



IG Immobilien

Wir leben Qualität!

**TATEN.
WERTE.
FAKTEN.**



TATEN.

- 04** Vorwort des Aufsichtsrats
- 06** Vorwort der Geschäftsführung

- 12** Das neue Prater Glacis
- 16** Eine großartige Kulisse für Erfolg – der GARTENPARK
- 18** Aktivitäten im Ausland: Vermietungserfolge und Erweiterungen
- 20** Ein weiteres Haus für das Brüssel-Portfolio
- 22** Aufgefrischt: Werte erhalten mittels Refurbishments
- 24** Erfolgreiche Shopping Center – auch im Online-Zeitalter

WERTE.

- 28** Mitarbeiterbefragung: Zufriedenheit steigt
- 30** Markttrends bei Wohnungen
- 32** Innovation: volle Kraft voraus!
- 34** Gelebte Transparenz und nachhaltige Kultur

FAKTEN.

- 38** Das ist IG Immobilien
- 39** Geschäftsfeldaufteilung
- 40** Bestandsportfolio Inland
- 44** Bestandsportfolio Ausland
- 46** Beteiligungen
- 47** Gewinn- und Verlustrechnung
- 48** Bilanz
- 50** Impressum

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie der diesjährige Geschäftsbericht der IG Immobilien Gruppe eindrucksvoll aufzeigt, kann das **Geschäftsjahr 2016** auch aus Sicht des Aufsichtsrats durchaus als **sehr zufriedenstellend** beurteilt werden.

So haben sich 2016 die für die IG-Gruppe relevanten **Immobilienmärkte** in Österreich, aber auch im europäischen Ausland (z. B. Brüssel/Niederlande) weiterhin grundsätzlich sehr positiv entwickelt. Das aktuelle **Niedrigzinsumfeld** wirkt sich ebenfalls positiv auf die Ertragslage des Unternehmens aus.

Im **Immobilienportfolio** der IG-Gruppe hat es 2016 einige **bedeutende Änderungen** gegeben: Einerseits wurde der Verkauf der Beteiligungen an den **Projektentwicklungsgesellschaften für Marina Tower und Marina City** an die bestehenden Projektpartner **erfolgreich umgesetzt**. Andererseits konnte der Immobilienbestand der IG-Gruppe nach nur 1,5-jähriger Bauzeit durch die erfolgreiche Fertigstellung des Projekts **„GARTENPARK am kleinen Anninger“** in Mödling erweitert werden. Diese hochwertige Wohnhausanlage mit ca. 3.400 m² Nutzfläche wurde im genehmigten Zeit- und Kostenplan realisiert und ist bereits vom ersten Tag an fast vollständig vermietet. Um unseren Kunden das bestmögliche Angebot an hochwertigen Objekten bereitstellen zu können, wurden weitere kleinere Arrondierungszugänge beim Immobilienbestand in Brüssel vollzogen.

Auch der **Ist-Bestand** im Portfolio der IG wurde **durch gezielte Investitionen weiter aufgewertet**. So wurde das Refurbishment des Einkaufszentrums in Amstetten erfolgreich gestartet, um die hohe Attraktivität der Shopping Mall für Kunden und Besucher auch für die nächsten Jahre zu gewährleisten. Ebenso wurden weitere Gewerbe-Bestandsflächen in den Niederlanden in Serviced Apartments umgebaut. Durch diese geänderte Objektnutzung ist es in den letzten Jahren möglich geworden, eine Büroimmobilie mit teilweise leerem Leerstand hin zu einer sehr attraktiven Beherbergungsimmobilie am diesbezüglich boomenden Amsterdamer Markt weiterzuentwickeln.

