

**Jahresfinanzbericht für das Geschäftsjahr 2017**  
**Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.**

## Inhaltsverzeichnis

03	Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017
31	Lagebericht zum 31. Dezember 2017
54	Bestätigungsvermerk für den Jahresabschluss und Lagebericht zum 31. Dezember 2017
61	Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017
138	Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2017
167	Bestätigungsvermerk für den Konzernabschluss und Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2017
175	Erklärung der gesetzlichen Vertreter gemäß § 124 Abs 1 Z 3 BörseG 2018



# **JAHRESABSCHLUSS**

**zum 31. Dezember 2017**

Wien, 9. März 2018

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Bilanz zum 31. Dezember 2017</b> .....	<b>5</b>
<b>Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2017</b> .....	<b>7</b>
<b>Anhang für das Geschäftsjahr 2017</b> .....	<b>8</b>
<b>1 Anwendung der unternehmensrechtlichen Vorschriften</b> .....	<b>8</b>
<b>2 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden</b> .....	<b>8</b>
2.1 Allgemeine Angaben .....	8
2.2 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Detail .....	9
2.3 Bewertung von Immobilien .....	11
<b>3 Erläuterungen zur Bilanz</b> .....	<b>12</b>
3.1 Anlagevermögen .....	12
3.2 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände .....	13
3.3 Aktive latente Steuern .....	13
3.4 Eigenkapital .....	14
3.5 Investitionszuschüsse .....	14
3.6 Sonstige Rückstellungen .....	15
3.7 Verbindlichkeiten .....	15
3.8 Rechnungsabgrenzungsposten .....	15
3.9 Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten .....	16
3.10 Finanzinstrumente .....	17
<b>4 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung</b> .....	<b>18</b>
4.1 Umsatzerlöse .....	18
4.2 Übrige sonstige betriebliche Erträge .....	18
4.3 Aufwendungen für bezogene Leistungen .....	18
4.4 Personalaufwand .....	19
4.5 Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen .....	20
4.6 Sonstige betriebliche Aufwendungen .....	20
4.7 Finanzergebnis .....	21
4.8 Steuern vom Einkommen .....	21
<b>5 Ergänzende Angaben</b> .....	<b>22</b>
5.1 Aufwendungen für den Abschlussprüfer .....	23
5.2 Sonstiges .....	23
<b>6 Angaben zu nahe stehenden Unternehmen und Personen</b> .....	<b>23</b>
<b>7 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag</b> .....	<b>23</b>

## BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2017

### Aktiva

	31.12.2017 EUR	31.12.2016 TEUR
<b>A. Anlagevermögen:</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände:		
1. Rechte	2.360.699,99	2.419
2. Software-Lizenzen	1.190.177,12	1.523
	<u>3.550.877,11</u>	<u>3.942</u>
II. Sachanlagen:		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	3.729.833.383,65	3.561.217
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.258.743,12	2.185
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	373.733.165,73	450.769
	<u>4.105.825.292,50</u>	<u>4.014.171</u>
III. Finanzanlagen:		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	629.881.652,72	598.861
2. Anleihen an verbundene Unternehmen	865.406.543,50	868.716
3. Beteiligungen	17.150,00	200
4. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	860.915,45	861
5. Sonstige Ausleihungen	12.515.810,66	16.276
	<u>1.508.682.072,33</u>	<u>1.484.913</u>
	<u>5.618.058.241,94</u>	<u>5.503.026</u>
<b>B. Umlaufvermögen:</b>		
I. Vorräte:		
Noch nicht abrechenbare Leistungen	39.002.689,51	48.909
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände:		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	64.649.064,04	19.520
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	35.532.104,98	7.003
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	24.086.904,22	11.733
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	0,00	0
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.368.247,85	1.275
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	0,00	0
4. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	8.513.557,84	6.811
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	0,00	0
	<u>98.617.773,95</u>	<u>39.339</u>
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.609.332,59	8.791
	<u>140.229.796,05</u>	<u>97.039</u>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten:</b>		
1. Ausgabedisagio von Verbindlichkeiten	2.238.057,60	1.986
2. Sonstige Rechnungsabgrenzungsposten	6.121.882,63	468
	<u>8.359.940,23</u>	<u>2.453</u>
<b>D. Aktive latente Steuern</b>	63.976.950,99	48.563
	<u><b>5.830.624.929,21</b></u>	<u><b>5.651.082</b></u>

## Passiva

	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	TEUR
<b>A. Eigenkapital:</b>		
I. Gezeichnetes, eingefordertes und eingezahltes Stammkapital	226.000.000,00	226.000
II. Gewinnrücklagen:		
1. Gesetzliche Rücklage	22.600.000,00	22.600
2. Satzungsmäßige Rücklagen	161.900.000,00	161.900
3. Andere Rücklagen (freie Rücklagen)	480.383.080,13	464.540
	<u>664.883.080,13</u>	<u>649.040</u>
III. Bilanzgewinn	411.799.825,03	291.657
(davon Gewinnvortrag: EUR 0,00; Vorjahr: TEUR 76.444)		
	<u>1.302.682.905,16</u>	<u>1.166.697</u>
<b>B. Investitionszuschüsse</b>	310.720.001,96	283.444
<b>C. Rückstellungen:</b>		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	6.362.379,00	6.149
2. Rückstellungen für Pensionen	1.059.389,00	1.109
3. Steuerrückstellungen	23.314.770,76	36.486
4. Sonstige Rückstellungen	319.095.039,13	293.112
	<u>349.831.577,89</u>	<u>336.857</u>
<b>D. Verbindlichkeiten:</b>		
1. Anleihen	2.068.571.214,27	1.902.105
<i>davon konvertibel</i>	<i>0,00</i>	<i>0</i>
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	<i>108.854.200,27</i>	<i>183.533</i>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>1.959.717.014,00</i>	<i>1.718.571</i>
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	918.919.305,27	882.135
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	<i>216.698.384,30</i>	<i>128.250</i>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>702.220.920,97</i>	<i>753.885</i>
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	77.791.326,94	68.141
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	<i>77.791.326,94</i>	<i>68.141</i>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0</i>
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	67.796.599,80	62.224
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	<i>65.009.826,57</i>	<i>59.258</i>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>2.786.773,23</i>	<i>2.966</i>
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	107.007.180,89	80.808
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	<i>107.007.180,89</i>	<i>80.808</i>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0</i>
6. Sonstige Verbindlichkeiten	345.949.133,58	629.904
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	<i>259.585.497,22</i>	<i>541.722</i>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>86.363.636,36</i>	<i>88.182</i>
(davon aus Steuern: EUR 11.236.858,33 Vorjahr: TEUR 7.222)		
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 945.596,38 Vorjahr: TEUR 876)		
	<u>3.586.034.760,75</u>	<u>3.625.317</u>
<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i>	<i>834.946.416,19</i>	<i>1.061.713</i>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>2.751.088.344,56</i>	<i>2.563.604</i>
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>281.355.683,45</b>	<b>238.767</b>
	<u><b>5.830.624.929,21</b></u>	<u><b>5.651.082</b></u>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

	2017 EUR	2016 TEUR
1. Umsatzerlöse	876.558.901,04	788.993
2. Veränderung des Bestands an noch nicht abrechenbaren Leistungen	-9.906.620,93	28.150
3. andere aktivierte Eigenleistungen	7.096.284,50	6.795
4. Sonstige betriebliche Erträge:		
a) Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	8.689.245,52	43.149
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	4.331.358,02	5.749
c) Übrige	21.560.713,92	18.818
	<u>34.581.317,46</u>	<u>67.716</u>
5. Aufwendungen für bezogene Leistungen	-275.562.686,79	-262.405
6. Personalaufwand:		
a) Löhne	-428.678,76	-443
b) Gehälter	-35.348.812,74	-34.849
c) Soziale Aufwendungen	-11.924.052,42	-11.103
davon für Altersversorgung	-321.811,46	-303
davon für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-976.644,08	-774
davon für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-9.525.494,84	-9.109
	<u>-47.701.543,92</u>	<u>-46.395</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-258.025.879,28	-244.731
davon außerplanmäßige Abschreibungen: EUR 2.912.804,02 (Vorjahr: TEUR 5.101)		
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen:		
a) Steuern, soweit sie nicht unter Z 18 fallen	-333.479,12	-56
b) Übrige	-25.410.565,84	-30.288
	<u>-25.744.044,96</u>	<u>-30.343</u>
9. Zwischensumme aus Z 1 bis Z 8 ( <b>Betriebsergebnis</b> )	<b>301.295.727,12</b>	<b>307.780</b>
10. Erträge aus Beteiligungen	75.636.849,18	31.871
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 75.636.849,18 (Vorjahr: TEUR 31.871)		
davon laufende Dividende: EUR 75.636.849,18 (Vorjahr: TEUR 31.871)		
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	26.100.645,25	25.655
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 26.082.886,00 (Vorjahr: TEUR 25.630)		
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.546.926,91	536
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 514,55 (Vorjahr: TEUR 1)		
13. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen	14.985,13	343
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 0,00 (Vorjahr: TEUR 343)		
14. Aufwendungen aus Finanzanlagen	-1.834.413,60	-7.926
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 0,00 (Vorjahr: TEUR 0)		
davon Nachbesserungsverpflichtungen resultierend aus verbundenen Unternehmen EUR 1.667.194,13 (Vorjahr: TEUR 7.897)		
davon aus Abschreibungen EUR 167.219,47 (Vorjahr: TEUR 0)		
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-100.403.054,68	-103.273
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 0,00 (Vorjahr: TEUR 0)		
16. Zwischensumme aus Z 10 bis Z 15 ( <b>Finanzergebnis</b> )	<b>1.061.938,19</b>	<b>-52.795</b>
17. Ergebnis vor Steuern	302.357.665,31	254.985
18. Steuern vom Einkommen	-63.712.398,83	-24.757
davon latenter Steuerertrag: EUR 15.414.064,22 (Vorjahr: TEUR 48.563)		
19. Ergebnis nach Steuern	<u>238.645.266,48</u>	<u>230.228</u>
20. Sonderposten aus Verschmelzung	0,00	1.163
21. Jahresüberschuss	<u>238.645.266,48</u>	<u>231.390</u>
22. Auflösung von Gewinnrücklagen	173.154.558,55	9.956
23. Zuweisung zu Gewinnrücklagen	0,00	-26.134
24. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	0,00	76.444
25. Bilanzgewinn	<u>411.799.825,03</u>	<u>291.657</u>

## **ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017**

### **1 ANWENDUNG DER UNTERNEHMENSRECHTLICHEN VORSCHRIFTEN**

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (BIG) wurde von der Geschäftsführung nach den geltenden Vorschriften des UGB aufgestellt.

Die Gesellschaft ist als große Kapitalgesellschaft gemäß § 221 UGB einzustufen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist in Staffelform nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die bisherige Form der Darstellung wurde bei der Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses beibehalten.

Soweit es zur Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erforderlich ist, wurden im Anhang zusätzliche Angaben gemacht.

Die Gesellschaft ist oberste Konzerngesellschaft des BIG Konzerns. Der Konzernabschluss wird beim Handelsgericht Wien hinterlegt.

### **2 BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN**

#### **2.1 Allgemeine Angaben**

---

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit eingehalten.

Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen.

Bei den Vermögensgegenständen und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung angewandt.

Dem Vorsichtsgrundsatz wurde Rechnung getragen, indem insbesondere nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen werden.

Schätzungen beruhen auf einer umsichtigen Beurteilung. Soweit statistisch ermittelbare Erfahrungen aus gleich gelagerten Sachverhalten vorhanden sind, wurden diese bei Schätzungen berücksichtigt.

Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste, die im Geschäftsjahr 2017 oder in einem früheren Geschäftsjahr entstanden sind, wurden berücksichtigt.

## 2.2 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Detail

Immaterielle Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Analog den steuerlichen Vorschriften wird bei Zugängen im ersten Halbjahr eine volle Jahresabschreibung, bei Zugängen im zweiten Halbjahr eine halbe Jahresabschreibung vorgenommen.

Softwarelizenzen werden über fünf Jahre abgeschrieben. Rechte werden zwischen 20 und 45 Jahren je nach vertraglicher Vereinbarung abgeschrieben soweit wirtschaftlich keine kürzere Nutzungsdauer angemessen ist.

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, abzüglich planmäßiger Abschreibungen, bewertet. Geringwertige Vermögensgegenstände (Einzelanschaffungswert bis EUR 400,00) werden im Zugangsjahr aktiviert und voll abgeschrieben. Gemäß den steuerrechtlichen Vorschriften wird für Zugänge im ersten Halbjahr eine volle Jahresabschreibung, für Zugänge im zweiten Halbjahr eine halbe Jahresabschreibung vorgenommen.

Die Ermittlung der planmäßigen Abschreibungen erfolgt nach der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung folgender Nutzungsdauern:

	Jahre
<b>Grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich Bauten auf fremdem Grund</b>	10 – 50
<b>Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung</b>	3 – 10

Außerplanmäßige Abschreibungen auf einen zum Abschlussstichtag niedrigeren beizulegenden Wert werden bei immateriellen Vermögensgegenständen und Sachanlagen vorgenommen, wenn die Wertminderungen voraussichtlich von Dauer sind.

Im Zuge der Abschlusserstellung erfolgt ein Vergleich zwischen Verkehrswert (beizulegender Wert) und Buchwert der einzelnen Liegenschaften. Liegt der Verkehrswert unter Berücksichtigung der planmäßigen Abschreibung in einer Fünf-Jahresbetrachtung unter dem Buchwert so erfolgt eine Abwertung des Bewertungsobjektes, wobei eine Aufteilung des Abwertungsbetrages auf die einzelnen Immobilienteile im Verhältnis ihrer Buchwerte erfolgt. Bewertungsobjekt ist die sogenannte Wirtschaftseinheit (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).

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten oder, falls ihnen ein niedrigerer Wert beizulegen ist, mit diesem angesetzt, wenn die Wertminderungen voraussichtlich von Dauer sind. Bei Finanzanlagen, die keine Beteiligungen sind, erfolgt die Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert. Wertpapiere des Anlagevermögens dienen zur Absicherung von Pensionsverpflichtungen und sind in risikoarmen Rentenfonds investiert.

Zuschreibungen zu Vermögensgegenständen des Anlagevermögens werden vorgenommen, wenn die Gründe für die außerplanmäßige Abschreibung nachhaltig weggefallen sind. Die Zuschreibung erfolgt auf maximal den Nettobuchwert, der sich unter Berücksichtigung der Normalabschreibungen, die inzwischen vorzunehmen gewesen wären, ergibt.

Die Vorräte werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nennbetrag angesetzt. Fremdwährungsforderungen werden mit dem Entstehungskurs oder dem niedrigeren Devisengeldkurs zum Bilanzstichtag bewertet. Für erkennbare Risiken werden Einzelwertberichtigungen gebildet.

Zuschreibungen zu Vermögensgegenständen des Umlaufvermögens werden vorgenommen, wenn die Gründe für die Abschreibung nachhaltig weggefallen sind.

Latente Steuern werden gemäß § 198 Abs 9 und 10 UGB nach dem bilanzorientierten Konzept und ohne Abzinsung auf Basis des aktuellen Körperschaftsteuersatzes von 25 % gebildet.

Die aktive Rechnungsabgrenzung umfasst insbesondere Disagios im Zusammenhang mit der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten und Mietvorauszahlungen. Die Disagios werden über die Laufzeit der Verbindlichkeit gemäß Effektivzinsmethode bzw. linear über die Mietdauer aufgelöst.

Die Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen setzen sich aus Zuschüssen durch die öffentliche Hand und anderen Zuschussgebern zusammen. Die Sonderposten werden entsprechend der Nutzungsdauer der bezuschussten Anlagengegenstände linear aufgelöst.

Die Abfertigungsrückstellungen werden nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der „Projected-Unit-Credit“ Methode gemäß IAS 19 ermittelt. Die Berechnung erfolgt auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 1,5 % (Vorjahr: 1,5 %), unter Berücksichtigung einer künftigen Gehaltssteigerung von 3,0 % (Vorjahr: 3,0 %), sowie einem Fluktuationsabschlag zwischen 1,0 % und 5,0 %, abhängig vom Alter, und eines Pensionseintrittsalters von 62 Jahren bei Frauen und Männern (analog Vorjahr). Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste werden erfolgswirksam erfasst.

Die Rückstellung für Pensionen wird nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der „Projected-Unit-Credit“ Methode auf Basis der Berechnungstafeln AVÖ 2008-P (Ang.) und eines Rechnungszinssatzes von 1,5 % (Vorjahr: 1,5 %) und künftigen Pensionssteigerungen von 2,0 % (Vorjahr: 2,0 %) berechnet. Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste werden erfolgswirksam erfasst.

Die Zinsen auf die Rückstellungen für Sozialkapital werden im operativen Ergebnis erfasst. Der Rechnungszinssatz für alle Sozialkapitalrückstellungen ist ein Stichtagszinssatz basierend auf Marktzinssätzen von Unternehmen hoher Bonität.

Die Jubiläumsrückstellung betrifft die kollektivvertragliche Verpflichtung zur Zahlung von Jubiläumsgeldern. Sie wird nach den für die Abfertigungsrückstellungen angewandten Bewertungsmethoden ermittelt.

In den sonstigen Rückstellungen werden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe sowie dem Grunde nach ungewisse Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach vernünftiger unternehmerischer Beurteilung erforderlich sind. Langfristige Rückstellungen werden mit einem stichtagsbezogenen Zinssatz zwischen -0,27 % und 0,30 % abhängig von der Laufzeit abgezinst.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Fremdwährungsverbindlichkeiten werden mit ihrem Entstehungskurs oder mit dem höheren Devisenbriefkurs zum Bilanzstichtag bewertet.

Die passiven Rechnungsabgrenzungen setzen sich aus Zuschlagsmieten und abgegrenzten Ausgabeaufschlägen aus der Begebung von Anleihen zusammen.

Die BIG tritt bei der Finanzierung von Investitionen in Mietobjekte für Mieter in Vorleistung. Die Abgeltung der Investitionstätigkeit durch den Mieter erfolgt zum Teil durch Zuschlagsmieten, die über einen begrenzten Zeitraum zusätzlich zur Normalmiete bezahlt werden. Weiters werden vom Mieter im Zusammenhang mit durchgeführten Investitionen in der Regel Kündigungsverzichte für das Mietverhältnis abgegeben. Da der Zeitraum der Bezahlung von Zuschlagsmieten in der Regel deutlich kürzer ist als der Kündigungsverzicht des Mieters, erfolgt eine lineare Verteilung der in Summe erhaltenen Zuschlagsmieten über die Laufzeit des Kündigungsverzichtes, um eine periodenrichtige – vom Cashzufluss unabhängige – Ertragslage darzustellen. Die Abgrenzung der nicht erfolgswirksam vereinnahmten Zuschlagsmieten erfolgt in den passiven Rechnungsabgrenzungsposten.

Es wurden Bewertungseinheiten zwischen originären und derivativen Finanzinstrumenten gebildet. Positive und negative Auswirkungen aus der Veränderung der Marktwerte von Derivaten wurden – soweit eine dokumentierte Bewertungseinheit vorliegt - nicht bilanziert.

## 2.3 Bewertung von Immobilien

---

Für die Ermittlung des Verkehrswertes (beizulegender Wert) im Zusammenhang mit der Beurteilung der Notwendigkeit von außerplanmäßigen Abschreibungen oder Zuschreibungen wird wie folgt vorgegangen:

Im Geschäftsjahr 2017 wurden rund 785 Wirtschaftseinheiten der BIG durch externe Gutachter bewertet. Dies entspricht einem Fair Value-Volumen von rund 55% des BIG Portfolios. In den letzten drei Jahren (2015-2017) wurden 100% des Fair Value-Volumens durch externe Gutachter ermittelt.

Gutachten mit Stichtag vor 2017 werden mit Hilfe des Indikatorenmodells auf wertrelevante Veränderungen ausgewählter Bewertungsparameter (Indikatoren wie z.B.: Flächen Mietniveau, etc.) analysiert. Die Indikatoren des Gutachtens werden mit aktuellen Parametern des jeweiligen Bilanzstichtages verglichen.

Bei maßgeblichen Abweichungen wird die Wirtschaftseinheit einer externen Neubewertung oder einer internen Plausibilisierung des analysierten Gutachtens zugeführt. Lagen alle Indikatoren innerhalb der vorgegebenen Schwankungsbreiten, wurde der Wert der Immobilie (Fair Value) zum jeweiligen Bewertungsstichtag fortgeschrieben.

Die Bewertungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erfolgen sowohl gemäß den Vorgaben des IAS 40 in Verbindung mit dem IFRS 13 als auch nach den Grundsätzen des Bundesgesetzes über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG) und den europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA – The European Group of Valuers Associations.

Die Heterogenität der zu bewertenden Immobilien wird durch eine sorgfältige Auswahl des jeweils passenden Bewertungsmodells sowie eine auf die jeweilige Immobilie abgestimmte Parameterwahl (Lage der Immobilie, Nutzungsart, Marktumfeld, Zustand, etc.) berücksichtigt. Bei allen Wertermittlungsverfahren sind die aktuell vorherrschenden Marktbedingungen in die Parameter der Wertermittlung zu integrieren.

Vermietete gewerbliche Liegenschaften werden in der Regel nach dem Ertragswertverfahren bewertet. Das Ertragswertverfahren ist für die Ermittlung des Verkehrswertes von jenen Objekten maßgeblich, für die die Verzinsung des investierten Kapitals bei der Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als Kaufentscheidung ausschlaggebend ist. Das Ertragswertverfahren ermittelt den auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Barwert aller künftigen Erträge. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens findet das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt vor allem durch Ansatz marktgerechter Ertragsverhältnisse (Nutzungsentgelte und Bewirtschaftungskosten) sowie durch den aus Verkaufspreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatz Eingang in das Wertermittlungsverfahren.

Bei Immobilien in der Entwicklungs- und Herstellungsphase wird das Residualwertverfahren in Anlehnung an die ÖNORM B 1802 – Teil 3 angewendet. Bei Anwendung dieses Verfahrens basieren die Marktwerte auf den im Wege des Ertragswertverfahrens ermittelten Verkehrswerten nach Fertigstellung der Immobilien 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. Obwohl das Liegenschaftsbewertungsgesetz das Vergleichswertverfahren gleichrangig mit den übrigen Wertermittlungsverfahren anführt, wird diesem Verfahren bei Vorhandensein geeigneter Vergleichspreise besondere Aussagekraft beigemessen, denn Vergleichspreise für im Wesentlichen gleichartige Grundstücke bieten den sichersten Anhalt für die Verkehrswertermittlung.

Bei Schulen, Universitäten und Spezialimmobilien handelt es sich überwiegend um ertragsorientierte Liegenschaften. Bei der Ermittlung der Fair Values kommt das klassische Ertragswertverfahren im Sinne des §5 LBG zur Anwendung. Bei nicht ertragsorientierten Liegenschaften erfolgt die Wertermittlung durch externe Gutachter anhand anderer, wissenschaftlich anerkannter Bewertungsmethoden.

### 3 ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

#### 3.1 Anlagevermögen

---

Die Aufgliederung des Anlagevermögens und seine Entwicklung im Berichtsjahr sind im Anlagenpiegel angeführt (siehe Anlage 1 zum Anhang).

Der Grundwert der ausgewiesenen Grundstücke beträgt EUR 338.324.074,17 (Vorjahr: TEUR 329.819).

Aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen besteht aufgrund von langfristigen Miet-, Pacht- und Leasingverträgen für das folgende Geschäftsjahr eine Verpflichtung von EUR 6.182.725,51 (Vorjahr: TEUR 5.770). Der Gesamtbetrag der Verpflichtungen für die nächsten fünf Jahre beträgt EUR 29.799.012,15 (Vorjahr: TEUR 25.876).

Die Aufgliederung der Beteiligungen ist der Beteiligungsliste (Anlage 4 zum Anhang) zu entnehmen.

Die Ausleihungen gegenüber Dritten belaufen sich auf einen Wert von EUR 12.515.810,66 (Vorjahr: TEUR 16.276), davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 1.855.437,61 (Vorjahr: TEUR 2.667).

Die Ausleihungen gegenüber verbundenen Unternehmen belaufen sich auf einen Wert von EUR 865.406.543,50 (Vorjahr: TEUR 868.716), davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 5.437.669,93 (Vorjahr: TEUR 203.309). Diese setzen sich im Wesentlichen aus der im Zuge der Abspaltung gewährten Ausleihung an das Tochterunternehmen ARE zusammen.

Aufgrund einer im Geschäftsjahr erfolgten vertraglichen Anpassung der Finanzierungsvereinbarung mit der ARE (Verlängerung der Zahlungsfrist) betrug die Tilgung im laufenden Jahr nur TEUR 3.309.

Im Jahr 2001 wurde von der Republik Österreich ein Teil des öffentlichen Immobilienvermögens an die BIG zu einem unter dem damaligen Marktwert liegenden Kaufpreis übertragen.

Zur Kompensation wird bei Weiterveräußerung von Anlageimmobilien eine zwingende, vertraglich festgeschriebene Nachbesserungspflicht gegenüber dem Eigentümer Republik Österreich schlagend. Diese errechnet sich nach folgender Formel:

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

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

Da die Verpflichtung erst durch den Verkauf ausgelöst wird, ist für diese Verpflichtung keine Vorsorge zu bilanzieren.

Durch diese Nachbesserungspflicht ergibt sich für die BIG im Zuge der Veräußerung von Immobilien neben der Realisierung von stillen Reserven ein zusätzlicher Aufwand im Zusammenhang mit der Nachbesserungsverpflichtung.

Sämtliche Pflichten aus der Nachbesserungsvereinbarung betreffend die im Geschäftsjahr 2012 in die Tochtergesellschaft ARE Austrian Real Estate GmbH (ARE) abgespaltenen Immobilien verbleiben bei der BIG. Im Zusammenhang mit der Abspaltung der Immobilien der ARE wurde in Höhe von 80 % des Spaltungsgewinns für die Nachbesserung vorgesorgt (siehe auch Punkt 3.6 Sonstige Rückstellungen). Ein darüberhinausgehender Vorsorgebedarf besteht aufgrund der Einflussnahme der BIG als Allein-

gesellschafterin vor Verkauf der Immobilie nicht. Die bei Immobilienverkauf entstehenden Nachbesserungsaufwendungen eines Geschäftsjahres werden mittels einer Ausschüttung von der ARE an die BIG abgegolten.

### 3.2 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Im Posten "Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände" sind keine Erträge enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden.

Der Bestand an Forderungen aus Lieferungen und Leistungen setzt sich neben den laufenden Forderungen aus Mieten im Wesentlichen aus der Forderung gegenüber dem Bundesministerium für Bildung in Bezug auf das Projekt BSZ Weiz zusammen. Die Höhe dieser Forderung beträgt zum Bilanzstichtag EUR 30.851.322,42 (Vorjahr: TEUR 0,00).

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen mit EUR 82.293,82 (Vorjahr: TEUR 80) Finanzforderungen (Cash-Pooling), mit EUR 21.662.295,60 (Vorjahr: TEUR 10.308) sonstige Forderungen inklusive solcher aus Steuerumlagen sowie mit EUR 2.342.314,80 (Vorjahr: TEUR 1.345) Forderungen aus Leistungsverrechnungen.

Die Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen mit EUR 1.368.247,85 (Vorjahr: TEUR 1.275) Forderungen aus Leistungsverrechnungen.

### 3.3 Aktive latente Steuern

Die aktiven latenten Steuern wurden auf Unterschiede zwischen dem steuerlichen und dem unternehmensrechtlichen Wertansatz zum Bilanzstichtag für folgende Posten gebildet:

	2017 EUR	2016 TEUR
Sachanlagen	818.854.107,79	725.368
Geldbeschaffungskosten	5.981.198,42	4.586
Abfertigungsrückstellung	3.771.865,00	3.793
Pensionsrückstellung	438.709,00	472
Jubiläumsgeldrückstellung	1.310.744,00	1.355
Instandhaltungsrückstellung	781.933,01	1.177
Nachbesserungsrückstellung Sacheinbringung	2.902.726,80	2.386
Drohverlustrückstellung	3.328.075,97	6.777
<b>BMG aktive latente Steuern</b>	<b>837.369.359,99</b>	<b>745.913</b>
Beteiligung BIG Beteiligungs GmbH	-93.881.513,47	-62.701
Unversteuerte Rücklagen	-7.767.797,52	-7.768
Nachbesserungsrückstellung aus Spaltung	-479.812.245,05	-481.193
<b>BMG passive latente Steuern</b>	<b>-581.461.556,04</b>	<b>-551.662</b>
Daraus resultierende aktive latente Steuer 25 %	209.342.340,00	186.478
abzüglich: Saldierung mit passiven latenten Steuern 25 %	-145.365.389,01	-137.915
<b>Stand zum 31.12.2017</b>	<b>63.976.950,99</b>	<b>48.563</b>

Die aktiven latenten Steuern entwickelten sich wie folgt:

	2017 EUR	2016 TEUR
Stand am 1.1.	48.562.886,77	33.268
Veränderungen im Geschäftsjahr	15.414.064,22	15.295
<b>Stand am 31.12.</b>	<b>63.976.950,99</b>	<b>48.563</b>

### 3.4 Eigenkapital

in EUR	Gewinnrücklagen					
	Stammkapital	Gesetzliche Rücklagen	Satzungsmäßige Rücklagen	sonstige Rücklagen (freie Rücklagen)	Bilanzgewinn	Summe
Stand am 01.01.2016	226.000.000,00	22.600.000,00	161.900.000,00	448.362.383,57	180.344.718,66	1.039.207.102,23
Zuweisung						
Gewinnrücklagen	0,00	0,00	0,00	26.133.638,25	-26.133.638,25	0,00
Auflösung						
Gewinnrücklagen	0,00	0,00	0,00	-9.955.828,36	9.955.828,36	0,00
Ausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00	-103.900.263,33	-103.000.263,33
Jahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	0,00	231.390.454,40	231.300.454,40
<b>Stand am 31.12.2016</b>	<b>226.000.000,00</b>	<b>22.600.000,00</b>	<b>161.900.000,00</b>	<b>464.540.193,46</b>	<b>291.657.099,84</b>	<b>1.166.697.293,30</b>
Zuweisung						
Gewinnrücklagen	0,00	0,00	0,00	188.997.445,22	-188.997.445,22	0,00
Auflösung						
Gewinnrücklagen	0,00	0,00	0,00	-173.154.558,55	173.154.558,55	0,00
Ausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00	-102.659.654,62	-102.659.654,62
Jahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	0,00	238.645.266,48	238.645.266,48
<b>Stand am 31.12.2017</b>	<b>226.000.000,00</b>	<b>22.600.000,00</b>	<b>161.900.000,00</b>	<b>480.383.080,13</b>	<b>411.799.825,03</b>	<b>1.302.682.905,16</b>

Gemäß Beschluss der ordentlichen Generalversammlung vom 5. Mai 2017 über die Ergebnisverteilung für das Geschäftsjahr 2016 wurde ein Ausschüttungsbetrag von EUR 102.659.654,62 festgesetzt.

### 3.5 Investitionszuschüsse

Die Aufgliederung der Investitionszuschüsse sowie ihre Entwicklung im Berichtsjahr werden gesondert dargestellt (siehe Anlage 2 zum Anhang).

### 3.6 Sonstige Rückstellungen

	2017 EUR	2016 TEUR
Ausstehende Rechnungen aus Neubau- und Generalsanierung	125.867.579,70	106.260
Rückstellung Nachbesserung aus Spaltung	51.132.338,17	50.584
Rückstellung Nachbesserung	25.201.792,36	22.616
Anpassungen Kostenmieten Vorjahre	35.178.728,12	32.871
Drohende Verluste aus schwebenden Geschäften	36.702.701,44	37.277
Personalaufwendungen	12.187.700,72	12.794
Instandhaltungsverpflichtungen	6.731.099,08	8.253
Ausstehende Rechnungen für Instandhaltung	23.829.845,54	20.216
Sonstige	2.263.254,00	2.242
	<b>319.095.039,13</b>	<b>293.112</b>

Aufgrund der Spaltung wurde die Rückstellung für Nachbesserung in Höhe von 80 % des Spaltungsgewinns gebildet. Die Rückstellung für Nachbesserung resultiert aus Sacheinbringungen und Verkäufen in Projektgesellschaften.

Die Rückstellung für Kostenmieten Vorjahre betrifft Fälle, in denen die BIG günstiger als prognostiziert gebaut hat. Da die Schlussrechnung meist viel später als Übergabe und Mietbeginn durch den Mieter erfolgt, werden hier auf Grundlage höherer prognostizierter Kosten Mieten vorläufig vorgeschrieben. Nach erfolgter Schlussrechnung kann sich daher daraus ein Rückforderungsanspruch des Mieters ergeben.

### 3.7 Verbindlichkeiten

Die Gesamtverbindlichkeiten mit einer Laufzeit von mehr als fünf Jahren betragen zum Bilanzstichtag EUR 1.971.718.375,06 (Vorjahr: TEUR 1.913.927).

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Finanzverbindlichkeiten in Höhe von EUR 268.181.818,18 (Vorjahr: TEUR 555.000) enthalten, die sich aus Commercial Papers und Namensschuldverschreibungen zusammensetzen. Weiters sind im Posten "Sonstige Verbindlichkeiten" Aufwendungen in Höhe von EUR 44.395.650,94 (Vorjahr: TEUR 46.912) enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen aus Finanzverbindlichkeiten (Cash-Pooling) betragen EUR 106.172.408,40 (Vorjahr: TEUR 80.595). Weitere Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen mit EUR 834.772,49 (Vorjahr: TEUR 212) Leistungsverrechnungen und Steuerumlagen.

### 3.8 Rechnungsabgrenzungsposten

In den passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind insbesondere Abgrenzungsbeträge im Zusammenhang mit Zuschlagsmieten bei Mietverträgen in Höhe von EUR 240.049.286,97 (Vorjahr: TEUR 211.670) enthalten. Die über einen begrenzten Zeitraum vom Mieter bezahlten erhöhten Zuschlagsmieten werden linear auf den Zeitraum des abgegebenen Kündigungsverzichtes verteilt.

Darüber hinaus enthält dieser Posten abgegrenzte Ausgabeaufschläge aus der Begebung von Anleihen in Höhe von EUR 2.152.486,24 (Vorjahr: TEUR 1.501) und Mietvorauszahlungen in Höhe von EUR 39.153.910,24 (Vorjahr: TEUR 25.595).



Die Anleihen setzen sich wie folgt zusammen:

Währung	Nominale	Kupon	Laufzeitbeginn	Laufzeitende	ISIN Nummer
CHF	120.000.000,00	2,125%	12.10.2005	12.10.2018	CH0022723404
CHF	150.000.000,00	3,125%	01.09.2006	01.09.2031	CH0026674314
CHF	50.000.000,00	3,155%	23.05.2007	23.05.2033	CH0030940842
CHF	375.000.000,00	3,250%	16.07.2007	16.07.2019	CH0031835439
JPY	5.000.000.000,00	1,775%	29.09.2005	29.09.2020	XS0230073123
JPY	6.000.000.000,00	1,890%	10.02.2006	10.02.2021	XS0242922820
JPY	7.000.000.000,00	2,065%	15.03.2007	16.03.2022	XS0289350489
JPY	5.000.000.000,00	1,690%	19.03.2008	19.03.2018	XS0350898531
EUR	50.000.000,00	FLOATER	10.02.2010	10.02.2025	XS0485619778
EUR	50.000.000,00	4,330%	01.04.2010	01.04.2030	XS0499106499
EUR	21.000.000,00	4,450%	03.06.2011	03.06.2031	XS0626438203
EUR	20.000.000,00	4,545%	18.05.2011	18.05.2026	XS0626701857
EUR	9.000.000,00	4,350%	25.05.2011	25.05.2026	XS0630458536
EUR	150.000.000,00	4,000%	27.10.2011	27.10.2031	XS0693211194
EUR	50.000.000,00	4,110%	14.12.2011	14.12.2026	XS0718905978
EUR	100.000.000,00	4,070%	19.01.2012	19.01.2032	XS0733093529
EUR	150.000.000,00	4,050%	18.01.2012	18.01.2027	XS0733094840
EUR	50.000.000,00	4,070%	26.01.2012	26.01.2032	XS0733130156
EUR	200.000.000,00	3,890%	05.09.2012	05.09.2042	XS0769132936
EUR	32.500.000,00	FLOATER	01.12.2014	01.12.2020	XS1147528431
EUR	250.000.000,00	1,705%	06.05.2016	06.05.2036	XS1406006798
EUR	100.000.000,00	1,461%	03.07.2017	13.01.2033	XS1630024427
EUR	250.000.000,00	FLOATER	13.09.2017	13.09.2019	XS1681694003

### 3.9 Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten

Die im Zusammenhang mit der Hausverwaltung der BIG treuhändig verwalteten Gelder sowie die diesen entsprechenden Verbindlichkeiten werden nicht bilanziell erfasst und betragen am Bilanzstichtag EUR 2.295.865,63 (Vorjahr: TEUR 1.988).

### 3.10 Finanzinstrumente

Die derivativen Finanzinstrumente der Gesellschaft setzen sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

31.12.2017	Währung	Nominalbetrag in Tsd. Originalwähr.		
			Marktwert	
			Positiv in TEUR	Negativ in TEUR
Cross Currency Swaps	TCHF	695.000	169.032	0
	TJPY	23.000.000	11.540	-1.107
Zinsswaps (Interest Rate Swaps)	TEUR	185.290	0	-33.910

31.12.2016	Währung	Nominalbetrag in Tsd. Originalwähr.		
			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

Alle oben angeführten derivativen Finanzinstrumente befinden sich mit Anleihen oder langfristigen Krediten in einer Sicherungsbeziehung, wobei sowohl Währungs- als auch Zinsrisiken gesichert werden. Die Laufzeit der Derivate ist mit jener der jeweiligen Grundgeschäfte ident.

Aufgrund der Effektivität der Sicherungsbeziehung wurden Bewertungseinheiten zwischen originären und derivativen Finanzinstrumenten gebildet. Aus diesem Grund werden die negativen Marktwerte der Zinsswaps sowie der Zinseffekt aus den Cross Currency Swaps nicht bilanziell erfasst. Besteht eine Bewertungseinheit mit einem Cross Currency Swap, so erfolgt die Bilanzierung des Grundgeschäfts mit dem zu Beginn der Sicherungsbeziehung abgesicherten Kurs. Eine gesonderte Bilanzierung des Fremdwährungsanteils aus dem Cross Currency Swap erfolgt somit nicht.

Die Bundesimmobilien GmbH verfügt zum 31. Dezember 2017 über ein großes Portfolio von Anleihen (eigene Emissionen), von dem 8 Emissionen in Fremdwährung begeben wurden. Von diesen 8 Anleihen sind zum Stichtag alle mit Cross-Currency-Swaps hinsichtlich Fremdwährungsrisiken bzw Zinsrisiken für die gesamte Laufzeit (bis max. 2033) abgesichert. Das Volumen einer FW-Anleihe wurde für das Absicherungsgeschäft geteilt und mit zwei Derivaten abgesichert. Zusätzlich bestehen zum Stichtag eine variabel verzinsten EUR-Anleihe (Laufzeit bis 2025) und vier variabel verzinsten Kredite, die über die gesamte Laufzeit (bis max. 2038) abgesichert sind.

Die BIG hat sich im Zusammenhang mit der Messung der Effektivität für die international anerkannte Hypothetical Derivative-Methode entschieden, die gemäß internationalem Konsens für Cash-Flow-Hedges die geeignetste Methode darstellt, aber auch für den Fair-Value-Hedge zur Anwendung kommen kann. Dabei wird die Änderung der (einzeln gemessenen) abgesicherten Risiken des Grundgeschäftes sowie zusätzlich der ebenfalls abgesicherten Änderung des EUR-Zinsniveaus (die nicht im Grundgeschäft enthalten ist) durch ein hypothetisches Derivat dargestellt, dessen wesentliche bewertungsrelevante Parameter dem Grundgeschäft bzw. dem zusätzlich abgesicherten EUR-Zinsrisiko entsprechen, und die Wertänderungen dieses (hypothetischen) Derivates mit den Wertänderungen des (echten) Sicherungsderivates im Rahmen einer Regressionsanalyse verglichen. Die fixe-EUR-Seite des Derivates wird dabei so gewählt, dass das hypothetische Derivat beim Start der Sicherungsbeziehung einen Marktwert von Null aufweist.

Zur Ermittlung der Marktwerte wurden anerkannte Bewertungsverfahren bzw. Kursquellen (Bloomberg) angewendet.

Bei den Wertpapieren (Wertrechten) des Anlagevermögens wird bei dauerhafter Wertminderung jeweils auf den niedrigeren Kurswert abgeschrieben. Der Buchwert der Wertpapiere des Anlagevermögens beträgt EUR 860.915,45 (Vorjahr: TEUR 861) und entspricht den Anschaffungskosten. Der Buchwert liegt demzufolge unter dem Kurswert von EUR 869.150,85 (Vorjahr: unter dem Kurswert von TEUR 885).

## 4 ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### 4.1 Umsatzerlöse

Mieterlöse:	2017 EUR	2016 TEUR
Schulen	338.052.600,26	327.032
Universitäten	261.333.168,47	248.797
Spezialimmobilien	84.670.933,23	84.066
Betriebskostenerlöse	73.737.611,77	71.339
Erlöse aus Mieterinvestitionen	58.898.776,11	29.676
Erlöse aus Hausverwaltung	6.413.662,28	6.409
Erlöse aus Facility Services	7.694.356,95	7.296
Erlöse aus Instandhaltung	3.097.629,17	2.848
Erlöse aus Neubau und Generalsanierung	828.610,80	808
Übrige Erlöse	41.831.552,00	10.723
	<b>876.558.901,04</b>	<b>788.993</b>

Sämtliche Umsatzerlöse werden in Österreich erzielt.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden Umsatzerlöse in Höhe von EUR 20.141.613,04 (Vorjahr: TEUR 19.548) mit verbundenen Unternehmen realisiert.

Die übrigen Erlöse setzen sich im Wesentlichen aus der Verrechnung des Projektes BSZ Weiz zusammen EUR 30.851.322,42 (Vorjahr: TEUR 0,00).

### 4.2 Übrige sonstige betriebliche Erträge

Die ausgewiesenen übrigen sonstigen betrieblichen Erträge enthalten insbesondere Erträge aus der Auflösung von Investitionszuschüssen in Höhe von EUR 13.219.336,83 (Vorjahr: TEUR 10.144), Erträge aus Zuschüssen in Höhe von EUR 4.726.470,40 (Vorjahr: TEUR 3.291), Erträge aus Honoraren in Höhe von EUR 859.563,93 (Vorjahr: TEUR 848), Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen in Höhe von EUR 220.050,01 (Vorjahr: TEUR 81) sowie Erträge aus dem Ersatz von Schadensfällen in Höhe von EUR 1.670.703,18 (Vorjahr: TEUR 1.652).

### 4.3 Aufwendungen für bezogene Leistungen

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen bestehen insbesondere aus Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von EUR 116.726.938,88 (Vorjahr: TEUR 125.501), Aufwand aus verrechenbaren Betriebs- und Heizkosten in Höhe von EUR 50.552.515,65 (Vorjahr: TEUR 48.447), Aufwand aus Mieterinvestitionen in Höhe von EUR 71.871.745,29 (Vorjahr: TEUR 42.265) sowie sonstigen bezogenen Leistungen, die auch die Abgeltung der Gehälter der Bundes- und Landesmitarbeiter umfassen in Höhe von EUR 31.715.190,75 (Vorjahr: TEUR 40.840).

#### 4.4 Personalaufwand

Die Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen enthalten Beiträge an Mitarbeitervorsorgekassen in Höhe von EUR 442.094,37 (Vorjahr: TEUR 408).

Mitarbeiter (im Jahresdurchschnitt)

	2017	2016
Angestellte	566	539
Ehem. Vertragsbedienstete Bund	73	75
	<b>639</b>	<b>614</b>
Bundes-/Landesbeamte	226	239
Vertragsbedienstete Land	3	3
	<b>229</b>	<b>242</b>
<b>Gesamt</b>	<b>868</b>	<b>856</b>

In den Löhnen und Gehältern sind Aufwendungen iHv 122.393,15 EUR (Vorjahr: TEUR 173) für Jubiläumsgelder enthalten. Die Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen beinhalten auch die Änderungen der Rückstellung für Abfertigungen und setzen sich wie folgt zusammen:

	2017 EUR	2016 TEUR
Geschäftsführung	10.909,56	11
Leitende Angestellte	49.928,14	148
Andere Arbeitnehmer	915.806,38	616
	<b>976.644,08</b>	<b>774</b>

Die Aufwendungen für Altersversorgung beinhalten auch die Änderungen der Rückstellung für Pensionen und setzen sich wie folgt zusammen:

	2017 EUR	2016 TEUR
Geschäftsführung	62.904,26	63
Leitende Angestellte	30.594,37	32
Andere Arbeitnehmer	228.312,83	208
	<b>321.811,46</b>	<b>303</b>

Die Aufwendungen für Altersversorgung betreffen in Höhe von EUR 321.811,46 (im Vorjahr: TEUR 303) leistungsorientierte Zusagen.

#### 4.5 Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

	2017 EUR	2016 TEUR
Planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	255.113.075,26	239.630
Außerplanmäßige Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.912.804,02	5.101
	<b>258.025.879,28</b>	<b>244.731</b>

Die außerplanmäßigen Abschreibungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2017 EUR	2016 TEUR
1090 Wien, Althanstraße 14, Uni Wien/WU/Bioz.	2.532.771,30	139
9100 Völkermarkt, Augustiner Weg 1-3, Sportplatz	257.568,54	0
5020 Salzburg, Mühlbacherhofweg 6, Ausweichquartier	112.172,50	1
außerplanmäßige Abschreibungen unter TEUR 100	10.291,68	0
4020 Linz, Hauptpl. 8, Amtsgebäude (Westtrakt)	0,00	2.615
4020 Linz, Hauptpl. 5-6, Amtsgebäude (Osttrakt)	0,00	2.209
8020 Graz, Alte Poststraße, Volksschule	0,00	137
	<b>2.912.804,02</b>	<b>5.101</b>

Die außerplanmäßigen Abschreibungen werden durch massive Sanierungsarbeiten verursacht, vorwiegend aus Verpflichtungen des Vermieters. Die Investitionen übersteigen den Wert nach Fertigstellung (Fair Value laut Sachverständigen) deutlich, woraus sich ein nachhaltiger Abwertungsbedarf ergibt.

#### 4.6 Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2017 EUR	2016 TEUR
Dotierung Drohverlustrückstellung	1.705.889,32	5.213
Office Management	7.373.652,02	8.484
Dienstleistungen	6.175.961,50	6.162
EDV	3.995.475,51	3.888
Aufwendungen für nicht realisierte Projekte	180.046,13	125
Werbung	1.145.084,59	1.233
Einzelwertberichtigung zu Forderungen	58.044,70	28
Sonstige	5.109.891,19	5.210
	<b>25.744.044,96</b>	<b>30.343</b>

In der Position Office Management sind konzerninterne Miet- und Betriebskostenverrechnungen in Höhe von EUR 2.948.168,47 (Vorjahr: TEUR 3.821) enthalten.

Der Bestand an Drohverlustrückstellungen zu Anlageimmobilien in der BIG setzt sich im Wesentlichen aus den abgezinsten, zukünftigen Aufwendungen der WU ALT und des Biozentrums (1090 Wien, Althanstr. 14) zusammen.

