



RAUM FÜR ERGEBNISSE



KENNZAHLEN

in EUR Mio.	2016	2015	Veränderung
Ergebniskennzahlen			
Umsatzerlöse	1.049,9	990,9	6,0 %
davon Mieterlöse	827,1	794,7	4,1 %
Instandhaltung	146,8	140,2	4,7 %
in % der Mieterlöse	17,7 %	17,6 %	0,1 PP
Betriebsergebnis (EBIT)	742,8	612,9	21,2 %
EBITDA	641,3	622,6	3,0 %
EBITDA-Marge	61,1 %	62,8 %	-1,7 PP
Periodenüberschuss	511,0	402,1	27,1 %
Bilanzkennzahlen			
Loan to Value Ratio (LTV)	27,8 %	30,4 %	-2,6 PP
Eigenkapitalquote	54,2 %	52,7 %	1,5 PP
Renditekennzahlen			
Return on Capital Employed (ROCE)	5,9 %	4,9 %	1,0 PP
Return on Equity (ROE)	7,8 %	6,5 %	1,3 PP
Cashflow-Kennzahlen			
FFO (exklusive Transaktionsergebnis)	456,3	442,3	3,2 %

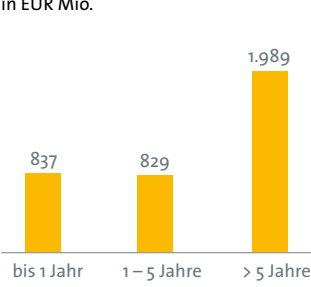
PORTFOLIO

Das Portfolio des BIG Konzernes besteht aus 2.089 Liegenschaften mit 7,2 Mio. m² vermietbarer Fläche und repräsentiert einen Wert von EUR 11,3 Mrd.; 98,5 % des vermietbaren Liegenschaftsbestandes sind vermietet. Der Großteil der Fläche entfällt mit mehr als 40 % auf den Bereich Schulen, gefolgt von Universitäten sowie Büro- und Wohnimmobilien.

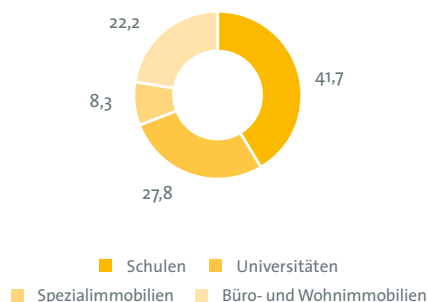
PORTFOLIOFINANZIERUNG

Der BIG Konzern strebt eine langfristige Finanzierung an – 60,4 % der Verbindlichkeiten bestehen aus börsennotierten Anleihen. Emissionen werden auf Basis des EUR 4 Mrd. EMTN Programmes durch öffentliche Anleihen oder Privatplatzierungen begeben. Rund 15 % der Verschuldung werden am Geldmarkt beschafft.

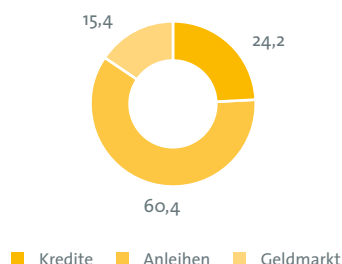
Verbindlichkeitenstruktur



Segmentaufteilung nach vermietbaren Flächen in %



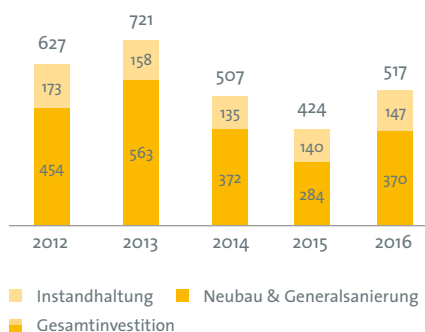
Finanzierungsstruktur in %



FINANZVERBINDLICHKEITEN

Die Strategie des BIG Konzerns 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.

Investitionen in EUR Mio.



TOP-AUFTRAGGEBER

2016 setzte der BIG Konzern Neubauten und Generalsanierungen im Wert von rund EUR 370 Mio. um. Mit Instandhaltungen in der Höhe von rund EUR 147 Mio. ergab sich ein gesamtes Investitionsvolumen von rund EUR 517 Mio. Damit zählte der BIG Konzern im Berichtsjahr erneut zu den größten Auftraggebern im österreichischen Hochbau.

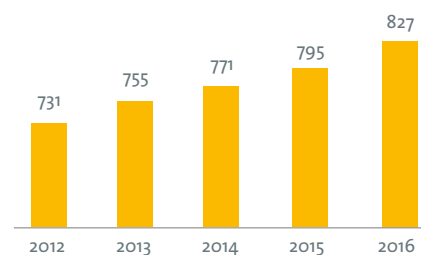
ÜBER DIE BIG

Die Bundesimmobiliengesellschaft (BIG) ist ein vornehmlich auf die Vermietung und Errichtung von Immobilien spezialisierter Konzern. Der Fokus liegt auf den gesellschaftlich relevanten Immobiliensegmenten Schulen, Universitäten und Spezialimmobilien. Büro- und Wohnimmobilien werden in der Tochtergesellschaft ARE Austrian Real Estate bewirtschaftet. Die BIG legt großen Wert auf die umfassende Beratung ihrer Kunden und begleitet ihre Immobilien entlang des gesamten Lebenszyklus. Die Dienstleistungen reichen von der Projektkonzeption über die Planungs- und Bauabwicklung bis hin zur Bewirtschaftung und Verwertung von Gebäuden. Kontinuierliches Wachstum, langfristige Wertsteigerung und die nachhaltige Bewirtschaftung des Portfolios bilden die Erfolgsfaktoren des Unternehmens.

KONTINUIERLICHES WACHSTUM

Einen kontinuierlichen Anstieg verzeichnen seit Jahren die Mieterlöse des BIG Konzerns. 2016 lag das Mietaufkommen mit rund EUR 827 Mio. um insgesamt EUR 32 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

ÜBER DIE BIG

Vorwort der Geschäftsführung	2
BIG Pictures	6
Über die BIG	16
Projekte des BIG Konzernes	18
Nachhaltigkeitsaktivitäten 2016	20
Organe der Gesellschaft	22

KONZERNLAGEBERICHT

Konzernstruktur	29
Wirtschaftliches Umfeld	32
Geschäfts- und Ergebnisentwicklung	33
Nicht finanzielle Leistungsindikatoren – Umweltbelange	39
Mitarbeiter	40
Voraussichtliche Entwicklung des Konzernes	42
Risikobericht	43
Corporate Governance	47
Forschung und Entwicklung	47
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	48
Sonstiges	48

KONZERNABSCHLUSS

Konzerngesamtergebnisrechnung	53
Konzernbilanz	54
Konzern-Geldflussrechnung	55
Entwicklung des Konzerneigenkapitales	56

KONZERNANHANG

Allgemeine Erläuterungen	62
Erläuterungen zu den Posten der Konzerngesamtergebnisrechnung und der Konzernbilanz	90
Bestätigungsvermerk	121
Impressum und Disclaimer	128

SEHR GEEHRTE GESCHÄFTSPARTNERINNEN UND GESCHÄFTSPARTNER, SEHR GEEHRTE LESERINNEN UND LESER,

ein intensives und sehr erfolgreiches Geschäftsjahr liegt hinter uns. Erstmals haben wir mit unseren Umsatzerlösen die Milliardengrenze überschritten. Der Zuwachs auf EUR 1.049,9 Mio. ist im Wesentlichen auf die gestiegenen Mieterlöse zurückzuführen. Die hohe Vermietungsquote von 98,5 % unterstreicht die bedarfsorientierte Ausrichtung unseres Portfolios. Auch auf der Ergebnisseite zeigt sich ein erfreuliches Bild. Die bereits solide Eigenkapitalbasis haben wir mit einer Quote von 54,2 % weiter gestärkt.

Als einer der größten Auftraggeber im österreichischen Hochbau hat der BIG Konzern im Berichtsjahr EUR 516,6 Mio. in Neubauten, Generalsanierungen und Instandhaltung investiert. So garantieren wir den langfristigen Erhalt und die kontinuierliche Wertsteigerung unseres Portfolios – der Fair Value beträgt aktuell EUR 11,3 Mrd. – und sehen darin eine Form von gelebter Nachhaltigkeit. Unter den zahlreichen Bauprojekten finden sich auch die Sanierungsmaßnahmen des Sonderprogrammes Universitäten, das vom Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft (BMWFW) im Jahr 2014 initiiert wurde.

Fast 70 % unserer Gebäudeflächen sind an Schulen und Universitäten vermietet. Dies spiegelt sich in unserer Positionierung im Bereich Nachhaltigkeit wider: Strategisch haben wir uns dem „Bildungsraum der Zukunft“ verschrieben, denn unsere Bildungsbauten sind jene Räume, in denen die Zukunft entschieden wird. Zugleich sind sie unser Wertschöpfungspotenzial von morgen. Mit gesamtgesellschaftlichem Blick sichern wir dabei nicht nur unseren wirtschaftlichen Erfolg, sondern nehmen auch unsere gesellschaftliche Verpflichtung wahr.

Für ressourcenschonendes Bauen und Sanieren sowie energieeffizientes (Be-)Wirtschaften ist der intensive Dialog mit unseren Kunden und Nutzern entscheidend. Nur mit unseren Stakeholdern gemeinsam können wir

eine Vorreiterrolle in einer auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Immobilienwirtschaft einnehmen. Wir sehen auch in sozialer Hinsicht unsere Verantwortung und stellen zur Bewältigung der Flüchtlingskrise weiterhin Notunterkünfte und Flächen für längerfristige Unterbringung zur Verfügung.

Unsere Konzernfamilie wächst weiter. Unter dem Dach des BIG Konzerns sind mit Ende des Berichtsjahres bereits über einhundert Gesellschaften vereint. Das starke Wachstum ist vor allem auf die Wohnbauinitiative der ARE zurückzuführen, in deren Tochtergesellschaft ARE DEVELOPMENT zahlreiche Projektgesellschaften zur Schaffung neuen Wohnraums gegründet wurden. Infolgedessen haben wir unser Beteiligungs-, Steuer- und Risikomanagement im vergangenen Jahr neu aufgestellt. Dies strukturiert den An- und Verkauf von Investmentprodukten. Mehrere wesentliche Meilensteine der Wohnbauinitiative stehen bereits in den Startlöchern – darunter das „TRIIPLE“, das „ENSEMBLE“ und der „Wildgarten“. Im Wohnbau kommt auch unsere Expertise bei der Sanierung denkmalgeschützter und historischer Gebäude zum Tragen. So wird beispielsweise ein ehemaliges Amtsgebäude aus der Gründerzeit in der Seidengasse in Wien aufwändig restauriert und in Wohnraum verwandelt. Vis-à-vis, in der Schottenfeldgasse, wird ein weiterer gründerzeitlicher Altbau saniert und durch einen modernen Zubau ergänzt.

Unser Blick richtet sich mit viel Optimismus in die Zukunft. Das Jahr 2017 wird in vielerlei Hinsicht ein besonderes für die BIG. Zum einen finalisieren wir unser derzeit größtes Bauprojekt, den Med Campus der Medizinischen Universität Graz. Zugleich ist bereits das Biologiezentrum der Universität Wien in St. Marx, als nächstes universitäres Großprojekt, in Planung. Mit dem Bildungsquartier Aspern wird auch im Unternehmensbereich Schulen ein weiteres Vorzeigeprojekt fertiggestellt.

Zum anderen wird im Rahmen unseres mehrstufigen Neustrukturierungsprozesses „BIG Changes“ ein wichtiger strategischer Meilenstein gesetzt. Mit der Zusammenführung der Abteilungen Objektmanagement und Facility Services werden konzernweit Abläufe gebündelt und noch stärker am Kunden ausgerichtet – von der Verwaltung über die Wartung, Überprüfungen und Instandhaltung bis hin zu Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten. Die neue Organisationseinheit soll im Herbst 2017 operativ starten.

Zudem übersiedeln die Konzernzentralen von BIG und ARE im Herbst in den Bürokomplex „Denk Drei“ in Wien Leopoldstadt, direkt neben einen der größten Kunden und Geschäftspartner, die Wirtschaftsuniversität Wien. Der neue Standort steht für mehrere unserer zentralen Werte: Kundennähe, Nachhaltigkeit und moderne Unternehmenskultur.

2017 blickt die BIG auf 25 Jahre Erfolgsgeschichte zurück. Der Konzern hat sich seit seiner Gründung 1992 von einer reinen Verwaltungseinheit zu einem marktwirtschaftlich orientierten Unternehmen entwickelt. Unser oberstes Ziel ist es, durch unsere Arbeit einen generationenübergreifenden Mehrwert zu schaffen. Denn der BIG Konzern entwickelt, baut und betreut Räume, die Menschen Chancen und Möglichkeiten eröffnen. Das wäre nicht realisierbar ohne unsere Kundinnen und Kunden, unsere Partnerinnen und Partner sowie unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Ihnen allen gilt unser besonderer Dank.

Wir freuen uns auf eine weiterhin gute Zusammenarbeit. Gemeinsam schaffen wir Raum für die Zukunft!



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hans-Peter Weiss'.

DI Hans-Peter Weiss

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Wolfgang Gleissner'.

DI Wolfgang Gleissner

WIR SIND FÜR **SIE** DA.

Mit 922 Mitarbeitern an elf Standorten in ganz Österreich ist der BIG Konzern nahe bei seinen Kunden. Erstklassige Beratung und maßgeschneiderte Lösungen sind Teil unseres professionellen Asset-, Objekt- und Baumanagements.

TEIL 1
ÜBER DIE BIG



BG/BRG BRUCKNE



Die neue Außenhülle der frisch sanierten Schule bringt mit ihren orangenen Elementen Farbe in den Schulalltag und wirkt sich positiv auf die Energieeffizienz aus. Auch funktionell hat sich einiges verändert. Schüler und Lehrer betreten die Schule über den neuen – in den begrünten Innenhof verlegten – Haupteingang.

Das unter Denkmalschutz stehende Instituts- und Laborgebäude in der Stremayrgasse 16 ist die neue und moderne Heimat der Fakultät für Informatik und Biomedizinische Technik der Technischen Universität Graz. In das mehrfach ausgezeichnete Gebäude ist unter anderem im Erdgeschoss eine Cafeteria eingezogen.



JACOBS CAFÉ Rainforest Alliance		
Coffee		
Macchiato	2.50	
Latte	2.50	
Espresso	1.50	
Espresso Macchiato	1.50	
Espresso Doppio	2.50	
Espresso	2.50	
Latte Macchiato	2.50	
Espresso Macchiato	2.50	
Espresso Doppio	2.50	
Coffee to Go		
To Go Espresso	1.50	
To Go Espresso Macchiato	2.50	
To Go Latte Macchiato	2.50	
Tea		
Tea Latte	2.50	

SNACKS		
Schinkenkäsebrust	2.70	
Käsebrust	2.70	
Schinkenbrust	2.70	
Leberkäsebrust	1.70	
Käsebrust	1.70	
Bratenaufschnitt	3.50	
Currywurst	3.50	
GETRÄNKE		
BIER VON FASS		
Pilsener	0.3l	2.40
Export	0.5l	2.70
WEISSWEIN		
Merlot	1/2	1.30
Chardonnay	1/2	1.30
ROTWEIN		
Zweigert	1/2	1.30
Spritzer	1/2	1.30





Durch seine Sanierung und Erweiterung bietet das Justizzentrum Eisenstadt neuen Raum für die vielfältigen Aufgaben eines modernen Justizbetriebs. Im Rahmen von BIG ART wurde in den drei Spazierhöfen ein Kunst & Bau-Projekt der Architektengruppe „raumlabor berlin“ umgesetzt. Die Zäune aus Maschendraht und Holz sowie die Obstbäume sorgen optisch für mehr Offenheit.





Rund um das historische Paulustor sorgt die ARE mit zwei Büroprojekten für höhere Frequenz und verbesserte Infrastruktur in der Grazer Altstadt. In den denkmalgeschützten Gebäuden bieten ehemalige Amtsräume hochwertige und moderne Büroflächen. Ein Kindergarten der „Generationen in Partnerschaft“ (GiP) belebt den Komplex seit Sommer 2016 zusätzlich.



WOHNDELTA
ALTE DONAU



Das gemeinsame Wohnprojekt von ARE DEVELOPMENT und einem Projektpartner mit 138 freifinanzierten Wohnungen zeichnet sich durch seine nahezu einzigartige Lage am Erholungsgebiet rund um die Alte Donau aus. Zusätzlich zum nahen Badegewässer locken ein dichtes Radwegenetz im Grünen, unzählige Laufstrecken und die gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel.

ÜBER DIE BIG

ÖFFENTLICHE INFRASTRUKTUR IM FOKUS

Der BIG Konzern zählt zu den größten Immobiliengesellschaften Österreichs. Sein Portfolio besteht aus 2.089 Liegenschaften mit 7,2 Mio. m² vermietbarer Fläche und repräsentiert einen Verkehrswert von EUR 11,3 Mrd. Mit Ausnahme des Austrian Cultural Forum in New York und der Österreichischen Botschaft in Bern besteht das Portfolio ausschließlich aus Objekten in Österreich – vor allem aus Hochbauten der staatlichen Infrastruktur.

In seiner strategischen Ausrichtung fokussiert der BIG Konzern auf die Immobiliensegmente Schulen, Universitäten, Spezialimmobilien sowie auf Büro- und Wohnimmobilien und strebt in allen Segmenten nach der Sicherung bzw. dem Ausbau seiner Marktposition.

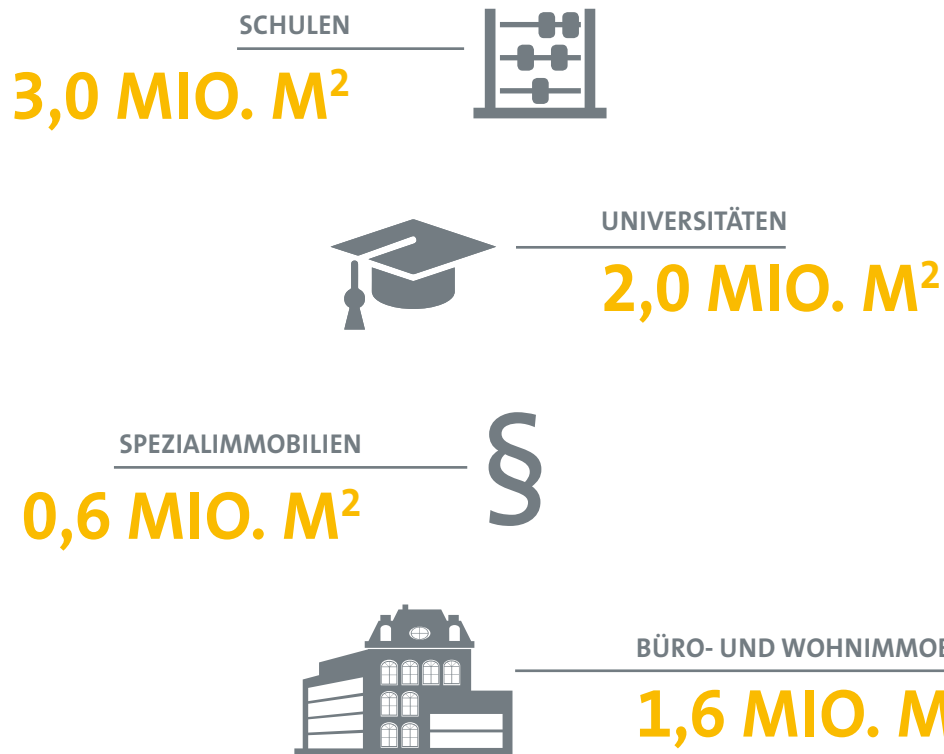
Projekte der öffentlichen Infrastruktur bilden den Kernmarkt des Unternehmens. Aktuell umfasst das von der BIG verantwortete Portfolio 405 Schul-, 209 Universitätsliegenschaften und 922 Spezialimmobilien – so z. B. Gerichtsgebäude, Justizanstalten, Kriegerfriedhöfe und Kleingartenanlagen. Die beachtliche Frequenz in den Liegenschaften – mehr als 500.000 Personen nutzen täglich die Gebäude der BIG – spiegelt die hohe gesellschaftliche Relevanz der Immobilien wider. Mit großem Verantwortungsbewusstsein nimmt die BIG ihre Eigentümerfunktion für alle Liegenschaften wahr.

FORCIERUNG DES WOHNBAUS

Die Aktivitäten im Bereich Büro- und Wohnimmobilien sind in der ARE Austrian Real Estate (ARE) angesie-

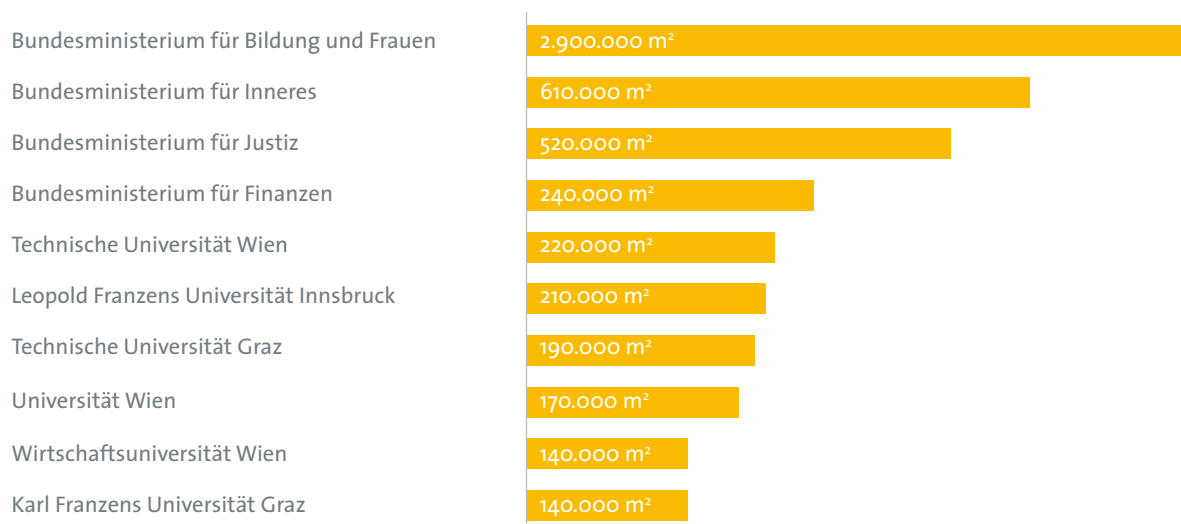
VERMIETBARE FLÄCHE

nach Unternehmensbereichen



DIE GRÖSSTEN MIETER DER BIG 2016

nach Mietvertragsfläche (gerundet)



delt, deren Portfolio aktuell 553 Liegenschaften umfasst. Aufgrund des stetig steigenden Bedarfs forciert die ARE die Schaffung und Vermarktung von Wohnraum. Vor allem die 2015 gestartete Wohnbauinitiative setzt hier maßgebliche Impulse: Das Ziel des Unternehmens ist es, bis 2020 frei finanzierten Wohnraum mit einem Investitionsvolumen von rund EUR 2 Mrd. initiiert zu haben.

OPTIMALE KUNDENNÄHE

Die BIG begleitet ihre Mieter über die gesamte Lebensdauer einer Immobilie. Hochwertige Beratung und Betreuung und das Angebot von individuellen, maßgeschneiderten Lösungen werden dabei großgeschrieben. Die Dienstleistungen reichen von der Konzeption eines Projektes über die Planungs- und Bauabwicklung bis hin zur Bewirtschaftung und Verwertung der Immobilie. Das perfekte Zusammenspiel von professionellem Portfolio- und Assetmanagement sowie des Baumanagements ist dabei der Schlüssel zum Erfolg.

Die Geschäftsfelder „Objektmanagement“ und „Facility Services“ runden das Leistungsangebot entlang der immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette ab. Erstklassiges

Gebäudemanagement und optimale Kundennähe sichern die wertsteigernde Betreuung und Bewirtschaftung der Immobilie. Die Bereiche kaufmännische Verwaltung und technische Instandhaltung werden durch lokale Mitarbeiter an Standorten in ganz Österreich abgedeckt.

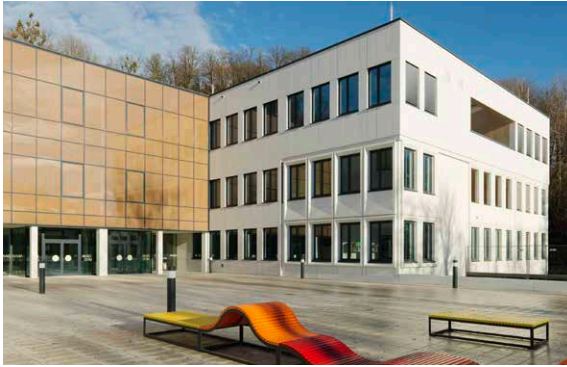
ERFOLGREICH IN DIE ZUKUNFT

Das Ziel der BIG ist die Ertragssteigerung durch die laufende Optimierung ihrer Objektstrategie. Hohe Kundenorientierung, kontinuierliches Wachstum und langfristige Wertsteigerung sowie die nachhaltige Bewirtschaftung des Portfolios sind die zentralen Erfolgsfaktoren des Konzerns.

Um die BIG erfolgreich in die Zukunft zu führen, entwickelt das Unternehmen einerseits seine Dienstleistungskultur weiter und setzt andererseits auf Individualisierung und Flexibilisierung des Leistungsbildes. Darüber hinaus sollen weiterhin strategische Partnerschaften eingegangen und Kooperationsprojekte umgesetzt werden. Mit seinem klaren Bekenntnis zum nachhaltigen Umgang mit Ressourcen will der Konzern auch in Zukunft eine führende Rolle in der österreichischen Immobilienbranche einnehmen.

PROJEKTE DES BIG KONZERNES

PROMINENTE FERTIGSTELLUNGEN 2016



SCHULEN

- Sanierung und Erweiterung des Akademischen Gymnasiums Salzburg
- Sanierung und Erweiterung des BG/BRG Anton-Bruckner-Straße, Wels
- Sanierung des BG/HTBLA Heimgebäudes Bürgerspitalgasse, Eisenstadt



UNIVERSITÄTEN

- Sanierung und Erweiterung des Gregor-Mendel-Hauses der Universität für Bodenkultur Wien
- Sanierung und Erweiterung der Universitätsbibliothek der Universität für Musik und darstellende Kunst Wien
- Sanierung und Erweiterung des Rabcewicz-Gebäudes der Montanuniversität Leoben



SPEZIALIMMOBILIEN

- Sanierung und Erweiterung des Justizzentrums Eisenstadt
- Sanierung und Umnutzung für das Arbeits- und Sozialgericht Wien
- Erweiterung der Justizanstalt St. Pölten



BÜRO- UND WOHNIMMOBILIEN

- Sanierung und Erweiterung des Bezirksgerichtes Mistelbach
- Neubau der Seniorenresidenz Mödling
- Sanierung der Paulustorgasse 12 und 19, Graz

GRÖSSTE INSTANDHALTUNGSMASSNAHMEN 2016

- Fassadensanierung BRG/BORG Anton-Krieger-Gasse, Wien
- Thermische Hüllensanierung BG/BRG, BHAK/BHAS Fischamender Straße, Bruck an der Leitha
- Sicherheitstechnische Sanierung WU Wien, Augasse
- Fassadensanierung Medizinische Universität Wien, Währinger Straße

PROMINENTE BAUSTARTS 2016



AUSGEWÄHLTE PROJEKTE DER ARE DEVELOPMENT



SCHULEN

- Sanierung und Erweiterung des BG/BRG Christian-Doppler-Gymnasium, Salzburg
- Sanierung und Erweiterung des BG/BRG Josefstraße, St. Pölten
- Sanierung und Erweiterung der AHS Wien West

UNIVERSITÄTEN

- Sanierung und Erweiterung des Institutsgebäudes Vordere Zollamtsstraße 7 der Universität für Angewandte Kunst Wien
- Sanierung und Erweiterung des zentralen Lehr- und Lerngebäudes der Medizinischen Universität Innsbruck
- Sanierung und Erweiterung der Universitätsbibliothek der Universität Graz

BÜRO- UND WOHNIMMOBILIEN

- Dachgeschoßausbau Juchgasse, Wien
- Sanierung der Paulustorgasse 8 – 10, Graz
- Sanierung des Bezirksgerichtes Zell am See

ROSENHÖFE, GRAZ – Zwei neue Wohnhäuser mit insgesamt 53 freifinanzierten Eigentumswohnungen im gehobenen Segment

M², WIMMERGASSE, WIEN – Fertigstellung und Übergabe von zwei neuen Wohnhäusern

SEIDENGASSE, SCHOTTENFELDGASSE WIEN – Neuer Wohnraum entsteht im Zuge der Sanierung und Erweiterung zweier Immobilien im 7. Wiener Gemeindebezirk.

FORUM DONAUSTADT, WIEN – Zukunftsweisendes, gemischt genutztes Quartier mit sechs Gebäuden auf rund 15.000 m² im 22. Wiener Gemeindebezirk

RAUM FÜR DIE ZUKUNFT – AUSGEWÄHLTE NACHHALTIGKEITSTHEMEN 2016

Als Eigentümer von öffentlichen Immobilien wie Schulen, Universitäten und Bürogebäuden trägt der BIG Konzern eine hohe gesellschaftliche Verantwortung. Ziel des Unternehmens ist es, in der Immobilienwirtschaft eine Vorreiterrolle im Bereich der Nachhaltigkeit bis 2020 einzunehmen, mit den Schwerpunkten „Bildungsraum der Zukunft“ und „Energie“. Diese strategischen Vorhaben wurden im Berichtsjahr 2016 gemeinsam mit dem unternehmensweiten Nachhaltigkeitsboard und unter Einbeziehung der Wesentlichkeitsmatrix entwickelt, in der die Ergebnisse der Stakeholder- und Mitarbeiterumfrage zu diesem Thema erfasst sind.

Ein wesentlicher Teil der Nachhaltigkeitsaktivitäten der BIG bleibt weiterhin das ganzheitliche Planen und Bauen, unter Berücksichtigung von Ressourcen und Nutzerbedarf, über die gesamte Lebensdauer einer Immobilie. Neben ökologischen Notwendigkeiten ist es das Ziel, die Bedarfsdeckung und auch die Raumqualität in Abstimmung mit den Nutzern nachhaltig zu optimieren. Diese Ansätze werden durch die Anwendung des Holistic Building Program (HBP) der BIG unterstützt, dessen Kriterien über die gesetzlichen Erfordernisse hinausgehen und individuell an die Bedürfnisse der Stakeholder angepasst werden können.

SCHWERPUNKT GENDER UND DIVERSITY

2016 legte die BIG verstärktes Augenmerk auf die Weiterentwicklung der Unternehmenskultur und richtete unter anderem eine dauerhafte Reflexionsgruppe zum Thema „Diversity“ ein, in der zielgerichtete Programme beschlossen wurden. Bereits im Berichtsjahr wurde konzernintern eine Stimmungsumfrage umgesetzt, die Basis für begleitende Maßnahmen sein wird. Zusätzlich wurde „Empowerment für Frauen“ in den Bildungsplan aufgenommen. Der geschlechtsunabhängige Zugang zu allen Beschäftigungsebenen ist der BIG seit Langem ein Anliegen. Bereits heute liegt der Frauenanteil im Konzern bei rund einem Drittel der Beschäftigten – ein Wert, der sich auch in den Bereichsleitungen widerspiegelt. Maßnahmen zur Work-Life-Balance wurden ebenfalls weiterentwickelt. 2016 erhielt die BIG erneut das Zertifikat „Beruf und Familie“ des Bundesministerium für Familien und Jugend (BMFJ).

FÖRDERUNG DER REGIONALEN WIRTSCHAFT

Im Jahr 2016 investierte der BIG Konzern rund EUR 517 Mio. in Neubauten, Generalsanierungen und Instandhaltung. Fast alle Bauvorhaben werden über regionale Klein- und Mittelbetriebe abgewickelt – eine wirksame Förderung der regionalen Wirtschaft und von Arbeitsplätzen in der jeweiligen Region.