Die IG-Gruppe erfüllt für ihre Eigentümerin OeNB eine **wichtige Aufgabe** als Wertveranlagungsreserve sowie – durch ihre jährlichen Ausschüttungen – als Garant von stabilen Cashflows. Hauptaufgabe der Aufsichtsratsmitglieder ist es hierbei, Sorge zu tragen, dass neben der Bestellung eines hochprofessionellen Managements auch die relevanten Entwicklungen im Unternehmensumfeld aktiv beobachtet und folglich die mittel- und langfristigen strategischen Rahmenbedingungen in aktiver



© OeNB

Zusammenarbeit mit der Geschäftsführung festgelegt werden. Aus diesem Grund wird die Unternehmensstrategie der IG-Gruppe durch den Aufsichtsrat in regelmäßigen Abständen evaluiert und bei Bedarf Optimierungen in der strategischen und operativen Ausrichtung vorgenommen. Hierbei wird neben allgemeiner Effizienz insbesondere stets auch auf die Ausgewogenheit des Immobilienmixes, die Optimierung der Ertrags- und Risikoverteilung sowie die hierzu bestmöglich geeignete Finanzierungsstruktur geachtet. Der Aufsichtsrat ist auch weiterhin gegenüber der Umsetzung von innovativen Projektideen aufgeschlossen, welche unter Einhaltung der allgemeinen Rahmenbedingungen ihren Fokus auf flexible Nutzungsmöglichkeiten sowie Nachhaltigkeit und Umweltbewusstsein legen.

Besonderer Wert in der Umsetzung der Strategie wird seitens des Aufsichtsrats auf die Gewährleistung von Transparenz und Compliance im Sinne einer **Good Corporate Governance** gelegt. In diesem Sinne wurde auch für 2016 in Abstimmung mit der Geschäftsführung ein gesonderter Bericht über die Einhaltung des Bundes Corporate Governance Kodex erstellt und auf der Unternehmenswebsite veröffentlicht.

Mein **besonderer Dank** gilt an dieser Stelle der **Geschäftsführung** sowie **allen Mitarbeitern** der IG Immobilien Unternehmensgruppe, welche mit ihrem hohen persönlichen Einsatz, ihrem verantwortungsbewussten Umgang mit den Werten und Zielen der OeNB als auch mit ihrem anerkannten fachlichen Know-how maßgebend zum Erfolg des Geschäftsjahres 2016 beigetragen haben. Ich blicke daher voller Zuversicht in die kommenden Jahre und freue mich auf eine **weiterhin sehr konstruktive und erfolgreiche Zusammenarbeit**.

Dir. Mag. Dr. Kurt Pribil
Aufsichtsratsvorsitzender

”

Die IG-Gruppe erfüllt für ihre Eigentümerin OeNB eine wichtige Aufgabe als Wertveranlagungsreserve sowie als Garant von stabilen Cashflows.



© Foto Nelson

Mag. Dr. Karin Turner-Hrdlicka
Mitglied des Aufsichtsrats



© Meinrad Hofer

Mag. Dr. Peter Mooslechner
Stellvertreter des Vorsitzenden



© Münze Österreich AG/ Michael Himml

Mag. Franz Partsch
Mitglied des Aufsichtsrats



© Studio Huger

DI Martin Roth
Mitglied des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

mit diesem Geschäftsbericht dürfen wir Sie über die Aktivitäten der Jahre 2016 und 2017 informieren. Während ein reiner Immobilienentwickler sehr starken natürlichen Schwankungen ausgesetzt ist, profitierte die IG-Gruppe abermals davon, dass sie alle Leistungen rund um die Immobilie selbst abdeckt und in der letzten Periode in jedem einzelnen Bereich herausragende Ergebnisse erreichen konnte. IG Immobilien erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2016 insgesamt 41.968.887,90 Euro und konnte somit stabile Gewinne sichern und das essenzielle Unternehmensziel – an die Muttergesellschaft, die Oesterreichische Nationalbank, auszuschütten – absolut zufriedenstellend erreichen. Das integrierte Modell sorgt für Stabilität und für einen stetigen Know-how-Zuwachs, der bereichsübergreifend wesentliche Vorteile bringt. Rückschlüsse aus der Immobilienverwaltung und dem Facility Management fließen in die Projektentwicklung ein, Feedback aus der Vermarktung hilft bei Zukunftsinvestitionen. So gesehen ist die IG Immobilien Unternehmensgruppe auch wertvoller Partner und höchst kompetenter Serviceanbieter für Dritte.