Darüber hinaus wurden bei mehreren, weiteren Immobilien, durch externe Sachverständige, negative Fair Values in kleinerem Ausmaß ermittelt, welche sich im Wesentlichen, ebenfalls aus den am Objekt vorhandenen Sanierungserfordernissen, ergeben.

#### **4.7 Finanzergebnis**

---

Die Beteiligungserträge resultieren aus Dividenden von beteiligten Unternehmen. Die Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens resultieren im Wesentlichen aus der Verzinsung der im Zuge der Abspaltung gewährten Ausleihung an das Tochterunternehmen ARE.

Der Zinsaufwand des Jahres 2017 über EUR 100.403.054,68 (Vorjahr: TEUR 103.273) setzt sich aus den Zinsen auf Anleihen inkl. Derivaten EUR 67.121.495,11 (Vorjahr: TEUR 70.585), Krediten inkl. Derivaten EUR 29.686.147,03 (Vorjahr: TEUR 30.705), Namensschuldverschreibungen EUR 2.561.533,86 (Vorjahr: TEUR 2.030) und Sonstigem Zinsaufwand EUR 1.033.878,68 (Vorjahr: TEUR -48; resultiert aus der Darstellung der Zinserträge aus Commercial Paper im Zinsaufwand) zusammen.

#### **4.8 Steuern vom Einkommen**

---

Die Gesellschaft hat als Gruppenträger eine Unternehmensgruppe iSd § 9 KStG mit folgenden Gruppenmitgliedern gebildet:

- 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
- Rosenberggürtel Graz GmbH
- ARE Holding GmbH
- Wimmergasse 17 und 21 GmbH
- ND Holding GmbH
- Institutsgebäude Sensengasse 1-3 GmbH
- Schottenfeldgasse 34 GmbH
- Seidengasse 20 GmbH
- Wildgarten Entwicklungsgesellschaft m.b.H.
- Linke Wienzeile 216 GmbH
- Q12 Projektentwicklung eins GmbH
- Q12 Projektentwicklung zwei GmbH
- Q12 Projektentwicklung drei GmbH

- Grutschgasse 1-3 GmbH
- Hintere Zollamtsstraße 17 GmbH
- Gerasdorfer Straße 105 Immobilien GmbH
- ARE DEV VG ZWEI Beteiligungsverwaltungs GmbH
- ARE Quartierentwicklung Eurogate GmbH

Die positive bzw. negative Steuerumlage an das Gruppenmitglied beträgt 25 % des jeweils zugeordneten steuerlichen Gewinnes bzw. Verlustes.

Bei Anteilen an Gesellschaften zwischen 50 % und 75 %, werden seit 1. Jänner 2013 nur die positiven Umlagen weitergereicht und die steuerlichen Verluste intern vorgetragen.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden Verluste von EUR 2.704.108,40 (Vorjahr: TEUR 6.223) 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.

Der Steueraufwand des Geschäftsjahres setzt sich wie folgt zusammen:

	2017 EUR	2016 TEUR
Steuern vom Einkommen, die auf das Ergebnis vor Steuern entfallen	79.678.829,40	78.541
Steuern auf Ergebnis der Gruppengesellschaften	20.847.433,46	20.061
Gruppenumlagen	-21.399.799,81	-21.382
Steuerertrag Vorperioden	0,00	-3.899
Veränderung latente Steuern Geschäftsjahr	-15.414.064,22	-15.295
Veränderung latente Steuern Vorjahre RÄG 2014	0,00	-33.268
	<b>63.712.398,83</b>	<b>24.757</b>

## 5 ERGÄNZENDE ANGABEN

Seitens der BIG wurden im Berichtsjahr für andere Unternehmen im BIG Konzern Leistungen unter anderem in den Bereichen Immobiliendienstleistungen (Liegenschaftsmanagement, Verwaltung von bebautem und unbebautem Grund, Projektentwicklung, Facility Management, technische Hausverwaltung), Baumanagement, Controlling, Finanzierung, Kommunikation, Marketing, Produktion, Revision, Konzernrechnungswesen, -bilanzierung und -steuern, Strategie, Unternehmensentwicklung, Recht, Einkauf, IT-Management, Personalmanagement erbracht, die mittels Managementvertrag oder im Umlageweg zur Verrechnung gelangt sind.

Die BIG nimmt am Netting des BIG Konzerns teil. Dieses System stellt den bargeldlosen Ausgleich von konzerninternen Forderungen und Verbindlichkeiten zu im Konzern festgelegten Terminen sicher und optimiert damit die konzerninternen Verrechnungssysteme erheblich. Die Leitgesellschaft für diesen Vorgang ist die BIG.

Die Organe der Gesellschaft (Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates) sind in einer gesonderten Aufstellung angegeben (siehe Anlage 3 zum Anhang).

Die im Aufwand erfassten Bezüge der Geschäftsführung und die Aufsichtsratsvergütungen betragen im Berichtszeitraum:

	2017 EUR	2016 TEUR
Geschäftsführung	583.600,26	582
Aufsichtsrat	27.087,65	30
	<b>610.687,91</b>	<b>612</b>

Vorschüsse und Kredite an Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats wurden nicht vergeben.

### **5.1 Aufwendungen für den Abschlussprüfer**

Hinsichtlich der Aufwendungen für den Abschlussprüfer wird auf den Konzernabschluss der BIG verwiesen.

### **5.2 Sonstiges**

Im Rahmen eines baulichen Sonderprogrammes investiert die BIG EUR 200 Mio. in 17 definierte Universitätsprojekte. Die baulichen Maßnahmen werden bis 2019 umgesetzt. Im Jahr 2016 wurde die maximal mögliche Höhe der diesbezüglich unternehmensintern zweckgebundenen Gewinnrücklage iHv EUR 168.100.000,00 erreicht.

Im Jahr 2017 beschloss die BIG weitere EUR 250 Mio. einerseits in Schulprojekte und andererseits in Universitätsprojekte zu investieren. Im Berichtsjahr wurden zu diesem Zweck auf Basis eines Gesellschafterbeschlusses EUR 123.368.236,42 des Jahresüberschusses 2016 einer ebenfalls unternehmensintern zweckgebundenen Gewinnrücklage zugeführt.

## **6 ANGABEN ZU NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN**

Die BIG steht im 100%igen Eigentum der Republik Österreich. Damit zählen die Republik Österreich und die unter ihrem beherrschenden Einfluss stehenden Unternehmen zu den nahe stehenden Unternehmen der Gesellschaft. Sämtliche Geschäftsbeziehungen bestehen innerhalb des Leistungsspektrums der Gesellschaft zu fremdüblichen Konditionen. Es bestehen fremdübliche Geschäftsbeziehungen zu den in den Konzernabschluss der BIG einbezogenen Unternehmen. Zur Nachbesserungsverpflichtung siehe Punkt 3.1.

## **7 WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG**

Durch den Eigentümer wurden Gespräche mit dem BIG Konzern bezüglich etwaiger Mietreduktionen aufgenommen. Auswirkungen auf die Ertragslage der Gesellschaft und die Fair Values des Gesamtportfolios können sich in Abhängigkeit der möglichen künftigen Vereinbarungen ergeben.

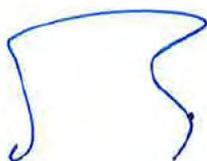
Die Geschäftsführung schlägt vor, eine Dividende in Höhe des Bilanzgewinns 2017 in Höhe von EUR 411,8 Mio. zu beschließen. Davon soll ein Betrag in Höhe von EUR 230,1 Mio. an den Eigentümer ausbezahlt werden. Die restliche Dividendenverbindlichkeit wird im Rahmen der Sonderprogramme 2014 und 2017 mit Forderungen gegen gerechnet. Dieser Gewinnverwendungsvorschlag muss noch durch den Aufsichtsrat geprüft und von der Generalversammlung beschlossen werden, sodass der endgültige Ausschüttungsbeschluss von diesem Vorschlag abweichen kann.

Wien, am 9. März 2018

Die Geschäftsführung



DI Hans-Peter Weiss



DI Wolfgang Gleissner



## Anlagenspiegel zum 31.12.2017

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen							Buchwerte		
	Stand am 01.01.2017 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Um- buchungen EUR	Stand am 31.12.2017 EUR	Stand am 01.01.2017 EUR	Zugänge EUR	Außerplan- mäßige Abschreibung EUR	Abgänge EUR	Umbuchung EUR	Zuschreibung EUR	Stand am 31.12.2017 EUR	Stand am 31.12.2016 EUR	Stand am 31.12.2016 EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>														
1. Fruchtgenussrechte	16.259.714,39	0,00	0,00	0,00	16.259.714,39	13.840.725,51	58.288,89	0,00	0,00	0,00	0,00	13.899.014,40	2.360.699,99	2.418.988,88
2. Software-Lizenzen	9.079.471,32	365.261,88	-983.861,24	0,00	8.460.871,96	7.556.674,32	697.881,76	0,00	-983.861,24	0,00	0,00	7.270.694,84	1.190.177,12	1.522.797,00
	<b>25.339.185,71</b>	<b>365.261,88</b>	<b>-983.861,24</b>	<b>0,00</b>	<b>24.720.586,35</b>	<b>21.397.399,83</b>	<b>756.170,65</b>	<b>0,00</b>	<b>-983.861,24</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>21.169.709,24</b>	<b>3.550.877,11</b>	<b>3.941.785,88</b>
<b>II. Sachanlagen</b>														
1. Grundwerte	334.314.648,46	7.208.139,14	-1.474.521,77	8.400,00	340.056.665,83	4.495.623,26	83.047,15	259.222,34	0,00	0,00	-3.105.301,09	1.732.591,66	338.324.074,17	329.819.025,20
2. Grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	5.873.605.340,05	134.631.991,22	-22.027.610,91	298.585.792,10	6.284.795.512,46	2.642.207.103,77	253.202.659,08	2.653.581,68	-6.713.230,09	2.564.589,30	-628.500,76	2.893.286.202,98	3.391.509.309,48	3.231.398.236,28
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	13.829.791,93	1.526.248,10	-1.380.417,06	0,00	13.975.622,97	11.644.370,19	1.071.198,38	0,00	-998.688,72	0,00	0,00	11.716.879,85	2.258.743,12	2.185.421,74
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	462.093.699,13	218.564.328,66	-97.249,50	-298.608.808,10	381.951.970,19	11.325.103,43	0,00	0,00	-57.560,37	-2.564.589,30	-484.149,30	8.218.804,46	373.733.165,73	450.768.595,70
	<b>6.683.843.479,57</b>	<b>361.930.707,12</b>	<b>-24.979.799,24</b>	<b>-14.616,00</b>	<b>7.020.779.771,45</b>	<b>2.669.672.200,65</b>	<b>254.356.904,61</b>	<b>2.912.804,02</b>	<b>-7.769.479,18</b>	<b>0,00</b>	<b>-4.217.951,15</b>	<b>2.914.954.478,95</b>	<b>4.105.825.292,50</b>	<b>4.014.171.278,92</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>														
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	598.860.547,08	31.006.489,64	0,00	14.616,00	629.881.652,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	629.881.652,72	598.860.547,08
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	868.715.589,43	0,00	-3.309.045,93	0,00	865.406.543,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	865.406.543,50	868.715.589,43
3. Beteiligungen	200.119,47	0,00	-182.969,47	0,00	17.150,00	0,00	0,00	167.219,47	-167.219,47	0,00	0,00	0,00	17.150,00	200.119,47
4. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	860.915,45	0,00	0,00	0,00	860.915,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	860.915,45	860.915,45
5. Sonstige Ausleihungen	16.275.986,36	585.550,56	-4.345.726,26	0,00	12.515.810,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.515.810,66	16.275.986,36
	<b>1.484.913.157,79</b>	<b>31.592.040,20</b>	<b>-7.837.741,66</b>	<b>14.616,00</b>	<b>1.508.682.072,33</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>167.219,47</b>	<b>-167.219,47</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.508.682.072,33</b>	<b>1.484.913.157,79</b>
	<b>8.194.095.823,07</b>	<b>393.888.009,20</b>	<b>-33.801.402,14</b>	<b>0,00</b>	<b>8.554.182.430,13</b>	<b>2.691.069.600,48</b>	<b>255.113.075,26</b>	<b>3.080.023,49</b>	<b>-8.920.559,89</b>	<b>0,00</b>	<b>-4.217.951,15</b>	<b>2.936.124.188,19</b>	<b>5.618.058.241,94</b>	<b>5.503.026.222,59</b>



## Investitionszuschüsse aus öffentlichen Mitteln

## A. Investitionszuschüsse aus öffentlichen Mitteln:

	Stand am 01.01.2017	Zuführung	Auflösung durch Zeitablauf bzw. bestimmungs- gemäße Verwendung	Auflösung	Stand am 31.12.2017
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Zuschüsse des Bundes</b>					
New York, Österr. Kulturinst., 11 East 52 Street	-2 367.251,48	0,00	295 906,44	0,00	-2 071.345,04
Eisenstadt, LG/StA/Bezger /Whg, Wiener Straße 9	-2 532.480,00	0,00	105 520,00	0,00	-2.426.960,00
Pinkafeld, HTBLA Pinkafeld, Meierhofpl. 1	-124.579,75	0,00	13 842,19	0,00	-110.737,56
Klagenfurt, Schulstandortgem., Hubertusstr. 1	-840.399,36	0,00	48 022,82	0,00	-792.376,54
Klagenfurt, StA/LG/JA, Dobernigstr. 2	-6 292.000,00	0,00	0,00	0,00	-6 292.000,00
Kötschach-Mauthen, Pol.Inspek., 390	-70.000,00	0,00	4 000,00	0,00	-66.000,00
Krems/D, BG/BRG, Rechte Kremszeile 54	-2.718.367,34	0,00	120 816,33	0,00	-2 597.551,01
Stockerau, BRG, Unter den Linden 16	-2 807.680,00	0,00	136 960,00	0,00	-2 670.720,00
Groß-Enzersdorf, Vers.Wir BOKU, Schloßhoferstr. 31	0,00	-1.425.000,00	59 375,00	0,00	-1 365.625,00
2514 Traiskirchen, Otto Glöckel-Str. 24	-939.441,85	0,00	54 511,63	0,00	-884.930,22
2540 Bad Vöslau, Petzg. 36	-1 940.081,63	0,00	90 236,35	0,00	-1 849.845,28
St.Pölten, LGer /Bez ger./StA, Schießstattring 6	-1 359.260,00	-120.696,74	60.406,40	0,00	-1.419.550,34
Schwechat, BG/BRG, Ehrenbrunnung. 6	-1 035.459,20	0,00	50 510,20	0,00	-984.949,00
Waidhofen/Y, BHAK/BHAS, Pocksteinerstr. 3-5	-424.750,06	0,00	21 237,50	0,00	-403.512,56
Hollabrunn, HBLA f. wirt Ber., Mühlg. 35	-1.705.262,89	0,00	92.176,37	0,00	-1 613.086,52
Gmünd/N, BG/BRG, Gymnasiumstr. 5	-1 350.000,00	0,00	60 000,00	0,00	-1 290.000,00
Wiener Neustadt, BHAK/BHAS, Ungarg. 29	-2 682.024,83	0,00	137 539,73	0,00	-2 544.485,10
Wiener Neustadt, Gend.einskdo., Str. der Gendarmerie 5	-628.839,91	0,00	41 888,57	0,00	-586.951,34
Muggendorf, Geomagn.Observat., Trafalberg	-869.565,22	0,00	43.478,26	0,00	-826.086,96
Tulln an der Donau, IFA-Forschungsinstitut Agrarbio, Konrad Lorenz Str. 20	0,00	-3 500.000,00	140 000,00	0,00	-3 360.000,00
Mautern/N, Ber.Baumgartnerstr., Baumgartnerstr. 1-5	-233.100,00	0,00	10 360,00	0,00	-222.740,00
Vöcklabruck, BG,BHAK,HTBLA, Schloßstr. 31a	-704.320,00	0,00	45.440,00	0,00	-658.880,00
Ried/I, Bez.-LGer /Justizanst, Bahnhofstr.54-5	-1 250.666,69	0,00	89 333,34	0,00	-1.161.333,35
Linz/D, Johannes Kepler-Uni, Altenberger Str. 69	-1 284.337,27	-1 386.700,00	53.420,75	0,00	-2 617.616,52
Wels, Ldes.-Bez ger./Justiza., Maria Theresia-Str. 12	-1 091.363,63	0,00	77 954,55	0,00	-1 013.409,08
Bad Ischl, BG/BHAK, Grazer Str. 27	-161.632,64	0,00	9.795,92	0,00	-151.836,72
St.Wolfgang/S, Inst.Erw bildg., Bürglstein 1	-454.447,37	0,00	29 319,19	0,00	-425.128,18
Linz/D, HTBLA Linz, Paul Hahn-Str. 4	-243.947,38	0,00	27.105,26	0,00	-216.842,12
Linz/D, BG, Peuerbachstr. 3	-116.776,16	0,00	6 312,22	0,00	-110.463,94
Hallstatt, HTBLA, Lahnstr. 69	-297.436,28	0,00	12 656,86	0,00	-284.779,42
Salzburg, Amtsg.(Justizg.,Gar), Rudolfspl. 2	-31 500.000,00	-140.800,00	0,00	0,00	-31 640.800,00
Salzburg, Alte Uni u.Unikirche, Universitätspl. 1	-20.800,00	0,00	1 600,00	0,00	-19.200,00
Saalfelden/S, Höh.Internatsch., Stocking Lichtenbergstr.	-390.000,00	0,00	20 000,00	0,00	-370.000,00
Salzburg, BRG/BORG, Akademiestr. 19	-1 914.614,54	0,00	94 295,73	0,00	-1 820.318,81
Seekirchen/W, BG/BRG, Wallerseeestr. 61-63	-229.591,84	0,00	10 204,08	0,00	-219.387,76
Salzburg, Uni, Naturwis Fak., Hellbrunner Str. 34, 36 u.38	-243.687,00	0,00	27 076,33	0,00	-216.610,67
Köflach, Bundesschulz., Piberstr. 15	-226.991,28	0,00	25 221,25	0,00	-201.770,03
Krieglach, BFS wirtsch. Berufe, Alter Sommer 4	-432.000,00	0,00	24 000,00	0,00	-408.000,00
Graz, Techn.Uni, Stremayrg. 10-30	-3 390.607,45	0,00	144 281,17	0,00	-3 246.326,28
Feldbach, Bundesschulz., Pfarrg. 6	-5.428.000,00	0,00	236 000,00	0,00	-5.192.000,00
Graz, BG/BRG, Lichtenfelsg. 3-5	-5.185.040,00	-341.406,00	235.167,91	0,00	-5 291.278,09
Graz, Techn. Uni, Kopernikusgasse 24 Gleisdorf, BG/BRG,	0,00	-77.681,64	4 315,65	0,00	-73.365,99
Dr. Hermann Hornung-G. 29	-298.173,93	0,00	33.130,44	0,00	-265.043,49
Murau, Bundesschulz., Grössingstr. 7	-979.308,08	0,00	50 220,93	0,00	-929.087,15
Graz, BORG u.Pädagog.Akad., Hasnerpl. 12	-2.400.016,34	0,00	165 518,36	0,00	-2 234.497,98
Graz, Wirt kundl.-Natkundl BRG, Sandg. 40	-1.126.333,32	0,00	72 666,67	0,00	-1 053.666,65
Stainach, BG/BRG, Gymnasiumg. 302	-168.857,63	0,00	12 989,05	0,00	-155.868,58
Graz, Ldesger.Strfs./Justizanz., Conrad von Hötendorferstr. 41	-1 992.944,43	0,00	141 988,89	0,00	-1 850.955,54
Graz, BG/BRG, Carnerigasse 30-32	0,00	-1 090.000,00	0,00	0,00	-1 090.000,00
Weiz, BG/BRG, Offenburger G. 23	-243.187,01	0,00	11 311,02	0,00	-231.875,99
Leoben, BG/BRG, Moserhofstraße 5	-346.487,17	0,00	13 859,49	0,00	-332.627,68
Graz, Techn.Uni, Rechbauerstr. 12	-1.450.000,00	0,00	58 000,00	0,00	-1 392.000,00
Leibnitz, BG/BRG, Wagnerstr. 6	0,00	-902.000,00	112.750,00	0,00	-789.250,00
Leoben, Montanuniversität, Peter Tunner Str. 25	0,00	-6.700.000,00	0,00	0,00	-6.700.000,00
Judenburg, BG/BRG, Lindfeldg. 10	-120.017,72	0,00	6.154,75	0,00	-113.862,97
Graz, Techn.Uni, Inffeldgasse 25	-3 694.530,00	-3.150.000,00	121.781,20	0,00	-6.722.748,80
Bruck/M, BG/BRG, Keplerstr. 2	-889.020,00	0,00	59 268,00	0,00	-829.752,00
Graz, Mietwohng., Mandellstr. 11	-14.700,80	0,00	625,57	0,00	-14.075,23
Graz, BG/BRG, Klusemannstr. 25	-1 296.960,00	0,00	54 040,00	0,00	-1 242.920,00
Leoben, Montanuniversität, Parkstr. 27	-1 563.781,46	-1.155.761,58	113 314,29	0,00	-2 606.228,75



Leoben, Justizzentrum, Dr. Hanns Groß-Straße 7-9	-6 296.655,97	0,00	427 362,79	0,00	-5 869.293,18
Vordernber, AHZ, Hauptstraße 162	0,00	-839.694,11	39 055,54	0,00	-800.638,57
Innsbruck, Uni bk/Sportanlag., Fürstenweg 181-189c	-261.654,52	0,00	29 072,72	0,00	-232.581,80
Innsbruck, Uni bk/Fak.Bau.Ar., Technikerstraße 9-25f	-938.221,39	-251.823,00	52 890,86	0,00	-1.137.153,53
Innsbruck, HBLA f.wirt.Berufe, Technikerstr. 7	-71.258,07	0,00	3 314,33	0,00	-67.943,74
Bregenz, BG, Gallusstr. 4	-43.000,00	0,00	2 000,00	0,00	-41.000,00
Feldkirch, PÄDAK-BORG/HAK-HS, Lichtensteiner Str. 33	-672.926,40	0,00	37 384,80	0,00	-635.541,60
1020, BRG Wien II/Schulbaupl., Vereinsgasse 21-23	-6 812.102,47	0,00	0,00	0,00	-6 812.102,47
1220, BSZ, Polgarstr. 24	-188.982,27	0,00	9 218,65	0,00	-179.763,62
1010, Justizpalast, Schmerlingpl. 1	-2 639.592,52	-100.000,00	177 972,83	0,00	-2 561.619,69
1100, AHS/Schulgeb./Turnhalle, Laaer Berg-Str. 25-29	-81.000,00	0,00	3 600,00	0,00	-77.400,00
1080, LG/JA, Landesgerichtsstr. 9a-11	-882.000,00	0,00	36 000,00	0,00	-846.000,00
1030, Uni f.Musik+darst.Kunst, Anton von Weber 1	-10.725.303,19	-13 000.000,00	388.708,31	0,00	-23 336.594,88
1060, Techn.Uni Wien, Gumpendorfer St. 1A	-361.384,46	0,00	16 061,53	0,00	-345.322,93
1190, Uni f.Bodenkultur, Peter Jordanstr. 82	-148.126,48	0,00	6.171,94	0,00	-141.954,54
1090, Uni/Zahnmedizin, Sensengasse 2a	-2 399.200,00	-1 500.000,00	0,00	0,00	-3 899.200,00
1180, Uni f.Bodenkultur, Gregor Mendel-Str. 33	-700.000,00	-700.000,00	28 000,00	0,00	-1 372.000,00
1030, HIB/AHS, Boerhaaveg.15/E	-363.816,00	0,00	23.472,00	0,00	-340.344,00
1160 Wien, Schuhmeierpl. 7/Possingerg. 38	-2 080.663,06	0,00	92.473,91	0,00	-1 988.189,15
1140, Höh.Graph BL-u.VersuchsA, Leysersstr. 6	-1 069.661,20	0,00	66 853,83	0,00	-1 002.807,37
1140, BG/BRG, Astg. 3-9	-217.000,00	0,00	12.400,00	0,00	-204.600,00
1190, ZAMG, Hohe Warte 38-40	-1.150.000,00	0,00	104 545,45	0,00	-1 045.454,55
1010, Akad.d.bild.Künste, Schillerpl. 3	-31 800.000,00	0,00	0,00	0,00	-31 800.000,00
1090, BPolizeidion Wien, Roßauer Lände 5	-245.000,00	0,00	14 000,00	0,00	-231.000,00
1010 Wien, Hegelg. 12/Fichteg. 3/Schellingg.11	-808.400,00	-247.000,00	49 088,37	0,00	-1 006.311,63
1050, Schulausweichquartier, Kriehuberg. 24-26	-196.000,00	0,00	8 000,00	0,00	-188.000,00
1070, BORG, Neustiftg. 95-9	-1 076.008,18	0,00	61.486,18	0,00	-1 014.522,00
1030, BVT, Rennweg 93	-227.499,99	0,00	11 666,67	0,00	-215.833,32
1040, Techn.Uni, Operngasse 11	-15.646,27	0,00	1 360,55	0,00	-14.285,72
1210, Bez ger./Bez Pol.Komiss., Hermann Bahr-Str. 1-3	-95.440,00	0,00	4 280,00	0,00	-91.160,00
1190, Uni f.Bodenkultur, Peter Jordan-Str. 76	-4 300.000,00	-3 000.000,00	0,00	0,00	-7 300.000,00
1090, Wirtschaftuni Wien, Althanstr. 39-45	-2 277.547,44	0,00	92 961,12	2.184.586,32	0,00
1120, Polizeikaserne, Hohenbergstr. 1	-247.644,31	0,00	18 012,15	0,00	-229.632,16
1030, Sience Center Arsenal, Franz-Grill-Straße 2-9	-1 990.000,00	0,00	69 600,00	0,00	-1 920.400,00
	<b>-183.452.855,13</b>	<b>-39.628.563,07</b>	<b>5.674.921,19</b>	<b>2.184.586,32</b>	<b>-215.221.910,69</b>
<b>Zuschüsse der Länder</b>					
Klagenfurt, Uni, Universitätsstr. 65-67	-3 090.545,21	0,00	121.197,85	0,00	-2.969.347,36
Spittal/D, BG/BRG, Zernattostr. 10	-103.500,00	0,00	11 500,00	0,00	-92.000,00
Muggendorf, Geomagn.Observat., Trafelberg	-1 633.333,32	0,00	81 666,67	0,00	-1.551.666,65
Salzburg, Alte Uni u.Unikirche, Universitätspl. 1	-710.553,37	0,00	54 657,95	0,00	-655.895,42
Salzburg, HAK u. HASCH /II, Johann Brunauer Straße 2	-314.960,00	0,00	20 320,00	0,00	-294.640,00
Stainach, BG/BRG, Gymnasiumg. 302	-79.040,19	0,00	6 080,01	0,00	-72.960,18
Leoben, BG/BRG, Moserhofstraße 5	-273.145,72	0,00	10 925,83	0,00	-262.219,89
Bruck/M, BG/BRG, Keplerstr. 2	-112.000,00	0,00	8 000,00	0,00	-104.000,00
Imst, BRG, Meranerstr. 13	-584.640,00	0,00	40 320,00	0,00	-544.320,00
1190, BG/BRG, Billrothstr. 73	-313.949,99	0,00	28 540,91	0,00	-285.409,08
1220, BG/BRG, Heustadelg. 4	-6.662,62	0,00	666,26	0,00	-5.996,36
Wiener Neustadt, BG, Zehnerg. 15, 15a	-661.087,78	0,00	30.748,27	0,00	-630.339,51
Tulln/D, FA/For.inst.Agrarbiologie, Konrad Lorenz Str. 20	-860.000,00	0,00	40 000,00	0,00	-820.000,00
Linz/D, BRG, Hamerlingstraße 18	-155.994,54	-107.800,00	12 269,51	0,00	-251.525,03
	<b>-8.899.412,74</b>	<b>-107.800,00</b>	<b>466.893,26</b>	<b>0,00</b>	<b>-8.540.319,48</b>
<b>Zuschüsse der Gemeinden</b>					
8041 Graz-Liebenau, Kadetteng. 19	-6 810.284,41	0,00	309 558,38	0,00	-6.500.726,03
	<b>-6.810.284,41</b>	<b>0,00</b>	<b>309.558,38</b>	<b>0,00</b>	<b>-6.500.726,03</b>
<b>Sonstige</b>					
<b>Investitionszuschüsse</b>					
Eisenstadt, JZ, Wiener Straße 9 u. 9a	-92.022,72	-585.952,00	28 248,95	0,00	-649.725,77
Neusiedl/S, BG/BRG Neusiedl, Bundesschulstr. 3	-346.955,84	0,00	17 347,79	0,00	-329.608,05
Güssing, Kaserne, Kasernenstraße 1	-36.218,42	0,00	1 684,58	0,00	-34.533,84
Klagenfurt, Uni, Universitätsstr. 65-67	-510.000,00	22.303,33	19.125,36	0,00	-468.571,31
Ossiach, Forstl.Ausbildungsst., Dorf 21	-87.500,00	0,00	5 000,00	0,00	-82.500,00
Krems/D, BHAK,HAS,HBLA Touris., Langenloiserstrasse 22	-132.000,00	0,00	8 000,00	0,00	-124.000,00
Wiener Neustadt, Turnsäle BORG, Herreng. 27	-393.295,19	0,00	22.474,01	0,00	-370.821,18
Bad Vöslau, HBLA f Forstwirt., Petzg. 36	-194.627,08	0,00	9 267,96	0,00	-185.359,12
Wiener Neustadt, BHAK/BHAS, Ungarg. 29	-44.240,26	0,00	2 268,74	0,00	-41.971,52
Wels, HTBLA u.HBLA f.w.Berufe, Fischerg. 30-32	-70.543,72	0,00	3.135,28	0,00	-67.408,44
Riedl, Bez.-LGer./Justizanst, Bahnhofstr.54-5	-197.818,56	0,00	12.159,45	0,00	-185.659,11
St.Florian, HBLA, Fernbach 37	-16.659,56	0,00	1.148,94	0,00	-15.510,62
Braunau/I, BHAK/BHAS, Raitfeldstr. 3	-368.409,34	0,00	19 914,02	0,00	-348.495,32
Linz/D, Johannes Kepler-Uni, Altenberger Str. 69	-22 859.142,15	0,00	1.234 303,08	0,00	-21.624.839,07
Hallstatt, HTBLA, Lahnstr. 69	-2 663.969,86	0,00	123 905,57	0,00	-2.540.064,29
Salzburg, HTBLA, Itzinger Hauptstr. 30-32	-259.268,32	0,00	12 963,42	0,00	-246.304,90



Radstadt, Schloß Tandalier, Tandalierstr. 1	-9.400,00	0,00	400,00	0,00	-9.000,00
Salzburg, BRG/BORG, Akademiestr. 19-25	-104.319,16	0,00	5 215,96	0,00	-99.103,20
Unipark Nonntal, Erzabt Klotz-Straße 1	-141.054,71	0,00	7 233,57	0,00	-133.821,14
Salzburg, Uni, Naturwis Fak., Hellbrunner Str. 34, 36 u. 38	-112.433,51	0,00	7 253,77	0,00	-105.179,74
Graz, Uni Musik u darst Kunst, Brandhofg. 19	-3 014.370,14	0,00	133 972,01	0,00	-2.880.398,13
Graz, BORG u.Pädagog.Akad., Hasnerpl. 12	-1.378,07	0,00	95,04	0,00	-1.283,03
Graz, Wirt kundl.-NatKundl BRG, Sandg. 40	-15.524,60	0,00	817,08	0,00	-14.707,52
Graz, Ldesger.Strfs./Justizan., Conrad von Hötzendorferstr. 41	-409.543,00	0,00	29 253,07	0,00	-380.289,93
Graz, Uni, Universitätspl. 3	-8 619.909,03	0,00	407 046,15	0,00	-8.212.862,88
Mariazell, Schullandheim, Erzherzog Johann Weg 21	-1.316,34	0,00	61,23	0,00	-1.255,11
Graz, Uni Musik u darst Kunst, Lichtenfelsg. 1	-723.774,45	0,00	43 865,12	0,00	-679.909,33
Graz, Uni, Mozartg. 14	-527.239,80	0,00	35.149,32	0,00	-492.090,48
Bruck/M, HLA f.Forstwirtschaft, Dr. Theodor Körner Str. 44	-7.163,01	0,00	367,33	0,00	-6.795,68
Graz, Techn.Uni, Infeldgasse 25	-2 220.244,90	0,00	101 877,55	0,00	-2.118.367,35
Graz, Mietwohng., Mandellstr. 13/15	-44.523,78	0,00	2 023,81	0,00	-42.499,97
Graz, Mietwohng., Mandellstr. 9	-19.403,48	0,00	479,10	0,00	-18.924,38
Graz, Mietwohng., Mandellstr. 11	-30.138,08	0,00	1 586,21	0,00	-28.551,87
Innsbruck, Uni bk/Sportanlag., Fürstenweg 181-189c	-422.599,98	0,00	28 266,66	0,00	-394.333,32
Innsbruck, Uni bk/Botan.Inst., Botanikerstr. 1	-406.106,69	0,00	30.133,34	0,00	-375.973,35
6020 Innsbruck, Technikerstraße 9-25f	-1 222.000,00	0,00	52 000,00	0,00	-1.170.000,00
Innsbruck, Uni bk/Anatom.Inst., Müllerstr. 59	-21.176,48	0,00	2 352,94	0,00	-18.823,54
Innsbruck, Uni bk/Hauptg /Bib., Innrain 50-52a	-6 618.293,14	0,00	378.188,18	0,00	-6.240.104,96
Obergurgl, Uni lbk./Uni Inst., Gaisbergweg 1 - 7	-271.600,00	0,00	19.400,00	0,00	-252.200,00
Imst, Bauplatz f.HTBLA, Brennbichl	-140.350,40	0,00	40.100,11	0,00	-100.250,29
1120, HBLFA, Jägerhausgasse 77	-55.102,77	0,00	3 339,56	0,00	-51.763,21
1010, Uni f.Musik+darst.Kunst, Seilerstätte 26	-3.100.000,00	0,00	155 000,00	0,00	-2.945.000,00
1010, Uni Wien/Hauptg., Dr. Karl Lueger Ring 1	-2.452.725,61	0,00	178 044,80	0,00	-2.274.680,81
1010, Justizpalast, Schmerlingpl. 1	-1.740.342,82	0,00	116 022,85	0,00	-1.624.319,97
1050, HBLUV f.Textilindustrie, Spengerg. 18-20	-684.000,00	0,00	34 200,00	0,00	-649.800,00
1030, Uni f.Musik+darst.Kunst, Anton von Weber Platz 1	-946.555,93	0,00	45 243,08	0,00	-901.312,85
1090, UNI Wien, Hernalser Gürtel 28	-69.591,39	0,00	12 652,98	0,00	-56.938,41
1060, Techn.Uni Wien, Gumpendorfer Str. 1A	-3 866.578,55	0,00	196.167,93	0,00	-3.670.410,62
1090, Uni/Zahnmedizin, Van Swieten-G. 1	-6 879.719,23	0,00	371 876,72	0,00	-6.507.842,51
1180 Wien, Gregor Mendel-Str. 33	-7.742.000,00	0,00	316 000,00	0,00	-7.426.000,00
1090, UN /Theoriegebäude, Währinger Str. 29-31	-632.000,00	0,00	31 600,00	0,00	-600.400,00
1160, BEV, Artlg. 35	-237.963,39	0,00	11 898,17	0,00	-226.065,22
1020, Akad.d.bild.Künste, Böcklinstr. 1	-15.775,40	0,00	0,00	0,00	-15.775,40
1030, HIB/AHS, Boerhaaveg.15/E	-104.912,91	0,00	6.768,57	0,00	-98.144,34
1090 Wien, Uni/Neue Chemie, Währinger Str. 38-42	-290.510,20	0,00	14 897,96	0,00	-275.612,24
1190, BG/BRG, Billrothstr. 73	-66.347,36	0,00	6 031,58	0,00	-60.315,78
1020, Prater südlicher Teil, Prater südliche	-18.500,00	0,00	1 000,00	0,00	-17.500,00
1210, Versuchsgart. Uni f.BoKu, Gerasdorfer Str. 105	-77.586,45	0,00	3 526,66	0,00	-74.059,79
1070, Akad.bild.Künste/Mietwhg., Karl Schweighofergasse 3	-181.997,82	0,00	8.465,01	0,00	-173.532,81
1210, VMU Wien, Veterinärplatz 1	-280.000,00	0,00	70 000,00	0,00	-210.000,00
1220 Wien, AHS, Contiweg 1	-15.775,40	0,00	852,72	0,00	-14.922,68
1040, TU-W/Mietwhg., Wiedner Hauptstraße 7	-502.200,00	0,00	32.400,00	0,00	-469.800,00
1150, Univ.sportz., Auf der Schmelz 6	-849.789,49	0,00	94.421,05	0,00	-755.368,44
1040, Techn.Uni, Opnergasse 11	-111.041,68	0,00	17 083,34	0,00	-93.958,34
1220, Bildungsstandort Seestadt, Hannah Arendt Platz 8	0,00	-195.000,00	7 800,00	0,00	-187.200,00
	<b>-84.281.774,77</b>	<b>-758.648,67</b>	<b>4.583.377,68</b>	<b>0,00</b>	<b>-80.457.045,76</b>
	<b>-283.444.327,05</b>	<b>-40.495.011,74</b>	<b>11.034.750,51</b>	<b>2.184.586,32</b>	<b>-310.720.001,96</b>



**Die Organe der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. sind:**

Die Geschäftsführung mit folgenden Mitgliedern:

- DI Wolfgang Gleissner
- DI Hans-Peter Weiss

Der Aufsichtsrat mit folgenden Mitgliedern:

- Christine Marek (Vorsitzende)
- Ing. Wolfgang Hesoun (Stellvertreter der Vorsitzenden)
- Thomas Rasch
- Daniela Böckl
- Mag. Alexander Palma (bis 21. Februar 2018)
- Mag. Markus Neuraüter (ab 21. Februar 2018)
- Mag. Helga Berger



### Beteiligungsliste

Die Gesellschaft hält bei folgenden Unternehmen mindestens 20,00 % Anteilsbesitz:

Beteiligungsunternehmen	Kapitalanteil in %	Geschäfts- jahr	Eigenkapital in EUR	Jahresüberschuss/ -fehlbetrag in EUR
ARE Austrian Real Estate GmbH, Wien	100,00	2017	1.212.104.797,19	51.690.151,77
BIG Beteiligungs GmbH, Wien	100,00	2017	450.404.187,73	23.383.233,60
"Muthgasse 18" Liegenschafts- verwertung GmbH, Wien	99,00	2017	18.122.922,29	981.285,18
ICT Technologiepark Errichtungs- und Verwertungs GmbH, Wien	99,00	2017	6.493.950,52	433.319,55
Institutsgebäude Sensengasse 1-3 GmbH, Wien	99,00	2017	5.675.761,34	555.967,60
Parlamentgebäudesanierungs- gesellschaft m.b.H., Wien	49,00	2017	10.035.000,00	0,00

### Beteiligungsliste - Vorjahr

Die Gesellschaft hält bei folgenden Unternehmen mindestens 20,00 % Anteilsbesitz:

Beteiligungsunternehmen	Kapitalanteil in %	Geschäfts- jahr	Eigenkapital in EUR	Jahresüberschuss/ -fehlbetrag in EUR
ARE Austrian Real Estate GmbH, Wien	100,00	2016	1.172.848.155,78	50.824.337,40
BIG Beteiligungs GmbH, Wien	100,00	2016	458.201.115,64	8.070.249,29
"Muthgasse 18" Liegenschafts- verwertung GmbH, Wien	99,00	2016	17.141.637,11	2.221.198,57
ICT Technologiepark Errichtungs- und Verwertungs GmbH, Wien	99,00	2016	6.060.630,97	488.885,18
Institutsgebäude Sensengasse 1-3 GmbH, Wien	99,00	2016	5.119.793,74	539.498,40
SIVBEG - Strategische Immobilien Verwertungs-, Beratungs- und Entwicklungs- gesellschaft m.b.H., Wien	45,00	2016	3.094.305,91	1.265.199,70
Parlamentgebäudesanierungs- gesellschaft m.b.H.	49,00	2016	10.035.000,00	0,00



# **LAGEBERICHT**

**für das Geschäftsjahr 2017**

Wien, 9. März 2018

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Unternehmensstruktur</b> .....	<b>34</b>
1.1	Leistungsportfolio und Geschäftsfelder.....	34
1.2	Portfolio.....	34
1.3	Unternehmensziele und Strategie.....	35
<b>2</b>	<b>Wirtschaftliches Umfeld</b> .....	<b>37</b>
<b>3</b>	<b>Geschäfts- und Ergebnisentwicklung</b> .....	<b>39</b>
3.1	Vermietung von Liegenschaften.....	39
3.1.1	Mieterlöse.....	39
3.1.2	Betriebskosten.....	39
3.2	An- und Verkäufe, Instandhaltung und Mieterinvestitionen.....	40
3.2.1	Ankäufe.....	40
3.2.2	Verkäufe.....	40
3.2.3	Instandhaltung.....	40
3.2.4	Mieterinvestitionen.....	40
3.3	Investitionen.....	40
3.4	Beteiligungen.....	41
3.5	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage.....	41
3.5.1	Entwicklung der Ertragslage.....	41
3.5.2	Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage.....	42
3.5.3	Cashflow.....	43
3.5.4	Finanzierungen.....	43
<b>4</b>	<b>Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens</b> .....	<b>44</b>
<b>5</b>	<b>Risikobericht</b> .....	<b>45</b>
5.1	Wesentliche Risiken.....	45
5.1.1	Immobilienbewertungsrisiko.....	45
5.1.2	Investitionsrisiko.....	46
5.1.3	Vermietungsrisiko.....	46
5.1.4	Konzentrationsrisiko.....	46
5.1.5	Finanzielle Risiken und Einsatz von Finanzinstrumenten.....	46
5.2	Internes Kontrollsystem.....	48
5.2.1	Kontrollumfeld und Maßnahmen.....	48
5.2.2	Überwachung.....	48
<b>6</b>	<b>Corporate Governance</b> .....	<b>49</b>
6.1	Freiwilliges Bekenntnis zum Österreichischen Corporate Governance Kodex.....	49
6.2	Compliance und Unternehmenswerte.....	49
6.3	Korruptionsprävention und Umgang mit Interessenkonflikten.....	49
<b>7</b>	<b>Nicht Finanzielle Leistungsindikatoren</b> .....	<b>49</b>
<b>8</b>	<b>Forschung und Entwicklung</b> .....	<b>50</b>

8.1	Holistic Building Programm – Lebenszykluskosten .....	50
8.1.1	Lebenszykluskosten .....	50
8.2	BIGMODERN .....	50
8.3	GrünPlusSchule .....	51
8.4	GrüneZukunftSchule .....	51
8.5	Grüne Klassenzimmer .....	51
8.6	Towards Net Zero Energy Public Communities .....	51
8.7	Green Fields .....	51
8.8	Digital Building Solutions (DBS) .....	52
<b>9</b>	<b>Ereignisse nach dem Bilanzstichtag .....</b>	<b>52</b>
<b>10</b>	<b>Sonstiges .....</b>	<b>52</b>
10.1	Sanierung Österreichisches Parlament .....	52
10.2	Nachbesserung .....	53

## 1 UNTERNEHMENSSTRUKTUR

Die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (BIG) ist vornehmlich auf die Errichtung und Vermietung von Immobilien spezialisiert. Ihr Portfolio gliedert sich in die Unternehmensbereiche Schulen, Universitäten und Spezialimmobilien und besteht mit Ausnahme des Kulturinstituts in New York und der Botschaft in Bern ausschließlich aus Objekten in Österreich. Das Dienstleistungsangebot des neu strukturierten Objekt & Facility Management rundet das umfangreiche Leistungsangebot entlang der immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette ab. Erstklassiges Gebäudemanagement und optimale Kundennähe werden durch die lokale Präsenz der über 500 Mitarbeitenden im Objekt & Facility Management (OFM) an 13 Standorten in ganz Österreich sichergestellt.

### 1.1 Leistungsportfolio und Geschäftsfelder

---

Die Aufgabe der BIG ist die umfassende Wahrnehmung der Eigentümerverantwortung für die ihr zugeordneten Liegenschaften. Professionelles Portfoliomanagement, Assetmanagement und Bau- management sowie das Zusammenspiel dieser Bereiche sind entscheidende Erfolgsfaktoren des Unternehmens. Dies beinhaltet, neben der Erarbeitung und der laufenden Optimierung der Objekt- strategie, der Akquisition von Neuverträgen und der Ertragsoptimierung auch die Anwendung von Bestandsverträgen und die Umsetzung von Baumaßnahmen – sowohl im Bereich der Instandhaltung als auch bei Neubau- und Generalsanierungsprojekten.

Die umfassende Beratung, Betreuung und Begleitung der Auftraggeber entlang des gesamten Lebenszyklus einer Immobilie stehen im Fokus der BIG. Dabei reichen die Dienstleistungen von der Konzeption eines Projekts über die Planungs- und Bauabwicklung bis hin zur Bewirtschaftung und Verwertung der Immobilie.

Im Berichtsjahr wurden durch die Verschmelzung der ehemaligen Organisationseinheiten Objekt- management (OM), Datenmanagement & CAD und Facility Services (FS) wichtige Informationen im Sinne der Verwaltung, Technik und Betriebsführung über den Immobilienbestand gebündelt und Schnittstellen reduziert. Die neue Organisationseinheit Objekt & Facility Management ist somit die operative und innovative Immobiliendienstleisterin der BIG. Sie begleitet primär die portfolio- steuernden Unternehmensbereiche bei der quantitativen und qualitativen Entwicklung und Bewirt- schaftung des Immobilienbestandes. Im Rahmen des Kerngeschäftes werden neben der kauf- männischen und technischen Hausverwaltung auch Leistungen im Bereich der Betriebsführung und Wartung für die Gebäude des Unternehmens sowie teilweise auch für Mieter, Nutzerinnen oder Dritte direkt erbracht. Dies erfolgt durch das zentrale Leitungsteam und 13 Objekt & Facility Managementteams in ganz Österreich. So können durch lokale Dienstleistungen und Netzwerkpflege die individuelle, standortbezogene Betreuung der Immobilien sowie die Servicierung der Mieterinnen und Nutzer garantiert werden.

Der Ausbau des Objekt & Facility Managements und das damit verbundene, neue Serviceangebot sichert die Wertbeständigkeit des Portfolios, entlastet Mieter und Nutzerinnen in ihrer Tätigkeit als „Bewirtschafter der Immobilie“ und schafft Wertschöpfung, Synergien und Verbundeffekte für die BIG und ihre Kunden.