NACHHALTIGE GEBÄUDE

Das HBP unterstützt die nachhaltige Planung einer Immobilie über ihre gesamte Lebensdauer und schlägt Maßnahmen für die Entwicklung zukunftsorientierter Gebäude vor. Insgesamt laufen derzeit elf HBP Projekte. Neun davon starteten 2016 mit der Planung, unter anderem das neue Biologiezentrum der Universität Wien in St. Marx, drei Einsatztrainingszentren des Bundesministeriums für Inneres (BMI), der Arbeitsmarktservice Neubau Korneuburg sowie die AHS Zirkusgasse in Wien. Selbstverständlich werden Kriterien aus dem HBP auch in der neuen BIG Zentrale, dem „Denk Drei“ im 2. Wiener Gemeindebezirk, umgesetzt. Präsentationen des Programms fanden 2016 unter anderem im Rahmen der „ReBuild Italia“ in Riva del Garda und des „NaBE Aktionstags“ in St. Pölten statt.

DER ENERGIEEFFIZIENZ VERPFLICHTET

Ein klarer Fokus des BIG Konzerns liegt auf der Optimierung der Energieeffizienz unter Einbeziehung der ganzheitlichen Betrachtung der Gebäude. So wurde im Rahmen des Langzeit-Klimaschutzprojektes „Bundescontracting Offensive“ das Energieeinspar-Contracting deutlich ausgeweitet. Die Kooperationsgemeinschaft zwischen BIG und BMWFW ist derzeit einer der größten öffentlichen Contracting-Auftraggeber in Europa. Rund 18 % der Gebäude waren 2016 in Contracting-Verträgen erfasst, die jährlichen Einsparungen betragen 8.900 Tonnen CO₂ bzw. rund EUR 2,3 Mio.

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. Zudem hat sich die BIG an Forschungs- und Entwicklungsprojekten beteiligt. Unter anderem wurden das Projekt „Smart Repair“ im

Bereich der energetischen Instandhaltung fortgesetzt und die „GrünPlusSchule“ des GRG7 in Wien unterstützt. Die Demonstrationsprojekte des „BIGMODERN“-Forschungsprogramms erhielten im Berichtsjahr die „Haus der Zukunft Plus“-Plakette.

Auch die emissionsfreie Mobilität wird als integrativer Bestandteil der Projektplanung gesehen. Nicht nur innerhalb des Konzerns setzt die BIG auf den Einsatz von E-Rollern und Fahrrädern, auch im Rahmen von Bauprojekten werden umweltschonende Konzepte entwickelt, wie unter anderem das E-Carsharing der ARE beim Wohnbauprojekt „Beatrixgarten“.

UMWELTMANAGEMENT

An allen elf Standorten der BIG regelt ein Umweltmanager die Umsetzung ökologisch hoher Standards. In der „Green IT“ spiegeln sich die nachhaltige Beschaffung, die energie- und ressourcenschonende Nutzung sowie die umweltgerechte Entsorgung wider. Neben dem BREEAM und BlueCard (ÖGNI)-Zertifikat ist der BIG Konzern auch nach ISO 14001 zertifiziert.

GEBÄUDEZERTIFIZIERUNGEN UND AUSZEICHNUNGEN

Seit 2012 kann die BIG auf 19 zertifizierte Gebäude verweisen. Im Berichtsjahr gab es weitere Anerkennungen:

- Nominierungen für den ZV Bauherrenpreis 2016: HTBLA Hallstatt, Institut für Biomedizintechnik Technische Universität (TU) Graz, BSZ Feldbach
- Anerkennungen für den Architekturpreis des Landes Steiermark 2016: Theater am Palais Graz, Institut für Biomedizintechnik TU Graz
- Geramb Dankzeichen für Gutes Bauen 2016: Institut für Biomedizintechnik TU Graz
- Niederösterreichischer Baupreis 2016: 1. Preis für das BRG Rechte Krennszeile, Krenns
- Oberösterreichischer Holzbaupreis 2016: HTBLA Hallstatt

SOZIALE VERANTWORTUNG UND GESELLSCHAFTLICHES ENGAGEMENT

Auch 2016 nutzten zahlreiche Bundes-, Landes- oder karitative Organisationen rund 105.000 m² Mietvertragsfläche des BIG Konzerns zur Unterbringung von Flüchtlingen.

Zudem wurden die Projekte „Kinder- und Familienpatenschaften in Moldawien“ weiterführend betreut.

Im Rahmen von BIG ART – Kunst & Bau wurden zwei besondere Projekte realisiert: Bei „Turbulenzen“ im Justizzentrum Eisenstadt von „raumlabor berlin“ wurden soziale Bedürfnisse in die Gestaltung von drei Spazierhöfen integriert. Mit der „Wasserskulptur“ für die HTBLA Hallstatt befasste sich Roman Signer mit der Wirkungsweise des Elements Wasser.

NACHHALTIGKEITSVORHABEN 2017

- Roadmap: Anpassung der Maßnahmen an die weiterentwickelte Strategie und Umsetzungsprogramme für die Schwerpunkte „Bildungsbau der Zukunft“ und „Energie“
- Stakeholderdialog und -kooperationen: Ausbau der Nachhaltigkeitsprogramme und -aktivitäten mit Fokus auf „Bildungsbau der Zukunft“ und „Energie“
- Vorantreiben von Intracting an Universitäten: Konkretisieren der möglichen CO₂-Einsparung auf Basis der Abrechnungsergebnisse einer Feinanalyse an der Leopold-Franzens-Universität Innsbruck und der Universität Graz
- Energieeinspar-Contracting: Vorbereitung neuer Ausschreibungen, die vor allem die Weiterführung von auslaufenden Contracting-Verträgen betreffen
- Online-Nachhaltigkeitsbericht 2017 und Ausbau des Webportales: Erhöhung der Nutzerfreundlichkeit und Steigerung der Wahrnehmung für nachhaltige Maßnahmen
- UN Global Compact: Einbeziehung der Sustainable Development Goals (SDGs) in die strategische Weiterentwicklung

Alle Nachhaltigkeitsaktivitäten werden seit 2016 über ein eigenes Webportal (nachhaltigkeit.big.at) kommuniziert, in dem die Kooperationen der BIG mit ihren Stakeholdern, Best Practice-Beispiele sowie erste Partnerporträts gezeigt werden. Im Berichtsjahr erschien bereits der dritte Nachhaltigkeitsbericht des Unternehmens. Dabei wurde der Umwelt zuliebe auf eine Druckversion verzichtet. Der Nachhaltigkeitsbericht 2015 steht stattdessen als Hörbuch oder als individualisierbarer Download über das Webportal zur Verfügung.

ORGANE DER GESELLSCHAFT

GESCHÄFTSFÜHRUNG

	Funktionsperiode	Aufgabenbereiche	gemeinsame Aufgaben
DI Hans-Peter Weiss	bis 31.5.2021	Konzerncontrolling, Rechnungswesen, Treasury, Marketing und Unternehmensstrategie, Kommunikation, IT, Real Estate Investment Management und Unternehmensbereich Universitäten, Büro- und Wohnimmobilien	Organisation und Qualitätssicherung, Jährliche Budgetierung/ Mehrjahresplanung, Revision
DI Wolfgang Gleissner	bis 16.5.2021	Recht, Personal, Infrastruktur, Architektur und Bauvertragswesen, Unternehmensbereich Schulen, Unternehmensbereich Spezialimmobilien, kaufmännische und technische Objektverwaltung, CAD/ Datenmanagement und Facility Services	

AUFSICHTSRATSMANDATE DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

DI HANS-PETER WEISS

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

DI WOLFGANG GLEISSNER

- Wien 3420 Aspern Development AG – Mitglied
- Parlamentsgebäudesanierungsgesellschaft m.b.H. – Mitglied

AUFSICHTSRAT

	Erstbestellung	Funktionsperiode
Christine Marek Vorsitzende	16.12.2013	bis zum Gesellschafterbeschluss, der über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2020 beschließt
Ing. Wolfgang Hesoun Stellvertreter der Vorsitzenden	16.7.2015	bis zum Gesellschafterbeschluss, der über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2020 beschließt
Mag. Christian Domany	23.9.2015	bis zum Gesellschafterbeschluss, der über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2020 beschließt
Mag. Alexander Palma	12.3.2015	bis zum Gesellschafterbeschluss, der über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2020 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



JUSTIZGEBÄUDE
SALZBURG

BIG



Die Sanierung des Justizgebäudes Salzburg ist seit 2015 eine der größten Baustellen der BIG. Im Innenhof des über 100 Jahre alten Gebäudekomplexes feierte der rund 7.000 Quadratmeter große Zubau im November 2016 seine Dachgleiche. Läuft alles plangemäß, ziehen im Sommer 2018 das Landesgericht und die Staatsanwaltschaft Salzburg zurück in das Gebäude.

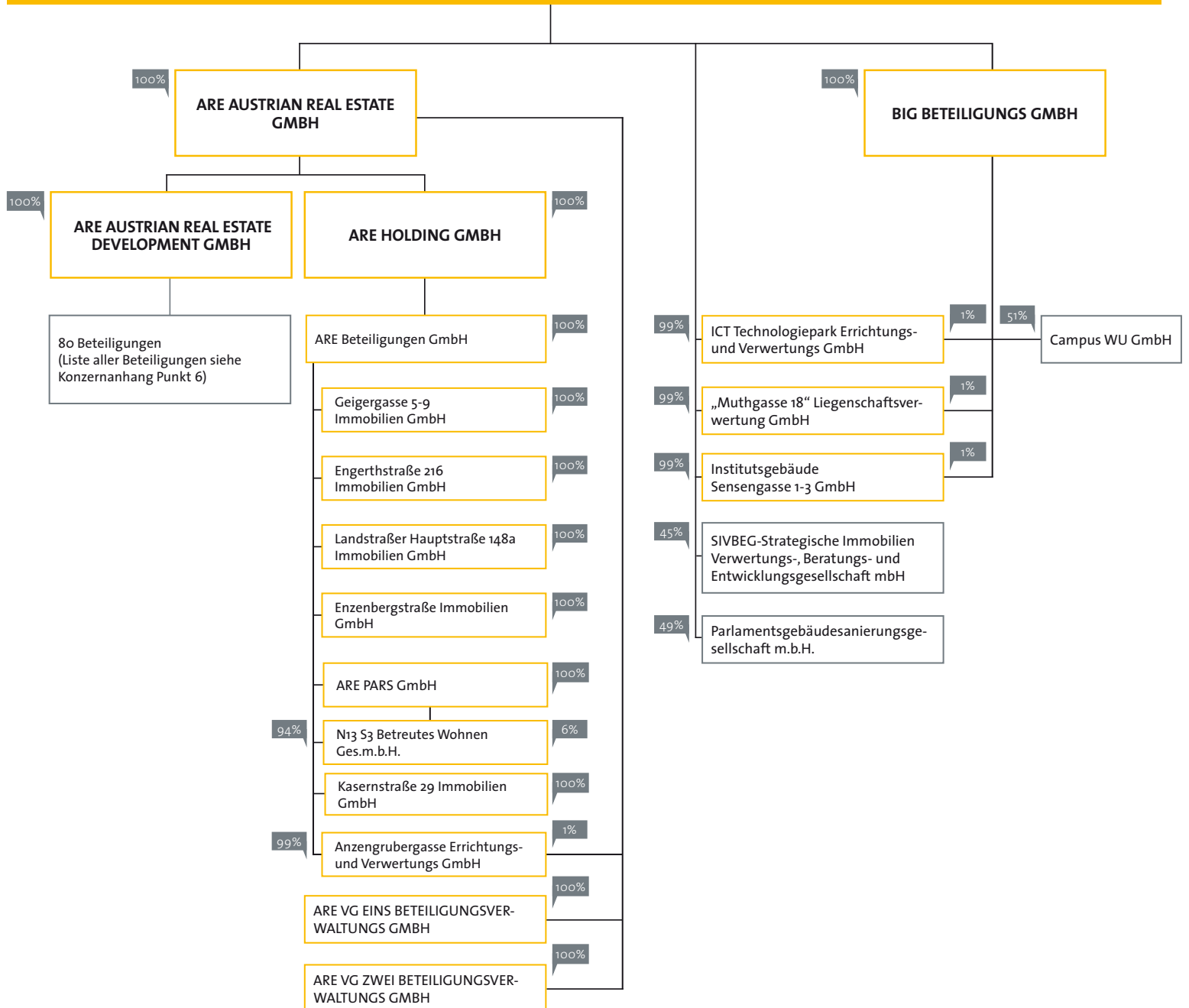
THINK BIG. **ACT** SMART.

Mit unseren Immobilien schaffen wir Raum für zukünftige Generationen. Wir verfolgen bei der Planung und dem Bau unserer Gebäude, gemeinsam mit unseren Kunden, einen holistischen Ansatz. Im Sinne eines nachhaltigen Wirtschaftens begleiten wir unsere Immobilien über den gesamten Lebenszyklus.

TEIL 2
KONZERNLAGEBERICHT

BUNDESIMMOBILIENGESELLSCHAFT M.B.H.

Stammkapital EUR 226.000.000



KONSOLIDIERUNGSART

 Vollkonsolidierung

 At-Equity

KONZERNSTRUKTUR

Die Bundesimmobiliengesellschaft (BIG) ist ein vornehmlich auf die Errichtung und Vermietung von Immobilien spezialisierter Konzern und umfasst insgesamt 102 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. Die ARE Tochtergesellschaft ARE Austrian Real Estate Development GmbH (ARE DEVELOPMENT) ist wiederum Muttergesellschaft zahlreicher Projektgesellschaften, deren Ziel die Entwicklung von Liegenschaften ist. Die Geschäftsfelder Objektmanagement und Facility Services runden das Leistungsangebot entlang der immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette ab. Erstklassiges Gebäudemanagement und optimale Kundennähe werden durch die lokale Präsenz der Mitarbeiter an Standorten in ganz Österreich sichergestellt.

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

LEISTUNGSBILD UND GESCHÄFTSFELDER

Die Aufgabe der BIG ist die umfassende Wahrnehmung der Eigentümerverantwortung für die ihr zugeordneten Liegenschaften. Das Zusammenspiel aus professionellem Portfoliomanagement, Assetmanagement und Baumanagement ist dabei der entscheidende Erfolgsfaktor des Unternehmens. Sowohl die Erarbeitung und die laufende Optimierung der Objektstrategie als auch die Akquisition von Neuverträgen und die Anwendung von Bestandsverträgen stehen unter der Prämisse der Ertragsoptimierung. Die Umsetzung von Baumaßnahmen – sowohl im Bereich der Instandhaltung als auch bei Neubau- und Generalsanierungsprojekten – komplettieren das Tätigkeitsportfolio des Unternehmens.

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

Das Objektmanagement begleitet primär die portfoliosteuernden Unternehmensbereiche bei der quantitativen und qualitativen Entwicklung und Bewirtschaftung des Immobilienbestandes. Im Rahmen des Kerngeschäftes wird die kaufmännische und technische Hausverwaltung für die Gebäude des Konzernes sowie teilweise auch für Mieter, Nutzer oder Dritte direkt erbracht. Dies erfolgt durch das zentrale Leitungsteam und 16 Objektmanagementteams in ganz Österreich. So können durch lokalen Service und Netzwerkpfege die individuelle, standortbezogene Betreuung der Immobilien sowie die Servicierung der Mieter und Nutzer garantiert werden.

Im Berichtsjahr wurde mit dem Auf- und Ausbau des Facility-Objektmanagements begonnen. Das damit verbundene, neue Serviceangebot sichert die Wertbeständigkeit des Portfolios, entlastet Mieter und Nutzer in ihrer Tätigkeit als „Bewirtschafter der Immobilie“ und schafft Wertschöpfung, Synergien und Verbundeffekte für die BIG und ihre Kunden.

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

ZIELE UND STRATEGIE

Der Kernmarkt des BIG Konzernes umfasst vor allem Hochbauten der staatlichen Infrastruktur. Das Unternehmen konzentriert sich dabei auf die gesellschaftlich relevanten Immobiliensegmente Schulen, Universitäten und Spezialimmobilien sowie auf Büro- und Wohnimmobilien. Hohe Kundenorientierung, kontinuierliches Wachstum und langfristige Wertsteigerung sowie die nachhaltige Bewirtschaftung des Portfolios nehmen eine übergeordnete Rolle in der Unternehmensstrategie ein und bilden die Erfolgsfaktoren des Konzernes.

Mit ihrem breiten Immobilienportfolio agiert die BIG in einem herausfordernden Marktumfeld, das einerseits durch die restriktive Budgetpolitik des Bundes und andererseits durch den intensiven Wettbewerb privater Anbieter um Kunden aus dem öffentlichen Bereich gekennzeichnet ist. Gleichzeitig verändern sich auch die Anforderungen der Bundes- und Privatmieter an die Produkt- und Leistungs-

bereiche des BIG Konzerns. Ungeachtet der komplexen Rahmenbedingungen hält die BIG an ihrem primären Konzernziel, der Sicherung und dem Ausbau der Marktposition in den jeweiligen Geschäftsbereichen, fest.

Um die hervorragende Positionierung des Konzerns auch in Zukunft abzusichern und weiter auszubauen, fokussiert sich die BIG auf die Weiterentwicklung ihrer Dienstleistungskultur sowie die Individualisierung und die Flexibilisierung ihres Leistungsbildes. Vor diesem Hintergrund konzentriert sich das Unternehmen verstärkt auf die Bereitstellung von Individuallösungen, die Entwicklung neuer kaufmännischer und rechtlicher Modelle, den Ausbau des Dienstleistungsportfolios sowie die Prozessoptimierung – auch in Hinblick auf die Akquisition von Neukunden. Darüber hinaus sollen weiterhin strategische Partnerschaften eingegangen und Kooperationsprojekte umgesetzt werden. Mit seinem klaren Bekenntnis zum nachhaltigen Umgang mit Ressourcen will der Konzern auch in Zukunft eine führende Rolle in der österreichischen Immobilienbranche einnehmen.

Für die Konzerntochter ARE wurden ebenfalls die Bereiche Beteiligungs-, Steuer- und Risikomanagement neu organisiert oder optimiert. Diese Anpassungen ermöglichen einen strukturierten Zugang der An- und Verkäufe von Investmentprodukten. Aufgrund des stetig steigenden Bedarfs an Wohnraum forciert die ARE die Schaffung und Vermarktung im Bereich Wohnen. Impulse setzt hier vor allem die 2015 gestartete Wohnbauinitiative des Bundes, die sich bereits im Berichtsjahr 2016 maßgeblich auf die operative Tätigkeit und die strategische Planung des Konzerns auswirkte. Bis 2020 werden EUR 2 Mrd. in neuen Wohnraum und somit auch in die Erweiterung und Diversifizierung des Portfolios und der Mieterstruktur investiert. Die Umsetzung der Initiative erfolgt einerseits durch die Errichtung oder den Kauf von Wohnobjekten und deren anschließende Vermietung und andererseits durch die Errichtung und Verwertung freifinanzierter Eigentumswohnungen.

Auch in den Segmenten Schulen, Universitäten und Spezialimmobilien prüft die BIG laufend potenzielle Ankäufe bzw. setzt diese um. Sie dienen vor allem der Absicherung und der Erweiterung bestehender Standorte und der Deckung neuen Bedarfs.

Neben der Umsetzung von Maßnahmen im Einklang mit der strategischen Ausrichtung war der BIG Konzern im Berichtsjahr 2016 mit weiteren, außerordentlichen Themen befasst – unter anderem mit dem Sonderprogramm Universitäten und der Bereitstellung von Quartieren im Zuge der Flüchtlingsbewegung.

Im Rahmen des Sonderprogramms Universitäten, das vom Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft (BMWFW) im Jahr 2014 initiiert wurde, investiert die BIG rund EUR 200 Mio. in 17 definierte Universitätsprojekte. Die Finanzierung erfolgt durch Bestandsmieten sowie Baukostenzuschüsse bzw. Zuschlagsmieten, die durch den Eigentümer BMWFW in Form einer teilweisen Verrechnung mit der Gewinnausschüttung gedeckt werden. Mittlerweile wurde mit der Umsetzung sämtlicher Projekte begonnen. Von den fünf bereits abgeschlossenen Projekten wurden drei im Jahr 2016 fertiggestellt. Zudem gingen zahlreiche Großprojekte in Bau – darunter die Sanierung und Erweiterung des zentralen Lern- und Lehrgebäudes der Medizinischen Universität Innsbruck, die Sanierung und Erweiterung der Bibliothek der Universität in Graz, die Sanierung des Schwanznertraktes sowie die Sanierung und der Umbau eines neuen Gebäudes in der Vorderen Zollamtsstraße als Erweiterungsfläche für die Universität für angewandte Kunst Wien. Insgesamt wird das Programm bis Ende 2020 umgesetzt.

Der Beitrag der BIG zur Bewältigung der Flüchtlingskrise nahm auch im Jahr 2016 eine Sonderstellung ein. Neben der Bereitstellung von Notunterkünften wurden flexible Lösungen zur längerfristigen Unterbringung von Flüchtlingen erarbeitet. So nutzten mit Ende Dezember 2016 zahlreiche Bundes-, Landes- oder karitative Organisationen rund 105.000 m² Mietvertragsfläche des BIG Konzerns. Bei längerfristiger Nutzung werden, entsprechend der gesetzlichen Verpflichtung, Mietverträge mit marktkonformen Mieten abgeschlossen. Bei Zwischennutzungen vor Projektentwicklungen tragen die Nutzer lediglich die laufenden Betriebskosten.

Die strategische Ausrichtung der BIG sowie die Vorhaben und Maßnahmen für die nächsten Jahre werden laufend evaluiert und an die aktuellen Markterfordernisse angepasst. Ein integrierter Strategie- und Planungsprozess

(ISPP) bildet den Rahmen für die strategische Planung, die Budgetierung und Mittelfristplanung.

PORTFOLIO

Das Portfolio des BIG Konzerns besteht aus 2.089 Liegenschaften¹ (Vorjahr: 2.119) mit 7,2 Mio. m² vermietbarer Fläche (Vorjahr: 7,0 Mio. m²) und repräsentiert einen Wert (Fair Value) per 31. Dezember 2016 von EUR 11,3 Mrd. (Vorjahr: EUR 11,0 Mrd.). 98,5 % des vermietbaren Liegenschaftsbestandes des BIG Konzerns sind vermietet.

Die geringere Anzahl an Liegenschaften ergibt sich einerseits aus dem Verkauf diverser, kleiner Liegenschaften wie beispielsweise mehrerer Parzellen der Kleingartenanlage Landstraße in Wien und andererseits durch Änderungen bei der Erhebung von Wohn- und Büroimmobilien der ARE. Mit dem Geschäftsjahr 2016 wird die Anzahl der Liegenschaften der ARE DEVELOPMENT nicht mehr im Teilkonzern ARE ausgewiesen, da es sich überwiegend um Entwicklungsliegenschaften handelt und diese im Hinblick auf das Bestandsgeschäft nicht berichtsrelevant bzw. aussagekräftig sind. Die gestiegene vermietbare Fläche

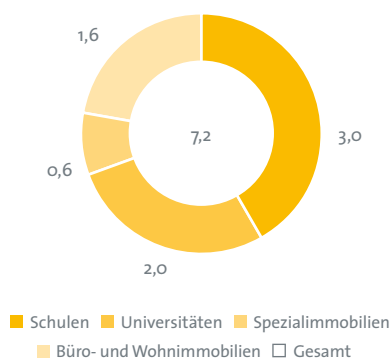
ergibt sich aus der Einbeziehung der Projektgesellschaften der BIG, bei welchen es sich größtenteils um Bestandsliegenschaften handelt. Für die Auswertung der Daten der Projektgesellschaften wurde unterstützend das implementierte Portfolio Management System herangezogen.

Das Portfolio gliedert sich wie folgt:

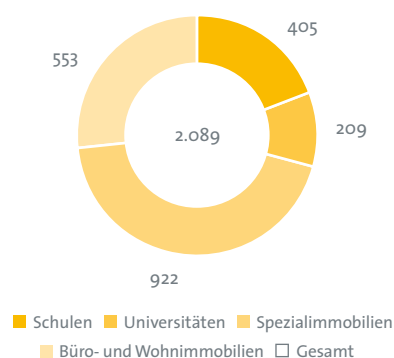
Vermietbare Fläche nach Bundesländern und Ausland (gerundet)

Burgenland	160.000 m ²
Kärnten	360.000 m ²
Niederösterreich	810.000 m ²
Oberösterreich	760.000 m ²
Salzburg	430.000 m ²
Steiermark	1.130.000 m ²
Tirol	560.000 m ²
Vorarlberg	180.000 m ²
Wien	2.820.000 m ²
Ausland	3.000 m ²
Gesamt	7,2 Mio. m²

Vermietbare Fläche nach Unternehmensbereichen in Mio. m²



Anzahl Liegenschaften nach Unternehmensbereichen



¹ Gerechnet nach Einlagezahlen

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

STABILISIERUNG DER ALLGEMEINEN WIRTSCHAFTSLAGE

Die österreichische Wirtschaft expandierte im Jahr 2016 leicht und wuchs sogar etwas stärker als der Durchschnitt des EU-Raumes. Mit einem realen BIP von 1,5 % erreichte die heimische Konjunktur den höchsten Stand seit dem Frühjahr 2011. Getrieben wurde das Wachstum hauptsächlich durch die Binnennachfrage – insbesondere durch Ausstattungsinvestitionen heimischer Unternehmen sowie durch den Privatkonsum, der durch die Anfang des Jahres in Kraft getretene Einkommenssteuerreform angekurbelt wurde. Eine gegenläufige Entwicklung verzeichnete der Außenhandel. Der Anstieg der österreichischen Exporte in den Euroraum konnte die Rückgänge des Handels mit außereuropäischen Ländern wie z. B. der Russischen Föderation, den USA und der Türkei nicht kompensieren.

Die Kapitalmärkte waren 2016 von starken Schwankungen geprägt, welche sich bereits zu Jahresbeginn ankündigten. Die Flüchtlingskrise, der drohende Brexit und die Deflationssorgen in Europa dominierten die Märkte in der ersten Jahreshälfte. Der niedrige Ölpreis stützte die Industrie, während die Notenbanken die Märkte laufend mit billigem Geld versorgten – die EZB senkte den Leitzins auf 0,00 %. Die tatsächliche Brexit-Entscheidung der Briten löste gegen Ende des ersten Halbjahres eine Schockwelle mit heftigen Turbulenzen aus, die jedoch nur von kurzer Dauer war. Die Märkte schienen sich an Überraschungen aller Art im Jahr 2016 gewöhnt zu haben. Letztendlich wurde auch die Wahl von Donald Trump zum neuen Präsidenten der USA von den Märkten positiv aufgenommen und die US-Konjunkturerwartungen verbesserten sich, was sich unter anderem in einer Zinserhöhung durch die US-Notenbank im letzten Quartal 2016 niederschlug.

Da der BIG Konzern den Großteil seines Umsatzes mit Institutionen der Republik erwirtschaftet, ist der öffentliche Haushalt von großer Relevanz für die Geschäftsentwicklung. Das Haushaltsdefizit stieg aufgrund von Sondereffekten auf voraussichtlich -1,6 % (nach -1,0 % des BIP in 2015). Als Hauptursachen werden hier die Effekte der Steuerreform und die Ausgaben im Zusammenhang mit der Flüchtlingsmigration gesehen. Der Schuldenstand, dem seit 2014 auch die Verbindlichkeiten der BIG zugerechnet sind (in Kraft getretene Schuldenstandberechnung

gem. ESVG 2010), reduzierte sich leicht auf voraussichtlich 84,4 %. Der harmonisierte Verbraucherpreisindex stieg indes geringfügig auf 0,9 % an – nach 0,8 % im Vorjahr.

ÖFFENTLICHER SEKTOR ALS IMPULSGEBER

Mit dem Beschluss des Bildungsinvestitionsgesetzes im November 2016 wurde die Ausbauoffensive für Ganztagschulen fixiert. Zusätzlich zu den bestehenden Verträgen werden dadurch EUR 750 Mio. in den Ausbau von Ganztagsschulangeboten fließen. Ziel der Regierung ist es, bis 2025 jedem Schüler im Umkreis von 20 km zum Wohnort einen Platz in einer Ganztagschule zu gewährleisten. Dies setzt neue Anforderungen an die räumliche Gestaltung der Schulen, die durch eine heterogene demografische Entwicklung noch verstärkt wird. Während bspw. in der Stadt Wien der Raumbedarf steigt, stagnieren die Schülerzahlen in schwächer besiedelten Regionen bzw. sind sogar rückläufig.

Eine einheitliche Tendenz zeigt dagegen die Entwicklung der österreichischen Universitäten. Aufgrund stetig steigender Hörerzahlen und laufender Neuentwicklung von Studienprogrammen steigt der Raumbedarf weiter an, was sich in zahlreichen Bauprojekten widerspiegelt. Bei der Konzeption und Finanzierung dieser Projekte spielen Partnerschaften mit den jeweiligen Gebietskörperschaften sowie mit Wirtschaft und Industrie eine immer größere Rolle. Exemplarisch für solche neue Formen der Zusammenarbeit zwischen den Universitäten und dem freien Markt stehen die 2016 eröffnete International Petroleum Academy der Montanuniversität Leoben, geplante Erweiterungen des Science Park an der Johannes-Kepler-Universität Linz, Kooperationen der Technischen Universität Graz in den Komet-Zentren am Inffeld-Campus sowie das Vorhaben Zentrum für Wissens- und Innovationstransfer der Universität in Graz.

Angesichts der globalen Entwicklung der Flüchtlingsströme stieg auch die innerpolitische Forderung nach einer Erhöhung der Sicherheit. Vor diesem Hintergrund wurde im April 2016 die Durchführung von Sicherheitsmaßnahmen seitens des Bundesministeriums für Inneres (BMI) und des Bundesministeriums für Landesverteidigung und Sport (BMLVS) im Rahmen einer „Sicherheitsmilliarde“ beschlossen. So werden bis 2020 zusätzlich EUR 1,3 Mrd.

in das Bundesheer investiert, die unter anderem in die Erneuerung von Ausbildungsbetrieben und in strukturelle Anpassungen des Heeres fließen. Mögliche Effekte können sich dadurch auch für die BIG ergeben.

IMMOBILIENMARKT WEITERHIN IM AUFWIND

Das weiterhin schwache Zinsniveau brachte dem europäischen Immobilien-Investmentmarkt im vierten Quartal 2016 mit Transaktionen in der Höhe von EUR 86,6 Mrd. das bisher stärkste Quartal seiner Geschichte. Dennoch lag der Markt um 10 % unter dem Vorjahresniveau, was nicht zuletzt auf die Turbulenzen an den chinesischen Finanzmärkten und den Brexit zurückzuführen ist. Auch in Österreich blieb das Gesamtinvestmentvolumen am Immobilienmarkt nach einem schwachen zweiten Halbjahr mit ca. EUR 2,7 Mrd. (2015: EUR 3,9 Mrd.) hinter den Erwartungen zurück. Experten zufolge liegt der Grund dafür aber keineswegs in einer zu geringen Nachfrage, sondern vielmehr in der mangelnden Verfügbarkeit von Objekten. Zudem wurden viele Transaktionen zwar im Jahr 2016 unterschrieben, sollen jedoch erst 2017 abgewickelt werden. Vor diesem Hintergrund wird für 2017

erneut mit einem Überschreiten der Drei-Milliarden-Euro-Grenze ausgegangen.

Die Vermietungsleistung von Wiener Büroflächen lag mit ca. 300.000 m² weit über jener des Vorjahres (200.000 m²) und verzeichnete damit den höchsten Wert seit 2008. Aufgrund dieser Marktsituation sank die Leerstandsrate im Berichtsjahr auf 5,3 % (2015: 6,3 %) und erreicht damit den fünftniedrigsten Wert unter den 15 wichtigsten Bürostandorten Europas. Bei den Vermietungen 2016 belegte der öffentliche Sektor mit einem Anteil von 23 % den ersten Rang, gefolgt von Banken und Versicherungen mit 21 %. Die Durchschnittsmieten stiegen im Jahresverlauf auf EUR 13,75/m² und sollten 2017 auf über EUR 14,00/m² steigen.

Auch der Markt für Wohnimmobilien, speziell in den Ballungsräumen, verzeichnete 2016 starke Preisanstiege. Am Wiener Wohnungsmarkt stiegen die Preise für Mieten im vergangenen Jahr um 1,2 % und jene für Eigentum um 3 % bis 4 %, abhängig von Lage und Qualität. Allgemein wird weiterhin mit einem starken Zuzug in den großen Städten gerechnet, was mit einer wachsenden Nachfrage nach effizientem Wohnraum einhergeht.