NACHHALTIGES PORTFOLIO

Das Bestandsportfolio besteht aus 34 Eigenimmobilien, die eine vermietbare Fläche von rund 224.000 m² aufweisen, verwaltet werden insgesamt fast 300.000 m². Der Verkehrswert der Immobilien ist weiter gestiegen und lag zum Stichtag 31.12.2016 bei 737 Millionen Euro. Diese Immobilien bilden die Basis für die Mieteinnahmen. Gut 34 Millionen Euro an Miete konnten 2016 erwirtschaftet werden – was abermals über dem Durchschnitt liegt. Das bestätigt der unabhängige Benchmark von IPD (International Property Database). Sowohl das österreichische als auch

das internationale Portfolio der IG performte demnach um 1,7 % besser als die Vergleichswerte. Der durchschnittliche qualitative Leerstand betrug 2016 lediglich 3,97% (2015: 4,84%).

NEUE PROJEKTENTWICKLUNG

Mit dem Start des Prater Glacis setzt IG Immobilien nun seine erfolgreiche Entwicklungstätigkeit in Wien-Leopoldstadt fort. Auf einem derzeit noch als Parkplatz genutzten Grundstück ist die Errichtung dreier Objekte geplant. Sie werden die Lücke in dem aufstrebenden Quartier zwischen dem Campus WU/Sigmund Freud Privatuniversität und dem Motel One bzw. dem Wurstelprater schließen. Für die einzelnen Gebäude wurde ein anonymes Architekturwettbewerb ausgerufen, dessen Gewinner bereits feststehen. Auf diesem Wege entwickelt IG ein Hotel, ein Hostel, Serviced Apartments und ein hochmodernes Bürogebäude. Das gesamte Gelände ist dabei so konzipiert, dass es einen Mehrwert für die Öffentlichkeit bietet und selbstverständlich den hohen Nachhaltigkeitskriterien der IG Immobilien-Philosophie entspricht.

2016 fertiggestellt wurde das Wohnprojekt GARTENPARK am kleinen Anninger. Es war schon in der Entwicklungsphase sehr gut vorverwertet, mittlerweile sind 98% der Wohnungen der IG in diesem in vielerlei Hinsicht außergewöhnlichen Projekt vermietet. Eine 100%ige Auslastung konnte im ungarischen Büroobjekt Váci 33 erreicht werden – entgegen dem allgemeinen Trend am Büromarkt in Budapest. In Brüssel wurde ein weiteres kleines historisches Haus gekauft, das das Karree, in dem die IG schon zahlreiche Immobilien besitzt, weiter ergänzt. Die →