### 1.2 Portfolio

---

Das Portfolio der BIG besteht aus 1.636 Liegenschaften (Vorjahr: 1.526) mit rund 5,4 Mio. m<sup>2</sup> vermiet- barer Fläche (auf Basis der Mietverträge) und repräsentiert einen Wert (Fair Value) per 31. Dezember 2017 von rund EUR 9,3 Mrd. Die höhere Anzahl der Liegenschaften ergibt sich hauptsächlich aus der Parifizierung der Kleingartenanlage im Prater südlicher Teil. Insgesamt sind 99,9 % des vermietbaren Liegenschaftsbestandes der BIG vermietet. Das Portfolio gliedert sich wie folgt:

#### Anzahl Liegenschaften nach Unternehmensbereichen

Schulen	408
Universitäten	197
Spezialimmobilien	1.031
<b>Gesamt</b>	<b>1.636</b>

#### Vermietbare Fläche nach Unternehmensbereichen

Schulen	3,0 Mio. m <sup>2</sup>
Universitäten	1,8 Mio. m <sup>2</sup>
Spezialimmobilien	0,6 Mio. m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>5,4 Mio. m<sup>2</sup></b>

#### Portfoliowert (Fair Value) nach Unternehmensbereichen

Schulen	EUR 4,3 Mrd.
Universitäten	EUR 1,2 Mrd.
Spezialimmobilien	EUR 3,8 Mrd.
<b>Gesamt</b>	<b>EUR 9,3 Mrd.</b>

### 1.3 Unternehmensziele und Strategie

Die BIG ist eines der größten österreichischen Immobilienunternehmen. Das Unternehmen konzentriert sich auf die gesellschaftlich relevanten Immobiliensegmente Schulen, Universitäten und Spezialimmobilien. Strategische Kernziele sind hohe Kundenorientierung, Wachstum, langfristige Wertsteigerung und nachhaltige Bewirtschaftung des Portfolios. Eine klare strategische Ausrichtung, gepaart mit unternehmerischem Denken und Handeln, stellt den wesentlichen Erfolgsfaktor des Unternehmens dar.

#### Führender Anbieter in einem anspruchsvollen Marktumfeld

Das Marktumfeld der BIG ist einerseits durch die Budgetpolitik des Bundes, andererseits durch den intensiven Wettbewerb privater Anbieter um Kunden aus dem öffentlichen Bereich geprägt. Gleichzeitig steigen und verändern sich die Anforderungen an die Produkt- und Leistungsbereiche der BIG. Ungeachtet der komplexen Rahmenbedingungen hält das Unternehmen an seinem primären Ziel – Sicherung und Ausbau der Marktposition in ihren Kernbereichen – fest. Des Weiteren gilt es auch, die strategische Zielsetzung hinsichtlich Stärkung und Ausbau von Kooperationen sowie strategischen Partnerschaften in den kommenden Jahren weiter voranzutreiben.

#### Fokus auf flexible Individuallösungen

Um auch künftig als führender Anbieter wahrgenommen zu werden, arbeitet die BIG konsequent an der Weiterentwicklung ihrer Dienstleistungskultur sowie an der Individualisierung und Flexibilisierung ihrer Leistungen. Das Unternehmen konzentriert sich verstärkt auch auf das Bereitstellen von Individuallösungen, das Entwickeln neuer kaufmännischer und rechtlicher Modelle sowie den Ausbau seines Dienstleistungsportfolios.

#### Investitionen in Bildungsraum

Der Erfolg von Schülern und Studierenden wird in Zukunft maßgeblich zur österreichischen Wertschöpfung beitragen. Grund genug, eine optimale Arbeits- und Lernumgebung zu schaffen, in der sie

ihr Potential bestmöglich entfalten können. Qualitäten wie Lichteinfall, Begegnungsräume, Funktionalität und Flexibilität tragen maßgeblich dazu bei.

Die BIG nimmt diese gesellschaftliche Verantwortung als Eigentümerin von rund 600 Bildungsbauten in ganz Österreich bereits seit langem wahr und investiert kontinuierlich in Erhaltung, Sanierung und Neubau im Schul- und Universitätsbereich. Diese Maßnahmen werden auch von Seiten des Bundes durch die Bereitstellung zusätzlicher Mittel vorangetrieben.

Der Anspruch auf höhere Standards und bessere Bedingungen für den Lebens- und Arbeitsraum Schule wurde nun auch im Regierungsprogramm festgehalten. Dabei werden stets auch neue Anforderungen ans Bildungssystem berücksichtigt, wie der Ausbau ganztägiger Schulformen oder die Öffnung und Nutzung der Schulbauten für weitere Formen der Betreuung.

Im Universitätsbereich wächst aufgrund steigender Hörerzahlen auch der Raumbedarf. Eine der größten Herausforderungen ist es daher während des gesamten Lebenszyklus nachhaltig nutzbare Gebäude zur Verfügung zu stellen, um flexibel auf neue Entwicklungen reagieren zu können. Die BIG trägt diesen Anforderungen im Rahmen zahlreicher Bauprojekte an Universitätsstandorten in ganz Österreich Rechnung.

### **Gestärkte Wettbewerbsfähigkeit**

Im Rahmen des Projektes „BIG Changes 2.0“ wurden 2017 die Dienstleistungsbereiche Objektmanagement, Facility Services und Datenmanagement & CAD zur neuen Einheit „Objekt & Facility Management“ zusammengeführt, das Serviceangebot wurde adaptiert und erweitert. Mit diesen Maßnahmen sichert das Unternehmen seine Wettbewerbsfähigkeit in der operativen Immobilienbewirtschaftung, entlastet Mieter und Nutzer in deren Bewirtschaftungsaufgaben und schafft zusätzlich Wertschöpfung und Synergien für die BIG und ihre Kunden.

### **Vorreiter beim Thema Nachhaltigkeit**

Nachhaltigkeit ganzheitlich zu betrachten und dabei bis zum Jahr 2020 eine Vorreiterrolle innerhalb der Immobilienwirtschaft einzunehmen, bleibt ebenfalls integraler Bestandteil der Ausrichtung des Unternehmens. Dazu umgesetzte und initiierte Maßnahmen werden ausführlich im nichtfinanziellen Bericht 2017 (im Folgenden NFI-Bericht) beschrieben, der dem Geschäftsbericht 2017 beigelegt ist.

### **Neuer Unternehmensstandort**

Mit der Übersiedlung in die neue Unternehmenszentrale gegenüber der Wirtschaftsuniversität Wien wurde 2017 ein bedeutender struktureller Meilenstein für die erfolgreiche Zukunft des Unternehmens gesetzt. Die moderne, offene Bürostruktur entspricht neuesten Maßstäben und unterstützt die hausinterne Zusammenarbeit. Nach außen ist der Standort ein klares Signal für mehr Kundennähe – ein zentraler Wert der BIG.

### **Unternehmenssteuerung und Teilhabe**

Das Einbinden von Führungskräften, Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern beim Entwickeln der strategischen Kernziele ist in der BIG essentiell. Der strategische Planungs- und Steuerungsprozess (ISPP) bildet den Rahmen für die jährliche Strategiearbeit, den Budgetierungsprozess inklusive Mittelfristplanung, das Festlegen von operativen Meilensteinen, Controlling und Zielvereinbarungsprozess. Die strategischen Projekte der Unternehmensentwicklung werden im Zuge des ISPP zentral gesteuert.

### **Unterstützung bei Flüchtlingsunterbringung**

Auch 2017 waren Geflüchtete weiterhin in Gebäuden der BIG untergebracht. Neben der Bereitstellung von temporären Notunterkünften wurden flexible Lösungen zur längerfristigen Unterbringung von Geflüchteten erarbeitet. Per Ende Dezember 2017 nutzten verschiedene Bundes-, Landes- und karitative Organisationen rund 59.000 m<sup>2</sup> Mietvertragsfläche der BIG.

## 2 WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

### Stabilisierung der allgemeinen Wirtschaftslage

Österreichs Wirtschaft hat sich endgültig von der Krise erholt und befindet sich in einer außergewöhnlichen Wachstumsphase. Das reale BIP verdoppelte sich im Vergleich zu 2016 auf 3,1 %. Zuletzt wurde ein solches Wachstum von über 3 % in den Hochkonjunkturjahren 2006 und 2007 unmittelbar vor dem Ausbruch der Finanzkrise erreicht. Damit folgt Österreich dem internationalen Trend. Seit 2016 hat das Weltwirtschaftswachstum an Dynamik gewonnen und sich im vergangenen Jahr noch verfestigt. Maßgebliche Treiber dieser Entwicklung waren die EU, USA und Japan. In Hinblick auf Österreichs Güterexporte konnte die Schwächephase vergangenes Jahr endgültig überwunden werden. Die Zahl der Dienstleistungsexporte zeigt weiterhin nach oben. Auch reale Exporte nahmen um 5,6 % zu. Die heimische Wirtschaft profitiert dabei vom Aufschwung im Euroraum. Vor allem Exporte nach Frankreich verbuchten ein Plus von 39 %. Auch Exporte nach Russland nahmen um 24 % zu. Dienstleistungen wurden besonders stark nach Deutschland exportiert.

Als starker Konjunkturmotor der heimischen Wirtschaft erwies sich die Inlandsnachfrage, allen voran die Ausrüstungsinvestitionen österreichischer Unternehmen, mit einem Wachstum von über 8 %. Auch der private Konsum stieg um 1,5 % trotz steigender Inflation und damit einhergehendem schwächerem Wachstum der Realeinkommen. Als treibende Faktoren kristallisierten sich dabei vor allem die hohe Beschäftigungsdynamik und die Beschleunigung des Lohnwachstums heraus. Die starke Konjunktur verbesserte 2017 auch die Arbeitsmarktsituation. So sank die Arbeitslosenquote von 6 % im Jahr 2016 auf 5,5 %. Gleichzeitig stiegen die Zahlen der Vollzeitstellen und der geleisteten Arbeitsstunden.

Der Kapitalmarkt stabilisierte sich 2017 und entwickelte sich bei allen Anlageformen steil nach oben. Besonders Kryptowährungen erlebten ein fulminantes Jahr. So war Bitcoin Ende des Jahres rund 20 Mal so viel wert wie noch 2016. Überraschend gut entwickelten sich auch die Aktienmärkte. Befürchtete man nach dem Wahlsieg von US-Präsident Donald Trump ein Einbrechen der Märkte, eilten diese stattdessen von Rekord zu Rekord.

Für die BIG ist aber vor allem der öffentliche Haushalt entscheidend, erwirtschaftet er doch den Großteil seines Umsatzes mit Institutionen der Republik. Nachdem das Haushaltsdefizit 2016 noch - 1,6 % des BIP betrug, verbesserte es sich vergangenes Jahr auf -0,8 %. Wesentlich für das sinkende Defizit sind das sehr gute konjunkturelle Umfeld und die weiter sinkenden Zinsausgaben. Für die kommenden zwei Jahre wird eine weitere Verbesserung erwartet. Lediglich der harmonisierte Verbraucherpreisindex stieg hingegen auf 2,2 % an.

### Öffentlicher Sektor als Impulsgeber

Mit Inkrafttreten des Bildungsinvestitionsgesetzes am 1. September 2017 steht ab dem Schuljahr 2017/18 – zusätzlich zu den bestehenden Verträgen – eine Gesamtsumme von EUR 750 Mio. zum Ausbau der Ganztagschulen zur Verfügung. Ziel der Bundesregierung ist es, das Angebot der ganztägigen Schulformen an öffentlichen und mit dem Öffentlichkeitsrecht ausgestatteten allgemein bildenden Pflichtschulen weiter auszubauen. Dabei soll ein flächendeckendes Angebot an schulischer Tagesbetreuung im Umkreis von maximal 20 km zum Wohnort zur Verfügung stehen. Weiters sollen in ganztägigen Schulformen auch außerschulische Betreuungsangebote während der Ferienzeiten ermöglicht werden. Deshalb ist beabsichtigt, dass der Bund Zweckzuschüsse bzw. Förderungen zur Verbesserung der schulischen Infrastrukturen und zu den Personalkosten im Freizeitbereich bei ganztägigen Schulformen für die Jahre 2017 bis 2025 gewährt. Dies setzt neue Anforderungen an die räumliche Gestaltung der Schulen, die durch eine heterogene demografische Entwicklung noch verstärkt werden. Während beispielsweise in der Stadt Wien der Raumbedarf steigt, stagnieren die Schülerzahlen in schwächer besiedelten Regionen bzw. sind sogar rückläufig.

Eine einheitliche und im Vergleich zu den Vorjahren unveränderte Tendenz zeigt dagegen die Entwicklung der österreichischen Universitäten. Stetig steigende Hörerzahlen und laufende Neuentwicklung von Studienprogrammen führen weiterhin zu wachsendem Raumbedarf, 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.

Aufgrund der Krisenregionen nahe der europäischen Grenze und der dadurch in den letzten Jahren verstärkten, globalen Entwicklung der Flüchtlingsströme stieg auch die innerpolitische Forderung nach mehr Sicherheit. Im aktuellen Regierungsprogramm 2017 bis 2022 wurde dieser Entwicklung Rechnung getragen. Aus Plänen, wie der Schaffung von verbesserten Rahmenbedingungen für die Polizei – worunter auch die Fortführung der Immobilien- und Ausrüstungsoffensive mit Schwerpunkt auf zukünftige Herausforderungen fällt – sowie der Sanierung der Kasernen und ihrer Infrastruktur, können sich mögliche Effekte für die BIG ergeben.

### **Entwicklungen des österreichischen Immobilienmarktes**

Der europäische Immobilien-Investmentmarkt brach im Berichtsjahr alle Rekorde. Investiert wurden EUR 286 Mrd., was einem Plus von 9,3 % gegenüber 2016 entspricht. Der Boom machte sich auch in Österreich bemerkbar, wo mit einem Investitionsvolumen von EUR 4,8 Mrd. ein neuer Spitzenwert erreicht wurde. Das entspricht einem Zuwachs von 44 % im Vergleich zu 2016 und übertrifft damit auch den bisherigen Rekord aus dem Jahr 2015 (EUR 3,9 Mrd.) War man zur Jahresmitte, nach einem starken ersten Halbjahr (EUR 2,5 Mrd.), noch davon ausgegangen, dass sich das Investitionsvolumen 2017 dem Wert von 2015 zumindest nähert, sorgte nun ein fast ebenso starkes zweites Halbjahr (EUR 2,3 Mrd.) für den neuen Rekordwert.

Das besonders hohe Investitionsvolumen resultiert auch daraus, dass viele bereits im Jahr 2016 vorbereitete Verkäufe erst Anfang 2017 finalisiert wurden. Besonders gefragt waren dabei großvolumige Projekte jenseits der EUR 100 Mio., von denen gleich 11 den Besitzer wechselten. Damit liegt Österreich im internationalen Trend, wonach vor allem Landmark-Projekte Interesse weckten. Nur 30 % der Käufe wurden von österreichischen Investoren getätigt (2016: 56 %). 70 % entfielen auf internationale Investoren – den höchsten Anteil daran hatten mit 50 % deutsche Investoren (2016: 12 %).

Der britische und der deutsche Immobilienmarkt erwiesen sich 2017 mit Investitionsvolumina von EUR 72 Mrd. (+11,6 %) und EUR 57 Mrd. (+8,4 %) als besonders stark. Aber auch in Skandinavien, Italien und den Niederlanden wurden Investments in noch nie erreichten Höhen getätigt. Die stärkste Assetklasse im Europavergleich waren Büros mit einem Transaktionsvolumen von EUR 114,5 Mrd. (+4,4 % gegenüber 2016).

Auch eine von Investoren lange Zeit stiefmütterlich behandelte Assetklasse erlebte im Berichtsjahr einen Höhenflug. Industrie- und Logistikimmobilien erreichten mit einem Investitionsvolumen von EUR 42,5 Mrd. ein Rekordniveau, was einer Steigerung von über 67 % im Vergleich zu 2016 entspricht. Zurückzuführen ist diese Entwicklung auf vermehrte Portfoliotransaktionen und Unternehmensakquisitionen im Jahr 2017. Spitzenreiter der Assetklassen im Investmentbereich in Österreich waren (wie auch schon im Jahr 2016) die Büroimmobilien mit einem Anteil von 65 % (2016: 40 %). Auf die Sparte Einzelhandel entfielen 12 % (2016: 12 %), gefolgt von Wohnen mit einem Anteil von 11 % (2016: 7 %), Hotel mit 6 % (2016: 25 %), Industrie & Logistik/Sonstiges jeweils mit einem Anteil von 3 % (2016: 4%/11 %). Das historisch niedrige Zinsniveau begünstigt trotz sinkender Renditen Immobilien nach wie vor als bevorzugte Assetklasse. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien lag zum Jahresende bei 3,9 % (2016: 4 %).

Wien hält nach wie vor seine Position als Spitzenreiter bei Investitionen, aber auch St. Pölten, Salzburg, Graz und Linz gewinnen immer mehr an Aufmerksamkeit. In Graz und Umgebung hält der Bauboom im Wohnsegment weiter an.

Am Wiener Büromarkt erreichte die Neufächenproduktion im Jahr 2017 ca. 150.000 m<sup>2</sup> und knüpft damit wieder an die Jahre vor 2016 (ca. 66.000 m<sup>2</sup>) an. Entgegen den Erwartungen ist die Vermietungsleistung jedoch im Vergleich zu den letzten Jahren zurückgegangen und lag bei ca. 190.000 m<sup>2</sup>, wovon 70 % vorvermietet oder eigengenutzt wurden. Der Rückgang in der Vermietungsleistung erklärt sich vor allem aus einem kurzen Innehalten des Marktes, der sich 2017 zwischen zwei Fertigstellungswellen befand. So wurden 2017 bezugsfertige Objekte bereits vor der Fertigstellung vermietet; die nächsten Top-Projekte kommen allerdings erst 2018 auf den Markt, so dass sich potenzielle Mieter 2017 eher abwartend verhielten. Dennoch sank die Leerstandsrate am Wiener Büromarkt weiter und lag zum Jahresende bei 4,9 % (2016: 5,3 %). Bei den Vermietungen im

Jahr 2017 belegten Dienstleister mit einem Anteil von 35 % den ersten Rang, vor dem öffentlichen Sektor mit 23 %. Die Durchschnittsmieten erhöhten sich wie erwartet im Jahresverlauf auf EUR 14,50 (2016: EUR 13,75).

Wohnimmobilien stiegen 2017 – nicht zuletzt aufgrund der großen Nachfrage in den Ballungsräumen – weiter im Preis. So erhöhten sich Mieten um 1,1 %, Kaufpreise um 3 %. Der gesellschaftliche Wandel – starker Zuzug in die Städte, Überalterung und ein immer größerer Anteil von Ein-Personen-Haushalten – stellen Kommunen vor Herausforderungen. Auch im Jahr 2018 wird mit einem weiteren Nachfrage- und Preisanstieg gerechnet, wobei die Kaufpreise stärker anziehen sollen als die Mietpreise.

### 3 GESCHÄFTS- UND ERGEBNISENTWICKLUNG

#### 3.1 Vermietung von Liegenschaften

##### 3.1.1 Mieterlöse

Das Mietaufkommen erhöhte sich im Jahr 2017 auf rund EUR 684,1 Mio. (Vorjahr: EUR 659,9 Mio.). Diese Steigerung von EUR 24,2 Mio. resultiert im Wesentlichen aus Projektfertigstellungen und Neuvermietungen (EUR +12,6 Mio.), Indexierungen (EUR +10,2 Mio.) sowie Effekten aufgrund von Flächen- und Mietanpassungen (EUR +1,4 Mio.).

Mietaufkommen	2017	2016
Schulen	EUR 338,1 Mio.	EUR 327,0 Mio.
Universitäten	EUR 261,3 Mio.	EUR 248,8 Mio.
Spezialimmobilien	EUR 84,7 Mio.	EUR 84,1 Mio.
<b>Gesamt</b>	<b>EUR 684,1 Mio.</b>	<b>EUR 659,9 Mio.</b>

##### 3.1.2 Betriebskosten

In der Position Betriebskostenerlöse in Höhe von EUR 73,7 Mio. (Vorjahr: EUR 71,3 Mio.) sind neben den verrechenbaren Betriebskosten von rund EUR 52,2 Mio. (Vorjahr: EUR 49,0 Mio.), die auch Nachverrechnungen aus Vorjahren umfassen und zu einem überwiegenden Teil einen Durchlaufposten darstellen, Honorare für die Hausverwaltung von rund EUR 19,2 Mio. (Vorjahr: EUR 18,9 Mio.) und Facility-Service-Leistungen von rund EUR 2,4 Mio. (Vorjahr: EUR 3,5 Mio.) enthalten. Hausverwaltungsdienstleistungen und Facility-Service-Leistungen werden nicht nur gegenüber Mietern der BIG, sondern auch konzernintern als Dienstleistung gegenüber der Tochtergesellschaft ARE erbracht. Im Facility-Service Bereich gibt es darüber hinaus Dienstleistungen, die nicht aus dem Titel Betriebskosten entstehen (Bsp. Honorare für Betriebsführungen). Diese Honorare werden in den Umsatzerlösen jeweils als eigene Position geführt. Im Geschäftsjahr 2017 sind hierfür an Hausverwaltungsdienstleistungen EUR 6,4 Mio. (Vorjahr: EUR 6,4 Mio.) und an Facility-Service-Leistungen EUR 7,7 Mio. (Vorjahr: EUR 7,3 Mio.) angefallen.

## 3.2 An- und Verkäufe, Instandhaltung und Mieterinvestitionen

### 3.2.1 Ankäufe

Die BIG hat den gesetzlichen Auftrag, die Republik Österreich und deren Institutionen gemäß marktconformer Bedingungen mit Raum zu versorgen. Um auch in Zukunft flexible und moderne Flächen anbieten zu können, sind aufgrund des geringen Leerstandes neben Neubau- und Sanierungsmaßnahmen zusätzlich strategische Liegenschaftsankäufe notwendig. Im Berichtszeitraum erfolgten Investitionen in Liegenschaftsankäufe und technische Anlagen mit einem Gesamtvolumen von insgesamt rund EUR 6,8 Mio. inklusive Erwerbsnebenkosten, darunter der Ankauf des Schlosses Biedermannsdorf für den Unternehmensbereich Schulen.

### 3.2.2 Verkäufe

Verkäufe von Liegenschaften finden in allen Unternehmensbereichen zur Bereinigung des Portfolios statt. Vor allem im Bereich der Non-Profit-Immobilien (Grenzstationen, Kleingärten etc.) wird die Strategie der Veräußerung und Übertragung konsequent weiter verfolgt.

Im Jahr 2017 wurden Liegenschaftsverkäufe mit einem Gesamtvolumen von insgesamt rund EUR 34,8 Mio. inklusive Erwerbsnebenkosten durchgeführt, darunter das Arbeits- und Sozialgericht in 1090 Wien an die ARE Austrian Real Estate (ARE). Der Rest der Transaktionen entfiel auf den Verkauf von Kleingartenparzellen an Eigennutzer.

### 3.2.3 Instandhaltung

Im Bereich der technischen Betreuung der Gebäude ist es das generelle Ziel, 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 nachhaltige Umsetzung der Maßnahmen spielte dabei eine wichtige Rolle.

Näheres zum Stand der Barrierefreiheit der Gebäude findet sich im NFI-Bericht.

Insgesamt wurden im Jahr 2017 EUR 116,7 Mio. (Vorjahr: EUR 125,5 Mio.) für Instandhaltungsmaßnahmen aufgewendet. Die folgende Tabelle zeigt den Instandhaltungsaufwand pro Unternehmensbereich. Dank der kontinuierlichen Instandhaltungsmaßnahmen der letzten Jahre befindet sich ein Großteil der Liegenschaften in gutem Zustand.

Instandhaltungsaufwand	2017	2016
Schulen	EUR 54,8 Mio.	EUR 62,1 Mio.
Universitäten	EUR 51,4 Mio.	EUR 50,9 Mio.
Spezialimmobilien	EUR 10,6 Mio.	EUR 12,5 Mio.
<b>Gesamt</b>	<b>EUR 116,7 Mio.</b>	<b>EUR 125,5 Mio.</b>

### 3.2.4 Mieterinvestitionen

Die BIG wickelte als Dienstleister im Jahr 2017 Mieterinvestitionen in Höhe von rund EUR 71,9 Mio. (Vorjahr: EUR 42,3 Mio.) ab.

## 3.3 Investitionen

Das Investitionsvolumen der BIG in Sachanlagen belief sich im Jahr 2017 auf insgesamt EUR 361,9 Mio. (Vorjahr: EUR 348,4 Mio.) Davon entfielen EUR 352,7 Mio. (Vorjahr: 334,6 Mio.) auf Neubau-

und Sanierungsprojekte und EUR 6,8 Mio. (Vorjahr: EUR 9,9 Mio.) auf Liegenschaftszugänge und Anlagenankäufe. Darüber hinaus erfolgten Investitionen in immaterielle Sachanlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Mieteinbauten in Höhe von EUR 2,4 Mio. (Vorjahr: EUR 3,9 Mio.).

Alle Betragsangaben inkludieren Eigenleistungen, die zum Anlagevermögen aktiviert werden, sowie nichtabzugsfähige Vorsteuer.

### 3.4 Beteiligungen

Die BIG hält insgesamt sechs Beteiligungen. In der mit Abstand umsatzstärksten Tochter, der ARE Austrian Real Estate GmbH (ARE), werden die marktgängigen Objekte wie Büro- und Wohnimmobilien bewirtschaftet.

### 3.5 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

#### 3.5.1 Entwicklung der Ertragslage

	2017	2016
<b>Umsatzerlöse</b>	EUR 876,6 Mio.	EUR 789,0 Mio.
<b>Betriebsergebnis</b>	EUR 301,3 Mio.	EUR 307,8 Mio.
<b>Jahresüberschuss</b>	EUR 238,6 Mio.	EUR 231,4 Mio.
<b>Ergebnis vor Steuern zuzüglich Zinsaufwand</b>	EUR 401,6 Mio.	EUR 358,3 Mio.
<b>Umsatzrentabilität (Return on Sales – ROS)</b>	45,8 %	45,4 %
$\frac{\text{Ergebnis vor Steuern + Zinsaufwand}}{\text{Umsatz}}$		
<b>Eigenkapitalrentabilität (Return on Equity – ROE)</b>	24,5 %	23,1 %
$\frac{\text{Ergebnis vor Steuern}}{\text{durchschnittliches Eigenkapital}}$		
<b>Gesamtkapitalrentabilität (Return on Investment – ROI)</b>	7,0 %	6,4 %
$\frac{\text{Ergebnis vor Steuern + Zinsaufwand}}{\text{durchschnittliches Gesamtkapital}}$		

Im Geschäftsjahr 2017 konnten Umsatzerlöse von EUR 876,6 Mio. erzielt werden, das ist eine Steigerung von EUR 87,6 Mio. gegenüber dem Vorjahreswert. Ausschlaggebend dafür war vor allem ein Einmaleffekt resultierend aus der Gewinnrealisierung aufgrund der Projektfertigstellung des Finanzierungsleasingmodells Weiz (EUR 30,9 Mio.). Zum Anstieg der Umsatzerlöse trugen darüber hinaus auch die höheren Mieterlöse (Steigerung gegenüber dem Vorjahr: EUR +24,2 Mio.) sowie ergebnisneutrale Weiterverrechnungen (EUR 28,4 Mio.) bei.

Das Betriebsergebnis sank gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahres um EUR -6,5 Mio. Dies ist vor allem auf geringere Zuschreibungen im Anlagevermögen (EUR -37,5 Mio.), bedingt durch den Wegfall des positiven Einmaleffektes im Jahr 2016 durch das RÄG, sowie auf höhere Abschreibungen (EUR -15,5 Mio.) zurückzuführen. Diese Aufwendungen konnten durch höhere Mieterlöse (EUR 24,2 Mio.), ein höheres Verkaufsergebnis (EUR 3,0 Mio.), höhere Auflösungen für Investitionszuschüsse (EUR 3,1 Mio.), geringere Instandhaltungskosten (EUR -8,8 Mio.) sowie geringere außerplanmäßige

Abschreibungen (EUR -2,2 Mio.) und Drohverlustrückstellungen (EUR -3,5 Mio.) teilweise kompensiert werden.

Das Ergebnis vor Steuern lag hingegen mit EUR 302,4 Mio. deutlich über dem Vorjahresergebnis (Steigerung gegenüber 2016 EUR +47,4 Mio.). Dies resultiert im Wesentlichen aus der im Vorjahr erfolgten Umstellung von phasengleicher auf phasenverschobene Bilanzierung der Dividende der Tochtergesellschaft ARE (EUR 43,4 Mio.). Darüber hinaus kommt es gegenüber dem Vorjahr zu einem geringeren Nachbesserungsaufwand (EUR -6,2 Mio.) für Verwertungserlöse der Tochtergesellschaft ARE und zu einem geringeren Zinsaufwand (EUR -2,9 Mio.).

Wesentlich geringer fiel der Anstieg des Jahresüberschusses um EUR +7,2 Mio. auf EUR 238,6 Mio. aus, resultierend aus dem Wegfall des positiven Einmaleffektes im Jahr 2016 durch das RÄG bedingt durch den verpflichtenden Ansatz aktiver latenter Steuern aus Vorjahren (EUR -33,3 Mio.).

Die Umsatzrentabilität lag mit 45,8 % annähernd auf Niveau des Vorjahres.

Bei höherem durchschnittlichen Kapital kam es aufgrund des höheren Ergebnisses zu einem Anstieg der Eigenkapitalrentabilität von 23,1 % auf 24,5 %, die Gesamtkapitalrentabilität erhöhte sich von 6,4 % auf 7,0%.

### 3.5.2 Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage

	2017	2016
<b>Nettoverschuldung (Net Debt)</b> verzinsliches Fremdkapital - flüssige Mittel ----- = Nettoverschuldung	EUR 3.264,7 Mio.	EUR 3.359,6 Mio.
<b>Eigenkapitalquote</b> Eigenkapital ----- Gesamtkapital	22,3 %	20,7 %
<b>Nettoverschuldungsgrad</b> Nettoverschuldung ----- Eigenkapital	250,6 %	287,5 %

Aufgrund der Cashüberhänge, die aus dem operativen Cashflow generiert werden konnten, sank die Nettoverschuldung im Vergleich zum Vorjahr um EUR 94,9 Mio. auf EUR 3.264,7 Mio.

Die Eigenkapitalquote konnte aufgrund des Jahresüberschusses 2017 von 20,7 % auf 22,3 % erhöht werden.

Aufgrund der geringeren Nettoverschuldung bei gleichzeitig steigendem Eigenkapital verringerte sich auch der Nettoverschuldungsgrad gegenüber dem Vorjahr auf 250,6 %

### 3.5.3 Cashflow

	2017	2016
<b>Cashflow aus dem operativen Bereich</b>	EUR 485,1 Mio.	EUR 603,8 Mio.
<b>Cashflow aus Investitionsaktivitäten</b>	EUR -308,8 Mio.	EUR -327,1 Mio.
<b>Cashflow aus Finanzierungsaktivitäten</b>	EUR -182,4 Mio.	EUR -272,8 Mio.
<b>Veränderung der liquiden Mittel</b>	EUR -6,2 Mio.	EUR 3,9 Mio.

Der Cashflow aus dem operativen Bereich lag 2017 mit EUR 485,1 Mio. um EUR 118,8 Mio. unter dem Vorjahreswert. Der Rückgang erklärt sich im Wesentlichen aus einer im Jahr 2016 beglichenen Mietforderung durch das BMBF in Höhe von EUR 88,0 Mio. sowie aus geringeren Cashzuflüssen aus dem Cash-Pool (EUR -32,0 Mio.).

Die Auszahlungen für Investitionen haben sich um EUR 18,3 Mio. reduziert. Dies ist im Wesentlichen auf geringere Ausgaben für Ankäufe zurückzuführen. Dem gegenüber stehen höhere Bauinvestitionen, geringere Eingänge aus Investitionszuschüssen sowie höhere Einzahlungen aus Liegenschaftsverkäufen.

Die Investitionen konnten über den operativen Cashflow finanziert werden. Darüber hinaus führte der im Vergleich zum Vorjahr geringere Liquiditätsüberhang zu einer Verringerung des Cashflows aus der Finanzierungsaktivität.

### 3.5.4 Finanzierungen

Die BIG 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 Mrd. EMTN (European Medium Term Notes)-Programms in Form von öffentlichen Anleihen oder Privatplatzierungen begeben. Rund 10 % der Verschuldung werden am Geldmarkt (v. a. Barvorlagen und Commercial Paper Programm) beschafft, um die Flexibilität der Unternehmensfinanzierung und der Liquiditätssteuerung zu gewährleisten und das meist niedrigere kurzfristige Zinsniveau zu nutzen.

<b>Finanzierungsportfolio</b>	
<b>Kredite und Namensschuldverschreibungen</b>	27,1 %
<b>Anleihen und Private Placements</b>	63,5 %
<b>Geldmarkt</b>	9,4 %

Das gesamte Finanzierungsvolumen der BIG belief sich zum Stichtag 31. Dezember 2017 auf EUR 3.256,0 Mio., was einem Rückgang von rund 2,5 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Auf langfristige Kapitalmarktfinanzierungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr entfallen rund EUR 2.810, der Rest auf kurzfristige Geldmarktfinanzierungen oder Kapitalmarktfinanzierungen, die innerhalb der nächsten 12 Monate fällig werden. Das Fälligkeitsprofil weist EUR 446,4 Mio. bis Ende 2018, EUR 837,6 Mio. von 2019 bis 2022 und EUR 1971,6 Mio. ab 2022 aus. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzierungen betrug zum Stichtag 7,8 Jahre. Vom gesamten Finanzierungsvolumen waren 21 % variabel und 79 % fix verzinst.

Alle in Fremdwährung begebenen Anleihen sind mittels Derivate in Euro gedreht, somit betrug zum Stichtag der Anteil der Verbindlichkeiten in Euro 100 %. Die Marktwerte der Derivate beliefen sich unter Berücksichtigung des Kontrahentenrisikos zum Stichtag auf rund EUR 146 Mio. Die Reduktion von EUR 131 Mio. ist unter anderem auf drei ausgelaufene Derivate sowie auf Marktveränderungen zurückzuführen. Derivative Finanzinstrumente dienen ausschließlich zur Sicherung der bei den Anleihen und Bankkrediten bestehenden Zins- und Währungsrisiken.

Für die Bundesimmobiliengesellschaft als Kreditnehmer hat das niedrige Zinsniveau zu positiven Auswirkungen auf das Zinsergebnis geführt, welches sich zum Zinsergebnis des Vorjahres um rund EUR 4 Mio. reduziert hat. Im Jahr 2017 wurde eine festverzinsliche Anleihe im Volumen von EUR 100 Mio., mit einer Laufzeit von 15 Jahren und einem Coupon von 1,461 % sowie ein Floater in der Höhe von EUR 250 Mio. mit einer 2-jährigen Laufzeit begeben. Die Kapitalmarktmissionen dienten der Refinanzierung der im Jahr 2017 ausgelaufenen Anleihen im Gesamtnominale von rund EUR 184 Mio. sowie einer Umschichtung von Kurz- in Langfristfinanzierung. Während des Geschäftsjahres stellte das Commercial Paper Programm ein wesentliches Refinanzierungsprodukt dar und ermöglichte auch eine Refinanzierung zu Negativkonditionen. Unter dem aufliegenden Debt Issuance Programm können Schuldverschreibungen bis zu einem Gesamtvolumen von EUR 4 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 Mrd. begeben werden.

Wie bereits im Vorjahr konnten sämtliche Finanzierungen und Anlauffinanzierungen für Development-Projekte 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 Geldmarktlinien abgeschlossen und auf Diversifikation bei den Bankpartnern geachtet.

Im Mai 2017 wurde das Rating der Bundesimmobiliengesellschaft auf der zweithöchsten Bonitätsstufe Aa1 mit stabilem Ausblick bestätigt. Das Rating spiegelt somit das Rating sowie den Ratingausblick der Republik Österreich.

## **4 VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES UNTERNEHMENS**

Der Konjunkturaufschwung hat positive Auswirkungen auf das heimische Wirtschaftswachstum, das sich laut Prognosen auch im Jahr 2018 fortsetzen soll. Davon profitiert die Baubranche, die sich aufgrund reger Marktaktivität über volle Auftragsbücher freut. Das wirkt sich auf die Kostensituation für neue Immobilienprojekte und damit auch auf die Projektkalkulationen der BIG aus.

Bei Neubauprojekten im öffentlichen Bereich besteht auch aufgrund der wachsenden Anzahl von Marktteilnehmern Budgetdruck. So steigt auch bei der BIG die Notwendigkeit, in den unterschiedlichen Unternehmensbereichen 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.

Durch die Änderung in der Eigentümerversammlung (neu: Bundesministerium für Finanzen) sind auch in den kommenden Monaten Anpassungen der strategischen Ausrichtung zu erwarten.

Auch in den kommenden Jahren wird das bereits 2014 gestartete Sonderprogramm Universitäten einen besonderen Stellenwert im Unternehmen einnehmen – alle darin definierten 17 Universitätsprojekte sind spätestens Ende 2017 in Bau gegangen. Für 2018 sind davon fünf Fertigstellungen geplant, unter anderem die Sanierungen des Schwanzertakts der Universität für Angewandte Kunst in Wien und des Hauptgebäudes und Nordtrakts der Alpen-Adria-Universität Klagenfurt. Daneben wird die Sanierung des zweiten aktuellen Großprojekts für die Universität für Angewandte Kunst in der Vorderen Zollamtsstraße 7 abgeschlossen. Ebenfalls für Ende 2018 ist die Fertigstellung des Landesgerichts Salzburg geplant. Weitere Projekte, wie die Neugestaltungen der Pädagogischen Hochschule in Baden und des BSZ Eisenstadt, werden im Laufe des Jahres abgeschlossen. Mit dem Neubau des Biologiezentrums der Universität Wien in St. Marx steht bereits das nächste Großprojekt in den Startlöchern.

Keine wesentlichen Änderungen sind bei der Ressourcenbindung des Unternehmens in Hinblick auf die Flüchtlingsunterbringung zu erkennen bzw. zu erwarten. Zum Jahresende 2017 wurden insgesamt rund 59.000 m<sup>2</sup> Mietvertragsfläche der BIG zur Flüchtlingsunterbringung durch Bundes-, Landes- und

karitative Organisationen genutzt. Die bis Ende 2017 bzw. 2018 auslaufenden Verträge wurden um weitere drei Jahre mit Kündigungsmöglichkeit verlängert.

Für die kommenden Jahre ist weiterhin in allen Bereichen der Erwerb von strategisch sinnvollen Liegenschaften geplant. Der Aufbau von gezielt geringfügigen Reserven ist wesentlich, um auch zukünftig bei Geschäftspartnern Aufträge für Erweiterungen oder Flächenverdichtungen akquirieren zu können.

## **5 RISIKOBERICHT**

Die BIG 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 das Unternehmen auf ein aktives Risikomanagement und auf dessen kontinuierliche Weiterentwicklung.

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

Chancen und Risiken werden in regelmäßigen Abständen von den Risikoownern (Organisationseinheiten) evaluiert. Dabei werden die identifizierten potenziellen Risiken und Chancen strukturiert und nach Eintrittswahrscheinlichkeit und Auswirkung bewertet. Gemeinsam mit entsprechenden Maßnahmen zur Risikovermeidung oder -reduzierung erfolgt die Berichterstattung an das Risikomanagement.

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

### **5.1 Wesentliche Risiken**

---

#### **5.1.1 Immobilienbewertungsrisiko**

Das Immobilienbewertungsrisiko umfasst das Risiko sich ändernder Liegenschaftswerte im Immobilienportfolio. Diese negativen wie auch positiven Wertschwankungen werden durch Faktoren wie makroökonomische Rahmenbedingungen (z. B. Zinslandschaft), lokale Immobilienmarktentwicklungen und immobilienpezifische Parameter beeinflusst. Im Rahmen des Portfoliomanagements wird versucht, mögliche negative wertbeeinflussende Umstände im Vorfeld zu identifizieren und durch aktives Assetmanagement und Portfoliosteuerung zu minimieren bzw. auszuschließen. Die Bewertung der Immobilien erfolgt zum Zeitwert, der 2017 durch externe, unabhängige, renommierte Sachverständige sowie durch interne Plausibilisierungen auf Basis historischer externer Gutachten 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.

### 5.1.2 Investitionsrisiko

Zur Optimierung des Portfolios (Risiko-/Ertragsprofil, Lage, durchschnittliche Liegenschaftsgröße) und zur stärkeren Diversifizierung der Mieterstruktur werden im Unternehmen verstärkt Ankäufe von Immobilien oder Projektentwicklungen mittels Asset oder Share Deal getätigt. Zu diesem Zweck wurde ein hauseigenes Investmentmanagement mit allen dazugehörigen Prozessen geschaffen, um potenzielle Investitionsrisiken zu beschränken. Der Ankaufsprozess unterliegt strikten Vorgaben und Prozessen und soll eine Minimierung der Risiken gewährleisten. Vor Beginn des eigentlichen Ankaufsprozesses 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 Standorts, Nachhaltigkeit des Objekts und der Mieten, Bonität der Mietenden, Bewirtschaftungskosten, Drittverwertungsmöglichkeiten, Risiko- und Ertragsprofil, Nutzungsart und weitere transaktionsspezifische Parameter. Vor Ankauf einer neuen Immobilie wird zudem eine umfangreiche Due-Diligence-Prüfung unter Einbindung interner und externer Experten durchgeführt, um wirtschaftliche, technische, rechtliche und auch steuerliche Risiken auszuschließen beziehungsweise zu minimieren.

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

### 5.1.3 Vermietungsrisiko

Die BIG vermietet ihre Liegenschaften überwiegend langfristig an Institutionen des Bundes, wobei der vermietbare Leerstand im Berichtsjahr bei rund 0,1 % lag.

### 5.1.4 Konzentrationsrisiko

Grundsätzlich ist eine sehr breite, österreichweite Streuung des Immobilienportfolios nach verschiedenen Nutzungsarten gegeben, wobei es zu einer Konzentration von Liegenschaften in 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.

### 5.1.5 Finanzielle Risiken und Einsatz von Finanzinstrumenten

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 der BIG ist die Begrenzung finanzieller Risiken. Die wichtigsten Maßnahmen stellen die Refinanzierung am Finanzmarkt, die Liquiditätssteuerung zur Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit und die Anpassung des Portfolios an die jeweilige geänderte Marktsituation dar. Finanzielle Transaktionen und der Derivateinsatz orientieren sich immer am Bedarf aus dem Grundgeschäft des Unternehmens,

wobei eine möglichst neutrale Auswirkung auf die Gewinn- und Verlust-Rechnung zu berücksichtigen ist. 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.

#### **5.1.5.1 Zinsrisiken**

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

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

#### **5.1.5.2 Währungsrisiken**

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

#### **5.1.5.3 Liquiditätsrisiko**

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

Die BIG verfügt über ein Cash-Pooling, in das 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.

#### **5.1.5.4 Ausfallrisiko**

Im Finanzbereich werden Neugeschäfte, aus denen ein Ausfallrisiko 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 ihnen wird 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 Ausfallrisiko dar, da keine entsprechenden Aufrechnungsvereinbarungen bestehen.

#### **5.1.5.5 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. Das Unternehmen versucht daher allfällige Konsequenzen von Gesetzesänderungen durch die kontinuierliche Zusammenarbeit mit Expertinnen, vor allem mit externen

Steuerberatern, sowie durch ein laufendes Monitoring aller wesentlichen Gesetzesänderungen im steuerlichen Bereich, frühzeitig zu erkennen, bei der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen und für bekannte Risiken ausreichende bilanzielle Vorsorgen zu treffen.

## **5.2 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 der BIG 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.

### **5.2.1 Kontrollumfeld und Maßnahmen**

Der grundlegende Aspekt des Kontrollumfelds ist die Unternehmenskultur, in deren Rahmen das Management und die Mitarbeitenden 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 Unternehmen 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 können sich Mitarbeitende im eigens geschaffenen Compliance-Bereich im Intranet über compliancerelevante Themen und Regelungen (Verhaltenskodex, Compliance-Richtlinie etc.) informieren.

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 einer Mitarbeiterin beziehungsweise einer Führungskraft vereint sind.

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

### **5.2.2 Überwachung**

Die Verantwortung für die fortlaufende Überwachung obliegt sowohl der Geschäftsführung als auch den jeweiligen Abteilungsleiterinnen, 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 von der Leitung Finanzmanagement und der Geschäftsführung vor Weiterleitung an den Aufsichtsrat einer abschließenden Würdigung unterzogen.

## **6 CORPORATE GOVERNANCE**

### **6.1 Freiwilliges Bekenntnis zum Österreichischen Corporate Governance Kodex**

---

Seit der Neuausrichtung der BIG 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 (ÖCGK) bekannt. Die Strukturen und Abläufe im Unternehmen werden laufend an die Regeln des ÖCGK angepasst bzw. angeglichen.

Im Jänner 2018 wurde die Einhaltung der C-Regeln des ÖCGK im Geschäftsjahr 2017 abermals durch eine externe Institution evaluiert. Diese kam zu dem Ergebnis, dass die C-Regeln des ÖCGK im Berichtsjahr eingehalten wurden. (<http://www.big.at/ueber-uns/nachhaltigkeit/corporate-governance>).

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

### **6.2 Compliance und Unternehmenswerte**

---

Im Rahmen der unternehmensweiten Compliance-Struktur sind der Verhaltens- und Ethikkodex sowie sämtliche compliancerelevante Richtlinien der BIG verbindlich einzuhalten. Um die Compliance-Struktur übersichtlich zu gestalten, wurde im unternehmenseigenen 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 Mitarbeiterinnen installiert. Die Mitarbeiter sind zudem den grundlegenden Wertvorstellungen des Unternehmens verpflichtet, die nachhaltig kommuniziert und gelebt werden.

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

Die BIG bekennt sich in ihrem Verhaltenskodex zu Verantwortung, Transparenz, Integrität, Kunden- /nähe/-orientierung, Nachhaltigkeit, Qualität, Professionalität sowie Fairness.

### **6.3 Korruptionsprävention und Umgang mit Interessenkonflikten**

---

Als staatsnahes Unternehmen verfolgt die BIG eine strenge Antikorruptionspolitik. Mitarbeiterinnen 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 unternehmensinternen Antikorruptionsrichtlinie werden sämtliche Mitarbeiter zudem in eigenen Schulungen über mögliche Korruptionsrisiken informiert.

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

## **7 NICHT FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN**

Die nichtfinanziellen Leistungsindikatoren der BIG, wie Personalthemen (Aus- und Weiterbildung, Familien- und Gesundheitsförderung, Vergütungspolitik), Umweltschutz und das Nachhaltigkeits-

verständnis werden gesondert im Nachhaltigkeitsbericht 2017 beschrieben (siehe NFI-Bericht und [nachhaltigkeit.big.at](http://nachhaltigkeit.big.at)).

## **8 FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG**

Für die Weiterentwicklung und Optimierung von Neubauten und Sanierungen ist Forschung ein wesentlicher Bestandteil. Dabei geht es vor allem darum, multiplizierbare Erkenntnisse in künftige Projekte einfließen zu lassen.

### **8.1 Holistic Building Programm – Lebenszykluskosten**

---

Das Holistic Building Programm (HBP) unterstützt die nachhaltige Planung einer Immobilie über ihre gesamte Lebensdauer und schlägt Maßnahmen für die Entwicklung zukunftsorientierter Gebäude vor. Bei allen HBP-Projekten wird bereits vor dem Wettbewerb eine Nutzungskostenabschätzung des künftigen Projekts durchgeführt. Dabei werden nur jene Nutzungskosten betrachtet, die auch die größten Hebel zur Optimierung in der Planung aufweisen. Mit Hilfe dieser Analyse können die einzelnen Kriterien aus dem HBP individuell für das Projekt zusammengestellt werden.

Nähere Informationen zum HBP finden sich auch im NFI-Bericht 2017.

#### **8.1.1 Lebenszykluskosten**

Das Themenpaket „Lebenszyklusplanung“ des HBP enthält Kriterien, die über die Planung der Betriebskosten hinaus auch eine langfristige Nutzung sicherstellen sollen. Lebenszykluskosten werden hier detailliert gemäß ÖNORM berechnet, im Gegensatz zur frühen Nutzungskostenabschätzung. Ebenso kann hier auch das Kriterium der vermiedenen Kosten durch CO<sub>2</sub>-Emissionen in ein Projekt einfließen. Dies ist allerdings nur bei Sanierungen möglich, bei denen es den direkten Vergleich vom Zustand vor der Sanierung zum Zustand nach der Sanierung gibt.

