNGEN 2015



Schulen	Maßnahme	Investitionen
HTBLVA St. Pölten	Sanierung und Erweiterung	EUR 73,6 Mio.
Bildungscampus 1 Seestadt Aspern, Wien	Neubau	EUR 32,1 Mio.
Bundesschulzentrum Feldbach	Sanierung und Erweiterung	EUR 25,1 Mio.



Universitäten	Maßnahme	Investitionen
Biomedizinische Technik, Technische Universität Graz	Sanierung	EUR 19,0 Mio.
Hörsaalzentrum „USI Hörsäle“, Universität Wien	Sanierung	EUR 6,1 Mio.
Laborgebäude Technikum, Johannes Kepler Universität Linz	Neubau	EUR 4,3 Mio.



Spezialimmobilien	Maßnahme	Investitionen
Justizanstalt Salzburg, Puch bei Hallein	Neubau	EUR 43,6 Mio.



Büro- und Wohnimmobilien	Maßnahme	Investitionen
AGES Laborgebäude, Mödling	Neubau	EUR 8,9 Mio.
Bürogebäude Renngasse 5, Wien	Sanierung	EUR 4,8 Mio.
Bezirksgericht Fürstenfeld	Sanierung und Erweiterung	EUR 3,8 Mio.

## GRÖSSTE INSTANDHALTUNGSMASSNAHMEN 2015

Objekte	Maßnahme	Investitionen*
Bundesschulzentrum, Bruck an der Leitha	Thermische Hüllensanierung, Heizungs- und Kanalsanierung	EUR 5,8 Mio.
Technische Universität Wien	Thermische Sanierung, Lüftungsanlage und Fluchtwegbeleuchtung	EUR 3,9 Mio.
BRG/ORG Anton Krieger-Gasse, Wien	Fassadensanierung	EUR 3,2 Mio.
HTL Kapfenberg	Hüllensanierung	EUR 2,3 Mio.
Technische Universität Wien	Erneuerung Kälteanlage und Versorgungstechnik	EUR 1,5 Mio.

\* ohne Vorsteuer

## PROMINENTE PROJEKTE MIT BAUSTART 2015



Schulen	Maßnahme	Investitionen
Pädagogische Hochschule Niederösterreich, Baden	Sanierung und Erweiterung	EUR 44,9 Mio.
Bildungsquartier Seestadt Aspern, Wien	Neubau	EUR 38,2 Mio.
BRG Wels	Sanierung und Erweiterung	EUR 18,7 Mio.



Universitäten	Maßnahme	Investitionen
Östliches Brückenkopfgebäude, Kunst Universität Linz	Sanierung	EUR 17,5 Mio.
Bibliothek, Universität für Musik und darstellende Kunst Wien	Sanierung und Erweiterung	EUR 14,7 Mio.
Fakultät für Maschinenbau, Technische Universität Graz	Erweiterung	EUR 14,5 Mio.



Spezialimmobilien	Maßnahme	Investitionen
Justizgebäude Salzburg	Sanierung und Erweiterung	EUR 63,2 Mio.
Bürogebäude Althanstraße, Wien	Sanierung	EUR 11,6 Mio.



Büro- und Wohnimmobilien	Maßnahme	Investitionen
Jordangasse 7a, Wien	Sanierung	EUR 4,7 Mio.
Paulustorgasse 12 und 19, Graz	Sanierung	EUR 3,5 Mio.
Büro- und Wohngebäude Garnisongasse 3, Wien	Erweiterung	EUR 2,9 Mio.

## AUSGEWÄHLTE PROJEKTE DER ARE DEVELOPMENT

Wohn- und Büroimmobilien	Maßnahme
Projekt TRIPLE, Wien	Errichtung von drei rund hundert Meter hohen Wohntürmen und einem kleinen Bürokomplex
Wildgarten, Wien	Stadtentwicklungsprojekt mit bis zu 1.100 Wohneinheiten
Projekt Argento, Wien	Sanierung eines historischen Altbaus und Erschließung des Innenhofes mit drei hochwertigen Neubauten
Kaarstraße 21, Linz	Wohngebäude mit 73 Wohneinheiten und einer Büroeinheit für eine Polizeiinspektion



## ORGANE DER GESELLSCHAFT

### GESCHÄFTSFÜHRUNG

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

### AUFSICHTSRATSMANDATE DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

#### DI HANS-PETER WEISS

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

#### DI WOLFGANG GLEISSNER

- Wien 3420 Aspern Development AG (Konzernbeteiligung) – Mitglied
- Parlamentssanierungsgesellschaft m.b.H. – Mitglied

### AUFSICHTSRAT

	Erstbestellung	Funktionsperiode
Christine Marek Vorsitzende	16.12.2013	bis zum Gesellschafterbeschluss, der über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2015 beschließt
Ing. Wolfgang Hesoun Stellvertreter der Vorsitzenden	16.7.2015	bis zum Gesellschafterbeschluss, der über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2015 beschließt
Mag. Christian Domany	23.9.2015	bis zum Gesellschafterbeschluss, der über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2015 beschließt
Mag. Alexander Palma	12.3.2015	bis zum Gesellschafterbeschluss, der über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2015 beschließt
Thomas Rasch Belegschaftsvertreter	27.6.2001	mit Beendigung der Entsendung durch den Betriebsrat
Daniela Böckl Belegschaftsvertreterin	8.1.2015	mit Beendigung der Entsendung durch den Betriebsrat

### AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATES UND DEREN MITGLIEDER

#### PRÜFUNGSAUSSCHUSS

Christine Marek (Vorsitzende des Ausschusses)  
Ing. Wolfgang Hesoun  
Mag. Alexander Palma  
Thomas Rasch

#### VERGÜTUNGSAUSSCHUSS

Christine Marek (Vorsitzende des Ausschusses)  
Ing. Wolfgang Hesoun  
Mag. Christian Domany  
Mag. Alexander Palma

## BIG SCHAFFT MEHRWERT – NACHHALTIGKEITSAKTIVITÄTEN 2015

Das Ziel der BIG ist es, eine Vorreiterrolle im Bereich Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft wahrzunehmen. Als Eigentümer von öffentlichen Gebäuden wie Schulen, Universitäten oder Büros trägt die BIG eine besondere gesellschaftliche Verantwortung. Um dieser Verantwortung gerecht zu werden, hat das Unternehmen ein konzernweites Nachhaltigkeitsmanagement implementiert, das alle Aktivitäten in diesem Bereich bündelt. Es gewährleistet eine zielgerichtete, systemati-

sche Umsetzung der Strategie im Sinne der drei Säulen der Nachhaltigkeit – Ökonomie, Ökologie und Soziales. Wirtschaftlichkeit, Funktionalität und architektonische Qualität bilden zudem die Grundlage bei Neubauten und Sanierungen. Die BIG veröffentlichte bereits zwei Mal einen Nachhaltigkeitsbericht, der dem hohen Engagement des Konzerns in diesem Bereich Rechnung trägt.

<http://www.big.at/ueber-uns/nachhaltigkeit>

### GESELLSCHAFTLICHES ENGAGEMENT

#### BIG ART – KUNST & BAU

2015 wurden zwei besondere Projekte realisiert. Im Schnittpunkt von Architektur und Kunst stellen die Ballspielwände von Sofie Thorsen im BRG Kremszeile eine gelungene Verbindung von künstlerischer Qualität und Funktionalität dar, die zur kreativen Nutzung durch die Schüler einladen. Mit Gedenkkultur und Erinnerungsprozessen beschäftigte sich Tatiana Lecomte in ihrem Kurzfilmprojekt „Ein mörderischer Lärm“. Hier wurden die im ehemaligen NS-Stollen St. Georgen an der Gusen verhaltenen Geräusche mit Hilfe eines Zeitzeugen wiederbelebt.

#### SOZIALE VERANTWORTUNG

Die Flüchtlingssituation stellte die BIG im vergangenen Jahr vor große Herausforderungen. Dank des besonderen Engagements der Mitarbeiter konnte in vielen Fällen rasch geholfen werden. Koordiniert von einem zehnköpfigen Projektteam wurden ungenutzte Flächen mietfrei vergeben und darüber hinaus zwei Objekte zur Verfügung gestellt. Zudem wurden die Projekte „Kinder- und Familienpatenschaften in Moldawien“ sowie die VinziPort-Notschlafstelle in einem Gebäude der ARE in Wien weiterführend betreut.

### ÖKONOMIE UND KUNDEN

Im Jahr 2015 wurden Investitionen von rund EUR 424 Mio. getätigt. Fast alle Bauvorhaben werden über regionale Klein- und Mittelbetriebe abgewickelt – eine wirksame Förderung der regionalen Wirtschaft und Sicherung von Arbeitsplätzen in der Region. Neben ökologischen Notwendigkeiten ist es das Ziel der BIG, die Bedarfsdeckung und auch die Raumqualität in Abstimmung mit den Nutzern nachhaltig zu optimieren. Mit regelmäßigen Befragungen und dem Start der Roundtables zum Meinungsaustausch zwischen Experten und Entscheidungsträgern verstärkte die BIG den Dialog mit ihren Stakeholdern.

### UMWELT UND ENERGIE

#### DER ENERGIEEFFIZIENZ VERPFLICHTET

Bei der Umsetzung des Energieeffizienzgesetzes lag der Schwerpunkt vor allem auf der ökologischen Dimension der Nachhaltigkeit. Zur Erfüllung der Verpflichtung, bis zum Jahr 2020 125 GWh einzusparen, wurde das Energieeinspar-Contracting im Rahmen des Langzeit-Klimaschutzprojektes „Bundescontracting Offensive“ der BIG mit dem Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft (BMWFW) als Kooperationspartner ausgeweitet. Seither konnten Einsparungen von über 135.000 Tonnen CO<sub>2</sub> bzw. eine Senkung der Kosten um rund EUR 35 Mio. erzielt werden. Darüber hinausgehende Maßnahmen betreffen die Instandhaltung, das Energiemanagement und den Bereich der erneuerbaren Energien sowie thermische Sanierungsprojekte.

#### UMWELT & RAUMKLIMA

Im Rahmen von zahlreichen Bau- und Sanierungsprojekten setzt die BIG mit dem Einsatz von Geothermie, intelligenter Lichtsteuerung und Belüftung sowie dem Einsatz von Photovoltaikanlagen Standards. Von der BIG unterstützte Projekte zur Messung, Analyse und Verbesserung der Luftqualität waren 2015 die „grünen Wände“ des BRG Kandlgasse, die durch die Technische Universität Wien und die Universität für Bodenkultur Wien gemeinsam mit den Kindern und Lehrern umgesetzt wurden. BIGConair optimiert die Luftqualität in Containern bzw. Baumodulen.

#### UMWELTMANAGEMENT

An allen neun Standorten der BIG regelt ein Umweltmanager sowohl die nachhaltige Beschaffung als auch die Nutzung und Entsorgung im Haus. Die Umsetzung ökologisch hoher Standards spiegelt sich in unserer Green IT, dem nachhaltigen Einkauf, der energie- und ressourcenschonenden Nutzung sowie in der umweltgerechten Entsorgung wider. Neben dem BREEAM und BlueCard (ÖGNI)-Zertifikat ist der BIG-Konzern nun auch nach ISO 14001 zertifiziert.

### MITARBEITER

#### MITARBEITERPARTIZIPATION

Die Positionierung der BIG als Leading Company im Bereich Nachhaltigkeit setzt die Möglichkeit der Mitarbeiter voraus, an der Entwicklung nachhaltiger Umsetzungskonzepte mitzuwirken. Diese Partizipation wird in Form von regelmäßigen Mitarbeiterumfragen sowie im Rahmen des Innovationsportales realisiert.

#### JUGENDFÖRDERUNG

2015 beschäftigte die BIG mehr als 30 Praktikanten. Um Schülerinnen für technische Berufe zu interessieren, nahm das Unternehmen am „Wiener Töchtertag“ teil und stellte die im Unternehmen möglichen Berufe und Karrierewege vor. Die BIG ist seitens des BMWFW mit dem Zertifikat „Beruf und Familie“ auditert.

#### TEAMBUILDING & INNOVATION

Für eine stärkere Zusammenarbeit und Förderung des Bewusstseins für Nachhaltigkeit haben sich der Mitarbeitertag, der BIG Baby Day sowie der BIG-Innovationswettbewerb mit Umsetzung der preisgekrönten Projekte bewährt.

### NACHHALTIGE GEBÄUDE

#### HOLISTIC BUILDING PROGRAM

Im Rahmen des Holistic Building Program wird eine Immobilie über ihre gesamte Lebensdauer betrachtet. Dieser Ansatz dient als Planungs- und Entscheidungshilfe bei der Berücksichtigung definierter Standardmaßnahmen im Bauprozess. Zusätzlich werden den Kunden innerhalb der vorgegebenen Budgets umfassende Maßnahmen für die Entwicklung nachhaltiger Gebäude vorgeschlagen. Das Programm ist bereits Teil der Planungen sowohl für die Sanierung und Erweiterung des Landesgerichtes Salzburg als auch für das Großprojekt MedUni Campus Mariannengasse, Wien.

#### SMART REPAIR

Im Zuge der Gebäudeinstandhaltung werden energietechnische Anforderungen sowohl baulich als auch haustechnisch umgesetzt. Ziel des Projekts „Smart Repair“ ist die Ausarbeitung der gegenseitigen Beeinflussung dieser Maßnahmen und die Entwicklung von Maßnahmenkombinationen für die zukünftige energetische Instandhaltung. Dazu wurden bis Ende 2015 an fünf Schulen (HTL Wiener Neustadt, HTL Mödling, 2x HTL Krems, BORG Scheibbs) Projekte zur thermischen Fassadensanierung beobachtet, die Datenauswertung findet 2016 statt.

## BIG GEBÄUDEZERTIFIZIERUNGEN

Seit 2012 treibt die BIG die Zertifizierung ihrer Gebäude voran. Nachhaltig herausragende Projekte waren im vergangenen Jahr die Finalisierung des ersten Bauabschnittes des MedCampus Graz, das Bundesschullandheim Radstadt, der Bildungscampus Aspern, das BRG Kremszeile sowie die Justizanstalt Puch.

- PHI Passivhauszertifikat und Klimaaktiv Gold für die Fakultät für Technische Wissenschaften der Universität Innsbruck
- Klimaaktiv Silber für die Justizanstalt Puch bei Hallein, Salzburg
- TQB-Zertifikat der Österreichischen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen für den Bildungscampus Aspern, Wien
- BIG Konzern, Zertifizierung nach ISO 14001 zusätzlich zu BREEAM, BlueCard/ÖGNI
- Türkenwirtgebäude, Universität für Bodenkultur, Wien, Vorzertifikat ÖGNI Silber/Gold für Endzertifizierung angestrebt

## AUSZEICHNUNGEN

- Klimapreis der Klimaaktiv-Konferenz „Energiewende und Mobilitätswende gemeinsam gestalten“; Auszeichnung von Bundesminister Andrä Rupprecher für den Beitrag zum Klimaschutz
- IOC/KAS Award 2015 für das BG Zehnergasse, Wiener Neustadt (Planung durch GABU Heindl Architektur)
- CICA Award 2015 für den neuen Campus der Wirtschaftsuniversität Wien (Masterplan durch BUSarchitektur)
- Nominierung des ZV-Bauherrenpreises 2015 für das Theater im Palais, Graz (balloon\_Woholsky ZT-KG)
- ÖGNB/klimaaktiv für besonders nachhaltige Gebäude für den Bildungscampus Aspern

Die im Rahmen des Forschungsprogrammes „Haus der Zukunft+“ abgeschlossenen Projekte „Nachhaltiges Erneuern“ im Amtshaus Bruck an der Mur, das Plus-Energie-Bürogebäude der Technischen Universität Wien, Bauteil BA sowie die Fakultät für Technische Wissenschaften Uni Innsbruck wurden im Rahmen des Weißbuches 2015 des Österreichischen Ökologieinstitutes „Nachhaltiges Bauen in Österreich“ einer breiten Öffentlichkeit präsentiert.

## NACHHALTIGKEITSVORHABEN 2016

### FORCIERUNG UND UMSETZUNG DER NACHHALTIGKEITS-ROADMAP

- **Nachhaltigkeitsbericht und -Webportal 2015:** Implementierung eines Nachhaltigkeits-Portales, das laufend aktualisiert wird. Der Nachhaltigkeitsbericht erscheint künftig nicht mehr als Printmedium, sondern als Online-Medium auf diesem Portal
- **Stakeholderdialog:** Zur weiteren Intensivierung des Stakeholderdialoges sind Aktivitäten wie u. a. Roundtables geplant
- **Ausbau der Nutzerumfragen an Gebäuden der BIG:** Erhebung des Bewusstseins und der Zufriedenheit der Nutzer und Einbeziehung der Ergebnisse in die Nachhaltigkeitsprogramme und -aktivitäten des Unternehmens
- **Intensivierung der internen Kommunikation & Information:** Erweiterung des internen Portales um das Thema Nachhaltigkeit, Implementierung eines integrierten Ideenforums für die Mitarbeiter zur Stärkung des Bewusstseins, Erweiterung des Bildungsprogrammes um ein umfassendes Nachhaltigkeitspaket sowie Umsetzung von Maßnahmen zum fachlichen Austausch
- Weiterentwicklung des **Holistic Building Programs**, Umsetzung von Maßnahmen im Rahmen des **Energieeffizienzgesetzes**
- **IT und Infrastruktur:** Umstellung der Servers von physischen auf virtuelle Einheiten und Optimierung des internen Umweltmanagements

Eine neue Fassade prägt das äußere Erscheinungsbild der sanierten Fakultät für Technische Wissenschaften. Das innovative Highlight sind eigens für dieses Projekt entwickelte Senkklappfenster, die in Sommernächten für eine automatische Kühlung des Gebäudes sorgen.

UNSERE  
**INVESTITIONEN**  
SICHERN  
LANGFRISTIG  
10.000  
ARBEITSPLÄTZE.

TEIL 2  
**KONZERNLAGEBERICHT**

# KONZERNSTRUKTUR

Die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (BIG) ist ein vornehmlich auf die Errichtung und Vermietung von Immobilien spezialisierter Konzern mit 61 Gesellschaften. Mit Ausnahme des Austrian Cultural Forum in New York und der Österreichischen Botschaft in Bern besteht das Portfolio ausschließlich aus Objekten in ganz Österreich. Der Bestand der BIG gliedert sich in die Unternehmensbereiche Schulen, Universitäten und Spezialimmobilien. Der Bereich „Büro- und Wohnimmobilien“ wird in der Tochtergesellschaft ARE Austrian Real Estate GmbH (ARE) bewirtschaftet. Mitarbeiter an Standorten in ganz Österreich gewährleisten das optimale Gebäudemanagement und entsprechende Kundennähe. Durch Geschäftsfelder wie Objektmanagement und Facility Services rundet die BIG ihr Dienstleistungsangebot entlang der immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette ab.

Zur Konzernstruktur und dem Konsolidierungskreis verweisen wir auf Punkt 6 des Konzernanhangs.

## ZIELE UND STRATEGIE

Der Konzern definiert seinen Kernmarkt vor allem im Bereich der staatlichen Infrastruktur und konzentriert sich in seiner Tätigkeit auf Schulen, Universitäten und Spezialimmobilien in gesellschaftlich relevanten Verantwortungsbereichen sowie Büro- und Wohnimmobilien. Neben einer intensiven Kundenorientierung stehen kontinuierliches Wachstum sowie langfristige Wertsteigerung und nachhaltige Bewirtschaftung des Portfolios im Mittelpunkt der Unternehmensstrategie.

Übergeordnetes Ziel des BIG Konzerns ist es, in diesen Geschäftsbereichen seine Marktposition abzusichern und weiter auszubauen. Insgesamt agiert der Konzern dabei in einem herausfordernden Marktumfeld, das vor allem durch sparsame Budgets des Bundes, intensiven Wettbewerb privater Anbieter um Kunden aus dem öffentlichen Bereich und allgemein steigende Anforderungen der Mieter gekennzeichnet ist.

Um darauf adäquat zu reagieren, forciert der Konzern die weitreichende Individualisierung und Flexibilisierung angebotener Lösungen. Im Bereich der Bauabwicklungs- und Finanzierungsmodelle gilt es, attraktive und auf die Kundenbedürfnisse abgestimmte Alternativen zu entwickeln. Neue Wege bei der Planung sind die Voraussetzung,

um Immobilien zu einem späteren Zeitpunkt unter Einsatz möglichst geringer Mittel alternativ nutzen zu können. Gleichzeitig ist der Konzern weiter offen für strategische Partnerschaften. Die BIG bekennt sich zu einem nachhaltigen Umgang mit Ressourcen und hat dabei den Anspruch, eine führende Rolle in der Immobilienbranche einzunehmen.

Zur Erweiterung und Diversifizierung des Portfolios und der Mieterstruktur wird die Errichtung und anschließende Vermietung oder Verwertung von Wohnobjekten forciert. Im Rahmen der 2015 gestarteten Wohnbauintiative werden über die Konzerntochtergesellschaft ARE in den nächsten Jahren rund EUR 2 Mrd. in Entwicklungsprojekte investiert. Auch in den Segmenten Schulen, Universitäten und Spezialimmobilien werden punktuell potenzielle Ankäufe vor allem zur Absicherung oder Erweiterung bestehender Standorte geprüft bzw. umgesetzt.

Die strategische Ausrichtung des BIG Konzerns sowie die Vorhaben und Maßnahmen für die nächsten Jahre werden laufend evaluiert und festgelegt. Ein integrierter Strategie- und Planungsprozess (ISPP) bildet den Rahmen für strategische Planung, Budgetierung und Mittelfristplanung, sowie für die persönlichen Zielvereinbarungen.

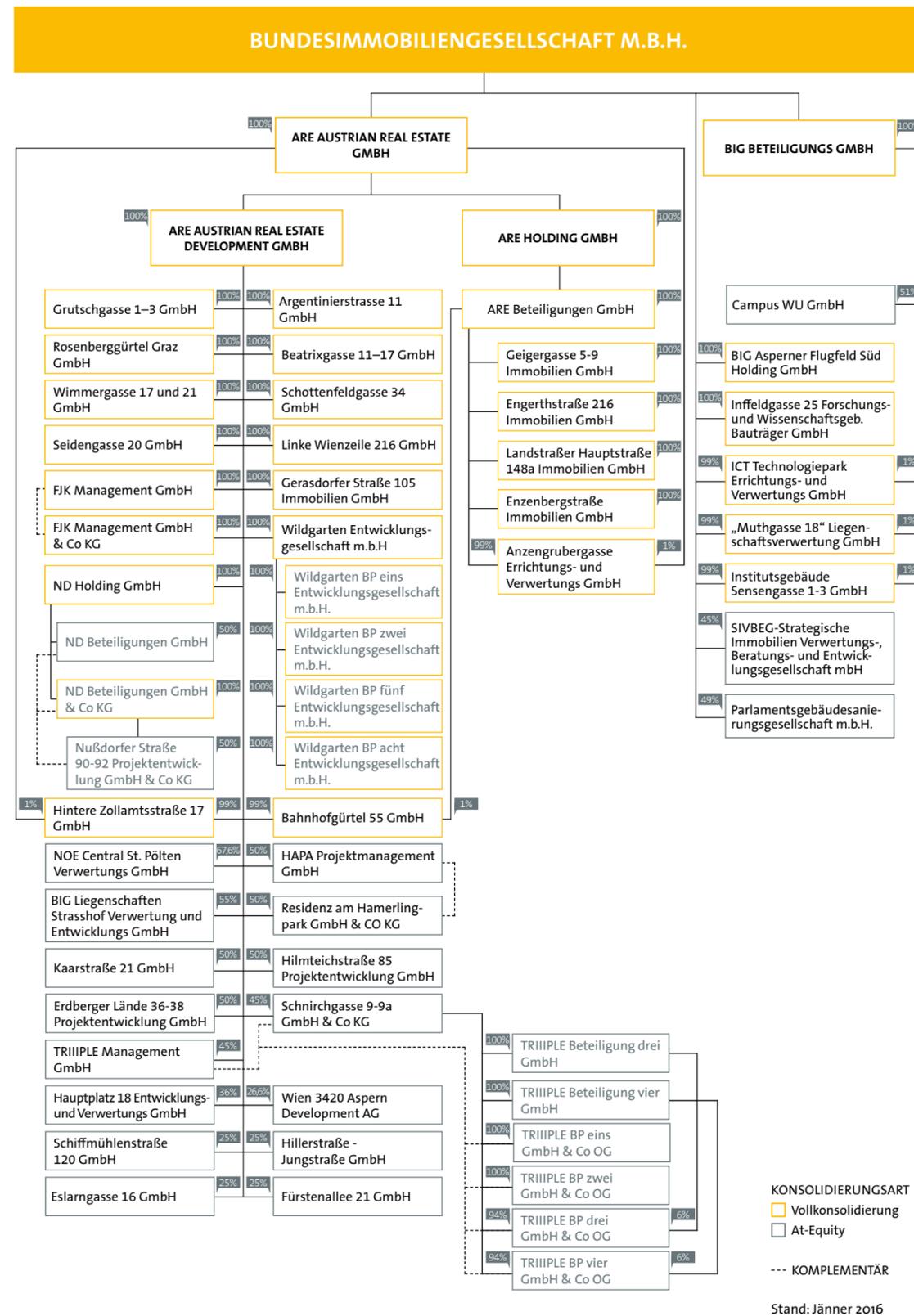
## PORTFOLIO

Das Portfolio des BIG Konzerns besteht aus 2.119 Liegenschaften\* mit 7,0 Mio. m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche und repräsentiert einen Wert (Fair Value) per 31. Dezember 2015 von EUR 11,0 Mrd.; 98,7 % des vermietbaren Liegenschaftsbestandes des BIG Konzerns sind vermietet.

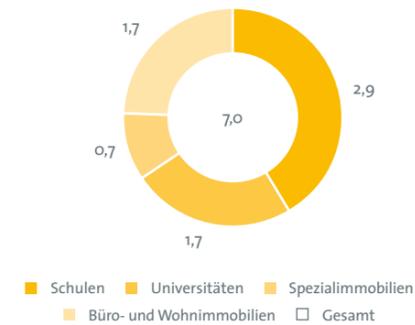
### Vermietbare Fläche nach Bundesländern und Ausland (gerundet)

Burgenland	160.000 m <sup>2</sup>
Kärnten	360.000 m <sup>2</sup>
Niederösterreich	830.000 m <sup>2</sup>
Oberösterreich	770.000 m <sup>2</sup>
Salzburg	440.000 m <sup>2</sup>
Steiermark	1.080.000 m <sup>2</sup>
Tirol	550.000 m <sup>2</sup>
Vorarlberg	180.000 m <sup>2</sup>
Wien	2.640.000 m <sup>2</sup>
Ausland	3.000 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>7.000.000 m<sup>2</sup></b>

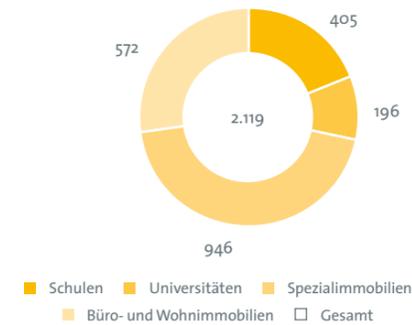
\* Gerechnet nach Einlagezahlen



**Vermietbare Fläche nach Unternehmensbereichen**  
in Mio. m<sup>2</sup>



**Anzahl Liegenschaften nach Unternehmensbereichen**



## WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Die Wirtschaftsleistung legte in Österreich im Jahr 2015 um 0,9 % zu. Verantwortlich für den lediglich moderaten Zuwachs waren vor allem zurückhaltende Investitionen der Unternehmen, gedämpfter Privatkonsum und die globale Konjunkturschwäche. So befinden sich Brasilien und Russland in einer tiefen Rezession und auch in China ist ein deutlicher Rückgang der Wachstumsraten zu verzeichnen. Dementsprechend fielen die österreichischen Exporte trotz leichter Steigerung im Vergleich zu früheren Phasen gering aus.