GESCHÄFTS- UND ERGEBNISENTWICKLUNG

VERMIETUNG VON LIEGENSCHAFTEN

MIETERLÖSE

Das Mietaufkommen erreichte im Berichtsjahr 2016 EUR 827,1 Mio. und lag damit um insgesamt EUR 32,4 Mio. über dem Vergleichswert des Vorjahres (EUR 794,7 Mio.). Der Mietanstieg resultierte einerseits aus Projektfertigstellungen und Neuvermietungen (EUR 16,5 Mio.) sowie In-

dexierungen (EUR 15,4 Mio.) und andererseits aus im Vorjahr enthaltenen negativen Effekten aufgrund von Flächen- und Mietanpassungen (EUR 4,7 Mio.). Diesen Zuwächsen standen Flächen- und Kostenmietanpassungen – überwiegend im Universitätsbereich (EUR -2,4 Mio.) – und Mietausfälle aufgrund von Objektverkäufen (EUR -1,8 Mio.) gegenüber.

BETRIEBSKOSTEN

Die an die Mieter verrechenbaren Betriebskosten exklusive des Honorars für die Hausverwaltung und für Facility-Service-Eigenleistungen betrugen 2016 EUR 77,6 Mio. (Vorjahr: EUR 79,5 Mio.). Sie sind Teil der Umsatzerlöse und stellen einen Durchlaufposten dar. Bei der BIG verblieb lediglich das Honorar für die Hausverwaltung in Höhe von EUR 25,0 Mio. (Vorjahr: EUR 24,9 Mio.) und die Facility-Service-Eigenleistungen im Ausmaß von EUR 11,2 Mio. (Vorjahr: EUR 10,3 Mio.).

Mietaufkommen		
in EUR Mio.	2016	2015
Schulen	326,4	312,6
Universitäten	256,8	251,6
Spezialimmobilien	84,1	78,9
Büro- und Wohnimmobilien	159,8	151,7
Gesamt	827,1	794,7

AN- UND VERKÄUFE, INSTANDHALTUNG UND MIETERINVESTITIONEN

ANKÄUFE

In den einzelnen Unternehmensbereichen der BIG wurden im Berichtszeitraum Liegenschaften mit einem Gesamtvolumen von EUR 8,4 Mio. (inkl. Erwerbsnebenkosten, exklusive Anlagenkäufe) erworben. Die größten Ankäufe umfassten dabei folgende zwei Liegenschaften:

- Erwerb eines Bestandsgebäudes am Auenbrugger Platz 25 in Graz zur langfristigen Nutzung durch die medizinische Universität Graz. Dieser Ankauf erfolgte durch den Unternehmensbereich Universitäten.
- Erwerb einer unbebauten Grundstücksfläche in der alten Poststraße in Graz (Stadtentwicklungsgebiet Reininghaus) als Vorsorgefläche durch den Unternehmensbereich Schulen.

Durch die Tochtergesellschaften ARE bzw. ARE DEVELOPMENT erfolgten im Geschäftsjahr 2016 das Closing und die Übernahme eines fertiggestellten Projektes in Mödling. Auch wurde ein größeres Entwicklungsgrundstück in Graz erworben. Des Weiteren erfolgte der Abschluss von Kaufvereinbarungen für eine Büro- und eine Wohnliegenschaft in Wien. Diese Objekte werden nach Fertigstellung in den Bestand der ARE übernommen.

Durch Akquisitionen und Joint Ventures mit etablierten Partnern wurden im Geschäftsjahr einige neue Projekte gestartet. Neben zwei großen Projektentwicklungen in Graz lag der Fokus auf Entwicklungen in Wien – hier ist besonders das Projekt Forum Donaustadt hervorzuheben, das gemeinsam mit der SIGNA entwickelt wird.

VERKÄUFE

Verkäufe von Liegenschaften finden in untergeordnetem Ausmaß in allen Unternehmensbereichen der BIG zur Bereinigung des Portfolios statt. Vor allem im Bereich der Non-Profit-Immobilien (Grenzstationen, Kleingärten etc.) wird die Strategie der Veräußerung und Übertragungen weiterverfolgt. Im Jahr 2016 wurden Verkäufe mit einem Gesamtvolumen von insgesamt EUR 3,4 Mio. (inkl. Nebenkosten, exklusive Anlagenverkäufe) durchgeführt. Der Großteil der Transaktionen entfiel dabei auf den Verkauf von Kleingartenparzellen an Eigennutzer.

In den Tochtergesellschaften ARE bzw. ARE DEVELOPMENT erfolgten Verkäufe in einem Gesamtwert von EUR 24,3 Mio. Die größten Verkäufe verteilten sich hierbei auf Anteile an zwei Entwicklungsprojekten in Wien.

INSTANDHALTUNG

Generelles Ziel im Bereich der technischen Gebäudebetreuung ist es, den Wert des Kernportfolios stabil zu halten und die Zufriedenheit der Mieter und Nutzer zu gewährleisten. Bei Objekten, die vor einer umfassenden Sanierung stehen oder bei denen ein Auszug des Mieters angekündigt ist, werden nur unbedingt erforderliche Maßnahmen gesetzt.

Besonderes Augenmerk wird vor allem auf Einzelobjekte und deren weitere bauliche Entwicklung gelegt. Die Schwerpunkte lagen 2016 vor allem im Bereich der Gebäudesicherheit (z. B. Brandschutz, Fluchtwege, Notbeleuchtung) und der Energieeffizienz. Die nachhaltige Umsetzung der Maßnahmen spielte dabei eine wichtige Rolle.

Ein weiterer wichtiger Aspekt der Instandhaltung war in den letzten Jahren die Herstellung von Barrierefreiheit. 82 % der Gebäudeflächen der BIG erfüllen bereits die Kriterien des Konzerns. Dies beinhaltet den Zugang zum sowie den Eingang ins Gebäude und die Erreichbarkeit der ersten Verteilerebene. Bei den übrigen 18 % der Flächen sind entsprechende Maßnahmen bereits in Umsetzung, Planung oder aufgrund diverser Besonderheiten (z. B. Trafogebäude) irrelevant.

Insgesamt wurden 2016 EUR 146,8 Mio. (Vorjahr: EUR 140,2 Mio.) für Instandhaltungsmaßnahmen aufgewendet. Die folgende Tabelle zeigt den Instandhaltungsaufwand pro Unternehmensbereich. Durch die laufende Instandhaltungstätigkeit der letzten Jahre befindet sich ein Großteil der Liegenschaften in einem guten Zustand.

Instandhaltungsaufwand

in EUR Mio.	2016	2015
Schulen	61,5	61,3
Universitäten	47,5	44,8
Spezialimmobilien	12,4	11,6
Büro- und Wohnimmobilien	25,4	22,5
Gesamt	146,8	140,2

MIETERINVESTITIONEN

Der Konzern wickelte als Dienstleister im Berichtsjahr 2016 Mieterinvestitionen in Höhe von EUR 52,5 Mio. (Vorjahr: EUR 36,6 Mio.) ab.

INVESTITIONEN

Der BIG Konzern investierte im Berichtsjahr 2016 EUR 382,4 Mio. (Vorjahr: EUR 376,8) Mio. in das langfristige Vermögen von Immobilien, Sachanlagen und immateriellen Werten. Davon entfielen EUR 369,8 Mio. (Vorjahr: EUR 284,4 Mio.) auf Neubau- und Sanierungsprojekte von Bestandsimmobilien und EUR 11,2 Mio. (Vorjahr: EUR 90,3 Mio.) auf Liegenschaftszugänge und Anlagenankäufe. Darüber hinaus erfolgten Investitionen in immaterielle Sachanlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Mieteinbauten in Höhe von EUR 1,5 Mio. (Vorjahr: EUR 2,1 Mio.).

Unter Berücksichtigung von Investitionsförderungen in Höhe von EUR 54,6 Mio. (Vorjahr: EUR 19,4 Mio.) und Zuschlagsmieten von EUR 18,6 Mio. (Vorjahr: EUR 60,5 Mio.) erreichten die Nettoinvestitionen EUR 309,2 Mio. (Vorjahr: EUR 296,9 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. Zudem werden vom Mieter im Zusammenhang mit den 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 Kündigungsverzichts, um eine periodenrichtige – vom Cash-Zufluss unabhängige – Ertragslage darzustellen. Die Berücksichtigung der Entwicklung der Zuschlagsmieten (siehe dazu Konzernanhang Punkt 8.1) erfolgt im Rahmen der Immobilienbewertung.

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 46 Bauvorhaben (Vorjahr: 43) mit einem Investitionsvolumen von EUR 241,5 Mio. (Vorjahr: EUR 324,2 Mio.) fertiggestellt (inkl. nicht abzugsfähiger Vorsteuer sowie aktivierter Eigenleistungen).

Darüber hinaus startete der BIG Konzern bei 49 Bauvorhaben (Vorjahr: 50) mit geplanten Investitionen von insgesamt EUR 377,9 Mio. (Vorjahr: EUR 426,9 Mio.) die Bauausführung (inkl. nicht abzugsfähige Vorsteuer sowie aktivierte Eigenleistungen). Weitere 65 Projekte (Vorjahr: 43) befinden sich seit 2016 in Planung.

ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Die Steuerung des BIG Konzerns erfolgt auf mehreren Ebenen, dadurch ist das Steuerungssystem modular aufgebaut. Wir unterscheiden daher Kennzahlen auf Gesamtkonzern- und Unternehmensbereichsebene. Nachstehend sind unsere maßgeblichen Kennzahlen auf Konzernebene im Detail beschrieben.

ENTWICKLUNG DER ERTRAGSLAGE**Ergebnis- und Renditekennzahlen**

in EUR Mio.	2016	2015
Umsatzerlöse	1.049,9	990,9
davon Mieterlöse	827,1	794,7
Instandhaltung	146,8	140,2
in % der Mieterlöse	17,7 %	17,6 %
EBITDA ¹	641,3	622,6
EBITDA-Marge ¹ (= EBITDA/Umsatzerlöse)	61,1 %	62,8 %
Betriebsergebnis (EBIT) ¹	742,8	612,9
Gewinn der Periode	511,0	402,1
Return on Capital Employed	5,9 %	4,9 %
Return on Equity (= Gewinn der Periode / durchschnittliches Eigenkapital)	7,8 %	6,5 %

¹ Das EBITDA, die EBITDA-Marge und das EBIT sind relevante Kennziffern zur Darstellung des Gewinns der BIG. Die Berechnung des EBITDA und des EBIT erfolgt in der Konzerngesamtrechnung (Seite 53).

Die Umsatzerlöse erreichten 2016 EUR 1.049,9 Mio. und lagen damit um EUR 59,0 Mio. über dem Vergleichswert des Vorjahres. Der Anstieg war im Wesentlichen auf den Zuwachs der Mieterlöse (EUR 32,4 Mio.) und die höheren Erlöse aus dem Verkauf von Umlaufvermögen (EUR 26,5 Mio.) zurückzuführen.

Die Instandhaltungsquote erhöhte sich mit 17,7 % leicht gegenüber dem Vorjahr (17,6 %).

Das EBITDA stieg im Berichtszeitraum auf EUR 641,3 Mio. (Vorjahr: EUR 622,6 Mio.), wobei der Zuwachs von EUR 18,7 Mio. im Wesentlichen aus dem Anstieg der Mieterlöse (EUR 32,4 Mio.) resultierte. Gegeneffekte ergaben sich aufgrund der gestiegenen Instandhaltungskosten (EUR -6,6 Mio.) sowie Kostensteigerungen im Personalaufwand sowie im sonstigen betrieblichen Aufwand (EUR -7,0 Mio.). Vor dem Hintergrund der gestiegenen Verkaufserlöse aus dem Umlaufvermögen reduzierte sich die EBITDA-Marge von 62,8 % auf 61,1%.

Das Betriebsergebnis stieg um EUR 129,9 Mio. auf EUR 742,8 Mio. Der Zuwachs war im Wesentlichen auf ein höheres Neubewertungsergebnis (EUR 111,6 Mio.) und einen Anstieg der Mieterlöse (EUR 32,4 Mio.) zurückzuführen. Gestiegene Instandhaltungskosten (EUR -6,6 Mio.) sowie Kostensteigerungen im Personalbereich und sonstigem betrieblichen Aufwand (EUR -7,0 Mio.) wirkten ihrerseits ergebnismindernd.

Aufgrund des Anstiegs des Betriebsergebnisses sowie eines um EUR 10,9 Mio. gestiegenen Ergebnisses (inkl. Veräußerungsergebnis) von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen erhöhte sich der Gewinn der Periode im Berichtsjahr 2016 um EUR 108,9 Mio. auf EUR 511,0 Mio. Die aus der Ergebnissteigerung resultierende höhere Steuerbelastung (EUR -29,6 Mio.) stellte einen Gegeneffekt dar.

Für die BIG maßgebliche Kennzahlen zur Darstellung der Wertsteigerung des Unternehmens sind die Renditen auf das eingesetzte Kapital (Return on Capital Employed, Return on Equity). Die positive Ergebnisentwicklung führte zu einer signifikanten Steigerung des Return on Capital Employed von 4,9 % auf 5,9 %, die insbesondere auf das Bewertungsergebnis zurückzuführen war. Dies zeigt sich auch in der Steigerung des Return on Equity von 6,5 % auf 7,8 %.

Der Return on Equity dient dabei als Indikator der Profitabilität der BIG und wird folgendermaßen berechnet:

Return on Equity			
= Gewinn der Periode / durchschnittliches Eigenkapital in EUR Mio.			
		2016	2015
	Gewinn der Periode	511,0	402,1
	Durchschnittliches Eigenkapital ¹	6.574,1	6.201,8
Return on Equity		7,8 %	6,5 %

¹Durchschnittliches Eigenkapital = (Eigenkapital Berichtsperiode + Eigenkapital Vorperiode)/2

RoCE (Return on Capital Employed)

= NOPLAT / durchschnittliches Capital Employed in EUR Mio.

		2016	2015
Capital Employed	Eigenkapital	6.767,1	6.381,2
	Nettoverschuldung ¹	3.325,7	3.506,4
		10.092,8	9.887,6
Durchschnittliches Capital Employed ²		9.990,2	9.766,0
NOPLAT	EBIT	742,8	612,9
	Veräußerungsergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	22,8	0,0
	Fiktiver Steuer-aufwand	-191,4	-153,2
	Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	11,00	22,8
	NOPLAT	585,2	482,5
RoCE (Return on Capital Employed)		5,9 %	4,9 %

¹Die Nettoverschuldung beinhaltet die Finanzverbindlichkeiten sowie die derivativen Finanzinstrumente abzüglich der liquiden Mittel (detaillierte Berechnung siehe LTV).

²Durchschnittliches Capital Employed = (Capital Employed Berichtsperiode + Capital Employed Vorperiode)/2

ENTWICKLUNG DER VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Bilanzkennzahlen

in %	2016	2015
Eigenkapitalquote	54,2	52,7
Loan to Value Ratio (LTV)	27,8	30,4

Ein vorrangiges langfristiges Ziel des Konzerns ist die Absicherung einer soliden Eigenkapitalausstattung. Die Eigenkapitalquote zeigt über die letzten Jahre einen kontinuierlichen Anstieg und konnte auch im Berichtszeitraum von 52,7 % auf 54,2 % gesteigert werden.

Dementsprechend strebt der Konzern ein ausgewogenes Verhältnis von Finanzverbindlichkeiten und Immobilienvermögen an. Vor dem Hintergrund der geringeren Verschuldung und der Steigerung des Immobilienvermögens verbesserte sich der LTV wie schon in den Vorjahren und liegt zum 31.12.2016 bei 27,8 % (Vorjahr: 30,4 %).

Der LTV ist ein maßgeblicher Indikator der Vermögens- und Finanzlage der BIG und stellt sich im Detail wie folgt dar:

LTV (Loan to Value) = Nettoverschuldung / Fair Value**Nettoverschuldung**

(verzinsliches Fremdkapitalliquide Mittel)

in EUR Mio.

	2016	2015
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	2.817,8	2.755,6
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	837,4	1.051,4
Liquide Mittel	-52,6	-27,2
Kurzfristige derivative Finanzinstrumente Aktiva	-61,7	-0,8
Langfristige derivative Finanzinstrumente Aktiva	-256,6	-312,8
Derivative Finanzinstrumente Passiva	41,4	40,1
Nettoverschuldung (verzinsliches FK)¹	3.325,7	3.506,4

Fair Value

in EUR Mio.

	2016	2015
Bestandsimmobilien	10.936,3	10.641,8
Immobilien in Entwicklung	426,7	314,8
Selbstgenutzte Immobilien	39,0	37,0
Beteiligung Projektgesellschaft WU Wien	452,2	461,4
Vorräte	98,6	81,8
Fair Value²	11.952,8	11.536,8

¹ Die Nettoverschuldung beinhaltet die Finanzverbindlichkeiten sowie die derivativen Finanzinstrumente abzüglich der liquiden Mittel.² Der Fair Value des finanzierten Immobilienbestandes setzt sich aus den Bestandsimmobilien, Immobilien in Entwicklung, selbstgenutzten Immobilien, Beteiligungsansatz der Projektgesellschaft WU Wien sowie dem Immobilienumlaufvermögen zusammen.

LTV	27,8 %	30,4 %
-----	--------	--------

CASHFLOW**Cashflow-Kennzahlen**

in EUR Mio.

	2016	2015
FFO (exklusive Transaktionsergebnis)	456,3	442,3 ¹
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	551,2	471,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-244,1	-310,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-281,7	-158,4

¹ Angepasste Werte

Der FFO beinhaltet keine Verkaufseffekte und wird als Jahresergebnis, bereinigt um Einmaleffekte sowie diverse

nicht-cashwirksame Positionen, berechnet. Der FFO zeigt somit die nachhaltige Ertragskraft unserer Bestandsimmobilien und ist eine für den Cashflow der BIG relevante Kennziffer. In einem internen Review wurde die Definition dieser Kennzahl dahingehend präzisiert, dass nunmehr alle Effekte aus At-Equity-Gesellschaften ausnahmslos eliminiert wurden und dementsprechend auch die Vergleichszahl aus dem Jahr 2015 adaptiert.

Im Berichtszeitraum konnte der FFO um EUR 14,0 Mio. auf EUR 456,3 Mio. gesteigert werden. Die Steigerung ist überwiegend auf den Anstieg der Mieterlöse (EUR 32,4 Mio.) zurückzuführen. Gegeneffekte ergeben sich aufgrund der gestiegenen Instandhaltung (EUR -6,6 Mio.) sowie Kostensteigerungen im Personalaufwand (EUR -4,5 Mio.). Weiters ergibt sich ein negativer Effekt aus der gesetzlichen Verlängerung der steuerlichen Nutzungsdauer (EUR -6,1 Mio.).

FFO (funds from operations)¹exklusive Transaktionsergebnis
in EUR Mio.

	2016	2015 ²
EBT (Ergebnis vor Ertragssteuern)	663,7	525,2
Tatsächliche Ertragssteuer (Körperschaftsteuer aktuelles Jahr)	-98,7	-78,7
Neubewertungsergebnis	-104,9	6,7
Abschreibungen	3,3	2,9
Abwertung Vorratsvermögen	0,1	0,1
Folgebewertung Anleihen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value Option)	6,7	8,7
Folgebewertung Anleihen zu Anschaffungskosten bewertet (Fremdwährungsanteil)	20,4	122,9
Folgebewertung Derivate – mit Hedge Accounting (Fremdwährungsanteil)	-12,2	-109,4
Folgebewertung Derivate – Fair Value Option	-6,1	-8,5
Zunahme Personalarückstellungen	0,3	1,4
Zunahme sonstiger langfristiger Rückstellungen ³	4,0	-1,5
Erlöse aus Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens	-52,6	-26,1
Immobilienbestand kurzfristiges Immobilienvermögen	38,2	13,1
Erträge aus Anlagenverkauf	-0,5	-1,5
Verlust aus Anlagenverkauf	0,2	0,3
Fiktive Ertragssteuer aus Verkauf Immobilien des Umlaufvermögens und Anlagenverkauf	3,7	3,6
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	-11,0	-22,8

Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	-22,8	0,0
Finanzierungs- und Steuereffekte aus dem laufenden Ergebnis und Veräußerungsergebnis nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen ⁴	14,6	13,4
sonstige Anpassungen ⁵	9,9	-7,5
FFO (exklusive Transaktionsergebnis)	456,3	442,3

¹ Exkl. Transaktionsergebnis, exkl. Ergebnis von Equity bilanzierten Unternehmen, ohne Einmaleffekte, nach Steuern

² Angepasste Werte bei At-Equity bilanzierten Unternehmen

³ Die Zunahme der langfristigen Rückstellungen in der Periode 2016 in der Höhe von EUR 4,0 Mio setzt sich aus der Veränderung der langfristigen Rückstellung in der Höhe von EUR 9,4 Mio. abzüglich nicht erfolgswirksamer Rückstellungsveränderungen von EUR 5,4 Mio zusammen.

⁴ Steuereffekte aus dem Ergebnis und der Veräußerung nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen, Finanzierung der nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen inkl. der dadurch entstehenden Steuereffekte.

⁵ Bereinigung um sonstige nicht nachhaltige Ergebnisse. In der Periode 2016 ergibt sich durch das Rechnungslegungsänderungsgesetz 2014 ein – durch eine gesetzlich verpflichtende Zuschreibung – einmaliger negativer Ertragssteuereffekt von EUR 9,9 Mio. Im Jahr 2015 wurde eine einmalige Rückstellung für Verzugszinsen in der Höhe von EUR 7,5 Mio. aufgelöst und als Einmaleffekt bereinigt.

Die Konzern-Geldflussrechnung zeigt die Cashbewegungen des laufenden Geschäftsjahres. Entsprechend IAS 7 wird zwischen Zahlungsströmen aus operativer Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit sowie Finanzierungstätigkeit unterschieden.

Der operative Cashflow hat sich gegenüber dem Vorjahr vor allem aufgrund der Begleichung der Mietforderung gegenüber dem BMBF in Höhe von EUR 88,0 Mio. von EUR 471,2 Mio. auf EUR 551,2 Mio. erhöht.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit umfasst 2016 im Wesentlichen die Auszahlungen für Investitionen (EUR -264,4 Mio.). Weiters ergibt sich aus Transaktionen im Zusammenhang mit beteiligten Unternehmen ein Cash-effekt in Höhe von EUR 20,3 Mio.

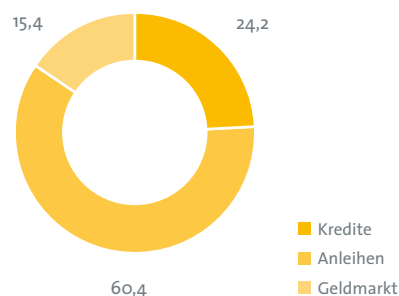
Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet alle Ein- und Auszahlungen im Zusammenhang mit Finanzierungen sowie die Dividende an den Eigentümer in Höhe von EUR 99,1 Mio.

FINANZIERUNGEN

Der BIG Konzern refinanziert sich in Form einer Portfoliofinanzierung. Da die Immobilieninvestitionen und die Mietverträge einen langfristigen Charakter aufweisen, strebt

die BIG eine langfristige Finanzierung an. Emissionen werden auf Basis des EUR 4,0 Mrd. EMTN (European Medium Term Notes) Programmes in Form von öffentlichen Anleihen oder Privatplatzierungen begeben. Mindestens 10 % der Verschuldung werden am Geldmarkt (vor allem Barvorlagen und Commercial Paper Programm) beschafft, um die Flexibilität der Unternehmensfinanzierung und der Liquiditätssteuerung zu gewährleisten und das meist niedrigere kurzfristige Zinsniveau zu nutzen.

Finanzierungsportfolio 2016 in %



Das gesamte Finanzierungsvolumen des BIG Konzerns belief sich zum Stichtag 30. Dezember 2016 auf EUR 3.655,2 Mio., was einem Rückgang von rund 4 % zum Vorjahr entspricht. Auf langfristige Kapitalmarktfinanzierungen entfallen EUR 2.817,8 Mio., EUR 837,4 Mio. auf kurzfristige Geldmarktfinanzierungen. Das Fälligkeitsprofil weist bis Ende 2017 EUR 837,4 Mio. und EUR 828,8 Mio. von 2018 bis 2021 und EUR 1.989,0 Mio. ab 2021 aus. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzierungen betrug zum Bilanzstichtag 8,3 Jahre. Vom gesamten Volumen waren 20,6 % variabel und 79,4 % fix verzinst.

Alle in Fremdwährung begebenen Anleihen waren mittels Derivate in Euro gedreht, somit betrug der Anteil der Verbindlichkeiten in Euro zum Stichtag 100 %. Die Marktwerte der Derivate beliefen sich unter Berücksichtigung des Kontrahentenrisikos per 31. Dezember 2016 auf EUR 276,9 Mio., was in etwa dem Vorjahreswert entspricht. Derivative Finanzinstrumente dienten ausschließlich zur Sicherung der bei den Anleihen und Bankkrediten bestehenden Zins- und Währungsrisiken.

Das niedrige Zinsniveau hatte positive Auswirkungen auf den Zinsaufwand der BIG, welcher sich im Vergleich zum Vorjahr um EUR 2,8 Mio. reduzierte. Im Berichtsjahr 2016

wurde eine Anleihe im Volumen von EUR 250,0 Mio. mit einer Laufzeit von 20 Jahren und einem Kupon von 1,705 % sowie eine Namensschuldverschreibung in Höhe von EUR 40,0 Mio. mit einer 22-jährigen Laufzeit und einem Zinssatz von 1,117 % begeben. Die Kapitalmarktemissionen dienten der Refinanzierung der im Jahr 2016 ausgelaufenen Anleihen im Gesamtnominale von EUR 195,0 Mio. sowie einer Umschichtung von Kurz- in Langfristfinanzierung. Das Hauptrefinanzierungsprodukt war 2016 das Commercial Paper, das auch eine Refinanzierung zu Negativkonditionen ermöglichte. Unter dem aufliegenden Debt-Issuance-Programm können Schuldverschreibungen bis zu einem Gesamtvolumen von EUR 4,0 Mrd. begeben werden. Unter dem im Jahr 2016 überarbeiteten und neu aufgelegten Commercial-Paper-Programm können Commercial Paper bis zu einem Gesamtvolumen von EUR 1,0 Mrd. begeben werden.

Wie bereits im Vorjahr konnten sämtliche Finanzierungen und Anlauffinanzierungen für Developmentprojekte mit externen Projektpartnern im Berichtszeitraum plangemäß umgesetzt werden.

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

Im Juni 2016 wurde das Rating der BIG im Zuge der Ratingveränderung der Republik Österreich von der bisher höchsten Bonitätsstufe (Aaa) auf die zweithöchste Bonitätsstufe Aa1 mit stabilem Ausblick geändert. Das Rating der BIG spiegelt somit das Rating sowie den Ratingausblick der Republik Österreich wider.

NICHT FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN – UMWELTBELANGE

Energieeffizientes Bauen und Sanieren sind für die BIG ebenso von zentraler Bedeutung wie ein ressourcenschonender Umgang mit Energie. Die zielorientierte Ausrichtung der daraus abgeleiteten Nachhaltigkeitsstrategie wurde 2016 angepasst und weiterentwickelt. Das Ziel des Unternehmens ist die Vorreiterrolle in den Bereichen „Bildungsraum der Zukunft“ und „Energie“ innerhalb der Immobilienbranche. Bereits im Berichtsjahr wurden Handlungsfelder definiert und umgesetzte Maßnahmen auf der Webseite nachhaltigkeit.big.at kommuniziert.

Im Berichtszeitraum wurde das Energiespar-Contracting/Intracting konsequent weiterverfolgt. Derzeit sind 1,3 Mio. m² Mietvertragsfläche in Contracting-Verträgen erfasst. Für diese Liegenschaften wird eine durchschnittliche jährliche Energieeinspargarantie von 19,4 % erwartet. Das entspricht einer CO₂-Einsparung von rund 8.900 t/Jahr. Die Kooperationsgemeinschaft zwischen BIG und dem BMWFW ist derzeit, gemeinsam mit der Stadt Berlin, der größte Contracting-Auftraggeber Europas. Das Energiespar-Intracting wird in erster Linie im Bereich der Univer-

sitäten vorangetrieben. Mittels einer groben Potenzialeinschätzung ergab sich für die geeigneten Campusse eine mögliche CO₂-Einsparung von 3.500 t/Jahr. Weitergehende Feinanalysen wurden für die Leopold-Franzens-Universität Innsbruck und die Universität Graz bereits zum größten Teil durchgeführt. Die Abrechnungsergebnisse stehen noch aus.

Im Rahmen des Holistic Building Program (HBP) wird die jeweilige Immobilie über ihren gesamten Lebenszyklus betrachtet. Dieser Ansatz ist Planungs- und Entscheidungshilfe bei der Berücksichtigung definierter Standardmaßnahmen im Bauprozess. Zusätzlich werden den Kunden innerhalb der vorgegebenen Budgets umfassende Maßnahmen für nachhaltige Gebäude vorgeschlagen. Dazu wurden im Berichtsjahr unterstützende Werkzeuge entwickelt. Das Programm ist Teil der Planungen für das Großprojekt MedUni Campus Mariannengasse in Wien, den Neubau des Arbeitsmarktservice in Korneuburg, das Bürogebäude „Denk Drei“ in Wien und die AHS Zirkusgasse in Wien. Das HBP wird sowohl bei nationalen und in-

ternationalen Fachkonferenzen als auch auf der Webseite nach-haltigkeit.big.at/schaffen/holistic-building-program präsentiert.

Im Zuge der Gebäudeinstandhaltung werden auch energietechnische Maßnahmen umgesetzt. Diese betreffen sowohl bauliche als auch haustechnische Gewerke. Ziel des Projektes „Smart Repair“ ist die Ausarbeitung der Beeinflussung einzelner energietechnischer Maßnahmen zueinander. Daraus werden Maßnahmenkombinationen für die zukünftige energetische Instandhaltung entwickelt. Bei Projekten an fünf Schulen (HTL Wiener Neustadt,

HTL Mödling, HTL Krems (2x), BORG Scheibbs) lief bis Mitte 2016 die Datenauswertung zur thermischen Fassadensanierung. Der Abschlussbericht wird im Jänner 2017 präsentiert.

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.

MITARBEITER

Mit Stichtag 31. Dezember 2016 waren 922 Mitarbeiter für den BIG Konzern tätig (Vorjahr: 898), davon 236 Bundes- und Landesbedienstete (Vorjahr: 247) sowie 686 Privatangestellte (Vorjahr: 651) – davon 75 ehemalige Vertragsbedienstete. Die Personalkosten der Privatangestellten beliefen sich im Berichtszeitraum auf EUR 51,2 Mio. (Vorjahr: EUR 46,7 Mio.). Im Vergleich zum Vorjahr stieg die Fluktuationsrate von 3,6 % auf 4,9 %¹.

Die Recruitingmaßnahmen werden kontinuierlich intensiviert, um den gestiegenen Bedarf sowohl an Personal als auch an Know-how in den stetig wachsenden Geschäftsbereichen gezielt abzudecken. Aufgrund des vermehrten Projektgeschäftes stiegen insbesondere die finanztechnischen Anforderungen, aber auch der personelle Aufwand durch die Prüfungstätigkeit externer Institutionen in fast allen Bereichen des Unternehmens.

Durch die weitere Stärkung der Arbeitgebermarke, ein professionelles Recruiting sowie die Online-Präsenz der BIG, insbesondere in den sozialen Netzwerken, konnten neue Mitarbeiter mit hoher Fachexpertise, Integrität und sozialer Kompetenz engagiert werden. Das Unternehmen profitiert von der gezielten und raschen Eingliederung neuer Kollegen sowie dem gelebten und dokumentierten Performancemanagement, das auch die Fokussierung der Bildungsmaßnahmen auf die Einzelbedürfnisse der Mitarbeiter ermöglicht und unterstützt.