Die frühe Nutzungskostenabschätzung wird bereits bei allen HBP-Projekten, BIG-intern nach Fertigstellung einer Machbarkeitsstudie, angewendet. Die Berechnung der Lebenszykluskosten nach ÖNORM wurde und wird bei ausgesuchten Projekten, aber nicht standardmäßig bei allen Projekten ab dem Vorentwurf zur wirtschaftlichen Beurteilung von Varianten herangezogen. Die Anwendung von Lebenszyklusberechnungen bei offenen, einstufigen Wettbewerben hat sich als nicht praktikabel erwiesen, da dies für die große Anzahl an zu berechnenden Projekten zu zeitaufwändig ist.

### **8.2 BIGMODERN**

---

Im Rahmen des Forschungsprojekts BIGMODERN wurden zwei Demonstrationsgebäude energieeffizient saniert: ein Bürogebäude aus dem Portfolio der Tochtergesellschaft des BIG Konzerns, der ARE, in Bruck an der Mur, und aus dem Portfolio der BIG die Fakultät für Technische Wissenschaften in Innsbruck. Beide Gebäude haben Höchstbewertungen nach den Zertifizierungssystemen Total Quality Building und klimaaktiv erreicht.

BIGMODERN ist Teil des Forschungsprogramms „Haus der Zukunft Plus“ der Österreichischen Forschungsförderungsgesellschaft (FFG) und des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie (BMVIT).

BIGMODERN wurde im Jahr 2017 abgeschlossen. Die Ergebnisse von BIGMODERN waren maßgeblich für die Entwicklung des Holistic Building Programms und werden darin in Form von Standardkriterien für Sanierungen und Neubauten weiterentwickelt.

Alle Ergebnisberichte liegen der FFG vor. Auch das zweijährige Energie-Monitoring nach Fertigstellung der Gebäude konnte abgeschlossen werden. Die Ergebnisse zeigen, dass die Erwartungen an die Energieeffizienz aus der Planung erreicht wurden und dass es möglich ist, energieeffiziente Sanierungen auch unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit umzusetzen.

### **8.3 GrünPlusSchule**

---

GrünPlusSchule erforscht die Auswirkungen von Außen- und Innenraumbegrünungen in Schulen. Die TU Wien, unter Federführung von Prof. Azra Korjenic, ist Antragstellerin dieses durch die FFG geförderten Projekts. Als Forschungsobjekt wurde das im Eigentum der BIG befindliche Bundesrealgymnasium (BGR) in der Kandlgasse in 1070 Wien gewählt. Das Projekt wurde im Jahr 2016 gestartet und läuft bis Ende 2018.

Die BIG unterstützt das Projekt auch finanziell, da es Aufschluss über Wirkung und Kosten verschiedener Begrünungssysteme für den Innen- und Außenbereich liefert – Informationen, die für künftige Begrünungen von Gebäuden eine wichtige Rolle spielen.

Die Zwischenergebnisse zeigen, dass die Innenraumbegrünung einen positiven Einfluss auf das Befinden der Schüler und das Raumklima hat. Die gemessenen Luftwerte belegen, dass die Raumluftqualitäten deutlich höher sind. So werden beispielsweise der Staubgehalt reduziert, die Akustik verbessert und die Raumluftfeuchte erhöht. Ähnlich positiv wirken sich die Außenbegrünungen auf das Mikroklima aus, beispielsweise wird der sommerlichen Überhitzung vorgebeugt. Bei der Begrünung von Außenwänden konnte sogar eine Verbesserung der Dämmwirkung der Fassade belegt werden.

### **8.4 GrüneZukunftSchule**

---

GrüneZukunftSchule ist die Weiterentwicklung der Erkenntnisse von Begrünungen aus dem Projekt „GrünPlusSchule“ am BRG Kandlgasse, 1070 Wien. Zwei Schulen wurden für dieses Projekt ausgewählt, das BGR Schuhmeierplatz 7 in 1180 Wien und das BGR Diefenbachgasse in 1150 Wien. Hier ist die BIG Projektpartner, das Projekt läuft noch bis Ende 2020.

### **8.5 Grüne Klassenzimmer**

---

Grüne Klassenzimmer ist ein Forschungsprojekt der Stadt Krems, gefördert vom Klima- und Energiefonds. Projektleiter ist DI Christian Stanzel. Kremser Schülerinnen lernen – unterstützt durch externe Fachleute – ein Flachdach und eine Fassadenseite an jeweils fünf beteiligten Kremser Schulen gemeinsam zu begrünen und die Vorteile der Begrünung zu dokumentieren. Die BIG ist als Projektpartner mit zwei Schulen involviert (HTL Krems und HAK Krems). Das Projekt wurde per 31. Dezember 2017 erfolgreich abgeschlossen.

### **8.6 Towards Net Zero Energy Public Communities**

---

Beim Projekt IEA EBC Annex 73 „Towards Net Zero Energy Public Communities“ werden Indikatoren zur Erstellung von Energie-Masterplänen für städtische Quartiere erarbeitet. Außerdem sollen Best-Practice-Beispiele für die erfolgreiche Umsetzung von Energie-Masterplänen in ganzen Gebäudeverbänden und Stadtteilen aufgezeigt werden. Ziel ist die Entwicklung von Strategien anhand eines gemeinsam mit einem öffentlichen Bauherrn bearbeiteten Fallbeispiels.

Gemeinsam mit einer ausgesuchten Universität aus dem BIG Portfolio können die gewünschten Daten, Benchmarks und Geschäftsmodelle erarbeitet werden. Im Oktober 2017 erhielt das Projekt seitens des BMVIT ein Förderangebot. Die Konsolidierung fand bis Ende 2017 statt, das Projekt soll Anfang 2018 starten.

### **8.7 Green Fields**

---

In Kooperation mit der Universität für Bodenkultur in Wien (BOKU) werden hoch wasserspeichernde Rasentragschichtsubstrate auf einer Pilotfläche im Ella-Lingens-Gymnasium in 1210 Wien getestet.

## **8.8 Digital Building Solutions (DBS)**

---

Digitalisierung spielt auch in der Bau- und Immobilienbranche eine immer größere Rolle. Dabei haben vor allem Konzepte eines „digitalen Gebäudezwillings“ großes Potential, ließen sich dadurch doch Planungs- und Bauaufgaben ebenso in Echtzeit simulieren wie der gesamte Lebenszyklus eines Gebäudes.

Die BIG startete daher 2017 gemeinsam mit zehn führenden Unternehmen aus den Bereichen Bau, Immobilien, Infrastruktur, Technologie, Energie und der IG Lebenszyklus Bau eine Kooperation, um gemeinsam den Start-Up-Wettbewerb „Digital Building Solutions“ auszurufen. Die jungen Unternehmen sollten neue Impulse und Lösungen für die Themenfelder Planung, Errichtung, Finanzierung und Betrieb liefern, die künftig auch tatsächlich in der Immobilienwirtschaft zum Einsatz kommen. Aus den 15 Finalisten aus dem DACH- und CEE-Raum gingen Plan Radar GmbH, Insite LMS – Lean management system, Comfy Light AG und Tablet Solutions GmbH als Sieger hervor.

## **9 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG**

Der BIG Konzern steht im 100 % Eigentum der Republik Österreich, im Berichtsjahr vertreten durch das Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft. Laut Bundesministeriengesetz-Novelle 2017 ist, ab in Kraft getreten am 08.01.2018, das Finanzministerium neuer Eigentümervertreter des BIG Konzerns.

Durch den Eigentümer wurden Gespräche mit dem BIG Konzern bezüglich etwaiger Mietreduktionen aufgenommen. Auswirkungen auf die Ertragslage der Gesellschaft und die Fair Values des Gesamtportfolios können sich in Abhängigkeit der möglichen künftigen Vereinbarungen ergeben.

## **10 SONSTIGES**

### **10.1 Sanierung Österreichisches Parlament**

---

Zur Umsetzung des Projekts „Sanierung Parlament“ wurde entsprechend der gesetzlichen Ermächtigung im Parlamentsgebäudesanierungsgesetz die Parlamentsgebäudesanierungsgesellschaft m.b.H., 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 in 1010 Wien gemäß Gesetz sowie die Übersiedelung in die Interimslokation voranzutreiben und umzusetzen.

Die Ausweichquartiere (Errichtung der Pavillons am Heldenplatz sowie die Umbaumaßnahmen in der Hofburg) wurden wie geplant im Frühjahr 2017 fertiggestellt. Die Übersiedelung fand im Sommer 2017 statt.

Für das Sanierungsprojekt erfolgte die Entwurfsfreigabe im Juni 2016, die Baugenehmigung liegt seit 12. Oktober 2016 vor. Der offizielle Baubeginn war am 28. August 2017. Das Projekt „Sanierung Parlament“ befindet sich nunmehr in der Ausführungsphase. Zu Jahresende 2017 wurde das Parlamentsgebäude geräumt und Schutzmaßnahmen der historischen Oberflächen und diverse Abbrucharbeiten durchgeführt. Die massiven Bauarbeiten sollen im April 2018 starten, die Fertigstellung ist für Ende März 2021 geplant.

## 10.2 Nachbesserung

---

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

Wien, am 9. März 2018

Die Geschäftsführung

DI Wolfgang Gleissner

DI Hans-Peter Weiss

Disclaimer:

Gendersensible Kommunikation ist der BIG wichtig, genauso wie die Lesefreundlichkeit der Texte. Da die BIG die Leserinnen und Leser gleichermaßen ansprechen will, hat sie auf die Regelmäßigkeit aller Geschlechter in den Texten geachtet.

## 4. Bestätigungsvermerk

### Bericht zum Jahresabschluss

#### Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der

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

bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2017, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2017 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

#### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der EU-Verordnung Nr 537/2014 (im Folgenden EU-VO) und 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 Jahresabschlusses" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen 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 Jahresabschlusses des Geschäftsjahres waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Wir haben folgende besonders wichtige Prüfungssachverhalte identifiziert:

1. Die Bewertung des Immobilienvermögens
2. Die Absicherung von Verbindlichkeiten durch Derivate
3. Der Ansatz und die Bewertung von latenten Steuern

## 1. Bewertung des Immobilienvermögens

Siehe Anhang Punkt 2.2 (Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Detail) und 2.3 (Bewertung von Immobilien).

### Das Risiko für den Abschluss

Das Sachanlagevermögen besteht zu einem Großteil aus Immobilienvermögen und beträgt rund 70 % der Bilanzsumme des Jahresabschlusses der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (BIG). Aufgrund der Bewertung zu fortgeschriebenen Anschaffungskosten liegen die Buchwerte gesamthaft deutlich unter den Marktwerten des Portfolios. In Einzelfällen kann der beizulegende Zeitwert am Bilanzstichtag jedoch unter den fortgeschriebenen Anschaffungskosten liegen. In diesen Fällen ist eine Einschätzung erforderlich, inwieweit es sich um eine dauerhafte Wertminderung handelt, die zu einer außerplanmäßigen Abschreibung führt. Weiters ist bei in der Vergangenheit durchgeführten außerplanmäßigen Abschreibungen zu beurteilen, inwieweit eine Zuschreibung am Bilanzstichtag aufgrund des Wertaufholungsgebotes zu erfolgen hat. Die BIG beauftragt jährlich externe Gutachter, um das Unternehmen bei der Bestimmung der aktuellen beizulegenden Zeitwerte des Immobilienvermögens zu unterstützen und hat interne Kontrollen eingerichtet, um die Angemessenheit der Marktwerte am Bilanzstichtag zu überprüfen.

Aufgrund der Vielzahl der Immobilien kann es wegen des Grundsatzes der Einzelbewertung zu wesentlichen Abschreibungs- oder Zuschreibungserfordernissen im Jahresabschluss kommen, die auf den Einschätzungen über die aktuellen Marktpreise und Erwartungen über die künftigen weiteren Wertentwicklungen beruhen. Diese Einschätzungen und Erwartungen sind mit Unsicherheit behaftet und bedürfen eines hohen Grades an Fachkompetenz im Zusammenhang mit der Bewertung von Immobilien. Dabei besteht das Risiko, dass aufgrund von nicht angemessenen Bewertungen die Immobilien im Jahresabschluss zu hoch oder zu niedrig ausgewiesen sind.

### Unsere Vorgehensweise in der Prüfung

Wir haben ein Verständnis über den 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 durchgeführt. Die Stichprobe basiert dabei auf einer bewussten Auswahl nach den Kriterien wesentlicher Absolutwerte zum Bilanzstichtag, wesentlicher Wertveränderungen im Geschäftsjahr und unplausibler Bruttorenditen. Unter Einbeziehung von unseren Immobilienbewertungsspezialisten haben wir die Unabhängigkeit, Objektivität und die Expertise der externen Bewerter sowie die Angemessenheit der Bewertungssystematik gewürdigt.

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

Bei Immobilien, deren Wertermittlung am Bilanzstichtag länger als ein Jahr zurückliegt, haben wir die Angemessenheit der Wertfortschreibung der Gutachten auf den Bilanzstichtag in Stichproben beurteilt.

Bei jenen Immobilien, bei denen der beizulegende Zeitwert am Bilanzstichtag unter den fortgeführten Anschaffungskosten (Buchwert gemäß UGB) lag, haben wir kritisch beurteilt, ob die Wertminderung voraussichtlich von Dauer ist bzw welche Argumente für die Einschätzung des Unternehmens diesbezüglich herangezogen wurden und ob diese Argumente sachlich nachvollziehbar sind. In Fällen von erwarteter dauerhafter Wertminderung haben wir überprüft, ob die ermittelte außerplanmäßige Abschreibung auch buchmäßig erfasst wurde.

Bei jenen Immobilien, bei denen in der Vergangenheit eine außerplanmäßige Abschreibung durchgeführt wurde, haben wir untersucht, ob der beizulegende Zeitwert über dem Buchwert am Bilanzstichtag liegt und ob – falls dies der Fall ist – eine entsprechende Wertaufholung auf den niedrigeren Wert aus fortgeführten Anschaffungskosten ohne außerplanmäßige Abschreibung und beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag erfolgt ist.

## **2. Absicherung von Verbindlichkeiten durch Derivate**

Siehe Anhang Punkt 3.10 (Finanzinstrumente) und Lagebericht Kapitel 3.5.4 (Finanzierungen).

### **Das Risiko für den Abschluss**

Um das Zins- und Währungsrisiko abzusichern hat das Unternehmen diverse Zins- und Fremdwährungsabsicherungsgeschäfte abgeschlossen. Bei Vorliegen der erforderlichen strengen formellen und materiellen Voraussetzungen für eine Bewertungseinheit sind etwaige negative Marktwerte von Zinsabsicherungen nicht zu bilanzieren bzw erfolgt die Bewertung von Fremdwährungsverbindlichkeiten zum abgesicherten Umrechnungskurs.

Die Gesellschaft hat auf Basis von gebildeten Bewertungseinheiten Rückstellungen in Höhe von rund EUR 35 Millionen für negative Marktwerte von Zinsswaps und Cross Currency Swaps nicht angesetzt und Fremdwährungsverbindlichkeiten um rund EUR 181 Millionen geringer bewertet, als dies gemäß Höchstwertprinzip auf der Passivseite der Bilanz erforderlich wäre. Da diese Bilanzierungsmethodik neben materiellen Voraussetzungen auch einer sehr strengen formellen Dokumentation unterliegt, besteht das Risiko, dass diese Voraussetzungen nicht in allen Fällen erfüllt sind und daher ein Teil der negativen Marktwerte in der Bilanz anzusetzen und ein Teil der Fremdwährungsverbindlichkeiten höher zu bewerten wären.

### **Unsere Vorgehensweise in der Prüfung**

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 beurteilt, ob für alle Zinsderivate mit negativem Marktwert die formellen und materiellen Voraussetzungen für eine Bewertungseinheit vorliegen. Weiters haben wir untersucht, ob nur jene Fremdwährungsverbindlichkeiten, für die die genannten Voraussetzungen erfüllt sind, mit dem abgesicherten Fremdwährungskurs erfasst sind und alle übrigen Fremdwährungsverbindlichkeiten nach dem Höchstwertprinzip bewertet 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 Anhang Punkt 2.2 (Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Detail) und 3.3 (Aktive latente Steuern).

#### **Das Risiko für den Abschluss**

Die Gesellschaft weist insbesondere im Immobilienanlagevermögen aufgrund unterschiedlicher Nutzungsdauern wesentliche abzugsfähige temporäre Differenzen zwischen den Bilanzansätzen im UGB-Abschluss und den steuerlichen Bilanzwerten auf.

Weiters bestehen erhebliche abzugsfähige temporäre Differenzen im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen und zu versteuernde temporäre Differenzen wegen damit zusammenhängender Vorsorgen für Nachbesserungsverpflichtungen gegenüber der Republik Österreich. Für die Beurteilung, ob und in welchem Maße Steuerlatenzen für derartige Differenzen angesetzt werden müssen oder gemäß § 198 Abs 10 Z 3 UGB nicht angesetzt werden dürfen, sind wesentliche Einschätzungen in Bezug auf die erwartete Umkehrung dieser Differenzen erforderlich.

Die Beurteilung der künftigen steuerlichen Effekte insbesondere im Zusammenhang mit den Anteilen an Tochterunternehmen und damit verbundener Nachbesserungsverpflichtungen ist stark von Einschätzungen hinsichtlich der künftigen Umkehrung der temporären Differenzen abhängig und beeinflusst somit in wesentlichem Maße die Höhe der anzusetzenden Steuerlatenzen im Jahresabschluss.

#### **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 Steuerlatenzen von Einschätzungen über die künftige Umkehrung der temporären Differenzen abhängig ist, haben wir die zugrunde gelegten Einschätzungen kritisch beurteilt, ob diese Annahmen mit der Geschäftspolitik, der publizierten Unternehmenskommunikation, Planungsrechnungen sowie sonstigen erhaltenen Informationen im Einklang stehen. Im Falle des Nichtansatzes von Steuerlatenzen für temporäre Differenzen haben wir untersucht, ob sämtliche Voraussetzungen für den Nichtansatz erfüllt wurden.

#### **Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Jahresabschluss**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft 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 die Gesellschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft.

### **Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses**

Unsere Ziele sind hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss 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 der EU-VO und 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 Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der EU-VO und 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 erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft 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 Jahresabschluss 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 der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.
- 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 uns mit ihm über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte austauschen, 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 Jahresabschlusses 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 Lagebericht**

Der Lagebericht ist auf Grund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

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

### Urteil

Nach unserer Beurteilung ist der Lagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden, enthält die nach § 243a UGB zutreffenden Angaben und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss.

### Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Jahresabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über die Gesellschaft und ihr Umfeld haben wir keine wesentlichen fehlerhaften Angaben im Lagebericht festgestellt.

### Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 EU-VO

Wir wurden von der Generalversammlung am 5. Mai 2017 als Abschlussprüfer gewählt und am 12. Dezember 2017 vom Aufsichtsrat mit der Abschlussprüfung der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. beauftragt. Wir sind ohne Unterbrechung seit dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 Abschlussprüfer der Gesellschaft.

Wir erklären, dass das Prüfungsurteil im Abschnitt "Bericht zum Jahresabschluss" mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 der EU-VO in Einklang steht.

Wir erklären, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen (Artikel 5 Abs 1 der EU-VO) erbracht haben und dass wir bei der Durchführung der Abschlussprüfung unsere Unabhängigkeit von der geprüften Gesellschaft gewahrt haben.

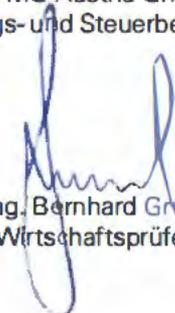
### Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

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

Wien, am 9. März 2018

KPMG Austria GmbH  
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft



  
Mag. Bernhard Gruber  
Wirtschaftsprüfer

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



# KONZERNABSCHLUSS

zum 31. Dezember 2017

Wien, 16. März 2018

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Konzerngesamtergebnisrechnung .....</b>	<b>65</b>
<b>Konzernbilanz.....</b>	<b>66</b>
<b>Konzern-Geldflussrechnung .....</b>	<b>67</b>
<b>Entwicklung des Konzerneigenkapitals .....</b>	<b>68</b>
<b>Anhang zum Konzernabschluss .....</b>	<b>69</b>
<b>1 Berichtendes Unternehmen .....</b>	<b>69</b>
<b>2 Grundsätze der Rechnungslegung .....</b>	<b>69</b>
2.1 Funktionale und Darstellungswährung .....	69
2.2 Verwendung von Ermessensentscheidungen und Schätzungen.....	69
<b>3 Geschäftssegmente.....</b>	<b>70</b>
3.1 Grundlagen der Segmentierung.....	70
3.2 Informationen über die berichtspflichtigen Segmente .....	72
3.3 Wichtiger Kunde .....	74
<b>4 Änderungen von Rechnungslegungsmethoden .....</b>	<b>74</b>
4.1 Neue bzw. geänderte Standards und Interpretationen erstmalig verpflichtend anwendbar bzw. freiwillig angewendet .....	74
4.2 Neue Standards und Interpretationen, die noch nicht angewendet wurden .....	75
<b>5 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden .....</b>	<b>80</b>
5.1 Änderung von Ausweis- und Rechnungslegungsmethoden .....	80
5.2 Konsolidierungsgrundsätze .....	81
5.3 Fremdwährung .....	82
5.4 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.....	82
5.5 Sachanlagen und selbst genutzte Immobilien.....	82
5.6 Immaterielle Vermögenswerte.....	83
5.7 Leasingverhältnisse .....	83
5.8 Wertminderung von nicht finanziellen Vermögenswerten.....	85
5.9 Vorräte .....	85
5.10 Leistungen an Arbeitnehmer .....	86
5.11 Rückstellungen .....	87
5.12 Nachbesserungsverpflichtung der BIG gegenüber der Republik Österreich.....	87
5.13 Umsatzerlöse .....	88
5.14 Ertragsteuern.....	89
5.15 Geldflussrechnung.....	91
5.16 Finanzergebnis.....	91

5.17	Finanzinstrumente .....	91
5.17.1	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Finanzinstrumente .....	91
5.17.2	Zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere .....	91
5.18	Liquide Mittel .....	92
5.19	Derivative Finanzinstrumente und Bilanzierung von Sicherungsgeschäften .....	92
5.20	Finanzielle Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden .....	93
<b>6</b>	<b>Konsolidierungskreis .....</b>	<b>93</b>
6.1	Entwicklung des Konsolidierungskreises .....	93
6.2	Vollkonsolidierte Unternehmen .....	94
6.3	Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen .....	95
6.4	Erstkonsolidierungen .....	97
6.5	Konsolidierungskreisänderungen .....	97
6.6	Endkonsolidierungen .....	98
<b>7</b>	<b>Erläuterungen zu den Posten der Konzerngesamtergebnisrechnung .....</b>	<b>98</b>
7.1	Konzerngesamtergebnisrechnung .....	98
7.1.1	Umsatzerlöse .....	98
7.1.2	Bestandsveränderung .....	99
7.1.3	Sonstige betriebliche Erträge .....	99
7.1.4	Ergebnis aus dem Abgang von langfristigem Immobilienvermögen .....	99
7.1.5	Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften .....	99
7.1.6	Materialaufwand .....	99
7.1.7	Personalaufwand .....	100
7.1.8	Sonstige betriebliche Aufwendungen .....	101
7.1.9	Abwertung Vorratsvermögen .....	101
7.1.10	Neubewertungsergebnis .....	101
7.1.11	Finanzaufwendungen .....	101
7.1.12	Sonstiges Finanzergebnis .....	102
7.1.13	Nettoergebnis der Finanzinstrumente nach Bewertungskategorie gemäß IAS 39 .....	103
<b>8</b>	<b>Erläuterungen zur Konzernbilanz .....</b>	<b>104</b>
8.1	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien .....	104
8.2	Selbstgenutzte Immobilien, sonstige Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte .....	109
8.3	Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen .....	111
8.4	Sonstige finanzielle Vermögenswerte .....	113
8.5	Vorräte .....	114
8.6	Forderungen und sonstige Vermögenswerte .....	114
8.7	Liquide Mittel .....	115
8.8	Eigenkapital .....	115
8.9	Personalarückstellungen .....	117
8.10	Sonstige Rückstellungen .....	120

8.11	Rückstellungen für tatsächliche Ertragsteuern.....	120
8.12	Finanzverbindlichkeiten .....	121
8.13	Ertragsteuern.....	123
8.14	Sonstige Verbindlichkeiten.....	124
<b>9</b>	<b>Sonstige Angaben .....</b>	<b>125</b>
9.1	Leasing .....	125
9.1.1	Finanzierungsleasing als Leasinggeber.....	125
9.1.2	Operating Leasing als Leasinggeber .....	126
9.1.3	Operating Leasing als Leasingnehmer .....	126
9.2	Finanzinstrumente .....	126
9.3	Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen .....	132
9.4	Aufwendungen für den Abschlussprüfer .....	134
9.5	Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten.....	134
9.6	Verpflichtungen für den Erwerb von langfristigem Anlagevermögen .....	136
9.7	Sonstiges .....	137
9.8	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.....	137

## KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

in TEUR	Anhangs- angabe	2017 TEUR	2016 TEUR
Umsatzerlöse	7.1.1.	1.104.511,1	1.049.941,3
Bestandsveränderung	7.1.2.	-3.325,7	3.395,7
Sonstige betriebliche Erträge	7.1.3.	19.075,5	17.956,2
Ergebnis aus dem Abgang von Immobilien	7.1.4.	-2.677,7	299,5
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	7.1.5.	718,5	0,0
Materialaufwand	7.1.6.	-357.789,4	-347.962,8
Personalaufwand	7.1.7.	-52.830,8	-51.249,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	7.1.8.	-25.111,0	-31.091,3
<b>Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)</b>		<b>682.570,5</b>	<b>641.289,5</b>
Abschreibungen		-2.746,9	-3.269,9
Abwertung Vorratsvermögen	7.1.9.	0,0	-121,7
Neubewertungsergebnis	7.1.10.	202.925,7	104.909,5
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<b>882.749,3</b>	<b>742.807,4</b>
<b>Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen</b>	8.3.	<b>4.342,1</b>	<b>10.965,2</b>
<b>Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen</b>	6.6.,9.3.	<b>17.982,2</b>	<b>22.779,9</b>
Finanzaufwendungen	7.1.11.	-102.185,7	-105.077,9
Sonstiges Finanzergebnis	7.1.12.	7.939,9	-7.817,8
<b>Finanzergebnis</b>		<b>-94.245,7</b>	<b>-112.895,7</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>		<b>810.828,0</b>	<b>663.656,7</b>
Ertragsteuern	8.13.	-199.392,3	-152.702,1
<b>I. Gewinn der Periode</b>		<b>611.435,6</b>	<b>510.954,6</b>
<b>Posten, die in den Gewinn oder Verlust umgegliedert wurden oder werden können</b>			
Ergebnis aus zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten	9.2.	-15,7	-8,7
Ergebnis aus Cashflow Hedges	7.1.13.	-4.387,4	-9.296,9
darauf entfallende Steuern	8.13.	1.100,8	2.326,4
<b>Posten, die nie in den Gewinn oder Verlust umgegliedert werden</b>			
Neubewertung IAS 16	8.1.,8.2.	26.588,7	0,0
Neubewertung der Schuld aus leistungsorientierten Versorgungsplänen	8.9.	-126,7	18,9
darauf entfallende Steuern	8.13.	-6.615,5	-4,7
<b>II. Sonstiges Ergebnis</b>		<b>16.544,2</b>	<b>-6.965,0</b>
<b>III. Gesamtergebnis</b>		<b>627.979,8</b>	<b>503.989,7</b>
Davon Muttergesellschaft zuzurechnen		627.979,8	503.989,7
<b>Gewinn der Periode</b>		<b>611.435,6</b>	<b>510.954,6</b>
Davon Muttergesellschaft zuzurechnen		611.435,6	510.954,6

## KONZERNBILANZ

	Anhangs- angabe	31.12.2017 TEUR	31.12.2016 TEUR
<b>Aktiva</b>			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	8.1.	11.953.526,4	11.362.968,0
Selbst genutzte Immobilien	8.2.	0,0	39.023,2
Sonstige Sachanlagen	8.2.	3.512,1	2.883,8
Immaterielle Vermögenswerte	8.2.	1.328,3	1.652,1
Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	8.3.	483.263,7	502.587,7
Derivative Finanzinstrumente	9.2.	149.122,9	256.573,9
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	8.4.	71.824,1	76.283,5
<b>Langfristiges Vermögen</b>		<b>12.662.577,6</b>	<b>12.241.972,2</b>
Vorräte	8.5.	92.463,2	98.566,6
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	8.6.	60.744,0	34.081,2
Derivative Finanzinstrumente	9.2.	31.449,1	61.673,7
Liquide Mittel	8.7.	48.921,5	52.602,8
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>		<b>233.577,7</b>	<b>246.924,3</b>
<b>Aktiva gesamt</b>		<b>12.896.155,3</b>	<b>12.488.896,5</b>
<b>Passiva</b>			
		31.12.2017 TEUR	31.12.2016 TEUR
Nennkapital	8.8.	226.000,0	226.000,0
Sonstige Rücklagen	8.8.	-19.064,4	-35.608,6
Gewinnrücklagen	8.8.	7.071.590,8	6.576.684,3
<b>Eigenkapital</b>		<b>7.278.526,4</b>	<b>6.767.075,7</b>
Finanzverbindlichkeiten	8.12.	2.895.770,1	2.817.800,7
Personalarückstellungen	8.9.	12.138,0	11.977,7
Sonstige Rückstellungen	8.10.	45.580,1	48.313,1
Sonstige Verbindlichkeiten	8.14.	3.265,1	3.781,1
Derivative Finanzinstrumente	9.2.	32.927,2	41.384,0
Passive latente Steuern	8.13.	1.532.587,4	1.430.889,0
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>4.522.267,9</b>	<b>4.354.145,6</b>
Finanzverbindlichkeiten	8.12.	538.158,3	837.351,3
Personalarückstellungen	8.9.	8.753,8	9.317,7
Sonstige Rückstellungen	8.10.	211.172,2	175.276,6
Rückstellung für tatsächliche Ertragsteuern	8.11.	25.888,8	36.606,2
Sonstige Verbindlichkeiten	8.14.	309.298,5	309.123,4
Derivative Finanzinstrumente	9.2.	2.089,4	0,0
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>1.095.361,0</b>	<b>1.367.675,1</b>
<b>Passiva gesamt</b>		<b>12.896.155,3</b>	<b>12.488.896,5</b>

## KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG

	Anhangs- angabe	2017 TEUR	2016 TEUR
<b>Geldflüsse aus Geschäftstätigkeit</b>			
Ergebnis vor Ertragsteuern		810.828,0	663.656,8
Zinsergebnis	7.1.11., 7.1.12.	96.159,9	102.915,4
Abschreibungen	8.2.	2.746,9	3.269,9
Abwertung Vorratsvermögen	7.1.9.	0,0	121,7
Neubewertungsergebnis	7.1.10.	-202.925,7	-104.909,5
Folgebewertung Anleihen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value)	7.1.12.	-3.180,1	6.663,1
Zeitwertänderung Derivate und Folgebewertung Anleihen	7.1.12.	-466,2	2.031,3
Ergebnisanteile von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	8.3.	-4.342,1	-10.965,2
Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	8.3.	-17.982,2	-22.779,9
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und sonstigen Vermögenswerten	7.1.4., 7.1.5.	1.959,2	-299,5
Verluste aus der Abschreibung von Ausleihungen	8.4.	923,1	844,6
Gewinne und Verluste aus dem Abgang von Finanzanlagen	7.1.11., 7.1.12.	0,0	0,4
Erhaltene Dividenden		14.149,7	4.168,1
Erhaltene Zinsen	7.1.12.	4.440,0	848,7
Gezahlte Zinsen	7.1.11.	-101.862,1	-102.238,5
Gezahlte Ertragsteuern	8.13.	-113.926,1	-74.996,6
Sonstige unbare Transaktion			-7.735,5
<b>Cashflow aus dem Ergebnis</b>		<b>486.522,1</b>	<b>460.595,2</b>
Veränderung von Forderungen aus Finanzierungsleasing	8.4., 8.6.	634,9	565,1
Veränderung Vorräte, Forderungen und sonstige Vermögenswerte	8.6.	-29.150,9	41.039,7
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.14.	-7.138,0	32.882,8
Veränderung Personalrückstellungen	8.9.	-276,8	1.568,0
Veränderung sonstige Rückstellungen, sonstige Verbindlichkeiten und Abgrenzungen	8.10.	60.138,6	14.512,5
<b>Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen</b>		<b>24.207,7</b>	<b>90.568,0</b>
<b>Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>		<b>510.729,8</b>	<b>551.163,2</b>
<b>Geldflüsse aus Investitionstätigkeit</b>			
Erwerb von Immobilien, Sachanlagevermögen und immaterielle Vermögenswerte	8.1., 8.2.	-370.750,6	-264.367,8
Erwerb von Tochterunternehmen abzüglich erworbener liquider Mittel	6.4.	-2.045,0	-1.284,0
Einzahlungen aus dem Abgang von Tochterunternehmen		15.733,1	0,0
Auszahlungen im Zusammenhang nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	8.3.	-411,9	-17.265,1
Einzahlungen aus dem Abgang von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	8.3.	27.626,3	37.584,6
Auszahlungen langfristige Projektanzahlung		0,0	-7.049,8
Einzahlungen langfristige Projektanzahlung		11.319,8	0
Aufnahme von Ausleihungen	8.4.	-288,6	-9.975,6
Rückzahlungen von Ausleihungen		3.760,2	12.003,0
Veräußerung von Immobilien, Sachanlagevermögen und immaterielle Vermögenswerte	7.1.4.	1.131,0	6.299,0
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-313.925,8</b>	<b>-244.055,9</b>
<b>Geldflüsse aus Finanzierungstätigkeit</b>			
Rückzahlung von Anleihen	8.12.	-235.675,6	-150.544,6
Einzahlung Derivat (Hedge)		52.142,2	5.684,6
Aufnahme von Anleihen	8.12.	350.121,0	249.000,0
Rückzahlung für Bankkredite	8.12.	-602.699,3	-343.803,5
Aufnahme von Bankkrediten und ähnlichen Finanzierungen	8.12.	345.000,0	64.840,0
Gezahlte Dividende	8.8.	-98.731,0	-99.103,0
Auszahlungen für Nachbesserung	8.8.	-10.642,6	-7.774,1
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-200.485,4</b>	<b>-261.700,6</b>
<b>Gesamt Cashflow (= Veränderung der liquiden Mittel)</b>		<b>-3.681,3</b>	<b>25.406,80</b>
Liquide Mittel 01.01.	8.7.	52.602,8	27.196,2
Liquide Mittel 31.12.	8.7.	48.921,5	52.602,8
<b>Nettoveränderung der liquiden Mittel</b>		<b>-3.681,3</b>	<b>25.406,7</b>

## ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENKAPITALS

	Stamm- kapital	Zeitwert- rücklage	Cashflow Hedge Rücklage	Neubewertung IAS 19R	Neubewertung IAS 16	Gewinn- rücklage	Eigenkapital gesamt
<b>Stand am 01.01.2016</b>	226.000,0	14,1	-27.915,9	-741,8	0,0	6.183.845,6	6.381.202,0
Gewinn						510.954,7	510.954,7
Sonstiges Ergebnis		-6,5	-6.972,6	14,2	0,0	0,0	-6.965,0
<b>Gesamtergebnis</b>	226.000,0	7,6	-34.888,5	-727,6	0,0	6.694.800,3	6.885.191,7
<b>Transaktionen mit Eigentümern</b>							
Nachbesserungsverpflichtung						-14.215,7	-14.215,7
Ausschüttung						-103.900,3	-103.900,3
<b>Gesamte Transaktion mit Eigentümern</b>						-118.116,0	-118.116,0
<b>Stand am 31.12.2016</b>	226.000,0	7,6	-34.888,5	-727,6	0,0	6.576.684,3	6.767.075,8
Anhangsangabe	8.8.	8.8.	8.8.	8.8.	8.8.	8.8.	8.8.

in TEUR

	Stamm- kapital	Zeitwert- rücklage	Cashflow Hedge Rücklage	Neubewertung IAS 19R	Neubewertung IAS 16	Gewinn- rücklage	Eigenkapital gesamt
<b>Stand am 1. Jänner 2017</b>	226.000,0	7,6	-34.888,5	-727,6	0,0	6.576.684,3	6.767.075,8
Gewinn						611.435,6	611.435,6
Sonstiges Ergebnis		-11,7	-3.290,6	-95,0	19.941,5	0,0	16.544,2
<b>Gesamtergebnis</b>	226.000,0	-4,2	-38.179,1	-822,6	19.941,5	7.188.120,0	7.395.055,6
<b>Transaktionen mit Eigentümern</b>							
Nachbesserungsverpflichtung						-13.869,5	-13.869,5
Ausschüttung						-102.659,7	-102.659,7
<b>Gesamte Transaktion mit Eigentümern</b>						-116.529,2	-116.529,2
<b>Stand am 31.12.2017</b>	226.000,0	-4,2	-38.179,1	-822,6	19.941,5	7.071.590,8	7.278.526,4
Anhangsangabe	8.8.	8.8.	8.8.	8.8.	8.8.	8.8.	8.8.

## **ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS**

### **1 BERICHTENDES UNTERNEHMEN**

Die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. („BIG“) ist ein Unternehmen mit Sitz in Österreich. Die Adresse des eingetragenen Sitzes des Unternehmens lautet Trabrennstraße 2c, 1020 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 16. März 2018 zur Veröffentlichung genehmigt. Abschlussstichtag des Konzerns und aller im Konzern einbezogenen Unternehmen ist der 31. Dezember 2017.

#### **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 die nächste Tausenderstelle 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 Berichtsjahres wesentlich beeinflussen.

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

- Im Rahmen der Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit einem Buchwert von insgesamt TEUR 11.953.526,4 (Vorjahr: TEUR 11.362.968,0) 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 61.341,0 (Vorjahr: TEUR 96.747,1) 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 256.752,2 (Vorjahr: TEUR 223.589,7) 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 12.138,0 (Vorjahr: TEUR 11.977,7) werden Annahmen für Zinssatz, Pensionsantrittsalter, Lebenserwartung, Fluktuation und künftige Bezugserhöhungen verwendet.

Informationen über weitere Ermessensentscheidungen bei der Anwendung der Rechnungslegungsmethoden, die die im Konzernabschluss erfassten Beträge am wesentlichsten beeinflussen, sind in den nachstehenden Anhangangaben enthalten:

Anhangangabe: 5.2 Konsolidierungsgrundsätze – Konsolidierung, ob ein Beherrschungsverhältnis besteht, und

Anhangangabe: 5.7 Leasingverhältnisse – Leasingklassifizierung

## 3 GESCHÄFTSSEGMENTE

### 3.1 Grundlagen der Segmentierung

---

Die interne Berichterstattung und somit die Grundlage für Unternehmensentscheidungen in der BIG basiert auf den Segmenten Spezialimmobilien (diese 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), Schulen, Universitäten und dem Segment Objekt & Facility Management (OFM).

Das Objekt & Facility Management gliedert sich in Objektmanagement (technische Instandhaltung und Hausverwaltung) und Facility Services (Dienstleistungen wie Inspektion und Wartung von Betriebsanlagen, Erstellung von Prüfberichten, Sicherheitsdienste). Es erbringt sowohl intern als auch extern Leistungen. Aufgrund von Unwesentlichkeit werden diese zusammengefasst dargestellt.

Die interne Berichterstattung der oben genannten Segmente basiert aufgrund der landesrechtlichen Bilanzierungsvorschriften auf UGB-Zahlen. Daher werden in der Segmentberichterstattung für die Segmentierung der BIG (hier finden sich diese Segmente ausschließlich) UGB-Zahlen ausgewiesen und eine Überleitung auf IFRS („IFRS-Überleitung“) dargestellt.

Das Portfolio des als Segment gesteuerten Teilkonzerns ARE Austrian Real Estate GmbH (im Folgenden ARE kons. Bestandsgeschäft) 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 eigene Segmentierung.

Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH (ARE DEVELOPMENT einzel) ist eine Projektentwicklungsgesellschaft für innovative Wohnimmobilien in Österreich. Dieses Segment soll in

den nächsten Jahren strategisch ausgebaut werden und wird daher in der internen Berichterstattung nun mehr als eigenes Geschäftsfeld dargestellt. Aufgrund der steigenden Bedeutung der Wohnungsvermietung wird das konsolidierte Bestandsgeschäft in der aktuellen internen Berichterstattung zusammengefasst mit der ARE dargestellt.

Die Geschäftsfelder ARE kons. Bestandsgeschäft und ARE DEVELOPMENT einzel werden von der Geschäftsführung nach IFRS gesteuert. Der in der Spalte Anpassung unter der Position externe Umsatzerlöse ausgewiesene Betrag in Höhe von TEUR 50.704,0 (Vorjahr: TEUR 24.077,2) resultiert aus externen Erlösen für die Weiterverrechnung von Mieterinvestitionen. Da es sich hierbei um einen ergebnisneutralen Durchlaufposten handelt, erfolgt die Zuordnung erst auf Gesamtebene und somit nicht bereits umsatz erhöhend in den Segmenten.

Bei den in der Spalte Anpassung unter den Positionen interne Umsatzerlöse in Höhe von TEUR -29.653,7 (Vorjahr: TEUR -31.268,7) sowie Instandhaltungsaufwand in Höhe von TEUR 6.266,3 (Vorjahr: TEUR 7.210,1) ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um interne Honorarverrechnungen des Segments Objekt und Facility Management gegenüber den Segmenten Spezialimmobilien, Schulen und Universitäten, die auf Gesamtebene wieder zu eliminieren sind.

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 konzern-internen 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 2017	BIG Einzel UGB											sonstige VK <sup>*)</sup> einzel	Konsolidierungsüberleitung	Konzern	
	Spezialimmobilien	Schulen	Universitäten	OFM <sup>**)</sup>	Anpassung	Summen	IFRS-Überleitung	BIG einzel	ARE kons. Bestands-geschäft	ARE Development einzel					
in TEUR															
Umsatzerlöse	99.822,7	401.051,5	290.113,7	64.520,7	21.050,3	876.558,9	-35.239,8	841.319,1	219.560,8	6.423,8	61.384,9	-24.177,6	1.104.511,1		
davon externe Umsatzerlöse	99.472,7	401.051,5	290.051,8	15.137,8	50.704,0	856.417,3	-30.049,1	826.368,2	214.609,0	2.711,0	60.822,8	0,0	1.104.511,0		
davon konzerninterne Umsatzerlöse	350,0	0,0	62,2	49.383,1	-29.853,7	20.141,6	-5.190,7	14.950,9	4.951,8	3.712,8	562,1	-24.177,6	0,0		
Instandhaltungsaufwand	-10.982,6	-57.574,8	-54.435,9		6.266,3	-116.726,9	955,9	-115.771,1	-27.240,3	0,0	-3.008,1	3.828,9	-142.190,6		
planmäßige Abschreibungen	-32.206,3	-114.407,1	-106.671,2	-1.828,5		-255.113,1	252.961,4	-2.151,7	-41,1	-17,9	-3,6	-532,6	-2.746,9		
Wertminderungen und Zuschreibungen	94,7	798,6	411,9	0,0		1.305,1	140.614,0	141.919,2	60.285,2	0,0	606,6	114,8	202.925,7		
Betriebsergebnis (EBIT)	42.694,5	159.165,4	96.971,5	2.464,3		301.295,7	374.694,24	675.990,0	186.583,9	1.105,9	19.432,4	-362,8	882.749,3		
Finanzergebnis	-6.833,4	-23.798,3	-10.928,6	42.622,3		1.061,9	6.538,8	7.600,7	-25.332,9	21.137,2	33.040,6	-130.691,3	-94.245,7		
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	35.861,1	135.367,0	86.043,0	45.086,6	0,0	302.357,7	381.233,01	683.590,7	161.251,0	22.243,1	52.472,9	-108.729,7	810.828,0		
Ertragssteuern und latente Steuern	-8.981,0	-33.901,4	-20.400,5	-429,4		-63.712,4	-84.584,6	-148.297,0	-46.207,4	-689,5	-7.442,6	3.244,2	-199.392,3		
Gewinn der Periode	26.880,0	101.465,6	65.642,5	44.657,2	0,0	238.645,3	296.648,4	535.293,7	115.043,6	21.553,6	45.030,3	-105.485,5	611.435,6		
Fair Value	1.182.823,1	4.334.677,0	3.793.460,4			9.310.960,5	-	9.310.960,5	2.515.355,0	0,0	127.211,0	0,0	11.953.526,4		
Investitionen aus Bautätigkeit in Bestandsimmobilien	28.699,0	148.713,1	175.309,2	0,0		352.721,3	303,3	353.024,6	46.477,6	0,0	43,2	-1.872,6	397.672,9		

\*) VK = vollkonsolidierte Unternehmen

\*\*) Objekt & Facility Management

**Gesamtjahr 2016 - Angepasst<sup>1</sup>**

in TEUR	BIG Einzel UGB							IFRS- Überleitung	ARE			sonstige VK <sup>*)</sup> Einzel	Konsolidierungs- überleitung****	Konzern
	Spezial- immobilien	Schulen	Universitäten	OFM****)	Anpassung	Summen	BIG einzel		ARE kons. Bestandsgeschäft	Development einzel				
Umsatzerlöse	99.276,6	357.997,6	277.340,1	61.570,5	-7.191,5	788.993,3	6.118,7	795.112,1	211.872,0	4.213,8	41.541,6	-2.798,1	1.049.941,3	
davon externe Umsatzerlöse	98.761,4	357.997,6	277.262,8	11.346,1	24.077,2	769.445,2	10.584,3	780.029,5	206.103,4	2.359,3	41.075,2	20.374,0	1.049.941,3	
davon konzerninterne Umsätze	515,2	0,0	77,3	50.224,3	-31.288,7	19.548,1	-4.466,5	15.082,6	5.768,6	1.854,5	466,4	-23.172,1	0,0	
Instandhaltungsaufwand	-13.059,4	-65.401,3	-54.249,9	0,0	7.210,1	-125.500,5	2.792,4	-122.708,2	-26.995,9	0,0	-541,3	3.467,8	-146.777,5	
planmäßige Abschreibungen	-31.552,0	-107.594,5	-98.759,3	-1.724,0		-239.629,8	237.591,8	-2.037,9	-63,9	-22,3	-2,5	-1.143,3	-3.269,9	
Wertminderungen und Zuschreibungen	7.297,1	27.656,1	1.651,7			36.604,9	-5.241,4	31.363,5	54.719,7	0,0	15.813,2	2.891,4	104.787,8	
Betriebsergebnis (EBIT)	41.340,3	175.312,9	85.714,0	5.412,7		307.779,8	221.437,2	529.217,0	175.457,7	527,3	31.969,1	5.636,2	742.807,4	
Finanzergebnis	-7.387,4	-26.047,9	-12.256,0	-7.104,0		-52.795,2	-1.829,0	-54.624,2	-24.552,4	14.242,2	44.933,8	-92.895,1	-112.895,7	
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	33.952,9	149.265,0	73.458,0	-1.691,3		254.984,6	219.608,2	474.592,8	150.905,4	14.769,5	76.902,8	-53.513,7	663.656,8	
Ertragssteuern und latente Steuern**)	11.822,5	34.145,2	45.928,3	-116.652,9		-24.756,9	-73.767,4	-98.524,3	-38.414,7	-1.155,5	-11.000,7	-3.606,8	-152.702,1	
Sonderposten aus Verschmelzung			1.162,7	0,0		1.162,7	-1.162,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Gewinn der Periode	45.775,4	183.410,2	120.549,0	-118.344,2		231.390,5	144.678,1	376.068,5	112.490,6	13.613,9	65.902,1	-57.120,6	510.954,7	
Fair Value	1.139.252,8	4.144.986,1	3.633.411,5	0,0		8.917.650,4	0,0	8.917.650,4	2.364.723,3	0,0	146.713,6	-66.119,3	11.362.968,0	
Investitionen aus Bautätigkeit in Bestandsimmobilie	28.127,4	123.487,9	182.951,7	0,0		334.567,0	0,0	334.567,0	32.460,6	0,0	0,0	2.736,7	369.764,3	

<sup>1</sup> an die aktuelle interne Berichtsstruktur (berichtete Segmente)

\*) VK = vollkonsolidierte Unternehmen

\*\*) Aufgrund des Rechnungslegungsänderungsgesetz 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.