Die internationalen Kapitalmärkte waren weiterhin durch expansive Geldpolitik und Leitzinsen nahe Null geprägt, wobei im Dezember erstmals seit zehn Jahren die Zinsen in den USA leicht angehoben wurden. Im Gegensatz dazu zeigten sich die anderen großen Notenbanken – allen voran die EZB – weiter auf Expansionskurs. Gegen Jahresende verkündete die EZB die Verlängerung des Anleihekaufprogramms zumindest bis Ende März 2017.

Da der BIG Konzern den wesentlichen Umsatz mit Institutionen der Republik erwirtschaftet, ist der öffentliche Haushalt von großer Relevanz für die Geschäftsentwicklung. In diesem Bereich war das Jahr 2015 von einer restriktiven Budgetpolitik geprägt. Der gesamtstaatliche Saldo verbesserte sich deutlich auf -1,6 % des BIP (nach -2,7 % des BIP im Jahr 2014). Der Schuldenstand, dem seit 2014 auch die Verbindlichkeiten der BIG zugerechnet sind (in

Kraft getretene Schuldenstandberechnung gem. ESVG 2010) stieg leicht auf 86,2 %. Der harmonisierte Verbraucherpreisindex lag – beeinflusst durch den niedrigen Ölpreis – bei 0,8 %.

Um die Konjunktur zu stimulieren, wurde seitens der Bundesregierung eine ab 2016 in Kraft tretende Steuerreform beschlossen. Neben den dadurch entlasteten Haushalten sollen sich, gemäß Prognosen der Wirtschaftsforscher, aus den Ausgaben für die Flüchtlingsbetreuung und die Wohnbauinitiative weitere positive Effekte ergeben. Die im Frühjahr präsentierten Investitionspläne des BIG Konzerns, im Zuge derer bis zu 10.000 Miet- und Eigentumswohnungen im Wert von rund EUR 2 Mrd. errichtet werden, unterstützen diesen Trend.

Insbesondere die Flüchtlingsthematik und der Anstieg der Asylanträge stellen die Republik und damit indirekt auch den Konzern vor große Herausforderungen. Im Zuge der Migrationsbewegung gilt es, innerhalb kurzer Zeit Unterbringungsmöglichkeiten für tausende Menschen zur Verfügung zu stellen. Insgesamt nutzten zum 31. Dezember 2015 Bundes-, Landes- oder karitative Organisationen rund 110.000 m<sup>2</sup> Gebäudefläche des Unternehmens.

Im November 2015 einigte sich die Bundesregierung auf weitere Schulversuche zur Gesamtschule und auf eine Neuorganisation der Bildungsverwaltung. Für jedes

Bundesland soll eine Bildungsdirektion als gemeinsame Bund- und Länderbehörde eingerichtet werden, wodurch sich die Strukturen eines wesentlichen Geschäftspartners des Konzerns ändern. Vor allem aber ergibt sich aus der heterogenen demografischen Entwicklung von Ballungszentren und ländlichen Gebieten Handlungsbedarf. Während beispielsweise in der Stadt Wien der Raumbedarf steigt, sind in schwächer besiedelten Regionen die Schülerzahlen stagnierend bzw. sogar rückläufig. Dies stellt zukünftig neue Anforderungen an die Raumerfordernisse.

Die Entwicklung der österreichischen Universitäten dagegen zeigt eine einheitliche Tendenz. Aufgrund stetig steigender Hörerzahlen und laufender Neuentwicklung von Studienprogrammen besteht weiterhin erhöhter Raumbedarf. Gleichzeitig sind jedoch die budgetären Mittel begrenzt. Daher spielen immer mehr Partner aus Bund, Land, Stadt, Wirtschaft und Industrie bei der Finanzierung von Bauvorhaben eine Rolle und die Komplexität der Situation steigt. Das Bekenntnis der Medizinischen Universität Wien zum BIG Konzern in Bezug auf die Neuerrichtung des Meduni Campus Mariannengasse ist daher ein Erfolg, der exemplarisch für Flexibilität, Kundenorientierung und neue Formen der Zusammenarbeit steht. Im Jahr 2015 wurden mehrere Liegenschaften zur Realisierung dieses Großbauvorhabens angekauft.

Der Immobiliensektor zählte mit hohen Wachstumsraten im Berichtsjahr 2015 in ganz Europa zu den Branchengewinnern. In Österreich konnte dank eines starken vierten Quartals ein neuer Rekord beim Investmentvolumen in Höhe von EUR 3,8 Mrd. erreicht werden.

Die Vermietungsleistung von Wiener Büroflächen lag je nach Marktanalyse auf dem Niveau des Vorjahres. Hinter neu abgeschlossenen Verträgen stehen aber nicht Flächenexpansionen oder Zuzüge, sondern hauptsächlich Übersiedlungen. Stabile Nachfrage und das gleichzeitig niedrige Fertigstellungsvolumen sorgten für einen leichten Rückgang der Leerstandsrate auf 6,4 %. Die in Top-Lagen der österreichischen Hauptstadt erzielten Spitzenmieten stiegen leicht und lagen bei rund EUR 26 pro Quadratmeter und Monat. Insgesamt bleibt der Markt unter Druck – die Durchschnittsmieten für Neubauflächen mit Erstbezug lagen bei rund EUR 13 pro m<sup>2</sup> und Monat.

Der Markt für Wohnimmobilien im Jahr 2015 war österreichweit durch starke Nachfrage gekennzeichnet. Insgesamt ist aber eine Beruhigung bei den Preisen für Eigentum zu konstatieren. Dagegen zeigen die Mieten weiter steigende Tendenz. Generell geht der Trend – sowohl am Verkaufs- als auch am Mietmarkt – ganz klar zu deutlich kleineren Einheiten.

## GESCHÄFTS- UND ERGEBNISENTWICKLUNG

### GESCHÄFTSFELDER

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

Aufgabe der Unternehmensbereiche ist die umfassende Wahrnehmung der Eigentümerverantwortung für die zugeordneten Liegenschaften. Das beinhaltet die Erarbeitung und laufende Optimierung der Objektstrategien, die Akquisition von Neuverträgen, die Ertragsoptimierung ebenso wie den Vollzug der Bestandverträge und die Umsetzung von Baumaßnahmen für Neubauten und Generalsanierungen.

Der BIG Konzern legt großen Wert auf die Beratung, Betreuung und Begleitung der Auftraggeber über die Lebensdauer einer Immobilie. Die Dienstleistungen reichen dabei von der Konzeption eines Projekts über die

Planungs- und Bauabwicklung bis hin zur Bewirtschaftung und Verwertung.

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

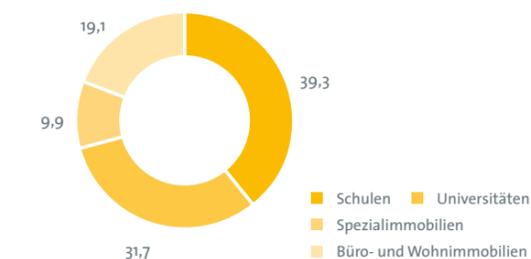
Facility Services bietet ein breites Dienstleistungspektrum an, das von Prüfungs-, Wartungs-, Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten im Bereich der Haustechnik bis zum Full-Service-Angebot reicht.

#### MIETERLÖSE

Das Mietaufkommen lag im Jahr 2015 bei EUR 794,7 Mio. und damit um insgesamt EUR 23,7 Mio. über dem Vergleichswert des Vorjahres (EUR 771,0 Mio.). Der größte Teil des Zuwachses stammte mit EUR 20,1 Mio. aus Projektfertigstellungen. Weiters trugen Neuvermietungen und Vertragsverlängerungen (EUR 4,4 Mio.) sowie ein im Vorjahr enthaltener negativer Effekt aufgrund von Flächenanpassungen im Schulbereich (EUR 8,4 Mio.) zum Anstieg der Mieterlöse bei. Demgegenüber standen Mietminde-

Mietaufkommen		
in EUR Mio.	2015	2014
Schulen	312,6	298,4
Universitäten	251,6	246,2
Spezialimmobilien	78,9	76,9
Büro- und Wohnimmobilien	151,7	149,5
<b>Gesamt</b>	<b>794,7</b>	<b>771,0</b>

Mietaufkommen nach Segmenten 2015  
in %



rungen während der Bauphasen, Mietausfälle aufgrund von Objektverkäufen und Leerständen sowie Mietfreistellungen im Ausmaß von EUR -9,2 Mio.

#### BETRIEBSKOSTEN

Die an die Mieter verrechenbaren Betriebskosten, exklusive dem Honorar für die Hausverwaltung und Facility Service-Eigenleistungen, betragen im Jahr 2015 EUR 79,5 Mio. (Vorjahr: EUR 75,4 Mio.). Sie sind Teil der Umsatzerlöse und stellen einen Durchlaufposten dar. Bei der BIG verbleibt lediglich das Honorar für die Hausverwaltung in Höhe von EUR 24,9 Mio. (Vorjahr: EUR 24,3 Mio.) und die Facility Service-Eigenleistungen in Höhe von EUR 10,3 Mio. (Vorjahr: EUR 8,7 Mio.).

#### AN- UND VERKÄUFE, INSTANDHALTUNG UND MIETERINVESTITIONEN

##### ANKÄUFE

Der Konzern hat den gesetzlichen Auftrag, die Republik Österreich oder deren Institutionen gemäß marktkonformer Bedingungen mit Raum zu versorgen. Aufgrund des geringen Leerstandes sind, um auch in Zukunft flexible und moderne Flächen anbieten zu können, neben Neubau- und Sanierungsmaßnahmen auch strategische Liegenschaftsankäufe notwendig. Insgesamt wurden im Berichtszeitraum vor allem im Unternehmensbereich Universitäten Ankäufe mit einem Gesamtvolumen von insgesamt EUR 90,3 Mio. durchgeführt. Die größten Ankäufe waren mehrere Liegenschaften der Medizinischen Universität Wien in 1090 Wien und das Bestandsgebäude Muthgasse 18 in 1190 Wien.

##### VERKÄUFE

Neben der Veräußerung von Eigentumswohnungen bei Entwicklungsprojekten finden Verkäufe von Liegenschaften in untergeordnetem Ausmaß in allen Unternehmensbereichen zur Bereinigung des Portfolios statt. Vor allem im Bereich der Non-Profit-Immobilien (Grenzstationen, Kleingärten etc.) wird die Strategie der Veräußerung und Übertragung konsequent weiterverfolgt. Im Berichtszeitraum wurden Liegenschaften mit einem Erlös von EUR 33,9 Mio. verkauft. Aus Immobilientransaktionen resultieren Nachbesserungsverpflichtungen in Höhe von EUR 6,3 Mio. (Vorjahr: EUR 14,3 Mio.), die phasenkongruent an den Eigentümer ausgeschüttet werden.

#### INSTANDHALTUNG

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

Besonderes Augenmerk wird langfristig auf die Einzelobjekte und deren weitere bauliche Entwicklung gelegt. Die Maßnahmenswerpunkte lagen 2015 vor allem im Bereich der Gebäudesicherheit, wie dem Brandschutz, und der Energieeffizienz. Die nachhaltige Umsetzung der Maßnahmen spielt dabei eine wichtige Rolle. Aufgrund der Bemühungen der vergangenen Jahre befindet sich ein Großteil der Liegenschaften in einem guten Zustand.

Ein weiterer wichtiger Aspekt der Instandhaltung war in den letzten Jahren auch die Herstellung von Barrierefreiheit. Dies beinhaltet den Zugang zum sowie den Eingang ins Gebäude und die Erreichbarkeit der ersten Verteiler-ebene.

Insgesamt wurden im Jahr 2015 EUR 140,2 Mio. (Vorjahr: EUR 134,5 Mio.) für Instandhaltungsmaßnahmen aufgewendet. Die folgende Tabelle zeigt den Instandhaltungsaufwand in den einzelnen Unternehmensbereichen.

Instandhaltungsaufwand		
in EUR Mio.	2015	2014
Schulen	61,3	57,6
Universitäten	44,8	45,1
Spezialimmobilien	11,6	9,9
Büro- und Wohnimmobilien	22,5	21,9
<b>Gesamt</b>	<b>140,2</b>	<b>134,5</b>

#### MIETERINVESTITIONEN

Der Konzern wickelte als Dienstleister im Berichtsjahr 2015 Mieterinvestitionen in Höhe von EUR 36,6 Mio. (Vorjahr: EUR 40,9 Mio.) ab.

#### INVESTITIONEN

Im Jahr 2015 investierte der BIG Konzern EUR 376,8 Mio. (Vorjahr: EUR 390,2 Mio.) in das langfristige Vermögen von Immobilien, Sachanlagen und immateriellen Werten.

Davon entfielen EUR 284,4 Mio. (Vorjahr: EUR 372,0 Mio.) auf Neubau- und Sanierungsprojekte von Bestandsimmobilien und ein Betrag von EUR 90,3 Mio. (Vorjahr: EUR 18,3 Mio.) auf Liegenschaftszugänge.

Darüber hinaus erfolgten Investitionen in immaterielle Sachanlagen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von EUR 2,1 Mio. (Vorjahr: EUR 1,9 Mio.).

Unter Berücksichtigung von Investitionsförderungen in Höhe von EUR 19,4 Mio. (Vorjahr: EUR 40,0 Mio.) und Zuschlagsmieten in Höhe von EUR 60,5 Mio. (Vorjahr: EUR 39,4 Mio.) ergaben sich Nettoinvestitionen in Höhe von EUR 296,9 Mio. (Vorjahr: EUR 310,8 Mio.).

Der Konzern tritt bei der Finanzierung von Investitionen in Mietobjekte für Mieter in Vorleistung. Die Abgeltung der Investitionstätigkeit durch den Mieter erfolgt zum Teil durch Zuschlagsmieten, die über einen begrenzten Zeitraum zusätzlich zur Normalmiete bezahlt werden. Weiters werden vom Mieter im Zusammenhang mit durchgeführten Investitionen in der Regel Kündigungsverzichte für das Mietverhältnis abgegeben. Da der Zeitraum der Bezahlung von Zuschlagsmieten in der Regel deutlich kürzer ist als der Kündigungsverzicht des Mieters, erfolgt eine lineare Verteilung der in Summe erhaltenen Zuschlagsmieten über die Laufzeit des Kündigungsverzichtes, um eine periodenrichtige – vom Cashzufluss unabhängige – Ertragslage darzustellen. Die Berücksichtigung der Entwicklung der Zuschlagsmieten (siehe Konzernanhang, Punkt 8.1) erfolgt im Rahmen der Immobilienbewertung.

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 43 Bauvorhaben (Vorjahr: 52) mit einem Investitionsvolumen von EUR 324,2 Mio. (Vorjahr: EUR 296,0 Mio.) fertiggestellt (inklusive nicht abzugsfähiger Vorsteuer sowie aktivierte Eigenleistungen).

Darüber hinaus startete der BIG Konzern bei 50 (Vorjahr: 51) Bauvorhaben mit geplanten Investitionen von insgesamt EUR 426,9 Mio. (Vorjahr: EUR 270,0 Mio.) die Bauausführung (inklusive nicht abzugsfähige Vorsteuer sowie aktivierte Eigenleistungen). Weitere 43 Projekte (Vorjahr: 67) befinden sich seit 2015 in Planung.

## ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

### ENTWICKLUNG DER ERTRAGSLAGE

Im Geschäftsjahr 2015 wurden die Kennzahlen im BIG Konzern überarbeitet. Teilweise wurden erstmals neue Kennzahlen zur Unternehmenssteuerung eingesetzt, andererseits die Berechnungsart einzelner Kennzahlen abgeändert und damit die Vergleichszahlen angepasst.

#### Ergebnis- und Renditekennzahlen

in EUR Mio.	2015	2014
Umsatzerlöse	990,9	937,7
davon Mieterlöse	794,7	771,0
Instandhaltung	140,2	134,5
in % der Mieterlöse	17,6 %	17,4 %
EBITDA <sup>1</sup>	622,6	586,3
EBITDA-Marge (= EBITDA/Umsatzerlöse)	62,8 %	62,5 %
Betriebsergebnis (EBIT)	612,9	641,4
Periodenüberschuss	402,1	419,1
Return on Capital Employed <sup>2</sup> (= NOPLAT/durchschnittl. Capital Employed)	4,9 %	5,3 %
Return on Equity (= Periodenüberschuss/ durchschnittl. Eigenkapital)	6,5 %	7,2 %

Die Umsatzerlöse lagen 2015 mit EUR 990,9 Mio. um EUR 53,2 Mio. über dem Vergleichswert des Vorjahres. Dieser Anstieg war im Wesentlichen auf den Zuwachs der Mieterlöse (EUR 23,7 Mio.), die höheren Verkaufserlöse aus Projektentwicklungsgesellschaften (EUR 15,9 Mio.) sowie die erstmaligen Erlöse aus der Dienstleistungskonzessionsvereinbarung Weiz (EUR 12,3 Mio.) zurückzuführen. Die Erlöse der Hausverwaltung erreichten im Jahr 2015 insgesamt EUR 24,9 Mio. (Vorjahr: EUR 24,3 Mio.). Die übrigen Umsatzerlöse – sie beinhalten im Wesentlichen Erlöse aus Liegenschaftsverkäufen, Facility Service- und Baumanagementleistungen – bleiben zum Vorjahr mit EUR 14,2 Mio. (Vorjahr: EUR 14,4 Mio.) konstant.

<sup>1</sup> Das EBITDA setzt sich aus EBIT ohne Abschreibungen, Wertminderungen und dem Neubewertungsergebnis zusammen.

<sup>2</sup> Der NOPLAT setzt sich aus dem EBIT abzüglich fiktivem Steueraufwand zuzüglich Equity-Ergebnis zusammen. Capital Employed beinhaltet die Bilanzsumme abzüglich nicht zinstragenden Verbindlichkeiten sowie der liquiden Mittel.

<sup>3</sup> Die Nettoverschuldung beinhaltet die Finanzverbindlichkeiten sowie die derivativen Finanzinstrumente abzüglich der liquiden Mittel. Der Fair Value setzt sich aus den Bestandsimmobilien, Immobilien in Entwicklung, selbstgenutzten Immobilien, Beteiligungsansatz der Projektgesellschaft Campus WU GmbH sowie den Vorräten zusammen.

Die Instandhaltungsquote von 17,6 % hat sich im Vergleich zum Vorjahr (17,4 %) nur unwesentlich verändert.

Durch den Zuwachs der Umsatzerlöse stieg das EBITDA im Berichtszeitraum um EUR 36,3 Mio. auf EUR 622,6 Mio. Damit konnte auch die EBITDA-Marge leicht von 62,5 % auf 62,8 % erhöht werden.

Trotz der Umsatzsteigerung sank das Betriebsergebnis aufgrund des niedrigeren Bewertungsergebnisses (EUR 66,0 Mio.) um EUR 28,5 Mio. auf EUR 612,9 Mio.

Der Periodenüberschuss reduzierte sich um EUR 17,0 Mio. auf EUR 402,1 Mio. Der Rückgang ist auf den Effekt im Betriebsergebnis zurückzuführen. Ein Gegeneffekt ergibt sich durch ein besseres Finanz- (EUR 5,6 Mio.) sowie Steuerergebnis (EUR 5,6 Mio.).

Das Return on Capital Employed war mit 4,9 % (Vorjahr: 5,3 %) aufgrund des geringeren Betriebsergebnisses leicht rückläufig.

Der Rückgang des Periodenüberschusses bei gleichzeitigem Anstieg des Eigenkapitals spiegeln sich in einer geringeren Eigenkapitalrentabilität in Höhe von 6,5 % wider.

### ENTWICKLUNG DER VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

#### Bilanzkennzahlen

in %	2015	2014
Loan to Value Ratio (LTV) <sup>3</sup>	30,4	32,2
Eigenkapitalquote (= Nettoverschuldung/Fair Value)	52,7	51,5

Vor dem Hintergrund der geringeren Verschuldung und der Steigerung des Immobilienvermögens verbessert sich der LTV leicht auf 30,4 % (Vorjahr: 32,2 %). Demzufolge konnte auch die Eigenkapitalquote von 51,5 % auf 52,7 % gesteigert werden.

## CASHFLOW

### Cashflow-Kennzahlen

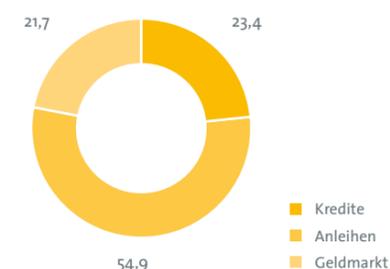
in EUR Mio.	2015	2014
<b>FFO (ohne Verkäufe)</b>		
Ergebnis vor Ertragssteuern		
- Steueraufwand (ohne latente Steuern)		
- Equity-Ergebnis (ausg. Campus WU GmbH)		
+/- Neubewertungsergebnis, Abschreibungen, Wertminderungen		
+/- Veränderung langfristiger Rückstellungen		
- Nettoergebnis aus Verkäufen (inkl. Beteiligungsveräußerung)		
+/- Einmaleffekte		
= FFO ohne Verkäufe	446,3	444,2

Der FFO beinhaltet keine Verkaufseffekte und wird als Jahresergebnis, bereinigt um Einmaleffekte sowie diverse nicht-cashwirksame Positionen, berechnet.

### FINANZIERUNGEN

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

#### Finanzierungsportfolio 2015 in %



Das gesamte Finanzierungsvolumen des BIG Konzerns entsprach zum 31. Dezember 2015 einem IFRS Buchwert von EUR 3.807,0 Mio. – auf langfristige Finanzierungen entfielen dabei EUR 2.755,6 Mio. sowie EUR 1.051,4 Mio. auf kurzfristige. Die durchschnittliche Restlaufzeit betrug zum Stichtag 7,5 Jahre. Vom gesamten Volumen waren 29,8 % variabel und 70,2 % fix verzinst.

Alle in Fremdwährung begebenen Anleihen waren mittels Derivate in Euro gedreht, woraus der 100 %-Euro-Anteil der Verbindlichkeiten zum Stichtag 31. Dezember 2015 resultierte. Die Marktwerte der Derivate beliefen sich unter Berücksichtigung des Kontrahentenrisikos zum Stichtag auf insgesamt EUR 273,5 Mio. Aufgrund Schwankungen von CHF und JPY entsprach das einer Erhöhung von rund 74 % im Vergleich zum Vorjahr. Derivative Finanzinstrumente dienten ausschließlich der Sicherung der bei den Anleihen und Bankkrediten bestehenden Zins- und Währungsrisiken.

Für die Bundesimmobiliengesellschaft als Kreditnehmer wirkte sich das niedrige Zinsniveau positiv auf das Zinsergebnis aus, welches sich im Vergleich zum Vorjahr um EUR 12,1 Mio. reduzierte. Die im Jahr 2015 ausgelaufenen Anleihen im Gesamtnominal von EUR 131,1 Mio. wurden in einem ersten Schritt über den Geldmarkt refinanziert. Das Hauptrefinanzierungsprodukt stellte 2015 das Commercial Paper dar, das teilweise auch eine Refinanzierung zu Negativkonditionen ermöglichte. Unter dem aufliegenden Commercial Paper Program können Commercial Papers bis zu einem Gesamtvolumen von EUR 1,0 Mrd. begeben werden.

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

Im Jahr 2015 bestätigte die international renommierte Ratingagentur Moody's die höchste Bonitätsstufe (Aaa) zunächst mit stabilem Ausblick. Der Ratingausblick wurde allerdings analog zur Republik Österreich im Oktober auf negativ geändert.

## NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN – UMWELTBELANGE

Die effiziente und ressourcenschonende Energienutzung ist für die BIG ein zentrales Thema. Ziel des Unternehmens ist es, über eine Vielzahl an Maßnahmen in diesem Bereich die Vorreiterrolle innerhalb der Immobilienbranche einzunehmen. Das 2013 installierte Nachhaltigkeitsboard, in dem die wichtigsten unternehmenssteuernden Abteilungen vertreten sind, erarbeitet diesem Ziel entsprechende Schritte und nimmt jährlich entsprechende Änderungen ihrer Roadmap vor.

Das Energiespar-Contracting/Intracting wurde konsequent weiter verfolgt. Insgesamt wurden im Zuge dieser Aktivitäten seit 1999 rund 750 GWh und in Folge 135.000 Tonnen CO<sub>2</sub> eingespart. Derzeit sind konzernweit 1,1 Mio. m<sup>2</sup> Mietvertragsfläche in Contracting-Verträgen erfasst. Für diese Liegenschaften wird eine durchschnittliche jährliche Energieeinspargarantie von 17,9 % erwartet.

Im Rahmen des Holistic Building Program (HBP) wird eine Immobilie über ihre gesamte Lebensdauer betrachtet. Dieser Ansatz dient als Planungs- und Entscheidungshilfe bei der Berücksichtigung definierter Standardmaßnahmen im Bauprozess. Zusätzlich werden den Kunden innerhalb der vorgegebenen Budgets umfassende Maßnahmen für die Entwicklung nachhaltiger Gebäude vorgeschlagen. Das Programm ist bereits Teil der Planungen sowohl für die Sanierung und Erweiterung des Landesgerichts Salzburg (derzeit in Bau) als auch für das

Großprojekt MedUni Campus Mariannengasse, Wien (Architekturwettbewerb geplant 2016).

Im Zuge der Gebäudeinstandhaltung werden energietechnische Maßnahmen sowohl baulich als auch haustechnisch umgesetzt. Ziel des Projekts „Smart Repair“ ist die Evaluierung der gegenseitigen Beeinflussung einzelner energietechnischer Maßnahmen. Daraus werden Maßnahmenkombinationen für die zukünftige energetische Instandhaltung entwickelt. An fünf Schulen (HTL Wiener Neustadt, HTL Mödling, 2x HTL Krems, BORG Scheibbs) wurden Projekte zur thermischen Fassadensanierung bis Ende 2015 beobachtet. Die Datenauswertung findet 2016 statt.

Im Zuge des Energieeffizienzgesetzes ist die BIG dazu verpflichtet, gemeinsam mit Bundesmietern bis zum Jahr 2020 Einsparungen im Umfang von insgesamt 125 GWh zu erwirken. Im Wesentlichen wird das durch Bauprojekte, Energieeinspar-Contracting, Innovation und Nutzung alternativer Energie erreicht. Im Jahr 2015 wurden zusätzlich die aufgrund der umfangreichen Reporting-Vorschriften erforderlichen Strukturen implementiert.

Auch 2015 erhielten Gebäude der BIG Zertifikate und Auszeichnungen in Sachen Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Architektur (siehe BIG Pictures & mehr).

## MITARBEITER

Mit Stichtag 31. Dezember 2015 waren 898 Mitarbeiter für den BIG Konzern tätig (Vorjahr: 852), davon 247 Bundes- und Landesbedienstete (Vorjahr: 255), sowie 651 Privatangestellte (Vorjahr: 597) – davon 76 ehemalige Vertragsbedienstete. Die Personalkosten der Privatangestellten beliefen sich im Berichtszeitraum auf EUR 46,7 Mio. (Vorjahr: EUR 43,1 Mio.) Im Vergleich zum Vorjahr sank die Fluktuationsrate von 4,8 % auf 3,6 %.