Die IG-Geschäftsführung:
Mag. Karin Assem-Honsik und
Dir. Ing. Hermann Klein

81,2%*
34.082.953,03 €

Immobilien- vermietung

*Beitrag zur
Gesamtbetriebsleistung

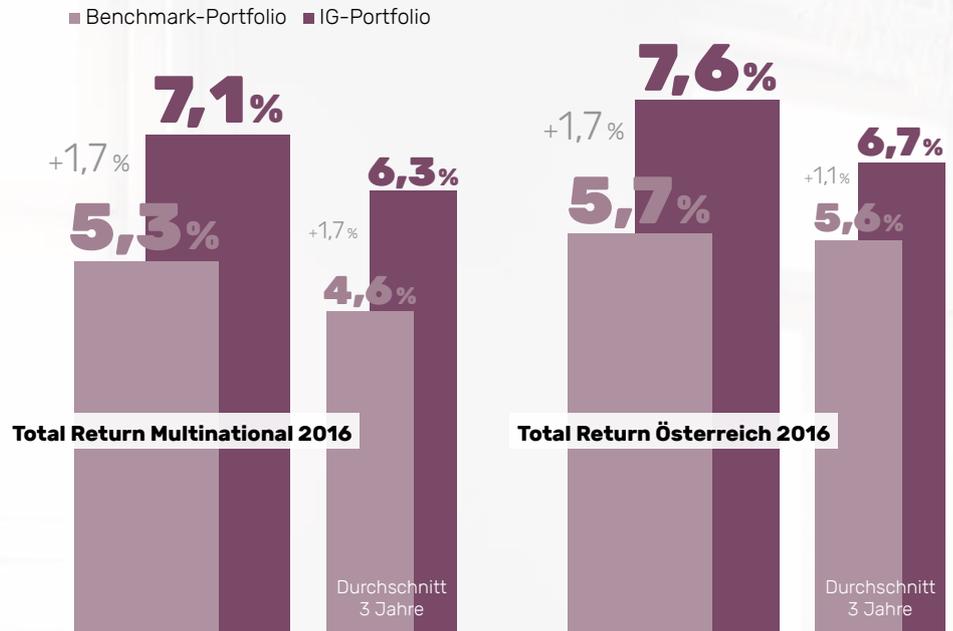


”

Im Endeffekt profitieren alle: die Mieter, der Eigentümer, die Mitarbeiter und die gesamte Öffentlichkeit.

Portfolio im Vergleich

Die Vergleichsbenchmarks geben den Total Return an und beziehen sich auf institutionelle, professionell gemanagte Portfolios.



→ Objekte werden renoviert und wie die anderen Apartments vor Ort vermietet. Darüber hinaus werden die Büroräumlichkeiten des Objekts Brüssel III – ebenso in dem Ensemble und fußläufig zur EU-Kommission – adaptiert.

WERTE ERKENNEN UND ERHALTEN

Neben Neuentwicklungen achtet IG Immobilien sehr genau auf die aktuellen und zukünftigen Bedürfnisse der Mieter und des Marktes. Daher wurden 2016 wieder zwei große Befragungen hierzu durchgeführt. Darüber hinaus weiß die IG – abermals dank der Bündelung aller Immobilienservices in einem Unternehmen – sehr genau über die Zustände und Modernisierungserfordernisse ihrer Objekte Bescheid. Diese Maßnahmen garantieren den Anspruch der Gruppe, tatsächlich hochwertige und daher auch nachhaltig vermietbare Immobilien im Portfolio zu haben. Die Refurbishments im Jahr 2016 reichten vom Austausch der Haustechnik und dem Upgrade von Küchen auf einen zeitgemäßen Stand in einzelnen Wohnungen über Aufstockungen und die Veränderung von Grundrissen, der Konversion von Büroflächen zu gewerblich vermieteten Apartments in Amsterdam bis hin zu umfassenden Eingriffen beim Shopping Center CCA. 2016 konnte dort die Sanierung der Parkgaragen fertiggestellt werden, weitere grundlegende Verbesserungen im und um das größte innerstädtische Einkaufszentrum Niederösterreichs werden im Laufe des Jahres 2017 umgesetzt. Ziel ist es, das Center mittels hoher

Aufenthaltsqualität und bester Services in Zeiten des Online-Handels stabil zu positionieren.

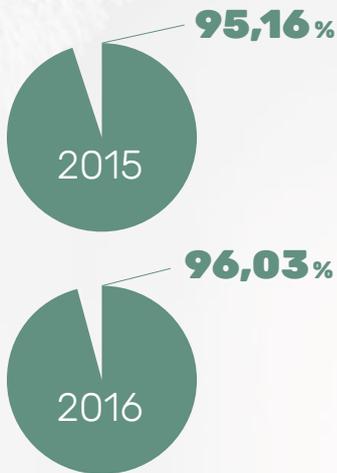
EINKAUFSZENTREN TROTZEN DEM ONLINE-HANDEL

Dies gelingt offenbar bereits, denn in stürmischen Handelszeiten konnten beide Einkaufszentren der IG-Gruppe 2016 Positives vermelden: Das erwähnte CCA in Amstetten steigerte die Besucherfrequenz um 2%, die Shops dort erwirtschafteten einen stabilen Umsatz von 73,3 Millionen Euro, und die Rosenarcade Tulln konnte den Umsatz um 12% auf 44,7 Millionen Euro erhöhen.