\*\*\*) Objekt &amp; Facility Management

\*\*\*\*) zusätzliche Konsolidierungserfordernis in den Umsatzerlösen resultiert aus der Darstellung des Verkaufs der beherrschenden Anteile an der Projektgesellschaft FJK 51 Projektentwicklungs GmbH &amp; CoKG

### 3.3 Wichtiger Kunde

Die Umsatzerlöse mit der Republik Österreich betragen TEUR 1.018.532,7 (Vorjahr: TEUR 966.668,4), somit 92 % (Vorjahr: 92 %) 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, im Berichtsjahr erstmalig angewendet:

Standard	Titel des Standards bzw. der Änderung	Verpflichtende Erstanwendung
Änderungen zu IAS 7	Angabeninitiative – Änderung zu IAS 7	01.01.2017
Änderung zu IAS 12	Ansatz latenter Steueransprüche für nicht realisierte Verluste – Änderung zu IAS 12	01.01.2017

#### Änderung zu IAS 7 – Angabeninitiative

Die Änderungen haben die Zielsetzung, die Informationen über die Veränderung der Verschuldung des Unternehmens zu verbessern.

Nach den Änderungen hat ein Unternehmen Angaben über die Änderungen solcher Finanzverbindlichkeiten zu machen, deren Einzahlungen und Auszahlungen in der Kapitalflussrechnung im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit gezeigt werden. Dazugehörige finanzielle Vermögenswerte sind ebenfalls in die Angaben einzubeziehen.

Anzugeben sind:

- Zahlungswirksame Veränderungen
- Änderungen aus dem Erwerb oder der Veräußerung von Unternehmen
- Währungskursbedingte Änderungen
- Änderungen der beizulegenden Zeitwerte
- Übrige

Die Änderungen sind in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Jänner 2017 beginnen, anzuwenden.

Die BIG erläutert die Angaben unter Punkt 8.12 im Konzernanhang.

#### Änderung zu IAS 12 – Ertragsteuern: Ansatz aktiver latenter Steuer auf unrealisierte Verluste

Die Änderungen verdeutlichen, dass abzugsfähige Differenzen entstehen, wenn erworbene Schuldinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden, aufgrund von Änderungen des Marktzinsniveaus im IFRS-Abschluss abgewertet werden. Der IASB bezieht sich hierbei ausdrücklich auf Differenzen aus nicht realisierten Verlusten, auch wenn sie sich bei Halten bis zur Endfälligkeit umkehren, weil das Schuldinstrument zum Nominalwert getilgt wird. Darüber hinaus wird klargestellt, dass im Regelfall für alle abziehbaren temporären Differenzen insgesamt zu beurteilen ist, ob voraussichtlich künftig ein ausreichend zu versteuerndes Ergebnis zu deren

Nutzung und damit zum Ansatz aktiver latenter Steuer zur Verfügung steht. Dies ist nur dann nicht der Fall, sofern und soweit das Steuerrecht zwischen verschiedenen Einkunftsarten unterscheidet und die Verrechnung zwischen den Einkunftsarten eingeschränkt ist.

Im Konzern wurde bereits in der Vergangenheit aktive latente Steuer auf unrealisierte Verluste angesetzt.

#### **4.2 Neue Standards und Interpretationen, die noch nicht angewendet wurden**

Standard/ Interpretation	Titel des Standards/der Interpretation	Verpflichtende Erstanwen- dung lt. IASB	EU-Übernahme
IFRS 15	Umsatzerlöse aus Kundenverträgen	01.01.2018	22.09.2016
Änderung zu IFRS 15	Umsatzerlöse aus Kundenverträgen – Klarstellungen	01.01.2018	09.11.2017
IFRS 9	Finanzinstrumente	01.01.2018	22.11.2016
IFRS 16	Leasingverhältnisse	01.01.2019	09.11.2017
Änderungen zu IFRS 4	Anwendung von IFRS 9 mit IFRS 4 – Versicherungsverträge	01.01.2018	09.11.2017
Jährliche Verbesserungen (2014-2016)	Diverse	01.01.2018	offen
Änderung zu IFRS 2	Anteilsbasierte Vergütungen	01.01.2018	offen
Änderung zu IAS 40	Klassifizierung noch nicht fertiggestellter Immobilien	01.01.2018	offen
IFRIC 22	Währungsumrechnung bei Anzahlungen	01.01.2018	offen
Änderung zu IFRS 9	Negative Vorfälligkeitsentschädigungen	01.01.2019	offen
Änderung zu IAS 28	Langfristige Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	01.01.2019	offen
IFRIC 23	Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung	01.01.2019	offen
IFRS 17	Versicherungsverträge	01.01.2021	offen
Jährliche Verbesserungen (2015-2017)	Diverse	01.01.2019	offen

## **IFRS 15 – Umsatzerlöse aus Kundenverträgen**

IFRS 15 – Umsatzerlöse aus Kundenverträgen 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 jener Betrag als Umsatzerlös zu erfassen, der für die Übertragung von Gütern oder Dienstleistungen an Kunden als Gegenleistung erwartet wird. Hinsichtlich der Bestimmung des Zeitpunkts beziehungsweise des Zeitraums wird es nicht mehr vordergründig auf die Übertragung der Risiken und Chancen (Risk and Reward Approach), sondern auf den Übergang der Beherrschung 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 zu einem Zeitpunkt erfasst wird.

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

IFRS 15 ist erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Jänner 2018 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Die im Berichtsjahr erzielten Umsatzerlöse der BIG stammen zu 77,4 % aus der Vermietung der Immobilien; die BIG tritt hier vor allem als Leasinggeber im Rahmen eines Operating Leasings (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. Im Zusammenhang mit der Einführung des IFRS 15 und 16 wurde analysiert, ob Abrechnungen erfolgen, denen keine gesonderte Leistungsverpflichtung gegenübersteht, wie dies beispielweise bei einer Weiterverrechnung von objektbezogenen Abgaben im Rahmen der Betriebskostenabrechnung der Fall ist. Derartige Verrechnungen werden ab 2019 durch den IFRS 16 geregelt.

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 und Erlöse aus Raummanagement. Im Berichtsjahr betragen diese Umsatzerlöse TEUR 250.133,3 und beziehen sich somit auf 22,6 % der Gesamtumsatzerlöse. Darüber hinaus ist IFRS 15 auf bestimmte Elemente von Verkaufsverträgen (z.B. Abgangsdatum, Ermittlung der Gegenleistung) von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (siehe Note 7.1.4) anwendbar.

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 BIG Konzern ist primär Ansprechpartner der Kunden für die Leistungserbringung und trägt das in der Immobilienbranche übliche Vorratsrisiko für die Nutzungsbereitschaft der Immobilie und auch das Risiko, dass die branchenüblich über einen Aufteilungsschlüssel verteilten Aufwendungen nicht abgerechnet werden können. Somit wird für die wesentlichen Leistungen davon ausgegangen, dass der BIG Konzern als Prinzipal fungiert.

Der Kunde erhält bzw. verbraucht den Nutzen gleichzeitig mit der Leistungserbringung durch die BIG, womit es zu einer zeitraumbezogenen Umsatzrealisierung kommt. Bei diesen Erlösen kommt es bei Anwendung des IFRS 15 zu keinen Änderungen hinsichtlich Höhe und Zeitpunkt der Umsatzrealisierung.

Durch den neuen Standard kommt es im Rahmen vom Verkauf von Immobilien des kurzfristigen Vermögens zu Änderungen bei der Bilanzierung. Beim Verkauf von Immobilien bzw. einzelnen Wohnungen erfolgt die Erfassung der Umsatzerlöse derzeit mit Übergabe an den Kunden, was als derjenige Zeitpunkt definiert ist, zu dem der Kunde die Immobilie sowie die zugehörigen Risiken und Chancen, die mit der Eigentumsübertragung verbunden sind, akzeptiert. Umsatzerlöse werden zu diesem Zeitpunkt erfasst.

Nach IFRS 15 werden Umsatzerlöse erfasst, sobald ein Kunde die Beherrschung über die Immobilie erlangt. Bei der Erstellung und Entwicklung von Eigentumswohnungsimmobilen erfolgt die Realisierung der Erlöse über einen bestimmten Zeitraum, wenn keine alternative Nutzungsmöglichkeit für die BIG oder die Immobilienprojektgesellschaft an der der BIG Konzern beteiligt ist, mehr möglich ist und bereits ein Rechtsanspruch auf Bezahlung der bereits erbrachten Leistung besteht. Dies führt dazu, dass Umsatzerlöse für diese Verträge früher als derzeit erfasst werden, das heißt vor Übergabe der Immobilie an den Kunden.

Aktuell ergeben sich aus der neuen Regelung Auswirkungen bei den Ergebnisanteilen der At Equity bilanzierten Gesellschaften, in deren Rahmen derzeit derartiger Projekte abgewickelt werden. Durch die Anwendung der Änderungen bei der Erfassung dieser Verträge, die zum 1. Jänner 2018 noch nicht abgeschlossen sind, wird geschätzt, dass die Anteile an At Equity bilanzierten Gesellschaften und die Gewinnrücklagen um TEUR 1.175 steigen werden.

Übergang:

Der Konzern beabsichtigt, beim Übergang auf IFRS 15 die modifiziert retrospektive Methode, nach der die kumulierten Anpassungsbeträge zum 1. Jänner 2018 erfasst werden, in seinem Konzernabschluss anzuwenden. Infolgedessen wird der Konzern die Anforderungen des IFRS 15 nicht auf jede dargestellte Vergleichsperiode anwenden.

## **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 Geschäftsjahren anzuwenden, die am oder nach dem 1. Jänner 2018 beginnen.

IFRS 9 enthält drei wichtige Einstufungskategorien für finanzielle Vermögenswerte: zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im Gewinn oder Verlust bewertet (FVTPL) sowie zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im sonstigen Ergebnis bewertet (FVOCI), welches die Kategorien des IAS 39 bis zur Endfälligkeit zu halten, Kredite und Forderungen sowie zur Veräußerung verfügbar, ersetzt.

Auf Basis der Beurteilung durch den BIG Konzern wird der neue Standard folgende Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben:

Die BIG verfügt im Wesentlichen über ein „Hold-to-Collect“-Geschäftsmodell. Dies betrifft insbesondere die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die Ausleihungen, die sonstigen Forderungen und Vermögensgegenstände sowie die liquiden Mittel. Diese Finanzinstrumente werden mit Ausnahme der Finanzierung der Immobilienprojektgesellschaften zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Die SPPI Kriterien sind erfüllt, da es sich mit Ausnahme der Anleihen im Wesentlichen um kurzfristige unverzinsliche Forderung aus Vermietungen, Betriebskosten und Immobilientransaktionen handelt. Ausleihungen und Forderungen mit längerem Zahlungsziel werden marktüblich verzinst.

Finanzierungen von Immobilienprojektgesellschaften, die Gemeinschaftsunternehmen oder assoziierte Unternehmen des BIG Konzerns darstellen, werden zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im Gewinn oder Verlust bewertet (FVTPL), da die Rückführung der marktüblich verzinsten Finanzierungen vom Erfolg der Immobilienprojekte abhängig ist und somit die SPPI Kriterien nicht erfüllt werden. Zum 31. Dezember 2017 wurden keine wesentlichen Abweichungen der Marktwerte vom Nennwert der Forderungen, die bilanziert werden, festgestellt.

Bezüglich der Wertminderungen von Finanzinstrumenten wird das Dreistufenmodell zur Anwendung gelangen, soweit es sich nicht um Forderungen aus Lieferungen und Leistungen oder vertragliche Vermögenswerte ohne wesentliche Finanzierungskomponente handelt, für welche im Rahmen des vereinfachten Modells die lebenslangen Kreditausfälle heranzuziehen sind. Im Übrigen ist die Bewertung nach dem Konzept der lebenslangen Kreditausfälle anzuwenden, wenn das Kreditrisiko eines finanziellen Vermögenswertes am Abschlussstichtag seit dem erstmaligen Ansatz signifikant gestiegen ist; ansonsten ist die Bewertung nach dem Konzept der 12-Monats-Kreditausfälle anzuwenden.

Die geschätzten erwarteten Kreditausfälle wurden auf Grundlage von Erfahrungen mit tatsächlichen Kreditausfällen der letzten fünf Jahre berechnet. Die BIG hat die Berechnung der erwarteten Kreditausfälle separat für die Republik Österreich und für Dritte ermittelt.

Das Kreditrisiko der Republik Österreich wurde anhand der von Moody's veröffentlichten Ausfallwahrscheinlichkeit festgelegt. Für die kurzfristigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und die 12-Monats-Kreditausfälle ergab dies auf Basis des Aa1-Ratings von Moody für den Bund keine Ausfallwahrscheinlichkeit.

Das Kreditrisiko gegenüber Dritten, deren Forderungen nur rund 6% des gesamten Forderungsbestands darstellen, wurde auf Basis des Durchschnitts der Kreditausfällen der letzten fünf Jahre ermittelt.

Die BIG schätzt, dass die Anwendung der Wertminderungsvorschriften des IFRS 9 zum 1. Jänner 2018 zu einem Anstieg der erfassten Wertminderungen um TEUR 303,1 im Vergleich zu den erfassten Wertminderungen unter IAS 39 führen wird.

Wertpapiere bzw. Investmentfondsanteile werden als Geschäftsmodell „Hold-to-Collect or Sell“ eingestuft und erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert (@FV/OCI) bewertet. Dies betrifft die zur Veräußerung gehaltenen Wertpapiere, die einen Buchwert von TEUR 869,2 aufweisen, welcher dem Marktwert entspricht.

Für die Finanzverbindlichkeiten ergeben sich keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich Klassifizierung und Bewertung. Derzeit wurde nur für eine von der BIG begebene Anleihe die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im Gewinn oder Verlust (FVTPL) gewählt. Auf Grund der Fälligkeit der Verbindlichkeit im ersten Quartal 2018 und dem aktuellen Rating der BIG ist das own credit risk, welches zukünftig im Eigenkapital auszuweisen wäre, unwesentlich.

Die BIG hat beschlossen, die neuen Anforderungen des IFRS 9 in Bezug auf die Bilanzierung von Sicherungsgeschäften anzuwenden. Nach IFRS 9 hat der Konzern sicherzustellen, dass die Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen mit den Zielen und der Strategie des Konzernrisikomanagements in Einklang steht. Bei der Beurteilung der Wirksamkeit der Sicherungsgeschäfte kommt eher ein qualitativer und zukunftsorientierter Ansatz zur Anwendung.

Auf Basis einer Analyse der vorhandenen Sicherungsbeziehungen in Bezug auf das Hedge Accounting ergeben sich keine wesentlichen Änderungen für die BIG. Die Micro-Hedges (Sicherungsbeziehung zwischen Anleihen und dem zugehörigen Swap) erfüllen die Anforderungen des IFRS 9 und können wie bisher weitergeführt werden. IFRS 9 sieht ein Wahlrecht vor, die Währungsbasis-Spreads nicht als Teil der Sicherungsbeziehung zu designieren, sondern separat als Kosten der Absicherung zu erfassen. Dieses wird – in Übereinstimmung mit der bisherigen Vorgangsweise – nicht in Anspruch genommen. Das Erfordernis eines retrospektiven Effektivitätstests entfällt (Regressionsanalyse ist nicht mehr erforderlich), allerdings müssen weiterhin die Ineffektivitäten ermittelt und im Konzernabschluss berücksichtigt werden.

#### Übergang:

Änderungen der Rechnungslegungsmethoden aufgrund der Anwendung des IFRS 9 werden grundsätzlich rückwirkend angewendet, außer in den nachstehenden Fällen:

Der BIG Konzern wird von der Ausnahme Gebrauch machen, Vergleichsinformationen für vorhergehende Perioden hinsichtlich der Änderungen der Einstufung und Bewertung (einschließlich der Wertminderung) nicht anzupassen. Differenzen zwischen den Buchwerten der finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Schulden aufgrund der Anwendung des IFRS 9 werden grundsätzlich in den Gewinnrücklagen und sonstigen Rücklagen zum 1. Jänner 2018 erfasst.

Entsprechend der Vorgaben des IFRS 9 werden die Bilanzierungsvorschriften für Sicherungsgeschäfte prospektiv angewendet.

Die nachstehenden Beurteilungen sind auf Grundlage der Tatsachen und Umstände vorzunehmen, die zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung bestehen:

- Bestimmung des Geschäftsmodells, in dessen Rahmen ein finanzieller Vermögenswert gehalten wird
- Bestimmung und Widerruf früherer Bestimmungen in Bezug auf bestimmte finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Schulden, die als FVTPL bewertet werden
- Bestimmung von bestimmten als Finanzanlagen gehaltenen Dividendenpapieren, die nicht zu Handelszwecken gehalten werden, als FVOCI.

#### **IFRS 16 – Leasingverhältnisse**

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

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

Die neuen Regelungen sind verpflichtend für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 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. Jänner 2019 anzuwenden. Die BIG hat eine erste Beurteilung der möglichen Auswirkungen auf ihren Konzernabschluss abgeschlossen, eine detaillierte Beurteilung ist noch nicht abgeschlossen. Hierbei wird auch auf die Ausführungen zum IFRS 15 verwiesen, dass der IFRS 16 auch auf Kostenverrechnungen im Rahmen der Betriebskostenverrechnung zum Bestandsvertrag anzuwenden sein wird. Die tatsächlichen Auswirkungen aus der Anwendung von IFRS 16 auf den Konzernabschluss zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung wird von zukünftigen wirtschaftlichen Bedingungen wie etwa des Zinssatzes des Konzerns zum 1. Jänner 2019 abhängen.

Bislang wurde als wesentlichste Auswirkung identifiziert, dass der Konzern die Anmietung von Fahrzeugen, Büro- und Geschäftsausstattung (z. B. Kopierer) sowie die Anmietung von Büroräumlichkeiten als Operating-Leasingverhältnis bilanziert. Zum 31. Dezember 2017 betragen die künftigen Mindestleasingzahlungen für diese Operating-Leasingverhältnisse (auf nicht abgezinster Basis) TEUR 90.960,3 (siehe Note 9.1.3).

#### Übergang:

Der BIG Konzern beabsichtigt, IFRS 16 erstmalig zum 1. Januar 2019 unter Anwendung der modifiziert retrospektiven Methode anzuwenden. Aus diesem Grund wird der kumulative Effekt aus der Anwendung von IFRS 16 als eine Anpassung der Eröffnungsbilanzwerte der Gewinnrücklagen zum 1. Jänner 2019 erfasst ohne eine Anpassung der Vergleichsinformationen.

Bei Anwendung der modifiziert retrospektiven Methode auf Leasingverhältnisse, die unter IAS 17 als Operating-Leasingverhältnisse klassifiziert worden sind, kann der Leasingnehmer für jedes Leasingverhältnis wählen, ob Ausnahmeregelungen bei der Umstellung genutzt werden sollen. Der Konzern ermittelt derzeit die potenziellen Auswirkungen aus der Nutzung dieser Ausnahmeregelungen.

Als Leasinggeber ist der BIG Konzern nicht dazu verpflichtet, etwaige Anpassungen für Leasingverhältnisse vorzunehmen, bei denen er als Leasinggeber fungiert.

## 5 BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

### 5.1 Änderung von Ausweis- und Rechnungslegungsmethoden

---

Die Darstellung der bisher berichteten Geschäftsbereiche ARE einzel und Sonstige VK (vollkonsolidierte Unternehmen) einzel wurde angepasst, da aufgrund der zukünftig erwarteten Zunahme an Bestandsgesellschaften, begründet vor allem in der Wohnbauinitiative, entschieden wurde, alle Gesellschaften mit Bestandsimmobilien des ARE Teilkonzerns gesamthaft zu steuern. Das Managementreporting wurde daher entsprechend adaptiert. Ebenso wird auch die ARE DEVELOPMENT als Steuerungsgesellschaft des Projektentwicklungsgeschäftes gesondert berichtet, um auch dort der Geschäftsausweitung im Zuge der Wohnbauinitiative Rechnung zu tragen.

## 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.

Voraussetzung für die Klassifikation als assoziiertes Unternehmen ist das Vorliegen eines maßgeblichen Einflusses, jedoch liegt keine Beherrschung oder gemeinschaftliche Führung in Bezug auf die Finanz- und Geschäftspolitik vor. 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.

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 eliminierte 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 Berichtsjahr 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 gehaltenen 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 Gegenstands) wird im Gewinn oder Verlust erfasst.

Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung der Immobilien zugeordnet 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	4	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 Vermögenswerts oder bestimmter Vermögenswerte abhängig ist und ob die Vereinbarung ein Recht auf die Nutzung des Vermögenswerts 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 Liegenschaften der BIG 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 bereitzustellen, 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 (Republik Österreich) 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 Fruchtgenuss Einzelverträgen.

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 Finanzierungsleasingverhältnissen 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, bei dem 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 Vorräte 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 gering, 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. 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.

### **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.

Die Berechnung der Rückstellung für Jubiläumsgelder wird jährlich von einem anerkannten Versicherungsmathematiker durchgeführt und die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Zusätzliche Erläuterungen zu den Rückstellungen für Abfertigung, Pension und Jubiläumsgelder siehe Punkt 8.9 Personalarückstellungen.

## 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 Kaufvereinbarungen sahen zwei Kaufpreisbestandteile vor:

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

Der variable Kaufpreis errechnet sich nach folgender Formel:

<b>N</b>	=	<b>(W-V-A-NV-I)*0,8</b>
<b>N</b>	=	Nachbesserung
<b>W</b>	=	Weiterveräußerungswert
<b>V</b>	=	Verwertungskosten
<b>A</b>	=	Anschaffungswert
<b>NV</b>	=	übernommene Nettoverbindlichkeit zum Zeitpunkt der Anschaffung
<b>I</b>	=	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.

Die Nachbesserungsbeträge sind vierteljährlich, spätestens am Ende des auf den Eingang des Kaufpreises am Konto der BIG folgenden Quartals auf das Konto des Bundesministerium für Finanzen zu überweisen.

## **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 Mieterinvestitionen 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.

### **Erlöse 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.

### **Erlöse aus Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen gemäß 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 ein 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 zehn Jahren für eine Schulimmobilie der Stadt Weiz mit dem für Unterricht zuständigen Bundesministerium gewonnen.

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

Nach Ablauf der Nutzungsdauer erlischt das Nutzungsrecht und fallen alle erbrachten Leistungen entschädigungslos an den Grundeigentümer (Stadt Weiz). Für den Zeitraum von zehn Jahren hat die BIG Anspruch auf ein festgelegtes Entgelt, das unabhängig von der tatsächlichen Nutzung des Gebäudes ist. Die genaue Höhe des Entgelts wird erst bei Abschluss des Projekts 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 Berichtsjahr 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. Die Annahme des IAS 12.51C, dass die Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien durch Verkauf realisiert werden, wird auf Grund des Geschäftsmodells und der Rahmenbedingungen des BIG Konzerns als widerlegt angesehen.

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
- Rosenberggürtel Graz GmbH
- ARE Holding GmbH
- Wimmergasse 17 und 21 GmbH
- ND Holding GmbH
- Institutsgebäude Sensengasse 1–3 GmbH
- Schottenfeldgasse 34 GmbH
- Seidengasse 20 GmbH
- Wildgarten Entwicklungsgesellschaft m.b.H.
- Linke Wienzeile 216 GmbH
- Q12 Projektentwicklung eins GmbH
- Q12 Projektentwicklung zwei GmbH
- Q12 Projektentwicklung drei GmbH
- Grutschgasse 1–3 GmbH
- Hintere Zollamtsstraße 17 GmbH
- Gerasdorfer Straße 105 Immobilien GmbH
- ARE DEV VG ZWEI Beteiligungsverwaltungs GmbH
- ARE Quartierentwicklung Eurogate GmbH

Die positive bzw. negative Steuerumlage an das Gruppenmitglied beträgt 25 % (gemäß § 22 Abs 1 KStG idF BGB1 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 2017 wurden Verluste von TEUR 2.704,1 (Vorjahr: TEUR 6.223,3) 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 Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Finanzinstrumente**

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 verzinste 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 Investmentfondsanteilen.

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.

Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von Derivaten, die als Absicherung im Rahmen von Fair Value Hedges designiert werden, werden zusammen mit den auf das abgesicherte Risiko zurückzuführenden Änderungen des beizulegenden Zeitwertes des Grundgeschäfts direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung in dem zum Grundgeschäft zugehörigen Posten erfasst.

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

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

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

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.

## 5.20 Finanzielle Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden

Einzelne fix verzinste 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 2017 folgendermaßen entwickelt:

	Vollkonsolidierung	Equity-Bewertung
Stand am 01.01.2017	47	55
Zugänge aus Konsolidierungskreisänderungen	1	1
Abgänge aus Konsolidierungskreisänderungen	-1	-1
Im Berichtsjahr veräußert	-1	-6
Im Berichtsjahr gekauft	4	1
Im Berichtsjahr gegründet	9	2
Im Berichtsjahr verschmolzen	0	0
<b>Stand am 31.12.2017</b>	<b>59</b>	<b>52</b>

Der Konsolidierungskreis hat sich im Geschäftsjahr 2016 folgendermaßen entwickelt:

	Vollkonsolidierung	Equity-Bewertung
Stand am 01.01.2016	35	26
Zugänge aus Konsolidierungskreisänderungen	0	3
Abgänge aus Konsolidierungskreisänderungen	-3	0
Im Berichtsjahr veräußert	0	-2
Im Berichtsjahr gekauft	1	16
Im Berichtsjahr gegründet	15	12
Im Berichtsjahr verschmolzen	-1	0
<b>Stand am 31.12.2016</b>	<b>47</b>	<b>55</b>

Bei den Käufen handelt es sich um einen Erwerb von Vermögenswerten und nicht um einen Unternehmenszusammenschluss gemäß IFRS 3.

## 6.2 Vollkonsolidierte Unternehmen

Neben der BIG gehören 58 (Vorjahr: 46) 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 Aspemer 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
EMERSON GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	0,00
ARE Holding GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE Beteiligungen GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Anzengrubergasse Errichtungs- und Verwertungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ND Holding GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Institutsgebäude Sensengasse 1-3 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Wildgarten Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
Wildgarten BP eins Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	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	100,00
N13 S3 Betreutes Wohnen Ges. m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
Wohnen am Esserweg Bauträger GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
VIOLA PARK Errichtungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Q12 Projektentwicklung eins GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Q12 Projektentwicklung zwei GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Q12 Projektentwicklung drei GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE PARS GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Siemensäcker Projektentwicklung zwei GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Siemensäcker Management eins GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Siemensäcker Management drei GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE Quartierentwicklung Eurogate GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Kapuzinergasse Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Kapuzinergasse Immobilien GmbH (vormals: ARE VG E NS Beteiligungsverwaltungs GmbH)	Wien	EUR	100,00	100,00
Feldkirchnerstraße 4-6 Immobilien GmbH (vormals: ARE VG ZWEI Beteiligungsverwaltungs GmbH)	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE DEV VG ZWEI Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Wunderburgstraße 1 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
ARE Wunderburgstraße 1 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
ARE DEV VG S EBEN Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
ARE DEV VG ACHT Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
ARE DEV VG NEUN Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
ARE BET VG E NS Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
ARE BET VG ZWEI Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	0,00
Hilmteichstraße 85 Projektentwicklung GmbH	Wien	EUR	100,00	50,00
FJK Management GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
FJK ZWEI Management GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	100,00

### 6.3 Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen

Zum Stichtag wurden im Rahmen der Equity-Bewertung 52 (Vorjahr: 55) inländische Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote	
			in %	in % Vorjahr
FJK 51 Projektentwicklungs GmbH & CoKG (vormals:FJK Management GmbH & CoKG)	Wien	EUR	49,00	49,00
FJK 51 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	49,00	49,00
ARE DEV VG VIER Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	49,00	0,00
ARE DEV VG FÜNF Beteiligungsverwaltungs 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	50,00
BIG Liegenschaften Strasshof Verwertung und Entwicklungs GmbH	Wien	EUR	55,00	55,00
Campus WU GmbH	Wien	EUR	51,00	51,00
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	Wien	EUR	49,00	49,00
Parlamentsgebäudesanierungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	49,00	49,00
Wien 3420 Aspem Development AG	Wien	EUR	26,60	26,60
Schnirchgasse 9-9A GmbH & CoKG	Wien	EUR	45,00	45,00
TRIIPLE Management GmbH	Wien	EUR	45,00	45,00
TRIIPLE BP eins GmbH&CoOG *	Wien	EUR	45,00	45,00
TRIIPLE BP zwei GmbH&CoOG *	Wien	EUR	45,00	45,00
TRIIPLE BP drei GmbH&CoOG *	Wien	EUR	45,00	45,00
TRIIPLE BP vier GmbH&CoOG *	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
ERD38 TU GmbH (vormals: ARE DEV VG DREI Beteiligungsverwaltungs GmbH)	Wien	EUR	50,00	100,00
Erdberger Lände 36-38 Projektentwicklung GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00
ERD 38 Beteiligungen GmbH (vormals: ARE DEV VG EINS Beteiligungsverwaltungs GmbH)	Wien	EUR	50,00	50,00
EKMAN GmbH & Co KG**	Wien	EUR	50,00	0,00
ERD38 BP zwei GmbH & Co KG**	Wien	EUR	50,00	50,00
ERD38 BP drei GmbH & Co KG**	Wien	EUR	50,00	50,00
ERD38 BP vier GmbH & Co KG**	Wien	EUR	50,00	50,00
ERD38 BP fünf GmbH & Co KG**	Wien	EUR	50,00	50,00
ERD38 BP sechs GmbH**	Wien	EUR	50,00	50,00
ERD38 BP sieben GmbH**	Wien	EUR	50,00	50,00
ERD38 BP neun GmbH**	Wien	EUR	50,00	50,00
ERD38 BP zehn GmbH & Co KG**	Wien	EUR	50,00	50,00
ARP Twentyfour GmbH	Wien	EUR	49,00	49,00
FoDo Holding GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	49,00
FoDo Office Beteiligung GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	49,00
FoDo Hotel Beteiligung GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	49,00
FoDo Business Beteiligung GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	49,00
FoDo Services Beteiligung GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	49,00
FoDo Parking Beteiligung GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	49,00
FDO Immobilien Invest GmbH***	Wien	EUR	49,00	49,00
FDO Living GmbH***	Wien	EUR	49,00	49,00
FDO Hotel GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	49,00
FDO Parking GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	49,00
FDO Services GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	49,00
FDO Office GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	49,00
FDO Business GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	49,00
SCHÖPF 15A GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00
FLORA24 GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00
Engerthstraße 187 Errichtungsges.m.b.H.	Wien	EUR	50,00	50,00

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

\*\* 100% Tochtergesellschaften der Erdberger Lände 36-38 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 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.

### **Campus WU GmbH**

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

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

- Die Finanzierung dieses Projektes erfolgte ausschließlich durch die BIG wie folgt: Gemäß der im Syndikatsvertrag getroffenen Vereinbarung hat die BIG während der Errichtungsphase des WU-Neubaus Großmutterzuschüsse zu leisten, die die gesamten Errichtungskosten und 49 % der Anschaffungskosten des Grundstücks abdecken.
- Die restlichen 51 % der Anschaffungskosten des Grundstücks wurden von der BIG als zusätzliche Kapitaleinlage in die Projektgesellschaft eingelegt.
- Zur Finanzierung des Projekts wurden auf Seite der BIG insgesamt Kreditverträge bei fünf Kreditgebern sowie eine Namensschuldverschreibung über ein Gesamtvolumen von TEUR 490.000,0 (Vorjahr: TEUR 490.000,0) abgeschlossen. Sämtliche Finanzierungen 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 2017 getätigt:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Konsolidie- rungsart *	Gründungs-/ Erwerbszeitpunkt
SANDPIPER ONE GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	VK	05.05.2017
Wohnen am Esserweg Bauträger GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	05.04.2017
ARE Quartierentwicklung Eurogate GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	10.05.2017
ARE BET VG EINS Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	21.09.2017
ARE BET VG ZWEI Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	21.09.2017
ARE DEV VG VIER Beteiligungsverwaltungs GmbH**	Wien	EUR	49,00	EK	22.03.2017
ARE DEV VG FÜNF Beteiligungsverwaltungs GmbH**	Wien	EUR	49,00	EK	22.03.2017
Wunderburgstraße 1 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	30.06.2017
ARE DEV VG SIEBEN Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	30.11.2017
ARE DEV VG ACHT Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	30.11.2017
ARE DEV VG NEUN Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	30.11.2017
EMERSON GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	VK	27.12.2017
VIOLA PARK Errichtungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	31.08.2017
Kapuzinergasse Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	06.12.2017
ARE Wunderburgstraße 1 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	21.09.2017
EKMAN GmbH & Co KG***	Wien	EUR	50,00	EK	23.11.2017

\* VK = Vollkonsolidierung, EK = Equitykonsolidierung

\*\* Gesellschaften wurden 2017 von der BIG gegründet und im selben Jahr wurden 51 % der Anteile veräußert.

\*\*\* 100% Tochtergesellschaften der Erdberger Lände 36-38 Projektentwicklung GmbH. Die Ergebnisse sind Bestandteil dieser Gesellschaft.

## 6.5 Konsolidierungskreisänderungen

Im Geschäftsjahr 2017 ergaben sich folgende Änderungen:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Vorher		Nachher		Konsolidierungs- kreisänderung
			Direkte Quote in %	Konsolidie- rungsart <sup>1)</sup>	Direkte Quote in %	Konsolidie- rungsart	
Hilmteichstraße 85 Projektentwicklung GmbH	Wien	EUR	50,00	EK	100,00	VK	30.06.2017
ERD38 TU GmbH (vormals: ARE DEV VG DREI Beteiligungsverwaltungs GmbH)	Wien	EUR	100,00	VK	50,00	EK	30.06.2017

<sup>1)</sup> VK = Vollkonsolidierung, EK = Equitykonsolidierung

## 6.6 Endkonsolidierungen

Im Geschäftsjahr 2017 erfolgten folgende Endkonsolidierungen:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Konsolidie- rungsart *	Endkonsolidierungs- zeitpunkt
Hillerstraße - Jungstraße GmbH	Wien	EUR	25,00	EK	30.06.2017
Eslamgasse 16 GmbH	Wien	EUR	25,00	EK	30.06.2017
Fürstenallee 21 GmbH	Wien	EUR	25,00	EK	30.06.2017
Schiffmühlenstraße 120 GmbH	Wien	EUR	25,00	EK	30.06.2017
ERD38 BP acht GmbH	Wien	EUR	50,00	EK	30.06.2017
SIMBEG-Strategische Immobilien Verwertungs-, Beratungs- und Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	45,00	EK	31.12.2017
SANDPIPER ONE GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	VK	30.09.2017

\* VK = Vollkonsolidierung, EK = Equitykonsolidierung

\*\* war 100% Tochtergesellschaft der Erdberger Lände 36-38 Projektentwicklung GmbH

Der Verkauf der Anteile von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen führte zu einem Endkonsolidierungsergebnis in Höhe von TEUR 88,1, das im Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen enthalten ist. Der Verkauf der SANDPIPER ONE GmbH & Co KG ergab ein Endkonsolidierungsergebnis in Höhe von TEUR 718,5, das in Anhangsangabe 7.1.4 ersichtlich ist.

## 7 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

### 7.1 Konzerngesamtergebnisrechnung

#### 7.1.1 Umsatzerlöse

	2017 TEUR	2016 TEUR
Erlöse aus Vermietung	854.377,7	827.148,2
Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten	83.274,4	77.602,8
Erlöse aus Mieterinvestitionen	69.606,8	36.683,3
Erlöse aus Hausverwaltung	25.279,9	25.004,5
Erlöse aus Facility Services	10.463,7	11.164,4
Erlöse aus Baubetreuung	589,1	333,4
Erlöse aus Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens	51.406,1	52.619,1
Erlöse aus Raummanagement	112,2	260,7
Erlöse aus Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen IFRIC 12	4.355,7	14.172,1
Erlöse sonstige	5.045,5	4.952,8
	<b>1.104.511,1</b>	<b>1.049.941,3</b>

### 7.1.2 Bestandsveränderung

	2017 TEUR	2016 TEUR
Mieterinvestitionen und noch nicht abrechenbare Leistungen	14.192,3	17.595,1
Investitionen in kurzfristige Immobilien	19.585,8	24.016,7
Immobilienbestand kurzfristiges Immobilienvermögen	-37.103,7	-38.216,0
	<b>-3.325,7</b>	<b>3.395,7</b>

### 7.1.3 Sonstige betriebliche Erträge

	2017 TEUR	2016 TEUR
Aktiviert Eigenleistungen	7.891,0	7.545,0
Erträge aus Aufwandszuschüssen	4.764,1	3.862,7
Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigung	288,8	228,2
Erträge aus der Weiterverrechnung an Dritte	657,5	69,0
Erträge aus Schadensfälle Immobilien	3.004,7	1.947,3
Übrige Erträge	2.469,3	4.303,9
	<b>19.075,5</b>	<b>17.956,2</b>

### 7.1.4 Ergebnis aus dem Abgang von langfristigem Immobilienvermögen

	2017 TEUR	2016 TEUR
Erträge aus Anlagenabgang	0,0	512,7
Verlust aus Anlagenabgang	-2.677,7	-213,2
	<b>-2.677,7</b>	<b>299,5</b>

### 7.1.5 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften

	2017 TEUR	2016 TEUR
Erträge aus Verkauf von Immobiliengesellschaften	718,5	0,0
	<b>718,5</b>	<b>0,0</b>

### 7.1.6 Materialaufwand

	2017 TEUR	2016 TEUR
Instandhaltung	-142.190,6	-146.777,5
Aufwand für Mieterinvestitionen	-81.065,7	-52.538,8
Betriebs- und Heizkosten	-88.911,9	-86.314,1
Sonstige bezogene Leistungen	-45.928,4	-62.743,9
Skontoerträge	307,4	411,6
	<b>-357.789,4</b>	<b>-347.962,8</b>

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 4.248,0 (Vorjahr: TEUR 13.887,0) 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, mit denen Mieteinnahmen erzielt wurden, direkt zurechenbar sind. Die Aufwendungen für Immobilien, mit denen keine Mieteinnahmen erzielt wurden, sind unwesentlich.

### 7.1.7 Personalaufwand

	2017 TEUR	2016 TEUR
Löhne	-428,7	-442,9
Gehälter	-39.422,8	-38.656,4
Aufwand für Abfertigung und Altersversorgung	-1.267,7	-1.165,5
Lohnnebenkosten	-10.556,7	-10.051,7
Sonstiger Sozialaufwand	-1.154,9	-932,5
	<b>-52.830,8</b>	<b>-51.249,1</b>

Die Personalstruktur des BIG Konzern setzt sich wie folgt zusammen:

Mitarbeiter (im Jahresdurchschnitt)

	2017	2016
Angestellte	626	594
Ehem. Vertragsbedienstete Bund	73	75
<b>Als Personalaufwand erfasst</b>	<b>699</b>	<b>669</b>
Bundes-/Landesbeamte	226	239
Vertragsbedienstete Land	3	3
<b>Als bezogene Leistungen erfasst</b>	<b>229</b>	<b>242</b>
<b>Gesamt</b>	<b>928</b>	<b>911</b>

Die Zahlungen in die Mitarbeitervorsorgekasse betragen im Jahr 2017 TEUR 499,5, (Vorjahr: TEUR 459,0) und wurden sofort aufwandswirksam erfasst.

Die Zahlungen in die Pensionskasse betragen im Jahr 2017 TEUR 348,0, (Vorjahr: TEUR 309,0).

### 7.1.8 Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2017 TEUR	2016 TEUR
Veränderung der Rückstellung für Drohverluste	-1.057,4	-3.212,3
Dienstleistungen	-8.092,1	-8.705,3
EDV	-4.046,2	-3.888,9
Office Management	-4.721,4	-4.948,6
Werbung	-2.256,5	-1.720,1
Kommunikation	-817,9	-613,5
Schulung	-943,1	-814,5
Reisekosten	-575,3	-608,7
Steuern nicht vom Einkommen und Ertrag	-554,9	-343,6
KFZ	-447,5	-354,9
Verkaufskosten	-546,0	-351,6
Sonstige Aufwände	-1.052,7	-5.529,4
	<b>-25.111,0</b>	<b>-31.091,3</b>

### 7.1.9 Abwertung Vorratsvermögen

Im Berichtsjahr sind keine Abwertungen von Vorratsvermögen vorgenommen worden (Vorjahr: TEUR 121,7).

### 7.1.10 Neubewertungsergebnis

	2017 TEUR	2016 TEUR
Gewinn aus Neubewertung	352.234,4	490.665,9
Verlust aus Neubewertung	-149.308,7	-385.756,4
	<b>202.925,7</b>	<b>104.909,5</b>

### 7.1.11 Finanzaufwendungen

	2017 TEUR	2016 TEUR
Zinsaufwendungen	-100.599,9	-103.764,10
Sonstige Finanzaufwendungen	-1.585,8	-1.313,80
	<b>-102.185,7</b>	<b>-105.077,90</b>

### 7.1.12 Sonstiges Finanzergebnis

	2017 TEUR	2016 TEUR
Zinserträge	4.440,0	848,70
Erträge aus Fondsanteilen	17,8	20,10
Folgebewertung Anleihen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value Option)	3.180,1	-6.663,10
Folgebewertung Anleihen zu Anschaffungskosten bewertet (Fremdwährungsanteil)	75.244,8	-20.408,10
Folgebewertung Derivate - mit Hedge Accounting (Fremdwährungsanteil)	-71.956,2	12.238,00
Folgebewertung Derivate - Fair Value	-2.822,3	6.138,90
Sonstiges Finanzergebnis	-164,1	7,70
	<b>7.939,9</b>	<b>-7.817,80</b>

Im Laufe des Berichtsjahres wurde ein Betrag in Höhe von TEUR 284,4 (Vorjahr: TEUR -1,7) in der Position der Folgebewertung Derivate – mit Hedge Accounting als ineffektiver Teil von Cashflow Hedges im Finanzerfolg erfasst.

In den Berichtsjahren 2017 und 2016 entwickelte sich die Cashflow-Hedge Rücklage wie folgt:

	2017 TEUR	2016 TEUR
CF Hedge Rücklage zum Stand 01.01	-46.518,0	-37.221,2
Wirksamer Teil der Änderung des beizulegenden Zeitwertes	-20.487,6	-23.319,8
laufende Zinskomponente	16.100,2	14.023,0
<b>CF Hedge Rücklage Stand zum 31.12.</b>	<b>-50.905,4</b>	<b>-46.518,0</b>

### 7.1.13 Nettoergebnis der Finanzinstrumente nach Bewertungskategorie gemäß IAS 39

Das Nettoergebnis der Finanzinstrumente nach Klassen bzw. Bewertungskategorien gemäß IAS 39 setzte sich in den Geschäftsjahren 2017 und 2016 wie folgt zusammen:

31.12.2017 in TEUR

Kategorie	Zinsen	Aus Folgebewertung			Nettoergebnis
		erfolgswirksam	erfolgsneutral	Sonstige Wert- änderung	
<b>Vermögenswerte und Schulden</b>					
Kredite und sonstige finanzielle Schulden	-28.619	-129	0		-129
Kredite und Forderungen	4.440	0	0		0
zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere	18	0	-16		-16
Derivate - mit Hedgebeziehung	-10.105	-71.956	-4.387		-76.344
Derivate - Fair Value	904	-2.822	0		-2.822
Anleihen erfolgswirksamzum beizulegenden Zeitwert	-801	3.180	0		3.180
Anleihen zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	-62.143	75.245	0		75.245
<b>Gesamt</b>	<b>-96.306</b>	<b>3.518</b>	<b>-4.403</b>		<b>-885</b>

31.12.2016 in TEUR

Kategorie	Zinsen	Aus Folgebewertung			Nettoergebnis
		erfolgswirksam	erfolgsneutral	Sonstige Wert- änderung	
<b>Vermögenswerte und Schulden</b>					
Kredite und sonstige finanzielle Schulden	-29.904	49	0		49
Kredite und Forderungen	849	0	0		0
zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere	20	0	-9		-9
Derivate - mit Hedgebeziehung	-8.830	12.238	-9.297		2.941
Derivate - Fair Value	1.897	6.139	0		6.139
Anleihen erfolgswirksamzum beizulegenden Zeitwert	-1.710	-6.663	0		-6.663
Anleihen zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	-65.210	-20.408	0		-20.408
<b>Gesamt</b>	<b>-102.888</b>	<b>-8.646</b>	<b>-9.297</b>		<b>-17.952</b>

## 8 ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

### 8.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

	2017 TEUR	2016 TEUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		
Stand 1.1.	11.362.968,0	10.956.578,8
Zugänge	408.638,0	382.750,3
Investitionszuschüsse	-29.241,5	-54.648,1
Zuschlagsmieten	-42.773,9	-18.579,1
Zugänge aus Erwerb Immobiliengesellschaft	14.426,2	769,4
Abgänge	-32.151,9	-5.999,5
Umgliederung zwischen IAS 40 und IAS 2	3.885,8	-2.813,2
Umgliederung der selbstgenutzten Immobilien	64.850,1	0,0
Wertschwankung (Auf-/Abwertung)	202.925,7	104.909,5
<b>Stand 31.12.</b>	<b>11.953.526,4</b>	<b>11.362.968,0</b>

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 2017 waren keine als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien als Sicherheiten für Verbindlichkeiten verpfändet.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien teilen sich in Bestandsimmobilien in Höhe von TEUR 11.586.827,3 (Vorjahr: TEUR 10.936.266,5) und Immobilien in Entwicklung in Höhe von TEUR 366.699,1 (Vorjahr: TEUR 426.701,5) auf.

Der BIG Konzern vermietet seine Liegenschaften überwiegend langfristig an Institutionen des Bundes, wobei der vermietbare Leerstand im Berichtsjahr bei rund 0,5 % lag.

#### Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte

Im Geschäftsjahr 2017 wurden rund 785 Wirtschaftseinheiten des BIG Konzern durch externe Gutachter bewertet. Dies entspricht einem Fair-Value-Volumen von rund 55 % des BIG Konzern Portfolios. In den letzten drei Jahren (2015 bis 2017) wurden 100 % des Fair-Value-Volumens durch externe Gutachter ermittelt.

Gutachten mit Stichtag vor 2017 werden mit Hilfe des Indikatorenmodells auf wertrelevante Veränderungen ausgewählter Bewertungsparameter (Indikatoren wie z. B. Flächen Mietniveau etc.) analysiert. Die Indikatoren des Gutachtens werden mit den Indikatoren des jeweiligen Bilanzstichtages verglichen.