Seit 2015 intensiviert die BIG ihr Recruiting, um den gestiegenen Bedarf sowohl an Personal als auch an Know-how in den stetig wachsenden Geschäftsbereichen gezielt abzudecken. Insbesondere sind die finanz-

technischen Anforderungen aufgrund des vermehrten Projektgeschäftes, aber auch der personelle Aufwand durch die Prüfungstätigkeit externer Institutionen in fast allen Bereichen des Unternehmens gestiegen.

Durch die weitere Stärkung der Arbeitgebermarke, ein professionelles Recruiting sowie die verbesserte Online-Präsenz, insbesondere in den sozialen Netzwerken, konnten neue Mitarbeiter mit hoher Fachexpertise, Integrität und sozialer Kompetenz gewonnen werden. Das Unternehmen profitiert von der gezielten und raschen Eingliederung neuer Kollegen sowie vom gelebten und dokumentierten Performancemanagement, das

zudem eine bessere Fokussierung der Ausbildungsmaßnahmen auf die individuellen Bedürfnisse der Mitarbeiter ermöglicht.

### AUS- UND WEITERBILDUNG

Vor dem Hintergrund eines dynamischen Umfeldes setzt der BIG Konzern auf die kontinuierliche Weiterentwicklung der Kompetenzen und Fähigkeiten seiner Mitarbeiter. Professionalität und Dienstleistungsorientierung werden durch gezielte Weiterbildungsmaßnahmen sichergestellt. Das Jahr 2015 war vor allem vom Ausbau des operativen Geschäftes (Wohnbauoffensive) und durch die Compliance-relevanten Themen geprägt. Neben den standardisierten Bildungsthemen lag der Fokus auf schnittstellenübergreifender Zusammenarbeit („Aktive Teamarbeit“) und betriebswirtschaftlicher Weiterbildung der Mitarbeiter im Immobilienmanagement. Für die persönliche Weiterbildung ermöglicht das Unternehmen die Inanspruchnahme einer Bildungskarenz. Insgesamt investierte der BIG Konzern im Berichtszeitraum 2015 EUR 0,6 Mio. in die Aus- und Weiterbildung seiner Mitarbeiter, die in Summe 3.226 Schulungstage in Anspruch nahmen.

Wesentliche Themen sind zudem das Generationenmanagement und die Unterstützung älterer Arbeitnehmer. Im Jahr 2015 wurde das Lehrlingsprojekt „Old and young ziehen an einem Strang“ realisiert. Ziel ist die Förderung der beruflichen Zusammenarbeit sowie von Respekt und Wissenstransfer zwischen den Generationen.

Für den gesamten Objektmanagementbereich wurde eine Strategie entwickelt, um den Fokus auf die wirtschaftlichen Aufgabenstellungen zu schärfen. Ein weiteres Personalentwicklungsprojekt beschäftigte sich mit der Aktivierung der internen Ressourcen, dem Wissenstransfer über die Abteilungsgrenzen hinaus.

### FAMILIEN- UND GESUNDHEITSFÖRDERUNG

Die Betriebsvereinbarung über gleitende Arbeitszeit sieht ein Jahresarbeitszeitmodell sowie fiktive Normalarbeitszeit vor. Es besteht die Möglichkeit, zehn Gleittage pro Jahr in Anspruch zu nehmen.

Als familienfreundliches Unternehmen stehen den Mitarbeitern verschiedene Modelle, von Teilzeitarbeit über flexible Arbeitszeitmodelle bei plötzlich auftre-

tenden Betreuungssituationen (z. B. bei Pflege eines Familienangehörigen) bis hin zur Altersteilzeit, zur Verfügung. Bei der Familiengründung erfahren Mitarbeiter besondere Unterstützung, wie z. B. durch einen eigenen Ansprechpartner in der Personalabteilung, den Kinder- und Geburtzuschuss oder die „Road Map“, eine Bündelung aller Informationen und Formulare zum Thema Karenz. Während der Karenz gibt es die Möglichkeit, durch den sogenannten „Baby Day“ auf dem Laufen zu bleiben, sodass der Wiedereinstieg ins Unternehmen erleichtert wird. 2015 fand der alljährliche BIG Baby Day unter dem Motto „Auf der Baustelle“ statt. Auch eine geringfügige Beschäftigung und Projektarbeit sowie Aus- und Weiterbildung während der Karenz sind möglich. Mit Stichtag 31. Dezember 2015 befanden sich 23 Mitarbeiter in Karenz (Vorjahr: 15), davon drei Väter. Eine flexible Gleitzeit ermöglicht Müttern und Vätern individuelle Zeiteinteilung. Ein zusätzlicher Mitarbeiteranreiz ist die Anrechnung der Karenzzeiten für die kollektivvertragliche Vorrückung. Für ältere Kinder wird in den Semester-, Sommer- (zwei Wochen) und Weihnachtsferien eine kostenlose Kinderferienbetreuung angeboten. Dies alles führte zu einer Rückkehrquote aus der Karenz von 100 %. Die BIG ist seitens des BMWF mit dem Zertifikat „Beruf und Familie“ auditiert.

Zur Erhaltung und Förderung der Gesundheit der Mitarbeiter vom 15. bis zum 65. Lebensjahr bietet das Gesundheitsmanagement der BIG die entsprechenden Rahmenbedingungen. Unter dem Motto „Gesundes älter werden am Arbeitsplatz“ wird besonderes Augenmerk auf die Altersstruktur gelegt. Regelmäßige Gesundheitszirkel fördern Gesundheit, Leistungsfähigkeit und Leistungsbereitschaft. Am diesjährigen BIG Vital Tag, österreichweit gemeinsam mit der Uniqa Versicherung organisiert, nahmen mit dem Schwerpunkt „Körperzusammensetzung & Gehirntuning“ 306 Mitarbeiter teil. Des Weiteren werden durch die Betriebsärztin Impfungen, Augen- und allgemeine Gesundenuntersuchungen durchgeführt, Frührückentrainings und Yogastunden angeboten und zweimal wöchentlich Obstkörbe zur Verfügung gestellt. Im Sinne der Feedbackkultur und resultierend aus Ergebnissen des Gesundheitszirkels wurde Ende des Jahres eine Mitarbeiterbefragung zum Thema psychische Belastungen am Arbeitsplatz durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Jänner 2016 präsentiert.

<sup>1</sup> Nach Schlüter-Formel

## VERGÜTUNGSPOLITIK

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

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

Für die Mitarbeiter des Unternehmens wurde ein ähnliches System entwickelt, das nach Erreichungsgrad der vereinbarten Ziele eine jährliche Prämienauszahlung

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

Zusätzliche Anreize für die Mitarbeiter sind ein Fahrtkostenzuschuss bzw. Jobtickets (2015 für 362 Mitarbeiter), günstige Garagenplätze für den Raum Wien, eine kollektivvertraglich festgelegte Fach- und Expertenkarriere, Kinder-, Geburten-, Fahrtkosten-, EFZG-Zuschüsse (Entgeltfortzahlung), Essensgutscheine, Firmendarlehen, kollektivvertragliche Sonderurlaube, ein zusätzlicher Urlaubstag und die Jubiläumsgeldregelung.

Darüber hinaus zahlt der Arbeitgeber nach einjähriger Wartefrist Beiträge in der Höhe des jeweiligen KV-Gehaltes (1,25 % ab dem ersten Jahr bzw. 1,5 % ab dem vierten Dienstjahr) für die Mitarbeiter in die Bundespensionskasse ein.

## VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES KONZERNES

Die österreichische Wirtschaft wächst gemäß den Prognosen von WIFO, IHS und ÖNB im Jahr 2016 wieder stärker. Demzufolge ist ein Anstieg des Bruttoinlandsproduktes (BIP) um bis zu 1,7 % möglich. Verantwortlich dafür sind Sonderfaktoren wie das Inkrafttreten der Steuerreform im Jänner 2016, Ausgaben für Asylwerber sowie die Wohnbauinitiative. Gleichzeitig kletterte aber die Arbeitslosenquote auf annähernd 10 % und die Staatsverschuldung beläuft sich auf fast 86 % des BIP. Flüchtlingswellen und potenzielle Terroranschläge verschärfen die Situation in ganz Europa. Insbesondere die Migrationsbewegung bindet auch im Jahr 2016 Ressourcen des Unternehmens. Neben der Bereitstellung von Quartieren werden auch intelligente, flexible Lösungen zur Unterbringung von Flüchtlingen erarbeitet.

Generell bleiben die Rahmenbedingungen für den Konzern herausfordernd. Aufgrund der aktuellen Wirtschaftslage sind die finanziellen Spielräume der Republik limitiert, Bauvorhaben werden kritisch hinterfragt. Der Wettbewerb nimmt stetig zu und zeigt sich vor allem in steigendem Budgetdruck bei Neuprojekten im öffentlichen Bereich. Daraus resultiert die Notwendigkeit, in den unterschiedlichen Konzernbereichen auf individuelle Anforderungen des Kunden zu reagieren – vor allem hinsichtlich der Entwicklung neuer kaufmännischer und rechtlicher Modelle.

Hohes Engagement und enge Kundenbindung sorgen dennoch für eine stabile Auftragslage. Einige Projekte wie beispielsweise die Erweiterung und Sanierung des Bundesgymnasiums Wels, des Science Center der Technischen

Universität Wien im Arsenal, das neue Arbeits- und Sozialgericht in Wien oder eine Seniorenresidenz in Mödling (NÖ) werden fertiggestellt. Gestartet werden einige prominente Großbauvorhaben, unter anderem die Sanierungen der Medizinischen Universität Innsbruck und der Justizanstalt Josefstadt in Wien.

Die Konzerntochter ARE arbeitet in den kommenden Jahren intensiv an der Umsetzung der Wohnbauoffensive. So werden 2016 die Wohnbauprojekte Rosenhöfe (Graz), Wohn Delta Alte Donau (Wien), Kaarstraße (Linz) sowie M<sup>2</sup> (Wien) fertiggestellt. In der Nußdorferstraße 90-92 und an einer Teilfläche des Stadtentwicklungsprojekts „Wildgarten“ ist für 2016 der Baubeginn geplant. Weitere Großprojekte wie beispielsweise TRIIIPLE (Wien) oder Erdberger Lände stehen kurz vor der Realisierung. Darüber hinaus werden ehemalige Büroliegenschaften zu hochwertigen Wohnungen umgebaut.

## RISIKOBERICHT

Die Bundesimmobiliengesellschaft mit Fokus auf die Errichtung und Vermietung von Immobilien bewegt sich zunehmend in einem dynamischen, wirtschaftlichen Umfeld und ist daher mit verschiedenen Chancen und Risiken konfrontiert. Um diesen Herausforderungen zu begegnen, zählt es für die Geschäftsführung zu den grundlegenden unternehmerischen Aufgaben ein aktives Risikomanagement zu betreiben und kontinuierlich weiter zu entwickeln. Im Berichtsjahr 2015 wurde daher das unternehmensweite Risikomanagement durch personelle Aufnahmen weiter ausgebaut.

Das konzernweite Risikomanagement hat zum Ziel, sowohl Chancen frühzeitig zu erkennen als auch Risiken rechtzeitig zu identifizieren, diese zu bewerten, zu analysieren und geeignete Maßnahmen zur Risikoreduktion bzw. Chancensteigerung abzuleiten, um eine Gefährdung der operativen und strategischen Ziele zu vermeiden. Durch regelmäßige Berichterstattung bzw. in kritischen Fällen einer ad-hoc Berichterstattung an die Geschäfts-

Zur Sicherung der bestehenden Geschäftsbeziehungen und wertschöpfenden Bewirtschaftung des Portfolios sind laufende Anstrengungen notwendig. Hier wird in erster Linie die Kommunikation mit den jeweiligen Geschäftspartnern intensiviert, um die Abstimmung von Objektstrategien und baulichen Maßnahmen nachhaltig zu verbessern. Auch wird die umfassende Dienstleistungskultur stetig weiterentwickelt, um die Positionierung der BIG als Partner für öffentliche Institutionen in allen Fragen der Infrastruktur zu sichern. Aufgrund der geringen Leerstandsquote ist in den kommenden Jahren in allen Konzernbereichen der Ankauf weiterer Liegenschaften geplant. Damit sollen geringfügige, strategische Reserven aufgebaut werden, um bei Geschäftspartnern Aufträge für anstehende Erweiterungen oder Flächenverdichtungen zu akquirieren. Darüber hinaus wird mit mehreren Bundesinstitutionen der potenzielle Ankauf kleinerer Portfolios, die derzeit im Eigentum der Republik stehen, geprüft.

führung wird sichergestellt, dass mögliche Unsicherheiten in den wesentlichen Entscheidungsprozessen mit berücksichtigt werden. Das Top-Management ist somit in alle risikorelevanten Entscheidungen eingebunden und trägt für diese die Letztverantwortung.

Die Risikopolitik des BIG Konzerns ist unmittelbarer Ausfluss der Geschäftsstrategie und konkretisiert sich in einer Reihe von Richtlinien, deren praktische Umsetzung durch unternehmensinterne Prozesse laufend überwacht wird. Ausgehend von der bei der Geschäftsführung liegenden Gesamtverantwortung ist das Risikomanagementsystem dezentral organisiert. Das Risikomanagement wird auf allen Unternehmensebenen gelebt und ist für sämtliche Organisationseinheiten bindend.

Die Chancen und Risiken werden in regelmäßigen Abständen von den Risiko-Ownern (Organisationseinheiten) evaluiert. Dabei werden die identifizierten potenziellen Risiken in Gefahrenfelder strukturiert und nach Inhalt,

Eintrittswahrscheinlichkeit und Auswirkung bewertet. Gemeinsam mit entsprechenden Maßnahmen zur Risikovermeidung oder -reduzierung erfolgt von den Risiko-Ownern die Berichterstattung an das Risikomanagement.

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

## WESENTLICHE RISIKEN

### IMMOBILIENBEWERTUNGSRISIKO

Das Immobilienbewertungsrisiko umfasst das Risiko sich ändernder Liegenschaftswerte im Immobilienportfolio. Diese negativen wie auch positiven Wertschwankungen werden durch Faktoren wie makroökonomische Rahmenbedingungen (z. B. Zinslandschaft), lokale Immobilienmarktentwicklungen und 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. Die Bilanzierung der Immobilien erfolgt zum Zeitwert, welcher im Jahr 2015 einerseits durch eine interne Immobilien-Bewertungssoftware sowie andererseits durch externe, unabhängige und renommierte Sachverständige ermittelt wurde. Die externen Bewertungen, welche im Berichtszeitraum durchgeführt wurden, werden nicht nur als Zeitwerte in der Bilanz angesetzt, sondern dienen zusätzlich zur Plausibilisierung der intern, durch die Bewertungssoftware errechneten, Zeitwerte. Durch standardisierte Informationspakete für die externen Gutachter sowie interne Reviews von externen Bewertungsgutachten wird sichergestellt, dass wertrelevante Parameter in den Gutachten und somit im Zeitwert zum Bewertungsstichtag korrekt abgebildet werden.

### INVESTITIONSRISIKO

Zur Optimierung des Portfolios (Risiko-/Ertragsprofil, Lage, durchschnittliche Liegenschaftsgröße) und zur stärkeren Diversifizierung der Mieterstruktur werden im Unternehmen verstärkt Ankäufe von Immobilien oder Projektentwicklungen mittels Asset oder Share Deal getätigt. Nachdem Immobilienankäufe durch die BIG vor Gründung

der ARE sehr selten waren, wurde 2013 ein Investment Management mit allen dazugehörigen Prozessen geschaffen, um potenzielle Investitionsrisiken grundsätzlich zu vermeiden. Der Ankaufsprozess unterliegt konzernweit strikten Vorgaben und Prozessen und soll eine Minimierung der Risiken gewährleisten. Vor Beginn des eigentlichen Ankaufsprozesses, werden neue Objekte unter Beziehung verschiedener Unternehmensbereiche evaluiert. Dabei wird geprüft, ob ein Objekt überhaupt in die aktuelle Portfoliostrategie passt. Ausschlaggebend hierfür sind Faktoren wie Qualität des Standorts, Nachhaltigkeit des Objektes und der Mieten, Bonität der Mieter, Bewirtschaftungskosten, Drittverwertungsmöglichkeiten, Risiko-/Ertragsprofil, Nutzungsart und viele andere Parameter. Vor Ankauf einer neuen Immobilie wird zudem eine umfangreiche Due Diligence Untersuchung unter Einbindung interner und externer Experten durchgeführt, um wirtschaftliche, technische, rechtliche und auch steuerliche Risiken auszuschließen beziehungsweise zu minimieren.

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

### VERMIETUNGSRISIKO

Der BIG Konzern vermietet seine Liegenschaften überwiegend langfristig an Institutionen des Bundes, wobei der vermietbare Leerstand 2015 bei 1,3 % lag.

### KONZENTRATIONSRISIKO

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

### FINANZIELLE RISIKEN UND EINSATZ VON FINANZ-INSTRUMENTEN

Die Risikopolitik, Risikostrategie sowie der Handlungsrahmen der Abteilung Treasury sind in einer Treasury-Richtlinie klar geregelt.

Die Finanzierung der Unternehmensgruppe erfolgt zentral durch die Treasury-Abteilung, die der Geschäftsführung laufend über die Entwicklung und Struktur der Nettofinanzschulden des Unternehmens sowie die finanziellen Risiken berichtet. Die langfristige Finanzierung der BIG erfolgt grundsätzlich zentral als Unternehmensfinanzierung in Form von Bankkrediten, öffentlichen Anleihen oder Privatplatzierungen. Kurzfristige Refinanzierungen erfolgen über den Geldmarkt in Form von Barvorlagen oder über Commercial Papers. Wesentlich für die Zusammensetzung des Portfolios ist die langfristige Struktur der Aktivseite, welche im Sinne einer Aktiv-Passiv-Steuerung eine ebenso entsprechende Gestaltung der Passivseite mit sich bringt.

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

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

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

### ZINSRISIKEN

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

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

### WÄHRUNGSRISIKEN

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

### LIQUIDITÄTSRISIKO

Die Erhebung des Finanzbedarfes erfolgt über eine aggregierte, rollierende Liquiditätsplanung auf Unternehmensebene. Zu Jahresbeginn wird auf dieser Basis für das anstehende Geschäftsjahr die Finanzierungsstrategie festgelegt. Diese richtet sich einerseits nach dem langfristigen und dem kurzfristigen Finanzierungsbedarf des BIG Konzerns, andererseits nach den vorherrschenden Marktbedingungen. Das Liquiditätsrisiko ist durch kommittierte Geldmarktklinien abgesichert.

Der Konzern verfügt über ein Cash Pooling, in dem operativ tätige Tochtergesellschaften eingebunden sind. Das Treasury verfolgt eine klare Bankenpolitik und arbeitet mit nationalen und internationalen Banken zusammen. Durch diese diversifizierte Strategie kann die BIG als Aaa-gerateter Schuldner jederzeit über genügend Liquidität verfügen.

### AUSFALLSRISIKO

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

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

#### STEUERRISIKO

Ein etwaiges steuerliches Risiko ergibt sich aus einer möglichen Änderung des österreichischen Steuersystems. Auch die Änderungen im Rahmen der Steuerreform 2015/2016, insbesondere hinsichtlich des Grunderwerbsteuergesetzes (Änderung der Bemessungsgrundlage anhand der Grundstückwertverordnung) aber auch betreffend Änderungen des Körperschaftsteuergesetzes (wie z. B. die Änderung des Abschreibungssatzes für Betriebsgebäude), werden ab dem 1. Jänner 2016 Auswirkungen auf die BIG haben. Hierfür wurden bereits im Jahr 2015 entsprechende Vorsorgemaßnahmen (z. B. in der Anlagenbuchhaltung) getroffen. Der Konzern versucht allfällige Konsequenzen von Gesetzesänderungen durch die kontinuierliche Zusammenarbeit mit Experten, vor allem mit dem externen Steuerberater, sowie durch ein laufendes Monitoring aller wesentlichen Gesetzesänderungen im steuerlichen Bereich, frühzeitig zu erkennen, bei der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen und für bekannte Risiken ausreichende bilanzielle Vorsorgen zu treffen.

#### INTERNES KONTROLLSYSTEM

Die Geschäftsführung ist aufgrund § 22 GmbHG verpflichtet, ein internes Kontrollsystem (IKS) zu führen, das den Anforderungen des Gesetzes genügt. Die grundsätzliche Wirksamkeit des IKS ist durch den Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates zu überwachen. Eine verschärfte Redepflicht trifft den Abschlussprüfer bei wesentlichen IKS-Mängeln.

Das IKS des Konzerns verfolgt folgende grundlegende Ziele: Effektivität und Effizienz der Geschäftsprozesse, Verlässlichkeit der finanziellen Berichterstattung und Einhaltung der gültigen Gesetze und Vorschriften. Es ist auf die Einhaltung von Richtlinien und Leitfäden, des Vier-Augen-Prinzips und der Funktionstrennung sowie auf die

Schaffung von vorteilhaften Bedingungen für Kontrollmaßnahmen in den Schlüsselprozessen, im Speziellen des Rechnungslegungsprozesses, ausgerichtet.

#### KONTROLLUMFELD UND MASSNAHMEN

Der grundlegende Aspekt des Kontrollumfelds ist die Unternehmenskultur, in deren Rahmen das Management und die Mitarbeiter operieren. Der Konzern arbeitet laufend an der Verbesserung der Kommunikation und der Vermittlung der unternehmenseigenen Grundwerte und Verhaltensgrundsätze, um die Durchsetzung von Moral, Ethik und Integrität im Unternehmen und im Umgang mit anderen sicherzustellen.

Die Verantwortlichkeiten in Bezug auf das interne Kontrollsystem sind an die Konzernorganisation angepasst, um ein den Anforderungen entsprechendes und zufriedenstellendes Kontrollumfeld zu gewährleisten. Neben der Geschäftsführung umfasst das allgemeine Kontrollumfeld auch die mittlere Managementebene wie insbesondere Abteilungsleiter.

Im Rahmen der unternehmensweiten Compliance-Struktur wurde im Intranet ein eigener Compliance-Bereich geschaffen, wo sich Mitarbeiter über Compliance-relevante Themen und Regelungen (Verhaltenskodex, Compliance-Richtlinie etc.) informieren können.

#### KONTROLLMASSNAHMEN

Kontrollen sollen vor allem das Auftreten von Fehlern in den wesentlichen Geschäftsprozessen vermeiden (präventive Kontrollen) bzw. diese vermindern. Dazu zählen unter anderem die Funktionstrennung, das Vier-Augen-Prinzip, Zugriffsbeschränkungen (Berechtigungen) sowie die Übereinstimmung von Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortung. Im Rahmen des Grundsatzes der Funktionstrennung wird sichergestellt, dass Tätigkeiten wie Genehmigung, Durchführung, Verbuchung und Kontrolle nicht bei einem Mitarbeiter beziehungsweise einer Führungskraft vereint sind.

Sämtliche Kontrollmaßnahmen werden im laufenden Geschäftsprozess durchgeführt, um sicherzustellen, dass potenziellen Fehlern oder Abweichungen in der Finanzberichterstattung vorgebeugt beziehungsweise diese entdeckt und korrigiert werden.

#### ÜBERWACHUNG

Die Verantwortung für die fortlaufende Überwachung obliegt sowohl der Geschäftsführung als auch den jeweiligen Abteilungsleitern, welche für ihre Bereiche zuständig sind. So werden in regelmäßigen Abständen Kontrollen und Plausibilisierungen (Stichproben) vorgenommen. Darüber hinaus ist die interne Revision mit unabhängigen und regelmäßigen Überprüfungen des IKS sowie des Rechnungswesens in den Überwachungsprozess involviert.

Die Ergebnisse der Überwachungstätigkeiten werden der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat (Prüfungsausschuss) berichtet. Die Geschäftsführung erhält zu dem regelmäßig Berichte aus den Bereichen Controlling, Treasury und Risikomanagement. Zu veröffentlichende Abschlüsse werden vom Leiter des Rechnungswesens und der Geschäftsführung vor Weiterleitung an den Aufsichtsrat einer abschließenden Würdigung unterzogen.

## CORPORATE GOVERNANCE

#### FREIWILLIGES BEKENNTNIS

Seit der Neuausrichtung der BIG als Konzernmutter durch das Bundesimmobiliengesetz im Jahr 2001 verfolgt die Geschäftsführung in enger Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat das Prinzip höchster Transparenz im Unternehmen. Um diese Transparenz auch nach außen sichtbar zu machen, hat sich die BIG bereits am 17. Dezember 2008 zum Österreichischen Corporate Governance Kodex bekannt. Die Strukturen und Abläufe im Unternehmen werden laufend an die Regeln des Österreichischen Corporate Governance Kodex angepasst bzw. angeglichen. Im Geschäftsjahr 2015 wurde eine externe Evaluierung der Einhaltung der C-Regeln des Österreichischen Corporate Governance Kodex beauftragt, die zu dem Ergebnis kam, dass die BIG die C-Regeln des Österreichischen Corporate Governance Kodex im Geschäftsjahr 2014 eingehalten hat.

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

#### COMPLIANCE UND UNTERNEHMENSWERTE

Im Rahmen der konzernweiten Compliance-Struktur sind der Verhaltens- und Ethikkodex sowie sämtliche Compliance-relevante Richtlinien der BIG verbindlich einzuhalten. Um die Compliance-Struktur übersichtlich zu gestalten, wurde im unternehmenseigenen Intranet ein Compliance-Bereich eingerichtet. Hier können sich Mitarbeiter über Compliance-relevante Themen und Regelungen informieren. Außerdem wurde eine eigene Hotline für die Mitarbeiter installiert. Die Mitarbeiter sind zudem

den grundlegenden Wertvorstellungen des Unternehmens verpflichtet, die nachhaltig kommuniziert und gelebt werden. Fairer Wettbewerb und ethisch korrektes Geschäftsgebaren sind zentrale Eckpfeiler der Unternehmensphilosophie. Da der BIG Konzern im Wettbewerb mit anderen Immobilienunternehmen steht, werden Verhaltensweisen und Vereinbarungen, die auf eine unzulässige Verhinderung, Einschränkung oder Verfälschung des Wettbewerbs abzielen, nicht geduldet.

#### KORRUPTIONSPRÄVENTION UND UMGANG MIT INTERESSENKONFLIKTEN

Als staatsnahes Unternehmen verfolgt die BIG eine strenge Antikorruptionspolitik. Mitarbeiter sind aufgrund gesetzlicher Bestimmungen als Amtsträger zu qualifizieren und unterliegen daher besonders strengen Regelungen im Umgang mit der Annahme von Geschenken, Einladungen und sonstigen Vorteilen. Neben der verpflichtenden Einhaltung der konzerninternen Antikorruptionsrichtlinie werden sämtliche Mitarbeiter zudem in eigenen Schulungen über mögliche Korruptionsrisiken informiert. Im Geschäftsjahr 2015 wurde im Unternehmen zudem ein Wissenscheck zu den in den Schulungen vermittelten Inhalten eingeführt. Im Sinne des internen Transparenzgebotes sind Beteiligungen an Unternehmen, die im Geschäftsfeld der BIG tätig sind, oder potenzielle Bieter bzw. Auftragnehmer sein könnten, meldepflichtig. Da Interessenkonflikte auch im Zusammenhang mit Nebenbeschäftigungen auftreten können, dürfen Nebenbeschäftigungen nur nach entsprechender Genehmigung ausgeübt werden.

## FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

Die BIG unterstützt das Projekt der Technischen Universität Wien „GrünPlusSchule“ am BRG 7 in Wien mit einer Laufzeit von drei Jahren (2015 bis 2017). Dabei wird gemessen, welche Auswirkungen Innenhofbegrünungen mit innovativen Fassadenbegrünungssystemen auf das Mikroklima

des Stadtteiles haben. Vor dem Hintergrund der Debatte über mechanische Belüftungsanlagen wird des Weiteren untersucht, inwiefern Wandbegrünungen in Klassenräumen einen Einfluss auf das Innenraumklima haben bzw. sich auf das Befinden der Schüler und Lehrer auswirken.

## EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Zwischen dem Bilanzstichtag und dem Zeitpunkt der Fertigstellung des Jahresabschlusses gab es keine wesentlichen Ereignisse.

## SONSTIGES

### VERSCHIEBUNG VON FÄLLIGKEITEN

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

### SONDERBAUPROGRAMM UNIVERSITÄTEN

Im Rahmen eines durch das Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft initiierten baulichen Sonderprogrammes investiert die BIG EUR 200,0 Mio. in 17 definierte Universitätsprojekte. Davon sind bis Ende 2015 bereits zehn Projekte in Bau gegangen. Die größ-

ten Projekte, unter anderen das Projekt in der Fritz-Pregl Straße der Medizinischen Universität Innsbruck, die Bibliothek der Karl-Franzens-Universität in Graz und die Sanierung des Schwanzertrakts der Universität für angewandte Kunst in Wien starten aufgrund der notwendigen Planungs- und Vorbereitungszeit 2016 mit dem Bau. Zwei Projekte wurden 2015 bereits abgeschlossen, unter anderem die Sanierung der Biomedizinischen Technik der Technischen Universität in Graz. Das Programm wird bis Ende 2019 umgesetzt, die Finanzierung erfolgt durch Bestandsmieten und Gewinnrücklagen.

### SANIERUNG PARLAMENT

Zur Umsetzung des Projektes „Sanierung Parlament“ wurde entsprechend der gesetzlichen Ermächtigung die Parlamentsgebäudesanierungsgesellschaft mbH, eine Kooperation zwischen der Republik Österreich und der

Bundesimmobiliengesellschaft gegründet (Anteile am Stammkapital: Republik Österreich 51 % – vertreten durch die Parlamentsdirektion, BIG 49 %). Die Firmenbucheintragung erfolgte am 20. November 2015.

Aufgabe der Gesellschaft ist es, die Sanierung des Parlamentsgebäudes gemäß Gesetz sowie die Übersiedelung in die Interimslokation umzusetzen. Der vertiefte Vorentwurf wurde im Oktober 2015 freigegeben, die Termine und Kosten waren im Plan und das Ausschreibungsverfahren zur Errichtung temporärer Pavillons auf dem Heldenplatz bzw. im Bibliothekshof befand sich bereits in zweiter Stufe.

Wien, am 23. März 2016

Die Geschäftsführung



DI Hans-Peter Weiss



DI Wolfgang Gleissner

### NACHBESSERUNG

Im Zuge laufender Abstimmungen mit dem Eigentümer war auch eine allfällige Anpassung der Nachbesserungszahlungen für den Immobilienbestand der ARE Gegenstand von Gesprächen.

### ZWEIGNIEDERLASSUNGEN

Die Gesellschaft hat keine Zweigniederlassungen.

**INNOVATION**  
**BEGINNT IM**  
**DETAIL.**

TEIL 3  
**KONZERNABSCHLUSS**

Bei der Sanierung des Gebäudes wurde eine innovative Solarwabenfassade angebracht, die einen wichtigen Beitrag zur Energieeffizienz leistet. Der Luftpolster in den Elementen heizt sich im Winter bei niedrigem Sonnenstand auf. Bei hohem Einstrahlungswinkel im Sommer verschatten die Waben und haben einen kühlenden Effekt auf die Luft in den Waben.

## KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

in TEUR	Anhangsangabe	2015	2014
Umsatzerlöse	7.1.1.	990.899,6	937.711,2
Bestandsveränderung	7.1.2.	10.992,6	2.095,0
Sonstige betriebliche Erträge	7.1.3.	22.333,7	13.606,1
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	7.1.4.	1.234,5	2.843,5
Materialaufwand	7.1.5.	-327.557,1	-294.413,0
Personalaufwand	7.1.6.	-46.738,7	-43.079,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	7.1.7.	-28.603,4	-32.473,9
<b>Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)</b>		<b>622.561,3</b>	<b>586.289,6</b>
Abschreibungen		-2.863,8	-2.652,6
Abwertung Vorratsvermögen	7.1.8.	-94,2	-1.499,0
Neubewertungsergebnis	7.1.9.	-6.720,7	59.281,4
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<b>612.882,5</b>	<b>641.419,4</b>
<b>Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen</b>	8.3.	<b>22.847,4</b>	<b>21.214,7</b>
<b>Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen</b>		<b>0,0</b>	<b>1.323,5</b>
Finanzaufwendungen	7.1.10.	-107.367,8	-119.603,2
Sonstiges Finanzergebnis	7.1.11.	-3.149,9	3.445,2
<b>Finanzergebnis</b>		<b>-110.517,7</b>	<b>-116.158,0</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>		<b>525.212,3</b>	<b>547.799,6</b>
Ertragsteuern	8.14.	-123.105,4	-128.737,8
<b>I. Gewinn der Periode</b>		<b>402.106,9</b>	<b>419.061,9</b>
<b>Posten, die in den Gewinn oder Verlust umgliedert wurden oder werden können</b>			
Ergebnis aus zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten	9.2.	-20,7	18,2
Ergebnis aus Cashflow Hedges	7.1.12.	49.399,6	-16.793,5
Darauf entfallende Steuern	8.14.	-12.344,7	4.193,8
<b>Posten, die nie in den Gewinn oder Verlust umgliedert werden</b>			
Neubewertung der Schuld aus leistungsorientierten Versorgungsplänen	8.10.	-141,7	-930,1
Darauf entfallende Steuern		35,4	232,5
<b>II. Sonstiges Ergebnis</b>		<b>36.928,0</b>	<b>-13.279,0</b>
<b>III. Gesamtergebnis</b>		<b>439.034,8</b>	<b>405.782,8</b>
Davon nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen		-214,1	-207,7
Davon Muttergesellschaft zuzurechnen		439.249,0	405.990,5
<b>Gewinn der Periode</b>		<b>402.106,9</b>	<b>419.061,9</b>
Davon nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen		-214,1	-207,7
Davon Muttergesellschaft zuzurechnen		402.321,0	419.269,5

## KONZERNBILANZ

### AKTIVA

in TEUR	Anhangsangabe	31.12.2015	31.12.2014
Bestandsimmobilien	8.1.	10.641.750,5	10.384.036,0
Immobilien in Entwicklung	8.1.	314.828,3	296.055,6
Selbst genutzte Immobilien	8.2.	36.960,0	31.492,0
Sonstige Sachanlagen	8.2.	2.772,1	2.570,2
Immaterielle Vermögenswerte	8.2.	1.994,1	1.790,7
Anteile an verbundenen Unternehmen		0,0	0,0
Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	8.3.	485.595,0	483.872,7
Derivative Finanzinstrumente	9.2.	312.757,8	194.182,1
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	8.4.	48.027,5	143.410,4
<b>Langfristiges Vermögen</b>		<b>11.844.685,2</b>	<b>11.537.409,8</b>
Vorräte	8.6.	81.790,5	71.571,4
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	8.7.	145.439,4	35.073,1
Derivative Finanzinstrumente	9.2.	785,2	27.975,8
Liquide Mittel	8.8.	27.196,2	24.805,5
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>		<b>255.211,2</b>	<b>159.425,7</b>
<b>Aktiva gesamt</b>		<b>12.099.896,4</b>	<b>11.696.835,6</b>

### PASSIVA

in TEUR	Anhangsangabe	31.12.2015	31.12.2014
Nennkapital	8.9.	226.000,0	226.000,0
Sonstige Rücklagen	8.9.	-28.643,6	-65.571,5
Gewinnrücklagen	8.9.	6.183.845,6	5.861.618,6
Der Muttergesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital		6.381.202,0	6.022.047,0
Nicht beherrschende Anteile	8.9.	0,0	384,8
<b>Eigenkapital</b>		<b>6.381.202,0</b>	<b>6.022.431,9</b>
Finanzverbindlichkeiten	8.13.	2.755.644,4	2.860.142,7
Personalarückstellungen	8.10.	11.683,5	10.310,6
Sonstige Rückstellungen	8.11.	38.878,5	40.413,5
Sonstige Verbindlichkeiten	8.15.	2.514,8	4.436,7
Derivative Finanzinstrumente	9.2.	40.074,7	65.339,0
Passive latente Steuern	8.14.	1.375.326,4	1.317.963,0
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>4.224.122,3</b>	<b>4.298.605,5</b>
Finanzverbindlichkeiten	8.13.	1.051.400,5	943.542,8
Personalarückstellungen	8.10.	8.024,9	7.643,1
Sonstige Rückstellungen	8.11.	155.144,0	176.403,3
Rückstellung für tatsächliche Ertragsteuern	8.12.	16.785,0	34.329,7
Sonstige Verbindlichkeiten	8.15.	263.217,6	213.879,2
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>1.494.572,0</b>	<b>1.375.798,2</b>
<b>Passiva gesamt</b>		<b>12.099.896,4</b>	<b>11.696.835,6</b>

## KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG

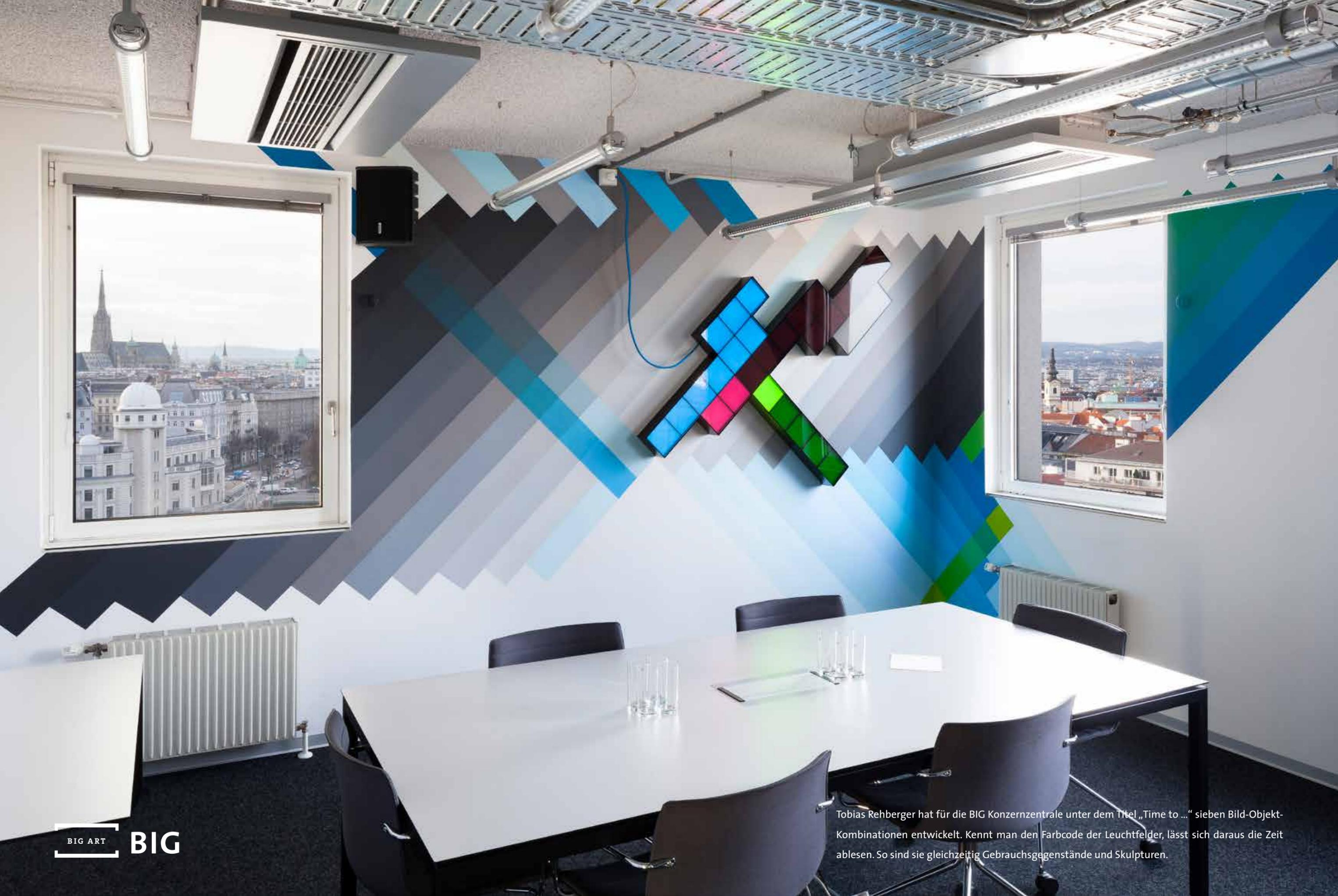
in TEUR	Anhangsangabe	2015	2014
<b>Geldflüsse aus Geschäftstätigkeit:</b>			
Ergebnis vor Ertragsteuern		525.212,3	547.799,6
Zinsergebnis	7.1.10., 7.1.11.	96.528,5	117.593,2
Abschreibungen	7.1.8.	2.863,8	2.652,6
Abwertung Vorratsvermögen	7.1.8.	94,2	1.499,0
Neubewertungsergebnis	7.1.4.	6.720,7	-59.281,4
Folgebewertung Anleihen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value Option)	7.1.10.	8.667,7	-412,2
Zeitwertänderung Derivate und Folgebewertung Anleihen	7.1.11.	5.019,4	1.238,6
Ergebnisanteile von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	8.3.	-22.847,4	-21.214,7
Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	8.3.	0,0	-1.323,5
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und sonstigen Vermögenswerten	8.1.5.	-1.234,5	-2.843,5
Gewinne und Verluste aus dem Abgang von Finanzanlagen	7.1.10., 7.1.11.	0,0	-2.313,7
Erhaltene Dividenden		31.536,3	39.349,2
Erhaltene Zinsen	7.1.10.	847,6	1.405,0
Gezahlte Zinsen	7.1.11.	-109.220,9	-118.664,4
Gezahlte Ertragsteuern	8.14.	-99.578,1	-59.265,3
<b>Cashflow aus dem Ergebnis</b>		<b>444.609,6</b>	<b>446.218,5</b>
Veränderung von Forderungen aus Finanzierungsleasing	8.4., 8.7.	503,2	448,1
Veränderung Forderungen und sonstige Vermögenswerte	8.7.	-31.799,1	-92.523,1
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.15.	35.032,4	31.214,4
Veränderung Personalrückstellungen	8.10.	1.613,0	1.151,4
Veränderung sonstige Rückstellungen und sonstige Verbindlichkeiten	8.15.	21.243,6	38.802,8
<b>Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen</b>		<b>26.593,2</b>	<b>-20.906,4</b>
<b>Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>		<b>471.202,8</b>	<b>425.312,1</b>
<b>Geldflüsse aus Investitionstätigkeit:</b>			
Erwerb von Immobilien und sonstigen Vermögenswerten	8.1., 8.2.	-306.304,4	-312.837,0
Erwerb von Tochterunternehmen abzüglich erworbener liquider Mittel	6.4.	0,0	-3.670,0
Erwerb Minderheitsanteile		-1.661,9	0,0
Auszahlungen im Zusammenhang nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	8.3.	-10.045,2	-42.723,9
Auszahlungen langfristige Projektanzahlung		-5.114,6	0,0
Rückzahlungen von Ausleihungen	8.4.	5.317,9	1.304,1
Veräußerung von Immobilien und sonstigen Vermögenswerten	7.1.4.	7.444,9	21.150,1
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-310.363,1</b>	<b>-336.776,7</b>
<b>Geldflüsse aus Finanzierungstätigkeit:</b>			
Rückzahlung von Anleihen	8.13.	-181.769,5	-329.341,8
Rückzahlung CHF-SWAP (Hedge)		50.625,5	82.516,8
Aufnahme von Anleihen	8.13.	0,0	132.500,0
Auszahlung für Bankkredite	8.13.	-30.307,3	-27.932,8
Aufnahme von Bankkrediten und ähnlichen Finanzierungen	8.13.	83.480,1	157.054,7
Gezahlte Dividende	8.9.	-69.458,0	-65.000,0
Auszahlungen für Nachbesserung	8.9.	-11.019,7	-19.310,4
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-158.448,9</b>	<b>-69.513,6</b>
<b>Cashflow (= Veränderung der liquiden Mittel) gesamt</b>		<b>2.390,7</b>	<b>19.021,8</b>
Liquide Mittel 1.1.	8.8.	24.805,5	5.783,7
Liquide Mittel 31.12.	8.8.	27.196,2	24.805,5
<b>Nettoveränderung der liquiden Mittel</b>		<b>2.390,7</b>	<b>19.021,8</b>

## ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENKAPITALES

in TEUR	Stammkapital	Zeitwertrücklage	Cashflow Hedge Rücklage	Neubewertung IAS 19R	Gewinnrücklage	der Muttergesellschaft zuzu-rechnendes Eigenkapital	Nicht beherr-schende Anteile	Eigenkapital gesamt
<b>Stand am 1.1.2014</b>	<b>226.000,0</b>	<b>16,0</b>	<b>-52.370,5</b>	<b>62,0</b>	<b>5.521.616,0</b>	<b>5.695.323,5</b>	<b>1.184,2</b>	<b>5.696.507,7</b>
Gewinn					419.269,5	419.269,5	-207,7	419.061,9
Sonstiges Ergebnis		13,6	-12.595,1	-697,6		-13.279,0		-13.279,0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>226.000,0</b>	<b>29,6</b>	<b>-64.965,6</b>	<b>-635,5</b>	<b>5.940.885,5</b>	<b>6.101.314,0</b>	<b>976,5</b>	<b>6.102.290,5</b>
<b>Transaktionen mit Eigentümern</b>								
Veränderung nicht beherrschende Anteile							-591,7	-591,7
Nachbesserungsverpflichtung					-14.266,9	-14.266,9		-14.266,9
Ausschüttung					-65.000,0	-65.000,0		-65.000,0
<b>Transaktion mit Eigentümern gesamt</b>					<b>-79.266,9</b>	<b>-79.266,9</b>	<b>-591,7</b>	<b>-79.858,6</b>
<b>Stand am 31.12.2014</b>	<b>226.000,0</b>	<b>29,6</b>	<b>-64.965,6</b>	<b>-635,5</b>	<b>5.861.618,6</b>	<b>6.022.047,1</b>	<b>384,8</b>	<b>6.022.431,9</b>
<b>Stand am 1.1.2015</b>	<b>226.000,0</b>	<b>29,6</b>	<b>-64.965,6</b>	<b>-635,5</b>	<b>5.861.618,6</b>	<b>6.022.047,1</b>	<b>384,8</b>	<b>6.022.431,9</b>
Gewinn					402.321,0	402.321,0	-214,1	402.106,9
Sonstiges Ergebnis		-15,5	37.049,7	-106,2		36.928,0		36.928,0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>226.000,0</b>	<b>14,1</b>	<b>-27.915,9</b>	<b>-741,8</b>	<b>6.263.939,6</b>	<b>6.461.296,0</b>	<b>170,7</b>	<b>6.461.466,7</b>
<b>Transaktionen mit Eigentümern</b>								
Veränderung nicht beherrschende Anteile					-1.491,2	-1.491,2	-170,7	-1.661,9
Nachbesserungsverpflichtung					-8.144,8	-8.144,8		-8.144,8
Ausschüttung					-70.458,0	-70.458,0		-70.458,0
<b>Transaktion mit Eigentümern gesamt</b>					<b>-80.094,0</b>	<b>-80.094,0</b>	<b>-170,7</b>	<b>-80.264,7</b>
<b>Stand am 31.12.2015</b>	<b>226.000,0</b>	<b>14,1</b>	<b>-27.915,9</b>	<b>-741,8</b>	<b>6.183.845,6</b>	<b>6.381.202,0</b>	<b>0,0</b>	<b>6.381.202,0</b>
Anhangsangabe	8.9.	8.9.	8.9.	8.9.	8.9.	8.9.	8.9.	8.9.

**BIG ART**  
**VERBINDET**  
**KUNST UND**  
**ARCHITEKTUR.**

TEIL 4  
**KONZERNANHANG**



## 1 GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

Der Konzernabschluss der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (BIG) wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB erstellt. Er wurde von der Geschäftsführung am 23. März 2016 zur Veröffentlichung genehmigt. Abschlussstichtag des Konzerns und aller im Konzern einbezogenen Unternehmen ist der 31. Dezember 2015.

### 1.1 FUNKTIONALE UND DARSTELLUNGSWÄHRUNG

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

### 1.2 VERWENDUNG VON ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNGEN

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

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

- Im Rahmen der Neubewertung der Bestandsimmobilien und der in Entwicklung befindlichen Immobilien mit einem Buchwert von insgesamt TEUR 10.956.578,8 (Vorjahr: TEUR 10.680.091,7) ergeben sich eine Reihe von Schätzungen, die im Zeitablauf wesentlichen Schwankungen unterliegen können. Zu den Details im Zusammenhang mit der Immobilienbewertung siehe in der Tabelle unter Punkt 8.1 „Wesentliche, nicht beobachtbare Inputfaktoren“.
- Dem Ansatz von aktiven latenten Steuern mit einem Buchwert von insgesamt TEUR 87.039,3 (Vorjahr: TEUR 79.169,4) liegen Erwartungshaltungen des Managements in Bezug auf die hinreichende Verfügbarkeit zukünftig zu versteuernder Einkünfte zugrunde. Die Bilanzierungsentscheidung über Ansatz bzw. Werthaltigkeit der Steuerabgrenzungen beruht auf Annahmen über den Zeitpunkt der Auflösung von latenten Steuerschulden.
- Die Bewertung der Rückstellungen mit einem Buchwert von insgesamt TEUR 213.730,9 (Vorjahr: TEUR 234.770,5) erfolgt aufgrund bestmöglicher Schätzungen, die zum Teil durch Sachverständige durchgeführt werden. Bei der Rückstellungsbewertung werden insbesondere Erfahrungswerte aus der Vergangenheit, Wahrscheinlichkeiten über den Ausgang von Rechtsstreitigkeiten oder von abgabenrechtlichen Verfahren, zukünftige Kostenentwicklungen, Zinssatzannahmen usw. berücksichtigt.
- Für die Bewertung der bestehenden Abfertigungs-, Pensions- und Jubiläumsgeldverpflichtungen mit einem Buchwert von insgesamt TEUR 11.683,5 (Vorjahr: TEUR 10.310,6) werden Annahmen für Zinssatz, Pensionsantrittsalter, Lebenserwartung, Fluktuation und künftige Bezugssteigerungen verwendet.

## 2 GESCHÄFTSSEGMENTE

### 2.1 GRUNDLAGEN DER SEGMENTIERUNG

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

Das Portfolio der ARE Austrian Real Estate GmbH (im Folgenden ARE) umfasst Büro-, Gewerbe- und Entwicklungsliegenschaften mit dem mittelfristigen Ziel einer deutlichen Steigerung des „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 („sonstige Segmente“) gliedern sich aufgrund der spezifischen Leistungsportfolios in Objektmanagement (technische Instandhaltung und Hausverwaltung) und Facility Services (Dienstleistungen, wie Inspektion und Wartung von Betriebsanlagen, Erstellung von Prüfberichten, Sicherheitsdienste). Die Dienstleistungssegmente erbringen sowohl intern als auch extern Leistungen. Aufgrund von Unwesentlichkeit werden diese zusammengefasst dargestellt.

Der in der Spalte „Anpassungen“ ausgewiesene Wert in Höhe von TEUR -330,5 (Vorjahr: TEUR 766,9) betrifft einerseits hinsichtlich internen Umsatzerlösen und Instandhaltungsaufwand zu eliminierende interne Verrechnungen zwischen den Unternehmens- und Dienstleistungsbereichen; darüber hinaus werden externe Umsatzerlöse zugerechnet, die in den Unternehmensbereichen keine Ergebnisauswirkung haben, da sie dort einen Durchlaufposten darstellen (Aufwand und Erlös aus der Weiterverrechnung von Mieterinvestitionen), und daher den Bereichen nicht zugeordnet werden.

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

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

Die Konsolidierungsüberleitung betrifft größtenteils konsolidierungsbedingte Anpassungen zu konzerninternen Geschäftsfällen (Aufwands-/Ertragskonsolidierung) und Beteiligungserträgen von verbundenen Unternehmen sowie Ergebnisse der Equity-Gesellschaften.

## 2.2 INFORMATIONEN ÜBER DIE BERICHTSPFLICHTIGEN SEGMENTE

Informationen bezüglich der Ergebnisse jedes berichtspflichtigen Segmentes sind nachstehend aufgeführt.

Gesamtjahr 2015	BIG Einzel UGB					BIG Einzel UGB				IFRS		Konzern
	in TEUR	Spezial- immobilien	Schulen	Universitäten	Sonstige	Anpassungen	Summen	IFRS-Überleitung	BIG einzel	ARE einzel	Sonstige VK <sup>1</sup> einzel	
Umsatzerlöse	93.749,4	344.794,8	271.343,9	50.475,1	-330,5	760.032,7	11.820,4	771.853,1	216.453,5	34.695,3	-32.102,3	990.899,6
Davon externe Umsatzerlöse	93.130,1	344.795,6	270.986,8	9.123,2	28.957,6	746.993,4						
Davon konzerninterne Umsätze	617,2	-0,8	294,9	12.128,0		13.039,3						
Davon interne Umsatzerlöse	2,0	0,0	62,2	29.223,9	-29.288,1	0,0						
Instandhaltungsaufwand	-12.384,9	-65.676,2	-49.172,2	0,0	6.823,9	-120.409,5						
Planmäßige Abschreibungen	-28.811,6	-102.213,0	-96.493,4	-1.581,3		-229.099,4	227.482,3	-1.617,0	-22,1	-30,3	-1.194,3	-2.863,8
Abwertung Vorratsvermögen	0,0	0,0	0,0			0,0		0,0	-57,0	0	-37,2	-94,2
Dotierung und Auflösung Drohverlustrückstellung	481,0	38,5	-2.225,5			-1.706,0		-1.706,0	1.393,0		-0,0	-313,0
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>32.159,5</b>	<b>137.099,4</b>	<b>101.628,1</b>	<b>4.302,5</b>		<b>275.189,4</b>	<b>198.464,6</b>	<b>473.653,9</b>	<b>119.653,7</b>	<b>20.387,8</b>	<b>-812,9</b>	<b>612.882,5</b>
Finanzergebnis	-7.574,4	-26.696,2	-12.804,8	20.637,3		-26.438,2	-2.313,4	-28.751,6	-25.806,5	36.549,1	-92.508,8	-110.517,7
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>24.585,0</b>	<b>110.403,1</b>	<b>88.823,3</b>	<b>24.939,8</b>		<b>248.751,2</b>	<b>196.151,2</b>	<b>444.902,4</b>	<b>93.847,2</b>	<b>56.936,9</b>	<b>-70.474,3</b>	<b>525.212,3</b>
Ertragsteuern	-8.199,7	-34.142,9	-17.688,8	325,6		-59.705,8	-47.403,1	-107.108,8	-16.136,5	4.542,1	-4.402,2	-123.105,4
<b>Gewinn der Periode</b>	<b>16.385,3</b>	<b>76.260,2</b>	<b>71.134,5</b>	<b>25.265,4</b>		<b>189.045,4</b>	<b>148.748,1</b>	<b>337.793,5</b>	<b>77.710,8</b>	<b>61.479,0</b>	<b>-74.876,4</b>	<b>402.106,9</b>
Capital Employed	435.229,8	1.533.974,2	1.800.510,6	758.740,8		4.528.455,4						
Projektvolumen Baubeginn	145.947,9	151.483,3	76.300,3	0,0		373.731,6						
Projektvolumen Fertigstellungen	44.538,3	195.383,4	35.403,0	0,0		275.324,7						

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

<sup>1</sup> Vollkonsolidierte Konzernunternehmen

### 2.3 WICHTIGER KUNDE

Die Umsatzerlöse mit der Republik Österreich betragen TEUR 939.837,2 (Vorjahr: TEUR 903.536,3), somit rund 95 % (Vorjahr: rund 96 %) der Gesamterlöse des Konzerns (siehe Punkt 7.1.1) und betreffen alle Geschäftssegmente des Konzerns.