AUS- UND WEITERBILDUNG

Vor dem Hintergrund eines dynamischen Umfeldes setzt die BIG auf die kontinuierliche Weiterentwicklung der Kompetenzen und Fähigkeiten ihrer Mitarbeiter. Hohe Professionalität und Dienstleistungsorientierung werden durch gezielte Weiterbildungsmaßnahmen sichergestellt. Auch 2016 wurde das sogenannte „270° Feedback“ für Führungskräfte umgesetzt. Dieses Instrument gleicht das Selbstbild mit dem Fremdbild ab. Das Feedback durch die Mitarbeiter und Kollegen ermöglicht die Weiterentwicklung des individuellen Führungsverhaltens.

Des Weiteren war das Jahr 2016 durch einen Strategie- und Veränderungsprozess im Bereich Objektmanagement geprägt. Neben der Umsetzung standardisierter Bildungsthemen wurde im Sommer ein „Coachingpool“ eingerichtet. Dabei hat jeder Mitarbeiter die Möglichkeit, eine individuelle Begleitung durch einen Coach in Anspruch zu nehmen. Das Programm unterstützt das ziel- und leistungsorientierte Handeln und fördert die Eigenverantwortung. Zusätzlich kann im Rahmen der persönlichen Weiterbildung eine Bildungskarenz in Anspruch genommen werden. Insgesamt investierte die BIG im Berichtszeitraum EUR 0,8 Mio. in die Aus- und Weiterbildung ihrer Mitarbeiter, die insgesamt 2.890 Schulungstage umfasste.

Das Angebot von E-Learnings und Online-Handbüchern vereinfacht den Wissenstransfer und wird seit 2016 verstärkt angeboten.

¹ Nach Schlüter-Formel

FAMILIEN- UND GESUNDHEITSFÖRDERUNG

Die Betriebsvereinbarung über gleitende Arbeitszeit sieht ein Jahresarbeitszeitmodell sowie eine fiktive Normalarbeitszeit vor. Im Rahmen dieses Modells können bis zu zehn Gleittage pro Jahr in Anspruch genommen werden. Als familienfreundliches Unternehmen stehen den Mitarbeitern zudem verschiedene Modelle zur Verfügung, die von Teilzeitarbeit über flexible Arbeitszeitmodelle bei plötzlich auftretenden Betreuungssituationen (z. B. bei Pflege eines Familienangehörigen) bis hin zur Altersteilzeit reichen.

Besondere Unterstützung erfahren Mitarbeiter bei der Familiengründung, 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“ und „Pflege“. Alle Mitarbeiter mit Kind haben – auch während der Karenz – bis zum Vorschulalter des Kindes, die Möglichkeit am sogenannten „Baby Day“ teilzunehmen, der 2016 unter dem Motto „Musik“ stand. Zugleich bietet die BIG ihren Mitarbeitern während der Karenzzeit die Möglichkeit der geringfügigen Beschäftigung und Projektarbeit sowie der Teilnahme an Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen. Eine flexible Gleitzeit ermöglicht Müttern und Vätern individuelle Zeiteinteilung. Mit 31. Dezember 2016 befanden sich 17 Mitarbeiter in Karenz (Vorjahr: 23), davon im Laufe des Jahres vier Väter. Ein zusätzlicher Anreiz ist die Anrechnung der Karenzzeiten für die kollektivvertragliche Vorrückung. Für ältere Kinder wird in den Oster-, Sommer- (zwei Wochen) und Weihnachtsferien eine kostenlose Kinderferienbetreuung angeboten. Aufgrund dieser Maßnahmen liegt die Rückkehrquote aus der Karenz bei 100 %. Im September 2016 wurde gemeinsam mit dem BMLFUW und dem BMFJ ein Betriebskindergarten eröffnet. Die BIG wurde im November zum dritten Mal mit dem Zertifikat für das Audit „berufundfamilie“ seitens des BMFJ ausgezeichnet.

Am „BIG Vital Tag“ – dieser wird österreichweit gemeinsam mit der UNIQA Versicherung organisiert – nahmen 2016 fast 500 Mitarbeiter teil. Die Schwerpunkte lagen in den Bereichen Herzratenvariabilität, Körperzusammensetzung und Gehirntraining. Des Weiteren wurden Impfungen, Augen- und allgemeine Gesundenuntersuchungen durch die Betriebsärztin durchgeführt, Frührückentrainings angeboten und zweimal wöchentlich Obstkörbe zur Verfügung gestellt.

Im Sinne der Feedbackkultur und resultierend aus Ergebnissen des Gesundheitszirkels wurde Ende 2015 zum zweiten Mal eine Mitarbeiterbefragung zum Thema „Psychische Belastungen am Arbeitsplatz“ durchgeführt. Abgefragt wurden dabei Aspekte wie das Organisationsklima, typische Arbeitsabläufe, fachliche Anforderungen, emotionale Belastungen und die Gestaltung des Arbeitsumfeldes. Die Ergebnisse wurden den Mitarbeitern im Jänner 2016 präsentiert. Dabei schneidet die BIG im österreichweiten Vergleich in allen Bereichen sehr gut ab.

VERGÜTUNGSPOLITIK

Neben dem einzelvertraglich bzw. kollektivvertraglich geregelten Vergütungssystem verfügt die BIG über ein variables Prämiensystem, das sowohl für die Geschäftsführung 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 je 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 wiederum aus der kollektivvertraglichen Einstufung resultiert. Das Mitarbeiterprämienmodell ist im Hinblick auf Vereinbarungsinhalt und Auszahlungsmodalität an die Erreichung der Unternehmensziele gekoppelt. 2016 wurde ein Teamkoordinationsbonus für Mitarbeiter, die dauerhaft teamkoordinierende Aufgaben wahrnehmen, kollektivvertraglich eingeführt. Darüber hinaus werden vielschichtige Karrieremöglichkeiten durch die Vorrückung in Fach- und Expertestufen angeboten.

Als zusätzliche Leistungen erhalten die Mitarbeiter der BIG Fahrtkostenzuschüsse bzw. Jobtickets (2016 für 363 Mitarbeiter), günstige Garagenplätze für den Raum Wien, Kinder-, Geburten-, Fahrtkosten-, EFZG-Zuschüsse (Entgeltfortzahlung), Essensgutscheine, Firmendarlehen, kollektivvertragliche Sonderurlaube, einen zusätzlichen Urlaubstag oder Jubiläumsgeld.

Darüber hinaus zahlt die BIG 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 ihre Mitarbeiter in die Bundespensionskasse ein.

VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES KONZERNS

Die Rahmenbedingungen für den BIG Konzern bleiben auch im kommenden Jahr herausfordernd. In Anbetracht der Kundenstruktur hat die Budgetsituation des Bundes einen direkten Einfluss auf das Unternehmen. Die finanziellen Spielräume der Republik sind begrenzt und Bauvorhaben werden kritischer hinterfragt. Der stetig steigende Wettbewerb zeigt sich vor allem in einem erhöhten Budgetdruck bei Neuprojekten im öffentlichen Bereich. So steigt auch bei der BIG die Notwendigkeit, in den unterschiedlichen Konzernbereichen auf individuelle und differenzierte Anforderungen des Kunden zu reagieren – insbesondere bei der Entwicklung neuer Modelle in kaufmännischer, rechtlicher und technischer Hinsicht. Dennoch bestätigt die stabile Auftragslage eindrucksvoll die Positionierung der BIG als verlässlicher Partner sowie die enge Kundenbindung.

In den kommenden Jahren wird das Sonderprogramm Universitäten aus dem Jahr 2014 weiterhin einen besonderen Stellenwert im Unternehmen einnehmen – von den 17 definierten Universitätsprojekten befinden sich zwölf derzeit in Bau. Daneben wird unter anderem die Generalsanierung des ehrwürdigen Gebäudes der Akademie der bildenden Künste Wien am Schillerplatz starten. Als eine der wichtigsten Fertigstellungen im Jahr 2017 wird das Modul 1 des Med Campus Graz mit rund 41.000 m² Nettoraumfläche an die Medizinische Universität Graz übergeben werden. Weitere Projekte, deren Fertigstellung für 2017 geplant ist, sind unter anderem die Neugestaltung der Pädagogischen Hochschule in Baden und der Neubau des Bildungscampus Seestadt 2 in Wien. Im kommenden Jahr werden zudem Großbauvorhaben wie die Erweiterung und Sanierung der Pädagogischen Hochschule des

Bundes in Tirol und die Gebäude der Pädagogischen Hochschule und der Bundesbildungsanstalt für Kindergartenpädagogik in der Wiener Ettenreichgasse gestartet.

Die Flüchtlingsbewegungen werden auch 2017 umfangreiche Ressourcen des Unternehmens binden. So wurden mit Jahresende 2016 insgesamt rund 105.000 m² Mietvertragsfläche der BIG zur Flüchtlingsunterbringung durch Bundes-, Landes- und karitative Organisationen genutzt.

In der Konzerntochter ARE wurden in puncto Wohnbauinitiative im Geschäftsjahr 2016 deutliche Fortschritte beim Ausbau des Portfolios erzielt. An diesen Trend wird auch im kommenden Jahr nahtlos angeknüpft. So sind für das Jahr 2017 diverse Baustarts von Wohnprojekten geplant, wie die Schottenfeldgasse/Seidengasse und Geigergasse in Wien sowie das Zeughausareal Innsbruck. Mit Blick auf die Projektpipeline werden wesentliche Meilensteine bei einigen Stadtentwicklungsprojekten erreicht. So gehen das TRIIIPLE, die Erdberger Lände und der Wildgarten in Bau.

Zur Sicherung der bestehenden Geschäftsbeziehungen und zur wertschöpfenden Bewirtschaftung der Objekte wird in erster Linie die Kommunikation mit den jeweiligen Geschäftspartnern intensiviert. Dadurch soll die Abstimmung von Objektstrategien und baulichen Maßnahmen nachhaltig verbessert werden. Ebenso wird die umfassende Dienstleistungskultur stetig weiterentwickelt, um die Positionierung der BIG als Partner für öffentliche Institutionen in allen Fragen der Infrastruktur zu sichern. Der 2016 begonnene Auf- und Ausbau des Facility-Objektmanagements wird 2017 weiter vorangetrieben.

Darüber hinaus plant der Konzern in den kommenden Jahren in allen Bereichen den Erwerb weiterer, strategisch sinnvoller Liegenschaften. So werden gezielt geringfügige Reserven aufgebaut, um auch zukünftig bei Geschäftspartnern Aufträge für Erweiterungen oder Flächenverdichtungen akquirieren zu können.

Für BIG und ARE stellt im Jahr 2017 auch die Übersiedelung des Standortes der Konzernzentrale von der Hinteren Zollamtsstraße in den Bürokomplex „Denk Drei“ gegenüber des Campus WU in Wien Leopoldstadt ein besonderes Ereignis dar.

RISIKOBERICHT

Der BIG Konzern fokussiert auf die Errichtung und Vermietung von Immobilien in einem dynamischen wirtschaftlichen Umfeld und ist daher mit verschiedenen Chancen und Risiken konfrontiert. Um diesen Herausforderungen zu begegnen, setzt der Konzern auf ein aktives Risikomanagement und auf dessen kontinuierliche Weiterentwicklung.

Das konzernweite Risikomanagement hat zum Ziel, sowohl Chancen als auch Risiken frühzeitig zu erkennen, diese zu bewerten, zu analysieren und geeignete Maßnahmen zur Chancensteigerung bzw. Risikoreduktion abzuleiten, um eine Gefährdung der operativen und strategischen Ziele zu vermeiden. Im Rahmen regelmäßig tagender Risikomanagement-Committees mit den maßgeblichen risikotragenden Unternehmenseinheiten werden Risiken und Chancen gesteuert sowie Risikotransparenz und -verständnis in der Unternehmenskultur gestärkt.

Durch regelmäßige Berichterstattung bzw. in kritischen Fällen einer Ad-hoc Berichterstattung an die Geschäftsführung wird sichergestellt, dass mögliche Unsicherheiten in den wesentlichen Entscheidungsprozessen mitberücksichtigt werden. Das Top-Management ist somit in alle risikorelevanten Entscheidungen eingebunden und trägt für diese die Letztverantwortung.

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

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 die Berichterstattung an das Risikomanagement.

Die interne Revision prüft jährlich die operative Effektivität der Funktionsfähigkeit des Risikomanagements. Sowohl der externe als auch die internen Prüfer berichten an die Geschäftsführung sowie den Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates.

WESENTLICHE RISIKEN

IMMOBILIENBEWERTUNGSRISIKO

Das Immobilienbewertungsrisiko umfasst das Risiko sich ändernder Liegenschaftswerte im Immobilienportfolio. Diese negativen wie auch positiven Wertschwankungen werden durch Faktoren wie makroökonomische Rahmenbedingungen (z. B. Zinslandschaft), lokale Immobilienmarktentwicklungen und immobilienpezifische Parameter beeinflusst. Im Rahmen des Portfoliomanagements wird versucht, mögliche negative wertbeeinflussende Umstände im Vorfeld zu erkennen und durch aktives Assetmanagement und Portfoliosteuerung zu minimieren bzw. auszuschließen. Die Bewertung der Immobilien erfolgt zum Zeitwert, der 2016 einerseits durch eine interne Immobilienbewertungssoftware sowie andererseits durch externe, unabhängige und renommierte Sachverständige ermittelt wurde. Durch standardisierte Informationspakete für die externen Gutachter sowie interne Reviews von externen Bewertungsgutachten wird sichergestellt, dass

wertrelevante Parameter in den Gutachten und somit im Zeitwert zum Bewertungsstichtag korrekt abgebildet werden.

INVESTITIONSRISIKO

Zur Optimierung des Portfolios (Risiko-/Ertragsprofil, Lage, durchschnittliche Liegenschaftsgröße) und zur stärkeren Diversifizierung der Mieterstruktur werden im Konzern verstärkt Ankäufe von Immobilien oder Projektentwicklungen mittels Asset oder Share Deal getätigt. Zu diesem Zweck wurde ein hauseigenes Investmentmanagement mit allen dazugehörigen Prozessen geschaffen, um potenzielle Investitionsrisiken zu beschränken. Der Ankaufprozess unterliegt strikten Vorgaben und Prozessen und soll eine Minimierung der Risiken gewährleisten. Vor Beginn des eigentlichen Ankaufprozesses werden neue Objekte unter Einbeziehung verschiedenster Unternehmensbereiche evaluiert. Dabei wird geprüft, ob ein Objekt grundsätzlich in die aktuelle Portfoliostrategie passt. Ausschlaggebend hierfür sind Faktoren wie Qualität des Standortes, Nachhaltigkeit des Objektes und der Mieten, Bonität der Mieter, Bewirtschaftungskosten, Drittverwertungsmöglichkeiten, Risiko- und Ertragsprofil, Nutzungsart und viele andere Parameter. Vor Ankauf einer neuen Immobilie wird zudem eine umfangreiche Due Diligence unter Einbindung interner und externer Experten durchgeführt, um wirtschaftliche, technische, rechtliche und auch steuerliche Risiken auszuschließen bzw. 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 des BIG Konzerns 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 2016 bei 1,5 % lag.

KONZENTRATIONSRISIKO

Grundsätzlich ist eine sehr breite, österreichweite Streuung des Immobilienportfolios nach verschiedensten Nutzungsarten gegeben, wobei es zu einer Konzentration von Liegenschaften auf Ballungszentren kommt. Die Mieterstruktur weist einen hohen Anteil an Bundesnutzern auf, der kalkulatorisch 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. Zusätzlich wird der Drittmietanteil im Zuge der Wohnbauinitiative kontinuierlich erhöht, was wiederum zu einer weiteren Diversifikation hinsichtlich der Nutzungsarten im Gesamtportfolio führt.

FINANZIELLE RISIKEN UND EINSATZ VON FINANZ-INSTRUMENTEN

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

Die Finanzierung des Unternehmens erfolgt zentral durch die Fachgruppe Treasury, die der Geschäftsführung laufend über 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 stellen die Refinanzierung am Finanzmarkt, die Liquiditätssteuerung zur Sicherstel-

lung 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 Unternehmensleitung 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 festverzinslichen 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 Wechselkursbedingten Bewertungsergebnissen. Alle Emissionen sind durch Derivate gegen Änderungen in den Wechselkursen gesichert. Der BIG Konzern darf gemäß einer Richtlinie über keine offenen Fremdwährungspositionen verfügen.

LIQUIDITÄTSRISIKO

Die Erhebung des Finanzbedarfs erfolgt über eine aggregierte, rollierende Liquiditätsplanung auf Unterneh-

mensebene. 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 operative Tochtergesellschaften eingebunden sind. Er verfolgt eine klare Bankenpolitik und arbeitet mit nationalen und internationalen Banken zusammen. Durch diese diversifizierte Strategie kann die BIG als Aa1-gerateter Schuldner jederzeit über genügend Liquidität verfügen.

AUSFALLSRISIKO

Im Finanzbereich werden Neugeschäfte, aus denen ein Ausfallsrisiko entstehen kann, nur mit Banken mit einem Bonitätsrating 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. Dabei entstammen über 90 % der Forderungen aus Geschäften mit Mietern des Bundes. Auf der Aktivseite stellen die ausgewiesenen Beträge gleichzeitig das maximale Bonitäts- und Ausfallsrisiko dar, da keine entsprechenden Aufrechnungsvereinbarungen bestehen.

STEUERRISIKO

In den vergangenen Jahren kam es durch das 1. Stabilitätsgesetz 2012, die Grunderwerbsteuer-Novelle 2014, sowie durch das Steuerreformgesetz 2015/2016 zu tiefgreifenden Veränderungen in der Ertrags-, Umsatz- und Grunderwerbsbesteuerung für die Immobilienwirtschaft. Sämtliche Änderungen wurden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben in den Büchern der Gesellschaft berücksichtigt.

Auch zukünftig können mögliche Änderungen der österreichischen Steuergesetzgebung nicht ausgeschlossen werden. Der Konzern versucht daher, allfällige Konsequenzen von Gesetzesänderungen durch die kontinuierliche Zusammenarbeit mit Experten, vor allem mit externen Steuerberatern, sowie durch ein laufendes Monitoring al-

ler 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.

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

Die Verantwortlichkeiten in Bezug auf das interne Kontrollsystem sind an die Unternehmensorganisation 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, in dem sich Mitarbeiter über compliance-relevante Themen und Regelungen (Verhaltenskodex, Compliance-Richtlinie etc.) informieren können.

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 bzw. einer Führungskraft vereint sind.

Sämtliche Kontrollmaßnahmen werden im laufenden Geschäftsprozess durchgeführt, um sicherzustellen, dass potenziellen Fehlern oder Abweichungen in der Finanzberichterstattung vorgebeugt wird bzw. 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 zudem regelmäßig Berichte aus den Bereichen Controlling, Finanzmanagement 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 ZUM ÖSTERREICHISCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX

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 Konzern werden laufend an die Regeln des Österreichischen Corporate Governance Kodex angepasst bzw. angeglichen. Die Einhaltung der C-Regeln des Österreichischen Corporate Governance Kodex durch die BIG wurde zuletzt im Geschäftsjahr 2015 für das Geschäftsjahr 2014 durch eine externe Institution evaluiert.

Aufgrund der Eigentümerstellung der Republik Österreich werden in der BIG und in vielen anderen Konzerngesellschaften zudem die Regeln des Bundes Public Corporate Governance Kodex befolgt (<http://www.big.at/ueber-uns/nachhaltigkeit/corporate-governance>).

COMPLIANCE UND UNTERNEHMENSWERTE

Im Rahmen der konzernweiten Compliance-Struktur sind der Verhaltens- und Ethikkodex sowie sämtliche Compliance-relevante Richtlinien des BIG Konzerns verbindlich einzuhalten. Um die Compliance-Struktur übersichtlich zu gestalten, wurde im konzerninternen Intranet ein vom Compliance-Officer betreuter 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 Konzerns verpflichtet, die nachhaltig kommuniziert und gelebt werden.

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

KORRUPTIONSPRÄVENTION UND UMGANG MIT INTERESSENKONFLIKTEN

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

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

FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

GRÜNPLUSSCHULE

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

auf das Mikroklima der Umgebung 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.

Die ersten Zwischenberichte weisen eine deutlich sichtbare Verbesserung der Raumluftqualität in punkto Staub sowie eine Verbesserung der CO₂-Konzentration auf. Ein weiterer positiver Effekt ist die Reduktion des Innenraumschallpegels. Dieser liegt in Räumen mit Begrünung deutlich unter den gemessenen Werten von Räumen ohne Begrünung. Bei der Fassadenbegrünung konnte eine Verbesserung des Dämmwerts um ca. 20 % gemessen werden.

ARE_LIVING

Die ARE engagiert sich für innovative Ansätze des „Wohnens von morgen“. In einem interdisziplinären Team – bestehend

aus Vertretern unterschiedlicher Disziplinen und Denkrichtungen (Architektur, Energie, Sozial- und Interkulturelles, Landschaftsarchitektur, Konstruktion und Material) – werden im Rahmen des ARE_living Programmes Themen und Aspekte des Wohnens und der Nachhaltigkeit untersucht und evaluiert. Ziel von ARE_living sind die Entwicklung eines zeitgemäßen Wohnungsbaus „für das 21. Jahrhundert“ und der Versuch, auf die Flexibilität und Langlebigkeit sowie das Wohlbefinden in der Immobilie Einfluss zu nehmen. Die untersuchten Themen sind Demografie, Leistbarkeit, Material, Architektur, Energie, Außenflächen, Konstruktion und Bauablauf. Das Programm ist auf fünf Jahre angesetzt.

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Im Rahmen eines weiteren baulichen Sonderprogramms investiert die BIG EUR 100 Mio. in definierte Schul- und weitere EUR 150 Mio. in definierte Universitätsprojekte. Die Finanzierung erfolgt durch Gewinnrücklagen, Bestands- und Neumieten. Das Konjunkturprogramm entspringt den jeweiligen

Verantwortungen der BIG, des BMWFW sowie des BMB, dem Gesetzesauftrag der BIG ebenso wie der Zuständigkeit des BMWFW als oberstes Verwaltungsorgan die langfristige Absicherung der Nutzung schulischer und universitärer Gebäude und deren Mietverträge zu gewährleisten.

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 4. 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. Die Fälligkeitsverschiebung wurde im März 2016 vertragsgemäß erfüllt und es werden, wie geplant, zahlreiche Projekte realisiert.

SANIERUNG PARLAMENT

Zur Umsetzung des Projektes „Sanierung Parlament“ wurde – entsprechend der gesetzlichen Ermächtigung im

Parlamentsgebäudesanierungsgesetz – die Parlamentsgebäudesanierungsgesellschaft mbH, eine Kooperation zwischen der Republik Österreich und der BIG, gegründet. Dabei hält die Republik Österreich – vertreten durch die Parlamentsdirektion – 51 % der Anteile am Stammkapital, die BIG 49 %. Die Firmenbucheintragung erfolgte am 20. November 2015. Die Aufgabe der Gesellschaft ist es, die Sanierung des Parlamentsgebäudes gemäß Gesetz sowie die Übersiedelung in die Interimslokalisation voranzutreiben und umzusetzen.

Die Entwurfsfreigabe erfolgte im Juni 2016, die Baugenehmigung liegt seit 12. Oktober 2016 vor. Das Projekt „Sanierung Parlament“ befindet sich nunmehr in der Phase der Ausführungsplanung, wobei der Baubeginn mit August 2017 terminisiert wurde.

NACHBESSERUNG

Im Zuge laufender Abstimmungen mit dem Eigentümer ist auch eine allfällige Anpassung der Nachbesserungszahlungen für den Immobilienbestand der ARE Gegenstand weiterer Gespräche.

ZWEIGNIEDERLASSUNGEN

Die Gesellschaft hat keine Zweigniederlassungen.

Wien, am 14. März 2017

Die Geschäftsführung

Handwritten signature of Hans-Peter Weiss in black ink.

DI Hans-Peter Weiss

Handwritten signature of Wolfgang Gleissner in black ink.

DI Wolfgang Gleissner

WIR SCHAFFEN RAUM FÜR DIE ZUKUNFT.

Rund 70 % der vermietbaren Fläche unserer 2.089 Liegenschaften werden von Schulen und Universitäten genutzt. Wir bieten jungen Menschen Raum für Bildung und Entfaltung.

TEIL 3

KONZERNABSCHLUSS

Die „Wasserskulptur“ von Roman Signer bespielt den Außenbereich der frisch sanierten und erweiterten HTBLA Hallstatt und stellt einen Bezug zum nahen See her. Der knapp auf der Wasserfläche montierte, elektrisch angetriebene Autoreifen spritzt eine Wasserfontäne längs über das Becken aus Beton. So setzen elementare Kräfte potenzielle Energien frei.



BIG ART

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

in TEUR	Anhangsangabe	2016	2015
Umsatzerlöse	7.1.1.	1.049.941,3	990.899,6
Bestandsveränderung	7.1.2.	3.395,7	10.992,6
Sonstige betriebliche Erträge	7.1.3.	17.956,2	22.333,7
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	7.1.4.	299,5	1.234,5
Materialaufwand	7.1.5.	-347.962,8	-327.557,1
Personalaufwand	7.1.6.	-51.249,1	-46.738,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	7.1.7.	-31.091,3	-28.603,4
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)		641.289,5	622.561,3
Abschreibungen		-3.269,9	-2.863,8
Abwertung Vorratsvermögen	7.1.8.	-121,7	-94,2
Neubewertungsergebnis	7.1.9.	104.909,5	-6.720,7
Betriebsergebnis (EBIT)		742.807,4	612.882,5
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	8.3.	10.965,2	22.847,4
Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	5.1., 6.6.	22.779,9	0,0
Finanzaufwendungen	7.1.10.	-105.077,9	-107.367,8
Sonstiges Finanzergebnis	7.1.11.	-7.817,8	-3.149,9
Finanzergebnis		-112.895,7	-110.517,7
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		663.656,8	525.212,3
Ertragsteuern	8.13.	-152.702,1	-123.105,4
I. Gewinn der Periode		510.954,7	402.106,9
Posten, die in den Gewinn oder Verlust umgegliedert wurden oder werden können			
Ergebnis aus zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten	9.2.	-8,7	-20,7
Ergebnis aus Cashflow Hedges	7.1.12.	-9.296,9	49.399,6
Darauf entfallende Steuern	8.13.	2.326,4	-12.344,7
Posten, die nie in den Gewinn oder Verlust umgegliedert werden			
Neubewertung der Schuld aus leistungsorientierten Versorgungsplänen	8.9.	18,9	-141,7
Darauf entfallende Steuern		-4,7	35,4
II. Sonstiges Ergebnis		-6.965,0	36.928,0
III. Gesamtergebnis		503.989,7	439.034,8
Davon nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen		0,0	-214,1
Davon Muttergesellschaft zuzurechnen		503.989,7	439.249,0
Gewinn der Periode		510.954,7	402.106,9
Davon nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen		0,0	-214,1
Davon Muttergesellschaft zuzurechnen		510.954,7	402.321,0

KONZERNBILANZ

AKTIVA

in TEUR	Anhangsangabe	31.12.2016	31.12.2015
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	8.1.	11.362.968,0	10.956.578,8
Selbst genutzte Immobilien	8.2.	39.023,2	36.960,0
Sonstige Sachanlagen	8.2.	2.883,8	2.772,1
Immaterielle Vermögenswerte	8.2.	1.652,1	1.994,1
Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	8.3.	502.587,7	485.595,0
Derivative Finanzinstrumente	9.2.	256.573,9	312.757,8
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	8.4.	76.283,5	48.027,5
Langfristiges Vermögen		12.241.972,2	11.844.685,2
Vorräte	8.5.	98.566,6	81.790,5
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	8.6.	34.081,2	145.439,4
Derivative Finanzinstrumente	9.2.	61.673,7	785,2
Liquide Mittel	8.7.	52.602,8	27.196,2
Kurzfristiges Vermögen		246.924,3	255.211,2
Aktiva gesamt		12.488.896,5	12.099.896,4

PASSIVA

in TEUR	Anhangsangabe	31.12.2016	31.12.2015
Nennkapital	8.8.	226.000,0	226.000,0
Sonstige Rücklagen	8.8.	-35.608,6	-28.643,6
Gewinnrücklagen	8.8.	6.576.684,3	6.183.845,6
Der Muttergesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital		6.767.075,7	6.381.202,0
Nicht beherrschende Anteile	8.8.	0,0	0,0
Eigenkapital		6.767.075,7	6.381.202,0
Finanzverbindlichkeiten	8.12.	2.817.800,7	2.755.644,4
Personalrückstellungen	8.9.	11.977,7	11.683,5
Sonstige Rückstellungen	8.10.	48.313,1	38.878,5
Sonstige Verbindlichkeiten	8.14.	3.781,1	2.514,8
Derivative Finanzinstrumente	9.2.	41.384,0	40.074,7
Passive latente Steuern	8.13.	1.430.889,0	1.375.326,4
Langfristige Verbindlichkeiten		4.354.145,6	4.224.122,3
Finanzverbindlichkeiten	8.12.	837.351,3	1.051.400,5
Personalrückstellungen	8.9.	9.317,7	8.024,9
Sonstige Rückstellungen	8.10.	175.276,6	155.144,0
Rückstellung für tatsächliche Ertragsteuern	8.11.	36.606,2	16.785,0
Sonstige Verbindlichkeiten	8.14.	309.123,4	263.217,6
Kurzfristige Verbindlichkeiten		1.367.675,1	1.494.572,0
Passiva gesamt		12.488.896,5	12.099.896,4

KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG

in TEUR	Anhangsangabe	2016	2015
Geldflüsse aus Geschäftstätigkeit:			
Ergebnis vor Ertragsteuern		663.656,8	525.212,3
Zinsergebnis	7.1.10., 7.1.11.	102.915,4	96.528,5
Abschreibungen	7.1.8.	3.269,9	2.863,8
Abwertung Vorratsvermögen	7.1.8.	121,7	94,2
Neubewertungsergebnis	7.1.9.	-104.909,5	6.720,7
Folgebewertung Anleihen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value Option)	7.1.11.	6.663,1	8.667,7
Zeitwertänderung Derivate und Folgebewertung Anleihen	7.1.11.	2.031,3	5.019,4
Ergebnisanteile von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	8.3.	-10.965,2	-22.847,4
Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	8.3.	-22.779,9	0,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und sonstigen Vermögenswerten	7.1.4.	-299,5	-1.234,5
Verluste aus der Abschreibung von Ausleihungen	8.4.	844,6	0,0
Gewinne und Verluste aus dem Abgang von Finanzanlagen	7.1.10., 7.1.11.	0,4	0,0
Erhaltene Dividenden		4.168,1	31.536,3
Erhaltene Zinsen	7.1.11.	848,7	847,6
Gezahlte Zinsen	7.1.10.	-102.238,5	-109.220,9
Gezahlte Ertragsteuern	8.13.	-74.996,6	-99.578,1
Sonstige unbare Transaktion		-7.735,5	0,0
Cashflow aus dem Ergebnis		460.595,2	444.609,6
Veränderung von Forderungen aus Finanzierungsleasing	8.4., 8.6.	565,1	503,2
Veränderung Vorräte, Forderungen und sonstige Vermögenswerte	8.6.	41.039,7	-31.799,1
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.14.	32.882,8	35.032,4
Veränderung Personalrückstellungen	8.9.	1.568,0	1.613,0
Veränderung sonstige Rückstellungen und sonstige Verbindlichkeiten	8.10.	14.512,5	21.243,6
Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen		90.568,0	26.593,2
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit		551.163,2	471.202,8
Geldflüsse aus Investitionstätigkeit:			
Erwerb von Immobilien, Sachanlagevermögen und immaterielle Vermögenswerte	8.1., 8.2.	-264.367,8	-306.304,4
Erwerb von Tochterunternehmen abzüglich erworbener liquider Mittel	6.4.	-1.284,0	0,0
Erwerb Minderheitsanteile		0,0	-1.661,9
Auszahlungen im Zusammenhang nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	8.3.	-17.265,1	-10.045,2
Einzahlungen aus dem Abgang von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	8.3.	37.584,6	0,0
Auszahlungen langfristige Projektanzahlung		-7.049,8	-5.114,6
Aufnahmen/Rückzahlungen von Ausleihungen	8.4.	2.027,4	5.317,9
Veräußerung von Immobilien, Sachanlagevermögen und immaterielle Vermögenswerte	7.1.4.	6.299,0	7.444,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit		-244.055,9	-310.363,1
Geldflüsse aus Finanzierungstätigkeit:			
Rückzahlung von Anleihen	8.12.	-150.544,6	-181.769,5
Rückzahlung Derivat (Hedge)		5.684,6	50.625,5
Aufnahme von Anleihen	8.12.	249.000,0	0,0
Auszahlung für Bankkredite	8.12.	-343.803,5	-30.307,3
Aufnahme von Bankkrediten und ähnlichen Finanzierungen	8.12.	64.840,0	83.480,1
Gezahlte Dividende	8.8.	-99.103,0	-69.458,0
Auszahlungen für Nachbesserung	8.8.	-7.774,1	-11.019,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		-281.700,6	-158.448,9
Cashflow (= Veränderung der liquiden Mittel) gesamt		25.406,7	2.390,7
Liquide Mittel 1.1.	8.7.	27.196,2	24.805,5
Liquide Mittel 31.12.	8.7.	52.602,8	27.196,2
Nettoveränderung der liquiden Mittel		25.406,7	2.390,7

ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENKAPITALES

in TEUR	Stammkapital	Zeitwertrücklage	Cashflow-Hedge-Rücklage
Stand am 1.1.2015	226.000,0	29,6	-64.965,6
Gewinn			
Sonstiges Ergebnis		-15,5	37.049,7
Gesamtergebnis	226.000,0	14,1	-27.915,9
Transaktionen mit Eigentümern			
Veränderung nicht beherrschende Anteile			
Nachbesserungsverpflichtung			
Ausschüttung			
Transaktion mit Eigentümern gesamt			
Stand am 31.12.2015	226.000,0	14,1	-27.915,9
Stand am 01.01.2016	226.000,0	14,1	-27.915,9
Gewinn			
Sonstiges Ergebnis		-6,5	-6.972,6
Gesamtergebnis	226.000,0	7,6	-34.888,5
Transaktionen mit Eigentümern			
Nachbesserungsverpflichtung			
Ausschüttung			
Transaktion mit Eigentümern geamt			
Stand am 31.12.2016	226.000,0	7,6	-34.888,5
Anhangsangabe	8.8.	8.8.	8.8.