Bei maßgeblichen Abweichungen wird die Wirtschaftseinheit einer externen Neubewertung oder einer internen Plausibilisierung des analysierten Gutachtens zugeführt. Lagen alle Indikatoren innerhalb der vorgegebenen Schwankungsbreiten, wurde der Wert der Immobilie (Fair Value) zum jeweiligen Bewertungsstichtag fortgeschrieben.

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 Bewertungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgen sowohl gemäß den Vorgaben des IAS 40 in Verbindung mit dem IFRS 13 (für die Ermittlung des Fair Values in Level 3) als auch nach den Grundsätzen des Bundesgesetzes über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG) als auch nach den europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA – The European Group of Valuers Associations.

Die Heterogenität der zu bewertenden Immobilien wird durch eine sorgfältige Auswahl des jeweils passenden Bewertungsmodells sowie eine auf die jeweilige Immobilie abgestimmte Parameterwahl (Lage der Immobilie, Nutzungsart, Marktumfeld, Zustand etc.) berücksichtigt. Bei allen Wertermittlungsverfahren sind die aktuell vorherrschenden Marktbedingungen in die Parameter der Wertermittlung zu integrieren.

Vermietete gewerbliche Liegenschaften werden in der Regel nach dem Ertragswertverfahren bewertet. Das Ertragswertverfahren ist für die Ermittlung des Verkehrswertes von jenen Objekten maßgeblich, für die die Verzinsung des investierten Kapitals bei der Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als Kaufentscheidung ausschlaggebend ist. Das Ertragswertverfahren ermittelt den auf den Wertermittlungstichtag bezogenen Barwert aller künftigen Erträge. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens findet das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt vor allem durch Ansatz marktgerechter Ertragsverhältnisse (Nutzungsentgelte und Bewirtschaftungskosten) sowie durch den aus Verkaufspreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatz Eingang in das Wertermittlungsverfahren.

Bei Immobilien in der Entwicklungs- und Herstellungsphase wird das Residualwertverfahren in Anlehnung an die ÖNORM B 1802 – Teil 3 angewendet. Bei Anwendung dieses Verfahrens basieren die Marktwerte auf den im Wege des Ertragswertverfahrens ermittelten Verkehrswert nach Fertigstellung der Immobilie 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. Obwohl das Liegenschaftsbewertungsgesetz das Vergleichswertverfahren gleichrangig mit den übrigen Wertermittlungsverfahren anführt, wird diesem Verfahren bei Vorhandensein geeigneter Vergleichspreise besondere Aussagekraft beigemessen, denn Vergleichspreise für im Wesentlichen gleichartige Grundstücke bieten den sichersten Anhalt für die Verkehrswertermittlung.

Bei Schulen, Universitäten und Spezialimmobilien handelt es sich überwiegend um ertragsorientierte Liegenschaften. Bei der Ermittlung der Fair Values kommt das klassische Ertragswertverfahren im Sinne des §5 LBG zur Anwendung. Bei nicht ertragsorientierten Liegenschaften erfolgt die Wertermittlung durch externe Gutachter anhand anderer, wissenschaftlich anerkannter Bewertungsmethoden.

Im Folgenden werden die im Rahmen der Bewertungen verwendeten wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren für die mittels Ertragswertverfahren bewerteten Immobilien gesondert nach Segment (für die ARE nach Bundesland) und für die weit geringer Zahl von nach Residualverfahren bewerteten Immobilien für mehrere Segmente (für die ARE alle Bundesländer) zusammengefasst dargestellt:

Segment	Buchwert zum 31.12.17 in TEUR	Inputfaktoren	MIN	MAX	
Spezialimmobilien	1.147.471	Kapitalisierungszinssatz	4,00% bis	9,00%	
		Restnutzungsdauer in Jahren	10 bis	50	
		IST Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	0,70 € bis	14,40 €	
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	0,80 € bis	10,70 €	
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	2,00 € bis	24,50 €	
Schulen	4.113.909	Kapitalisierungszinssatz	5,00% bis	7,10%	
		Restnutzungsdauer in Jahren	10 bis	60	
		IST Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,30 € bis	18,00 €	
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,30 € bis	16,70 €	
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	1,40 € bis	27,20 €	
Universitäten	2.726.417	Kapitalisierungszinssatz	4,00% bis	7,00%	
		Restnutzungsdauer in Jahren	10 bis	55	
		IST Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	2,00 € bis	18,20 €	
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	2,00 € bis	15,60 €	
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	2,00 € bis	28,80 €	
Residualwertverfahren für		Inputfaktoren	MIN	MAX	
Zusammengefasst: Segmente Spezialimmobilien, Schulen und Universitäten		1.323.164	Kapitalisierungszinssatz	3,90% bis	5,50%
			Restnutzungsdauer in Jahren	35 bis	60
			Nachhaltige Miete EUR/m <sup>2</sup> p.m.	4,8 bis	15,8
<b>BIG Gesamt</b>	<b>9.310.961</b>				
<b>ARE Gesamt</b>	<b>2.441.507</b>				
<b>Konzern Projektgesellschaften Gesamt</b>	<b>201.058</b>				
<b>Konzern Gesamt</b>	<b>11.953.527</b>				

Die wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren im Segment ARE stellen sich nach Bundesländern wie folgt dar:

ARE Bundesland	Buchwert zum 31.12.17 in TEUR	Inputfaktoren	MIN	MAX
Burgenland	36.929	Kapitalisierungszinssatz	3,00% bis	9,00%
		Restnutzungsdauer in Jahren	15 bis	44
		IST Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,60 € bis	9,20 €
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,60 € bis	8,50 €
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	1,00 € bis	17,90 €
Kärnten	94.509	Kapitalisierungszinssatz	4,20% bis	7,40%
		Restnutzungsdauer in Jahren	15 bis	45
		IST Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,30 € bis	8,70 €
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,90 € bis	8,40 €
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	1,00 € bis	21,80 €
Niederösterreich	153.877	Kapitalisierungszinssatz	4,50% bis	8,00%
		Restnutzungsdauer in Jahren	15 bis	45
		IST Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,50 € bis	11,10 €
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,00 € bis	9,20 €
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	1,00 € bis	24,00 €
Oberösterreich	158.712	Kapitalisierungszinssatz	6,00% bis	8,00%
		Restnutzungsdauer in Jahren	10 bis	60
		IST Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	0,90 € bis	9,30 €
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,90 € bis	9,40 €
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	4,00 € bis	24,70 €
Salzburg	99.278	Kapitalisierungszinssatz	5,00% bis	7,60%
		Restnutzungsdauer in Jahren	10 bis	45
		IST Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,40 € bis	8,60 €
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,80 € bis	8,50 €
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	2,00 € bis	23,00 €
Steiermark	253.693	Kapitalisierungszinssatz	5,10% bis	7,30%
		Restnutzungsdauer in Jahren	15 bis	58
		IST Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,30 € bis	11,60 €
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,70 € bis	9,60 €
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	1,00 € bis	21,40 €
Tirol	158.178	Kapitalisierungszinssatz	4,00% bis	7,40%
		Restnutzungsdauer in Jahren	5 bis	50
		IST Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	0,70 € bis	11,10 €
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	0,70 € bis	10,00 €
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	1,00 € bis	21,60 €
Vorarlberg	57.749	Kapitalisierungszinssatz	4,00% bis	8,00%
		Restnutzungsdauer in Jahren	15 bis	40
		IST Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,30 € bis	9,60 €
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,10 € bis	9,00 €
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	0,90 € bis	20,50 €
Wien	1.382.942	Kapitalisierungszinssatz	2,90% bis	7,50%
		Restnutzungsdauer in Jahren	16 bis	60
		IST Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	1,10 € bis	15,30 €
		Nachhaltige Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.m.	2,40 € bis	15,30 €
		Instandhaltungskosten in EUR/m <sup>2</sup> p.a.	1,20 € bis	21,70 €
Residualwertverfahren		Inputfaktoren	MN	MAX
Segment ARE	45.641	Kapitalisierungszinssatz	2,50% bis	6,10%
		Restnutzungsdauer in Jahren	40 bis	78
		Nachhaltige Miete EUR/m <sup>2</sup> p.m.	5,9 bis	26,2
<b>ARE Gesamt</b>	<b>2.441.508</b>			
<b>Konzern Projektgesellschaften</b>	<b>90.175</b>			
<b>Konzern Gesamt</b>	<b>2.531.683</b>			

Angaben zur Untergrenze der Bandbreite werden als das 5%-Quantil und Angaben zur Obergrenze der Bandbreite werden als das 95%-Quantil dargestellt.

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

Die Heterogenität des Portfolios führt unter anderem zu großen Bandbreiten bei den wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren.

In Anlehnung an das ESMA-Papier vom 31. Oktober 2017 (Decision ref EECS/0117-08 – Fair value measurement disclosures of unobservable inputs) wurde zum 31. Dezember 2017 die Aussagekraft im Vergleich zum Vorstichtag insofern verbessert, als anstelle des Mietausfallwagnisses die Parameter IST-Miete in EUR/m<sup>2</sup> und nachhaltige Miete in EUR/m<sup>2</sup> in die Aufstellung mitaufgenommen wurden. Darüber hinaus wurde eine Unterscheidung der Inputfaktoren nach den vorrangig zur Anwendung kommenden Bewertungsverfahren vorgenommen.

Zum 31. Dezember 2016 wurde für jene Objekte, für die kein aktuelles externes Gutachten vorlag, der Fair Value automatisiert mit Hilfe einer Immobilienbewertungssoftware ermittelt. Die Software bezog die Inputparameter aus internen Systemen (Zinslisten, Flächenaufstellungen etc.) sowie aus externen Datenbanken (Bodenwerte, Kaufkraftindex etc.).

Die automatisierten Bewertungen wurden schrittweise bis zum 31. Dezember 2017 durch externe Bewertungsgutachten ersetzt.

Aus diesen Gründen einerseits und der nur unwesentlichen Änderung der Bandbreiten für die Inputfaktoren gegenüber dem 31. Dezember 2016 andererseits wird auf einen Stichtagsvergleich der wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren verzichtet.

### 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 als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien beträgt per 31. Dezember 2017 in der ARE TEUR 2.441.507,5 und in der BIG TEUR 9.310.960,5.

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 Alleineigentumsobjekten umfassen, auf welchen sich keine Immobilien befinden, die zum 31. Dezember 2017 als Anlage in Bau identifiziert wurden oder die als unbebautes Grundstück bewertet wurden. Das beizulegende Zeitwert-Volumen dieser ausgewählten Immobilien beträgt per 31. Dezember 2017 in der ARE TEUR 633.025,0 (rund 26 % des gesamten beizulegenden Zeitwertes der gehaltenen Immobilien der ARE) und in der BIG TEUR 1.311.821,0 (rund 14 % 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:

Änderung des nachhaltigen Jahresrohertrages	- 10 %	Ausgangswert	+ 10 %
	ARE	TEUR 2.230.120,0 - 8,66 %	TEUR 2.441.507,5 100 %
BIG	TEUR 8.562.361,0 - 8,04 %	TEUR 9.310.960,5 100 %	TEUR 10.059.561,0 + 8,04%

Änderung des Kapitalisierungszinssatzes	+ 50 Basispunkte	Ausgangswert	- 50 Basispunkte
ARE	TEUR 2.258.765,0 - 7,48 %	TEUR 2.441.507,5 100 %	TEUR 2.653.303 + 8,67 %
BIG	TEUR 8.737.990,0 - 6,15 %	TEUR 9.310.960,5 100 %	TEUR 9.970.127,0 + 7,08 %

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 - 8,66 % bis + 8,67 % 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, sonstige Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte

Zum 31. Dezember 2017 waren keine Sachanlagen sowie immateriellen Vermögenswerte als Sicherheiten für Verbindlichkeiten verpfändet.

	2017 TEUR	2016 TEUR
<b>Selbst genutzte Immobilien</b>		
Stand 1.1	39.023,2	36.960,0
Zugänge	0,0	3.434,3
Abgänge	-2,2	0,0
Abschreibung	-759,5	-1.371,1
Neubewertungsergebnis	26.588,7	0,0
Umgliederung zu als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-64.850,1	0,0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>0,0</b>	<b>39.023,2</b>
Anschaffungs- u. Herstellungskosten	52.625,2	52.627,5
kumulierte Abschreibung	-14.363,8	-13.604,3
Neubewertungsergebnis	26.588,7	0,0
Umgliederung zu als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-64.850,1	0,0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>0,0</b>	<b>39.023,2</b>

Im Geschäftsjahr 2017 wurden zwei Gebäude in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien umgegliedert, da diese vom Konzern nicht mehr genutzt werden und beschlossen wurde, sie an Dritte zu vermieten.

Durch die Umgliederung bewertete der Konzern die Immobilien zum beizulegenden Zeitwert (Level 3) neu und erfasste einen Gewinn von TEUR 19.941,5 (Net of Tax) im sonstigen Ergebnis. Die Bewertungstechniken und die wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren, die bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes der Gebäude zum Zeitpunkt der Umgliederung verwendet wurden, waren die gleichen wie diejenigen, die auf die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien am Abschlussstichtag angewendet wurden.

	2017 TEUR	2016 TEUR
<b>Sonstige Sachanlagen</b>		
Stand 1.1	2.883,8	2.772,1
Zugänge	2.345,5	1.312,5
Abgänge	-419,6	-9,1
Abschreibung	-1.297,5	-1.191,8
<b>Stand 31.12.</b>	<b>3.512,1</b>	<b>2.883,8</b>
Anschaffungs- u. Herstellungskosten	15.804,5	14.849,5
kumulierte Abschreibung	-12.292,3	-11.965,8
<b>Stand 31.12.</b>	<b>3.512,1</b>	<b>2.883,8</b>
	2017 TEUR	2016 TEUR
<b>Immaterielle Vermögenswerte</b>		
Stand 1.1	1.652,1	1.994,1
Zugänge	366,1	365,1
Abgänge	0,0	0,0
Abschreibung	-689,9	-707,0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>1.328,3</b>	<b>1.652,1</b>
Anschaffungs- u. Herstellungskosten	8.601,1	9.218,8
kumulierte Abschreibung	-7.272,7	-7.566,7
<b>Stand 31.12.</b>	<b>1.328,3</b>	<b>1.652,1</b>

### 8.3 Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen

	31.12.2017	31.12.2016
	TEUR	TEUR
Campus WU GmbH	441.437,8	452.248,5
Residenz am Hamerlingpark GmbH & Co KG	10.292,9	8.122,4
FoDo Holding GmbH & Co KG	10.277,3	10.668,5
Schnirchgasse 9-9A GmbH & CoKG	172,2	1.795,5
FJK 51 Projektentwicklungs GmbH & CoKG (vormals:FJK Management GmbH & CoKG)	7.510,1	7.735,5
Kaarstraße 21 GmbH	3.415,3	429,1
Wien 3420 Aspern Development AG	2.377,0	4.113,3
NOE Central St. Pölten Verwertungs GmbH	2.291,6	2.586,6
FLORA24 GmbH	1.936,7	1.983,1
BIG Liegenschaften Strasshof Verwertung und Entwicklungs GmbH	1.353,5	1.094,7
SCHÖPF15A GmbH	1.111,5	1.179,3
Kirchner Kaserne Projektentwicklungs GmbH	546,8	605,6
Engerthstraße 187 Errichtungsges.m.b.H.	231,3	269,1
Nuss Errichtung GmbH	110,0	4,4
TRIIIPLE Management GmbH	62,3	45,7
HAPA Projektmanagement GmbH	21,1	19,4
ARP Twentyfour GmbH	19,8	16,9
ND Beteiligungen GmbH	17,7	18,2
Parlamentsgebäudesanierungsgesellschaft m.b.H.	17,2	17,2
ARE DEV VG VIER Beteiligungsverwaltungs GmbH	17,2	0,0
ARE DEV VG FÜNF Beteiligungsverwaltungs GmbH	17,2	0,0
ERD 38 Beteiligungen GmbH (vormals: ARE DEV VG EINS Beteiligungsverwaltungs GmbH)	13,9	0,0
FJK 51 Projektentwicklungs GmbH	13,5	17,2
Hiltmeichstraße 85 Projektentwicklung GmbH	0,0	385,6
SIVBEG - Strategische Immobilien Verwertungs-, Beratungs- und	0,0	1.032,4
ARE DEV VG EINS Beteiligungsverwaltungs GmbH	0,0	17,5
Hillerstraße - Jungstraße GmbH	0,0	1,2
Schiffmühlenstraße 120 GmbH	0,0	8.180,5
ERD38 TU GmbH (vormals: ARE DEV VG DREI Beteiligungsverwaltungs GmbH)	0,0	0,0
Erdberger Lände 36-38 Projektentwicklung GmbH	0,0	0,0
	<b>483.263,7</b>	<b>502.587,7</b>

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

	31.12.2017	31.12.2016
	TEUR	TEUR
Eigentumsanteil	51%	51%
Langfristige Vermögenswerte	500.800,0	504.703,0
Kurzfristige Vermögenswerte	2.958,4	2.283,0
Langfristige Schulden	-4.595,7	-3.605,0
Passive latente Steuer	-18.623,5	-16.104,3
Kurzfristige Schulden	-3.023,8	-7.294,4
<b>Nettovermögen</b>	<b>477.515,3</b>	<b>479.982,3</b>
davon Anteil BIG (inkl. alinearer Zuschüsse)	441.437,8	452.248,5
davon Anteil WU	36.077,6	27.733,8

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

	31.12.2017	31.12.2016
	TEUR	TEUR
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	2.565,2	1.551,4
Langfristige finanzielle Schulden	0,0	0,0
Kurzfristige finanzielle Schulden	0,0	0,0

Die Überleitung vom anteiligen Nettovermögen stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2017	31.12.2016
	TEUR	TEUR
Anteil am Nettovermögen zum 01.01.	452.248,5	461.447,3
Gesamtergebnis, das dem Konzern zuzurechnen ist	2.475,3	375,2
Alinearer Kapitalzuschuss BIG	0,0	3.589,0
Erhaltene Dividende	-3.733,5	-3.718,1
Abschichtung	-9.552,6	-9.444,9
<b>Anteil am Nettovermögen zum 31.12.</b>	<b>441.437,8</b>	<b>452.248,5</b>

	2017	2016
	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	12.030,2	11.658,9
Periodenergebnis	4.853,6	735,6
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>4.853,6</b>	<b>735,6</b>

Der Anstieg des Periodenergebnisses der Campus WU GmbH ist darauf zurückzuführen, dass es Versicherungsvergütungen aufgrund eines Fassadenschadens gab. Des Weiteren wurden Rückstellungen im Zusammenhang mit einem Brandschaden aus dem Geschäftsjahr 2012 aufgelöst.

	2017 TEUR	2016 TEUR
Neubewertungsergebnis	-1.327,7	-2.197,0
Zinserträge	0,0	100,0
Zinsaufwendungen	0,0	0,0
Ertragsteuern	-2.519,2	-2.319,8

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

	31.12.2017 TEUR	31.12.2016 TEUR
Stand zum 01.01.	502.587,7	485.595,0
Zugang	0,0	10.857,8
Konsolidierungskreisänderung	-333,0	7.770,2
Anteilsverkäufe/Abschichtung	-9.543,6	-14.805,0
Veränderungen Kapital durch Dividenden	-14.149,7	-4.168,1
Veränderung Kapital durch Zuzahlungen	360,1	6.372,7
Anteil am Jahresergebnis	4.342,1	10.965,2
<b>Stand zum 31.12.</b>	<b>483.263,7</b>	<b>502.587,7</b>

#### 8.4 Sonstige finanzielle Vermögenswerte

	31.12.2017 TEUR	31.12.2016 TEUR
Wertpapiere zur Veräußerung verfügbar	869,2	884,8
Ausleihungen und sonstige langfristige Forderungen	25.998,3	33.142,2
Forderungen aus Finanzierungsleasing	8.100,2	8.640,2
Langfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	36.856,5	33.616,3
	<b>71.824,1</b>	<b>76.283,5</b>

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

In den sonstigen finanziellen Vermögenswerten sind TEUR 6.545,7 (Vorjahr: TEUR 99,1) an nicht finanziellen Vermögenswerten enthalten.

Die Ausleihungen betreffen gewährte Kredite an nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmen und an Dritte. Von den Forderungen gegenüber einem Gemeinschaftsunternehmen und dessen Tochtergesellschaften sind TEUR 7.100,8 nachrangig. Im Berichtsjahr wurde eine Wertberichtigung an Ausleihungen gegenüber nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen in Höhe von TEUR 923,1 (Vorjahr: TEUR 844,6) gebildet. Der Buchwert der ausgewiesenen Wertpapiere, Ausleihungen und Forderungen repräsentiert das maximale Kreditrisiko zum Bilanzstichtag.

Zum Stichtag des Geschäftsjahres 2017 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.

	2017 TEUR	2016 TEUR
Vorräte Immobilien		
Stand 1.1.	70.457,7	71.276,6
Zugang aus Änderung des Konsolidierungskreises	1.104,4	0,0
Abgang aus Änderung des Konsolidierungskreises	0,0	-14.918,0
Zugänge Immobilien	3,7	10.746,6
Umgliederung zwischen IAS 40 und IAS 2	-3.885,8	2.813,2
Abwertung	0,0	-121,7
Bestandsveränderung	-17.518,0	661,0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>50.162,0</b>	<b>70.457,7</b>

Für TEUR 41.283,0 (Vorjahr: TEUR 25.836,0) der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien wird eine Realisierung nach mehr als 12 Monaten erwartet.

Es wurden TEUR 506,1 (Vorjahr: TEUR 442,7) an Fremdkapitalkosten mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 3,28 % (Vorjahr: 3,57 %) bei zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien auf die Herstellungskosten aktiviert.

	2017 TEUR	2016 TEUR
Vorräte Mieterinvestitionen		
Stand 1.1.	28.109,0	10.513,9
Bestandsveränderung	14.192,3	17.595,1
<b>Stand 31.12.</b>	<b>42.301,3</b>	<b>28.109,0</b>

## 8.6 Forderungen und sonstige Vermögenswerte

	31.12.2017 TEUR	31.12.2016 TEUR
Forderungen aus Finanzierungsleasing	1.720,1	1.814,9
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	43.632,1	17.461,8
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	13.536,3	12.137,7
Ausleihungen	1.855,4	2.666,8
	<b>60.744,0</b>	<b>34.081,2</b>

Der Anstieg der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen im Geschäftsjahr 2017 betreffen im Wesentlichen die Forderung gegenüber dem Bundesministerium für Bildung in Bezug auf das Projekt BSZ Weiz in Höhe von TEUR 2.808,8 und Verkäufe aus Bauplätzen in Höhe von TEUR 5.265,0.

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 2017 bzw. 2016 wie folgt entwickelt:

	2017 TEUR	2016 TEUR
Stand 01.01.	413,4	577,4
Zuführungen	91,8	78,5
Verbrauch	-0,9	-212,5
Auflösungen	-220,3	-30,0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>284,0</b>	<b>413,4</b>

Die Aufwendungen für die vollständige Ausbuchung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betragen im Geschäftsjahr 2017 TEUR 879,7 (Vorjahr: TEUR 708,3).

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

## 8.7 Liquide Mittel

---

	31.12.2017 TEUR	31.12.2016 TEUR
Guthaben bei Kreditinstituten	48.916,6	52.596,6
Kassenbestand	4,8	6,3
	<b>48.921,5</b>	<b>52.602,8</b>

## 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.

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, die Rücklage aus der Neubewertung gemäß IAS 16R resultiert aus der Neubewertung im Zusammenhang mit der Umgliederung von „selbst genutzte Immobilien“ zu „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“. Diese Rücklagen werden abzüglich der auf diese Positionen entfallenden latenten Steuern ausgewiesen.

Zur Entwicklung der Zeitwertrücklage, Cashflow-Hedge-Rücklage, Rücklage zur Neubewertung gemäß IAS 16R 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 detaillierterer Angaben wird auf Punkt 5.12 verwiesen.

Die Geschäftsführung schlägt vor, eine Dividende in Höhe des Bilanzgewinns 2017 in Höhe von EUR 411,8 Mio. zu beschließen. Davon soll ein Betrag in Höhe von EUR 230,1 Mio. an den Eigentümer ausbezahlt werden. Die restliche Dividendenverbindlichkeit wird im Rahmen der Sonderprogramme 2014 und 2017 mit Forderungen gegen gerechnet. Dieser Gewinnverwendungsvorschlag muss noch durch den Aufsichtsrat geprüft und von der Generalversammlung beschlossen werden, sodass der endgültige Ausschüttungsbeschluss von diesem Vorschlag abweichen kann.

### **Kapitalmanagement**

Die 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 Zeiten unsicherer Kapital- und Finanzmärkte 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 56,5 % 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 Geldmarktlösungen abgesichert.

Der Konzern verfügt über ein Cash Pooling, in das operativ tätige 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. 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:

	2017 TEUR	2016 TEUR
Abfertigungsverpflichtungen	6.814,4	6.582,5
Pensionszahlungsverpflichtungen	1.059,4	1.108,8
Jubiläumsgeldverpflichtungen	4.264,2	4.286,4
	<b>12.138,0</b>	<b>11.977,7</b>

Noch nicht konsumierte Urlaube per 31. Dezember 2017 in Höhe von TEUR 4.881,0 (Vorjahr: TEUR 5.072,0) sind unter den kurzfristigen Personalrückstellungen ausgewiesen.

### Rückstellungen für Abfertigungen

Die Berechnung der Rückstellungen für Abfertigungen wird jährlich von einem anerkannten Versicherungsmathematiker nach der Methode der Anwartschaftsbarwertverfahren durchgeführt, unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 1,5 % (Vorjahr: 1,5 %), künftig erwarteter Bezugserhöhungen von 3,0 % (Vorjahr: 3,0 %) 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: 1,0 % bis 5,0 %).

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

	2017 TEUR	2016 TEUR
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen am 01.01.	6.582,5	6.251,0
Zinsaufwand	95,2	122,7
Dienstzeitaufwand	262,3	274,0
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	127,5	-12,2
Abfertigungszahlungen	-253,1	-53,0
<b>Barwert der Abfertigungsverpflichtungen am 31.12.</b>	<b>6.814,4</b>	<b>6.582,5</b>

Am 31. Dezember 2017 lag die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Verpflichtung bei 10,7 Jahren (Vorjahr: 11,1 Jahre).

Die erwarteten künftigen Auszahlungen aus dem Plan für das Geschäftsjahr 2018 betragen TEUR 0,0 (Vorjahr: TEUR 136,5).

### Rückstellungen für Pensionen

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

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

	2017 TEUR	2016 TEUR
Barwert der Pensionsverpflichtungen am 01.01.	1.108,8	1.157,2
Zinsaufwand	16,1	22,5
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	-0,8	-6,7
Pensionszahlungen	-64,7	-64,3
<b>Barwert der Pensionsverpflichtungen am 31.12.</b>	<b>1.059,4</b>	<b>1.108,8</b>

Am 31. Dezember 2017 lag die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Verpflichtung bei 9,8 Jahren (Vorjahr: 10,2 Jahre).

Die erwarteten künftigen Auszahlungen aus dem Plan für das Geschäftsjahr 2018 betragen TEUR 66,0 (Vorjahr: TEUR 66,0).

### Rückstellungen für Jubiläumsgelder

Die Berechnung der Rückstellungen für Jubiläumsgelder wird jährlich von einem anerkannten Versicherungsmathematiker nach der Methode der Anwartschaftsbarwertverfahren durchgeführt, unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 1,5 % (Vorjahr: 1,5 %), künftig erwarteter Bezugserhöhungen von 3,0 % (Vorjahr: 3,0 %) 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: 1,0 bis 5,0 %).

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

	2017 TEUR	2016 TEUR
Barwert der Jubiläumsgeldverpflichtungen am 01.01.	4.286,4	4.275,3
Zinsaufwand	59,3	78,7
Dienstzeitaufwand	259,7	253,2
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	-136,5	-120,3
Jubiläumsgeldzahlungen	-204,7	-200,5
<b>Barwert der Jubiläumsgeldverpflichtungen am 31.12.</b>	<b>4.264,2</b>	<b>4.286,4</b>

### Sensitivitätsanalyse

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

### Sensitivitäten

	Rückstellung für Abfertigungen 2017		Rückstellung für Abfertigungen 2016	
	Erhöhung TEUR	Minderung TEUR	Erhöhung TEUR	Minderung TEUR
Abzinsungssatz (1 % Veränderung)	-688	812	-692	820
Zukünftige Lohn- oder Gehaltssteigerungen (1 % Veränderung)	759	-707	762	-711

	Rückstellung für Pensionen 2017		Rückstellung für Pensionen 2016	
	Erhöhung TEUR	Minderung TEUR	Erhöhung TEUR	Minderung TEUR
Abzinsungssatz (1 % Veränderung)	-95	110	-103	121
Zukünftige Pensionserhöhungen (1 % Veränderung)	102	-102	111	-111

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 01.01.2017	Verwendung	Auflösung	Dotierung	Buchwert 31.12.2017
N. n. konsum. Urlaube	5.072,0	-191,0	0,0	0,0	4.881,0
Prämien	3.378,0	-2.629,9	-748,1	3.250,2	3.250,2
Gutstunden	609,8	-17,2	0,0	0,0	592,6
Sozialfonds	30,0	-5,0	0,0	5,0	30,0
Dienstfreistellungen	227,8	-227,8	0,0	0,0	0,0
	<b>9.317,7</b>	<b>-3.071,0</b>	<b>-748,1</b>	<b>3.255,2</b>	<b>8.753,8</b>

## 8.10 Sonstige Rückstellungen

in TEUR

	Buchwert 01.01.2017	Verwendung	Auflösung erfolgs- wirksam	Auflösung erfolgs- neutral	Dotierung	Buchwert 31.12.2017	Davon	
							Kurzfristig	Langfristig
Ausstehende Rechnungen	149.696,0	91.392,4	2.277,6	18.640,0	138.299,7	175.631,3	168.443,8	7.187,6
Drohverluste	37.603,5	216,0	2.279,8	106,8	3.337,2	38.392,5	0,0	38.392,5
Bilanz- und Prüfungskosten	124,3	124,3	0,0	0,0	135,6	135,6	135,6	0,0
Rechts- und Beratungsaufwendungen	702,4	37,8	272,9	0,0	453,5	845,2	845,2	0,0
Mietgutschriften	32.946,0	1.947,2	0,0	0,0	4.791,6	35.790,4	35.790,4	0,0
Dekontaminierung	0,0	0,0	0,0	0,0	720,0	720,0	720,0	0,0
Aufschließungskosten	0,0	0,0	0,0	0,0	2.846,0	2.846,0	2.846,0	0,0
Sonstige	2.517,4	1.687,4	328,4	1,2	1.890,8	2.391,2	2.391,2	0,0
	<b>223.589,7</b>	<b>95.405,2</b>	<b>5.158,8</b>	<b>18.748,0</b>	<b>152.474,4</b>	<b>256.752,2</b>	<b>211.172,2</b>	<b>45.580,1</b>

Die Rückstellung für drohende Verluste betrifft im Wesentlichen Wiederherstellungsverpflichtungen im Zusammenhang mit dem Bestandsobjekt der alten Wirtschaftsuniversität in der Augasse 2–6 in 1090 Wien und wurde entsprechend der vertraglichen Vereinbarungen auf Basis aktueller Einschätzungen ermittelt.

Bei der erfolgsneutralen Auflösung der Rückstellung für ausstehende Rechnungen handelt es sich um niedriger 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 1.429,4 aus der Aufzinsung der Rückstellung enthalten.

## 8.11 Rückstellungen für tatsächliche Ertragsteuern

Die Rückstellungen für tatsächliche Ertragsteuern in Höhe von TEUR 25.888,8 (Vorjahr: TEUR 36.606,2) betrifft mit TEUR 25.888,8 (Vorjahr: TEUR 36.606,2) die Ertragsteuern des laufenden Berichtsjahres.

## 8.12 Finanzverbindlichkeiten

31.12.2017 in TEUR

	Laufzeit			Summe Buchwert
	Bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	Über 5 Jahre	
Anleihen	139.675,9	736.661,4	1.367.429,6	2.243.766,9
Bankverbindlichkeiten und ähnliche Finanzierungen	398.482,5	151.134,3	640.544,8	1.190.161,6
	<b>538.158,3</b>	<b>887.795,7</b>	<b>2.007.974,4</b>	<b>3.433.928,4</b>

31.12.2016 in TEUR

	Laufzeit			Summe Buchwert
	Bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	Über 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
	<b>837.351,3</b>	<b>828.751,0</b>	<b>1.989.049,7</b>	<b>3.655.152,0</b>

Im Geschäftsjahr 2017 wurden zwei Private Placements über EUR 250 Mio. (variabler Zinssatz) und EUR 100 Mio. (Fixzinssatz 1,461 %) begeben und ein Kredit über EUR 40 Mio. (variabler Zinssatz) aufgenommen.

Die BIG hat drei im Geschäftsjahr 2017 auslaufende Anleihen über JPY 5.000 Mio. (Fixzinssatz 1,425 %), JPY 5.000 Mio. (Fixzinssatz 1,56 %) und CHF 175 Mio. (3,25 %) zurückgezahlt. Aufgrund der Absicherung ergab sich dadurch keine Ergebnisauswirkung.

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

2017

Art der Finanzierung und Währung	Absicherung*)	Verzinsung nach Sicherung variabel/fix	Nominale in TEUR	IFRS Buchwert in TEUR	Beizulegender Zeitwert in TEUR	Zins- und Tilgungszahlungen			
						< 12 Monate	< 2 Jahre	< 5 Jahre	> 5 Jahre
1,5 % - 2,1 % JPY-Anleihe Fix 2005 - 2022	HA	fix	122.968	133.323	143.007	2.568	2.568	138.873	0
JPY Anleihe fix 2018	FV	variabel	31.104	37.109	37.109	37.600	0	0	0
2,1 % - 3,3 % CHF Anleihe Fix 2005 - 2033	HA	fix	432.099	593.700	690.190	120.549	338.272	16.100	221.907
1,4 % - 4,6 % EUR Anleihe Fix 2010 - 2042	no HA	fix	1.150.000	1.146.697	1.471.778	37.454	38.139	114.416	1.565.924
EUR Anleihe variabel 2014 - 2020	no HA	variabel	282.500	282.880	284.473	56	250.042	32.500	0
EUR Anleihe variabel 2010 - 2025	HA	fix	50.000	49.998	51.272	164	163	490	50.368
1,1 % - 4,25 % EUR NSV Fix 2010 - 2038	no HA	fix	88.182	87.409	105.466	4.385	4.344	12.911	98.772
1,1 % - 4,6 % EUR Kredit Fix 2010 - 2038	no HA	fix	593.595	590.972	751.273	50.915	50.377	142.815	589.921
EUR Kredit variabel 2010-2038	HA	fix	135.290	134.880	141.129	64.640	2.901	8.720	65.316
EUR Kredit variabel 2016-2032	no HA	variabel	71.920	71.920	72.467	125	2.075	22.290	47.745

\*HA = Hedge Accounting, FV = Fair Value, no HA = kein Hedge Accounting

2016

Art der Finanzierung und Währung	Verzinsung nach Sicherung variabel/ fix	Nominale in TEUR	IFRS Buchwert in TEUR	Beizulegender Zeitwert in TEUR	Zins- und Tilgungszahlungen				
					< 12 Monate	< 2 Jahre	< 5 Jahre	> 5 Jahre	
2,1% - 3,3% CHF Anleihe Fix 2005-2033	HA	fix	542.788	802.585	930.366	24.633	186.147	499.049	251.103
1,5% - 2,1% JPY Anleihe Fix 2004-2022	HA	fix	180.722	196.367	211.667	25.603	41.388	46.063	102.255
1,4% - 1,9% JPY Anleihe Fix 2004-2018	FV	variabel	90.954	101.159	101.159	24.523	39.336	38.792	0
3,8% - 4,8% 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 variabel 2014-2020	no HA	variabel	132.500	132.232	132.625	100.136	-31	32.720	0
EUR Anleihe variabel 2010-2025	HA	variabel	50.000	49.997	52.140	296	255	1.191	53.862
3,0% - 4,8% EUR Kredit Fix 2001-2038	no HA	fix	747.347	743.308	947.588	105.704	54.116	156.968	754.161
EUR Kredit variabel 2000-2038	no HA	variabel	143.457	142.960	143.457	4.791	4.678	71.165	81.904

\*HA = Hedge Accounting, FV = Fair Value, no HA = kein Hedge Accounting

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

Marktpreisänderungsrisiken entstehen bei den Fremdfinanzierungen. Die fix verzinslichen Finanzierungen unterliegen grundsätzlich in Abhängigkeit vom Zinsniveau einem Barwertänderungsrisiko und betreffen den beizulegenden Zeitwert des Finanzinstruments. Ungünstige Zinsentwicklungen haben bei variablen Finanzierungen einen negativen Effekt auf die Höhe der zukünftigen Zinszahlungen. Zinsänderungsrisiken treten sowohl im festverzinslichen als auch im variablen Bereich auf und werden durch einen Mix aus fixen und variablen Zinsbindungen reduziert. Währungsrisiken ergeben sich aus den Finanzverbindlichkeiten in Fremdwährung und den damit verbundenen Wechselkursbedingten Bewertungsergebnissen. Alle Emissionen sind durch Derivate gegen Änderungen in den Wechselkursen gesichert.

Die Bewegungen der Schulden und des Eigenkapitals auf die Cashflows aus Finanzierungstätigkeit stellen sich wie folgt dar:

	Anhang- angabe	Verbindlichkeiten		Derivate	Nennkapital	Sonstige Rücklagen	Gewinn- rücklage	Gesamt
		Anleihen	Bankkredite und ähnliche Finanzierungen					
in TEUR								
<b>Bilanz zum 1. Januar 2017</b>		<b>2.207.514,7</b>	<b>1.447.637,2</b>	<b>-276.863,6</b>	<b>226.000,0</b>	<b>-35.608,6</b>	<b>6.576.684,3</b>	<b>10.145.364,0</b>
Veränderung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten								0
Rückzahlung von Anleihen	8.12.	-235.675,6						-235.675,6
Rückzahlung Derivat (Hedge)				52.142,2				52.142,2
Aufnahme von Anleihen	8.12.	350.121,0						350.121,0
Rückzahlung von Bankkrediten und ähnlichen Finanzierungen	8.12.	0,0	-602.699,3					-602.699,3
Aufnahme von Bankkrediten und ähnlichen Finanzierungen	8.12.	0,0	345.000,0					345.000,0
Gezahlte Dividende	8.8.	0,0					-102.659,7	-102.659,7
Auszahlungen für Nachbesserung	8.8.	0,0					-13.869,5	-13.869,5
<b>Gesamtveränderung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten</b>		<b>114.445,4</b>	<b>-257.699,3</b>	<b>52.142,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-116.529,2</b>	<b>-207.641,0</b>
Veränderungen aufgrund der Übernahme oder dem Verlust der Beherrschung über Tochterunternehmen		0,0	-265,2					-265,2
Auswirkung von Wechselkursänderungen		-75.244,8						
Veränderung beizulegender Zeitwerte		-3.180,1		74.778,6				71.598,5
Summe sonstige Veränderungen				4.387,0		16.544,2	611.435,6	632.366,8
sonstige unbare Veränderungen		231,6	488,9	0,4				
<b>Bilanz zum 31. Dezember 2017</b>		<b>2.243.766,9</b>	<b>1.190.161,6</b>	<b>-145.555,4</b>	<b>226.000,0</b>	<b>-19.064,4</b>	<b>7.071.590,7</b>	<b>10.641.423,2</b>
Zinsaufwendungen		62.944,4	28.454,4	9.201,0				100.599,9
Gezahlte Zinsen		-63.734,2	-28.811,4	-9.316,5				-101.862,1

## 8.13 Ertragsteuern

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

	2017 TEUR	2016 TEUR
Körperschaftsteuer (aktuelles Jahr)	-103.210,5	-98.717,3
Körperschaftsteuer (Vorjahre)	1,8	3.899,4
Veränderung der latenten Steuern	-96.183,6	-57.884,3
	<b>-199.392,3</b>	<b>-152.702,1</b>

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

	2017 TEUR	2016 TEUR
Ergebnis vor Steuern	810.828,0	663.656,8
<b>Erwartete Steuerbelastung (25 %)</b>	<b>-202.707,0</b>	<b>-165.914,2</b>
Überleitungseffekte aus at Equity	487,2	3.028,2
Verlustanteil WU	676,0	1.555,8
Steuerertrag/-aufwand Vorjahre	1,8	3.899,4
Nachbesserungsaufwand	3.467,4	3.553,9
Sonstige	-1.317,7	1.174,7
<b>Effektive Steuerbelastung</b>	<b>-199.392,3</b>	<b>-152.702,1</b>

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

in TEUR	Aktive latente Steuer		Passive latente Steuer		Netto	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Sachanlagen	0	0	1.385.774,2	1.290.882,1	1.385.774,2	1.290.882,1
Vorräte	-4.220,5	-4.531,8	0,0	0,0	-4.220,5	-4.531,8
Finanzvermögen	-44,3	-92,3	21.113,4	16.021,0	21.069,1	15.928,7
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	0,0	0,0	3.048,8	2.794,2	3.048,8	2.794,2
Zeitwertbewertung Derivate	-8.754,2	-10.346,0	45.143,0	79.561,9	36.388,8	69.215,9
Personalarückstellungen	-1.449,2	-1.474,8	0,0	0,0	-1.449,2	-1.474,8
Sonstige Rückstellungen	-1.533,5	-2.661,0	138.310,9	138.001,6	136.777,4	135.340,6
Langfristige Verbindlichkeiten	-45.339,3	-77.641,1	538,1	375,3	-44.801,2	-77.265,8
<b>Aktive / passive latente Steuer (brutto)</b>	<b>-61.341,0</b>	<b>-96.747,1</b>	<b>1.593.928,3</b>	<b>1.527.636,1</b>	<b>1.532.587,4</b>	<b>1.430.889,0</b>
<b>Passive latente Steuer (netto)</b>					<b>1.532.587,4</b>	<b>1.430.889,0</b>

Am 31. Dezember 2017 bestanden im Wesentlichen temporäre Differenzen in Höhe von MEUR 669,9 im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen und Anteilen an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen. Daraus ergibt sich eine latente Steuerschuld in Höhe von MEUR 167,5, die gemäß IAS 12.39 nicht angesetzt wurde. Die Bestimmung wurde für Gemein-

schaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen analog angewendet, da nur die Gewinnausschüttungen nicht beeinflusst werden können, die jedoch steuerfrei sind.

Die Veränderung der Bilanzposten ist wie folgt:

	2017 TEUR	2016 TEUR
<b>Latente Steuern am 01.01. (netto)</b>	<b>1.430.889,1</b>	<b>1.375.326,4</b>
Im Eigenkapital erfasste Veränderung	5.514,7	-2.321,7
Konsolidierungskreisänderung	0,0	0,0
Erfolgswirksam erfasste Veränderung	96.183,6	57.884,3
<b>Latente Steuern am 31.12. (netto)</b>	<b>1.532.587,4</b>	<b>1.430.889,1</b>

In Summe wurden folgende latente Steuern im sonstigen Ergebnis erfasst:

	2017 TEUR	2016 TEUR
Neubewertung IAS 19R	-31,7	4,7
Neubewertungsrücklage IAS 16	6.647,2	0,0
Zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere	-3,9	-2,2
Marktbewertung von Cashflow Hedges	-1.096,9	-2.324,2
<b>Veränderung latente Steuern im sonstigen Ergebnis</b>	<b>5.514,7</b>	<b>-2.321,7</b>

## 8.14 Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

31.12.2017 in TEUR	Bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	Länger als 5 Jahre	Summe
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		<b>3.186,5</b>		<b>3.186,5</b>
Sonstige Verbindlichkeiten		0,0		0,0
Rechnungsabgrenzungsposten		78,6		78,6
Summe sonstige Verbindlichkeiten und PRA		<b>78,6</b>		<b>78,6</b>
<b>Summe langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>3.265,1</b>		<b>3.265,1</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>209.757,8</b>			<b>209.757,8</b>
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	0,0			0,0
Sonstige Verbindlichkeiten	99.540,2			99.540,2
Rechnungsabgrenzungsposten	0,4			0,4
Summe sonstige Verbindlichkeiten	<b>99.540,6</b>			<b>99.540,6</b>
	<b>309.298,5</b>			<b>309.298,5</b>

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen vor allem mit TEUR 43.198,9 (Vorjahr TEUR 45.412,1) Zinsabgrenzungen von Finanzinstrumenten, mit TEUR 8.410,1 (Vorjahr: TEUR 6.934,0) Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt und mit TEUR 20.052,2 (Vorjahr: TEUR 16.825,3) Verbindlichkeiten aus der Nachbesserung.

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

## 9 SONSTIGE ANGABEN

### 9.1 Leasing

#### 9.1.1 Finanzierungsleasing als Leasinggeber

	2017 TEUR	2016 TEUR
Künftige Mindestleasingzahlungen	15.892,6	18.161,3
Noch nicht realisierter Finanzertrag	-6.072,3	-7.706,1
<b>Barwert der ausstehenden Mindestleasingzahlungen</b>	<b>9.820,3</b>	<b>10.455,2</b>
Kurzfristiger Anteil	1.720,10	1.720,10

in TEUR	2017			2016		
	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	94,8	1.720,1
1 - 5 Jahre	7.259,8	2.091,9	5.167,9	7.259,8	2.091,9	5.167,9
Länger als 5 Jahre	6.817,9	3.885,6	2.932,3	9.086,6	5.519,4	3.567,2
	<b>15.892,6</b>	<b>6.072,3</b>	<b>9.820,3</b>	<b>18.161,3</b>	<b>7.706,1</b>	<b>10.455,2</b>

### 9.1.2 Operating Leasing als Leasinggeber

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

	2017 TEUR	2016 TEUR
Bis zu 1 Jahr	905.608,0	872.599,5
1 - 5 Jahre	2.586.003,5	2.445.477,4
Länger als 5 Jahre	4.194.933,3	3.875.046,8
	<b>7.686.544,8</b>	<b>7.193.123,6</b>

### 9.1.3 Operating Leasing als Leasingnehmer

Die künftigen unkündbaren Mindestleasingzahlungen entwickeln sich wie folgt:

	2017 TEUR	2016 TEUR
Bis zu 1 Jahr	2.732,3	2.646,1
1 - 5 Jahre	12.556,8	12.408,2
Länger als 5 Jahre	72.671,2	74.085,4
	<b>87.960,3</b>	<b>89.139,6</b>

## 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:

	31.12.2017		Marktwert	
	Währung	Nominalbetrag in Tsd.	Positiv	Negativ
		Originalwährung	in TEUR	in TEUR
Cross Currency Swaps	TCHF	695.000,0	169.032,2	0,0
	TJPY	23.000.000,0	11.539,8	-1.106,6
Zinsswaps (Interest Rate Swaps)	TEUR	185.290,3	0,0	-33.910,0

	31.12.2016		Marktwert	
	Währung	Nominalbetrag in Tsd.	Positiv	Negativ
		Originalwährung	in TEUR	in TEUR
Cross Currency Swaps	TCHF	870.000	283.236,6	0
	TJPY	33.000.000,0	35.011,0	0
Zinsswaps (Interest Rate Swaps)	TEUR	189.419,3	0,0	-41.384,0



## 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 2017 bzw. 31. Dezember 2016 wie folgt zusammen:

31.12.2017 in TEUR

	Buchwert 31.12.2017	Summe Cashflows 31.12.2017	Cashflow < 1 Jahr	Cashflow 2-5 Jahre	Cashflows > 5 Jahre
<b>Originäre finanzielle Schulden</b>					
Anleihen (zu fortgeführten Anschaffungskosten)	2.206.598,2	2.928.549,7	160.791,8	929.560,2	1.838.197,6
Anleihen (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert)	37.168,6	37.660,2	37.660,2	0,0	0,0
Bankverbindlichkeiten und ähnliche Finanzierungen	1.190.161,6	1.473.223,5	425.036,1	246.433,0	801.754,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (exkl. erhaltene Anzahlungen)	62.636,9	62.636,9	58.859,9	3.777,1	0,0
Übrige sonstige Verbindlichkeiten (exkl. PRA, Verb. Finanzamt und gesetzl. Pflichtabgaben)	89.931,1	89.931,1	89.748,8	182,3	0,0
	<b>3.586.496,5</b>	<b>4.592.001,4</b>	<b>772.096,8</b>	<b>1.179.952,5</b>	<b>2.639.952,0</b>
<b>Derivative</b>					
Derivate mit positiven Marktwert	180.572,0	166.886,3	29.442,2	94.430,0	43.014,1
Derivate mit negativem Marktwert	35.016,6	56.308,8	8.363,0	19.562,5	28.383,3
	<b>145.555,4</b>	<b>110.577,5</b>	<b>21.079,1</b>	<b>74.867,5</b>	<b>14.630,9</b>

31.12.2016 in TEUR

	Buchwert 31.12.2016	Summe Cashflows 31.12.2016	Cashflow < 1 Jahr	Cashflow 2-5 Jahre	Cashflows > 5 Jahre
<b>Originäre finanzielle Schulden</b>					
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
	<b>3.802.992,4</b>	<b>4.890.118,2</b>	<b>1.077.341,7</b>	<b>1.145.883,6</b>	<b>2.666.892,8</b>
<b>Derivative</b>					
Derivate mit positiven 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
	<b>276.863,6</b>	<b>243.277,2</b>	<b>52.993,0</b>	<b>147.876,5</b>	<b>42.407,7</b>

Einbezogen wurden alle Finanzinstrumente, die am Bilanzstichtag im Bestand waren und für die bereits Zahlungen vertraglich vereinbart waren. Planzahlen für zukünftige neue Verbindlichkeiten gehen nicht ein. Fremdwährungsbeträge wurden jeweils mit dem Stichtagskassakurs umgerechnet. Die variablen Zinszahlungen aus den Finanzinstrumenten wurden unter Zugrundelegung der zuletzt vor dem Bilanzstichtag gefixten Zinssätze ermittelt. Jederzeit rückzahlbare finanzielle Verbindlichkeiten sind immer dem frühesten Laufzeitband zugeordnet. Bei Kontokorrentfinanzierungen wurde die Zinsberechnung unter der Annahme einer durchschnittlichen Laufzeit von einem halben Jahr als Berechnungsgrundlage vorgenommen.