## 3 ÄNDERUNGEN VON RECHNUNGSLEGUNGSMETHODEN

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

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

Standard	Titel des Standards bzw. der Änderung	Verpflichtende Erstanwendung
<b>Neue Standards und Interpretationen</b>		
IFRIC 21	Abgaben	17.6.2014
<b>Geänderte Standards und Interpretationen</b>		
Jährliche Verbesserungen (Zyklus 2011 – 2013)	Diverse	1.1.2015
Änderung zu IAS 19	Leistungsorientierte Pläne: Arbeitnehmerbeiträge	1.2.2015

#### IFRIC 21 ABGABEN

IFRIC 21 ist eine Interpretation zu IAS 37. Geklärt wird vor allem die Frage, wann eine gegenwärtige Verpflichtung bei durch die öffentliche Hand erhobenen Abgaben entsteht und eine Rückstellung oder Verbindlichkeit anzusetzen ist. Nicht in den Anwendungsbereich der Interpretation fallen insbesondere Strafzahlungen und Abgaben, die aus öffentlich-rechtlichen Verträgen resultieren oder in den Regelungsbereich eines anderen IFRS fallen, zum Beispiel IAS 12. Nach IFRIC 21 ist ein Schuldposten für Abgaben anzusetzen, wenn das die Abgabepflicht auslösende Ereignis eintritt. Dieses auslösende Ereignis, das die Verpflichtung begründet, ergibt sich wiederum aus dem Wortlaut der zugrundeliegenden Norm. Deren Formulierung ist insofern ausschlaggebend für die Bilanzierung.

Der Konzern wendet die neuen Regelungen seit 1. Jänner 2015 an. Bisher wurde die Grundsteuer aufwandswirksam zu den jeweiligen, vierteljährlichen Zahlungszeitpunkten erfasst. Nunmehr wird bereits mit dem Zeitpunkt der Festsetzung der Grundsteuer die Verbindlichkeit erfasst, was zu einer Verschiebung des gesamten Aufwandes im Konzernzwischenabschluss per 30. Juni 2015 in das erste Halbjahr führte. Aufgrund der Möglichkeit zur Weiterverrechnung an die Mieter als Betriebskosten wurden die Aufwendungen aktivisch abgegrenzt. Die Auswirkungen, die sich durch die geänderte Bilanzierung per 30. Juni 2015 ergaben, waren einerseits eine Erhöhung der sonstigen Forderungen und gegengleich eine Erhöhung der sonstigen Verbindlichkeiten wobei sich kein Ergebniseffekt aus dieser Vorgangsweise ergab. Die Änderung hat keine wesentliche Auswirkung auf den Konzernabschluss der BIG.

#### JÄHRLICHE VERBESSERUNGEN (ZYKLUS 2011 – 2013)

Im Rahmen des Annual Improvement Project wurden Änderungen an vier Standards vorgenommen. Mit der Anpassung von Formulierungen in einzelnen IFRS wird eine Klarstellung der bestehenden Regelungen erreicht. Betroffen sind die Standards IFRS 1, IFRS 3, IFRS 13 und IAS 40.

### ÄNDERUNG ZU IAS 19 – LEISTUNGSORIENTIERTE PLÄNE: ARBEITNEHMERBEITRÄGE

Mit den Änderungen werden die Vorschriften klargestellt, die sich mit der Zuordnung von Arbeitnehmerbeiträgen bzw. Beiträgen von dritten Parteien zu den Dienstleistungsperioden beschäftigen, wenn die Beiträge mit der Dienstzeit verknüpft sind. Darüber hinaus werden Erleichterungen geschaffen, wenn die Beiträge von der Anzahl der geleisteten Dienstjahre unabhängig sind.

Die Änderungen sind erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Februar 2015 beginnen.

Da im Konzern keine Pläne existieren, bei denen Arbeitnehmer bzw. Dritte Beiträge leisten, hat diese Änderung keine Auswirkung auf den Konzernabschluss.

### 3.2 NEUE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN DIE NOCH NICHT ANGEWENDET WURDEN

Standard/Interpretation	Titel des Standards/der Interpretation	Verpflichtende Erstanwendung lt. IASB	EU-Übernahme
<b>Neue Standards und Interpretationen</b>			
IFRS 14	Regulatorische Abgrenzungsposten	1.1.2016	abgelehnt
IFRS 15	Umsatzerlöse aus Kundenverträgen	1.1.2018	geplant Q2/16
IFRS 9	Finanzinstrumente	1.1.2018	geplant H2/16
IFRS 16	Leasingverhältnisse	1.1.2019	offen
<b>Geänderte Standards und Interpretationen</b>			
Änderung zu IFRS 11	Bilanzierung von Erwerben von Anteilen an gemeinschaftlichen Tätigkeiten	1.1.2016	24.11.2015
Änderung zu IAS 16 und IAS 38	Klarstellung akzeptabler Abschreibungsmethoden	1.1.2016	2.12.2015
Änderung zu IAS 16 und IAS 41	Landwirtschaft: Fruchtttragende Pflanzen	1.1.2016	23.11.2015
Änderung zu IAS 27	Equity-Methode in Einzelabschlüssen	1.1.2016	18.12.2015
Änderung zu IFRS 10 und IAS 28	Veräußerung von Vermögenswerten eines Investors an bzw. Einbringung in sein assoziiertes Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen	auf unbestimmte Zeit verschoben	auf unbestimmte Zeit verschoben
Jährliche Verbesserungen (Zyklus 2010 – 2012)	Diverse	1.2.2015	17.12.2014
Jährliche Verbesserungen (Zyklus 2012 – 2014)	Diverse	1.1.2016	15.12.2015
Änderung zu IAS 1	Angabeninitiative	1.1.2016	18.12.2015
Änderung zu IFRS 10, 12 und IAS 28	Konsolidierung von Investmentgesellschaften	1.1.2016	geplant Q2/16
Änderungen zu IAS 7	Angabeninitiative	1.1.2017	geplant Q4/16
Änderungen zu IAS 12	Ansatz von aktiven latenten Steuern bei nicht realisierten Verlusten	1.1.2017	geplant Q4/16

**IFRS 14 REGULATORISCHE ABGRENZUNGSPOSTEN**

Im Rahmen eines umfassenden Gesamtprojektes des IASB ist dieser Standard zunächst nur eine Zwischenlösung, die preisregulierten Unternehmen den Übergang auf eine Bilanzierung nach IFRS erleichtern soll, bis das IASB für alle IFRS-Bilanzierer gültige Regelungen herausgegeben hat.

Preisregulierungen sind insbesondere in Branchen mit Unternehmen, die eine erhebliche Marktmacht haben, vorzufinden – beispielsweise im Verkehrswesen oder im Versorgungsbereich (Strom, Wasser, Gas). Diese Regulierungen können zum Beispiel dazu führen, dass aufgrund einer Erhöhung bzw. Minderung von Mengen im aktuellen Geschäftsjahr eine Pflicht zur Preisminderung bzw. ein Recht auf Preiserhöhung im Folgejahr entsteht. Die Frage, ob diese Rechte bzw. Pflichten die Definition von Vermögenswerten bzw. Schulden nach IFRS erfüllen, wird heute mangels konkreter IFRS-Regelungen in der Literatur diskutiert, jedoch überwiegend verneint. Um die Regelungslücke zu schließen, hat das IASB hierzu ein umfassendes Projekt initiiert, dessen Abschluss jedoch erst in einigen Jahren zu erwarten ist.

Der Interim-Standard erlaubt nun IFRS-Erstanwendern, regulatorische Abgrenzungsposten auch im IFRS-Abschluss bilanziell zu erfassen. Voraussetzung ist, dass diese Bilanzposten bereits im bisherigen Abschluss nach nationalen Rechnungslegungsvorschriften erfasst wurden.

Der neue Standard wird von der EU nicht übernommen. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf die BIG.

**IFRS 15 UMSATZERLÖSE AUS KUNDENVERTRÄGEN**

IFRS 15 Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden legt einen umfassenden Rahmen zur Bestimmung fest, ob, in welcher Höhe und zu welchem Zeitpunkt Umsatzerlöse erfasst werden. Er ersetzt bestehende Leitlinien zur Erfassung von Umsatzerlösen, darunter IAS 18 Umsatzerlöse, IAS 11 Fertigungsaufträge und IFRIC 13 Kundenbindungsprogramme.

Nach IFRS 15 ist der Betrag als Umsatzerlös zu erfassen, der für die Übertragung von Gütern oder Dienstleistungen an Kunden als Gegenleistung erwartet wird. Hinsichtlich der Bestimmung des Zeitpunkts beziehungsweise des Zeitraums wird es nicht mehr vordergründig auf die Übertragung der Risiken und Chancen (risk and reward approach), sondern auf den Übergang der Kontrolle an den Gütern oder Dienstleistungen auf den Kunden ankommen (control approach). Der Anwender soll künftig in fünf Schritten bestimmen, wann und in welcher Höhe Umsatz zu realisieren ist.

Im ersten Schritt ist der Vertrag im Sinne von IFRS 15 zu bestimmen. Unter bestimmten Bedingungen sind Verträge zusammenzufassen.

Im zweiten Schritt sind die einzelnen Leistungsverpflichtungen zu bestimmen. Hierzu sind zunächst die vertraglichen Leistungsversprechen zu identifizieren und daraufhin zu überprüfen, ob sie im Sinne des Standards unterscheidbar sind. Nicht unterscheidbare Leistungsversprechen sind zusammenzufassen, bis ein unterscheidbares Leistungsbündel vorliegt. Im dritten Schritt wird die Gegenleistung bestimmt. Es sind u. a. variable Preisbestandteile wie Rabatte sowie wesentliche Finanzierungskomponenten zu berücksichtigen.

Im vierten Schritt ist die Gegenleistung auf die jeweiligen Leistungsverpflichtungen aufzuteilen. Die Aufteilung erfolgt anhand der relativen Einzelveräußerungspreise. Dabei wird unterschieden, ob diese beobachtbar sind oder mittels einer geeigneten Methode geschätzt werden müssen.

Im fünften Schritt wird in Abhängigkeit des Kontrollübergangs bestimmt, wann der Umsatz erfasst wird. Je Leistungsverpflichtung ist anhand bestimmter Kriterien zu bestimmen, ob der Umsatz über einen Zeitraum oder zu einem Zeitpunkt erfasst wird.

Der Standard sieht zudem umfangreiche Angabepflichten über Art, Höhe, zeitlichen Verlauf von Umsatzerlösen und Zahlungsströmen sowie den damit verbundenen Unsicherheiten vor.

IFRS 15 ist – vorbehaltlich einer Übernahme in EU-Recht – erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig.

Die BIG beurteilt derzeit, welche möglichen Auswirkungen die Anwendung des IFRS 15 auf ihren Konzernabschluss haben kann.

**IFRS 9 FINANZINSTRUMENTE**

Der im Juli 2014 herausgegebene IFRS 9 ersetzt die bestehenden Leitlinien in IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung. IFRS 9 enthält überarbeitete Leitlinien zur Einstufung und Bewertung von Finanzinstrumenten, darunter ein neues Modell der erwarteten Kreditausfälle zur Berechnung der Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten, sowie die neuen allgemeinen Bilanzierungsvorschriften für Sicherungsgeschäfte. Er übernimmt auch die Leitlinien zur Erfassung und Ausbuchung von Finanzinstrumenten aus IAS 39.

IFRS 9 ist – vorbehaltlich einer Übernahme durch die EU – erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig.

Die BIG beurteilt derzeit, welche möglichen Auswirkungen die Anwendung des IFRS 9 auf ihren Konzernabschluss haben kann.

**IFRS 16 LEASINGVERHÄLTNISSE**

Kerngedanke des neuen Standards ist es, beim Leasingnehmer generell alle Leasingverhältnisse und die damit verbundenen vertraglichen Rechte und Verpflichtungen in der Bilanz zu erfassen. Die bisher unter IAS 17 erforderliche Unterscheidung zwischen Finanzierungs- und Operating-Leasingverträgen entfällt damit künftig für den Leasingnehmer. Für alle Leasingverhältnisse erfasst der Leasingnehmer in seiner Bilanz eine Leasingverbindlichkeit für die Verpflichtung, künftig Leasingzahlungen vorzunehmen. Gleichzeitig aktiviert der Leasingnehmer ein Nutzungsrecht am zugrundeliegenden Vermögenswert, welches grundsätzlich dem Barwert der künftigen Leasingzahlungen zuzüglich direkt zurechenbarer Kosten entspricht. Zu den Leasingzahlungen gehören die festen Zahlungen, variable Zahlungen soweit diese index-basiert sind, erwartete Zahlungen aufgrund von Restwertgarantien und ggf. der Ausübungspreis von Kaufoptionen und Pönalen für die vorzeitige Beendigung von Leasingverträgen. Während der Laufzeit des Leasingvertrags wird die Leasingverbindlichkeit ähnlich den Regelungen nach IAS 17 für Finanzierungs-Leasingverhältnisse finanzmathematisch fortgeschrieben, während das Nutzungsrecht planmäßig amortisiert wird, was grundsätzlich zu höheren Aufwendungen zu Beginn der Laufzeit eines Leasingvertrags führt. Für kurzfristige Leasingverhältnisse und Leasinggegenstände von geringem Wert gibt es Erleichterungen bei der Bilanzierung.

Beim Leasinggeber sind die Regelungen des neuen Standards dagegen ähnlich zu den bisherigen Vorschriften des IAS 17. Die Leasingverträge werden weiterhin entweder als Finanzierungs- oder Operating-Leasingverhältnisse klassifiziert. Leasingverhältnisse, bei denen im Wesentlichen alle Risiken und Chancen aus dem Eigentum übertragen werden, werden als Finanzierungs-Leasingverhältnisse klassifiziert, alle anderen Leasingverträge als Operating Leases. Für die Klassifizierung nach IFRS 16 wurden die Kriterien des IAS 17 übernommen.

Die neuen Regelungen sind verpflichtend für Geschäftsjahre, die am oder nach 1. Januar 2019 beginnen, anzuwenden. Eine vorzeitige Anwendung – die Übernahme durch die EU vorausgesetzt – ist zulässig, sofern IFRS 15 ebenfalls angewendet wird.

Die Auswirkungen der Änderungen werden derzeit im Konzern evaluiert wobei keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Die BIG beurteilt derzeit, welche möglichen Auswirkungen die Anwendung des IFRS 16 auf ihren Konzernabschluss haben kann.

#### ÄNDERUNGEN ZU IFRS 11 – BILANZIERUNG VON ERWERBEN VON ANTEILEN AN GEMEINSCHAFTLICHEN TÄTIGKEITEN

IFRS 11 enthält Regelungen zur bilanziellen und erfolgsrechnerischen Erfassung von Gemeinschaftsunternehmen (Joint Ventures) und gemeinschaftlichen Tätigkeiten (Joint Operations). Während Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode bilanziert werden, ist die in IFRS 11 vorgesehene Abbildung gemeinschaftlicher Tätigkeiten mit der Quotenkonsolidierung vergleichbar.

Mit der Änderung des IFRS 11 regelt das IASB die Bilanzierung eines Erwerbs von Anteilen an einer gemeinschaftlichen Tätigkeit, die einen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse darstellt. In solchen Fällen soll der Erwerber die Grundsätze für die Bilanzierung von Unternehmenszusammenschlüssen nach IFRS 3 anwenden. Zudem greifen auch in diesen Fällen die Angabepflichten des IFRS 3.

Die Änderungen sind erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen.

#### ÄNDERUNGEN ZU IAS 16 UND IAS 38 – KLARSTELLUNG AKZEPTABLER ABSCHREIBUNGSMETHODEN

Mit diesen Änderungen stellt das IASB weitere Leitlinien zur Festlegung einer akzeptablen Abschreibungsmethode zur Verfügung. Umsatzbasierte Abschreibungsmethoden sind demnach für Sachanlagen nicht und für immaterielle Vermögenswerte lediglich in bestimmten Ausnahmefällen (widerlegbare Vermutung der Unangemessenheit) zulässig.

Die Änderungen sind erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen.

#### ÄNDERUNGEN ZU IAS 16 UND IAS 41 – LANDWIRTSCHAFT: FRUCHTTTRAGENDE PFLANZEN

Nach IAS 41 werden bislang alle biologischen Vermögenswerte erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert abzüglich geschätzter Verkaufskosten bewertet. Dies gilt auch für sog. fruchttragende Gewächse, wie Weinreben, Kautschukbäume und Ölpalmen, die der Ernte biologischer Vermögenswerte über mehrere Perioden dienen, ohne selbst als landwirtschaftliches Erzeugnis verkauft zu werden. Nach den Änderungen sind fruchttragende Gewächse künftig wie Sachanlagen nach IAS 16 zu bilanzieren, da ihre Nutzung vergleichbar ist. Ihre Früchte sind dagegen auch künftig nach IAS 41 zu bilanzieren. Im Rahmen der erstmaligen Anwendung der Änderungen können die Bilanzierenden von speziellen Erleichterungen Gebrauch machen. So dürfen fruchttragende Gewächse zum Übergangszeitpunkt vereinfachend zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden.

Die Änderungen sind erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen.

Auf die BIG ergeben sich keine Auswirkungen, da die BIG keine fruchttragenden Pflanzen besitzt.

#### ÄNDERUNGEN ZU IAS 27 – ANWENDUNG DER EQUITY-METHODE IM EINZELABSCHLUSS

Mit der Änderung wird die Equity-Methode als Bilanzierungsoption für Anteile an Tochterunternehmen, Joint Ventures und assoziierten Unternehmen in separaten Abschlüssen eines Investors wieder zugelassen. Die bestehenden Optionen zur Bewertung zu Anschaffungskosten oder nach IAS 39/IFRS 9 bleiben erhalten. Seit 2005 war die Anwendung der Equity-Methode für Anteile im separaten Abschluss (des Mutterunternehmens) nach IAS 27 nicht mehr zulässig.

Aufgrund von Klagen der Anwender unter anderem über den hohen Aufwand einer Fair Value Bewertung zu jedem Abschlussstichtag, insbesondere bei nicht börsennotierten assoziierten Unternehmen, hat das IASB die Änderung an IAS 27 vorgenommen.

Die Änderungen sind erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen.

Auf die BIG ergeben sich keine Auswirkungen.

#### ÄNDERUNG ZU IFRS 10 UND IAS 28 – VERÄUSSERUNG VON VERMÖGENSWERTEN EINES INVESTORS AN BZW. EINBRINGUNG IN SEIN ASSOZIIERTES UNTERNEHMEN ODER GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN

Die Änderungen adressieren eine bekannte Inkonsistenz zwischen den Vorschriften des IFRS 10 und des IAS 28 (2011) für den Fall der Veräußerung von Vermögenswerten an ein assoziiertes Unternehmen oder ein Gemeinschaftsunternehmen bzw. der Einlage von Vermögenswerten in ein assoziiertes Unternehmen oder ein Gemeinschaftsunternehmen.

Nach IFRS 10 hat ein Mutterunternehmen den Gewinn oder Verlust aus der Veräußerung eines Tochterunternehmens bei Verlust der Beherrschungsmöglichkeit in voller Höhe in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen. Demgegenüber verlangt der aktuell anzuwendende IAS 28.28, dass der Veräußerungserfolg bei Veräußerungstransaktionen zwischen einem Investor und einer at-equity bewerteten Beteiligung – sei es ein assoziiertes Unternehmen oder ein Gemeinschaftsunternehmen – lediglich in der Höhe des Anteiles der anderen an diesem Unternehmen zu erfassen ist.

Künftig soll der gesamte Gewinn oder Verlust aus einer Transaktion nur dann erfasst werden, wenn die veräußerten oder eingebrachten Vermögenswerte einen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 darstellen. Dies gilt unabhängig davon, ob die Transaktion als share oder asset deal ausgestaltet ist. Bilden die Vermögenswerte dagegen keinen Geschäftsbetrieb, ist lediglich eine anteilige Erfolgserfassung zulässig.

Der Erstanwendungszeitpunkt der Änderungen wurde durch das IASB auf unbestimmte Zeit verschoben.

Auf die BIG ergeben sich keine Auswirkungen.

#### JÄHRLICHE VERBESSERUNGEN (ZYKLUS 2010 – 2012)

Im Rahmen des Annual Improvement Project wurden Änderungen an sieben 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 Anhangangaben. Betroffen sind die Standards IFRS 2, IFRS 3, IFRS 8, IFRS 13, IAS 16, IAS 24 und IAS 38.

Die Änderungen sind erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Februar 2015 beginnen.

Auf die BIG ergeben sich keine Auswirkungen.

#### JÄHRLICHE VERBESSERUNGEN DER IFRS (ZYKLUS 2012 – 2014)

Im Rahmen des Annual Improvement Project wurden Änderungen an vier Standards vorgenommen. Mit der Anpassung von Formulierungen in einzelnen IFRS/IAS soll eine Klarstellung der bestehenden Regelungen erreicht werden. Betroffen sind die Standards IFRS 5, IFRS 7, IAS 19 und IAS 34.

Die Änderungen sind erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen.

Die Auswirkungen der Änderungen werden derzeit vom Konzern evaluiert.

#### ÄNDERUNG ZU IAS 1 ANGABENINITIATIVE

Die Änderungen betreffen verschiedene Ausweisfragen. Es wird klargestellt, dass Anhangangaben nur dann notwendig sind, wenn ihr Inhalt nicht unwesentlich ist. Dies gilt explizit auch dann, wenn ein IFRS eine Liste von Minimum-Angaben fordert. Zudem werden Erläuterungen zur Aggregation und Disaggregation von Posten in der Bilanz und der Gesamtergebnisrechnung aufgenommen. Des Weiteren wird klargestellt, wie Anteile am Sonstigen Ergebnis at equity bewerteter Unternehmen in der Gesamtergebnisrechnung darzustellen sind. Schließlich erfolgt die Streichung einer Musterstruktur des Anhangs zur stärkeren Berücksichtigung unternehmensindividueller Relevanz.

Die Änderungen sind erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen.

Auf die BIG ergeben sich keine Auswirkungen.

#### ÄNDERUNG ZU IFRS 10, IFRS 12 UND IAS 28 – KONSOLIDIERUNG VON INVESTMENTGESELLSCHAFTEN

Der Standard dient zur Klärung von Fragestellungen in Bezug auf die Anwendung der Ausnahme von der Konsolidierungspflicht nach IFRS 10, wenn das Mutterunternehmen die Definition einer „Investmentgesellschaft“ erfüllt. Unternehmen sind auch dann von der Konsolidierungspflicht befreit, wenn das übergeordnete Mutterunternehmen seine Tochtergesellschaften zum beizulegenden Zeitwert nach IFRS 10 bilanziert. Wenn ein Tochterunternehmen selbst die Definition einer Investmentgesellschaft erfüllt und Dienstleistungen erbringt, die sich auf die Anlagetätigkeit des Mutterunternehmens beziehen, ist es nicht zu konsolidieren. Wendet ein Investor, der nicht die Definition einer Investmentgesellschaft erfüllt, die Equity-Methode auf ein assoziiertes Unternehmen oder ein Joint Venture an, so kann dieser die Bewertung zum beizulegenden Zeitpunkt beibehalten, die das Beteiligungsunternehmen auf seine Beteiligungen an Tochterunternehmen anwendet. Zudem hat das IASB in den Änderungsstandard aufgenommen, dass eine Investmentgesellschaft, die alle ihre Tochterunternehmen zum beizulegenden Zeitwert bewertet, die nach IFRS 12 vorgeschriebenen Angaben zu Investmentgesellschaften zu leisten hat. Die Änderungen treten – EU-Übernahme vorausgesetzt – für Berichtsperioden in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig.

Auf die BIG ergeben sich keine Auswirkungen.

#### ÄNDERUNGEN ZU IAS 7 – ANGABENINITIATIVE

Im Rahmen seiner Initiative zu Angaben hat das International Accounting Standards Board (IASB) Änderungen an IAS 7 Kapitalflussrechnung veröffentlicht. Die Änderungen haben die Zielsetzung, die Informationen über die Veränderung der Verschuldung des Unternehmens zu verbessern.

Die Änderungen sind in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2017 beginnen, anzuwenden; eine vorzeitige Anwendung ist zulässig.

Auf die BIG ergeben sich keine Auswirkungen.

#### ÄNDERUNGEN ZU IAS 12 – ANSATZ VON AKTIVEN LATENTEN STEUERN BEI NICHT REALISIERTEN VERLUSTEN

Mit der Änderung an IAS 12 stellt das IASB klar, dass Abwertungen auf einen niedrigeren Marktwert von Schuldinstrumenten, die zum beizulegenden Zeitwert (fair value) bewertet werden, welche aus einer Veränderung des Marktzinsniveaus resultieren, zu abzugsfähigen temporären Differenzen führen.

Die Änderungen sind retrospektiv für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach 1. Januar 2017 beginnen.

Auf die BIG ergeben sich keine Auswirkungen.

Die Auswirkungen der Änderungen zu IFRS 11, IAS 16, IAS 38, IFRS 10, IAS 28, der jährlichen Verbesserungen (2012 – 2014), IAS 1 und IAS 12 werden derzeit evaluiert. Die Änderungen an IAS 16 und IAS 41, zu IAS 27 sowie zu IFRS 10, IFRS 12 und IAS 28 haben aus derzeitiger Sicht keine Auswirkungen auf den Konzern.

## 4 BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

### 4.1 KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

#### UNTERNEHMENSZUSAMMENSCHLÜSSE

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

#### TOCHTERUNTERNEHMEN

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

#### NICHT BEHERRSCHENDE ANTEILE

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

#### VERLUST DER BEHERRSCHUNG

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

#### ANTEILE AN NACH DER EQUITY-METHODE BILANZIERTEN UNTERNEHMEN

Die Anteile des Konzerns an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen umfassen Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und an assoziierten Unternehmen.

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

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

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

#### BEI DER KONSOLIDIERUNG ELIMINIERTER GESCHÄFTSVORFÄLLE

Konzerninterne Salden und Geschäftsvorfälle und alle nicht realisierten Erträge und Aufwendungen aus konzerninternen Geschäftsvorfällen werden bei der Erstellung des Konzernabschlusses eliminiert. Nicht realisierte Gewinne aus Transaktionen mit Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, werden in Höhe des Anteils des Konzerns an dem Beteiligungsunternehmen gegen die Beteiligung ausgebucht.

#### 4.2 FREMDWÄHRUNG

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

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

#### 4.3 BESTANDSIMMOBILIEN UND IMMOBILIEN IN ENTWICKLUNG

Der Konzern wendet die Neubewertungsmethode für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien gemäß IAS 40 an.

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

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

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

#### 4.4 SACHANLAGEN UND SELBST GENUTZTE IMMOBILIEN

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

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

Nutzungsdauer in Jahren	von	bis
Selbst genutzte Immobilien	33	33
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3	10
Übrige Sachanlagen	10	33

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

#### 4.5 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

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

Nutzungsdauer in Jahren	von	bis
Software	5	5

#### 4.6 LEASINGVERHÄLTNISSE

##### FESTSTELLUNG, OB EINE VEREINBARUNG EIN LEASINGVERHÄLTNIS ENTHÄLT

Die BIG tritt als Leasinggeber für die von ihr gehaltenen Immobilien an Mieter auf.