Neubewertung IAS 19R	Gewinnrücklage	der Muttergesellschaft zuzu- rechnendes Eigenkapital	Nicht beherr- schende Anteile	Eigenkapital gesamt
-635,5	5.861.618,6	6.022.047,1	384,8	6.022.431,9
	402.321,0	402.321,0	-214,1	402.106,9
-106,2		36.928,0		36.928,0
-741,8	6.263.939,6	6.461.296,0	170,7	6.461.466,7
	-1.491,2	-1.491,2	-170,7	-1.661,9
	-8.144,8	-8.144,8		-8.144,8
	-70.458,0	-70.458,0		-70.458,0
	-80.094,0	-80.094,0	-170,7	-80.264,7
-741,8	6.183.845,6	6.381.202,0	0,0	6.381.202,0
-741,8	6.183.845,6	6.381.202,0	0,0	6.381.202,0
	510.954,7	510.954,7	0,0	510.954,7
14,2		-6.965,0		-6.965,0
-727,6	6.694.800,3	6.885.191,7	0,0	6.885.191,7
	-14.215,7	-14.215,7		-14.215,7
	-103.900,3	-103.900,3		-103.900,3
	-118.116,0	-118.116,0	0,0	-118.116,0
-727,6	6.576.684,3	6.767.075,8	0,0	6.767.075,8
8.8.	8.8.	8.8.	8.8.	8.8.

UNSER ENGAGEMENT SCHAFFT ARBEITS- PLÄTZE.

Die Investitionen in Höhe von EUR 516,6 Mio. in Neubauten, Generalsanierungen und Instandhaltung fördern die österreichische Wirtschaft und regionale Arbeitsplätze.

TEIL 4
KONZERNANHANG

Als künstlerische Intervention konzipierte Sofie Thorsen frei und ohne Regeln benutzbare „Ballspielwände“ für den Außenbereich des Gymnasiums Kremszeile in Krems. Die fünf Betonwände tragen farbige Gestaltungen, Durchlöcherungen und monochrome Metallelemente. Sie sind ein Ort des freien Spiels, des Sichaufhaltens, Sitzens und Seins.



BIG ART



1 BERICHTENDES UNTERNEHMEN

Die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (BIG) ist ein Unternehmen mit Sitz in Österreich. Die Adresse des eingetragenen Sitzes des Unternehmens lautet Hintere Zollamtstraße 1, 1030 Wien. Der Konzernabschluss umfasst die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. und seine Tochterunternehmen (zusammen als „BIG Konzern“ bezeichnet). Der Konzern besitzt, bewirtschaftet und entwickelt Immobilien im Bereich der öffentlichen Infrastruktur und im Bereich der Büro- und Wohnimmobilien für private Mieter.

2 GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

Der Konzernabschluss der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. 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 14. März 2017 zur Veröffentlichung genehmigt. Abschlussstichtag des Konzerns und aller im Konzern einbezogenen Unternehmen ist der 31. Dezember 2016.

2.1 FUNKTIONALE UND DARSTELLUNGSWÄHRUNG

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

2.2 VERWENDUNG VON ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNGEN

Die Erstellung des Konzernabschlusses in Übereinstimmung mit den IFRS erfordert Ermessensbeurteilungen, Schätzungen 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 als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit einem Buchwert von insgesamt TEUR 11.362.968,0 (Vorjahr: TEUR 10.956.578,8) 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 96.747,1 (Vorjahr: TEUR 87.039,3) 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 sonstigen Rückstellungen mit einem Buchwert von insgesamt TEUR 223.589,7 (Vorjahr: TEUR 194.022,5) 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 11.977,7 (Vorjahr: TEUR 11.683,5) werden Annahmen für Zinssatz, Pensionsantrittsalter, Lebenserwartung, Fluktuation und künftige Bezugserhöhungen verwendet.

3 GESCHÄFTSSEGMENTE

3.1 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 einzel) umfasst Büro-, Gewerbe- und Wohnungsliegenschaften, mit dem mittelfristigen Diversifikationsziel, den Mietanteil von nicht öffentlichen Kunden deutlich zu steigern. Die ARE nützt im Sinne ihrer Strategie sich ergebende Marktchancen zum Erwerb sowie zum Verkauf von Immobilien. Die interne Managementstruktur gliedert sich nach den Regionen Wien, Ost (Niederösterreich, Burgenland, Steiermark, Kärnten und Osttirol) und West (Oberösterreich, Salzburg, Tirol und Vorarlberg). Aufgrund der Homogenität des Portfolios und der Tatsache, dass das Unternehmen als ein Segment von der Zentrale in Wien aus gesteuert wird, erfolgt keine Segmentierung. Die ARE wird von der Geschäftsführung nach IFRS gesteuert.

Die Dienstleistungssegmente (sonstige Segmente) gliedern sich aufgrund der spezifischen Leistungsportfolios in Objektmanagement (technische Instandhaltung und Hausverwaltung), Facility Services (Dienstleistungen, wie Inspektion und Wartung von Betriebsanlagen, Erstellung von Prüfberichten, Sicherheitsdienste). 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 -7.191,5 (Vorjahr: TEUR -330,5) bzw. TEUR 7.210,1 (Vorjahr: TEUR 6.823,9) 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 als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, 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.

3.2 INFORMATIONEN ÜBER DIE BERICHTSPFLICHTIGEN SEGMENTE

Informationen bezüglich der Ergebnisse jedes berichtspflichtigen Segments sind nachstehend aufgeführt

Gesamtjahr 2016		BIG Einzel UGB			
in TEUR	Spezial- immobilien	Schulen	Universitäten	Sonstige	Anpassungen
Umsatzerlöse	99.276,6	357.997,6	277.340,1	61.570,5	-7.191,5
Davon externe Umsatzerlöse	98.761,4	357.997,6	277.262,8	11.346,1	24.077,2
Davon konzerninterne Umsätze	513,2	0,0	15,2	19.019,8	
Davon interne Umsatzerlöse	2,0	0,0	62,2	31.204,6	-31.268,7
Instandhaltungsaufwand	-13.059,4	-65.401,3	-54.249,9	0,0	7.210,1
Planmäßige Abschreibungen	-31.552,0	-107.594,5	-98.759,3	-1.724,0	
Wertminderungen und Zuschreibungen	7.297,1	27.656,1	1.651,7		
Dotierung und Auflösung Drohverlustrückstellung	2.013,9	-31,7	-5.181,5		
Betriebsergebnis (EBIT)	41.340,3	175.312,9	85.714,0	5.412,7	
Finanzergebnis	-7.387,4	-26.047,9	-12.256,0	-7.104,0	
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	33.952,9	149.265,0	73.458,0	-1.691,3	
Ertragssteuern und latente Steuern ¹	11.822,5	34.145,2	45.928,3	-116.652,9	
Sonderposten aus Verschmelzung			1.162,7	0,0	
Gewinn der Periode	45.775,4	183.410,2	120.549,0	-118.344,2	
Capital Employed	438.164,3	1.544.973,0	1.880.012,7	659.209,5	
Projektvolumen Baubeginn	31,8	154.791,0	200.387,3	0,0	
Projektvolumen Fertigstellungen	74.477,8	65.295,5	55.512,9	0,0	

¹ Aufgrund des Rechnungslegungsänderungsgesetzes 2014 mussten im unternehmensrechtlichen Einzelabschluss der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. aktive latente Steuern im Zusammenhang mit dem Anlagevermögen bzw. passive latente Steuern im Zusammenhang mit den Rückstellungen gebildet werden, die zu wesentlichen Erträgen bzw. Aufwendungen in den einzelnen Segmenten geführt haben.

Gesamtjahr 2015		BIG Einzel UGB			
in TEUR	Spezial- immobilien	Schulen	Universitäten	Sonstige	Anpassungen
Umsatzerlöse	93.749,4	344.794,8	271.343,9	50.475,1	-330,5
Davon externe Umsatzerlöse	93.130,1	344.795,6	270.986,8	9.123,2	28.957,6
Davon konzerninterne Umsätze	617,2	-0,8	294,9	12.128,0	
Davon interne Umsatzerlöse	2,0	0,0	62,2	29.223,9	-29.288,1
Instandhaltungsaufwand	-12.384,9	-65.676,2	-49.172,2	0,0	6.823,9
Planmäßige Abschreibungen	-28.811,6	-102.213,0	-96.493,4	-1.581,3	
Abwertung Vorratsvermögen	0,0	0,0	0,0		
Dotierung und Auflösung Drohverlustrückstellung	481,0	38,5	-2.225,5		
Betriebsergebnis (EBIT)	32.159,5	137.099,4	101.628,1	4.302,5	
Finanzergebnis	-7.574,4	-26.696,2	-12.804,8	20.637,3	
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	24.585,0	110.403,1	88.823,3	24.939,8	
Ertragsteuern	-8.199,7	-34.142,9	-17.688,8	325,6	
Gewinn der Periode	16.385,3	76.260,2	71.134,5	25.265,4	
Capital Employed	435.229,8	1.533.974,2	1.800.510,6	758.740,8	
Projektvolumen Baubeginn	145.947,9	151.483,3	76.300,3	0,0	
Projektvolumen Fertigstellungen	44.538,3	195.383,4	35.403,0	0,0	

² Vollkonsolidierte Konzernunternehmen

BIG Einzel UGB		IFRS				
Summen	IFRS-Überleitung	BIG einzel	ARE einzel	Sonstige VK² einzel	Konsolidierungs-überleitung	Konzern
788.993,3	6.118,7	795.112,1	210.381,6	47.245,8	-2.798,1	1.049.941,3
769.445,2						
19.548,1						
0,0						
-125.500,5	2.792,4	-122.708,2	-26.915,1	-622,1	3.467,8	-146.777,5
-239.629,8	237.591,8	-2.037,9	-49,3	-39,4	-1.143,3	-3.269,9
36.604,9	-5.241,4	31.363,5	54.575,2	15.957,6	2.891,4	104.787,8
-3.199,3	-13,0	-3.212,3	0,0	0,0	0,0	-3.212,3
307.779,8	221.437,2	529.217,0	174.527,9	33.426,2	5.636,2	742.807,4
-52.795,2	-1.829,0	-54.624,2	-24.410,9	59.034,5	-92.895,1	-112.895,7
254.984,6	219.608,2	474.592,8	150.117,0	92.460,7	-53.513,7	663.656,8
-24.756,9	-73.767,4	-98.524,3	-38.299,2	-12.271,8	-3.606,8	-152.702,1
1.162,7	-1.162,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
231.390,5	144.678,1	376.068,5	111.817,8	80.188,9	-57.120,6	510.954,7
4.522.359,5						
355.210,0						
195.286,2						

BIG Einzel UGB		IFRS				
Summen	IFRS-Überleitung	BIG einzel	ARE einzel	Sonstige VK² einzel	Konsolidierungs-überleitung	Konzern
760.032,7	11.820,4	771.853,1	216.453,5	34.695,3	-32.102,3	990.899,6
746.993,4						
13.039,3						
0,0						
-120.409,5	-451,6	-120.861,0	-25.334,5	-516,6	6.538,0	-140.174,1
-229.099,4	227.482,3	-1.617,0	-22,1	-30,3	-1.194,3	-2.863,8
0,0		0,0	-57,0	0	-37,2	-94,2
-1.706,0		-1.706,0	1.393,0		-0,0	-313,0
275.189,4	198.464,6	473.653,9	119.653,7	20.387,8	-848,3	612.847,1
-26.438,2	-2.313,4	-28.751,6	-25.806,5	36.549,1	-92.508,8	-110.517,7
248.751,2	196.151,2	444.902,4	93.847,2	56.936,9	-70.509,7	525.176,9
-59.705,8	-55.732,2	-115.437,9	-23.613,4	4.577,5	-4.402,2	-138.876,0
189.045,4	140.419,0	329.464,5	70.233,9	61.514,4	-74.911,8	386.300,9
4.528.455,4						
373.731,6						
275.324,7						

3.3 WICHTIGER KUNDE

Die Umsatzerlöse mit der Republik Österreich betragen TEUR 966.668,4 (Vorjahr: TEUR 939.837,2), somit 92 % (Vorjahr: 95 %) der Gesamterlöse des Konzerns (siehe Punkt 7.1.1) und betreffen alle Geschäftssegmente des Konzerns.

4 ÄNDERUNGEN VON RECHNUNGSLEGUNGSMETHODEN

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

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

Standard	Titel des Standards bzw. der Änderung	Verpflichtende Erstanwendung
Jährliche Verbesserungen (Zyklus 2010–2012)	Diverse	1.2.2015
Änderung zu IAS 19	Leistungsorientierte Pläne: Arbeitnehmerbeiträge	1.2.2015
Änderungen zu IFRS 11	Erwerb von Anteilen an einer gemeinschaftlichen Tätigkeit	1.1.2016
Änderungen zu IAS 16 und IAS 38	Klarstellung akzeptabler Abschreibungsmethoden	1.1.2016
Änderungen zu IAS 16 und IAS 41	Landwirtschaft: Produzierte Pflanzen	1.1.2016
Änderung zu IAS 27	Einzelabschlüsse (Equity-Methode)	1.1.2016
Jährliche Verbesserungen (Zyklus 2012–2014)	Diverse	1.1.2016
Änderung zu IAS 1	Darstellung des Abschlusses	1.1.2016
Änderung zu IFRS 10, 12 und IAS 28	Konsolidierung von Investmentgesellschaften	1.1.2016

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 wird eine Klarstellung der bestehenden Regelungen erreicht. Betroffen sind die Standards IFRS 2, IFRS 3, IFRS 8, IFRS 13, IAS 16, IAS 24 und IAS 38.

Auf die BIG ergeben sich keine Auswirkungen.

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.

ÄNDERUNGEN ZU IFRS 11 – GEMEINSAME VEREINBARUNGEN – ERWERB VON ANTEILEN AN EINER GEMEINSCHAFTLICHEN TÄTIGKEIT

Mit der Änderung wird klargestellt, dass Erwerbe und Hinzuerwerbe von Anteilen an gemeinschaftlichen Tätigkeiten, die einen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 darstellen, nach den Prinzipien für die Bilanzierung von Unternehmenszusammenschlüssen des IFRS 3 und anderer anwendbarer IFRS zu bilanzieren sind, soweit diese nicht im Konflikt mit Regelungen des IFRS 11 stehen.

Die Änderungen gelten nicht, sofern das Berichtsunternehmen und die daran beteiligten Parteien unter gemeinsamer Beherrschung des gleichen obersten beherrschenden Unternehmens stehen.

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

Auf die BIG ergeben sich keine Auswirkungen für das Geschäftsjahr 2016.

ÄNDERUNGEN ZU IAS 16 SACHANLAGEN, UND IAS 38 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE – KLARSTELLUNG AKZEPTABLER ABSCHREIBUNGSMETHODEN

Mit der Änderung erfolgt eine Klarstellung hinsichtlich der Wahl von Methoden der Abschreibung von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten. Prinzipiell hat die Abschreibung von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten derart zu erfolgen, dass sie den durch das Unternehmen erwarteten Verbrauch des zukünftigen wirtschaftlichen Nutzens, welcher durch den Vermögenswert generiert wird, widerspiegelt.

Diesbezüglich hat der IASB nunmehr klargestellt, dass eine Abschreibung von Sachanlagen auf Basis von Umsatzerlösen der durch sie hergestellten Güter nicht dieser Vorgehensweise entspricht und somit nicht sachgerecht ist, da die Umsatzerlöse nicht nur vom Verbrauch des Vermögenswertes, sondern auch von weiteren Faktoren abhängig ist.

Diese Klarstellung wird auch in IAS 38 für die Abschreibung immaterieller Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer aufgenommen.

Da im Konzern Abschreibungen nicht erlösbezogen ermittelt werden, hat diese Änderung keine Auswirkung auf den Konzernabschluss.

ÄNDERUNGEN ZU IAS 16 SACHANLAGEN UND IAS 41 LANDWIRTSCHAFT – LANDWIRTSCHAFT: PRODUZIERENDE PFLANZEN

Durch die veröffentlichten Änderungen wird klargestellt, dass produzierende Pflanzen bis zum Zeitpunkt ihrer Produktionsreife – analog selbsterstellter Sachanlagen – zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten und danach nach den Vorschriften des IAS 16 wahlweise mittels dem Anschaffungskosten- oder dem Neubewertungsmodell zu bilanzieren sind. Eine Bilanzierung nach den Vorschriften des IAS 41 ist künftig nicht mehr zulässig.

Da die BIG kein landwirtschaftliches Unternehmen ist, hat diese Änderung keine Auswirkung auf den Konzernabschluss.

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

Durch die Änderungen können Beteiligungen an Tochterunternehmen, Gemeinschaftsunternehmen sowie assoziierte Unternehmen im IFRS-Einzelabschluss künftig auch nach der Equity-Methode bilanziert werden. Damit stehen den Unternehmen alle bereits früher einmal bestehenden Optionen zur Einbeziehung derartiger Unternehmen in den Einzelabschluss, nämlich die Einbeziehung zu (fortgeführten) Anschaffungskosten, die Bewertung als zur Veräußerung verfügbare Finanzinstrumente gemäß IAS 39 bzw. IFRS 9 sowie die Einbeziehung mittels der Equity-Methode zu.

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 wird eine Klarstellung der bestehenden Regelungen erreicht. Betroffen sind die Standards IFRS 5, IFRS 7, IAS 19, IAS 34.

Auf die BIG ergeben sich keine Auswirkungen bzw. keine Änderungen.

ÄNDERUNGEN ZU IAS 1 DARSTELLUNG DES ABSCHLUSSES

Die Änderungen sollen es Unternehmen ermöglichen, ihren Abschluss durch gezielte Ermessensentscheidungen unternehmensspezifischer zu gestalten. Sie beinhalten im Wesentlichen eine Klarstellung, dass Anhangangaben nur dann notwendig sind, wenn ihr Inhalt wesentlich ist. Die Musterstruktur des Anhangs wird gestrichen und es wird klargestellt, dass es Unternehmen freisteht, an welcher Stelle des Anhangs Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden erläutert werden. Weiters enthalten die Änderungen Erläuterungen zur Aggregation und Disaggregation von Posten in der Bilanz und der Gesamtergebnisrechnung.

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

Auf die BIG ergeben sich keine wesentlichen Änderungen bis auf den Ausweis der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Die bisherige separate Darstellung der Immobilien in Entwicklung wird aufgrund Unwesentlichkeit als nicht notwendig erachtet und daher werden die Immobilien in Entwicklung gemeinsam mit den Bestandsimmobilien als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dargestellt.

ÄNDERUNGEN ZU IFRS 10, 12 UND IAS 28 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.

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

Auf die BIG ergeben sich keine Auswirkungen, da es sich beim Mutterunternehmen, um keine „Investmentgesellschaft“ handelt.

4.2 NEUE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN, DIE NOCH NICHT ANGEWENDET WURDEN

Standard / Interpretation	Titel des Standards / der Interpretation	Verpflichtende Erst-anwendung lt. IASB	EU-Übernahme
Neue Standards und Interpretationen			
IFRS 15	Umsatzerlöse aus Kundenverträgen	1.1.2018	22.9.2016
IFRS 9	Finanzinstrumente	1.1.2018	22.11.2016
IFRS 16	Leasingverhältnisse	1.1.2019	offen
IFRIC 22	Währungsumrechnung bei Anzahlungen	1.1.2018	offen
Geänderte Standards und Interpretationen			
Änderung zu IAS 12	Ertragsteuern – Ansatz aktiver latenter Steuer auf unrealisierte Verluste	1.1.2017	offen
Änderung zu IFRS 15	Umsatzerlöse aus Kundenverträgen - Klarstellungen	1.1.2018	offen
Änderung zu IFRS 2	Anteilsbasierte Vergütungen	1.1.2018	offen
Änderung zu IFRS 4	Anwendungen von IFRS 9 mit IFRS 4 Versicherungsverträge	1.1.2018	offen
Änderung zu IAS 40	Klassifizierung noch nicht fertiggestellter Immobilien	1.1.2018	offen
Jährliche Verbesserungen (Zyklus 2014–2016)	Diverse	1.1.2017 / 1.1.2018	offen
Änderungen zu IAS 7	Angabeninitiative	1.1.2017	offen

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 bzw. 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 unter anderem 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 in 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 erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Die BIG plant den neuen Standard ab 1. Januar 2018 anzuwenden.

Die BIG erzielte im Geschäftsjahr Umsatzerlöse in Höhe von 78,8 % aus der Vermietung der Immobilien und tritt hier vor allem als Leasinggeber im Rahmen eines Operating Leasing (IAS 17) auf. Diese Erlöse sind nicht im Anwendungsbereich des IFRS 15 sondern werden durch die Regeln des IAS 17 bzw. zukünftig durch die Regeln des IFRS 16 abgedeckt. Die Erlöse der BIG, die in den Anwendungsbereich des IFRS 15 fallen, sind unter anderem Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten, Erlöse aus Mieterinvestitionen, Erlöse aus Hausverwaltung, Erlöse aus Facility Services, Erlöse aus Baubetreuung, Erlöse aus Verkauf von Immobilien des kurzfristigen Vermögens, Erlöse aus Raummanagement sowie Erlöse aus Anlagenverkauf. Im Geschäftsjahr betragen diese Umsatzerlöse TEUR 222.793,1 und beziehen sich somit auf 21,2 % der Gesamtumsatzerlöse.

Bei den Erlösen aus Betriebs- und Heizkosten, Erlösen aus Hausverwaltung, Erlösen aus Facility Services und Erlösen aus Baubetreuung sind die vertraglichen Leistungsverpflichtungen eindeutig identifizierbar und die dazugehörige Gegenleistung kann pro Leistungsverpflichtung eindeutig bestimmt werden. Der Kunde erhält bzw. verbraucht den Nutzen gleichzeitig mit der Leistungserbringung durch die BIG, womit es zu einer zeitraumbezogenen Umsatzrealisierung kommt.

Die vorläufige Analyse hat ergeben, dass es zu keinen wesentlichen Änderungen unter Anwendung des IFRS 15 hinsichtlich Höhe und Zeitpunkt der Umsatzrealisierung kommen wird.

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 erstmals in Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Die BIG plant, den neuen Standard ab 1. Januar 2018 anzuwenden.

Auf Basis der bisher erfolgten Beurteilung wird der neue Standard folgende Auswirkungen auf den Konzernabschluss der BIG haben:

Die BIG verfügt im Wesentlichen über ein Hold-to Collect-Geschäftsmodell. Dies betrifft im Wesentlichen die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die Ausleihungen, die sonstigen Forderungen und Vermögensgegenstände sowie die liquiden Mittel. Diese Finanzinstrumente werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Wertpapiere bzw. Investmentfondanteile werden als Geschäftsmodell „hold-to-collect or sell“ eingestuft und erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert (@FV/OCI) bewertet.

Für die Finanzverbindlichkeiten ergeben sich keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich Klassifizierung und Bewertung.

Bezüglich der Wertminderungen von Finanzinstrumenten wird derzeit erhoben, welches Wertminderungsmodell zur Anwendung kommen wird (Dreistufenmodell bzw. vereinfachtes Modell) und wie die Transferkriterien definiert werden. Generell wird das Ausfallrisiko bei dem überwiegenden Teil des Finanzvermögens, welches unter das Wertminderungsmodell des IFRS 9 fällt, als gering eingestuft. Ein wesentlicher Teil der Finanzinstrumente bezieht sich auf Forderungen gegenüber der Republik Österreich, dessen Kreditrating Aa1 beträgt, wodurch das Ausfallrisiko als gering eingeschätzt wird.

In Bezug auf das Hedge Accounting ergeben sich keine wesentlichen Änderungen für die BIG. Die Micro-Hedges (Sicherungsbeziehung zwischen Anleihen und zugehörigem Swap) können wie bisher weitergeführt werden. Der FX Basis Spread der Cross Currency Swaps wurde schon bisher über das sonstige Ergebnis berücksichtigt. Das Erfordernis eines retrospektiven Effektivitätstest entfällt (Regressionsanalyse ist nicht mehr erforderlich), allerdings müssen weiterhin die Ineffektivitäten ermittelt und im Konzernabschluss berücksichtigt werden. In die Hedge-Dokumentation ist gegebenenfalls eine Hedge Ratio einzubauen und die potenziellen Quellen für die Ineffektivitäten sind zu ergänzen.

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 zugrunde liegenden 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 Leasingvertrages wird die Leasingverbindlichkeit ähnlich den Regelungen nach IAS 17 für Finanzierungsleasingverhältnisse finanzmathematisch fortgeschrieben, während das Nutzungsrecht planmäßig amortisiert wird, was grundsätzlich zu höheren Aufwendungen zu Beginn der Laufzeit eines Leasingvertrages 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 BIG plant, den neuen Standard ab 1. Januar 2019 anzuwenden.

Die BIG beurteilt derzeit, welche möglichen Auswirkungen die Anwendung des IFRS 16 auf ihren Konzernabschluss haben kann. Nach erster Analyse wird der neue Standard folgende Auswirkungen auf die BIG haben:

Da die neuen Regelungen für den Leasinggeber ähnlich zu den bisherigen Vorschriften des IAS 17 sind, erwartet man sich keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der Bilanzierung von Leasingverträgen, wo die BIG als Leasinggeber für die von ihr gehaltenen Immobilien an den Mieter auftritt.

Auswirkungen erwartet man sich bei den Mietverträgen, wo die BIG als Leasingnehmer auftritt. Dies betrifft insbesondere die Anmietung von Fahrzeugen, Büro- und Geschäftsausstattung (z. B. Kopierer) sowie die Anmietung von Büroräumlichkeiten (siehe Note 9.1.3). Die BIG analysiert derzeit die Verträge hinsichtlich bilanzieller Auswirkung und der Berücksichtigung eines „Right of Use“.

5 BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

5.1 ÄNDERUNG VON AUSWEISMETHODEN

Im Geschäftsjahr wurde zur Verbesserung der Klarheit der Ausweis der nach der Equity-Methode bilanzierten Gesellschaft Campus WU GmbH geändert. Die Ausschüttungen der Campus WU GmbH setzen sich aus einer Dividende und aus einer Zahlung im Zusammenhang mit der laufenden Abschichtung des Beteiligungsanteils der BIG zusammen. In der Vergangenheit wurde das der BIG zurechenbare Ergebnis in der Konzerngesamtergebnisrechnung zur Gänze als Ergebnis von

nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen ausgewiesen. Die gesamten Dividenden wurden dem Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit zugeordnet.

Nunmehr wird das Ergebnis aus der laufenden Abschichtung des Anteils der BIG in der Konzerngesamtergebnisrechnung unter der Position Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen (Gesamt TEUR 22.779,9, davon Campus WU GmbH TEUR 18.258,3) dargestellt. In der Konzerngeldflussrechnung werden nunmehr einerseits die dem Abschichtungserlös entsprechenden Einzahlungen aus dem Abgang von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen (Gesamt TEUR 37.584,6, davon Campus WU GmbH TEUR 27.703,3) im Cashflow aus der Investitionstätigkeit gezeigt. Die Einzahlungen aus den erhaltenen Dividenden im Zusammenhang mit dem laufenden Ergebnisanteil (TEUR 3.718,1) werden weiterhin im Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit ausgewiesen.

5.2 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.

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 ELIMINIERT GEWÄHRTE 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.

5.3 FREMDWÄHRUNG

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

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

5.4 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Der Konzern wendet für die Bewertung das Modell des beizulegenden Zeitwertes für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien gemäß IAS 40 an.

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

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

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

5.5 SACHANLAGEN UND SELBST GENUTZTE IMMOBILIEN

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

Die planmäßige Abschreibung der 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	25	33
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3	10
Übrige Sachanlagen	10	33

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

5.6 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
Rechte	0	4

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

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

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

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 Gesamtleasingaufwands 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. Derzeit besteht kein Finanzierungsleasingvertrag, wo die BIG als Leasingnehmer auftritt.

5.8 WERTMINDERUNG VON NICHT FINANZIELLEN VERMÖGENSWERTEN

Wertminderungen gemäß IAS 36 können sich bei der BIG nur für jene Bereiche ergeben, die nicht nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes bewertet werden. Bei der BIG betrifft dies die selbst genutzten Immobilien, Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerte. Bei Vorliegen von Anzeichen einer Wertminderung führt die BIG bei diesen nicht finanziellen Vermögenswerten einen Wertminderungstest durch. Dabei ermittelt sie den erzielbaren Betrag.

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

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

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

5.9 VORRÄTE

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

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

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

5.10 LEISTUNGEN AN ARBEITNEHMER

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

BEITRAGSORIENTIERTE PLÄNE

Die BIG ist gesetzlich verpflichtet, für alle nach dem 31. Dezember 2002 eingetretenen Mitarbeiter 1,53 % des monatlichen Entgelts in eine Mitarbeitervorsorgekasse einzubezahlen. Damit liegt ein beitragsorientierter Plan vor. Die Zahlungen betrugen im Jahr 2016 TEUR 459,0 (Vorjahr: TEUR 412,3) 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 betrugen im Jahr 2016 TEUR 309,0 (Vorjahr: TEUR 289,2).

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.

5.11 RÜCKSTELLUNGEN

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

Diese Rückstellungen werden mit jenem Wert angesetzt, der zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses nach bester Schätzung ermittelt werden kann. 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.

Ist eine zuverlässige Schätzung der Höhe der Verpflichtung nicht möglich, der Mittelabfluss aus der Verpflichtung nicht wahrscheinlich oder das Eintreten der Verpflichtung von künftigen Ereignissen abhängig, liegt eine Eventualverbindlichkeit vor. In diesen seltenen Fällen unterbleibt die Bildung einer Rückstellung und es erfolgt eine Erläuterung des Sachverhalts im Anhang.

5.12 NACHBESSERUNGSVERPFLICHTUNG DER BIG GEGENÜBER DER REPUBLIK ÖSTERREICH

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

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

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.

5.13 UMSATZERLÖSE**ERLÖSE AUS VERMIETUNG**

Die Erlöse aus Vermietung 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.

ERLÖSE AUS BETRIEBS- UND HEIZKOSTEN

In den Umsatzerlösen sind auch Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten enthalten. Die bei den vermieteten Immobilien entstehenden Kosten werden an die Mieter weiterverrechnet. 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.

ERLÖSE AUS MIETERINVESTITIONEN

Bei den Erlösen aus Mieterinvestition handelt es sich um Investitionen in das angemietete Gebäude, die im Auftrag des Mieters erfolgen und an den Mieter verrechnet werden.