Das Bonitäts- oder Kreditrisiko umfasst Transaktionen mit einem Ausfallrisiko und beläuft sich bei der Position der Derivate zum Stichtag auf TEUR 9.788,8 (Vorjahr TEU 19.580,5), welche bei der Bewertung der Derivate berücksichtigt wird. Neugeschäfte werden 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.

### **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		keine Finanzinstrumente Buchwert		Finanzinstrumente Buchwert		Beizulegender Zeitwert		Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes 31.12.2017			Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes 31.12.2016		
	Bewertungskategorie nach IAS 39	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
<b>AKTIVA</b>													
Liquide Mittel	Barreserven			48.921	52.603								
Wertpapiere Available for Sale	Zur Veräußerung verfügbar			869	885	869	885	869				885	
Übrige sonstige Forderungen und Vermögenswerte	Kredite und Forderungen	6.546	99	125.153	109.381	134.131	120.521		134.131				120.521
Derivate mit positivem Marktwert - Fair Value	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert			6.594	14.108	6.594	14.108		6.594				14.108
Derivate mit positivem Marktwert mit Hedge-Beziehung	Hedge Accounting			173.978	304.139	173.978	304.139		173.978				304.139
<b>Summe</b>		<b>6.546</b>	<b>99.060</b>	<b>355.516</b>	<b>481.116</b>								
<b>PASSIVA</b>													
in TEUR		keine Finanzinstrumente Buchwert		Finanzinstrumente Buchwert		Beizulegender Zeitwert		Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes 31.12.2017			Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes 31.12.2016		
	Bewertungskategorie nach IAS 39	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Anleihen (zu fortgeführten Anschaffungskosten)	Anschaffungskosten			2.206.598	2.125.524	2.641.360	2.564.044		2.641.360				2.564.044
Anleihen (erfolgswirksam zum Fair Value)	erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert			37.169	81.991	37.169	81.991		37.169				81.991
Bankverbindlichkeiten und ähnliche Finanzierungen	Anschaffungskosten zu fortgeführten Anschaffungskosten			1.190.162	1.447.637	1.382.379	1.644.737		1.382.379				1.644.737
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Anschaffungskosten zu fortgeführten Anschaffungskosten	150.307	157.014	62.637	60.196								
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	Anschaffungskosten	9.688	8.050	89.931	87.644								
		<b>159.996</b>	<b>165.064</b>	<b>3.586.496</b>	<b>3.802.992</b>								
Derivate mit negativem Marktwert mit Hedge-Beziehung	Hedge Accounting			35.017	41.384	35.017	41.384		35.017				41.384
		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>35.017</b>	<b>41.384</b>								
<b>Summe</b>				<b>3.621.513</b>	<b>3.844.376</b>								

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 wider.
Derivative Finanzinstrumente	Abgezinste Cashflows: Das Bewertungsmodell berücksichtigt den Barwert der erwarteten Zahlungen, unter Zugrundelegung der jeweils gültigen Marktparameter, die mittels Bloomberg ermittelt wurden.

## 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 Berichtsjahres 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-Verfahrens 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.

31.12.2017 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	-66,4	66,5	-66,4
Bewertung von Zinsderivaten- Fair Value	66,4	-66,5	66,4	-66,5
Bewertung von CF-Hedge-Derivaten	x	x	39.591,9	-43.797,0
Zinsaufwand	-3.075,0	3.075,0	-3.075,0	3.075,0
	<b>-3.075,0</b>	<b>3.075,0</b>	<b>36.516,9</b>	<b>-40.722,0</b>

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	-150,0	150,3	-150,0
Bewertung von Zinsderivaten- Fair Value	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
	<b>-980,2</b>	<b>980,2</b>	<b>45.041,1</b>	<b>-49.756,9</b>

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

### 9.3 Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

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

Die Republik Österreich ist zu 100 % 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. Hinsichtlich der von der Republik Österreich entsandten Mitarbeiter wird auf Punkt 7.1.7 verwiesen.

Mit dem wesentlichsten Gemeinschaftsunternehmen Campus WU GmbH erzielte die BIG Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 1.767,8 (Vorjahr: TEUR 1.594,2) für technisches und kaufmännisches Gebäudemanagement. Im Berichtsjahr sind keine Kapitalzuschüsse an die Campus WU GmbH geflossen (Vorjahr: TEUR 3.589,0). Der BIG Konzern hat Ausschüttungen aus der Campus WU GmbH in Höhe von TEUR 3.733,5 (Vorjahr: TEUR 3.718,1) erhalten. Aus dem Abgang des Anteils der BIG aus der Abschichtung in Höhe von TEUR 9.552,7 wurde ein Ertrag in Höhe von TEUR 17.894,1 erzielt.

Zum Bilanzstichtag bestanden offene Forderungen in Höhe von TEUR 294,6 (Vorjahr: TEUR 207,9) und keine offenen Verbindlichkeiten gegenüber diesem Unternehmen.

Die im Berichtsjahr sowie im Vorjahr mit den anderen Gemeinschaftsunternehmen durchgeführten Transaktionen, die im wesentlichen aus gegebenen Finanzierungen und Dienstleistungsverträgen bestehen, stellen sich wie folgt dar:

	2017 TEUR	2016 TEUR
Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	39.448,9	46.225,9
Ausleihungen und sonstige Forderungen	13.491,6	11.423,2
	2017 TEUR	2016 TEUR
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	3.603,1	6.811,4
Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	88,1	4.521,6
Erlöse sonstige	-2.436,5	-2.177,2
Übrige Erträge	-90,3	-286,4
Zinserträge	-1.151,9	-227,9
Wertminderung von Ausleihungen	-923,1	-844,6

Die im Berichtsjahr sowie im Vorjahr mit assoziierten Unternehmen durchgeführten Transaktionen, die im wesentlichen aus gegebenen Finanzierungen bestehen, stellen sich wie folgt dar:

	2017 TEUR	2016 TEUR
Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	2.377,0	4.113,3
Ausleihungen und sonstige Forderungen	7.423,3	7.002,6
	2017 TEUR	2016 TEUR
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	-1.736,3	3.778,7
Zinserträge	-186,7	-96,2

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

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

### Organe der BIG

Die Geschäftsführung besteht aus folgenden Mitgliedern:

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

Der Aufsichtsrat bestand im Geschäftsjahr 2017 aus folgenden Mitgliedern:

- Frau Christine Marek (Vorsitzende)
- Herr Ing. Wolfgang Hesoun (Vorsitzende-Stellvertreter)
- Frau Daniela Böckl
- Herr Mag. Alexander Palma (wurde mit 21. Februar 2018 abberufen)
- Herr Thomas Rasch
- Mag. Helga Berger
- Mag. Markus Neurauder (wurde mit 21. Februar 2018 bestellt)

### Vergütung der Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates

Die Mitglieder der Geschäftsführung erhielten im Jahr 2017 Bezüge von insgesamt TEUR 516,4 (Vorjahr: TEUR 516,3) sowie Prämien in Höhe von TEUR 67,2 (Vorjahr: TEUR 65,5). Die Beiträge an Mitarbeitervorsorgekassen betragen TEUR 8,2 (Vorjahr: TEUR 8,2). Kredite oder Vorschüsse wurden nicht gewährt. Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses in der Form von Firmenpensionen betragen im Jahr 2017 TEUR 46,4 (Vorjahr: TEUR 45,9). Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrates beliefen sich im Berichtsjahr auf TEUR 29,0 (Vorjahr: TEUR 32,0).

## 9.4 Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Die auf das Geschäftsjahr 2017 entfallenden Aufwendungen für den Konzernabschlussprüfer betragen für:

	2017 TEUR	2016 TEUR
Prüfung Einzelabschlüsse und Konzernabschlüsse	167,0	158,5
Sonstige Bestätigungsleistungen	0	0
Beratungsleistungen und sonstige Leistungen	108,0	138,6

## 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 Immobilienprojekts 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. Juni 2018. Danach reduziert sich diese Ausstattungsverpflichtung unter Vorliegen bestimmter Voraussetzungen auf einen Betrag von EUR 750.000 zuzüglich Umsatzsteuer.

Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH und der Projektpartner haben sich jeweils einzeln und unwiderruflich dazu verpflichtet, sechs Projektgesellschaften finanziell so auszustatten und ihren Einfluss insoweit auszuüben, dass diese stets in der Lage sind, ihre Verpflichtungen zur Leistung von weiteren Kaufpreiszahlungen entsprechend den Bestimmungen des Kaufvertrages zu erfüllen.

Die Patronatserklärungen umfassen insgesamt einen Betrag von EUR 14.617.586,69.

Weiters haben sich die ARE Austrian Real Estate Development GmbH und der Projektpartner jeweils einzeln und unwiderruflich für den Fall der Ausübung des Wiederkaufsrechts durch den Verkäufer verpflichtet, sechs Projektgesellschaften finanziell so auszustatten und ihren Einfluss insoweit auszuüben, dass diese stets in der Lage sind, die Tilgung von aushaftenden Kreditbeträgen samt jeglichen wie immer gearteten Zinsen, Pönalen, Neben- und sonstigen Kosten welcher Art auch immer gegenüber den finanzierenden Banken auch dann zu gewährleisten, wenn der Kaufpreis zur Tilgung des aushaftenden Kreditbeträge nicht ausreicht und somit die Ausstellung der grundbuchsfähigen Löschungserklärung zur Löschung des Höchstbetragspfandrechtes durch die finanzierenden Banken erfolgen kann.

Die Patronatserklärungen umfassen insgesamt einen Betrag von EUR 45.529.900,00.

Des Weiteren hat die ARE Austrian Real Estate GmbH bei drei Projektgesellschaften 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 Klageeinbringung innerhalb der Gewährleistungsfrist gewahrt.

Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH hat eine Garantie über einen Höchstbetrag von bis zu EUR 4.500.000 zur Besicherung der Forderungen aus den Finanzierungen von einzelnen Bauplatzgesellschaften gegenüber dem finanzierenden Kreditinstitut abgegeben.

Ebenfalls gibt es eine Haftung von bis zu EUR 5.000.000 für die Ausstattung eines nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmens gegenüber einer Liegenschaftsmiteigentümerin für Schadenersatzansprüche im Rahmen eines Bauprojektes auf dieser Liegenschaft.

Für einen eingeräumten Haftungskredit eines nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmens besteht eine Rückhaftung von bis zu EUR 1.166.200.

Im Rahmen der Abtretung der Anteile (Forward Sale) an einem nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen hat die ARE Austrian Real Estate Development GmbH gegenüber der Käuferin zur Sicherstellung von Zahlungs- und Gewährleistungsansprüchen eine Haftung bis zu einem Höchstbetrag von EUR 20.000.000 übernommen.

Im Rahmen der Abtretung der Anteile an einem nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmens hat sich die ARE Austrian Real Estate Development GmbH gegenüber der Käuferin der Anteile zur Sicherstellung der Verpflichtungen aus den Kauf- und Abtretungsvertrag bis zu einer Höhe von EUR 28.765.000 verpflichtet.

Im Rahmen des Erwerbs einer Liegenschaft durch eine Projektgesellschaft verpflichtete sich die ARE Austrian Real Estate Development GmbH gegenüber der Verkäuferin der Liegenschaft, sämtliche Verpflichtungen der Käuferin aus dem Kaufvertrag bis zu einem Höchstbetrag von EUR 3.825.000 sicherzustellen.

Im Rahmen des Abschlusses eines Totalunternehmervertrages durch eine Projektgesellschaft verpflichtete sich die ARE Austrian Real Estate Development GmbH gegenüber der

Vertragspartnerin, sämtliche Verpflichtungen aus dem Totalunternehmervertrag bis zu einem Höchstbetrag von EUR 2.641.500 sicherzustellen.

Verpfändung der Geschäftsanteile der ARE Austrian Real Estate Development GmbH an einer Projektgesellschaft zur Sicherstellung aller Forderungen des finanzierenden Kreditinstituts.

Es besteht eine Eventualverbindlichkeit in Höhe von EUR 658.000,00 für eine Bankgarantie für eine Projektgesellschaft.

Weiters hat sich die ARE Austrian Real Estate Development GmbH im Zuge der Abtretung der Anteile von vier Projektgesellschaften verpflichtet, 50% der Gewährleistungs- und/oder Schadenersatzansprüchen zu ersetzen. Im Zuge der Abtretung der Anteile an einer dieser Projektgesellschaften wurde zur Sicherstellung von Gewährleistungs- und/oder Schadenersatzansprüchen ein Depot in Höhe von € 500.000,- geleistet und verpfändet.

Darüberhinaus 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 Agreements hat sich die ARE Austrian Real Estate GmbH im Sommer 2016 zum Kauf der Projektentwicklung DENK DREI verpflichtet (Signing). Der Ankauf der Projektentwicklung erfolgte 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 Projektgesellschaft 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 Projektgesellschaft 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 (80,0 % der Mietfläche je Gebäude) und eine nach Ertrag gewichtete Durchschnittsrestlaufzeit (mindestens fünf 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 weitere Verpflichtungen für den Erwerb von Sachanlagevermögen und Immobilienvermögen im Gesamtvolumen von rund MEUR 80,0.

## 9.7 Sonstiges

---

Im Rahmen eines einmaligen baulichen Sonderprogramms 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 wurde zu diesem Zweck auf Basis eines Gesellschafterbeschlusses ein Teil des Jahresüberschusses einer Gewinnrücklage zugeführt, wodurch die maximal mögliche Höhe der Gewinnrücklage erreicht wurde.

Im Jahr 2017 beschloss die BIG, weitere EUR 250 Mio. einerseits in Schulprojekte und andererseits in Universitätsprojekte zu investieren. Im Berichtsjahr wurden zu diesem Zweck auf Basis eines Gesellschafterbeschlusses 52 % des Jahresüberschusses 2017 einer Gewinnrücklage zugeführt.

## 9.8 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

---

Der BIG Konzern steht zu 100 % im Eigentum der Republik Österreich, im Berichtsjahr vertreten durch das Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft. Gemäß der Bundesministeriengesetz-Novelle 2017 (in Kraft getreten am 8. Jänner 2018) ist das Finanzministerium neuer Eigentümerversorger des BIG Konzerns.

Durch den Eigentümer wurden Gespräche mit dem BIG Konzern bezüglich etwaiger Mietreduktionen aufgenommen. Auswirkungen auf die Ertragslage und die Fair Values des Gesamtportfolios können sich in Abhängigkeit der möglichen künftigen Vereinbarungen ergeben.

Wien, am 16. März 2018

Die Geschäftsführung



DI Hans-Peter Weiss



DI Wolfgang Gleissner



# **KONZERNLAGEBERICHT**

**für das Geschäftsjahr 2017**

Wien, 16. März 2018

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Konzernstruktur .....</b>	<b>141</b>
1.1	Leistungsbild und Geschäftsfelder .....	141
1.2	Portfolio .....	142
1.3	Ziele und Strategie.....	143
<b>2</b>	<b>Wirtschaftliches Umfeld .....</b>	<b>145</b>
<b>3</b>	<b>Geschäfts- und Ergebnisentwicklung .....</b>	<b>147</b>
3.1	Vermietung von Liegenschaften.....	147
3.1.1	Mieterlöse .....	147
3.1.2	Betriebskosten .....	148
3.2	An- und Verkäufe, Instandhaltung und Mieterinvestitionen .....	148
3.2.1	Ankäufe .....	148
3.2.2	Verkäufe.....	148
3.2.3	Instandhaltung .....	148
3.2.4	Mieterinvestitionen .....	149
3.3	Investitionen .....	149
3.4	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage.....	149
3.4.1	Entwicklung der Ertragslage.....	150
3.4.2	Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage.....	151
3.4.3	Cashflow.....	153
3.4.4	Finanzierungen .....	155
<b>4</b>	<b>Voraussichtliche Entwicklung des Konzernes .....</b>	<b>156</b>
<b>5</b>	<b>Risikobericht .....</b>	<b>157</b>
5.1	Wesentliche Risiken .....	158
5.1.1	Immobilienbewertungsrisiko .....	158
5.1.2	Investitionsrisiko .....	158
5.1.3	Vermietungsrisiko .....	158
5.1.4	Konzentrationsrisiko.....	158
5.1.5	Finanzielle Risiken und Einsatz von Finanzinstrumenten.....	159
5.2	Internes Kontrollsystem .....	160
5.2.1	Kontrollumfeld und Maßnahmen.....	160
5.2.2	Überwachung.....	161
<b>6</b>	<b>Corporate Governance .....</b>	<b>161</b>
6.1	Freiwilliges Bekenntnis zum Österreichischen Corporate Governance Kodex.....	161
6.2	Compliance und Unternehmenswerte .....	162
6.3	Korruptionsprävention und Umgang mit Interessenkonflikten .....	162
<b>7</b>	<b>Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren.....</b>	<b>162</b>

<b>8</b>	<b>Forschung und Entwicklung.....</b>	<b>162</b>
8.1	Holistic Building Programm – Lebenszykluskosten.....	162
8.1.1	Lebenszykluskosten.....	163
8.2	BIGMODERN.....	163
8.3	GrünPlusSchule.....	163
8.4	GrüneZukunftSchule.....	164
8.5	Grüne Klassenzimmer.....	164
8.6	Towards Net Zero Energy Public Communities.....	164
8.7	Green Fields.....	164
8.8	ARE_living.....	164
8.9	Digital Building Solutions (DBS).....	165
<b>9</b>	<b>Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.....</b>	<b>165</b>
<b>10</b>	<b>Sonstiges.....</b>	<b>165</b>
10.1	Sanierung Parlament.....	165
10.2	Nachbesserung.....	166
10.3	Zweigniederlassungen.....	166

## 1 KONZERNSTRUKTUR

Der BIG Konzern ist ein vornehmlich auf die Errichtung und Vermietung von Immobilien spezialisierter Konzern und umfasst insgesamt 111 Gesellschaften. Das Portfolio umfasst – mit Ausnahme des Austrian Cultural Forum in New York und der österreichischen Botschaft in Bern – ausschließlich Objekte in Österreich. Der Bestand der BIG gliedert sich in die Unternehmensbereiche Schulen, Universitäten, Spezialimmobilien sowie Büro- und Wohnimmobilien. Der Bereich Büro- und Wohnimmobilien wird in der Tochtergesellschaft ARE Austrian Real Estate GmbH (ARE) bewirtschaftet. Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH (ARE DEVELOPMENT), eine Tochtergesellschaft der ARE, ist wiederum Muttergesellschaft zahlreicher Projektgesellschaften, deren Ziel die Entwicklung von Liegenschaften ist. Das Dienstleistungsangebot der neu strukturierten Organisationseinheit Objekt & Facility Management (OFM) rundet das umfangreiche Leistungsangebot entlang der immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette ab. 13 OFM-Teams in ganz Österreich stellen erstklassiges Gebäudemanagement und optimale Kundennähe sicher.

Konzernstruktur und Konsolidierungskreis sind unter Punkt 6 des Konzernanhangs zu finden.

### 1.1 Leistungsbild und Geschäftsfelder

---

Die Aufgabe der BIG ist die umfassende Wahrnehmung der Eigentümerverantwortung für die ihr zugeordneten Liegenschaften. Professionelles Portfoliomanagement, Assetmanagement und Baumanagement sowie das Zusammenspiel dieser Bereiche sind entscheidende Erfolgsfaktoren des Unternehmens. Dies beinhaltet, neben der Erarbeitung und der laufenden Optimierung der Objektstrategie, der Akquisition von Neuverträgen und der Ertragsoptimierung auch die Anwendung von Bestandsverträgen und die Umsetzung von Baumaßnahmen – sowohl im Bereich der Instandhaltung als auch bei Neubau- und Generalsanierungsprojekten.

Die umfassende Beratung, Betreuung und Begleitung der Auftraggeber entlang des gesamten Lebenszyklus einer Immobilie stehen im Fokus der BIG. Dabei reichen die Dienstleistungen von der Konzeption eines Projekts über die Planungs- und Bauabwicklung bis hin zur Bewirtschaftung und Verwertung der Immobilie.

Im Berichtsjahr wurden durch die Verschmelzung der ehemaligen Organisationseinheiten Objektmanagement (OM), Datenmanagement & CAD und Facility Services (FS) wichtige Informationen im Sinne der Verwaltung, Technik und Betriebsführung über den Immobilienbestand gebündelt und Schnittstellen reduziert. Die neue Organisationseinheit Objekt & Facility Management (OFM) ist somit die innovative operative Immobiliendienstleisterin des BIG Konzerns. Sie begleitet primär die portfoliosteuernden Unternehmensbereiche bei der quantitativen und qualitativen Entwicklung und Bewirtschaftung des Immobilienbestandes. Im Rahmen des Kerngeschäftes werden neben der kaufmännischen und technischen Hausverwaltung auch Leistungen im Bereich der Betriebsführung und Wartung für die Gebäude des Konzerns sowie teilweise auch für Mieter, Nutzerinnen oder Dritte direkt erbracht. Dies erfolgt durch das zentrale Leitungsteam und 13 Objekt & Facility Managementteams in ganz Österreich. So können durch lokale Dienstleistungen und Netzwerkpflege die individuelle, standortbezogene Betreuung der Immobilien sowie die Servicierung der Mieterinnen und Nutzer garantiert werden.

Der Ausbau des Objekt & Facility Managements und das damit verbundene, neue Serviceangebot sichert die Wertbeständigkeit des Portfolios, entlastet Mieter und Nutzerinnen in ihrer Tätigkeit als „Bewirtschafter der Immobilie“ und schafft Wertschöpfung, Synergien und Verbundeffekte für die BIG und ihre Kunden.

## 1.2 Portfolio

Das Portfolio des BIG Konzerns umfasst 2.201 Liegenschaften<sup>1</sup> (Vorjahr: 2.089) mit 7,2 Mio. m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche (Vorjahr: 7,2 Mio. m<sup>2</sup>) und repräsentiert einen Wert (Fair Value) per 31. Dezember 2017 von EUR 12,0 Mrd. (Vorjahr: EUR 11,4 Mrd.).

Die höhere Anzahl der Liegenschaften ergibt sich hauptsächlich aus der Parifizierung der Kleingartenanlage im Prater südlicher Teil. Insgesamt sind 99,5 % des vermietbaren Liegenschaftsbestandes der BIG vermietet.

Das Portfolio gliedert sich wie folgt:

### Anzahl Liegenschaften nach Unternehmensbereichen

Schulen	408
Universitäten	207
Spezialimmobilien	1.032
Büro- und Wohnimmobilien	554
<b>Gesamt</b>	<b>2.201</b>

### Vermietbare Fläche nach Unternehmensbereichen

Schulen	3,0 Mio. m <sup>2</sup>
Universitäten	2,0 Mio. m <sup>2</sup>
Spezialimmobilien	0,6 Mio. m <sup>2</sup>
Büro- und Wohnimmobilien	1,6 Mio. m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>7,2 Mio. m<sup>2</sup></b>

<sup>1</sup> Gerechnet nach Einlagezahlen.

<b>Vermietbare Fläche nach Bundesländern und Ausland (gerundet)</b>	
Burgenland	160.000 m <sup>2</sup>
Kärnten	350.000 m <sup>2</sup>
Niederösterreich	810.000 m <sup>2</sup>
Oberösterreich	770.000 m <sup>2</sup>
Salzburg	430.000 m <sup>2</sup>
Steiermark	1.170.000 m <sup>2</sup>
Tirol	550.000 m <sup>2</sup>
Vorarlberg	180.000 m <sup>2</sup>
Wien	2.780.000 m <sup>2</sup>
Ausland	3.000 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>7,2 Mio. m<sup>2</sup></b>

### **1.3 Ziele und Strategie**

Der BIG Konzern ist eines der größten österreichischen Immobilienunternehmen. Das Unternehmen konzentriert sich auf die gesellschaftlich relevanten Immobiliensegmente Schulen, Universitäten und Spezialimmobilien. Strategische Kernziele sind hohe Kundenorientierung, Wachstum, langfristige Wertsteigerung und nachhaltige Bewirtschaftung des Portfolios. Eine klare strategische Ausrichtung, gepaart mit unternehmerischem Denken und Handeln, stellt den wesentlichen Erfolgsfaktor des Unternehmens dar.

#### **Führender Anbieter in einem anspruchsvollen Marktumfeld**

Das Marktumfeld der BIG ist einerseits geprägt durch die Budgetpolitik des Bundes, andererseits gekennzeichnet durch den intensiven Wettbewerb privater Anbieter um Kunden aus dem öffentlichen Bereich. Gleichzeitig steigen und verändern sich die Anforderungen an die Produkt- und Leistungsbereiche der BIG. Ungeachtet der komplexen Rahmenbedingungen hält das Unternehmen an seinem primären Ziel – Sicherung und Ausbau der Marktposition in ihren Kernbereichen – fest. Des Weiteren gilt es auch, die strategische Zielsetzung hinsichtlich Stärkung und Ausbau von Kooperationen sowie strategischen Partnerschaften in den kommenden Jahren weiter voranzutreiben.

#### **Fokus auf flexible Individuallösungen**

Um auch künftig als führender Anbieter wahrgenommen zu werden, arbeitet die BIG konsequent an der Weiterentwicklung ihrer Dienstleistungskultur sowie an der Individualisierung und Flexibilisierung ihrer Leistungen. Das Unternehmen konzentriert sich verstärkt auch auf das Bereitstellen von Individuallösungen, das Entwickeln neuer kaufmännischer und rechtlicher Modelle sowie den Ausbau seines Dienstleistungsportfolios.

#### **Investitionen in Bildungsraum**

Der Erfolg von Schülern und Studierenden wird in Zukunft maßgeblich zur österreichischen Wertschöpfung beitragen. Grund genug, eine optimale Arbeits- und Lernumgebung zu schaffen, in

der sie ihr Potential bestmöglich entfalten können. Qualitäten wie Lichteinfall, Begegnungsräume, Funktionalität und Flexibilität tragen maßgeblich dazu bei.

Die BIG nimmt diese gesellschaftliche Verantwortung als Eigentümerin von rund 600 Bildungsbauten in ganz Österreich bereits seit langem wahr und investiert kontinuierlich in Erhaltung, Sanierung und Neubau im Schul- und Universitätsbereich. Diese Maßnahmen werden auch von Seiten des Bundes durch die Bereitstellung zusätzlicher Mittel vorangetrieben.

Der Anspruch auf höhere Standards und bessere Bedingungen für den Lebens- und Arbeitsraum Schule wurde nun auch im Regierungsprogramm festgehalten. Dabei werden stets auch neue Anforderungen an das Bildungssystem berücksichtigt, wie der Ausbau ganztägiger Schulformen oder die Öffnung und Nutzung der Schulbauten für weitere Formen der Betreuung.

Im Universitätsbereich wächst aufgrund steigender Hörerzahlen auch der Raumbedarf. Eine der größten Herausforderungen ist es daher, während des gesamten Lebenszyklus nachhaltig nutzbare Gebäude zur Verfügung zu stellen, um flexibel auf neue Entwicklungen reagieren zu können. Die BIG trägt diesen Anforderungen im Rahmen zahlreicher Bauprojekte an Universitätsstandorten in ganz Österreich Rechnung.

### **Gestärkte Wettbewerbsfähigkeit**

Im Rahmen des Projektes „BIG Changes 2.0“ wurden 2017 die Dienstleistungsbereiche Objektmanagement, Facility Services und Datenmanagement & CAD zur neuen Organisationseinheit Objekt & Facility Management zusammengeführt, das Serviceangebot wurde adaptiert und erweitert. Mit diesen Maßnahmen sichert das Unternehmen seine Wettbewerbsfähigkeit in der operativen Immobilienbewirtschaftung, entlastet Mieter und Nutzer in deren Bewirtschaftungsaufgaben und schafft zusätzlich Wertschöpfung und Synergien für die BIG und ihre Kunden.

### **Dynamische Entwicklung in der ARE**

Das kontinuierliche Auseinandersetzen mit neuen Herausforderungen und veränderten Markt- und Rahmenbedingungen sowie die Orientierung an höchsten Unternehmensstandards stellt auch in der Konzerntochter ARE einen wesentlichen Erfolgsfaktor dar. Mit dem Implementieren eines eigenen ARE Aufsichtsrates wurde 2017 ein wichtiger organisatorischer Schritt gesetzt.

Insgesamt hat sich die Konzerntochter ARE, gemessen am Verkehrswert ihres Portfolios, in den vergangenen Jahren sehr dynamisch entwickelt. Sie ist zu einem bedeutenden Player am österreichischen Immobilienmarkt geworden. Impulsgeber war hier vor allem die 2015 gestartete Wohnbauinitiative des Bundes mit dem Ziel, bis 2020 freifinanzierten Wohnraum mit einem Investitionsvolumen von rund EUR 2 Mrd. zu realisieren. Dazu werden bis zu 10.000 Miet- und Eigentumswohnungen errichtet und vermietet bzw. verkauft. Zum Ende der Berichtsperiode befanden sich bereits mehr als 90 % der veranschlagten Investitionssumme in der Projektpipeline. Das Engagement der ARE im Bereich Wohnen ist langfristig ausgelegt und ein wichtiger Bestandteil der Wachstumsstrategie, die auch nach 2020 fortgesetzt wird.

### **Vorreiter beim Thema Nachhaltigkeit**

Nachhaltigkeit ganzheitlich zu betrachten und dabei bis zum Jahr 2020 eine Vorreiterrolle innerhalb der Immobilienwirtschaft einzunehmen, bleibt ebenfalls integraler Bestandteil der Ausrichtung des Unternehmens. Dazu umgesetzte und initiierte Maßnahmen werden ausführlich im nichtfinanziellen Bericht 2017 (im Folgenden NFI-Bericht) beschrieben, der dem Geschäftsbericht 2017 beigefügt ist.

### **Neuer Unternehmensstandort**

Mit der Übersiedlung in die neue Unternehmenszentrale gegenüber der Wirtschaftsuniversität Wien wurde 2017 ein bedeutender struktureller Meilenstein für die erfolgreiche Zukunft des Unternehmens gesetzt. Die moderne, offene Bürostruktur entspricht neuesten Maßstäben und unterstützt die hausinterne Zusammenarbeit. Nach außen ist der Standort ein klares Signal für mehr Kundennähe – ein zentraler Wert der BIG.

### **Unternehmenssteuerung und Teilhabe**

Das Einbinden von Führungskräften, Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern beim Entwickeln der strategischen Kernziele ist in der BIG essentiell. Der strategische Planungs- und Steuerungsprozess (ISPP) bildet den Rahmen für die jährliche Strategiearbeit, den Budgetierungsprozess inklusive Mittelfristplanung, das Festlegen von operativen Meilensteinen, Controlling und Zielvereinbarungsprozess. Die strategischen Projekte der Unternehmensentwicklung werden im Zuge des ISPP zentral gesteuert.

### **Unterstützung bei Flüchtlingsunterbringung**

Auch 2017 waren Geflüchtete weiterhin in Gebäuden der BIG untergebracht. Neben der Bereitstellung von temporären Notunterkünften wurden flexible Lösungen zur längerfristigen Unterbringung von Geflüchteten erarbeitet. Per Ende Dezember 2017 nutzten verschiedene Bundes-, Landes- und karitative Organisationen rund 103.000 m<sup>2</sup> Mietvertragsfläche des BIG Konzernes.

## **2 WIRTSCHAFTLICHES UMFELD**

### **Stabilisierung der allgemeinen Wirtschaftslage**

Österreichs Wirtschaft hat sich endgültig von der Krise erholt und befindet sich in einer außergewöhnlichen Wachstumsphase. Das reale BIP verdoppelte sich im Vergleich zu 2016 auf 3,1 %. Zuletzt wurde ein solches Wachstum von über 3 % in den Hochkonjunkturjahren 2006 und 2007 unmittelbar vor dem Ausbruch der Finanzkrise erreicht. Damit folgt Österreich dem internationalen Trend. Seit 2016 hat das Weltwirtschaftswachstum an Dynamik gewonnen und sich im vergangenen Jahr noch verfestigt. Maßgebliche Treiber dieser Entwicklung waren die EU, USA und Japan. In Hinblick auf Österreichs Güterexporte konnte die Schwächephase vergangenes Jahr endgültig überwunden werden. Die Zahl der Dienstleistungsexporte zeigt weiterhin nach oben. Auch reale Exporte nahmen um 5,6 % zu. Die heimische Wirtschaft profitiert dabei vom Aufschwung im Euroraum. Vor allem Exporte nach Frankreich verbuchten ein Plus von 39 %. Auch Exporte nach Russland nahmen um 24 % zu. Dienstleistungen wurden besonders stark nach Deutschland exportiert.

Als starker Konjunkturmotor der heimischen Wirtschaft erwies sich die Inlandsnachfrage, allen voran die Ausrüstungsinvestitionen österreichischer Unternehmen, mit einem Wachstum von über 8 %. Auch der private Konsum stieg um 1,5 % trotz steigender Inflation und damit einhergehendem schwächeren Wachstum der Realeinkommen. Als treibende Faktoren kristallisierten sich dabei vor allem die hohe Beschäftigungsdynamik und die Beschleunigung des Lohnwachstums heraus. Die starke Konjunktur verbesserte 2017 auch die Arbeitsmarktsituation. So sank die Arbeitslosenquote von 6 % im Jahr 2016 auf 5,5 %. Gleichzeitig stiegen die Zahlen der Vollzeitstellen und der geleisteten Arbeitsstunden.

Der Kapitalmarkt stabilisierte sich 2017 und entwickelte sich bei allen Anlageformen steil nach oben. Besonders Kryptowährungen erlebten ein fulminantes Jahr. So war Bitcoin Ende des Jahres rund 20 Mal so viel wert wie noch 2016. Überraschend gut entwickelten sich auch die Aktienmärkte. Befürchtete man nach dem Wahlsieg von US-Präsident Donald Trump ein Einbrechen der Märkte, eilten diese stattdessen von Rekord zu Rekord.

Für die BIG ist aber vor allem der öffentliche Haushalt entscheidend, erwirtschaftet er doch den Großteil seines Umsatzes mit Institutionen der Republik. Nachdem das Haushaltsdefizit 2016 noch -1,6 % des BIP betrug, verbesserte es sich vergangenes Jahr auf -0,8 %. Wesentlich für das sinkende Defizit sind das sehr gute konjunkturelle Umfeld und die weiter sinkenden Zinsausgaben. Für die kommenden zwei Jahre wird eine weitere Verbesserung erwartet. Lediglich der harmonisierte Verbraucherpreisindex stieg hingegen auf 2,2 % an.

## **Öffentlicher Sektor als Impulsgeber**

Mit Inkrafttreten des Bildungsinvestitionsgesetzes am 1. September 2017 steht ab dem Schuljahr 2017/18 – zusätzlich zu den bestehenden Verträgen – eine Gesamtsumme von EUR 750 Mio. zum Ausbau der Ganztagschulen zur Verfügung. Ziel der Bundesregierung ist es, das Angebot der ganztätigen Schulformen an öffentlichen und mit dem Öffentlichkeitsrecht ausgestatteten allgemein bildenden Pflichtschulen weiter auszubauen. Dabei soll ein flächendeckendes Angebot an schulischer Tagesbetreuung im Umkreis von maximal 20 km zum Wohnort zur Verfügung stehen. Weiters sollen in ganztätigen Schulformen auch außerschulische Betreuungsangebote während der Ferienzeiten ermöglicht werden. Deshalb ist beabsichtigt, dass der Bund Zweckzuschüsse bzw. Förderungen zur Verbesserung der schulischen Infrastrukturen und zu den Personalkosten im Freizeitbereich bei ganztätigen Schulformen für die Jahre 2017 bis 2025 gewährt. Dies setzt neue Anforderungen an die räumliche Gestaltung der Schulen, die durch eine heterogene demografische Entwicklung noch verstärkt werden. Während beispielsweise in der Stadt Wien der Raumbedarf steigt, stagnieren die Schülerzahlen in schwächer besiedelten Regionen bzw. sind sogar rückläufig.

Eine einheitliche und im Vergleich zu den Vorjahren unveränderte Tendenz zeigt dagegen die Entwicklung der österreichischen Universitäten. Stetig steigende Hörerzahlen und laufende Neuentwicklung von Studienprogrammen führen weiterhin zu wachsendem Raumbedarf, 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.

Aufgrund der Krisenregionen nahe der europäischen Grenze und der dadurch in den letzten Jahren verstärkten globalen Entwicklung der Flüchtlingsströme stieg auch die innerpolitische Forderung nach mehr Sicherheit. Im aktuellen Regierungsprogramm 2017 bis 2022 wurde dieser Entwicklung Rechnung getragen. Aus Plänen wie der Schaffung von verbesserten Rahmenbedingungen für die Polizei – worunter auch die Fortführung der Immobilien- und Ausrüstungsoffensive mit Schwerpunkt auf zukünftige Herausforderungen fällt – sowie der Sanierung der Kasernen und ihrer Infrastruktur können sich mögliche Effekte für die BIG ergeben.

## **Immobilienmarkt weiterhin im Aufwind**

Der europäische Immobilien-Investmentmarkt brach im Berichtsjahr alle Rekorde. Investiert wurden EUR 286 Mrd., was einem Plus von 9,3 % gegenüber 2016 entspricht. Der Boom machte sich auch in Österreich bemerkbar, wo mit einem Investitionsvolumen von EUR 4,8 Mrd. ein neuer Spitzenwert erreicht wurde. Das entspricht einem Zuwachs von 44 % im Vergleich zu 2016 und übertrifft damit auch den bisherigen Rekord aus dem Jahr 2015 (EUR 3,9 Mrd.). War man zur Jahresmitte, nach einem starken ersten Halbjahr (EUR 2,5 Mrd.), noch davon ausgegangen, dass sich das Investitionsvolumen 2017 dem Wert von 2015 zumindest nähert, sorgte nun ein fast ebenso starkes zweites Halbjahr (EUR 2,3 Mrd.) für den neuen Rekordwert.

Das besonders hohe Investitionsvolumen resultiert auch daraus, dass viele bereits im Jahr 2016 vorbereitete Verkäufe erst Anfang 2017 finalisiert wurden. Besonders gefragt waren dabei großvolumige Projekte jenseits der EUR 100 Mio., von denen gleich 11 den Besitzer wechselten. Damit liegt Österreich im internationalen Trend, wonach vor allem Landmark-Projekte Interesse weckten. Nur 30 % der Käufe wurden von österreichischen Investoren getätigt (2016: 56 %). 70 % entfielen auf internationale Investoren – den höchsten Anteil daran hatten mit 50 % deutsche Investoren (12 % gegenüber 2016).

Der britische und der deutsche Immobilienmarkt erwiesen sich 2017 mit Investitionsvolumina von EUR 72 Mrd. (+11,6%) und EUR 57 Mrd. (8,4%) als besonders stark. Aber auch in Skandinavien, Italien und den Niederlanden wurden Investments in noch nie erreichten Höhen getätigt. Die stärkste Assetklasse im Europavergleich waren Büros mit einem Transaktionsvolumen von EUR 114,5 Mrd. (+4,4 % gegenüber 2016).

Auch eine von Investoren lange Zeit stiefmütterlich behandelte Assetklasse erlebte im Berichtsjahr einen Höhenflug. Industrie- und Logistikimmobilien erreichten mit einem Investitionsvolumen von

EUR 42,5 Mrd. ein Rekordniveau, was einer Steigerung von über 67 % im Vergleich zu 2016 entspricht. Zurückzuführen ist diese Entwicklung auf vermehrte Portfoliotransaktionen und Unternehmensakquisitionen im Jahr 2017. Spitzenreiter der Assetklassen im Investmentbereich in Österreich waren (wie auch schon im Jahr 2016) die Büroimmobilien mit einem Anteil von 65 % (2016: 40 %). Auf die Sparte Einzelhandel entfielen 12 % (2016: 12 %), gefolgt von Wohnen mit einem Anteil von 11 % (2016: 7 %), Hotel mit 6 % (2016: 25 %), Industrie & Logistik/Sonstiges jeweils mit einem Anteil von 3 % (2016: 4 %/11 %). Das historisch niedrige Zinsniveau begünstigt trotz sinkender Renditen Immobilien nach wie vor als bevorzugte Assetklasse: Die Spitzenrendite für Büroimmobilien lag zum Jahresende bei 3,9 % (2016: 4 %).

Wien hält nach wie vor seine Position als Spitzenreiter bei Investitionen, aber auch St. Pölten, Salzburg, Graz und Linz gewinnen immer mehr an Aufmerksamkeit. In Graz und Umgebung hält der Bauboom im Wohnsegment weiter an.

Am Wiener Büromarkt erreichte die Neuflächenproduktion im Jahr 2017 ca. 150.000 m<sup>2</sup> und knüpft damit wieder an die Jahre vor 2016 (ca. 66.000 m<sup>2</sup>) an. Entgegen den Erwartungen ist die Vermietungsleistung jedoch im Vergleich zu den letzten Jahren zurückgegangen und lag bei ca. 190.000 m<sup>2</sup>, wovon 70 % vorvermietet oder eigengenutzt wurden. Der Rückgang in der Vermietungsleistung erklärt sich vor allem aus einem kurzen Innehalten des Marktes, der sich 2017 zwischen zwei Fertigstellungswellen befand. So wurden 2017 bezugsfertige Objekte bereits vor der Fertigstellung vermietet; die nächsten Top-Projekte kommen allerdings erst 2018 auf den Markt, so dass sich potenzielle Mieter 2017 eher abwartend verhielten. Dennoch sank die Leerstandsrate am Wiener Büromarkt weiter und lag zum Jahresende bei 4,9 % (2016: 5,3 %). Bei den Vermietungen im Jahr 2017 belegten Dienstleister mit einem Anteil von 35 % den ersten Rang, vor dem öffentlichen Sektor mit 23 %. Die Durchschnittsmieten erhöhten sich wie erwartet im Jahresverlauf auf EUR 14,50 (2016: EUR 13,75).

Wohnimmobilien stiegen 2017 – nicht zuletzt aufgrund der großen Nachfrage in den Ballungsräumen – weiter im Preis. So erhöhten sich Mieten um 1,1 %, Kaufpreise um 3 %. Der gesellschaftliche Wandel – starker Zuzug in die Städte, Überalterung und ein immer größerer Anteil von Ein-Personen-Haushalten – stellen Kommunen vor Herausforderungen. Auch im Jahr 2018 wird mit einem weiteren Nachfrage- und Preisanstieg gerechnet, wobei die Kaufpreise stärker anziehen sollen als die Mietpreise.

## **3 GESCHÄFTS- UND ERGEBNISENTWICKLUNG**

### **3.1 Vermietung von Liegenschaften**

---

#### **3.1.1 Mieterlöse**

Das Mietaufkommen erreichte im Berichtsjahr 2017 EUR 854,4 Mio. und lag damit um insgesamt EUR 27,3 Mio. über dem Vergleichswert des Vorjahres (EUR 827,1 Mio.). Diese Steigerung resultierte einerseits aus Projektfertigstellungen, Ankäufen und Neuvermietungen (EUR +17,9 Mio.) und andererseits aus Indexierungen (EUR +10,7 Mio.). Demgegenüber kam es zu negativen Effekten aufgrund von Flächen- und Mietanpassungen (EUR -1,3 Mio.).

Mietaufkommen	2017	2016
Schulen	EUR 337,4 Mio.	EUR 326,4 Mio.
Universitäten	EUR 269,4 Mio.	EUR 256,8 Mio.
Spezialimmobilien	EUR 84,7 Mio.	EUR 84,1 Mio.
Büro- und Wohnimmobilien	EUR 162,9 Mio.	EUR 159,8 Mio.
<b>Gesamt</b>	<b>EUR 854,4 Mio.</b>	<b>EUR 827,1 Mio.</b>

### 3.1.2 Betriebskosten

Die an die Mieter verrechenbaren Betriebskosten exklusive des Honorars für die Hausverwaltung und für Facility-Service-Eigenleistungen betragen 2017 EUR 83,3 Mio. (Vorjahr: EUR 77,6 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 24,8 Mio.) und die Facility-Service-Eigenleistungen im Ausmaß von EUR 3,8 Mio. (Vorjahr: EUR 5,0 Mio.).

## 3.2 An- und Verkäufe, Instandhaltung und Mieterinvestitionen

### 3.2.1 Ankäufe

In den einzelnen Unternehmensbereichen der BIG wurden im Berichtszeitraum Liegenschaften mit einem Gesamtvolumen von EUR 24,4 Mio. (exklusive Erwerbsnebenkosten und Anlagenkäufe) erworben, darunter auch das Schloss Biedermannsdorf in Niederösterreich.

Durch das Tochterunternehmen ARE erfolgten im Geschäftsjahr 2017 das Closing und die Übernahme einer fertiggestellten Wohnhausanlage in Graz. In 1100 Wien wurde ein größeres Entwicklungsgrundstück erworben. Im Rahmen der ARE Wohnbauoffensive erfolgte der Abschluss von Kaufvereinbarungen für weitere Wohnhausentwicklungen.

Im Rahmen von Akquisitionen und Joint Ventures mit etablierten Partnern wurden im Berichtsjahr einige neue Projekte gestartet. Der Fokus liegt aktuell auf Wohnentwicklungen in Wien und Ballungsräumen in den Bundesländern.