Die Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis beinhaltet, wird auf Basis des wirtschaftlichen Gehalts der Vereinbarung zum Zeitpunkt ihres Abschlusses getroffen und erfordert eine Einschätzung, ob die Erfüllung der vertraglichen Vereinbarung von der Nutzung eines bestimmten Vermögenswertes oder bestimmter Vermögenswerte abhängig ist und ob die Vereinbarung ein Recht auf die Nutzung des Vermögenswertes einräumt. Eine erneute Beurteilung ist nach dem Beginn des Leasingverhältnisses nur unter den Voraussetzungen des IFRIC 4 vorzunehmen.

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

##### OPERATING LEASING ALS LEASINGGEBER

Leasingverhältnisse, bei denen nicht im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken vom Konzern auf den Leasingnehmer übertragen werden, werden als Operating Leases klassifiziert und entsprechend bilanziert.

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

Der Großteil der BIG Liegenschaften wurde der BIG mit dem Bundesimmobiliengesetz (BGBl 141/2000 vom 29. Dezember 2000) von der Republik Österreich ins Eigentum übertragen. Gemäß § 4 Abs 2 Bundesimmobiliengesetz hat die BIG „zu marktkonformen Bedingungen und, wenn es für sie wirtschaftlich vertretbar ist, Raumbedarf des Bundes zu befriedigen“, insbesondere die ihr übertragenen Objekte bereit zu stellen, bei Bedarf zu adaptieren und für Neubauvorhaben des Bundes erforderliche Liegenschaften zu erwerben. Mit dem Generalmietvertrag vom 6. Dezember 2000/2. Jänner 2001, abgeschlossen zwischen der Republik Österreich und der BIG, mietet der Bund folglich die übertragenen Objekte zurück. Die Hauptmietverhältnisse beginnen mit 1. Jänner 2001 und sind auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Der Generalmietvertrag beinhaltet eine beiderseitige Kündigungsfrist von einem Jahr. Die Hauptmietzinse sind auf Basis des Verbraucher-

preisindex 1996 wertgesichert, wobei diese jeweils nach einer Änderung von zumindest 5 % zum 1. Jänner eines Kalenderjahres angepasst werden können. Betriebskosten werden grundsätzlich auf den Mieter umgelegt. Die BIG ist verpflichtet, die Bestandsobjekte zu erhalten und die vertragsgemäße Nutzbarkeit der Bestandsobjekte sicherzustellen.

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

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

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.

#### FINANZIERUNGSLEASING ALS LEASINGGEBER

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

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.

#### OPERATING LEASING ALS LEASINGNEHMER

Vermögenswerte aus Leasingverhältnissen, die nicht als Finanzierungsleasing eingestuft werden (Operating Leasing), werden nicht in der Bilanz des Konzerns erfasst.

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

#### FINANZIERUNGSLEASING ALS LEASINGNEHMER

Vermögenswerte, die vom Konzern im Rahmen eines Leasingverhältnisses gehalten werden, bei denen dem Konzern im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen übertragen werden, werden als Finanzierungsleasing eingestuft. Beim erstmaligen Ansatz wird der Leasinggegenstand in Höhe des niedrigeren Wertes aus seinem beizulegenden Zeitwert und dem Barwert der Mindestleasingzahlungen bewertet. Nach dem erstmaligen Ansatz wird der Vermögenswert in Übereinstimmung mit der für diesen Vermögenswert anzuwendenden Rechnungslegungsmethode bilanziert.

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

#### 4.7 WERTMINDERUNG VON NICHT FINANZIELLEN VERMÖGENSWERTEN

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

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

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

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

#### 4.8 UMSATZERLÖSE

Mieterlöse werden generell linear über die Gesamtlaufzeit der Mietverträge verteilt erfasst, sofern eine andere Verteilung nicht sachgerechter ist.

Anreizvereinbarungen wie z. B. Mietfreistellungen, reduzierte Mieten für einen bestimmten Zeitraum oder Einmalzahlungen sind Bestandteile dieser Mieterlöse und werden ebenso linear verteilt. Sehen Mietverträge eine regelmäßige Anpassung über die Laufzeit vor („Staffelmieten“), werden derartige Anpassungen ebenfalls linear über die Mietlaufzeit verteilt berücksichtigt.

Bei inflationsbedingten Anpassungen erfolgt hingegen keine Verteilung. Die Gesamtlaufzeit der Mietverträge, auf welche die gesamten Erlöse linear verteilt werden, umfasst die unkündbare Zeitperiode sowie weitere Zeiträume, für die der Mieter mit oder ohne weitere Zahlungen eine Option ausüben kann, wenn zu Beginn des Mietverhältnisses die Inanspruchnahme der Option hinreichend sicher ist.

Die Bewertung der Mieterlöse erfolgt mit dem beizulegenden Zeitwert der eingenommenen bzw. ausstehenden Gegenleistung abzüglich direkter Erlösminderungen.

Die Realisierung von Dienstleistungserlösen erfolgt nach Abschluss der erbrachten Leistung.

In den Umsatzerlösen sind auch Erlöse aus Betriebskosten enthalten. Die Gesellschaft ist den Mietern gegenüber für die Auswahl der Lieferanten verantwortlich und tritt als Auftraggeber gegenüber diesen auf. Daher werden sowohl die Umsätze als auch die Aufwendungen aus den Betriebskosten brutto dargestellt.

Die mit Bau- oder Ausbauleistungen im Rahmen einer Dienstleistungskonzessionsvereinbarung gemäß IFRIC 12 verbundenen Umsatzerlöse werden auf Grundlage des Fertigstellungsgrades der erbrachten Arbeitsleistungen gemäß IAS 11 erfasst.

Umsatzerlöse aus Betriebs- oder Dienstleistungen werden in der Periode erfasst, in der die Leistungen vom Konzern erbracht werden. Erbringt der Konzern im Rahmen einer Dienstleistungskonzessionsvereinbarung mehr als eine Dienstleistung, dann wird die erhaltene Gegenleistung entsprechend dem jeweils beizulegenden Zeitwert der erbrachten Einzelleistungen aufgeteilt, wenn eine solche Aufteilung in Einzelbeträge möglich ist.

Der aus der Umsatzrealisierung resultierende Bilanzposten ist im Folgenden danach zu qualifizieren, ob ein Anspruch auf eine bestimmte Geldleistung besteht, oder dieser durch die Leistungsanspruchnahme durch Nutzer realisiert wird.

Im ersten Fall liegt ein Financial Asset vor, während es sich im zweiten Fall um einen Intangible Asset handelt.

Die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H als Mutter des BIG Konzernes hat im Geschäftsjahr eine Ausschreibung über die Generalsanierung und die nachfolgende Wartung und Instandhaltung für eine Periode von zehn Jahren für eine Schulimmobilie der Stadt Weiz mit dem für Unterricht zuständigen Bundesministerium gewonnen.

Für den Zeitraum vom Beginn der Bauphase bis zum Abschluss des Instandhaltungs- und Wartungszeitraumes von zehn Jahren wird ein Nutzungsrecht an den Gebäuden eingeräumt und im Grundbuch eingetragen.

Nach Ablauf der Nutzungsdauer erlischt das Nutzungsrecht und fallen alle erbrachten Leistungen entschädigungslos an den Grundeigentümer (Stadt Weiz). Für den Zeitraum von zehn Jahren hat die BIG Anspruch auf ein festgelegtes Entgelt, das unabhängig von der tatsächlichen Nutzung des Gebäudes ist. Die genaue Höhe des Entgeltes wird erst bei Abschluss des Projektes feststehen, da mit Anpassungen durch den Auftragnehmer gerechnet wird, wobei die Anpassungen laufend abgestimmt werden und jede Änderung als Anpassung des laufenden Entgeltes berücksichtigt wird. In diesem Fall liegt somit ein Financial Asset vor.

Dieses ist in eine der Bewertungskategorien des IAS 39 einzureihen und dann entsprechend fortzuentwickeln, wobei die Gesellschaft die Klassifizierung in Loans and Receivables gewählt hat und daher den Buchwert entsprechend der Effective Interest Methode zu entwickeln hat.

#### 4.9 VORRÄTE

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

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

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

#### 4.10 LEISTUNGEN AN ARBEITNEHMER

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

#### BEITRAGSORIENTIERTE PLÄNE

Die BIG ist gesetzlich verpflichtet, für alle nach dem 31. Dezember 2002 eingetretenen Mitarbeiter 1,53 % des monatlichen Entgeltes in eine Mitarbeitervorsorgekasse einzubezahlen. Damit liegt ein beitragsorientierter Plan vor. Die Zahlungen betragen im Jahr 2015 TEUR 412,3 (Vorjahr: TEUR 370,3) und wurden sofort aufwandswirksam erfasst. Darüber hinaus werden Beiträge in eine Pensionskasse geleistet, eine weitergehende Haftung für Leistungsansprüche gegenüber den Begünstigten besteht nicht. Auf Basis der Vereinbarung vom 1. Jänner 2007 zwischen der BIG und einer Pensionskasse besteht teilweise für Angestellte mit mehr als einem Jahr Betriebszugehörigkeit eine beitragsorientierte Pensionszusage. Die Zahlungen aus diesem beitragsorientierten Plan betragen im Jahr 2015 TEUR 289,2 (Vorjahr: TEUR 267,3).

#### RÜCKSTELLUNG FÜR ABFERTIGUNGEN

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

#### RÜCKSTELLUNG FÜR PENSIONEN

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

#### RÜCKSTELLUNG FÜR JUBILÄUMSGELDER

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

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

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

#### 4.11 RÜCKSTELLUNGEN

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

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

#### 4.12 NACHBESSERUNGSVERPFLICHTUNG DER BIG GEGENÜBER DER REPUBLIK ÖSTERREICH

Die BIG hat vor mehreren Jahren Immobilien von der Republik Österreich erworben. Diese Kaufvereinbarungen 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

Der variable Kaufpreis 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 tatsächlich verbleibenden Erlösen im Veräußerungsfall.

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

#### 4.13 ERTRAGSTEUERN

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

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

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

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

- ARE Austrian Real Estate GmbH
- ARE Austrian Real Estate Development GmbH
- BIG Beteiligungs GmbH
- „Muthgasse 18“ Liegenschaftsverwertung GmbH
- Inffeldgasse 25 Forschungs- und Wissenschaftsgebäude Bauträger GmbH
- BIG Asperner Flugfeld Süd Holding GmbH

- Campus WU GmbH
- ICT Technologiepark Errichtungs- und Verwertungs GmbH
- Argentinierstraße 11 GmbH
- Beatrixgasse 11-17 GmbH
- Rosenberggürtel Graz GmbH
- ARE Holding GmbH
- Wimmergasse 17 und 21 GmbH
- ND Holding GmbH
- Institutsgebäude Sensengasse 1-3 GmbH
- Schottenfeldgasse 34 GmbH
- Seidengasse 20 GmbH
- Wildgarten Entwicklungsgesellschaft m.b.H.
- Bahnhofgürtel 55 GmbH
- Linke Wienzeile 216 GmbH

Die positive bzw. negative Steuerumlage an das Gruppenmitglied beträgt 25 % (gemäß § 22 Abs 1 KStG idF BGG1 I 2004/57) des jeweils zugerechneten steuerlichen Gewinnes bzw. Verlustes. Bei Anteilen an Gesellschaften zwischen 50 % und 75 % (wie Campus WU GmbH), werden seit 1. Jänner 2013 nur die positiven Umlagen weitergereicht und die steuerlichen Verluste intern vorgetragen. Im Geschäftsjahr 2015 wurden Verluste von TEUR 7.224,6 (Vorjahr: TEUR 6.619,6) aus den Projektgesellschaften übernommen, für welche keine Steuerumlagen geleistet wurden. Es wurden keine Vorsorgen für einen späteren Steuerausgleich eingestellt, da die Gesellschaft aufgrund vertraglicher Vereinbarungen nicht davon ausgeht, dass die übernommenen Verluste abzugelten sind.

#### 4.14 GELDFLUSSRECHNUNG

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

Im Geschäftsjahr wurde mithilfe einer nun vorliegenden Systemauswertung der Ausweis zwischen dem Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit und dem Cashflow aus Investitionstätigkeit angepasst. Da die Auswirkungen auf das Geschäftsjahr 2014 unwesentlich waren wurde der Cashflow des Vorjahres nicht angepasst.

#### 4.15 FINANZERGEBNIS

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

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

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

## 5 BILANZIERUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

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

### 5.1 KREDITE UND FORDERUNGEN

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

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

Bestehen Zweifel an der Uneinbringlichkeit 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.

### 5.2 ZUR VERÄUSSERUNG VERFÜGBARE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

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

### 5.3 LIQUIDE MITTEL

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

### 5.4 ANTEILE AN NACH DER EQUITY-METHODE BILANZIERTEN UNTERNEHMEN

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

### 5.5 DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE UND BILANZIERUNG VON SICHERUNGSGESCHÄFTEN

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

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

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

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

### 5.6 FINANZIELLE SCHULDEN, DIE ZU FORTGEFÜHRTEN ANSCHAFFUNGSKOSTEN BEWERTET WERDEN

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

### 5.7 FINANZIELLE SCHULDEN, DIE ERFOLGSWIRKSAM ZUM BEIZULEGENDEN ZEITWERT BEWERTET WERDEN

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

## 6 KONSOLIDIERUNGSKREIS

### 6.1 ENTWICKLUNG DES KONSOLIDIERUNGSKREISES

Der Konsolidierungskreis hat sich im Geschäftsjahr 2015 folgendermaßen entwickelt:

	Vollkonsolidierung	Equity-Bewertung
Stand am 1.1.2015	24	18
Im Berichtsjahr gegründet	11	8
<b>Stand am 31.12.2015</b>	<b>35</b>	<b>26</b>

Der Konsolidierungskreis hat sich im Geschäftsjahr 2014 folgendermaßen entwickelt:

	Vollkonsolidierung	Equity-Bewertung
Stand am 1.1.2014	19	16
Im Berichtsjahr veräußert	0	-2
Im Berichtsjahr gegründet	5	4
<b>Stand am 31.12.2014</b>	<b>24</b>	<b>18</b>

## 6.2 VOLLKONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN

Neben der BIG gehören 34 (Vorjahr: 23) inländische Tochterunternehmen, die von der BIG beherrscht werden, zum Vollkonsolidierungskreis:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vorjahr
Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE Austrian Real Estate GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE Austrian Real Estate Development GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
„Muthgasse 18“ Liegenschaftsverwertung GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Inffeldgasse 25 Forschungs- und Wissenschaftsgebäude Bauträger GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
BIG Beteiligungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
BIG Asperner Flugfeld Süd Holding GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ICT Technologiepark Errichtungs- und Verwertungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Grutschgasse 1-3 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Argentinerstraße 11 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Beatrixgasse 11-17 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Rosenberggürtel Graz GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Wimmergasse 17 und 21 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Schottenfeldgasse 34 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Seidengasse 20 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE Holding GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE Beteiligungen GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Anzengrubergasse Errichtungs- und Verwertungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ND Holding GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Institutsgebäude Sensengasse 1-3 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Wildgarten Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
Wildgarten BP eins Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	0,00
Wildgarten BP zwei Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	0,00
Wildgarten BP fünf Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	0,00
Wildgarten BP acht Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	0,00
Linke Wienzeile 216 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Bahnhofgürtel 55 GmbH	Wien	EUR	100,00	50,00
Hintere Zollamtsstraße 17 GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Geigergasse 5-9 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Engerthstraße 216 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Landstraßer Hauptstraße 148a Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Gerasdorfer Straße 105 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
FJK Management GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
FJK Management GmbH & CoKG	Wien	EUR	100,00	0,00
ND Beteiligungen GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	100,00

## 6.3 ANTEILE AN NACH DER EQUITY-METHODE BILANZIERTEN UNTERNEHMEN

Zum Stichtag wurden im Rahmen der Equity-Bewertung 26 (Vorjahr: 18) inländische Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vorjahr
Campus WU GmbH	Wien	EUR	51,00	51,00
Wien 3420 Aspern Development AG	Wien	EUR	26,60	26,60
Nußdorfer Straße 90-92 Projektentwicklung GmbH & Co KG	Wien	EUR	50,00	50,00
Residenz am Hamerlingpark GmbH & Co KG	Wien	EUR	50,00	50,00
Schnirchgasse 9-9A GmbH & CoKG	Wien	EUR	45,00	45,00
Schiffmühlenstraße 120 GmbH	Wien	EUR	25,00	25,00
NOE Central St. Pölten Verwertungs GmbH	St. Pölten	EUR	67,58	67,58
SIVBEG – Strategische Immobilien Verwertungs-, Beratungs- und Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	45,00	45,00
BIG Liegenschaften Strasshof Verwertung und Entwicklungs GmbH	Wien	EUR	55,00	55,00
Hauptplatz 18 Entwicklungs- und Verwertungs GmbH	St. Pölten	EUR	36,00	36,00
Kaarstraße 21 GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00
Eslargasse 16 GmbH	Wien	EUR	25,00	25,00
Fürstenallee 21 GmbH	Wien	EUR	25,00	25,00
ND Beteiligungen GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00
TRIIIPLE Management GmbH	Wien	EUR	45,00	45,00
HAPA Projektmanagement GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00
Hillerstraße – Jungstraße GmbH	Wien	EUR	25,00	25,00
Erdberger Lände 36-38 Projektentwicklung GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00
Parlamentsgebäudesanierungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	49,00	0,00
Hilmteichstraße 85 Projektentwicklung GmbH	Wien	EUR	50,00	0,00
TRIIIPLE BP eins GmbH&CoOG*	Wien	EUR	45,00	0,00
TRIIIPLE BP zwei GmbH&CoOG*	Wien	EUR	45,00	0,00
TRIIIPLE BP drei GmbH&CoOG*	Wien	EUR	45,00	0,00
TRIIIPLE BP vier GmbH&CoOG*	Wien	EUR	45,00	0,00
TRIIIPLE Beteiligung drei GmbH*	Wien	EUR	45,00	0,00
TRIIIPLE Beteiligung vier GmbH*	Wien	EUR	45,00	0,00

\* 100 % Tochtergesellschaften der Schnirchgasse 9-9A GmbH&Co KG. Die Ergebnisse sind Bestandteil dieser Gesellschaft.

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

Bei den Gesellschaften Campus WU GmbH, BIG Liegenschaften Strasshof Verwertung und Entwicklung GmbH und bei der NOE Central St. Pölten Verwertungs GmbH können alle wesentlichen Entscheidungen für die Gesellschaft nur mit dem jeweils anderen Gesellschafter gemeinsam getroffen werden. Daher sind diese Gesellschaften trotz Anteilsbesitz über 50 % als Gemeinschaftsunternehmen zu klassifizieren.

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

#### CAMPUS WU GMBH

Aus Konzernsicht ist die Campus WU GmbH mit einem Anteil von rund 95 % am Gesamtwert der nach der at Equity-Methode bilanzierten Unternehmen das wesentlichste Gemeinschaftsunternehmen.

Die BIG (51 %) und die Wirtschaftsuniversität Wien (49 %) sind gemeinsam Gesellschafter an diesem eigenständigen Vehikel, das den Campus WU, der von der Wirtschaftsuniversität Wien als Hauptmieter genutzt wird, betreibt.

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

#### 6.4 ERSTKONSOLIDIERUNGEN

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

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Konsolidierungsart *)	Gründungs-/Erstkonsolidierungszeitpunkt
Wildgarten BP eins Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	VK	28.10.2015
Wildgarten BP zwei Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	VK	4.11.2015
Wildgarten BP fünf Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	VK	4.11.2015
Wildgarten BP acht Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	VK	4.11.2015
Hintere Zollamtsstraße 17 GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	3.2.2015
Geigergasse 5-9 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	9.9.2015
Engerthstraße 216 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	26.11.2015
Landstraßer Hauptstraße 148a Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	3.12.2015
Gerasdorfer Straße 105 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	26.11.2015
FJK Management GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	26.11.2015
FJK Management GmbH & CoKG	Wien	EUR	100,00	VK	17.12.2015
Parlamentsgebäudesanierungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	49,00	EK	20.11.2015
Hilmteichstraße 85 Projektentwicklung GmbH	Wien	EUR	50,00	EK	16.12.2015
TRIIPLE BP eins GmbH&CoOG	Wien	EUR	45,00	EK	20.1.2015
TRIIPLE BP zwei GmbH&CoOG	Wien	EUR	45,00	EK	20.1.2015
TRIIPLE BP drei GmbH&CoOG	Wien	EUR	45,00	EK	20.1.2015
TRIIPLE BP vier GmbH&CoOG	Wien	EUR	45,00	EK	20.1.2015
TRIIPLE Beteiligung drei GmbH	Wien	EUR	45,00	EK	29.12.2015
TRIIPLE Beteiligung vier GmbH	Wien	EUR	45,00	EK	29.12.2015

\*) VK = Vollkonsolidierung, EK = Equitykonsolidierung

#### 6.5 KONSOLIDIERUNGSKREISÄNDERUNGEN

Im Geschäftsjahr erfolgte keine Änderung des Konsolidierungskreises.

#### 6.6 ENDKONSOLIDIERUNGEN

Im Geschäftsjahr erfolgten keine Endkonsolidierungen.

### 7 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

#### 7.1 KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

##### 7.1.1 UMSATZERLÖSE

in TEUR	2015	2014
Erlöse aus Vermietung	794.695,3	770.987,7
Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten	79.458,4	75.429,2
Erlöse aus Mieterinvestitionen	39.064,9	42.079,7
Erlöse aus Hausverwaltung	24.899,9	24.333,1
Erlöse aus Facility Services	10.338,2	8.694,9
Erlöse aus Baubetreuung	456,8	300,8
Erlöse aus Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens	26.129,3	10.225,0
Erlöse aus Raummanagement	100,4	156,6
Erlöse aus Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen IFRIC 12	12.323,6	0,0
Erlöse sonstige	3.432,8	5.504,2
<b>Umsatzerlöse gesamt</b>	<b>990.899,6</b>	<b>937.711,2</b>

## 7.1.2 BESTANDSVERÄNDERUNG

in TEUR	2015	2014
Mieterinvestitionen und noch nicht abrechenbare Leistungen	-1.875,7	1.271,0
Investitionen in Immobilien des Umlaufvermögens	25.949,6	8.460,7
Immobilienbestand des Umlaufvermögens	-13.081,3	-7.636,8
<b>Bestandsveränderung gesamt</b>	<b>10.992,6</b>	<b>2.095,0</b>

## 7.1.3 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

in TEUR	2015	2014
Aktiviert Eigenleistungen	6.255,2	6.535,8
Auflösung sonstiger Rückstellungen	0,0	0,0
Kostenübernahmen für Sanierungen	0,0	0,0
Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigung	407,7	0,0
Erträge aus der Weiterverrechnung an Dritte	7.439,5	60,5
Erträge aus Schadensfälle Immobilien	4.281,3	2.753,3
Übrige Erträge	3.950,0	4.256,5
<b>Sonstige betriebliche Erträge gesamt</b>	<b>22.333,7</b>	<b>13.606,1</b>

## 7.1.4 ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN

in TEUR	2015	2014
Erträge aus Anlagenverkauf	1.506,3	6.188,2
Verlust aus Anlagenverkauf	-271,8	-3.344,8
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>1.234,5</b>	<b>2.843,5</b>

## 7.1.5 MATERIALAUFWAND

in TEUR	2015	2014
Instandhaltung	-140.174,1	-134.485,0
Aufwand für Mieterinvestitionen	-36.562,0	-40.940,3
Betriebs- und Heizkosten	-86.281,5	-82.192,0
Sonstige bezogene Leistungen	-64.954,5	-37.244,9
Skontoerträge	415,0	449,3
<b>Materialaufwand und bezogene Leistungen gesamt</b>	<b>-327.557,1</b>	<b>-294.413,0</b>

Bei den oben genannten Aufwandsarten handelt es sich um betriebliche Aufwendungen die den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien direkt zurechenbar sind.

## 7.1.6 PERSONALAUFWAND

in TEUR	2015	2014
Löhne	-442,0	-441,2
Gehälter	-35.154,1	-32.410,6
Aufwand für Abfertigung und Altersversorgung	-1.043,9	-716,6
Lohnnebenkosten	-9.211,4	-8.497,2
Sonstiger Sozialaufwand	-887,2	-1.013,7
<b>Personalaufwand gesamt</b>	<b>-46.738,7</b>	<b>-43.079,3</b>

Die Personalstruktur der BIG setzt sich wie folgt zusammen:

Mitarbeiter (im Jahresdurchschnitt)	2015	2014
Angestellte	546	512
Ehem. Vertragsbedienstete Bund	77	84
<b>Als Personalaufwand erfasst</b>	<b>623</b>	<b>596</b>
Bundes-/Landesbeamte	246	259
Vertragsbedienstete Land	3	3
<b>Als bezogene Leistungen erfasst</b>	<b>249</b>	<b>262</b>
<b>Mitarbeiter gesamt</b>	<b>872</b>	<b>858</b>

## 7.1.7 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

in TEUR	2015	2014
Veränderung der Rückstellung für Drohverluste	-346,5	-20.168,0
Dienstleistungen	-5.452,2	-5.484,7
EDV	-3.055,5	-2.780,4
Office Management	-4.980,5	-3.170,0
Werbung	-1.936,8	-1.659,5
Kommunikation	-373,8	-447,9
Schulung	-616,3	-801,4
Reisekosten	-566,3	-596,9
Steuern nicht vom Einkommen und Ertrag	-483,9	-606,8
KFZ	-321,0	-298,3
Verkaufskosten	-617,2	-746,5
Sonstige Aufwände	-9.853,5	4.286,4
<b>Sonstiger betrieblicher Aufwand gesamt</b>	<b>-28.603,4</b>	<b>-32.473,9</b>

## 7.1.8 ABWERTUNG VORRATSVERMÖGEN

Die Abschreibungen in Höhe von TEUR 94,2 (Vorjahr: TEUR 1.499,0) betreffen sowohl im Geschäftsjahr als auch im Vorjahr Abwertungen von Vorratsimmobilien.

## 7.1.9 NEUBEWERTUNGSERGEBNIS

in TEUR	2015	2014
Gewinn aus Neubewertung	348.666,4	552.705,9
Verlust aus Neubewertung	-355.387,1	-493.424,5
<b>Neubewertungsergebnis</b>	<b>-6.720,7</b>	<b>59.281,4</b>

## 7.1.10 FINANZAUFWENDUNGEN

in TEUR	2015	2014
Zinsaufwendungen	-106.531,7	-118.664,4
Sonstige Finanzaufwendungen	-836,1	-938,8
<b>Finanzaufwendungen gesamt</b>	<b>-107.367,8</b>	<b>-119.603,2</b>

## 7.1.11 SONSTIGES FINANZERGEBNIS

in TEUR	2015	2014
Zinserträge	10.003,2	1.405,0
Erträge aus Fondsanteilen	25,1	23,7
Folgebewertung Anleihen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value Option)	-8.667,7	412,2
Folgebewertung Anleihen zu Anschaffungskosten bewertet (Fremdwährungsanteil)	-122.894,6	-21.296,3
Folgebewertung Derivate – mit Hedge Accounting (Fremdwährungsanteil)	109.417,9	21.595,1
Folgebewertung Derivate – Fair Value Option	8.457,3	-1.537,3
Sonstige Finanzerträge	508,8	2.842,9
<b>Sonstiges Finanzergebnis gesamt</b>	<b>-3.149,9</b>	<b>3.445,2</b>

Im Laufe des Geschäftsjahres wurde ein Betrag von TEUR 0,0 (Vorjahr: TEUR 91,3) als ineffektiver Teil von Cashflow Hedges im Finanzerfolg erfasst.