BETRIEBS- ODER DIENSTLEISTUNGSERLÖSE

Umsatzerlöse aus Betriebs- oder Dienstleistungen (Erlöse aus Hausverwaltung, Facility Services, Baubetreuung, Raummanagement) werden in der Periode erfasst, in der die Leistungen vom Konzern erbracht werden.

ERLÖS AUS DEM VERKAUF VON IMMOBILIEN DES KURZFRISTIGEN VERMÖGENS

Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien des kurzfristigen Vermögens (Vorratsimmobilien) werden erfasst, sobald die maßgeblichen Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum verbunden sind, auf den Käufer übertragen wurden, der Erhalt des Entgelts wahrscheinlich ist, die zugehörigen Kosten verlässlich geschätzt werden können, es kein weiter bestehendes Verfügungsrecht über die Waren gibt und die Höhe der Umsatzerlöse verlässlich bestimmt werden kann.

ERLÖS AUS DIENSTLEISTUNGSKONZESSIONSVEREINBARUNGEN IFRIC 12

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. 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 Konzerns hat im Geschäftsjahr 2015 eine Ausschreibung über die Generalsanierung und die nachfolgende Wartung- und Instandhaltung für eine Periode von 10 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 Wartungszeitraums von 10 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 10 Jahren hat die BIG Anspruch auf ein festgelegtes Entgelt, das unabhängig von der tatsächlichen Nutzung des Gebäudes ist. Die genaue Höhe des Entgelts 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 Entgelts 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.

5.14 ERTRAGSTEUERN

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

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

Bei Ermittlung der latenten Steuern werden die gemäß IAS 12 temporären Unterschiede zwischen Steuer- und Konzernbilanz berücksichtigt. Die latenten Steuern auf Verlustvorräte werden aktiviert, soweit diese wahrscheinlich mit künftigen steuerlichen Gewinnen in absehbarer Zeit verrechnet werden können. Die Gesellschaft hat keine latenten Steuern auf Verlustvorräte aktiviert, da keine wesentlichen Verlustvorräte 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
- Campus WU GmbH
- ICT Technologiepark Errichtungs- und Verwertungs GmbH
- Argentinierstraße 11 GmbH
- Beatrixgasse 11-17 GmbH
- Rosenbergürtel 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.
- Linke Wienzeile 216 GmbH
- Q12 Projektentwicklung eins GmbH
- Q12 Projektentwicklung zwei GmbH
- Q12 Projektentwicklung drei GmbH

Die positive bzw. negative Steuerumlage an das Gruppenmitglied beträgt 25 % (gemäß § 22 Abs 1 KStG idF BGBI I 2004/57) des jeweils zugerechneten steuerlichen Gewinnes bzw. Verlustes. Bei Anteilen an Gesellschaften zwischen 50 und 75 % (wie Campus WU), werden seit 1. Jänner 2013 nur die positiven Umlagen weitergereicht und die steuerlichen Verluste intern vorgetragen. Im Geschäftsjahr 2016 wurden Verluste von TEUR 6.223,3 (Vorjahr: TEUR 7.224,6) aus den Projektgesellschaften übernommen, für welche keine Steuerumlagen geleistet wurden. Es wurden keine Vorsorgen für einen späteren Steuerausgleich eingestellt, da die Gesellschaft aufgrund vertraglicher Vereinbarungen nicht davon ausgeht, dass die übernommenen Verluste abzugelten sind.

5.15 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.

5.16 FINANZERGEBNIS

Das sonstige 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.

Die Finanzaufwendungen umfassen die für die aufgenommenen Fremdfinanzierungen angefallenen Zinsen und zinsähnliche Aufwendungen. Die Zinsen werden nach der Effektivzinsmethode erfasst.

Die mit der Finanzierung zusammenhängenden Währungskursgewinne werden im sonstigen Finanzergebnis und die Währungsverluste in den Finanzaufwendungen ausgewiesen.

5.17 FINANZINSTRUMENTE

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.

5.17.1 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 Forderungen aus Finanzierungsleasing, die Ausleihungen, die sonstigen Forderungen und Vermögenswerte sind als Kredite und Forderungen klassifiziert. Dies gilt ebenso für übrige Anleihen (ausgenommen einzelne fix verzinsten Anleihen, die in fremder Währung emittiert wurden), Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten.

Bestehen Zweifel an der Einbringlichkeit 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.

5.17.2 ZUR VERÄUSSERUNG VERFÜGBARE WERTPAPIERE

Die zur Veräußerung verfügbaren Wertpapiere bzw. Vermögenswerte bestehen aus Investmentfondanteilen.

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

5.18 LIQUIDE MITTEL

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

5.19 DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE UND BILANZIERUNG VON SICHERUNGSGESCHÄFTEN

Der Konzern hält derivative Finanzinstrumente ausschließlich zur Absicherung der bei den Anleihen und Bankkrediten bestehenden Währungs- und Zinsrisiken (Cross Currency Swaps und Zinsswaps). 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. Derivate Finanzinstrumente werden als finanzielle Vermögenswerte angesetzt, wenn ihr beizulegender Zeitwert positiv ist, und als finanzielle Verbindlichkeit, wenn ihr beizulegender Zeitwert negativ ist.

Im Zusammenhang mit der Messung der Effektivität hat sich der Konzern für die international anerkannte Hypothetical-Derivative-Methode entschieden, die gemäß internationalem Konsens für Cashflow Hedges die geeignetste Methode darstellt, aber auch für den Fair Value Hedge zur Anwendung kommen kann. Zu Beginn der Sicherungsbeziehung erfolgt eine prospektive Effektivitätsmessung, während der Laufzeit der Derivate werden halbjährlich retrospektive Effizienztests durchgeführt und es wird eine schriftliche Dokumentation über die Sicherungsbeziehungen erstellt. Zur Ermittlung der Marktwerte wurden anerkannte Bewertungsverfahren bzw. Kursquellen (Bloomberg) angewendet.

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.

5.20 FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN, DIE ERFOLGSWIRKSAM ZUM BEIZULEGENDEN ZEITWERT BEWERTET WERDEN

Einzelne fix verzinsten Anleihen, die in fremder Währung emittiert wurden, wurden mittels Cross Currency Swaps in 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 2016 folgendermaßen entwickelt:

	Vollkonsolidierung	Equity-Bewertung
Stand am 01.01.2016	35	26
Konsolidierungskreisänderungen	-3	3
Im Berichtsjahr veräußert	0	-2
Im Berichtsjahr gekauft	1	16
Im Berichtsjahr gegründet	15	12
Im Berichtsjahr verschmolzen	-1	0
Stand am 31.12.2016	47	55

Der Konsolidierungskreis hat sich im Geschäftsjahr 2015 folgendermaßen entwickelt:

	Vollkonsolidierung	Equity-Bewertung
Stand am 01.01.2015	24	18
Im Berichtsjahr gegründet	11	8
Stand am 31.12.2015	35	26

6.2 VOLLKONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN

Neben der BIG gehören 46 (Vorjahr: 34) 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
BIG Beteiligungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Kasernstraße 29 Immobilien GmbH (vormals: 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
Argentinierstraße 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
Anzengrubergergasse 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	100,00
Wildgarten BP zwei Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
Wildgarten BP fünf Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
Wildgarten BP acht Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
Linke Wienzeile 216 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Bahnhofgürtel 55 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Hintere Zollamtsstraße 17 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Geigergasse 5-9 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Engerthstraße 216 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Landstraßer Hauptstraße 148a Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Gerasdorfer Straße 105 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ND Beteiligungen GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	100,00
Enzenbergstraße Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
N13 S3 Betreutes Wohnen Ges.m.b.H.	Brunn am Gebirge	EUR	100,00	0,00
Q12 Projektentwicklung eins GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Q12 Projektentwicklung zwei GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Q12 Projektentwicklung drei GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
ARE PARS GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Siemensäcker Projektentwicklung zwei GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Siemensäcker Management eins GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Siemensäcker Management drei GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
ARE VG EINS Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
ARE VG ZWEI Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
ARE DEV VG ZWEI Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
ARE DEV VG DREI Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
FJK Management GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
FJK ZWEI Management GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	0,00

6.3 ANTEILE AN NACH DER EQUITY-METHODE BILANZIERTEN UNTERNEHMEN

Zum Stichtag wurden im Rahmen der Equity-Bewertung 55 inländische Unternehmen (Vorjahr: 26) 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
FJK 51 Projektentwicklungs GmbH & Co KG (vormals: FJK Management GmbH & Co KG)	Wien	EUR	49,00	100,00
FJK 51 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	49,00	0,00
NOE Central St. Pölten Verwertungs GmbH	St. Pölten	EUR	67,58	67,58
ND Beteiligungen GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00
Nuss Errichtung GmbH	Wien	EUR	50,00	0,00
BIG Liegenschaften Strasshof Verwertung und Entwicklungs GmbH	Wien	EUR	55,00	55,00
HAPA Projektmanagement GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00
Residenz am Hamerlingpark GmbH & Co KG	Wien	EUR	50,00	50,00
Kaarstraße 21 GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00
Kirchner Kaserne Projektentwicklungs GmbH	Graz	EUR	49,00	0,00
SIVBEG-Strategische Immobilien Verwertungs-, Beratungs- und Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	45,00	45,00
Parlamentsgebäudesanierungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	49,00	49,00
Hilmteichstraße 85 Projektentwicklung GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00
Schiffmühlenstraße 120 GmbH	Wien	EUR	25,00	25,00
Hillerstraße - Jungstraße GmbH	Wien	EUR	25,00	25,00
Eslargasse 16 GmbH	Wien	EUR	25,00	25,00
Fürstenallee 21 GmbH	Wien	EUR	25,00	25,00
Schnirchgasse 9-9A GmbH & Co KG	Wien	EUR	45,00	45,00
TRIIPLE Management GmbH	Wien	EUR	45,00	45,00
TRIIPLE BP eins GmbH & Co OG*	Wien	EUR	45,00	45,00
TRIIPLE BP zwei GmbH & Co OG*	Wien	EUR	45,00	45,00
TRIIPLE BP drei GmbH & Co OG*	Wien	EUR	45,00	45,00
TRIIPLE BP vier GmbH & Co OG*	Wien	EUR	45,00	45,00
TRIIPLE Beteiligung drei GmbH*	Wien	EUR	45,00	45,00
TRIIPLE Beteiligung vier GmbH*	Wien	EUR	45,00	45,00
Erdberger Lände 36-38 Projektentwicklung GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00
ARE DEV VG EINS Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	50,00	0,00
ERD38 BP zwei GmbH & Co KG**	Wien	EUR	50,00	0,00
ERD38 BP drei GmbH & Co KG**	Wien	EUR	50,00	0,00
ERD38 BP vier GmbH & Co KG**	Wien	EUR	50,00	0,00
ERD38 BP fünf GmbH & Co KG**	Wien	EUR	50,00	0,00
ERD38 BP sechs GmbH **	Wien	EUR	50,00	0,00
ERD38 BP sieben GmbH **	Wien	EUR	50,00	0,00
ERD38 BP acht GmbH **	Wien	EUR	50,00	0,00
ERD38 BP neun GmbH**	Wien	EUR	50,00	0,00
ERD38 BP zehn GmbH & Co KG**	Wien	EUR	50,00	0,00
ARP Twentyfour GmbH	Wien	EUR	49,00	0,00
FoDo Holding GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	0,00
FoDo Office Beteiligung GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	0,00
FoDo Hotel Beteiligung GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	0,00

FoDo Business Beteiligung GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	0,00
FoDo Services Beteiligung GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	0,00
FoDo Parking Beteiligung GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	0,00
FDO Immobilien Invest GmbH***	Wien	EUR	49,00	0,00
FDO Living GmbH***	Wien	EUR	49,00	0,00
FDO Hotel GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	0,00
FDO Parking GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	0,00
FDO Services GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	0,00
FDO Office GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	0,00
FDO Business GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	0,00
SCHÖPF15A GmbH	Wien	EUR	50,00	0,00
FLORA24 GmbH	Wien	EUR	50,00	0,00
Engerthstraße 187 Errichtungsges.m.b.H.	Wien	EUR	50,00	0,00

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

** 100 % Tochtergesellschaften der Erdberger Lände 3-38 Projektentwicklung GmbH. Die Ergebnisse sind Bestandteil dieser Gesellschaft.

*** 100 % Tochtergesellschaften der FoDo Holding 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 Stimmengewichts an einem Unternehmen wird maßgeblicher Einfluss vermutet.

CAMPUS WU GMBH

Aus Konzernsicht ist die Campus WU GmbH mit einem Anteil von rund 91 % am Gesamtwert der nach der At-Equity-Methode bilanzierten Unternehmen das wesentlichste Gemeinschaftsunternehmen.

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

- Die Finanzierung dieses Projektes erfolgte ausschließlich durch die BIG wie folgt: Gemäß der im Syndikatsvertrag getroffenen Vereinbarung hat die BIG während der Errichtungsphase des WU Neubaus Großmutterzuschüsse zu leisten, die die gesamten Errichtungskosten und 49 % der Anschaffungskosten des Grundstückes abdecken.
- Die restlichen 51 % der Anschaffungskosten des Grundstückes wurden von der BIG als zusätzliche Kapitaleinlage in die Projektgesellschaft eingelegt.
- Zur Finanzierung des Projektes wurden auf Seite der BIG insgesamt Kreditverträge bei fünf Kreditgebern sowie einer Namensschuldverschreibung über ein Gesamtvolumen von TEUR 490.000,0 (Vorjahr: 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. Die alineaen Ausschüttungen der Campus WU setzen sich aus der Zahlung im Zusammenhang mit der laufenden Abschichtung des Beteiligungsanteils der BIG, die sich auf die Vorfinanzierung des Projektes bezieht, und aus einer Dividende zusammen.

6.4 ERSTKONSOLIDIERUNGEN

Folgende Neugründungen bzw. Erwerbe wurden im Bereich der BIG im laufenden Geschäftsjahr getätigt:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Konsolidierungsart *	Gründungs-/ Erwerbszeitpunkt
Enzenbergstraße Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	10.3.2016
N13 S3 Betreutes Wohnen Ges.m.b.H.	Brunn am Gebirge	EUR	100,00	VK	17.5.2016
Q12 Projektentwicklung eins GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	12.5.2016
Q12 Projektentwicklung zwei GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	12.5.2016
Q12 Projektentwicklung drei GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	12.5.2016
ARE PARS GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	9.8.2016
Siemensäcker Projektentwicklung zwei GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	18.8.2016
Siemensäcker Management eins GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	13.10.2016
Siemensäcker Management drei GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	13.10.2016
ARE VG EINS Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	13.9.2016
ARE VG ZWEI Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	13.9.2016
ARE DEV VG ZWEI Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	14.9.2016
ARE DEV VG DREI Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	16.12.2016
FJK ZWEI Management GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	VK	16.6.2016
FJK 51 Projektentwicklungs GmbH**	Wien	EUR	49,00	EK	26.5.2016
Nuss Errichtung GmbH	Wien	EUR	50,00	EK	6.8.2016
Kirchner Kaserne Projektentwicklungs GmbH	Graz	EUR	49,00	EK	21.6.2016
ARE DEV VG EINS Beteiligungsverwaltungs GmbH**	Wien	EUR	50,00	EK	14.9.2016
ERD38 BP zwei GmbH & Co KG***	Wien	EUR	50,00	EK	31.12.2016
ERD38 BP drei GmbH & Co KG***	Wien	EUR	50,00	EK	31.12.2016
ERD38 BP vier GmbH & Co KG***	Wien	EUR	50,00	EK	31.12.2016
ERD38 BP fünf GmbH & Co KG***	Wien	EUR	50,00	EK	31.12.2016
ERD38 BP sechs GmbH	Wien	EUR	50,00	EK	29.2.2016
ERD38 BP sieben GmbH	Wien	EUR	50,00	EK	29.2.2016
ERD38 BP acht GmbH	Wien	EUR	50,00	EK	29.2.2016
ERD38 BP neun GmbH	Wien	EUR	50,00	EK	29.2.2016
ERD38 BP zehn GmbH & Co KG***	Wien	EUR	50,00	EK	31.12.2016
ARP Twentyfour GmbH	Wien	EUR	49,00	EK	14.5.2016
FoDo Holding GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	EK	26.8.2016
FoDo Office Beteiligung GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	EK	6.9.2016
FoDo Hotel Beteiligung GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	EK	6.9.2016
FoDo Business Beteiligung GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	EK	6.9.2016
FoDo Services Beteiligung GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	EK	6.9.2016
FoDo Parking Beteiligung GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	EK	6.9.2016
FDO Immobilien Invest GmbH	Wien	EUR	49,00	EK	15.9.2016
FDO Living GmbH	Wien	EUR	49,00	EK	15.9.2016

FDO Hotel GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	EK	15.9.2016
FDO Parking GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	EK	15.9.2016
FDO Services GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	EK	15.9.2016
FDO Office GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	EK	15.9.2016
FDO Business GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	EK	15.9.2016
SCHÖPF15A GmbH	Wien	EUR	50,00	EK	26.8.2016
FLORA24 GmbH	Wien	EUR	50,00	EK	26.8.2016
Engerthstraße 187 Errichtungsges.m.b.H.	Wien	EUR	50,00	EK	6.12.2016

* VK = Vollkonsolidierung, EK = Equity-Konsolidierung

** Gesellschaften wurden 2016 von der BIG gegründet und im selben Jahr wurden 51 % / 50 % der Anteile veräußert.

*** Gesellschaften in Gründung

6.5 KONSOLIDIERUNGSKREISÄNDERUNGEN

Im Geschäftsjahr ergaben sich folgende Änderungen:

	Sitz	Wäh- rung	Vorher		Nachher		Kon- solidierungs- kreisänderung
			Direkte Quote in %	Konsolidie- rungsart*	Direkte Quote in %	Konsolidie- rungsart*	
FJK 51 Projektentwicklungs GmbH & CoKG (vormals: FJK Management GmbH & CoKG)	Wien	EUR	100,00	VK	49,00	EK	31.12.16
FJK 51 Projektentwicklungs GmbH**	Wien	EUR	100,00	VK	49,00	EK	31.12.16
ARE DEV VG EINS Beteiligungsverwaltungs GmbH**	Wien	EUR	100,00	VK	50,00	EK	31.12.16

* VK = Vollkonsolidierung, EK = Equity-Konsolidierung

** Gesellschaften wurden 2016 von der BIG gegründet und im selben Jahr wurden 51 % / 50 % der Anteile veräußert.

Mit Verkauf der Anteile hat die BIG die Beherrschung über diese Gesellschaften verloren. Durch den Verkauf der 51 % Anteile an der FJK 51 Projektentwicklungs GmbH & Co KG ist ein Nettovermögen in Höhe von TEUR 14.918,0 abgegangen, das in den Bestandsveränderungen in der Position Immobilienbestand kurzfristiges Vermögen enthalten ist. Diesem abgegangenen Nettovermögen steht ein Verkaufserlös in Höhe von TEUR 12.638,4 und ein Zugang des verbleibenden Anteils in Höhe von 49 % in den als Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen in Höhe von TEUR 7.735,5 gegenüber.

Der bei der BIG verbleibende Anteil in Höhe von 49 % wurde zum Zeitpunkt des Verlustes der Beherrschung mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet, wodurch sich eine Aufwertung in Höhe von TEUR 720,1 auf TEUR 7.735,5 ergeben hat.

6.6 ENDKONSOLIDIERUNGEN

Im Geschäftsjahr erfolgten keine Endkonsolidierungen.

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Konsolidie- rungsart *	Endkonsoli- dierungszeit- punkt
Nußdorfer Straße 90-92 Projektentwicklung GmbH & Co KG	Wien	EUR	50,00	EK	30.09.2016
Hauptplatz 18 Entwicklungs- und Verwertungs GmbH	St. Pölten	EUR	36,00	EK	30.06.2016

* VK = Vollkonsolidierung, EK = Equity-Konsolidierung

Der Verkauf der Anteile an der Nußdorfer Straße 90-92 Projektentwicklung GmbH & Co KG und an der Hauptplatz 18 Entwicklungs- und Verwertungs GmbH führte zu einem Endkonsolidierungsergebnis in Höhe von TEUR 4.521,6, das im Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen enthalten ist.

7 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

7.1 KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

7.1.1 UMSATZERLÖSE

in TEUR	2016	2015
Erlöse aus Vermietung	827.148,2	794.695,3
Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten	77.602,8	79.458,4
Erlöse aus Mieterinvestitionen	36.683,3	39.064,9
Erlöse aus Hausverwaltung	25.004,5	24.899,9
Erlöse aus Facility Services	11.164,4	10.338,2
Erlöse aus Baubetreuung	333,4	456,8
Erlöse aus Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens	52.619,1	26.129,3
Erlöse aus Raummanagement	260,7	100,4
Erlöse aus Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen IFRIC 12	14.172,1	12.323,6
Sonstige Erlöse	4.952,8	3.432,8
	1.049.941,3	990.899,6

7.1.2 BESTANDSVERÄNDERUNG

in TEUR	2016	2015
Mieterinvestitionen und noch nicht abrechenbare Leistungen	17.595,1	-1.875,7
Investitionen in kurzfristige Immobilien	24.016,7	25.949,6
Immobilienbestand kurzfristiges Immobilienvermögen	-38.216,0	-13.081,3
	3.395,7	10.992,6

7.1.3 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

in TEUR	2016	2015
Aktivierte Eigenleistungen	7.545,0	6.255,2
Erträge aus Aufwandszuschüssen	3.862,7	0,0
Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigung	228,2	407,7
Erträge aus der Weiterverrechnung an Dritte	69,0	7.439,5
Erträge aus Schadensfälle Immobilien	1.947,3	4.281,3
Übrige Erträge	4.303,9	3.950,0
	17.956,2	22.333,7

7.1.4 ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON LANGFRISTIGEN IMMOBILIENVERMÖGEN

in TEUR	2016	2015
Erträge aus Anlagenverkauf	512,7	1.506,3
Verlust aus Anlagenverkauf	-213,2	-271,8
	299,5	1.234,5

7.1.5 MATERIALAUFWAND

in TEUR	2016	2015
Instandhaltung	-146.777,5	-140.174,1
Aufwand für Mieterinvestitionen	-52.538,8	-36.562,0
Betriebs- und Heizkosten	-86.314,1	-86.281,5
Sonstige bezogene Leistungen	-62.743,9	-64.954,5
Skontoerträge	411,6	415,0
	-347.962,8	-327.557,1

In den Aufwendungen für Betriebs- und Heizkosten sind Eigentümerkosten enthalten, die nach den anwendbaren Vorschriften nicht weiterverrechnet werden können. In den sonstigen bezogenen Leistungen sind Aufwendungen in Höhe von TEUR 13.887,0 (VJ: TEUR 12.005,0) im Zusammenhang mit den Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen IFRIC 12 enthalten.

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	2016	2015
Löhne	-442,9	-442,0
Gehälter	-38.656,4	-35.154,1
Aufwand für Abfertigung und Altersversorgung	-1.165,5	-1.043,9
Lohnnebenkosten	-10.051,7	-9.211,4
Sonstiger Sozialaufwand	-932,5	-887,2
	-51.249,1	-46.738,7

Die Personalstruktur der BIG setzt sich wie folgt zusammen:

Mitarbeiter (im Jahresdurchschnitt)	2016	2015
Angestellte	594	546
Ehem. Vertragsbedienstete Bund	75	77
Als Personalaufwand erfasst	669	623
Bundes-/Landesbeamte	239	246
Vertragsbedienstete Land	3	3
Als bezogene Leistungen erfasst	242	249
Mitarbeiter gesamt	911	872

7.1.7 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

in TEUR	2016	2015
Veränderung der Rückstellung für Drohverluste	-3.212,3	-346,5
Dienstleistungen	-8.705,3	-5.452,2
EDV	-3.888,9	-3.055,5
Office Management	-4.948,6	-4.980,5
Werbung	-1.720,1	-1.936,8
Kommunikation	-613,5	-373,8
Schulung	-814,5	-616,3
Reisekosten	-608,7	-566,3
Steuern nicht vom Einkommen und Ertrag	-343,6	-483,9
KFZ	-354,9	-321,0
Verkaufskosten	-351,6	-617,2
Sonstige Aufwände	-5.529,4	-9.853,6
	-31.091,3	-28.603,4

7.1.8 ABWERTUNG VORRATSVERMÖGEN

Die Abschreibungen in Höhe von TEUR 121,7 (Vorjahr: TEUR 94,2) betreffen sowohl im Geschäftsjahr als auch im Vorjahr Abwertungen von Vorratsimmobilien.

7.1.9 NEUBEWERTUNGSERGEBNIS

in TEUR	2016	2015
Gewinn aus Neubewertung	490.665,9	348.666,4
Verlust aus Neubewertung	-385.756,4	-355.387,1
	104.909,5	-6.720,7

7.1.10 FINANZAUFWENDUNGEN

in TEUR	2016	2015
Zinsaufwendungen	-103.764,1	-106.531,7
Sonstige Finanzaufwendungen	-1.313,8	-836,1
	-105.077,9	-107.367,8

7.1.11 SONSTIGES FINANZERGEBNIS

in TEUR	2016	2015
Zinserträge	848,7	10.003,2
Erträge aus Fondsanteilen	20,1	25,1
Folgebewertung Anleihen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value Option)	-6.663,1	-8.667,7
Folgebewertung Anleihen zu Anschaffungskosten bewertet (Fremdwährungsanteil)	-20.408,1	-122.894,6
Folgebewertung Derivate – mit Hedge Accounting (Fremdwährungsanteil)	12.238,0	109.417,9
Folgebewertung Derivate – Fair Value Option	6.138,9	8.457,3
Sonstige Finanzerträge	7,7	508,8
	-7.817,8	-3.149,9

Im Laufe des Geschäftsjahres wurde ein Betrag in Höhe von TEUR -1,7 (Vorjahr: TEUR 0,0) als ineffektiver Teil von Cashflow Hedges im Finanzerfolg erfasst.

Im Geschäftsjahr sowie im Vorjahr wurden keine Gewinne oder Verluste aus der Cashflow-Hedge-Rücklage ergebniswirksam umgegliedert.

In den Zinserträgen ist eine Rückstellungsauflösung in Höhe von TEUR 0,0 (Vorjahr: TEUR 9.155,6) 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 2016 bzw. 2015 wie folgt zusammen:

2016 in TEUR		Aus Folgebewertung			
Kategorie	Zinsen	Zum Zeitwert erfolgswirksam	Zum Zeitwert erfolgsneutral	Abgang	Nettoergebnis
Vermögenswerte und Schulden					
Kredite und Forderungen	-29.438	0	0	0	0
Zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere	20	0	-9	0	-9
Derivate – mit Hedge-Beziehung	-37.620	12.238	-9.297	2.754	187
Derivate – Fair Value Option	1.897	6.139	0	2.931	3.208
Anleihen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	-1.710	-6.663	0	-2.931	-3.732
Anleihen zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	-36.045	-20.408	0	-2.754	-17.654
Gesamt	-102.895	-8.694	-9.306	0	-18.000

2015 in TEUR		Aus Folgebewertung			
Kategorie	Zinsen	Zum Zeitwert erfolgswirksam	Zum Zeitwert erfolgsneutral	Abgang	Nettoergebnis
Vermögenswerte und Schulden					
Kredite und Forderungen	-21.068	0	0	0	0
Zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere	25	0	-21	0	-21
Derivate – mit Hedge-Beziehung	-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
Gesamt	-96.529	-13.688	49.379	0	35.691

8 ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

8.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Die Entwicklung der Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stellt sich wie folgt dar:

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

in TEUR	2016	2015
Stand 01.01.	10.956.578,8	10.680.091,6
Zugänge	382.750,3	368.058,0
Investitionszuschüsse	-54.648,1	-19.440,7
Zuschlagsmieten	-18.579,1	-60.453,4
Zugänge aus Erwerb Immobiliengesellschaft	769,4	0,0
Abgänge	-5.999,5	-6.560,3
Umgliederung zwischen IAS 40 und IAS 2	-2.813,2	1.604,2
Wertschwankung (Auf-/Abwertung)	104.909,5	-6.720,7
Stand 31.12.	11.362.968,0	10.956.578,8

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

Zum 31. Dezember 2016 waren keine als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien als Sicherheiten für Verbindlichkeiten verpfändet.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien teilen sich in Bestandsimmobilien in Höhe von TEUR 10.936.266,5 (Vorjahr: TEUR 10.641.750,5) und Immobilien in Entwicklung in Höhe von TEUR 426.701,5 (Vorjahr: TEUR 314.828,3) auf.

BESTIMMUNG DER BEIZULEGENDEN ZEITWERTE

Im Geschäftsjahr 2016 wurden rund 730 Wirtschaftseinheiten des BIG Konzerns durch externe Gutachter bewertet. Dies entspricht einem Fair Value Volumen von rund 71 % des Konzern-Portfolios. Eine Wirtschaftseinheit ist eine auch aus z. B. mehreren Gebäuden bestehende Zahlungsmittel generierende Einheit, deren Cashflows nicht abgrenzbar bzw. nicht unabhängig sind bzw. die Liegenschaftsteile nur gemeinsam sinnvoll nutzbar sind.

BEWERTUNGSTECHNIK

Die Ermittlung der Fair Values erfolgt gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz sowie unter Berücksichtigung der ÖNORM B 1802. Weiters finden die europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA – The European Group of Valuers Associations bei der Wertermittlung Anwendung.

Bei den Liegenschaften des BIG-Portfolios handelt es sich größtenteils um ertragsorientierte Immobilien. Der Fair Value wird daher unter Zuhilfenahme des Ertragswertverfahrens ermittelt. Bei nicht ertragsorientierten Liegenschaften erfolgt die Wertermittlung anhand anderer, wissenschaftlich anerkannter Bewertungsmethoden.

Bei Immobilien, die sich in der Entwicklungs- bzw. Herstellungsphase befinden, wird der Fair Value anhand des Residualwertverfahrens (in Anlehnung an die ÖNORM B 1802-3) abgeleitet. Der Fair Value basiert auf dem fiktiven Veräußerungs-

erlös nach Fertigstellung, welcher anhand des Ertragswertverfahrens ermittelt wird, sowie unter Berücksichtigung der noch anfallenden Aufwendungen.

Für unbebaute Grundstücke bzw. Grundstücke, welche eine unbedeutende über Niveau liegende Bebauung aufweisen, wird das Vergleichswertverfahren als vorrangiges Verfahren für die Wertermittlung herangezogen. Das Vergleichswertverfahren basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert eines Wertermittlungsobjektes aus der Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke festzustellen.

Für jene Objekte, mit Ausnahme der Projektgesellschaften, für die kein externes Gutachten vorliegt, wurde der Fair Value intern plausibilisiert oder automatisiert mit Hilfe einer Immobilienbewertungssoftware eruiert. Die Software bezieht die Inputparameter aus internen Systemen (Zinslisten, Flächenaufstellungen etc.) sowie aus externen Datenbanken (Bodenwerte, Kaufkraftindex etc.). Die Fair Values aus der Immobilienbewertungssoftware bzw. aus den internen Plausibilisierungen werden schrittweise durch externe Bewertungsgutachten ersetzt.

Gutachten mit Stichtag vor 2016 wurden mit Hilfe des Indikatorenmodells auf wertrelevante Veränderungen ausgewählter Bewertungsparameter (Indikatoren) analysiert. Die Indikatoren des Gutachtens wurden mit den Indikatoren des jeweiligen Bilanzstichtages verglichen. Bei maßgeblichen Abweichungen wurde die Wirtschaftseinheit einer externen Neubewertung oder einer internen Plausibilisierung zugeführt. Lagen alle Indikatoren innerhalb der vorgegebenen Schwankungsbreiten, wurde der Fair Value zum jeweiligen Bewertungsstichtag fortgeschrieben.