### 3.2.2 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 konsequent weiter verfolgt.

Im Jahr 2017 wurden Verkäufe mit einem Gesamtvolumen von insgesamt EUR 35,0 Mio. (exklusive Nebenkosten und Anlagenverkäufe) durchgeführt. Der größte Verkauf war die Studentenwohnanlage Milestone in Graz.

Im Teilkonzern ARE fokussiert der Verkauf auf Investorenprodukte zur Gewinnrealisierung bzw. Risikodiversifikation innerhalb größerer Projektentwicklungen.

### 3.2.3 Instandhaltung

Im Bereich der technischen Betreuung der Gebäude ist es das generelle Ziel, 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 nachhaltige Umsetzung der Maßnahmen spielt dabei eine wichtige Rolle.

Näheres zum Stand der Barrierefreiheit der Gebäude findet sich im NFI-Bericht.

Insgesamt wurden im Jahr 2017 EUR 142,2 Mio. (Vorjahr: EUR 146,8 Mio.) für Instandhaltungsmaßnahmen aufgewendet. Die folgende Tabelle zeigt den Instandhaltungsaufwand pro Unternehmensbereich. Dank der kontinuierlichen Instandhaltungsmaßnahmen der letzten Jahre befindet sich ein Großteil der Liegenschaften in gutem Zustand.

Instandhaltungsaufwand	2017	2016
Schulen	EUR 54,8 Mio.	EUR 61,5 Mio.
Universitäten	EUR 53,6 Mio.	EUR 47,5 Mio.
Spezialimmobilien	EUR 10,6 Mio.	EUR 12,4 Mio.
Büro- und Wohnimmobilien	EUR 23,3 Mio.	EUR 25,4 Mio.
<b>Gesamt</b>	<b>EUR 142,2 Mio.</b>	<b>EUR 146,8 Mio.</b>

### 3.2.4 Mieterinvestitionen

Die BIG wickelte als Dienstleister im Jahr 2017 Mieterinvestitionen in Höhe von EUR 81,1 Mio. (Vorjahr: EUR 52,5 Mio.) ab.

### 3.3 Investitionen

Das Investitionsvolumen des BIG Konzernes in das langfristige Vermögen von Immobilien, Sachanlagen und immateriellen Werten belief sich im Jahr 2017 auf insgesamt EUR 411,3 Mio. (Vorjahr: EUR 382,4 Mio.). Davon entfielen EUR 397,7 Mio. (Vorjahr: EUR 369,8 Mio.) auf Neubau- und Sanierungsprojekte von Bestandsimmobilien und EUR 11,0 Mio. (Vorjahr: EUR 11,2 Mio.) auf Liegenschaftszugänge und Anlagenankäufe. Darüber hinaus erfolgten Investitionen in immaterielle Sachanlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Mieteinbauten in Höhe von EUR 2,7 Mio. (Vorjahr: EUR 1,5 Mio.).

Unter Berücksichtigung von Investitionsförderungen in Höhe von EUR 29,2 Mio. (Vorjahr: EUR 54,6 Mio.) und Zuschlagsmieten von EUR 42,8 Mio. (Vorjahr: EUR 18,6 Mio.) erreichten die Nettoinvestitionen EUR 339,3 Mio. (Vorjahr: EUR 309,2 Mio.).

### 3.4 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Die Steuerung des BIG Konzernes erfolgt auf mehreren Ebenen. Das Steuerungssystem ist modular aufgebaut, daher werden die Kennzahlen nach Gesamtkonzern- und Unternehmensbereichsebene unterschieden. Nachstehend sind die maßgeblichen Kennzahlen auf Konzernebene im Detail beschrieben.

### 3.4.1 Entwicklung der Ertragslage

Ergebnis- und Renditekennzahlen	2017	2016
<b>Umsatzerlöse</b>	EUR 1.104,5 Mio.	EUR 1.049,9 Mio.
davon Mieterlöse	EUR 854,4 Mio.	EUR 827,1 Mio.
<b>Instandhaltung</b>	EUR 142,2 Mio.	EUR 146,8 Mio.
in % der Mieterlöse	16,6 %	17,7 %
<b>EBITDA<sup>1</sup></b>	EUR 682,6 Mio.	EUR 641,3 Mio.
<b>EBITDA-Marge<sup>1</sup> (= EBITDA/Umsatzerlöse)</b>	61,8 %	61,1 %
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	EUR 882,7 Mio.	EUR 742,8 Mio.
<b>Gewinn der Periode</b>	EUR 611,4 Mio.	EUR 511,0 Mio.
<b>Return on Capital Employed</b>	6,6 %	5,9 %
<b>Return on Equity</b>	8,7 %	7,8 %
(= Gewinn der Periode/durchschnittliches Eigenkapital)		

<sup>1</sup>Das EBITDA und die EBITDA-Marge sind relevante Kennziffern zur Darstellung des Gewinns der BIG. Die Berechnung des EBITDA erfolgt in der Konzerngesamtrechnung (siehe Seite 65).

Im Geschäftsjahr 2017 konnten Umsatzerlöse von EUR 1.104,5 Mio. erzielt werden, das ist eine Steigerung von EUR 54,6 Mio. gegenüber dem Vorjahreswert. Zum Anstieg trugen im Wesentlichen der Zuwachs bei Mieterlösen (EUR 27,3 Mio.) sowie die höheren Erlöse aus Mieterinvestitionen (EUR 32,9 Mio.) bei.

Die Instandhaltungsquote verringerte sich auf 16,6 % (Vorjahr: 17,7 %).

Das EBITDA stieg im Berichtszeitraum auf EUR 682,6 Mio. (Vorjahr: EUR 641,3 Mio.). Dieser Zuwachs von EUR 41,3 Mio. ist vor allem auf höhere Mieterlöse (EUR 27,3 Mio.), geringere Instandhaltungskosten (EUR 4,6 Mio.), einen geringeren Ergebniseffekt aus dem Titel Betriebskosten (EUR 3,1 Mio.), geringere sonstige betriebliche Aufwände (EUR 2,2 Mio.) sowie niedrigere Drohverlustrückstellungen (EUR 3,7 Mio.) zurückzuführen. Demzufolge kam es auch zu einem geringfügigen Anstieg der EBITDA-Marge von 61,1% auf 61,8%.

Das Betriebsergebnis stieg um EUR 139,9 Mio. auf EUR 882,7 Mio. Der Zuwachs ist neben dem zuvor erläuterten EBITDA-Anstieg im Wesentlichen auf ein höheres Neubewertungsergebnis (EUR 98,0 Mio.) zurückzuführen.

Der Gewinn der Periode erhöhte sich im Berichtsjahr 2017 um EUR 100,5 Mio. auf EUR 611,4 Mio. Dem Anstieg des Betriebsergebnisses sowie einem um EUR 18,7 Mio. verbesserten Finanzergebnis stehen geringere Ergebnisse (inkl. Veräußerungsergebnis) von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen (EUR -11,4 Mio.) sowie eine aus der Ergebnissteigerung resultierende höhere Steuerbelastung (EUR -46,7 Mio.) gegenüber.

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 Erhöhung des Return on Capital Employed von 5,9 % auf 6,6 %, die insbesondere auf das Bewertungsergebnis zurückzuführen ist. Dies zeigt sich auch in der Steigerung des Return on Equity von 7,8 % auf 8,7 %.

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

	2017	2016
<b>Return on Equity (ROE)</b>		
= Gewinn der Periode / durchschnittliches Eigenkapital in EUR Mio.		
Gewinn der Periode	611,4	511,0
Durchschnittliches Eigenkapital <sup>1</sup>	7.022,8	6.574,1
<b>Return on Equity</b>	8,7 %	7,8 %

<sup>1</sup>Durchschnittliches Eigenkapital = (Eigenkapital Berichtsperiode + Eigenkapital Vorperiode)/2

	2017	2016
<b>ROCE (Return on Capital Employed)</b>		
= NOPLAT / durchschnittliches Capital Employed in EUR Mio.		
<b>Capital Employed</b>		
Eigenkapital	7.278,5	6.767,1
Nettoverschuldung <sup>1</sup>	3.239,5	3.325,7
	10.518,0	10.092,8
<b>Durchschnittliches Capital Employed<sup>2</sup></b>	10.305,4	9.990,2
<b>NOPLAT</b>		
EBIT	882,7	742,8
Veräußerungsergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	18,0	22,8
Fiktiver Steueraufwand	- 225,2	-191,4
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	4,3	11,00
NOPLAT	679,9	585,2
<b>ROCE (Return on capital employed)</b>	6,6 %	5,9 %

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

<sup>2</sup>Durchschnittliches Capital Employed = (Capital Employed Berichtsperiode + Capital Employed Vorperiode)/2

### 3.4.2 Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage

Bilanzkennzahlen	2017	2016
<b>Eigenkapitalquote</b>	56,4 %	54,2 %
<b>Loan to Value Ratio (LTV)</b>	25,9 %	27,8 %

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 54,2% auf 56,4% 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 31.12.2017 bei 25,9% (Vorjahr: 27,8%).

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**

<b>Nettoverschuldung (verzinsliches Fremdkapital – liquide Mittel) in EUR Mio.</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	2.895,8	2.817,8
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	538,2	837,4
Liquide Mittel	-48,9	-52,6
Kurzfristige derivative Finanzinstrumente Aktiva	-31,4	-61,7
Langfristige derivative Finanzinstrumente Aktiva	-149,1	-256,6
Kurzfristige derivative Finanzinstrumente Passiva	2,1	0,0
Langfristige derivative Finanzinstrumente Passiva	32,9	41,4
<b>Nettoverschuldung (verzinsliches FK)<sup>1</sup></b>	<b>3.239,5</b>	<b>3.325,7</b>
<sup>1</sup> Die Nettoverschuldung beinhaltet die Finanzverbindlichkeiten sowie die derivativen Finanzinstrumente abzüglich der liquiden Mittel.	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Fair Value</b>	<b>in Mio. EUR</b>	
Bestandsimmobilien	11.586,8	10.936,3
Immobilien in Entwicklung	366,7	426,7
Selbstgenutzte Immobilien	0,0	39,0
Beteiligung Projektgesellschaft WU Wien	441,4	452,2
Vorräte	92,5	98,6
<b>Fair Value<sup>2</sup></b>	<b>12.487,4</b>	<b>11.952,8</b>

<sup>2</sup>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.

<b>LTV (Loan to Value)</b>	<b>25,9 %</b>	<b>27,8 %</b>
----------------------------	---------------	---------------

### 3.4.3 Cashflow

Cashflow-Kennzahlen	2017	2016
<b>FFO (exklusive Transaktionsergebnis)</b>	EUR 491,1 Mio.	EUR 456,3 Mio.
<b>Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>	EUR 510,7 Mio.	EUR 551,2 Mio.
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	EUR -313,9 Mio.	EUR -244,1 Mio.
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	EUR -200,5 Mio.	EUR -281,7 Mio.

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 der Bestandsimmobilien und ist eine für den Cashflow der BIG relevante Kennziffer.

Im Berichtszeitraum konnte der FFO um EUR 34,8 Mio. gesteigert werden. Die Steigerung ist im Wesentlichen auf den Anstieg der Mieterlöse (EUR 27,3 Mio.) und die geringeren Instandhaltungskosten (EUR 4,6 Mio.) zurückzuführen.

<b>FFO (Funds from Operations)<sup>1</sup></b> exklusive Transaktionsergebnis	in EUR Mio.	2017	2016
EBT (Ergebnis vor Ertragssteuern)		810,8	663,7
Tatsächliche Ertragssteuer (Körperschaftsteuer aktuelles Jahr)		-103,2	-98,7
Neubewertungsergebnis		-202,9	-104,9
Abschreibungen		2,7	3,3
Abwertung Vorratsvermögen		0,0	0,1
Folgebewertung Anleihen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value Option)		3,2	6,7
Folgebewertung Anleihen zu Anschaffungskosten bewertet (Fremdwährungsanteil)		75,2	20,4
Folgebewertung Derivate – mit Hedge Accounting (Fremdwährungsanteil)		-72,0	-12,2
Folgebewertung Derivate – Fair Value Option		-2,8	-6,1
Zunahme Personalrückstellungen		0,2	0,3
Zunahme sonstiger langfristiger Rückstellungen		-2,7	4,0
Erlöse aus Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens		-51,4	-52,6
Immobilienbestand kurzfristiges Immobilienvermögen		37,1	38,2
Erträge aus Anlagenverkauf		0,0	-0,5
Verlust aus Anlagenverkauf		2,7	0,2
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften		-0,7	0,0
Fiktive Ertragssteuer aus Verkauf Immobilien des Umlaufvermögens und Anlagenverkauf		3,1	3,7
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen		-4,3	-11,0
Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen		-18,0	-22,8
Finanzierungs- und Steuereffekte aus dem laufenden Ergebnis und Veräußerungsergebnis nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen <sup>2</sup>		14,2	14,6
Sonstige Anpassungen <sup>3</sup>		0,0	9,9
<b>FFO (exklusive Transaktionsergebnis)</b>		<b>491,1</b>	<b>456,3</b>

<sup>1</sup> Exkl. Transaktionsergebnis, exkl. Ergebnis von Equity-bilanzierten Unternehmen, ohne Einmaleffekte, nach Steuern.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Im Jahr 2017 sind keine sonstigen Anpassungen durchzuführen. 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.

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 von EUR 551,2 Mio. auf EUR 510,7 Mio. reduziert. Dies ist einerseits auf den Einmaleffekt der Mietforderungsbegleichung durch das BMBF in Höhe von EUR -88,0 Mio. aus dem Vorjahr zurückzuführen, andererseits ergibt sich durch einen geänderten Ausweis der Zuschlagsmiete im Jahr 2017 ein positiver Effekt in Höhe von EUR +71,9 Mio. Aufgrund von Änderungen betreffend RÄG kam es im Geschäftsjahr 2017 zu höheren Steuerzahlungen (-38,9 Mio.). Ein weiterer Effekt ergab sich aus höheren Dividenden im Vergleich zum Vorjahr (+10,0 Mio.).

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit umfasst 2017 im Wesentlichen höhere Auszahlungen für Investitionen (EUR -56,3 Mio.) im Vergleich zum Vorjahr, zusätzlich ergibt sich eine zusätzliche Abweichung von EUR -50,1 Mio. durch den geänderten Ausweis der Zuschlagsmieten. Im Zusammenhang mit beteiligten Unternehmen (EUR +22,6 Mio.) sowie Projektanzahlungen (EUR +18,3 Mio.) kommt es zu einem Gegeneffekt.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet alle Ein- und Auszahlungen im Zusammenhang mit Finanzierungen sowie die Dividende an den Eigentümer in Höhe von EUR 98,7 Mio.

#### 3.4.4 Finanzierungen

Die BIG 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 Mrd. EMTN (European Medium Term Notes)-Programms in Form von öffentlichen Anleihen oder Privatplatzierungen begeben. Rund 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

Kredite und Namensschuldverschreibungen	25,8 %
Anleihen	65,3 %
Geldmarkt	8,9 %

Das gesamte Finanzierungsvolumen des BIG Konzerns belief sich zum Stichtag 31. Dezember 2017 auf EUR 3.434,0 Mio., was einem Rückgang von rund 6,1% im Vergleich zum Vorjahr (EUR 3.655,2 Mio.) entspricht. Auf langfristige Kapitalmarktfinanzierungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr entfallen rund EUR 2.896 Mio., der Rest auf kurzfristige Geldmarktfinanzierungen oder Kapitalmarktfinanzierungen, die innerhalb der nächsten 12 Monate fällig werden. Das Fälligkeitsprofil weist EUR 538,2 Mio. bis Ende 2018, EUR 887,9 Mio. von 2019 bis 2022 und EUR 2.008 Mio. ab 2022 aus. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzierungen betrug zum Stichtag 7,8 Jahre. Vom gesamten Finanzierungsvolumen waren 20,3 % variabel und 79,7 % fix verzinst.

Alle in Fremdwährung begebenen Anleihen sind mittels Derivaten in Euro gedreht, somit betrug zum Stichtag der Anteil der Verbindlichkeiten in Euro 100 %. Die Marktwerte der Derivate beliefen sich unter Berücksichtigung des Kontrahentenrisikos zum Stichtag auf rund EUR 146 Mio. (Vorjahr EUR 277 Mio.) Die Reduktion von EUR 131 Mio. ist unter anderem auf drei ausgelaufene Derivate sowie auf Marktveränderungen zurückzuführen. Derivative Finanzinstrumente dienen ausschließlich zur Sicherung der bei den Anleihen und Bankkrediten bestehenden Zins- und Währungsrisiken.

Für die Bundesimmobiliengesellschaft als Kreditnehmer hat das niedrige Zinsniveau zu positiven Auswirkungen auf das Zinsergebnis geführt, welches sich zum Zinsergebnis des Vorjahres um rund

EUR 6,7 Mio. reduziert hat. Im Jahr 2017 wurden eine festverzinsliche Anleihe im Volumen von EUR 100 Mio., mit einer Laufzeit von 15 Jahren und einem Coupon von 1,461 %, sowie ein Floater in der Höhe von EUR 250 Mio. mit einer 2-jährigen Laufzeit begeben. Die Kapitalmarktemissionen dienen der Refinanzierung der im Jahr 2017 ausgelaufenen Anleihen im Gesamtnominale von rund EUR 184 Mio. sowie einer Umschichtung von Kurz- in Langfristfinanzierung. Während des Geschäftsjahres stellte das Commercial Paper Programm ein wesentliches Refinanzierungsprodukt dar und ermöglichte auch eine Refinanzierung zu Negativkonditionen. Unter dem aufliegenden Debt Issuance Programme können Schuldverschreibungen bis zu einem Gesamtvolumen von EUR 4 Mrd. begeben werden. Unter dem im Jahr 2016 überarbeiteten und neu aufgelegten Commercial Paper Programm können Commercial Papers bis zu einem Gesamtvolumen von EUR 1 Mrd. begeben werden.

Wie bereits im Vorjahr konnten sämtliche Finanzierungen und Anlauffinanzierungen für Development-Projekte 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 Geldmarktklinien abgeschlossen und auf Diversifikation bei den Bankpartnern geachtet.

Im Mai 2017 wurde das Rating der Bundesimmobiliengesellschaft auf der zweithöchsten Bonitätsstufe Aa1 mit stabilem Ausblick bestätigt. Das Rating spiegelt somit das Rating sowie den Ratingausblick der Republik Österreich.

## 4 VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES KONZERNES

Der Konjunkturaufschwung hat positive Auswirkungen auf das heimische Wirtschaftswachstum, das sich laut Prognosen auch im Jahr 2018 fortsetzen soll. Davon profitiert die Baubranche, die sich aufgrund reger Markttätigkeit über volle Auftragsbücher freut. Das wirkt sich auf die Kostensituation für neue Immobilienprojekte und damit auch auf die Projektkalkulationen der BIG aus.

Bei Neubauprojekten im öffentlichen Bereich besteht auch aufgrund der wachsenden Anzahl von Marktteilnehmern Budgetdruck. 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. Durch die Änderung in der Eigentümervertretung (neu: Bundesministerium für Finanzen) sind auch in den kommenden Monaten Anpassungen der strategischen Ausrichtung zu erwarten.

Auch in den kommenden Jahren wird das bereits 2014 gestartete Sonderprogramm Universitäten einen besonderen Stellenwert im Unternehmen einnehmen – alle darin definierten 17 Universitätsprojekte sind spätestens Ende 2017 in Bau gegangen. Für 2018 sind davon fünf Fertigstellungen geplant, unter anderem die Sanierungen des Schwanzertrakts der Universität für Angewandte Kunst in Wien und des Hauptgebäudes und Nordtrakts der Alpen-Adria-Universität Klagenfurt. Daneben wird die Sanierung des zweiten aktuellen Großprojekts für die Universität für Angewandte Kunst in der Vorderen Zollamtsstraße 7 abgeschlossen. Ebenfalls für Ende 2018 ist die Fertigstellung des Landesgerichts Salzburg geplant. Weitere Projekte, wie die Neugestaltungen der Pädagogischen Hochschule in Baden und des BSZ Eisenstadt, werden im Laufe des Jahres abgeschlossen. Mit dem Neubau des Biologiezentrums der Universität Wien in St. Marx steht bereits das nächste Großprojekt in den Startlöchern.

Keine wesentlichen Änderungen sind bei der Ressourcenbindung des Unternehmens in Hinblick auf die Flüchtlingsunterbringung zu erkennen bzw. zu erwarten. Zum Jahresende 2017 wurden insgesamt rund 103.000 m<sup>2</sup> Mietvertragsfläche der BIG zur Flüchtlingsunterbringung durch Bundes-,

Landes- und karitative Organisationen genutzt. Die bis Ende 2017 bzw. 2018 auslaufenden Verträge wurden um weitere drei Jahre mit Kündigungsmöglichkeit verlängert.

In der Konzerntochter ARE war auch im Jahr 2017 die Wohnbauinitiative ein prägendes Element der operativen Ausrichtung. Der kontinuierliche Ausbau von personellen Ressourcen und von Know-how ermöglicht einen deutlichen Ausbau der Projektpipeline und das Erreichen wesentlicher Meilensteine. 2018 ist die Fertigstellung weiterer Bestandswohnungen zur Vermietung in Wien geplant. Die Sanierung und Adaption der Liegenschaft Am Hof 3–5 im Zentrum Wiens für ein exklusives Warenhaus wird ebenfalls im neuen Geschäftsjahr fertiggestellt. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die kontinuierlich positive Entwicklung im Bestandsgeschäft fortgesetzt werden kann.

Für die kommenden Jahre ist weiterhin in allen Bereichen der Erwerb von strategisch sinnvollen Liegenschaften geplant. Der Aufbau von gezielt geringfügigen Reserven ist wesentlich, um auch zukünftig bei Geschäftspartnern Aufträge für Erweiterungen oder Flächenverdichtungen akquirieren zu können.

## 5 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 resultiert aus 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 Konzernebenen gelebt und ist für sämtliche Organisationseinheiten bindend.

Chancen und Risiken werden in regelmäßigen Abständen von den Risiko Owners (Organisationseinheiten) evaluiert. Dabei werden die identifizierten potenziellen Risiken und Chancen strukturiert und nach Eintrittswahrscheinlichkeit und Auswirkung bewertet. Gemeinsam mit entsprechenden Maßnahmen zur Risikovermeidung oder -reduzierung erfolgt die Berichterstattung an das Risikomanagement.

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

## 5.1 Wesentliche Risiken

---

### 5.1.1 Immobilienbewertungsrisiko

Das Immobilienbewertungsrisiko umfasst das Risiko sich ändernder Liegenschaftswerte im Immobilienportfolio. Diese negativen wie auch positiven Wertschwankungen werden durch Faktoren wie makroökonomische Rahmenbedingungen (z. B. Zinslandschaft), lokale Immobilienmarktentwicklungen und immobilienpezifische Parameter beeinflusst. Im Rahmen des Portfoliomanagements wird versucht, mögliche negative wertbeeinflussende Umstände im Vorfeld zu identifizieren und durch aktives Assetmanagement und Portfoliosteuerung zu minimieren bzw. auszuschließen. Die Bewertung der Immobilien erfolgt zum Zeitwert der 2017 durch externe, unabhängige, renommierte Sachverständige sowie durch interne Plausibilisierungen auf Basis historischer externer Gutachten 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.

### 5.1.2 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 Ankaufsprozess unterliegt strikten Vorgaben und Prozessen und soll eine Minimierung der Risiken gewährleisten. Vor Beginn des eigentlichen Ankaufsprozesses 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 Standorts, Nachhaltigkeit des Objekts und der Mieten, Bonität der Mietenden, Bewirtschaftungskosten, Drittverwertungsmöglichkeiten, Risiko- und Ertragsprofil, Nutzungsart und weitere transaktionsspezifische Parameter. Vor Ankauf einer neuen Immobilie wird zudem eine umfangreiche Due-Diligence-Prüfung unter Einbindung interner und externer Experten durchgeführt, um wirtschaftliche, technische, rechtliche und auch steuerliche Risiken auszuschließen beziehungsweise zu minimieren.

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

### 5.1.3 Vermietungsrisiko

Der BIG Konzern vermietet seine Liegenschaften überwiegend langfristig an Institutionen des Bundes, wobei der vermietbare Leerstand im Berichtsjahr bei rund 0,5 % lag.

### 5.1.4 Konzentrationsrisiko

Grundsätzlich ist eine sehr breite, österreichweite Streuung des Immobilienportfolios nach verschiedenen Nutzungsarten gegeben, wobei es zu einer Konzentration von Liegenschaften in 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.

### **5.1.5 Finanzielle Risiken und Einsatz von Finanzinstrumenten**

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 Konzernes ist die Begrenzung finanzieller Risiken. Die wichtigsten Maßnahmen stellen die Refinanzierung am Finanzmarkt, die Liquiditätssteuerung zur Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit und die Anpassung des Portfolios an die jeweilige geänderte Marktsituation dar. Finanzielle Transaktionen und der Derivateinsatz orientieren sich immer am Bedarf aus dem Grundgeschäft des Unternehmens, wobei eine möglichst neutrale Auswirkung auf die Gewinn- und Verlust-Rechnung zu berücksichtigen ist. 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.

#### **5.1.5.1 Zinsrisiken**

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

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

#### **5.1.5.2 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.

#### **5.1.5.3 Liquiditätsrisiko**

Die Erhebung des Finanzbedarfs erfolgt über eine aggregierte, rollierende Liquiditätsplanung auf Unternehmensebene. Zu Jahresbeginn wird auf dieser Basis für das anstehende Geschäftsjahr die

Finanzierungsstrategie festgelegt. Diese richtet sich einerseits nach dem langfristigen und dem kurzfristigen Finanzierungsbedarf des BIG Konzerns, andererseits nach den vorherrschenden Marktbedingungen. Das Liquiditätsrisiko ist durch kommittierte Geldmarktlinien abgesichert.

Der Konzern verfügt über ein Cash-Pooling, in das operativ tätige 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.

#### **5.1.5.4 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 ihnen wird 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.

#### **5.1.5.5 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 Expertinnen, vor allem mit externen Steuerberatern, sowie durch ein laufendes Monitoring aller wesentlichen Gesetzesänderungen im steuerlichen Bereich frühzeitig zu erkennen, bei der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen und für bekannte Risiken ausreichende bilanzielle Vorsorgen zu treffen.

## **5.2 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.

### **5.2.1 Kontrollumfeld und Maßnahmen**

Der grundlegende Aspekt des Kontrollumfelds ist die Unternehmenskultur, in deren Rahmen das Management und die Mitarbeitenden 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 können sich Mitarbeitende im eigens geschaffenen Compliance-Bereich im Intranet über compliancerelevante Themen und Regelungen (Verhaltenskodex, Compliance-Richtlinie etc.) informieren.

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 einer Mitarbeiterin beziehungsweise einer Führungskraft vereint sind.

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

### **5.2.2 Überwachung**

Die Verantwortung für die fortlaufende Überwachung obliegt sowohl der Geschäftsführung als auch den jeweiligen Abteilungsleiterinnen, 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 von der Leitung Finanzmanagement und der Geschäftsführung vor Weiterleitung an den Aufsichtsrat einer abschließenden Würdigung unterzogen.

## **6 CORPORATE GOVERNANCE**

### **6.1 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 (ÖCGK) bekannt. Die Strukturen und Abläufe im Konzern werden laufend an die Regeln des ÖCGK angepasst bzw. angeglichen.

Im Jänner 2018 wurde die Einhaltung der C-Regeln des ÖCGK im Geschäftsjahr 2017 abermals durch eine externe Institution evaluiert. Diese kam zu dem Ergebnis, dass die C-Regeln des ÖCGK im Berichtsjahr eingehalten wurden. (<http://www.big.at/ueber-uns/nachhaltigkeit/corporate-governance>).

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.

## **6.2 Compliance und Unternehmenswerte**

---

Im Rahmen der konzernweiten Compliance-Struktur sind der Verhaltens- und Ethikkodex sowie sämtliche compliancerelevanten Richtlinien der BIG Konzernes verbindlich einzuhalten. Um die Compliance-Struktur übersichtlich zu gestalten, wurde im konzern eigenen Intranet ein vom Compliance-Officer betreuter Compliance-Bereich eingerichtet. Hier können sich Mitarbeiter über compliancerelevante Themen und Regelungen informieren. Außerdem wurde eine eigene Hotline für die Mitarbeiterinnen installiert. Die Mitarbeiter sind zudem den grundlegenden Wertvorstellungen des Konzernes verpflichtet, die nachhaltig kommuniziert und gelebt werden.

Fairer Wettbewerb und ethisch korrektes Geschäftsgebaren 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.

Die BIG bekennt sich in ihrem Verhaltenskodex zu Verantwortung, Transparenz, Integrität, Kundennähe/-orientierung, Nachhaltigkeit, Qualität, Professionalität sowie Fairness.

## **6.3 Korruptionsprävention und Umgang mit Interessenkonflikten**

---

Als staatsnahes Unternehmen verfolgt der BIG Konzern eine strenge Antikorruptionspolitik. Mitarbeiterinnen 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 Konzernes tätig sind, oder potenzielle Bieter bzw. Auftragnehmerinnen sein könnten, meldepflichtig. Da Interessenkonflikte auch in Zusammenhang mit Nebenbeschäftigungen auftreten können, dürfen Nebenbeschäftigungen nur nach entsprechender Genehmigung ausgeübt werden.

## **7 NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN**

Die nichtfinanziellen Leistungsindikatoren der BIG, wie Personalthemen (Aus- und Weiterbildung, Familien- und Gesundheitsförderung, Vergütungspolitik), Umweltschutz und das Nachhaltigkeitsverständnis werden gesondert im NFI-Bericht beschrieben.

## **8 FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG**

Für die Weiterentwicklung und Optimierung von Neubauten und Sanierungen ist Forschung ein wesentlicher Bestandteil. Dabei geht es vor allem darum, multiplizierbare Erkenntnisse in künftige Projekte einfließen zu lassen.

### **8.1 Holistic Building Programm – Lebenszykluskosten**

---

Das Holistic Building Programm (HBP) unterstützt die nachhaltige Planung einer Immobilie über ihre gesamte Lebensdauer und schlägt Maßnahmen für die Entwicklung zukunftsorientierter Gebäude vor. Bei allen HBP-Projekten wird bereits vor dem Wettbewerb eine Nutzungskostenabschätzung des künftigen Projekts durchgeführt. Dabei werden nur jene Nutzungskosten betrachtet, die auch die

größten Hebel zur Optimierung in der Planung aufweisen. Mit Hilfe dieser Analyse können die einzelnen Kriterien aus dem HBP individuell für das Projekt zusammengestellt werden.

Nähere Informationen zum HBP finden sich auch im NFI-Bericht 2017.

### **8.1.1 Lebenszykluskosten**

Das Themenpaket „Lebenszyklusplanung“ des HBP enthält Kriterien, die über die Planung der Betriebskosten hinaus auch eine langfristige Nutzung sicherstellen sollen. Lebenszykluskosten werden hier detailliert gemäß ÖNORM berechnet, im Gegensatz zur frühen Nutzungskostenabschätzung. Ebenso kann hier auch das Kriterium der vermiedenen Kosten durch CO<sub>2</sub>-Emissionen in ein Projekt einfließen. Dies ist allerdings nur bei Sanierungen möglich, bei denen es den direkten Vergleich vom Zustand vor der Sanierung zum Zustand nach der Sanierung gibt.

Die frühe Nutzungskostenabschätzung wird bereits bei allen HBP-Projekten, BIG-intern nach Fertigstellung einer Machbarkeitsstudie, angewendet. Die Berechnung der Lebenszykluskosten nach ÖNORM wurde und wird bei ausgesuchten Projekten, aber nicht standardmäßig bei allen Projekten ab dem Vorentwurf zur wirtschaftlichen Beurteilung von Varianten herangezogen. Die Anwendung von Lebenszyklusberechnungen bei offenen, einstufigen Wettbewerben hat sich als nicht praktikabel erwiesen, da dies für die große Anzahl an zu berechnenden Projekten zu zeitaufwändig ist.

## **8.2 BIGMODERN**

---

Im Rahmen des Forschungsprojekts BIGMODERN wurden zwei Demonstrationsgebäude energieeffizient saniert: ein Bürogebäude aus dem Portfolio der Tochtergesellschaft der BIG, der ARE, in Bruck an der Mur, und aus dem Portfolio der BIG die Fakultät für Technische Wissenschaften in Innsbruck. Beide Gebäude haben Höchstbewertungen nach den Zertifizierungssystemen Total Quality Building und klimaaktiv erreicht.

BIGMODERN ist Teil des Forschungsprogramms „Haus der Zukunft Plus“ der Österreichischen Forschungsförderungsgesellschaft (FFG) und des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie (BMVIT).

BIGMODERN wurde im Jahr 2017 abgeschlossen. Die Ergebnisse von BIGMODERN waren maßgeblich für die Entwicklung des Holistic Building Programms und werden darin in Form von Standardkriterien für Sanierungen und Neubauten weiterentwickelt.

Alle Ergebnisberichte liegen der FFG vor. Auch das zweijährige Energie-Monitoring nach Fertigstellung der Gebäude konnte abgeschlossen werden. Die Ergebnisse zeigen, dass die Erwartungen an die Energieeffizienz aus der Planung erreicht wurden und dass es möglich ist, energieeffiziente Sanierungen auch unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit umzusetzen.

## **8.3 GrünPlusSchule**

---

GrünPlusSchule erforscht die Auswirkungen von Außen- und Innenraumbegrünungen in Schulen. Die TU Wien, unter Federführung von Prof. Azra Korjenic, ist Antragstellerin dieses durch die FFG geförderten Projekts. Als Forschungsobjekt wurde das im Eigentum der BIG befindliche Bundesrealgymnasium (BGR) in der Kandlgasse in 1070 Wien gewählt. Das Projekt wurde im Jahr 2016 gestartet und läuft bis Ende 2018.

Die BIG unterstützt das Projekt auch finanziell, da es Aufschluss über Wirkung und Kosten verschiedener Begrünungssysteme für den Innen- und Außenbereich liefert – Informationen, die für künftige Begrünungen von Gebäuden eine wichtige Rolle spielen.

Die Zwischenergebnisse zeigen, dass die Innenraumbegrünung einen positiven Einfluss auf das Befinden der Schüler und das Raumklima hat. Die gemessenen Luftwerte belegen, dass die

Raumlufqualitäten deutlich höher sind. So werden beispielsweise der Staubgehalt reduziert, die Akustik verbessert und die Raumlufffeuchte erhöht. Ähnlich positiv wirken sich die Außenbegrünungen auf das Mikroklima aus, beispielsweise wird der sommerlichen Überhitzung vorgebeugt. Bei der Begrünung von Außenwänden konnte sogar eine Verbesserung der Dämmwirkung der Fassade belegt werden.

## **8.4 GrüneZukunftSchule**

---

GrüneZukunftSchule ist die Weiterentwicklung der Erkenntnisse von Begrünungen aus dem Projekt „GrünPlusSchule“ am BRG Kandlgasse, 1070 Wien. Zwei Schulen wurden für dieses Projekt ausgewählt, das BRG Schuhmeierplatz in 1160 Wien und das BG/BRG Diefenbachgasse in 1150 Wien. Hier ist die BIG Projektpartner, das Projekt läuft noch bis Ende 2020.

## **8.5 Grüne Klassenzimmer**

---

Grüne Klassenzimmer ist ein Forschungsprojekt der Stadt Krems, gefördert vom Klima- und Energiefonds. Projektleiter ist DI Christian Stanzel. Kremser Schülerinnen lernen – unterstützt durch externe Fachleute –, ein Flachdach und eine Fassadenseite an jeweils fünf beteiligten Kremser Schulen gemeinsam zu begrünen und die Vorteile der Begrünung zu dokumentieren. Die BIG ist als Projektpartner mit zwei Schulen involviert (HTL Krems und HAK Krems). Das Projekt wurde per 31. Dezember 2017 erfolgreich abgeschlossen.

## **8.6 Towards Net Zero Energy Public Communities**

---

Beim Projekt IEA EBC Annex 73 „Towards Net Zero Energy Public Communities“ werden Indikatoren zur Erstellung von Energie-Masterplänen für städtische Quartiere erarbeitet. Außerdem sollen Best-Practice-Beispiele für die erfolgreiche Umsetzung von Energie-Masterplänen in ganzen Gebäudeverbänden und Stadtteilen aufgezeigt werden. Ziel ist die Entwicklung von Strategien anhand eines gemeinsam mit einem öffentlichen Bauherrn bearbeiteten Fallbeispiels.

Gemeinsam mit einer ausgesuchten Universität aus dem BIG Portfolio können die gewünschten Daten, Benchmarks und Geschäftsmodelle erarbeitet werden. Im Oktober 2017 erhielt das Projekt seitens des BMVIT ein Förderangebot. Die Konsolidierung fand bis Ende 2017 statt, das Projekt soll Anfang 2018 starten.

## **8.7 Green Fields**

---

In Kooperation mit der Universität für Bodenkultur in Wien (BOKU) werden hoch wasserspeichernde Rasentragschichtsubstrate auf einer Pilotfläche im Ella Lingens Gymnasium in 1210 Wien getestet.

## **8.8 ARE\_living**

---

Die ARE DEVELOPMENT engagiert sich auch für innovative Ansätze des Wohnens von morgen. In einem interdisziplinären Team werden im Rahmen des Programms ARE\_living innovative Themenstellungen und Aspekte des Wohnens untersucht und evaluiert. Ziel von ARE\_living ist die Entwicklung und Realisierung eines zeitgemäßen Wohnungsbaus „für das 21. Jahrhundert“, wobei Flexibilität, Langlebigkeit sowie das Nutzer-Wohlbefinden im Fokus stehen.

Anhand eines Pilotprojekts wird die Leistungsfähigkeit dieses Konzepts evaluiert und nach Fertigstellung über mehrere Jahre beobachtet werden. Im Rahmen einer akademischen Kooperation



im Studienjahr 2016/2017 war das ARE\_living-Konzept unter dem Titel „Inhabitable skin“ zudem Aufgabenstellung für Architekturstudenten an der TU Graz sowie der Angewandten Wien, die Lehrveranstaltungen fanden jeweils unter Leitung von Univ.-Prof. Brian Cody statt. Bearbeitungsgebiet war mit der Kirchner Kaserne in Graz ein weiteres Entwicklungsgebiet der ARE DEVELOPMENT. Die besten Beiträge wurden im Rahmen eines studentischen Wettbewerbs Ende 2017 prämiert.

## 8.9 Digital Building Solutions (DBS)

---

Digitalisierung spielt auch in der Bau- und Immobilienbranche eine immer größere Rolle. Dabei haben vor allem Konzepte eines „digitalen Gebäudezwillings“ großes Potenzial, lassen sich dadurch doch Planungs- und Bauaufgaben ebenso in Echtzeit simulieren wie der gesamte Lebenszyklus eines Gebäudes.

Die BIG startete daher 2017 gemeinsam mit zehn führenden Unternehmen aus den Bereichen Bau, Immobilien, Infrastruktur, Technologie, Energie und der IG Lebenszyklus Bau eine Kooperation, um gemeinsam den Start-up-Wettbewerb „Digital Building Solutions“ auszurufen. Die jungen Unternehmen sollten neue Impulse und Lösungen für die Themenfelder Planung, Errichtung, Finanzierung und Betrieb liefern, die künftig auch tatsächlich in der Immobilienwirtschaft zum Einsatz kommen. Aus den 15 Finalisten aus dem DACH- und CEE-Raum gingen Plan Radar GmbH, Insite LMS – Lean management system, Comfy Light AG und Tablet Solutions GmbH als Sieger hervor.

## 9 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Der BIG Konzern steht zu 100 % im Eigentum der Republik Österreich, im Berichtsjahr vertreten durch das Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft. Gemäß der Bundesministeriengesetz-Novelle 2017 (in Kraft getreten am 8. Jänner 2018) ist das Finanzministerium neuer Eigentümervertreter des BIG Konzerns.

Durch den Eigentümer wurden Gespräche mit dem BIG Konzern bezüglich etwaiger Mietreduktionen aufgenommen. Auswirkungen auf die Ertragslage und die Fair Values des Gesamtportfolios können sich in Abhängigkeit der möglichen künftigen Vereinbarungen ergeben.

## 10 SONSTIGES

### 10.1 Sanierung Parlament

---

Zur Umsetzung des Projekts „Sanierung Parlament“ wurde entsprechend der gesetzlichen Ermächtigung im Parlamentsgebäudesanierungsgesetz die Parlamentsgebäudesanierungsgesellschaft m.b.H., 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 in 1010 Wien gemäß Gesetz sowie die Übersiedlung in die Interimslokation voranzutreiben und umzusetzen.

Die Ausweichquartiere (Errichtung der Pavillons am Heldenplatz sowie die Umbaumaßnahmen in der Hofburg) wurden wie geplant im Frühjahr 2017 fertiggestellt. Die Übersiedlung fand im Sommer 2017 statt.

Für das Sanierungsprojekt erfolgte die Entwurfsfreigabe im Juni 2016, die Baugenehmigung liegt seit 12. Oktober 2016 vor. Der offizielle Baubeginn war am 28. August 2017. Das Projekt „Sanierung Parlament“ befindet sich nunmehr in der Ausführungsphase. Zu Jahresende 2017 wurde das Parlamentsgebäude geräumt und Schutzmaßnahmen der historischen Oberflächen und diverse Abbrucharbeiten durchgeführt. Die massiven Bauarbeiten sollen im April 2018 starten, die Fertigstellung ist für Ende März 2021 geplant.

## **10.2 Nachbesserung**

---

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

## **10.3 Zweigniederlassungen**

---

Die Gesellschaft hat keine Zweigniederlassungen.

Wien, am 16. März 2018

Die Geschäftsführung



DI Hans-Peter Weiss



DI Wolfgang Gleissner

### 3. Bestätigungsvermerk

#### Bericht zum Konzernabschluss

##### Prüfungsurteil

Wir haben den Konzernabschluss der

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

und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern), bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2017, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzern-Geldflussrechnung und der Entwicklung des Konzerneigenkapitals für das an diesem 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 2017 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme des Konzerns für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB.

##### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der EU-Verordnung Nr 537/2014 (im Folgenden EU-VO) und 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 berufsrechtlichen 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.

Wir haben folgende besonders wichtige Prüfungssachverhalte identifiziert:

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 mbH (BIG) dar. Die Bewertung des Immobilienvermögens erfolgt mit ihrem beizulegenden Zeitwert auf individueller Basis, unter Zugrundelegung von erwarteten künftigen Mieteinnahmen, Kapitalisierungszinssätzen, Restnutzungsdauern, Instandhaltungskosten sowie weiteren Inputfaktoren. Die BIG beauftragt jährlich externe Gutachter, um das Unternehmen bei der Bestimmung der aktuellen beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu unterstützen und hat interne Kontrollen eingerichtet, um die Angemessenheit der Marktwerte am Bilanzstichtag zu überprüfen.

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beruht somit auf den Einschätzungen der zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte herangezogenen Inputfaktoren. Diese Einschätzungen sind mit Unsicherheit behaftet und bedürfen eines hohen Grades an Fachkompetenz im Zusammenhang mit der Bewertung von Immobilien. Dabei besteht das Risiko, dass aufgrund von nicht angemessenen Bewertungen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Konzernabschluss zu hoch oder zu niedrig ausgewiesen sind.

##### ***Unsere Vorgehensweise in der Prüfung***

Wir haben ein Verständnis über den 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 durchgeführt. Die Stichprobe basiert dabei auf einer bewussten Auswahl nach den Kriterien wesentlicher Absolutwerte zum Bilanzstichtag, wesentlichen Wertveränderungen im Geschäftsjahr und unplausibler Bruttorenditen. Unter Einbeziehung von unseren Immobilienbewertungsspezialisten haben wir die Unabhängigkeit, Objektivität und die Expertise der externen Bewerter sowie die Angemessenheit der Bewertungssystematik gewürdigt.

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

Bei Immobilien, deren Wertermittlung am Bilanzstichtag länger als ein Jahr zurückliegt, haben wir die Angemessenheit der Wertfortschreibung der Gutachten auf den Bilanzstichtag in Stichproben beurteilt.

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 (Derivate) abgeschlossen. Die Erst- und die Folgebewertung von Derivaten erfolgt mit dem beizulegenden Zeitwert. In jenen Fällen, in den das Unternehmen bei einer bestehenden Sicherungsbeziehung vom Cashflow-Hedge Accounting Gebrauch macht, sind die Wertänderungen für effektive 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.

Da sowohl die Bewertung der Derivate zum beizulegenden Zeitwert als auch die Dokumentation der Effektivität der Sicherungsbeziehung einen komplexen Prozess darstellt, besteht das Risiko, dass aufgrund von nicht angemessenen Bewertungen oder Dokumentationen die Derivate im Konzernabschluss falsch dargestellt werden.

### *Unsere Vorgehensweise in der Prüfung*

Wir haben ein Verständnis über den Bewertungsprozess und den Prozess der Überleitung der ermittelten Daten in die Finanzbuchhaltung sowie die diesbezüglich unternehmensintern eingerichteten Kontrollen erlangt. 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 die in der Dokumentation erfassten Eckdaten mit den vertraglichen Vereinbarungen abgestimmt. Weiters haben wir unter Einbeziehung von 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 bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien 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"). Die Beurteilung, ob und in welchem Maße für derartige Differenzen latente Steuerposten anzusetzen sind erfordert Einschätzungen über die erwartete Umkehrung dieser Differenzen. Die Einschätzungen haben wesentliche Auswirkungen auf Ansatz und Höhe der im Konzernabschluss bilanzierten aktiven und passiven latenten Steuern.

#### *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 kritisch beurteilt, ob die zugrunde gelegten Einschätzungen und Annahmen mit der Geschäftspolitik, der Unternehmenskommunikation, den Planungsrechnungen sowie den sonstigen erhaltenen Informationen im Einklang stehen. Im Falle des Nichtansatzes von latenten Steuern für temporäre Differenzen im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen 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 der EU-VO und 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 der EU-VO und 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 erhebliche 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.

#### Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 EU-VO

Wir wurden von der Generalversammlung am 5. Mai 2017 als Abschlussprüfer gewählt und am 12. Dezember 2017 vom Aufsichtsrat mit der Konzernabschlussprüfung der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. beauftragt. Wir sind ohne Unterbrechung seit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 Abschlussprüfer der Gesellschaft.

Wir erklären, dass das Prüfungsurteil im Abschnitt "Bericht zum Konzernabschluss" mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 der EU-VO in Einklang steht.

Wir erklären, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen (Artikel 5 Abs 1 der EU-VO) erbracht haben und dass wir bei der Durchführung der Abschlussprüfung unsere Unabhängigkeit von den Konzernunternehmen gewahrt haben.

### Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

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

Wien, am 16. März 2018

KPMG Austria GmbH  
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft



Mag. Bernhard Gruber  
Wirtschaftsprüfer

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

## ERKLÄRUNG GEMÄß § 124 ABS 1 Z 3 BÖRSEG 2018

### Erklärung aller gesetzlichen Vertreter

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Konzernabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt, dass der Konzernlagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Konzerns so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns entsteht, und dass der Konzernlagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen der Konzern ausgesetzt ist.

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Jahresabschluss des Mutterunternehmens ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens vermittelt, dass der Lagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Unternehmens so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage entsteht, und dass der Lagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen das Unternehmen ausgesetzt ist.

Wien, am 16. März 2018

Die Geschäftsführung



DI Hans-Peter Weiss



DI Wolfgang Gleissner