In den Zinserträgen ist eine Rückstellungsauflösung von TEUR 8.024,2 enthalten.

## 7.1.12 NETTOERGEBNIS DER FINANZINSTRUMENTE NACH BEWERTUNGSKATEGORIE GEMÄSS IAS 39

Das Nettoergebnis der Finanzinstrumente nach Klassen bzw. Bewertungskategorien gemäß IAS 39 setzt sich im Geschäftsjahr 2015 bzw. 2014 wie folgt zusammen:

2015 in TEUR	Kategorie	Zinsen	Aus Folgebewertung		Abgang	Nettoergebnis
			Zum Zeitwert erfolgswirksam	Zum Zeitwert erfolgsneutral		
<b>Vermögenswerte</b>						
	Kredite und Forderungen	-21.068	0	0	0	0
	Zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere	25	0	21	0	21
	Derivate – mit Hedgebeziehung	-40.660	109.418	49.400	-50.626	108.192
	Derivate – Fair Value Option	1.605	8.457	0	0	8.457
	Anleihen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	-1.623	-8.668	0	0	-8.668
	Anleihen zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	-34.808	-122.895	0	50.626	-72.269
	<b>Gesamt</b>	<b>-96.529</b>	<b>-13.688</b>	<b>49.421</b>	<b>0</b>	<b>35.733</b>

2014 in TEUR (angepasst)	Kategorie	Zinsen	Aus Folgebewertung		Abgang	Nettoergebnis
			Zum Zeitwert erfolgswirksam	Zum Zeitwert erfolgsneutral		
<b>Vermögenswerte</b>						
	Kredite und Forderungen	-32.530	0	0	0	0
	Zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere	24	0	18	0	18
	Derivate – mit Hedgebeziehung	-50.172	21.595	-16.793	0	4.802
	Derivate – Fair Value Option	1.237	-1.537	0	0	-1.537
	Anleihen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	-1.465	412	0	0	412
	Anleihen zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	-34.353	-21.296	0	0	-21.296
	<b>Gesamt</b>	<b>-117.259</b>	<b>-826</b>	<b>-16.775</b>	<b>0</b>	<b>-17.602</b>

## 8 ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

## 8.1 BESTANDSIMMOBILIEN UND IMMOBILIEN IN ENTWICKLUNG

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

Bestandsimmobilien	2015	2014
in TEUR		
Stand 1.1.	10.384.036,0	10.010.036,9
Zugänge	137.149,8	167.056,8
Investitionszuschüsse	-17.415,7	-5.145,3
Zuschlagsmieten	-60.411,7	-39.322,6
Zugang aus Änderung des Konsolidierungskreises	0,0	20.899,9
Abgänge	-6.392,2	-5.816,0
Umgliederung von IAS 40 zu IAS 2	1.604,2	-7.312,9
Umgliederung fertiggestellter Immobilien	166.085,4	153.930,5
Wertschwankung (Auf-/Abwertung)	37.094,6	89.708,7
<b>Stand 31.12.</b>	<b>10.641.750,5</b>	<b>10.384.036,0</b>

## Immobilien in Entwicklung

Immobilien in Entwicklung	2015	2014
in TEUR		
Stand 1.1.	296.055,6	295.347,2
Zugänge	230.908,2	223.181,6
Investitionszuschüsse	-2.025,0	-34.806,1
Zuschlagsmieten	-41,7	-83,3
Zugang aus Änderung des Konsolidierungskreises	0,0	0,0
Abgänge	-168,2	-3.226,1
Umgliederung von IAS 40 zu IAS 2	0,0	0,0
Umgliederung fertiggestellter Immobilien	-166.085,4	-153.930,5
Wertschwankung (Auf-/Abwertung)	-43.815,3	-30.427,2
<b>Stand 31.12.</b>	<b>314.828,3</b>	<b>296.055,6</b>

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

## BESTIMMUNG DER BEIZULEGENDEN ZEITWERTE

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

**BEWERTUNGSTECHNIK**

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

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

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

**INPUTFAKTOREN**

Im Rahmen der Bewertungen werden folgende nicht beobachtbare Inputfaktoren verwendet:

Segment	Buchwert 31.12.2015 in TEUR	Inputfaktoren	Bandbreite 2015
Spezialimmobilien	1.072.029,3	Mietausfallswagnis	0,0 % bis 6,0 %
		Liegenschaftszinssatz	0,3 % bis 10,0 %
		Instandhaltungskosten	EUR 0,3 bis 27,1/m <sup>2</sup> p. a.
		Restnutzungsdauer	1,0 bis 93,0 Jahre
Schulen	4.107.335,6	Mietausfallswagnis	0,0 % bis 15,0 %
		Liegenschaftszinssatz	0,3 % bis 9,1 %
		Instandhaltungskosten	EUR 0,5 bis 50,0/m <sup>2</sup> p. a.
		Restnutzungsdauer	1,0 bis 70,0 Jahre
Universitäten	3.430.260,4	Mietausfallswagnis	0,0 % bis 5,0 %
		Liegenschaftszinssatz	0,3 % bis 18,8 %
		Instandhaltungskosten	EUR 1,0 bis 30,0/m <sup>2</sup> p. a.
		Restnutzungsdauer	1,0 bis 70,0 Jahre
<b>BIG gesamt</b>	<b>8.609.625,3</b>		
<b>ARE gesamt</b>	<b>2.199.639,8</b>		
<b>Konzern Projektgesellschaften gesamt</b>	<b>147.313,6</b>		
<b>Konzern gesamt</b>	<b>10.956.578,7</b>		

Die Inputfaktoren im Segment ARE stellen sich nach Bundesländern wie folgt dar:

ARE Bundesland	Buchwert 31.12.2015 in TEUR	Inputfaktoren	Bandbreite 2015
Burgenland	35.754,0	Mietausfallswagnis	0,0 % bis 6,0 %
		Kapitalisierungszinssatz	4,9 % bis 10,5 %
		Instandhaltungskosten	EUR 1,0 bis 30,0/m <sup>2</sup> p. a.
		Restnutzungsdauer	15,0 bis 55,0 Jahre
Kärnten	94.256,4	Mietausfallswagnis	0,0 % bis 6,0 %
		Kapitalisierungszinssatz	0,3 % bis 8,9 %
		Instandhaltungskosten	EUR 0,5 bis 26,4/m <sup>2</sup> p. a.
		Restnutzungsdauer	5,0 bis 46,0 Jahre
Niederösterreich	155.795,2	Mietausfallswagnis	0,0 % bis 10,0 %
		Kapitalisierungszinssatz	4,0 % bis 8,5 %
		Instandhaltungskosten	EUR 0,5 bis 32,0/m <sup>2</sup> p. a.
		Restnutzungsdauer	3,0 bis 50,0 Jahre
Oberösterreich	146.093,4	Mietausfallswagnis	0,0 % bis 5,0 %
		Kapitalisierungszinssatz	0,3 % bis 9,5 %
		Instandhaltungskosten	EUR 1,5 bis 32,2/m <sup>2</sup> p. a.
		Restnutzungsdauer	1,0 bis 65,0 Jahre
Salzburg	96.587,6	Mietausfallswagnis	0,0 % bis 5,0 %
		Kapitalisierungszinssatz	4,0 % bis 8,5 %
		Instandhaltungskosten	EUR 2,0 bis 27,6/m <sup>2</sup> p. a.
		Restnutzungsdauer	3,0 bis 70,0 Jahre
Steiermark	237.000,9	Mietausfallswagnis	0,0 % bis 8,0 %
		Kapitalisierungszinssatz	4,0 % bis 8,5 %
		Instandhaltungskosten	EUR 1,0 bis 24,0/m <sup>2</sup> p. a.
		Restnutzungsdauer	10,0 bis 85,0 Jahre
Tirol	149.677,3	Mietausfallswagnis	0,0 % bis 7,0 %
		Kapitalisierungszinssatz	2,0 % bis 8,0 %
		Instandhaltungskosten	EUR 0,4 bis 24,0/m <sup>2</sup> p. a.
		Restnutzungsdauer	1,0 bis 72,0 Jahre
Vorarlberg	55.035,9	Mietausfallswagnis	0,0 % bis 6,0 %
		Kapitalisierungszinssatz	3,5 % bis 11,0 %
		Instandhaltungskosten	EUR 1,0 bis 25,0/m <sup>2</sup> p. a.
		Restnutzungsdauer	10,0 bis 45 Jahre
Wien	1.229.439,1	Mietausfallswagnis	0,0 % bis 10,0 %
		Kapitalisierungszinssatz	1,0 % bis 9,0 %
		Instandhaltungskosten	EUR 0,2 bis 25,0/m <sup>2</sup> p. a.
		Restnutzungsdauer	1,0 bis 80,0 Jahre
<b>ARE gesamt</b>	<b>2.199.639,8</b>		

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

**SENSITIVITÄTSANALYSE**

Die Entwicklung des Fair Values der Immobilien hängt im Wesentlichen von der aktuellen Einschätzung der zukünftig erzielbaren Mieten und den im Rahmen des Ertragswertverfahrens verwendeten Kapitalisierungszinssätzen ab. Der Fair Value der gehaltenen Immobilien beträgt per 31. Dezember 2015 in der ARE TEUR 2.199.639,8 und in der BIG TEUR 8.609.625,3.

Für die Ermittlung der Sensitivitäten wurden jeweils bei ARE und BIG die – nach Höhe ihres Fair Values – zehn größten Wirtschaftseinheiten ausgewählt, die ausschließlich Immobilien mit Alleineigentumsobjekten umfassen, auf welchen sich keine Immobilien befinden, die zum 31. Dezember 2015 als Anlage in Bau identifiziert wurden oder die als unbebautes Grundstück bewertet wurden. Das Fair Value-Volumen dieser ausgewählten Immobilien beträgt per 31. Dezember 2015 in der ARE TEUR 711.730,8 (rund 32 % des gesamten Fair Values der gehaltenen Immobilien der ARE) und in der BIG TEUR 1.316.172,6 (rund 15 % des gesamten Fair Values der gehaltenen Immobilien der BIG).

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

Änderungen des nachhaltigen Jahresrohertrages	-10 %	Ausgangswert	+10 %
ARE	TEUR 2.003.704,1 -8,9 %	TEUR 2.199.639,8 100 %	TEUR 2.395.531,4 +8,9 %
BIG	TEUR 7.927.771,6 -7,9 %	TEUR 8.609.625,3 100 %	TEUR 9.291.479,0 +7,9 %

Änderungen des Kapitalisierungszinssatzes	+50 Basispunkte	Ausgangswert	-50 Basispunkte
ARE	TEUR 2.032.704,0 -7,6 %	TEUR 2.199.639,8 100 %	TEUR 2.393.845,7 +8,8 %
BIG	TEUR 8.058.117,9 -6,4 %	TEUR 8.609.625,3 100 %	TEUR 9.247.818,4 +7,4 %

Die Änderung des nachhaltigen Jahresrohertrages um jeweils +/-10 % bzw. des Kapitalisierungszinssatzes um jeweils +/-50 Basispunkte führt zu einer Schwankungsbreite des beizulegenden Zeitwertes der gehaltenen Immobilien von -8,9 % bis +8,9 % und liegt demnach im Bereich der seitens des Marktes allgemein anerkannten Bandbreite von +/-10 %, die aus unterschiedlichen Einschätzungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der künftigen Entwicklungen der Märkte und deren Auswirkungen auf den Verkehrswert der Immobilie resultieren kann.

**8.2 SELBSTGENUTZTE IMMOBILIEN, SACHANLAGEN UND IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE**

Zum 31. Dezember 2015 waren keine Sachanlagen sowie immateriellen Vermögenswerte als Sicherheiten für Verbindlichkeiten verpfändet.

**Selbst genutzte Immobilien**

in TEUR	2015	2014
Stand 1.1.	31.492,0	32.609,0
Zugänge	6.680,7	95,3
Abgänge	0,0	0,0
Abschreibung	-1.212,8	-1.212,2
<b>Stand 31.12.</b>	<b>36.960,0</b>	<b>31.492,0</b>
Anschaffungs- und Herstellungskosten	49.193,2	42.512,5
Kumulierte Abschreibung	-12.233,2	-11.020,4
<b>Stand 31.12.</b>	<b>36.960,0</b>	<b>31.492,0</b>

**Sonstige Sachanlagen**

in TEUR	2015	2014
Stand 1.1.	2.570,2	2.297,1
Zugänge	1.244,9	1.266,5
Abgänge	-16,1	-51,5
Abschreibung	-1.027,0	-941,9
<b>Stand 31.12.</b>	<b>2.772,1</b>	<b>2.570,2</b>
Anschaffungs- und Herstellungskosten	13.915,1	13.110,8
Kumulierte Abschreibung	-11.143,0	-10.540,5
<b>Stand 31.12.</b>	<b>2.772,1</b>	<b>2.570,2</b>

**Immaterielle Vermögenswerte**

in TEUR	2015	2014
Stand 1.1.	1.790,7	1.694,8
Zugänge	827,5	594,1
Abgänge	0,0	0,0
Abschreibung	-624,0	-498,3
<b>Stand 31.12.</b>	<b>1.994,1</b>	<b>1.790,7</b>
Anschaffungs- und Herstellungskosten	8.853,74	8.026,3
Kumulierte Abschreibung	-6.859,63	-6.235,6
<b>Stand 31.12.</b>	<b>1.994,1</b>	<b>1.790,7</b>

### 8.3 ANTEILE AN NACH DER EQUITY-METHODE BILANZIERTE UNTERNEHMEN

in TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Campus WU GmbH	461.447,3	463.728,8
Residenz am Hamerlingpark GmbH & Co KG	8.895,0	5.197,9
Nußdorfer Straße 90-92 Projektentwicklung GmbH & Co KG	4.956,7	5.115,0
Schnirchgasse 9-9A GmbH & CoKG	2.690,1	2.641,2
NOE Central St. Pölten Verwertungs GmbH	2.435,7	2.357,7
SIVBEG – Strategische Immobilien Verwertungs-, Beratungs- und Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	1.273,1	1.479,1
BIG Liegenschaften Strasshof Verwertung und Entwicklungs GmbH	1.271,8	1.322,7
Schiffmühlenstraße 120 GmbH	837,7	874,2
Kaarstraße 21 GmbH	458,2	541,4
Hauptplatz 18 Entwicklungs- und Verwertungs GmbH	496,9	499,7
Wien 3420 Aspern Development AG	334,6	66,8
ND Beteiligungen GmbH	18,7	17,5
TRIPLE Management GmbH	32,6	15,6
HAPA Projektmanagement GmbH	17,5	15,2
Hillerstraße – Jungstraße GmbH	11,4	0,0
Eslarngasse 16 GmbH	0,0	0,0
Fürstenallee 21 GmbH	0,0	0,0
Erdberger Lände 36-38 Projektentwicklung GmbH	0,0	0,0
Parlamentsgebäudesanierungsgesellschaft m.b.H.	17,2	0,0
Hilmteichstraße 85 Projektentwicklung GmbH	400,6	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>485.595,0</b>	<b>483.872,7</b>

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

in TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Eigentumsanteil	51 %	51 %
Langfristige Vermögenswerte	506.900,0	508.400,0
Kurzfristige Vermögenswerte	964,2	1.844,0
Langfristige Schulden	-16.315,5	-7.723,0
Kurzfristige Schulden	-8.600,7	-19.845,2
<b>Nettovermögen</b>	<b>482.948,0</b>	<b>482.675,8</b>
Davon Anteil BIG (inkl. alinearer Zuschüsse)	461.447,3	463.728,8
Davon Anteil Campus WU GmbH	21.500,7	18.947,0

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

in TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	1,2	1,9
Langfristige finanzielle Schulden	0,0	0,0
Kurzfristige finanzielle Schulden	-8.600,7	-19.845,2

Die Überleitung vom anteiligen Nettovermögen stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Anteil am Nettovermögen zum 1.1.	463.728,8	433.509,7
Gesamtergebnis, das dem Konzern zuzurechnen ist	13.216,3	14.500,0
Alinearer Kapitalzuschuss BIG	9.683,0	41.195,0
Erhaltene Dividende	-30.696,3	-31.280,0
Sonderdividende BIG	5.515,6	5.804,1
<b>Anteil am Nettovermögen zum 31.12.</b>	<b>461.447,3</b>	<b>463.728,8</b>

in TEUR	2015	2014
Umsatzerlöse	35.594,7	34.543,1
Periodenergebnis	25.914,3	28.431,3
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>25.914,3</b>	<b>28.431,3</b>

Der vorstehende Jahresabschluss enthält die folgende Beträge:

in TEUR	2015	2014
Planmäßige Abschreibungen	0,0	0,0
Zinserträge	0,1	0,9
Zinsaufwendungen	0,0	0,0
Ertragsteueraufwand oder -ertrag	0,0	0,0

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

in TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Stand zum 1.1.	483.872,7	454.950,4
Zugang	418,2	5.238,4
Konsolidierungskreisänderung	0,0	821,2
Anteilsverkäufe	0,0	-217,0
Veränderungen Kapital (Zuzahlungen/erhaltene Dividenden etc.)	-21.543,3	1.865,0
Anteil am Jahresergebnis	22.847,4	21.214,7
<b>Stand zum 31.12.</b>	<b>485.595,0</b>	<b>483.872,7</b>

### 8.4 SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

in TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Wertpapiere zur Veräußerung verfügbar	893,5	914,1
Ausleihungen	9.390,0	9.589,2
Forderungen aus Finanzierungsleasing	9.205,3	9.708,5
Langfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	19.239,1	110.061,9
Langfristige sonstige Forderungen	9.299,6	13.136,7
<b>Gesamt</b>	<b>48.027,5</b>	<b>143.410,4</b>

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

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

Die hohen langfristigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen im Geschäftsjahr 2014 waren im Wesentlichen durch eine Fälligkeitsverschiebung in Höhe von TEUR 88.000,0 für Mieten des vierten Quartals 2014 auf 2016 begründet.

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

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

### 8.5 DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Die Derivate betreffen im Wesentlichen Zins-, Währungs- und Zins-/Währungsswaps für emittierte Anleihen und aufgenommene Kredite. Zu näheren Angaben wird auf Punkt 9.2 verwiesen.

### 8.6 VORRÄTE

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

#### Vorräte Immobilien

in TEUR	2015	2014
Stand 1.1.	59.181,9	62.015,2
Abgang aus Änderung des Konsolidierungskreises	0,0	-9.471,3
Zugänge Immobilien	924,9	0,0
Umgliederung von IAS 40 zu IAS 2	0,0	7.312,9
Rückgliederung	-1.604,2	0,0
Abwertung	-94,2	-1.498,8
Bestandsveränderung	12.868,3	824,0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>71.276,6</b>	<b>59.181,9</b>

#### Vorräte Mieterinvestitionen

in TEUR	2015	2014
Stand 1.1	12.389,6	11.118,6
Bestandsveränderung	-1.875,7	1.271,0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>10.513,9</b>	<b>12.389,6</b>

### 8.7 FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

in TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Forderungen aus Finanzierungsleasing	1.814,9	1.814,9
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	123.140,2	18.458,8
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	15.181,8	9.492,7
Ausleihungen	5.302,4	5.306,6
<b>Kurzfristige Vermögenswerte gesamt</b>	<b>145.439,4</b>	<b>35.073,1</b>

Durch die Änderung der Fälligkeit des unter Punkt 8.4 beschriebenen gestundeten Betrages in Höhe von TEUR 88.000,0 erfolgt der Ausweis im Geschäftsjahr 2015 unter Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

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

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

Die Einzelwertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich im Geschäftsjahr 2015 bzw. 2014 wie folgt entwickelt:

in TEUR	2015	2014
Stand 1.1.	677,0	717,3
Zuführungen	170,7	205,8
Verbrauch	-78,1	-230,4
Auflösungen	-192,2	-15,8
<b>Stand 31.12.</b>	<b>577,4</b>	<b>677,0</b>

Die Aufwendungen für die vollständige Ausbuchung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betragen im Geschäftsjahr 2015 TEUR 118,2 (Vorjahr: TEUR 307,8).

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

### 8.8 LIQUIDE MITTEL

in TEUR	2015	2014
Guthaben bei Kreditinstituten	27.188,2	24.797,2
Kassenbestand	7,9	8,2
<b>Liquide Mittel gesamt</b>	<b>27.196,2</b>	<b>24.805,5</b>

### 8.9 EIGENKAPITAL

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

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

Die Zeitwertrücklage und Cashflow Hedge Rücklage sind für zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere bzw. Cashflow Hedges vorgesehen.

Zur Entwicklung der Cash Hedge Rücklage siehe die Entwicklung des Konzerneigenkapitals.

Die Rücklage zur Neubewertung gemäß IAS 19R bezieht sich auf Effekte aus der Neubewertung von leistungsorientierten Plänen für Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses. Diese Rücklagen werden abzüglich der auf diese Positionen entfallenden latenten Steuern ausgewiesen.

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

Weiters ergeben sich direkt im Eigenkapital erfasste Veränderungen aus Nachbesserungsverpflichtungen. Hinsichtlich detaillierter Angaben wird auf Punkt 4.12 verwiesen.

Für das Geschäftsjahr 2016 schlägt die Geschäftsführung eine Gewinnausschüttung in Höhe von TEUR 103.900,3 vor.

#### KAPITALMANAGEMENT

Ziele des Konzernes im Hinblick auf das Kapitalmanagement liegen in der Sicherstellung der Unternehmensfortführung sowie in der für den Fortbestand des Unternehmens notwendigen Sicherstellung der finanziellen Mittel.

Finanzielle Stärke und Flexibilität nehmen dabei eine zentrale Rolle ein und es werden frühzeitig Maßnahmen zur Sicherstellung der finanziellen Handlungsfähigkeit ergriffen. Dazu zählen in unsicheren Kapital- und Finanzmärkten ein ausgewogenes Fälligkeitsprofil bezüglich Finanzschulden sowie ausreichend zugesicherte Kreditlinien und Diversifizierung von Finanzierungsquellen.

Bei der Gestaltung der Kapitalstruktur wird auf den Einsatz von mit Immobilien unbesicherten Fremdkapital geachtet. Der Einsatz von mit Immobilien besicherten Fremdkapital erfolgt nur auf der Ebene von Projektgesellschaften, die nicht zur Gänze im Konzerneigentum stehen.

Unverändert zu den Vorjahren stellt auch eine solide Eigenkapitalquote ein wesentliches Ziel dar. Mit einer Eigenkapitalquote von 52,74 % bleiben die notwendigen Voraussetzungen erhalten, um weiterhin den Zugang zu Fremdmitteln zu günstigen Konditionen durch Beibehaltung des Triple-A Ratings zu sichern. In der Eigenkapitalquote ist die an die Republik im Falle einer Veräußerung von Immobilien zu bezahlende Nachbesserung, die als Dividende zu klassifizieren wäre, enthalten (siehe auch Punkt 5.12).

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

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

#### 8.10 PERSONALRÜCKSTELLUNGEN

Die langfristigen Personalrückstellungen betreffen den Barwert der Verpflichtungen für:

in TEUR	2015	2014
Abfertigungsverpflichtungen	6.251,0	5.873,6
Pensionszahlungsverpflichtungen	1.157,2	1.117,0
Jubiläumsgeldverpflichtungen	4.275,3	3.320,0
<b>Gesamt</b>	<b>11.683,5</b>	<b>10.310,6</b>

Noch nicht konsumierte Urlaube per 31. Dezember 2015 in Höhe von TEUR 4.335,0 (Vorjahr: TEUR 4.102,9) sind unter den kurzfristigen sonstigen Rückstellungen ausgewiesen.

#### RÜCKSTELLUNGEN FÜR ABFERTIGUNGEN

Die Berechnung der Rückstellung für Abfertigungen wird jährlich von einem anerkannten Versicherungsmathematiker nach der Methode der Anwartschaftsbarwertverfahren durchgeführt unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 2 % (Vorjahr: 2,25 %), 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 % und 5,0 % (Vorjahr: 0 % bis 5,0 %).

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

in TEUR	2015	2014
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen am 1.1.	5.873,6	4.976,2
Zinsaufwand	130,4	165,3
Dienstzeitaufwand	277,6	241,3
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste aus finanziellen Annahmen	65,4	806,8
Abfertigungszahlungen	-96,0	-316,0
<b>Barwert der Abfertigungsverpflichtungen am 31.12.</b>	<b>6.251,0</b>	<b>5.873,6</b>

Am 31. Dezember 2015 lag die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Verpflichtung bei 12,7 Jahren (Vorjahr: 13,4 Jahre).

Die erwarteten künftigen Auszahlungen aus dem Plan betragen TEUR 11,3 (Vorjahr: TEUR 63,8).

#### RÜCKSTELLUNGEN FÜR PENSIONEN

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

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

in TEUR	2015	2014
Barwert der Pensionsverpflichtungen am 1.1.	1.117,0	1.017,3
Zinsaufwand	24,5	34,6
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste aus finanziellen Annahmen	76,3	123,2
Pensionszahlungen	-60,5	-58,1
<b>Barwert der Pensionsverpflichtungen am 31.12.</b>	<b>1.157,2</b>	<b>1.117,0</b>

Am 31. Dezember 2015 lag die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Verpflichtung bei 10,6 Jahren (Vorjahr: 11,1 Jahre).

Die erwarteten künftigen Auszahlungen aus dem Plan betragen TEUR 65,9 (Vorjahr: TEUR 60,5).

#### RÜCKSTELLUNGEN FÜR JUBILÄUMSGELD

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

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

in TEUR	2015	2014
Barwert der Jubiläumsgeldverpflichtungen am 1.1.	3.320,0	2.506,9
Zinsaufwand	69,8	81,6
Dienstzeitaufwand (inkl. Nachverrechnungen)	175,3	703,0
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste aus finanziellen Annahmen	887,2	213,3
Jubiläumsgeldzahlungen	-177,0	-184,9
<b>Barwert der Jubiläumsgeldverpflichtungen am 31.12.</b>	<b>4.275,3</b>	<b>3.320,0</b>

#### SENSITIVITÄTSANALYSE

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

#### Rückstellung für Abfertigungen

in TEUR	2015		2014	
	Erhöhung	Minderung	Erhöhung	Minderung
Abzinsungssatz (1 %-Veränderung)	-703	830	-696,0	827,0
Zukünftige Lohn- oder Gehaltssteigerungen (1 %-Veränderung)	770	-720	770,0	-713,0

#### Rückstellung für Pensionen

in TEUR	2015		2014	
	Erhöhung	Minderung	Erhöhung	Minderung
Abzinsungssatz (1 %-Veränderung)	-111	131	-112,0	133,0
Zukünftige Pensionserhöhungen (1 %-Veränderung)	120	-116	125,0	-121,0

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	Buchwert 1.1.2015	Verwendung	Auflösung	Dotierung	Buchwert 31.12.2015
N. n. konsum. Urlaube	4.102,9	-21,8	0,0	253,9	4.335,0
Prämien	3.003,5	-2.473,4	-530,1	3.185,7	3.185,7
Gutstunden	506,7	0,0	0,0	-32,5	474,3
Sozialfonds	30,0	0,0	0,0	0,0	30,0
<b>Gesamt</b>	<b>7.643,1</b>	<b>-2.495,3</b>	<b>-530,1</b>	<b>3.407,1</b>	<b>8.024,9</b>

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

#### 8.11 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

in TEUR	Buchwert 1.1.2015	Verwendung	Auflösung erfolgswirksam	Auflösung erfolgsneutral	Dotierung	Buchwert 31.12.2015	Davon	
							Kurzfristig	Langfristig
Ausstehende Rechnungen	134.309,4	78.765,9	2.599,0	17.042,4	82.768,4	118.670,6	114.839,2	3.831,5
Drohverluste	36.849,0	2.115,0	8.425,0	0,0	8.738,0	35.047,0	0,0	35.047,0
Bilanz- und Prüfungskosten	9,5	9,5	0,0	0,0	123,3	123,3	123,3	0,0
Rechts- und Beratungsaufwendungen	1.188,4	120,5	478,4	0,0	375,9	965,5	965,5	0,0
Mietgutschriften	33.923,0	3.064,2	3.532,6	0,0	10.053,4	37.379,7	37.379,7	0,0
Verzugszinsen	8.024,2		8.024,2			0,0	0,0	0,0
Leitung Franz-Grill-Straße	1.183,0	1.183,0				0,0	0,0	0,0
Sonstige	1.330,1	1.018,7	277,1	0,0	1.802,2	1.836,4	1.836,4	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>216.816,8</b>	<b>86.276,7</b>	<b>23.336,4</b>	<b>17.042,4</b>	<b>103.861,2</b>	<b>194.022,5</b>	<b>155.144,0</b>	<b>38.878,5</b>

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

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

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

In der Dotierung der Rückstellung für drohende Verluste ist ein Betrag in Höhe von TEUR 882,7 (Vorjahr: TEUR 854,0) aus der Aufzinsung der Rückstellung enthalten.