INPUTFAKTOREN

Im Rahmen der Bewertungen werden folgende nicht beobachtbare Inputfaktoren verwendet:

Segment	Buchwert 31.12.2016 in TEUR	Inputfaktoren	Bandbreite 2016
Spezialimmobilien	1.139.252,8	Mietausfallswagnis	1,0 % bis 5,0 %
		Liegenschaftszinssatz	3,0 % bis 9,0 %
		Instandhaltungskosten	EUR 1,0 bis 23,1/m² p. a.
		Restnutzungsdauer	10,0 bis 55,0 Jahre
Schulen	4.144.986,1	Mietausfallswagnis	0,5 % bis 2,0 %
		Liegenschaftszinssatz	4,7 % bis 7,2 %
		Instandhaltungskosten	EUR 1,0 bis 25,9/m² p. a.
		Restnutzungsdauer	10,0 bis 60,0 Jahre
Universitäten	3.633.411,5	Mietausfallswagnis	0,8 % bis 5,0 %
		Liegenschaftszinssatz	3,5 % bis 6,7 %
		Instandhaltungskosten	EUR 2,0 bis 27,6/m² p. a.
		Restnutzungsdauer	3,0 bis 60,0 Jahre
BIG Gesamt	8.917.650,4		
ARE Gesamt	2.277.381,2		
Konzern Projektgesellschaften Gesamt	167.936,4		
Konzern Gesamt	11.362.968,0		

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

ARE Bundesland	Buchwert 31.12.2016 in TEUR	Inputfaktoren	Bandbreite 2016
Burgenland	36.393,3	Mietausfallswagnis	1,0 % bis 5,0 %
		Kapitalisierungszinssatz	5,1 % bis 9,3 %
		Instandhaltungskosten	EUR 1,0 bis 19,4/m² p. a.
		Restnutzungsdauer	15,0 bis 45,5 Jahre
Kärnten	94.370,8	Mietausfallswagnis	0,2 % bis 6,0 %
		Kapitalisierungszinssatz	4,5 % bis 7,5 %
		Instandhaltungskosten	EUR 1,0 bis 21,7/m² p. a.
		Restnutzungsdauer	15,0 bis 45,0 Jahre
Niederösterreich	153.243,9	Mietausfallswagnis	1,0 % bis 5,0 %
		Kapitalisierungszinssatz	4,3 % bis 8,0 %
		Instandhaltungskosten	EUR 1,0 bis 24,9/m² p. a.
		Restnutzungsdauer	15,0 bis 50,0 Jahre
Oberösterreich	157.925,7	Mietausfallswagnis	0,8 % bis 3,4 %
		Kapitalisierungszinssatz	4,0 % bis 8,0 %
		Instandhaltungskosten	EUR 4,0 bis 24,7/m² p. a.
		Restnutzungsdauer	10,0 bis 60,0 Jahre
Salzburg	96.243,9	Mietausfallswagnis	1,4 % bis 4,7 %
		Kapitalisierungszinssatz	4,0 % bis 7,5 %
		Instandhaltungskosten	EUR 4,0 bis 22,8/m² p. a.
		Restnutzungsdauer	3,0 bis 45,0 Jahre
Steiermark	251.210,0	Mietausfallswagnis	0,3 % bis 6,6 %
		Kapitalisierungszinssatz	4,7 % bis 7,3 %
		Instandhaltungskosten	EUR 1,0 bis 20,4/m² p. a.
		Restnutzungsdauer	14,8 bis 55,7 Jahre
Tirol	156.136,0	Mietausfallswagnis	0,8 % bis 5,6 %
		Kapitalisierungszinssatz	4,0 % bis 7,6 %
		Instandhaltungskosten	EUR 1,0 bis 21,6/m² p. a.
		Restnutzungsdauer	5,0 bis 45,8 Jahre
Vorarlberg	56.946,5	Mietausfallswagnis	1,0 % bis 3,7 %
		Kapitalisierungszinssatz	4,0 % bis 8,0 %
		Instandhaltungskosten	EUR 1,0 bis 21,1/m² p. a.
		Restnutzungsdauer	15,0 bis 40,0 Jahre
Wien	1.274.910,9	Mietausfallswagnis	1,0 % bis 5,0 %
		Kapitalisierungszinssatz	2,9 % bis 8,0 %
		Instandhaltungskosten	EUR 1,2 bis 20,0/m² p. a.
		Restnutzungsdauer	10,0 bis 58,3 Jahre
ARE Gesamt	2.277.381,2		

Objekte, welche Denkmalschutz aufweisen, wurden bei der Darstellung der oberen Bandbreite der Restnutzungsdauer ausgeschlossen.

Die Aussagekraft der Bandbreite wurde im Vergleich zum Vorjahr insofern verbessert, als anstelle von MIN-/MAX-Werte für die untere und obere Bandbreite das 5%-Quantil als Untergrenze der Bandbreite sowie das 95%-Quantil als Obergrenze der Bandbreite herangezogen wurde.

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

SENSITIVITÄTSANALYSE

Die Entwicklung des beizulegenden Zeitwertes der Immobilien hängt im Wesentlichen von der aktuellen Einschätzung der zukünftig erzielbaren Mieten und den im Rahmen des Ertragswertverfahrens verwendeten Kapitalisierungszinssätzen ab. Der beizulegende Zeitwert der gehaltenen Immobilien beträgt per 31.12.2016 in der ARE TEUR 2.277.381,2 und in der BIG TEUR 8.917.650,4.

Für die Ermittlung der Sensitivitäten wurden jeweils bei ARE und BIG die – nach Höhe ihres beizulegenden Zeitwertes – zehn größten Wirtschaftseinheiten ausgewählt, die ausschließlich Immobilien mit Alleineigenschaftsobjekten umfassen, auf welchen sich keine Immobilien befinden, die zum 31. Dezember 2016 als Anlage in Bau identifiziert wurden oder die als unbebautes Grundstück bewertet wurden. Das beizulegende Zeitwertvolumen dieser ausgewählten Immobilien beträgt per 31. Dezember 2016 in der ARE TEUR 719.115,0 (rund 31 % des gesamten beizulegenden Zeitwertes der gehaltenen Immobilien der ARE) und in der BIG TEUR 1.007.031,0 (rund 11 % des gesamten beizulegenden Zeitwertes der gehaltenen Immobilien der BIG).

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

Änderungen des nachhaltigen Jahresrohertrages	-10 %	Ausgangswert	+10 %
ARE	TEUR 2.075.657,8 - 8,9 %	TEUR 2.277.381,2 100 %	TEUR 2.479.104,6 + 8,9 %
BIG	TEUR 8.241.224,5 - 7,6 %	TEUR 8.917.650,4 100 %	TEUR 9.594.076,3 + 7,6 %

Änderungen des Kapitalisierungszinssatzes	+50 Basispunkte	Ausgangswert	-50 Basispunkte
ARE	TEUR 2.105.458,3 - 7,6 %	TEUR 2.277.381,2 100 %	TEUR 2.477.180,2 + 8,8 %
BIG	TEUR 8.433.909,8 - 5,4 %	TEUR 8.917.650,4 100 %	TEUR 9.463.936,1 + 6,1 %

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 2016 waren keine Sachanlagen sowie immateriellen Vermögenswerte als Sicherheiten für Verbindlichkeiten verpfändet.

Selbst genutzte Immobilien

in TEUR	2016	2015
Stand 1.1.	36.960,0	31.492,0
Zugänge	3.434,3	6.680,7
Abgänge	0,0	0,0
Abschreibung	-1.371,1	-1.212,8
Stand 31.12.	39.023,2	36.960,0
Anschaffungs- und Herstellungskosten	52.627,5	49.193,2
Kumulierte Abschreibung	-13.604,3	-12.233,2
Stand 31.12.	39.023,2	36.960,0

Sonstige Sachanlagen

in TEUR	2016	2015
Stand 1.1.	2.772,1	2.570,2
Zugänge	1.312,5	1.244,9
Abgänge	-9,1	-16,1
Abschreibung	-1.191,8	-1.027,0
Stand 31.12.	2.883,8	2.772,1
Anschaffungs- und Herstellungskosten	14.849,5	13.915,1
Kumulierte Abschreibung	-11.965,8	-11.143,0
Stand 31.12.	2.883,8	2.772,1

Immaterielle Vermögenswerte

in TEUR	2016	2015
Stand 1.1.	1.994,1	1.790,7
Zugänge	365,1	827,5
Abgänge	0,0	0,0
Abschreibung	-707,0	-624,0
Stand 31.12.	1.652,1	1.994,1
Anschaffungs- und Herstellungskosten	9.218,8	8.853,7
Kumulierte Abschreibung	-7.566,7	-6.859,6
Stand 31.12.	1.652,1	1.994,1

8.3 ANTEILE AN NACH DER EQUITY-METHODE BILANZIERTEN UNTERNEHMEN

in TEUR	31.12.2016	31.12.2015
Campus WU GmbH	452.248,5	461.447,3
FoDo Holding GmbH & Co KG	10.668,5	0,0
Schiffmühlenstraße 120 GmbH	8.180,5	837,7
Residenz am Hamerlingpark GmbH & Co KG	8.122,4	8.895,0
FJK 51 Projektentwicklungs GmbH & Co KG (vormals: FJK Management GmbH & Co KG)	7.735,5	0,0
Wien 3420 Aspern Development AG	4.113,3	334,6
NOE Central St. Pölten Verwertungs GmbH	2.586,6	2.435,7
FLORA24 GmbH	1.983,1	0,0
Schnirchgasse 9-9A GmbH & Co KG	1.795,5	2.690,1
SCHÖPF15A GmbH	1.179,3	0,0
BIG Liegenschaften Strasshof Verwertung und Entwicklungs GmbH	1.094,7	1.271,8
SIVBEG - Strategische Immobilien Verwertungs-, Beratungs- und Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	1.032,4	1.273,1
Kirchner Kaserne Projektentwicklungs GmbH	605,6	0,0
Kaarstraße 21 GmbH	429,1	458,2
Hilmteichstraße 85 Projektentwicklung GmbH	385,6	400,6
Engerthstraße 187 Errichtungsges.m.b.H.	269,1	0,0
TRIIPLE Management GmbH	45,7	32,6
HAPA Projektmanagement GmbH	19,4	17,5
ND Beteiligungen GmbH	18,2	18,7
ARE DEV VG EINS Beteiligungsverwaltungs GmbH	17,5	0,0
FJK 51 Projektentwicklungs GmbH	17,2	0,0
Parlamentsgebäudesanierungsgesellschaft m.b.H.	17,2	17,2
ARP Twentyfour GmbH	16,9	0,0
Nuss Errichtung GmbH	4,4	0,0
Hillerstraße - Jungstraße GmbH	1,2	11,4
Nußdorfer Straße 90-92 Projektentwicklung GmbH & Co KG	0,0	4.956,7
Hauptplatz 18 Entwicklungs- und Verwertungs GmbH	0,0	496,9
Eslarngasse 16 GmbH	0,0	0,0
Fürstenallee 21 GmbH	0,0	0,0
Erdberger Lände 36-38 Projektentwicklung GmbH	0,0	0,0
	502.587,7	485.595,0

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

in TEUR	31.12.2016	31.12.2015
Eigentumsanteil	51%	51%
Langfristige Vermögenswerte	504.703,0	506.900,0
Kurzfristige Vermögenswerte	2.283,0	964,2
Langfristige Schulden	-3.605,0	-2.531,0
Passive latente Steuer	-16.104,3	-13.784,5
Kurzfristige Schulden	-7.294,4	-8.600,7
Nettovermögen	479.982,3	482.948,0
davon Anteil BIG (inkl. alinearer Zuschüsse)	452.248,5	461.447,3
davon Anteil WU	27.733,8	21.500,7

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

in TEUR	31.12.2016	31.12.2015
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	1.551,4	1,2
Langfristige finanzielle Schulden	0,0	0,0
Kurzfristige finanzielle Schulden	0,0	0,0

Die Überleitung vom anteiligen Nettovermögen stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	31.12.2016	31.12.2015
Anteil am Nettovermögen zum 1.1.	461.447,3	463.728,8
Gesamtergebnis, das dem Konzern zuzurechnen ist	375,2	13.216,3
Alinearer Kapitalzuschuss BIG	3.589,0	9.683,0
Erhaltene Dividende	-3.718,1	-30.696,3
Abschichtung	-9.444,9	0,0
Sonderdividende BIG	0,0	5.515,6
Anteil am Nettovermögen zum 31.12.	452.248,5	461.447,3

in TEUR	2016	2015
Umsatzerlöse	11.658,9	35.594,7
Periodenergebnis	735,6	25.914,3
Gesamtergebnis	735,6	25.914,3

Der Rückgang der Umsatzerlöse und des Periodenergebnisses der Campus WU GmbH ist darauf zurückzuführen, dass im Geschäftsjahr 2015 Zuschüsse des Mieters als Mieterlöse dargestellt und ab dem Geschäftsjahr 2016 als Zuschuss im Eigenkapital der Campus WU GmbH erfasst wurden.

in TEUR	2016	2015
Neubewertungsergebnis	-2.197,0	-1.500,0
Zinserträge	100,0	100,0
Zinsaufwendungen	0,0	0,0
Ertragsteuern	-2.319,8	-3.032,9

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

in TEUR	31.12.2016	31.12.2015
Stand zum 1.1.	485.595,0	483.872,7
Zugang	10.857,8	418,2
Konsolidierungskreisänderung	7.770,2	0,0
Anteilsverkäufe / Abschichtung	-14.805,0	0,0
Veränderungen Kapital (Zuzahlungen / erhaltene Dividenden etc.)	2.204,7	-21.543,3
Anteil am Jahresergebnis	10.965,2	22.847,4
Stand zum 31.12.	502.587,7	485.595,0

8.4 SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Die zur Veräußerung verfügbaren Wertpapiere bestehen aus Investmentfondanteilen (13.155 Stück). Der beizulegende

in TEUR	31.12.2016	31.12.2015
Wertpapiere zur Veräußerung verfügbar	884,8	893,5
Ausleihungen und sonstige langfristige Forderungen	33.142,2	18.689,6
Forderungen aus Finanzierungsleasing	8.640,2	9.205,3
Langfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	33.616,3	19.239,1
	76.283,5	48.027,5

Zeitwert entspricht dem Börsenkurs am Bilanzstichtag. Diese Wertpapiere besitzen keinen Nennwert. Der aktuelle Buchwert entspricht dem maximalen Ausfallsrisiko für diese Wertpapiere.

Die Ausleihungen betreffen gewährte Kredite an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen und an Dritte. Im Geschäftsjahr wurde eine Wertberichtigung an Ausleihungen gegenüber nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen in Höhe von TEUR 844,6 (Vorjahr: TEUR 0,0) gebildet. 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 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	2016	2015
Stand 1.1.	71.276,6	59.181,9
Abgang aus Änderung des Konsolidierungskreises	-14.918,0	0,0
Zugänge Immobilien	10.746,6	924,9
Umgliederung zwischen IAS 40 und IAS 2	2.813,2	0,0
Rückgliederung zu IAS 40	0,0	-1.604,2
Abwertung	-121,7	-94,2
Bestandsveränderung	661,0	12.868,3
Stand 31.12.	70.457,7	71.276,6

Für TEUR 25.836,0 der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien wird eine Realisierung nach mehr als 12 Monaten erwartet.

Es wurden TEUR 442,7 (Vorjahr: TEUR 332,0) an Fremdkapitalkosten mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 3,57 % (Vorjahr: 3,36 %) bei zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien auf die Herstellungskosten aktiviert.

Vorräte Mieterinvestitionen

in TEUR	2016	2015
Stand 1.1.	10.513,9	12.389,6
Bestandsveränderung	17.595,1	-1.875,7
Stand 31.12.	28.109,0	10.513,9

8.6 FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

in TEUR	31.12.2016	31.12.2015
Forderungen aus Finanzierungsleasing	1.814,9	1.814,9
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	17.461,8	123.140,2
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	12.137,7	15.181,8
Ausleihungen	2.666,8	5.302,4
	34.081,2	145.439,4

Die hohen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen im Geschäftsjahr 2015 waren im Wesentlichen durch eine Fälligkeitsverschiebung in Höhe von rund TEUR 88.000,0 für Mieten des vierten Quartals 2014 auf 2016 begründet.

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 wesentlichen überfälligen, nicht wertberichtigten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Ausleihungen oder sonstigen Forderungen.

Die Einzelwertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich im Geschäftsjahr 2016 bzw. 2015 wie folgt entwickelt:

in TEUR	2016	2015
Stand 1.1.	577,4	677,0
Zuführungen	78,5	170,7
Verbrauch	-212,5	-78,1
Auflösungen	-30,0	-192,2
Stand 31.12.	413,4	577,4

Die Aufwendungen für die vollständige Ausbuchung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betragen im Geschäftsjahr 2016 TEUR 708,3 (Vorjahr: TEUR 118,2).

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

8.7 LIQUIDE MITTEL

in TEUR	31.12.2016	31.12.2015
Guthaben bei Kreditinstituten	52.596,6	27.188,2
Kassenbestand	6,3	7,9
	52.602,8	27.196,2

8.8 EIGENKAPITAL

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

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

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

Zur Entwicklung der Zeitwertrücklage, Cashflow-Hedge-Rücklage sowie zur Rücklage zur Neubewertung gemäß IAS 19R siehe die Entwicklung des Konzerneigenkapitals.

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 5.12 verwiesen.

Die Geschäftsführung schlägt vor, eine Gewinnausschüttung in Höhe von TEUR 102.659,6 vom Bilanzgewinn zum 31.12.2016 der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. Wien im Geschäftsjahr 2017 vorzunehmen.

KAPITALMANAGEMENT

Ziele des Konzerns 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 unbesichertem Fremdkapital geachtet. Der Einsatz von mit Immobilien besichertem 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 54,2 % bleiben die notwendigen Voraussetzungen erhalten, um weiterhin den Zugang zu Fremdmitteln zu günstigen Konditionen durch die zweithöchste Bonitätsstufe Aa1 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).

Zur Steuerung des Liquiditätsrisikos erfolgt eine aggregierte, rollierende Liquiditätsplanung auf Unternehmensebene. 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. Sie verfolgt eine klare Bankenpolitik und arbeitet mit nationalen und internationalen Banken zusammen. Durch diese diversifizierte Strategie kann die BIG als Aa1-gerateter Schuldner jederzeit über genügend Liquidität verfügen. 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.

8.9 PERSONALRÜCKSTELLUNGEN

Die langfristigen Personalrückstellungen betreffen den Barwert der Verpflichtungen für:

in TEUR	2016	2015
Abfertigungsverpflichtungen	6.582,5	6.251,0
Pensionszahlungsverpflichtungen	1.108,8	1.157,2
Jubiläumsgeldverpflichtungen	4.286,4	4.275,3
	11.977,7	11.683,5

Noch nicht konsumierte Urlaube per 31. Dezember 2016 in Höhe von TEUR 5.072,0 (Vorjahr: TEUR 4.335,0) sind unter den kurzfristigen Personalrückstellungen 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 1,5 % (Vorjahr: 2,0 %), künftig erwarteter Bezugserhöhungen von 3,0 % (Vorjahr: 3,5 %) und eines Pensionsalters von 62,0 Jahren bei Frauen und Männern. Die Fluktuationsrate ist altersabhängig gestaffelt und beträgt zwischen 1 % und 5,0 % (Vorjahr: 0 % bis 5,0 %).

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

in TEUR	2016	2015
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen am 01.01.	6.251,0	5.873,6
Zinsaufwand	122,7	130,4
Dienstzeitaufwand	274,0	277,6
Versicherungsmathematische Gewinne / Verluste	-12,2	65,4
Abfertigungszahlungen	-53,0	-96,0
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen am 31.12.	6.582,5	6.251,0

Am 31. Dezember 2016 lag die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Verpflichtung bei 11,8 Jahren (Vorjahr: 12,7 Jahre).

Die erwarteten künftigen Auszahlungen aus dem Plan für das Geschäftsjahr 2017 betragen TEUR 136,5 (Vorjahr: TEUR 11,3).

RÜCKSTELLUNGEN FÜR PENSIONEN

Die Rückstellung für Pensionen wird nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren auf Basis eines Zinssatzes von 1,5 % (Vorjahr: 2,0 %) unter Zugrundelegung der Berechnungstafeln von Pagler & Pagler berechnet. Die erwarteten Pensionssteigerungen wurden mit 2,0 % (Vorjahr: 2,5 %) angenommen.

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

in TEUR	2016	2015
Barwert der Pensionsverpflichtungen am 1.1.	1.157,2	1.117,0
Zinsaufwand	22,5	24,5
Versicherungsmathematische Gewinne / Verluste	-6,7	76,3
Pensionszahlungen	-64,3	-60,5
Barwert der Pensionsverpflichtungen am 31.12.	1.108,8	1.157,2

Am 31. Dezember 2016 lag die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Verpflichtung bei 10,2 Jahren (Vorjahr: 10,6 Jahre).

Die erwarteten künftigen Auszahlungen aus dem Plan für das Geschäftsjahr 2017 betragen TEUR 66,0 (Vorjahr: TEUR 65,9).

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 1,5 % (Vorjahr: 2,0 %), künftig erwarteter Bezugserhöhungen von 3,0 % (Vorjahr: 3,5 %) und eines Pensionsalters von 62,0 Jahren bei Frauen und Männern. Die Fluktuationsrate ist altersabhängig gestaffelt und beträgt zwischen 1,0 und 5,0 % (Vorjahr: 0,0 bis 5,0 %).

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

in TEUR	2016	2015
Barwert der Jubiläumsgeldverpflichtungen am 1.1.	4.275,3	3.320,0
Zinsaufwand	78,7	69,8
Dienstzeitaufwand	253,2	175,3
Versicherungsmathematische Gewinne / Verluste	-120,3	887,2
Jubiläumsgeldzahlungen	-200,5	-177,0
Barwert der Jubiläumsgeldverpflichtungen am 31.12.	4.286,4	4.275,3

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	2016		2015	
	Erhöhung	Minderung	Erhöhung	Minderung
Abzinsungssatz (1 %-Veränderung)	-692	820	-703	830
Zukünftige Lohn- oder Gehaltssteigerungen (1 %-Veränderung)	762	-711	770	-720

Rückstellung für Pensionen

in TEUR	2016		2015	
	Erhöhung	Minderung	Erhöhung	Minderung
Abzinsungssatz (1 %-Veränderung)	-103	121	-111	131
Zukünftige Pensionserhöhungen (1 %-Veränderung)	111	-111	120	-116

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 1.1.2016	Verwendung	Auflösung	Dotierung	Buchwert 31.12.2016
N. n. konsum. Urlaube	4.335,0	-41,0	0,0	778,1	5.072,0
Prämien	3.185,7	-2.773,8	-407,3	3.373,4	3.378,0
Gutstunden	474,3	0,0	0,0	135,6	609,8
Sozialfonds	30,0	0,0	0,0	0,0	30,0
Dienstfreistellungen	0,0	0,0	0,0	227,8	227,8
	8.024,9	-2.814,9	-407,3	4.514,9	9.317,7

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
	7.643,1	-2.495,3	-530,1	3.407,1	8.024,9

8.10 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

in TEUR	Buchwert 1.1.2016	Verwendung	Auflösung erfolgs- wirksam	Auflösung erfolgs- neutral	Dotierung	Buchwert 31.12.2016	Davon	
							Kurzfristig	Langfristig
Ausstehende Rechnungen	118.670,6	76.991,3	1.978,1	18.719,9	128.714,7	149.696,0	138.986,4	10.709,6
Drohverluste	35.047,0	696,3	2.014,1	0,0	5.266,8	37.603,5	0,0	37.603,5
Bilanz- und Prüfungskosten	123,3	123,3	0,0	0,0	124,3	124,3	124,3	0,0
Rechts- und Beratungsaufwendungen	965,5	29,0	514,1	0,0	280,1	702,4	702,4	0,0
Mietgutschriften	37.379,7	13.949,9	1.656,8	0,0	11.173,0	32.946,0	32.946,0	0,0
Sonstige	1.836,4	635,4	224,8	0,0	1.541,2	2.517,4	2.517,4	0,0
	194.022,5	92.425,1	6.387,8	18.719,9	147.100,1	223.589,7	175.276,5	48.313,1

in TEUR	Buchwert 1.1.2015	Verwendung	Auflösung erfolgs- wirksam	Auflösung erfolgs- neutral	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
	216.816,8	86.276,7	23.336,4	17.042,4	103.861,2	194.022,5	155.144,0	38.878,5

Die Rückstellungen für drohende Verluste betrifft 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 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 1.093,7 aus der Aufzinsung der Rückstellung enthalten.

8.11 RÜCKSTELLUNGEN FÜR TATSÄCHLICHE ERTRAGSTEUERN

Die Rückstellungen für tatsächliche Ertragsteuern in Höhe von TEUR 36.606,2 (Vorjahr: TEUR 16.785,0) betrifft mit TEUR 36.606,2 (Vorjahr: TEUR 16.785,0) die Ertragsteuern des laufenden Geschäftsjahres.

8.12 FINANZVERBINDLICHKEITEN

31.12.2016 in TEUR	Laufzeit			Summe Buchwert
	Bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	Länger als 5 Jahre	
Anleihen	244.126,8	623.735,5	1.339.652,4	2.207.514,7
Bankverbindlichkeiten und ähnliche Finanzierungen	593.224,5	205.015,5	649.397,3	1.447.637,2
Gesamt	837.351,3	828.751,0	1.989.049,7	3.655.152,0

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
Gesamt	1.051.400,5	1.002.494,6	1.753.149,8	3.807.044,9

Im Geschäftsjahr 2016 wurden eine neue Anleihe über EUR 250 Mio. (Fixzinssatz 1,705 %) begeben, eine Namensschuldverschreibung über EUR 40 Mio. (Fixzinssatz 1,117 %) ausgegeben und ein Kredit über EUR 25 Mio. (variabler Zinssatz) aufgenommen.

Die BIG hat drei im Jahr 2016 auslaufende Anleihen über JPY 3.000 Mio. (Fixzinssatz 1,9 %), JPY 3.000 Mio. (Fixzinssatz 1,759 %) und EUR 100 Mio. (variabler Zinssatz) zurückgezahlt. Aufgrund der Absicherung ergab sich dadurch keine Ergebnisauswirkung.

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

2016									
Art der Finanzierung und Währung	Absicherung*	Zinsen variabel / fix	Nominale in TEUR	IFRS Buchwert in TEUR	Beizulegen-der 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	809.828	934.233	187.887	131.360	378.122	247.653
1,5 % – 2,1 % JPY Anleihe Fix 2004 – 2022	HA	fix	158.762	186.386	200.097	43.960	2.810	96.850	57.897
1,4 % – 1,9 % JPY Anleihe Var 2004 – 2018	FVO	variabel	68.054	81.991	81.991	41.781	41.203	0	0
1,7 % – 4,6 % EUR Anleihe Fix 2010 – 2042	no HA	fix	1.050.000	1.046.898	1.345.473	36.678	36.678	110.033	1.486.530
EUR Anleihe Var 2014 – 2020	no HA	variabel	32.500	32.415	32.972	0	0	32.500	0
EUR Anleihe Var 2010 – 2025	HA	variabel	50.000	49.997	51.269	165	164	489	50.531
1,1 % – 4,6 % EUR Kredit Fix 2001 – 2038	no HA	fix	710.697	706.930	899.007	55.838	55.280	162.490	736.650
EUR Kredit Var 2000 – 2038	HA	variabel	139.419	138.956	143.630	4.660	64.689	8.703	68.513
EUR Kredit Var 2016 – 2031	no HA	variabel	25.000	25.000	24.824	0	0	5.882	19.118
2015									
Art der Finanzierung und Währung	Absicherung*	Zinsen variabel / fix	Nominale in TEUR	IFRS Buchwert in TEUR	Beizulegen-der 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

*HA = Hedge Accounting, FVO = Fair Value Option, no HA = kein Hedge Accounting

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

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

8.13 ERTRAGSTEUERN

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

in TEUR	2016	2015
Körperschaftsteuer (aktuelles Jahr)	-98.717,3	-78.727,5
Körperschaftsteuer (Vorjahre)	3.899,4	676,2
Veränderung der latenten Steuern	-57.884,3	-45.054,1
	-152.702,1	-123.105,4

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

in TEUR	2016	2015
Ergebnis vor Steuern	663.656,8	525.212,3
Erwartete Steuerbelastung (25 %)	-165.914,2	-131.303,1
Steuerneutrale Erträge (und Aufwendungen)	4.584,0	1.898,5
Steuerertrag/-aufwand Vorjahre	3.899,4	676,2
Nachbesserungsaufwand	3.553,9	2.036,2
Sonstige	1.174,7	3.586,7
Effektive Steuerbelastung	-152.702,1	-123.105,4

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	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Sachanlagen	-4.531,8	-3.518,6	1.290.882,1	1.229.118,0	1.286.350,2	1.225.599,4
Finanzvermögen	-92,3	-154,2	16.021,0	11.362,6	15.928,7	11.208,5
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	0,0	0,0	2.794,2	2.844,0	2.794,2	2.844,0
Zeitwertbewertung Derivate	-10.346,0	-10.018,7	79.561,9	78.385,7	69.215,9	68.367,1
Personalarückstellungen	-1.474,8	-1.471,6	0,0	0,0	-1.474,8	-1.471,6
Sonstige Rückstellungen	-2.661,0	-201,9	138.001,6	140.163,6	135.340,6	139.961,7
Langfristige Verbindlichkeiten	-77.641,1	-71.674,3	375,3	491,7	-77.265,8	-71.182,6
Aktive / passive latente Steuer (brutto)	-96.747,1	-87.039,2	1.527.636,1	1.462.365,7	1.430.889,0	1.375.326,4
Passive latente Steuer (netto)					1.430.889,0	1.375.326,4

Am 31. Dezember 2016 bestanden im Wesentlichen temporäre Differenzen in Höhe von MEUR 481,6 im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen und Anteilen an nach der Equit-Methode bilanzierten Unternehmen. Daraus ergibt sich eine latente Steuerschuld in Höhe von MEUR 120,4. 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	2016	2015
Latente Steuern am 1.1. (netto)	1.375.326,4	1.317.963,0
Im Eigenkapital erfasste Veränderung	-2.321,7	12.309,3
Konsolidierungskreisänderung	0,0	0,0
Erfolgswirksam erfasste Veränderung	57.884,3	45.054,1
Latente Steuern am 31.12. (netto)	1.430.889,1	1.375.326,4

In Summe wurden folgende latente Steuern im sonstigen Ergebnis erfasst:

in TEUR	2016	2015
Neubewertung IAS 19R	4,7	-35,4
Zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere	-2,2	-5,2
Marktbewertung von Cashflow Hedges	-2.324,2	12.349,9
Veränderung latente Steuern im sonstigen Ergebnis	-2.321,7	12.309,3

8.14 SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

31.12.2016 in TEUR	Bis 1 Jahr	Laufzeit 1 bis 5 Jahre	Länger als 5 Jahre	Summe
Langfristige Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3.777,1		3.777,1
Sonstige Verbindlichkeiten		0,0		0,0
Rechnungsabgrenzungsposten		4,0		4,0
Summe sonstige Verbindlichkeiten und PRA		4,0		4,0
Summe langfristige Verbindlichkeiten		3.781,1		3.781,1
Kurzfristige Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	213.433,0			213.433,0
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	0,0			0,0
Sonstige Verbindlichkeiten	95.690,0			95.690,0
Rechnungsabgrenzungsposten	0,4			0,4
Summe sonstige Verbindlichkeiten	95.690,4			95.690,4
	309.123,4			309.123,4

Die Sonstigen Verbindlichkeiten betreffen mit TEUR 45.412,1 (Vorjahr: TEUR 42.705,0) Zinsabgrenzungen von Finanzinstrumenten, mit TEUR 6.934,0 (Vorjahr: TEUR 12.643,9) Verbindlichkeiten gegenüber Finanzamt und mit TEUR 16.825,3 (Vorjahr: TEUR 8.508,1) Verbindlichkeiten aus der Nachbesserung.