#### 8.12 RÜCKSTELLUNGEN FÜR TATSÄCHLICHE ERTRAGSTEUERN

Die Rückstellungen für tatsächliche Ertragsteuern in Höhe von TEUR 16.785,0 (Vorjahr: TEUR 34.329,7) betreffen mit TEUR 16.785,0 (Vorjahr: TEUR 26.117,2) die Ertragsteuern des laufenden Geschäftsjahres.

## 8.13 FINANZVERBINDLICHKEITEN

31.12.2015 in TEUR	Laufzeit			Summe Buchwert
	Bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	Länger als 5 Jahre	
Anleihen	145.828,9	804.961,2	1.131.278,1	2.082.068,2
Bankverbindlichkeiten und ähnliche Finanzierungen	905.571,6	197.533,4	621.871,7	1.724.976,7
<b>Gesamt</b>	<b>1.051.400,5</b>	<b>1.002.494,6</b>	<b>1.753.149,8</b>	<b>3.807.044,9</b>

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

Im Geschäftsjahr 2015 wurden keine neuen Anleihen begeben.

Die BIG hat zwei im Jahr 2015 auslaufende Anleihen über CHF 40 Mio. (Fixzinssatz 3,0 %) und CHF 150 Mio. (Fixzinssatz 2,5 %) zurückgezahlt. Aufgrund der Absicherung ergab sich dadurch keine Ergebnisauswirkung.

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

2015	Art der Finanzierung und Währung	Absicherung	Zinsen variabel/fix	Nominale in TEUR	IFRS Buchwert in TEUR	Beizulegender Zeitwert in TEUR	Zins- und Tilgungszahlungen			
							< 12 Monate	< 2 Jahre	< 5 Jahre	> 5 Jahre
	2,1 % – 3,3 % CHF Anleihe Fix 2005 – 2033	HA	fix	542.788	802.585	930.366	24.633	186.147	499.049	251.103
	1,5 % – 2,1 % JPY Anleihe Fix 2004 – 2022	HA	fix	180.722	198.367	211.667	25.603	41.388	46.083	102.255
	1,4 % – 1,9 % JPY Anleihe Var 2004 – 2018	FVO	variabel	90.954	101.159	101.159	24.523	39.336	38.792	0
	3,8 % – 4,6 % EUR Anleihe Fix 2010 – 2042	no HA	fix	800.000	797.728	1.078.820	32.415	32.415	97.245	1.205.008
	EUR Anleihe Var 2014 – 2020	no HA	variabel	132.500	132.232	132.925	100.136	-31	32.720	0
	EUR Anleihe Var 2010 – 2025	HA	variabel	50.000	49.997	52.140	296	255	1.191	53.662
	3,0 % – 4,6 % EUR Kredit Fix 2001 – 2038	no HA	fix	747.347	743.308	947.568	105.794	54.116	156.968	754.161
	EUR Kredit Var 2000 – 2038	no HA	variabel	143.457	142.960	143.457	4.791	4.678	71.165	81.994

Für die Aufnahme der Finanzverbindlichkeiten wurden keine finanziellen Vermögenswerte als Besicherung verwendet.

2014	Art der Finanzierung und Währung	Absicherung	Zinsen variabel/fix	Nominale in TEUR	IFRS Buchwert in TEUR	Beizulegender Zeitwert in TEUR	Zins- und Tilgungszahlungen			
							< 12 Monate	< 2 Jahre	< 5 Jahre	> 5 Jahre
	2,1 % – 3,3 % CHF Anleihe Fix 2005 – 2033	HA	fix	673.933	881.134	1.007.866	184.331	22.197	612.230	231.483
	1,5 % – 2,1 % JPY Anleihe Fix 2004 – 2022	HA	fix	180.722	179.026	193.497	3.288	23.945	42.127	129.100
	1,4 % – 1,9 % JPY Anleihe Var 2004 – 2018	FVO	variabel	90.954	92.491	92.491	1.465	22.122	70.511	0
	3,8 % – 4,6 % EUR Anleihe Fix 2010 – 2042	no HA	fix	800.000	797.591	1.123.201	32.415	32.415	97.245	1.237.423
	EUR Anleihe Var 2014 – 2020	no HA	variabel	132.500	132.036	133.026	273	100.136	33	32.656
	EUR Anleihe Var 2010 – 2025	HA	variabel	50.000	49.997	51.820	342	296	1.241	52.481
	3,0 % – 4,6 % EUR Kredit Fix 2001 – 2038	no HA	fix	773.592	769.240	1.003.527	54.021	104.021	151.636	774.507
	EUR Kredit Var 2000 – 2038	no HA	variabel	147.409	146.891	147.409	4.865	4.791	72.561	85.275

HA = Hedge Accounting, FVO = Fair Value Option

Die Ermittlung der Zeitwerte der Anleihen ohne Börsenkurs erfolgte durch Abzinsung der künftig zu leistenden Zahlungen, unter Annahme eines aktuellen Marktzinssatzes.

## 8.14 ERTRAGSTEUERN

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

in TEUR	2015	2014
Körperschaftsteuer (aktuelles Jahr)	-78.727,5	-65.965,2
Körperschaftsteuer (Vorjahre)	676,2	-8.212,5
Veränderung der latenten Steuern	-45.054,1	-54.560,1
<b>Steueraufwand gesamt</b>	<b>-123.105,4</b>	<b>-128.737,8</b>

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

in TEUR	2015	2014
Ergebnis vor Steuern	525.212,3	547.799,6
<b>Erwartete Steuerbelastung (25 %)</b>	<b>-131.303,1</b>	<b>-136.949,9</b>
Steuerneutrale Erträge (und Aufwendungen)	1.898,5	3.222,1
Steuerertrag/-aufwand Vorjahre	676,2	-1.791,3
Nachbesserungsaufwand	2.036,2	3.566,7
Sonstige	3.586,7	3.214,7
<b>Effektive Steuerbelastung</b>	<b>-123.105,4</b>	<b>-128.737,7</b>

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

in TEUR	Aktive latente Steuer		Passive latente Steuer		Netto	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Sachanlagen	-3.518,6	-3.237,8	1.229.118,0	1.190.442,4	1.225.599,4	1.187.204,6
Finanzvermögen	-154,2	-161,4	11.362,6	6.679,7	11.208,5	6.518,3
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	0,0	0,0	2.844,0	2.880,9	2.844,0	2.880,9
Zeitwertbewertung Derivate	-10.018,7	-16.334,7	78.385,7	55.539,5	68.367,1	39.204,8
Personalrückstellungen	-1.471,6	-1.415,6	0,0	0,0	-1.471,6	-1.415,6
Sonstige Rückstellungen	-201,9	-62,8	140.163,6	140.974,6	139.961,7	140.911,8
Langfristige Verbindlichkeiten	-71.674,3	-57.957,0	491,7	615,3	-71.182,6	-57.341,7
<b>Aktive/passive latente Steuer (brutto)</b>	<b>-87.039,3</b>	<b>-79.169,3</b>	<b>1.462.365,7</b>	<b>1.397.132,4</b>	<b>1.375.326,4</b>	<b>1.317.963,1</b>
<b>Passive latente Steuer (netto)</b>					<b>1.375.326,4</b>	<b>1.317.963,1</b>

Am 31. Dezember 2015 bestand eine latente Steuerschuld von TEUR 76.834 für temporäre Differenzen von TEUR 307.336 im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen. Diese Schuld wurde jedoch nicht angesetzt, da der Konzern in der Lage ist, die steuerwirksame Auflösung der temporären Differenzen zu steuern und es wahrscheinlich ist, dass eine steuerwirksame Auflösung dieser Differenzen in absehbarer Zeit nicht stattfinden wird.

Die Veränderung der Bilanzposten ist wie folgt:

in TEUR	2015	2014
<b>Latente Steuern am 1.1. (netto)</b>	<b>1.317.963,0</b>	<b>1.265.803,8</b>
Im Eigenkapital erfasste Veränderung	12.309,3	-4.426,3
Konsolidierungskreisänderung	0,0	2.025,5
Erfolgswirksam erfasste Veränderung	45.054,1	54.560,1
<b>Latente Steuern am 31.12. (netto)</b>	<b>1.375.326,4</b>	<b>1.317.963,0</b>

In Summe wurden folgende latente Steuern im sonstigen Ergebnis erfasst:

in TEUR	2015	2014
Neubewertung IAS 19R	-35,4	-232,5
Zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere	-5,2	4,5
Marktbewertung von Cashflow Hedges	12.349,9	-4.198,4
<b>Veränderung latente Steuern im sonstigen Ergebnis</b>	<b>12.309,3</b>	<b>-4.426,3</b>

## 8.15 SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

31.12.2015 in TEUR	Bis 1 Jahr	Laufzeit 1 bis 5 Jahre	Länger als 5 Jahre	Summe
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		<b>2.059,4</b>		<b>2.059,4</b>
Sonstige Verbindlichkeiten		234,8		234,8
Rechnungsabgrenzungsposten		220,6		220,6
<b>Sonstige Verbindlichkeiten und RAP gesamt</b>		<b>455,4</b>		<b>455,4</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten gesamt</b>		<b>2.514,8</b>		<b>2.514,8</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>175.826,3</b>			<b>175.826,3</b>
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	3,4			3,4
Sonstige Verbindlichkeiten	87.387,8			87.387,8
<b>Sonstige Verbindlichkeiten gesamt</b>	<b>87.391,3</b>			<b>87.391,3</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten gesamt</b>	<b>263.217,6</b>			<b>263.217,6</b>

Die Sonstigen Verbindlichkeiten betreffen mit TEUR 42.705,0 Zinsabgrenzungen von Finanzinstrumenten, mit TEUR 12.643,9 Verbindlichkeiten gegenüber Finanzamt und mit TEUR 8.508,1 Verbindlichkeiten aus der Nachbesserung.

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

## 9 SONSTIGE ANGABEN

### 9.1 LEASING

#### 9.1.1 FINANZIERUNGSLEASING ALS LEASINGGEBER

in TEUR	2015	2014
Künftige Mindestleasingzahlungen	<b>19.068,7</b>	20.883,7
Noch nicht realisierter Finanzertrag	-8.048,5	-9.360,2
<b>Barwert der ausstehenden Mindestleasingzahlungen</b>	<b>11.020,2</b>	<b>11.523,5</b>
Kurzfristiger Anteil	565,1	1.814,9

in TEUR	2015			2014		
	Ausstehende Leasingzahlungen	Zinsen	Barwert der ausstehenden Leasingzahlungen	Ausstehende Leasingzahlungen	Zinsen	Barwert der ausstehenden Leasingzahlungen
Bis zu 1 Jahr	1.814,9	1.249,8	565,1	3.163,3	1.348,4	1.814,9
1 – 5 Jahre	7.259,8	4.301,3	2.958,5	7.259,8	4.544,5	2.715,3
Länger als 5 Jahre	9.994,0	2.497,3	7.496,7	10.460,5	3.467,3	6.993,2
<b>Gesamt</b>	<b>19.068,7</b>	<b>8.048,4</b>	<b>11.020,3</b>	<b>20.883,6</b>	<b>9.360,2</b>	<b>11.523,4</b>

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

in TEUR	2015	2014
Bis zu 1 Jahr	<b>867.173,0</b>	828.954,8
1 – 5 Jahre	<b>2.411.927,0</b>	2.294.638,2
Länger als 5 Jahre	<b>3.943.806,0</b>	3.721.833,5
<b>Gesamt</b>	<b>7.222.906,0</b>	<b>6.845.426,5</b>

## 9.1.2 OPERATING LEASING ALS LEASINGNEHMER

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

Die künftigen unkündbaren Mindestleasingzahlungen entwickeln sich wie folgt:

in TEUR	2015	2014
Bis zu 1 Jahr	333,2	276,5
1 – 5 Jahre	1.665,8	1.308,5
Länger als 5 Jahre*	*	*

\* Die Verträge länger als fünf Jahre betreffen Leasingverhältnisse ohne fix vereinbarte Kündigungsfrist. Die jährlichen Raten betragen TEUR 333,2 (Vorjahr: TEUR 276,5).

## 9.2 FINANZINSTRUMENTE

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

## 9.2.1 DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE UND SICHERUNGSBEZIEHUNGEN

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

31.12.2015	Währung	Nominal- betrag in Tsd. Originalwährung	Marktwert	
			Positiv in TEUR	Negativ in TEUR
Cross Currency Swaps	TCHF	870.000	292.758	0
	TJPY	39.000.000	20.785	0
Zinsswaps (Interest Rate Swaps)	TEUR	193.457	0	-40.075

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

## 9.2.2 ANALYSE DER VERTRAGLICH VEREINBARTEN ZINS- UND TILGUNGSZAHLUNGEN

Die vertraglich vereinbarten (undiskontierten) Zins- und Tilgungszahlungen der originären finanziellen Schulden sowie der derivativen Finanzinstrumente setzen sich per 31. Dezember 2015 bzw. 31. Dezember 2014 wie folgt zusammen:

31.12.2015 in TEUR	Buchwert 31.12.2015	Summe Cashflows 31.12.2015	Cashflows < 1 Jahr	Cashflows 2 – 5 Jahre	Cashflows > 5 Jahre
<b>Originäre finanzielle Schulden</b>					
Anleihen (zu fortgeführten Anschaffungskosten)	1.980.909,3	2.407.064,7	182.956,0	600.133,3	1.623.975,5
Anleihen (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert)	101.158,9	102.639,8	24.511,7	78.128	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.724.976,7	2.070.444,9	934.980,8	245.958,3	889.505,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	175.826,3	175.826,3	173.651,8	2.174,5	0,0
Übrige sonstige Verbindlichkeiten (excl. PRA)	87.390,0	87.390,0	87.390,0	0,0	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>4.070.261,2</b>	<b>4.843.365,8</b>	<b>1.403.490,3</b>	<b>926.394,2</b>	<b>2.513.481,2</b>
<b>Derivate</b>					
Derivate mit positivem Marktwert	313.542,9	355.030,9	135,9	225.440,2	129.454,8
Derivate mit negativem Marktwert	40.074,7	45.831,4	6.902,2	16.879,8	22.049,3
<b>Gesamt</b>	<b>273.468,2</b>	<b>309.199,5</b>	<b>-6.766,3</b>	<b>208.560,4</b>	<b>107.405,5</b>

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

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.

## 9.2.3 BEIZULEGENDE ZEITWERTE

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

in TEUR		Buchwert		Beizulegender Zeitwert		Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes 31.12.2015			Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes 31.12.2014		
Aktiva	Bewertungskategorie nach IAS 39	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Liquide Mittel	Barreserven	27.196	24.805								
Wertpapiere Available for Sale	Zur Veräußerung	893	914	893	914		893			914	
Übrige sonstige Forderungen und Vermögenswerte (exkl. ARA)	Kredite und Forderungen	192.573	177.569								
Derivate mit positivem Marktwert – Fair Value Option	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	10.900	5.370	10.900	5.370		10.900			5.370	
Derivate mit positivem Marktwert – mit Hedge-Beziehung	Hedge Accounting	302.643	216.787	302.643	216.787		302.643			216.787	
<b>Gesamt</b>		<b>534.206</b>	<b>425.446</b>								

in TEUR		Buchwert		Beizulegender Zeitwert		Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes 31.12.2015			Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes 31.12.2014		
Passiva	Bewertungskategorie nach IAS 39	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Anleihen (zu fortgeführten Anschaffungskosten)	zu fortgeführten Anschaffungskosten	1.980.909	2.039.784	2.405.919	2.509.409		2.405.919			2.509.409	
Anleihen (erfolgswirksam zum Fair Value)	erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	101.159	92.491	101.159	92.491	101.159			92.491		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	zu fortgeführten Anschaffungskosten	1.724.977	1.671.410	1.929.995	1.911.372		1.929.995			1.911.372	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	zu fortgeführten Anschaffungskosten	175.826	145.728								
Übrige sonstige Verbindlichkeiten (exkl. PRA)	zu fortgeführten Anschaffungskosten	87.390	71.349								
		<b>4.070.261</b>	<b>4.020.763</b>								
Derivate mit negativem Marktwert mit Hedge-Beziehung	Hedge Accounting	40.075	62.412	40.075	62.412		40.075			62.412	
Derivate mit negativem Marktwert – Fair Value Option	erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert		2.927		2.927					2.927	
<b>Gesamt</b>		<b>4.110.336</b>	<b>4.086.102</b>								

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

Art	Bewertungstechnik
Anleihen	Abgezinste Cashflows: Das Bewertungsmodell berücksichtigt den Barwert der erwarteten Zahlungen, unter Zugrundelegung der jeweils gültigen Marktparameter, mittels Bloomberg ermittelt. Hinsichtlich des eigenen Bonitätsrisikos ist dabei davon auszugehen, dass es in den Jahren 2015 und 2014 keine Veränderung im Rating mit Aaa gegeben hat.
Derivative Finanzinstrumente	Marktpreisvergleichsverfahren: Die beizulegenden Zeitwerte basieren auf Preisnotierungen von Brokern. Ähnliche Verträge werden auf einem aktiven Markt gehandelt und die Preisnotierungen spiegeln die tatsächlichen Transaktionskosten für ähnliche Instrumente wieder.

#### 9.2.4 SENSITIVITÄTSANALYSEN

##### Grundlagen zu den Sensitivitätsanalysen

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

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

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

##### Sensitivitätsanalyse für das Fremdwährungsrisiko

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

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

##### Sensitivitätsanalyse für das Zinsänderungsrisiko

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

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

31.12.2015 in TEUR	Ergebnis (vor Steuern)		Eigenkapital	
	Anstieg um 100 Basispunkte	Verminderung um 100 Basispunkte	Anstieg um 100 Basispunkte	Verminderung um 100 Basispunkte
Bewertung fix verzinsten Anleihen – Fair Value Option	269,45	-35,01	269,45	-35,01
Bewertung von Zinsderivaten – Fair Value Option	-269,45	35,01	-269,45	35,01
Bewertung von Cashflow Hedge Derivaten	x	x	-80.034,80	55.369,29
Zinsaufwand	991,84	-991,84	991,84	-991,84
<b>Gesamt</b>	<b>991,84</b>	<b>-991,84</b>	<b>-79.042,97</b>	<b>54.377,46</b>

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

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.

#### 9.3 GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

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

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

Mit dem wesentlichsten Gemeinschaftsunternehmen Campus WU GmbH erzielte die BIG Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 1.558,0 (Vorjahr: TEUR 1.474,8) für technisches und kaufmännisches Gebäudemanagement. An Kapitalzuschüssen sind im Geschäftsjahr an die Campus WU GmbH Beträge in Höhe von insgesamt TEUR 9.683,0 (Vorjahr: TEUR 41.195,0) geflossen. Gleichzeitig hat der BIG Konzern Ausschüttungen aus der Campus WU GmbH von TEUR 30.696,3 (Vorjahr: TEUR 31.280,0) erhalten.

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

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

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

#### ORGANE DER BIG

Die Geschäftsführung besteht aus folgenden Mitgliedern:

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

Der Aufsichtsrat bestand im Geschäftsjahr 2015 aus folgenden Mitgliedern:

- Frau Christine Marek (Vorsitzende)
- Herr Ing. Wolfgang Hesoun (Vorsitzender-Stellvertreter, ab 13. August 2014)
- Frau Daniela Böckl
- Herr Mag. Alexander Palma (ab 10. April 2014)
- Herr Mag. Christian Domany (ab 6. März 2014)
- Herr Thomas Rasch

#### VERGÜTUNG DER MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DES AUFSICHTSRATES

Die Mitglieder der Geschäftsführung erhielten im Jahr 2015 Bezüge von insgesamt TEUR 502,2 (Vorjahr: TEUR 492,7) sowie Prämien in Höhe von TEUR 64,7 (Vorjahr: TEUR 63,3). Die Beiträge an Mitarbeitervorsorgekassen betragen TEUR 8,0 (Vorjahr: TEUR 7,8). Kredite oder Vorschüsse wurden nicht gewährt. Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses in der Form von Firmenpensionen betragen im Jahr 2015 TEUR 45,1 (Vorjahr: TEUR 44,2). Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrates beliefen sich im Berichtsjahr auf TEUR 24,9 (Vorjahr: TEUR 26,5).

#### 9.4 AUFWENDUNGEN FÜR DEN ABSCHLUSSPRÜFER

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

in TEUR	2015	2014
Prüfung Einzelabschlüsse und Konzernabschlüsse	173,7	145,2
Sonstige Bestätigungsleistungen	0	20,0
Beratungsleistungen und sonstige Leistungen	184,1	0,0

#### 9.5 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.

#### 9.6 VERPFLICHTUNGEN FÜR DEN ERWERB VON LANGFRISTIGEM ANLAGEVERMÖGEN

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

#### 9.7 SONSTIGES

Im Rahmen eines einmaligen baulichen Sonderprogrammes investiert die BIG EUR 200,0 Mio. in 17 definierte Universitätsprojekte. Die baulichen Maßnahmen werden bis 2019 umgesetzt, die Finanzierung erfolgt durch Bestandsmieten und Gewinnrücklagen. Im Geschäftsjahr wurden zu diesem Zweck auf Basis eines Gesellschafterbeschlusses 40 % des Jahresüberschusses einer Gewinnrücklage zugeführt.

#### 9.8 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

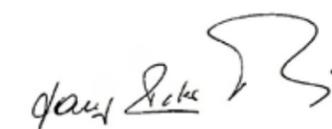
Mit 11. März 2016 wurden die Verträge der bestehenden Geschäftsführung um eine weitere Funktionsperiode verlängert.

Wien, am 23. März 2016

Die Geschäftsführung



DI Wolfgang Gleissner



DI Hans-Peter Weiss

**BESTÄTIGUNGSVERMERK****BERICHT ZUM KONZERNABSCHLUSS**

Wir haben den beigefügten Konzernabschluss der

**Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H., Wien,**

bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2015, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzern-Geldflussrechnung und der Entwicklung des Konzerneigenkapitals für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr sowie dem Konzernanhang, geprüft.

**VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER FÜR DEN KONZERNABSCHLUSS**

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Aufstellung und sachgerechte Gesamtdarstellung dieses Konzernabschlusses in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRSs), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB und für die internen Kontrollen, die die gesetzlichen Vertreter als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen beabsichtigten oder unbeabsichtigten falschen Darstellungen ist.

**VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS**

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil zu diesem Konzernabschluss abzugeben. Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der internationalen Prüfungsstandards (International Standards on Auditing – ISA). Nach diesen Grundsätzen haben wir die beruflichen Verhaltensanforderungen einzuhalten und die Abschlussprüfung so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob der Konzernabschluss frei von wesentlichen falschen Darstellungen ist.

Eine Abschlussprüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen, um Prüfungsnachweise für die im Konzernabschluss enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers. Dies schließt die Beurteilung der Risiken wesentlicher beabsichtigter oder unbeabsichtigter falscher Darstellungen im Konzernabschluss ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Abschlussprüfer das für die Aufstellung und sachgerechte Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses durch den Konzern relevante interne Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen

Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Konzernes abzugeben. Eine Abschlussprüfung umfasst auch die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze und der Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern ermittelten geschätzten Werte in der Rechnungslegung sowie die Beurteilung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

**PRÜFUNGSURTEIL**

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Nach unserer Beurteilung entspricht der Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzernes zum 31. Dezember 2015 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme des Konzernes für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRSs), wie sie in der EU anzuwenden sind.

**AUSSAGEN ZUM KONZERNLAGEBERICHT**

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

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

Wien, am 23. März 2016

KPMG Austria GmbH  
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

Mag. Bernhard Gruber  
Wirtschaftsprüfer

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Konzernabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Konzernabschluss samt Konzernlagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten.

## IMPRESSUM

### HERAUSGEBER

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

Firmenbuch Nr. FN 34897w  
Handelsgericht Wien  
Umsatzsteuer-ID-Nr. ATU38270401  
Inhaltliche Verantwortung: Sven Steiner, Ernst Eichinger

### REALISIERUNG

be.public Corporate & Financial Communications GmbH

### DRUCK

Grasl FairPrint, Bad Vöslau

### FOTOS UND ARCHITEKTUR

**Geschäftsführung** | Fotos: Philipp Simonis  
**Bildungscampus Seestadt Aspern** | Foto: Gisela Erlacher  
Architektur: Architekturbüro ZT Arquitectos Lda,  
Architekt DI Thomas Zinterl  
**Milestone Graz** | Foto: Robert Frankl  
Architektur: Gangoly & Kristiner Architekten ZT GmbH  
**BRG Kremszeile** | Foto: Fotografie Brunner, Krems  
Architektur: trafo Kirchmayr & Nöbauer GesBR

### Leopold-Franzens-Universität Innsbruck |

Foto: Thomas Jantscher  
Architektur: ATP architekten ingenieure  
**Justizanstalt Salzburg** | Foto: Andrew Phelps  
Architektur: Architekten BDA Poos Isensee  
**HTBLVA St. Pölten** | Foto: Hertha Hurnaus  
Architektur: YF architekten zt gmbh  
**Biomedizinische Technik, Technische Universität Graz** |  
Foto: David Schreyer, Architektur: ARGE Ingenos Gobiet  
GmbH – Gangoly & Kristiner Architekten ZT GmbH  
**AGES Mödling** | Foto: Marcel Billaudet  
Architektur: DI Gottfried Markom Architekt ZT  
**Pädagogische Hochschule, Baden** |  
Foto: Michael Hetzmanseder  
Architektur: Marte Marte Architekten  
**Östliches Brückenkopfgebäude Kunst Universität Linz** |  
Foto: Harald A. Jahn  
Architektur: Architekt Krischanitz ZT GmbH  
**Justizgebäude Salzburg** | Foto: Andreas Kolarik Fotografie  
Architektur: SUE Architekten  
**Jordangasse 7a, Wien** |  
Architektur & Visualisierung: Lakonis Architekten ZT GmbH  
**Projekt TRIIIPLE, Wien** | Visualisierung: zoomvp  
Architektur: Marta Schreieck & Dieter Henke  
**Bürogebäude Bruck an der Mur** | Foto: Harald A. Jahn  
Architektur: Pittino & Ortner Architekturbüro ZT GmbH  
**BIG ART** | Foto: Christoph Panzer

### Disclaimer

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

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

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