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

9 SONSTIGE ANGABEN

9.1 LEASING

9.1.1 FINANZIERUNGSLEASING ALS LEASINGGEBER

in TEUR	2016	2015
Künftige Mindestleasingzahlungen	18.161,3	19.068,7
Noch nicht realisierter Finanzertrag	-7.706,1	-8.048,5
Barwert der ausstehenden Mindestleasingzahlungen	10.455,2	11.020,2
Kurzfristiger Anteil	1.720,10	565,1

in TEUR	2016			2015		
	Ausstehende Leasingzahlungen	Zinsen	Barwert der ausstehenden Leasingzahlungen	Ausstehende Leasingzahlungen	Zinsen	Barwert der ausstehenden Leasingzahlungen
Bis zu 1 Jahr	1.814,9	94,8	1.720,1	1.814,9	1.249,8	565,1
1 – 5 Jahre	7.259,8	2.091,9	5.167,9	7.259,8	4.301,3	2.958,5
Länger als 5 Jahre	9.086,6	5.519,4	3.567,2	9.994,0	2.497,3	7.496,7
	18.161,3	7.706,1	10.455,2	19.068,7	8.048,4	11.020,3

9.1.2 OPERATING LEASING ALS LEASINGGEBER

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

in TEUR	2016	2015
Bis zu 1 Jahr	872.599,5	867.173,0
1 – 5 Jahre	2.445.477,4	2.411.927,0
Länger als 5 Jahre	3.875.046,8	3.943.806,0
Gesamt	7.193.123,6	7.222.906,0

9.1.3 OPERATING LEASING ALS LEASINGNEHMER

Die künftigen unkündbaren Mindestleasingzahlungen entwickeln sich wie folgt:

in TEUR	2016	2015
Bis zu 1 Jahr	2.646,1	2.611,0
1 – 5 Jahre	12.408,2	12.409,9
Länger als 5 Jahre	74.085,4	75.602,6

9.2 FINANZINSTRUMENTE

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

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:

31.12.2016	Währung	Nominal- betrag in Tsd. Originalwährung	Marktwert	
			Positiv in TEUR	Negativ in TEUR
Cross Currency Swaps	TCHF	870.000	283.237	0
	TJPY	33.000.000	35.011	0
Zinsswaps (Interest Rate Swaps)	TEUR	189.419	0	-41.384

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

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 2016 bzw. 31. Dezember 2015 wie folgt zusammen:

31.12.2016 in TEUR	Buchwert 31.12.2016	Summe Cashflows 31.12.2016	Cashflows < 1 Jahr	Cashflows 2 – 5 Jahre	Cashflows > 5 Jahre
Originäre finanzielle Schulden					
Anleihen zu fortgeführten Anschaffungskosten	2.125.523,6	2.900.306,7	268.690,2	789.004,8	1.842.611,8
Anleihen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	81.991,1	82.984,2	41.780,8	41.203,4	0,0
Bankverbindlichkeiten und ähnliche Finanzierungen	1.447.637,2	1.758.986,8	622.807,4	311.898,4	824.281,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (exkl. erhaltene Anzahlungen)	60.196,2	60.196,2	56.419,2	3.777,1	0,0
Übrige sonstige Verbindlichkeiten (exkl. PRA, Verb. Finanzamt und gesetzl. Pflichtabgaben)	87.644,2	87.644,2	87.644,2	0,0	0,0
	3.802.992,4	4.890.118,2	1.077.341,7	1.145.883,6	2.666.892,8
Derivate					
Derivate mit positivem Marktwert	318.247,6	303.976,0	60.033,7	168.860,2	75.082,1
Derivate mit negativem Marktwert	41.384,0	60.698,8	7.040,6	20.983,7	32.674,5
Gesamt	276.863,6	243.277,2	52.993,0	147.876,5	42.407,7
31.12.2015 in TEUR	Buchwert 31.12.2015	Summe Cashflows 31.12.2015	Cashflows < 1 Jahr	Cashflows 2 – 5 Jahre	Cashflows > 5 Jahre
Originäre finanzielle Schulden					
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
Bankverbindlichkeiten und ähnliche Finanzierungen	1.724.976,7	2.070.444,9	934.980,8	245.958,3	889.505,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (exkl. erhaltene Anzahlungen)	73.662,7	73.662,7	71.488,3	2.174,5	0,0
Übrige sonstige Verbindlichkeiten (exkl. PRA, Verb. Finanzamt und gesetzl. Pflichtabgaben)	73.901,8	73.901,8	73.667,0	234,8	0,0
	151.371.608,3	152.144.712,9	146.297.714,4	3.333.517,3	2.513.481,2
Derivate					
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
Gesamt	273.468,2	309.199,5	-6.766,3	208.560,4	107.405,5

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.

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	
Aktiva	Bewertungskategorie nach IAS 39	31.12.2016	31.12.2015
Liquide Mittel	Barreserven	52.603	27.196
Wertpapiere Available for Sale	Zur Veräußerung verfügbar	885	893
Übrige sonstige Forderungen und Vermögenswerte	Kredite und Forderungen	116.962	192.573
Derivate mit positivem Marktwert – Fair Value Option	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	14.108	10.900
Derivate mit positivem Marktwert – mit Hedge-Beziehung	Hedge Accounting	304.139	302.643
Summe		488.697	534.206

in TEUR		Buchwert	
Passiva	Bewertungskategorie nach IAS 39	31.12.2016	31.12.2015
Anleihen zu fortgeführten Anschaffungskosten	zu fortgeführten Anschaffungskosten	2.125.524	1.980.909
Anleihen erfolgswirksam zum Fair Value	erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	81.991	101.159
Bankverbindlichkeiten und ähnliche Finanzierungen	zu fortgeführten Anschaffungskosten	1.447.637	1.724.977
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (exkl. erhaltene Anzahlungen)	zu fortgeführten Anschaffungskosten	60.196	73.663
Übrige sonstige Verbindlichkeiten (exkl. PRA, Verb. Finanzamt und gesetzl. Pflichtabgaben)	zu fortgeführten Anschaffungskosten	87.644	73.902
		3.802.992	3.954.609
Derivate mit negativem Marktwert mit Hedge-Beziehung	Hedge Accounting	41.384	40.075
Derivate mit negativem Marktwert – Fair Value Option	erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert		
		41.384	40.075
Gesamt		3.844.376	3.994.684

	Beizulegender Zeitwert		Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes 31.12.2016			Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes 31.12.2015		
	31.12.2016	31.12.2015	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
	885	893		885			893	
	14.108	10.900		14.108			10.900	
	304.139	302.643		304.139			302.643	

	Beizulegender Zeitwert		Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes 31.12.2016			Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes 31.12.2015		
	31.12.2016	31.12.2015	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
	2.564.044	2.405.919	2.564.044			2.405.919		
	81.991	101.159	81.991			101.159		
	1.644.737	1.929.995		1.644.737			1.929.995	
	41.384	40.075		41.384			40.075	

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

Art	Bewertungstechnik
Anleihen	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.
Derivative Finanzinstrumente	Abgezinste Cashflows: Das Bewertungsmodell berücksichtigt den Barwert der erwarteten Zahlungen, unter Zugrundelegung der jeweils gültigen Marktparameter, der mittels Bloomberg ermittelt wurde.

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 Körperschaftsteuersatz 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 denominiert und monetärer Art sind, einbezogen.

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

Sensitivitätsanalyse für das Zinsänderungsrisiko

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

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

31.12.2016 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	-150,0	150,3	-150,0	150,3
Bewertung von Zinsderivaten – Fair Value Option	150,0	-150,3	150,0	-150,3
Bewertung von CF-Hedge-Derivaten	x	x	46.021,3	-50.737,0
Zinsaufwand	-980,2	980,2	-980,2	980,2
Gesamt	-980,2	980,2	45.041,1	-49.756,9

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	-269,5	35,0	-269,5	35,0
Bewertung von Zinsderivaten – Fair Value Option	269,5	-35,0	269,5	-35,0
Bewertung von CF-Hedge-Derivaten	x	x	80.034,8	-55.369,3
Zinsaufwand	-991,8	991,8	-991,8	991,8
Gesamt	-991,8	991,8	79.043,0	-54.377,5

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

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 % Eigentümer der BIG hinsichtlich der mit der Republik Österreich erzielten Umsätze wird auf Punkt 3.3 verwiesen. Alle diesbezüglichen Geschäfte wurden zu fremdüblichen Konditionen durchgeführt.

Mit dem wesentlichsten Gemeinschaftsunternehmen Campus WU GmbH erzielte die BIG Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 1.594,2 (Vorjahr: TEUR 1.558,0) für technisches und kaufmännisches Gebäudemanagement. An Kapitalzuschüssen sind im Geschäftsjahr an die Campus WU GmbH Beträge in Höhe von insgesamt TEUR 3.589,0 (Vorjahr: TEUR 9.683,0) geflossen. Gleichzeitig hat der BIG Konzern Ausschüttungen aus der Campus WU GmbH in Höhe von TEUR 3.718,1 (Vorjahr: TEUR 30.696,3) erhalten. Aus dem Abgang des Anteils der BIG aus der Abschichtung in Höhe von TEUR 9.444,9 wurde ein Ertrag in Höhe von TEUR 18.258,3 erzielt.

Zum Bilanzstichtag bestehen offenen Forderungen in Höhe von TEUR 207,9 (Vorjahr: TEUR 205,7) und keine offenen Verbindlichkeiten gegenüber diesem Unternehmen. Die im Geschäftsjahr sowie im Vorjahr mit den anderen Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen durchgeführten Transaktionen stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	2016	2015
Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	50.339,2	24.147,7
Ausleihungen und sonstige Forderungen	11.423,2	11.645,5

in TEUR	2016	2015
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	10.590,0	22.847,4
Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	4.521,6	0,0
Sonstige Erlöse	-2.177,2	-915,8
Übrige Erträge	-286,4	-178,5
Zinserträge	-227,9	-198,9
Wertminderung von Ausleihungen	-844,6	0,0

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 Angehörige. 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 2016 aus folgenden Mitgliedern:

- Frau Christine Marek (Vorsitzende)
- Herr Ing. Wolfgang Hesoun (Vorsitzender-Stellvertreter)
- Frau Daniela Böckl
- Herr Mag. Alexander Palma
- Herr Mag. Christian Domany
- Herr Thomas Rasch

VERGÜTUNG DER MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DES AUFSICHTSRATES

Die Mitglieder der Geschäftsführung erhielten im Jahr 2016 Bezüge von insgesamt TEUR 516,3 (Vorjahr: TEUR 502,2) sowie Prämien in Höhe von TEUR 65,5 (Vorjahr: TEUR 64,7). Die Beiträge an Mitarbeitervorsorgekassen betrugen TEUR 8,2 (Vorjahr: TEUR 8,0). Kredite oder Vorschüsse wurden nicht gewährt. Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses in der Form von Firmenpensionen betrugen im Jahr 2016 TEUR 45,9 (Vorjahr: TEUR 45,1). Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrates beliefen sich im Berichtsjahr auf TEUR 32,0 (Vorjahr: TEUR 24,9).

9.4 AUFWENDUNGEN FÜR DEN ABSCHLUSSPRÜFER

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

in TEUR	2016	2015
Prüfung Einzelabschlüsse und Konzernabschlüsse	158,5	173,7
Sonstige Bestätigungsleistungen	0	0
Beratungsleistungen und sonstige Leistungen	138,6	184,1

9.5 SONSTIGE VERPFLICHTUNGEN UND UNGEWISSE VERBINDLICHKEITEN**EVENTUALSCHULDEN BZW. HAFTUNGEN**

Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH und ein Joint-Venture-Partner haben sich im Zuge des Ankaufs eines Immobilienprojektes jeweils einzeln und unwiderruflich dazu verpflichtet, das Gemeinschaftsunternehmen jederzeit mit ausreichenden finanziellen Mitteln auszustatten, damit dieses seinen finanziellen Verpflichtungen aus diversen Verträgen im Zusammenhang mit dem Kauf- und Abtretungsvertrag jederzeit vollständig und rechtzeitig erfüllen kann. Das Ausmaß der Ausstattungsverpflichtung ist insgesamt auf einen Maximalbetrag in Höhe von EUR 30.000.000 beschränkt und endet am 30.06.2018. Danach reduziert sich diese Ausstattungsverpflichtung unter Vorliegen bestimmter Voraussetzungen auf einen Betrag von EUR 750.000 zuzüglich Umsatzsteuer.

Des Weiteren hat die ARE Austrian Real Estate Development GmbH gemeinsam mit einem Joint-Venture-Partner eine Vertragserfüllungsgarantie im Zusammenhang mit einem Anteilsabtretungsvertrag und einem Totalunternehmervertrag bis zu einem Höchstbetrag von EUR 2.000.000 übernommen. Die Parteien haften solidarisch, wobei die Haftung mit jeweils EUR 1.000.000 je Partei begrenzt ist. Die Gewährleistungsfrist beträgt sechsunddreißig Monate, gerechnet ab dem Stichtag der Abtretung und wird durch Klagseinbringung innerhalb der Gewährleistungsfrist gewahrt.

Darüber hinaus bestehen keine weiteren 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

Im Rahmen eines Forward Purchase Agreement hat sich die ARE Austrian Real Estate GmbH im Sommer 2016 zum Kauf der Projektentwicklung DENK DREI verpflichtet (Signing). Der Ankauf der Projektentwicklung erfolgt im Rahmen eines Share Deals, wobei der tatsächliche Erwerb der Gesellschaftsanteile nach Fertigstellung und entsprechender Vorvermietung der Liegenschaft durch den Verkäufer erfolgen wird (Closing).

Der vereinbarte Kauf- und Abtretungspreis für die Gesellschaftsanteile der kaufgegenständlichen Projektgesellschaften ergibt sich auf Basis einer vordefinierten Anteilskaufpreisberechnung. Dabei wird der vereinbarte Immobilienkaufpreis als Ausgangsgröße um sämtliche Aktiva (insbesondere Forderungen und sonstiges Umlaufvermögen) und Passiva (insbesondere aushaftende Kreditverbindlichkeiten) der Projektgesellschaften bereinigt. Die Bestimmung des Immobilienkaufpreises erfolgt zum tatsächlichen Erwerbszeitpunkt (Closing) über ein Kaufpreismodell.

Das Kaufpreismodell zur Bestimmung des Immobilienkaufpreises der gesamten Projektentwicklung DENK DREI basiert auf einem im Vorfeld vereinbarten Basiskaufpreis von rund EUR 85 Mio. Diesem Ausgangswert liegen vordefinierte Mindestkonditionen der zukünftigen Vermietung zugrunde. In diesem Zusammenhang wurde sowohl eine Mindestmiethöhe festgesetzt (Jahresmieteinnahmen von über EUR 4 Mio. bei angenommener Vollvermietung) als auch ein Mindestbelegungsgrad (80,00 % der Mietflächen je Gebäude) und eine nach Ertrag gewichtete Durchschnittsrestlaufzeit (mindestens 5,00 Jahre) aller Mietverträge bestimmt. Abhängig von der tatsächlichen Vermietungsleistung des Verkäufers zum Erwerbszeitpunkt bietet das Modell die Möglichkeit einen höheren bzw. geringeren tatsächlichen Immobilienkaufpreis zu erzielen.

Darüber hinaus bestehen am Bilanzstichtag keinerlei wesentliche Verpflichtungen für den Erwerb von Sachanlagevermögen und immateriellen Vermögenswerten.

9.7 SONSTIGES

Im Rahmen eines einmaligen baulichen Sonderprogrammes investiert die BIG EUR 200 Mio. in 17 definierte Universitätsprojekte. Die baulichen Maßnahmen werden bis 2019 umgesetzt, die Finanzierung erfolgt durch Bestandsmieten und Gewinnrücklagen. Im Geschäftsjahr 2016 wurden zu diesem Zweck auf Basis eines Gesellschafterbeschlusses 11,3 % des Jahresüberschusses einer Gewinnrücklage zugeführt.

9.8 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

In der außerordentlichen Generalversammlung der SIVBEG Strategische Immobilien Verwertungs-, Beratungs- und Entwicklungsgesellschaft m.b.H. vom 6. Februar 2017 wurde die Auflösung mit sofortiger Wirkung der Gesellschaft beschlossen. Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2016, der im Wesentlichen aus der Auflösung von Kapitalrücklagen stammt, wurde in voller Höhe an die Gesellschafter ausgeschüttet.

Im Jänner 2017 wurde bekannt gegeben, dass die BIG im Rahmen eines baulichen Sonderprogrammes in definierte Schul- und Universitätsprojekte investieren wird. Die BIG kalkuliert diese Projekte nach den üblichen internen Vorgaben und schließt entsprechende Mietverträge ab. Die sich daraus ergebenden Forderungen aus Zuschlagsmieten und Baukostenzuschüssen werden bis zu einem Volumen von EUR 250 Mio. mit zukünftigen Gewinnausschüttungsansprüchen des Eigentümers in gleicher Höhe aufgerechnet. Dafür ist der Aufbau einer zweckgebundenen Rücklage aus den Gewinnen 2016 – 2020 in Höhe von EUR 250 Mio. vorgesehen. Die über diesen Betrag hinausgehenden Mieten werden vom Mieter direkt getragen. Die dafür notwendigen Vereinbarungen befinden sich derzeit in Ausarbeitung und werden voraussichtlich noch im 1. Quartal 2017 abgeschlossen.

Wien, am 14. März 2017

Die Geschäftsführung



DI Hans-Peter Weiss



DI Wolfgang Gleissner

BESTÄTIGUNGSVERMERK

BERICHT ZUM KONZERNABSCHLUSS

PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben den beigefügten Konzernabschluss der

Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H., Wien,

und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern), bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2016, der Konzern-gesamtergebnisrechnung, der Konzern-Geldflussrechnung und der Entwicklung des Konzerneigenkapitals für das an die-
sem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Konzernanhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst
getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2016 sowie der Ertragslage und der Zah-
lungsströme des Konzerns für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den International
Financial Reporting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind (IFRS), und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a
UGB.

GRUNDLAGE FÜR DAS PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer
Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing
(ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des
Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir
sind vom Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrecht-
lichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen
erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als
Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

BESONDERS WICHTIGE PRÜFUNGSSACHVERHALTE

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am
bedeutsamsten für unsere Prüfung des Konzernabschlusses des Geschäftsjahres waren. Diese Sachverhalte wurden im
Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils
hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Zu den besonders wichtigen Prüfungssachverhalten des Geschäftsjahres gehören:

1. Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien
2. Die Absicherung von Verbindlichkeiten durch Derivate
3. Der Ansatz und die Bewertung von latenten Steuern

1. BEWERTUNG DER ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN

Siehe Konzernanhang Punkt 5.4 und 8.1

DAS RISIKO FÜR DEN ABSCHLUSS

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stellen mit über 90 % der Bilanzsumme die wesentlichsten Vermögenswerte des Konzernabschlusses der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (BIG) dar. Das Unternehmen hat gemäß IAS 40 vom Wahlrecht der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert Gebrauch gemacht. Die Bewertung des Immobilienvermögens erfolgt zu Marktwerten auf individueller Basis, unter Zugrundelegung von erwarteten künftigen Mieteinnahmen, Liegenschaftszinssätzen, nicht verrechenbaren Betriebs- und Instandhaltungskosten, Restnutzungsdauern, Leerstandszeiten sowie weiteren Parametern. Die Wertermittlung ist somit subjektiven Ermessensentscheidungen ausgesetzt, die wesentliche Schätzungsunsicherheiten beinhalten können.

Die BIG beauftragt jährlich externe Gutachter, um das Unternehmen bei der Bestimmung der aktuellen beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu unterstützen. Hinsichtlich der generellen Bewertungsmethodik verweisen wir auf die Erläuterungen im Konzernanhang unter Punkt 5.4. Betreffend der Zusammensetzung der Bewertungsobjekte, der Bewertungstechnik im Detail und der für die Bewertung wesentlichen Inputfaktoren verweisen wir auf die diesbezüglichen Ausführungen im Konzernanhang unter Punkt 8.1.

UNSERE VORGEHENSWEISE IN DER PRÜFUNG

Unter Einbeziehung von unseren Immobilienbewertungsspezialisten haben wir die Unabhängigkeit, Objektivität und die Expertise der externen Bewerter sowie die Angemessenheit der internen Bewertungssystematik gewürdigt. Wir haben ein Verständnis über den generellen Bewertungsprozess und die diesbezüglich unternehmensintern eingerichteten Kontrollen erlangt und die Wirksamkeit ausgewählter interner Kontrollen überprüft.

Für sämtliche Wirtschaftseinheiten haben wir die Bruttorendite (Bruttomietzins im Verhältnis zum angesetzten Marktwert) ermittelt, um mögliche unplausible Renditen zu identifizieren und diese weiter in Stichproben zu hinterfragen. Auf Basis einer von uns gewählten Stichprobe haben wir Detailprüfungshandlungen betreffend externe Gutachten und interne Bewertungen durchgeführt. Die Stichprobe basiert dabei auf einer bewussten Auswahl nach den Kriterien wesentlicher Absolutwerte zum Bilanzstichtag, wesentlicher Wertveränderungen im Geschäftsjahr und unplausibler Bruttorenditen unter Beachtung einer möglichst großen Streuung bei externen Gutachtern und internen Bewertungen.

Die Detailprüfungshandlungen umfassen die Würdigung der Bewertungssystematik (Bewertungsmodell), die Beurteilung der Angemessenheit der verwendeten bewertungsrelevanten Parameter durch Überprüfung mit Istdaten (z. B. aktuell gezahlten Mieten) bzw. beobachtbaren Marktdaten (z. B. Liegenschaftszinssätzen oder Grundstückspreisen in Abhängigkeit der Objektlage) sowie das Nachvollziehen der rechnerischen Richtigkeit des aus den Parametern abgeleiteten Marktwertes.

Für Immobilien, deren Wertermittlung am Bilanzstichtag länger als ein Jahr zurückliegt, haben wir den unternehmensinternen Überwachungsprozess untersucht und die diesbezüglichen Kontrollen gewürdigt. In Abhängigkeit vom Alter des verwendeten Gutachtens und des absoluten Marktwertes haben wir eine bewusste Stichprobenauswahl getroffen, bei der wir beurteilt haben, ob die Wertfortschreibung des Gutachtens auf den Bilanzstichtag angemessen ist.

Darüber hinaus haben wir die Angemessenheit der Anhangangaben zu den Bewertungsannahmen und den Schätzungsunsicherheiten beurteilt.

2. ABSICHERUNG VON VERBINDLICHKEITEN DURCH DERIVATE

Siehe Konzernanhang Punkt 5.19, 5.20 und 9.2

DAS RISIKO FÜR DEN ABSCHLUSS

Um das Zins- und Währungsrisiko abzusichern hat das Unternehmen diverse Zins- und Fremdwährungsabsicherungsgeschäfte abgeschlossen. Die Erst- und die Folgebewertung von Derivaten hat zu Marktwerten zu erfolgen. In jenen Fällen, in denen das Unternehmen bei einer bestehenden Sicherungsbeziehung vom Cashflow-Hedge-Accounting Gebrauch macht, sind die Wertänderungen für die effektiven Teile der Sicherungsbeziehung im sonstigen Ergebnis zu erfassen. Das Bestehen einer detaillierten Beschreibung der Sicherungsbeziehung sowie einer prospektiven und retrospektiven Effektivitätsmessung sind Voraussetzung für die Erfassung der Wertänderungen im sonstigen Ergebnis.

Die Bewertungsmethodik, die Erfassung von Wertänderungen und die Effektivitätsmessungen sind im Konzernanhang unter Punkt 5.19 und 5.20 näher beschrieben. Für Informationen zur Bewertungstechnik und zu am Bilanzstichtag bilanzierten Marktwerten verweisen wir auf die diesbezüglichen Ausführungen im Konzernanhang unter Punkt 9.2.

Da sowohl die Bewertung der Derivate zum beizulegenden Zeitwert als auch die Dokumentation der Effektivität der Sicherungsbeziehung einen komplexen Prozess darstellt, haben wir die Absicherung von Verbindlichkeiten durch Derivate als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt eingestuft.

UNSERE VORGEHENSWEISE IN DER PRÜFUNG

Wir haben den Bewertungsprozess sowie den Prozess der Überleitung der ermittelten Daten in die Finanzbuchhaltung kritisch gewürdigt und die diesbezüglich unternehmensintern eingerichteten Kontrollen beurteilt. Weiters haben wir die unternehmensinterne Stichtagsbewertung der Derivate mit den extern durchgeführten Bankbewertungen verglichen. Bei wesentlichen Abweichungen haben wir unter Einbeziehung unserer Bewertungsspezialisten die unternehmensinterne Marktwertermittlung nachvollzogen und auf Angemessenheit überprüft.

Für sämtliche neu abgeschlossenen Sicherungsbeziehungen haben wir die zugehörige Dokumentation gelesen und beurteilt, ob diese den strengen formellen Dokumentationsanforderungen entspricht und haben die in der Dokumentation erfassten Eckdaten mit den vertraglichen Vereinbarungen abgestimmt. Weiters haben unsere Bewertungsspezialisten in Stichproben die Angemessenheit der durchgeführten Effektivitätsmessungen nachvollzogen. Darauf aufbauend haben wir abgestimmt, ob nur die Wertänderungen der effektiven Teile der als Cashflow-Hedge-Accounting designierten Sicherungsbeziehungen im sonstigen Ergebnis erfasst wurden.

Darüber hinaus haben wir die Angemessenheit der Anhangangaben im Zusammenhang mit den Derivaten und Sicherungsbeziehungen beurteilt.

3. ANSATZ UND BEWERTUNG VON LATENTEN STEUERN

Siehe Konzernanhang Punkt 5.14 und 8.13

DAS RISIKO FÜR DEN ABSCHLUSS

Die Gesellschaft weist insbesondere im Immobilienanlagevermögen wesentliche temporäre Differenzen zwischen den Bilanzansätzen im Konzernabschluss (Marktwerte) und den steuerlichen Bilanzwerten (fortgeschriebene Anschaffungskosten) auf. Die Höhe der temporären Differenzen ist von der Art der Verwertung der Immobilien und den daraus folgenden unterschiedlichen steuerlichen Konsequenzen abhängig. Im Falle der Veräußerung sind die zu versteuernden temporären Differenzen aufgrund der dann erforderlichen Kaufpreisnachzahlungen an die Republik Österreich („Nachbesserungsklausel“) geringer als im Falle der Bewirtschaftung von Immobilien.

Weiters bestehen wesentliche zu versteuernde temporäre Differenzen im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen (sogenannte „outside basis differences“). Für die Beurteilung, ob und in welchem Maße Steuerlatenzen für derartige Differenzen angesetzt werden müssen oder gemäß IAS 12.39 nicht angesetzt werden dürfen sind wesentliche Einschätzungen in Bezug auf die erwartete Umkehrung dieser Differenzen erforderlich.

Die Beurteilung der künftigen steuerlichen Effekte im Zusammenhang mit dem Immobilienvermögen und mit den Anteilen an Tochterunternehmen ist stark von subjektiven Einschätzungen hinsichtlich der künftigen Umkehrung der temporären Differenzen abhängig und beeinflusst somit in wesentlichem Maße die Höhe der anzusetzenden Steuerlatenzen im Konzernabschluss. Aus diesem Grund haben wir die Steuerlatenzen als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt eingestuft.

UNSERE VORGEHENSWEISE IN DER PRÜFUNG

Wir haben die vom Unternehmen identifizierten temporären Differenzen am Bilanzstichtag durch Abgleich mit den Differenzen zwischen den bilanzierten Werten und den angesetzten Steuerwerten am Bilanzstichtag nachvollzogen. In jenen Fällen, in denen die Höhe der angesetzten latenten Steuern von Einschätzungen über die künftige Umkehrung der temporären Differenzen abhängig ist, haben wir die zugrunde gelegten Einschätzungen kritisch beurteilt und hinterfragt, ob diese Annahmen mit der Geschäftspolitik, der publizierten Unternehmenskommunikation, den Planungsrechnungen sowie sonstigen erhaltenen Informationen im Einklang stehen. Im Falle des Nichtansatzes von latenten Steuern haben wir untersucht, ob sämtliche Voraussetzungen für den Nichtansatz erfüllt wurden.

Darüber hinaus haben wir gewürdigt, ob die Anhangangaben im Zusammenhang mit den latenten Steuern vollständig und richtig gemacht wurden.

VERANTWORTLICHKEITEN DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES PRÜFUNGSAUSSCHUSSES FÜR DEN KONZERNABSCHLUSS

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder den Konzern zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns.

VERANTWORTLICHKEITEN DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet,

in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr des Konzerns von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.

- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.
- Wir erlangen ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns, um ein Prüfungsurteil zum Konzernabschluss abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.
- Wir tauschen uns mit dem Prüfungsausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.
- Wir geben dem Prüfungsausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben und tauschen uns mit ihm über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte aus, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und – sofern einschlägig – damit zusammenhängende Schutzmaßnahmen auswirken.
- Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Prüfungsausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung des Konzernabschlusses des Geschäftsjahres waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äußerst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bestätigungsvermerk mitgeteilt werden sollte, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

BERICHT ZUM KONZERNLAGEBERICHT

Der Konzernlagebericht ist auf Grund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Konzernabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde. Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Konzernlageberichts durchgeführt.

URTEIL

Nach unserer Beurteilung ist der Konzernlagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden, enthält zutreffende Angaben nach § 243a UGB und steht in Einklang mit dem Konzernabschluss.

ERKLÄRUNG

Angesichts der bei der Prüfung des Konzernabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über den Konzern und sein Umfeld haben wir keine wesentlichen fehlerhaften Angaben im Konzernlagebericht festgestellt.

SONSTIGE INFORMATIONEN

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen beinhalten alle Informationen im Geschäftsbericht, ausgenommen den Konzernabschluss, den Konzernlagebericht und den diesbezüglichen Bestätigungsvermerk. Der Geschäftsbericht wird uns voraussichtlich nach dem Datum des Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellt.

Unser Prüfungsurteil zum Konzernabschluss deckt diese sonstigen Informationen nicht ab und wir werden keine Art der Zusicherung darauf geben.

In Verbindung mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses ist es unsere Verantwortung, diese sonstigen Informationen zu lesen, sobald diese vorhanden sind und abzuwägen, ob sie angesichts des bei der Prüfung gewonnenen Verständnisses wesentlich in Widerspruch zum Konzernabschluss stehen, oder sonst wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

AUFTRAGSVERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Mag. Bernhard Gruber.

Wien, am 14. März 2017

KPMG Austria GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

Mag. Bernhard Gruber
Wirtschaftsprüfer

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

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

Firmenbuch Nr. FN 34897w

Handelsgericht Wien

Umsatzsteuer-ID-Nr. ATU38270401

REALISIERUNG

be.public Corporate & Financial Communications GmbH

DRUCK

Grasl FairPrint, Bad Vöslau

FOTOS UND ARCHITEKTUR

Geschäftsführung | Fotos: Philipp Simonis

BG/BRG Wels | Foto: Nik Fleischmann

Architektur: Stögmüller Architekten ZT GmbH

Technische Universität Graz | Foto: David Schreyer

Architektur: Gangoly & Kristiner Architekten ZT GmbH
und Ingenos Gobiet GmbH

Justizzentrum Eisenstadt | Foto: Hertha Hurnaus

Architektur: YF Architekten ZT GmbH

Paulustorgasse Graz | Foto: Harald A. Jahn

Architektur: Architekt Mag. Manfred Schenk

Wohndelta Alte Donau | Foto: Harald A. Jahn

Architektur: ArchiMedia ZT GmbH

Akademisches Gymnasium Salzburg | Foto: Paul Ott

Architektur: ZT Arquitectos LDA

Universität für Bodenkultur Wien | Foto: Daniel Ulbricht,

Architektur: Architekt Neumayer ZT GmbH

Justizzentrum Eisenstadt | Foto: Hertha Hurnaus

Architektur: YF Architekten ZT GmbH

Bezirksgericht Mistelbach | Foto: Harald A. Jahn

Architektur: Atelier.23 architekten ZT GmbH

BG/BRG Christian-Doppler-Gymnasium Salzburg |

Foto: Andreas Kolarik, Architektur: Stöckler Gruber

Architekten

Universitätsgebäude für Angewandte Kunst Wien | Visua-

lisierung: Josef Andraschko, Architektur: Riepl Kaufmann

Bammer Architektur

Dachgeschoßausbau Juchgasse Wien | Visualisierung:

JAM JAM 2016, Architektur: Atelier Heiss ZT GmbH

Rosenhöfe, Graz | Foto: Paul Ott

Architektur: Gangoly & Kristiner Architekten ZT GmbH

Justizgebäude Salzburg | Foto: Andreas Kolarik

Architektur: SUE Architekten

Wasserskulptur | Foto: Andrew Phelps

Ballspielwände | Foto: Manfred Seidl

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.



Für die Produktion dieses Geschäftsberichts wurde ausschließlich Papier mit FSC-Zertifizierung aus nachhaltiger Forstwirtschaft verwendet. FSC ist eine gemeinnützige Organisation, die sich für eine ökologische und sozial verantwortliche Nutzung der Wälder unserer Erde einsetzt. Darüber hinaus zeichnet sich dieses Druckwerk durch eine besonders nachhaltige und ressourcenschonende Produktion aus und wurde klimaneutral gedruckt. Für die Herstellung wurde nur erneuerbare Energie verwendet.