INNOVATIONSKRAFT

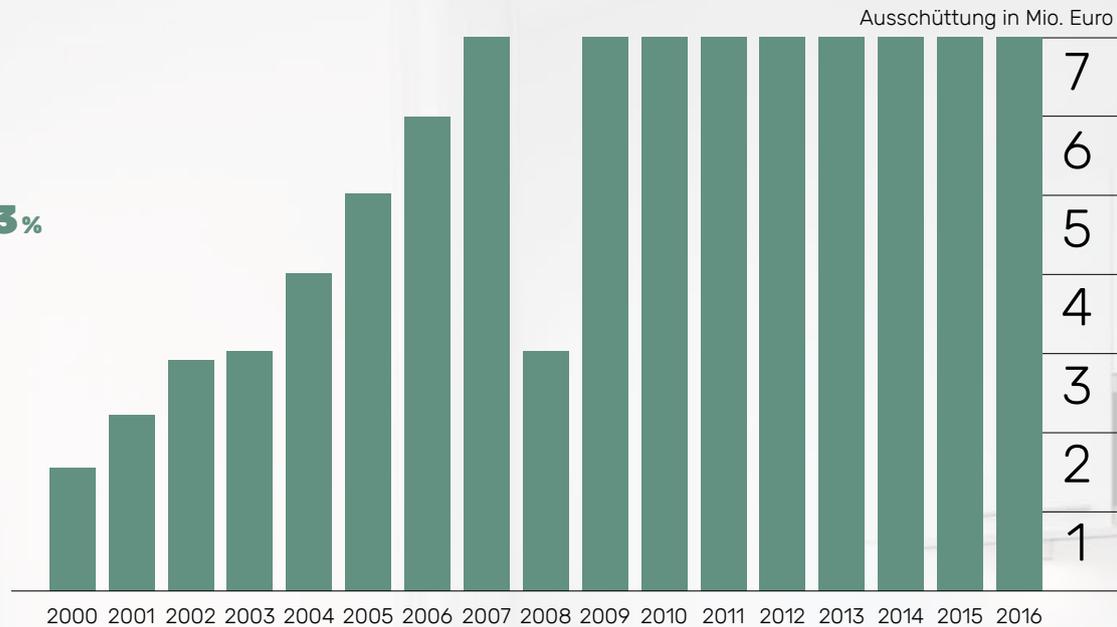
Als Full-Service-Immobilienunternehmen strebt IG Immobilien auch Innovationsführerschaft an. Sie wurde in den letzten Jahren durch zahlreiche Services, Produkte und Aktionen unterstrichen, zuletzt kam ein Coaching- und Weiterbildungsprogramm für die Mitarbeiter in den Shopping Centern dazu, um die Mieter in deren Kundenorientierung zu unterstützen. In der Vermarktung bedient sich die IG nun auch virtueller Besichtigungen – was nicht nur dem Wunsch vieler Kunden entspricht, sondern auch eine Effizienzsteigerung im Vermarktungsprozess bedeutet. Außerdem neu sind Service-Handbücher zur richtigen Nutzung der Immobilie und zum besseren Kennenlernen der Umgebung. Konzepte wie die Betriebskostendeckelung, bei der die IG ja Pionierstellung einnahm, sollen nun auch auf weitere Objekte ausgeweitet werden.

Vermietungsgrad im Durchschnitt



Kontinuität in der Gewinnausschüttung

Das Ziel – die jährliche Gewinnausschüttung an die Muttergesellschaft Oesterreichische Nationalbank – wird kontinuierlich erreicht.

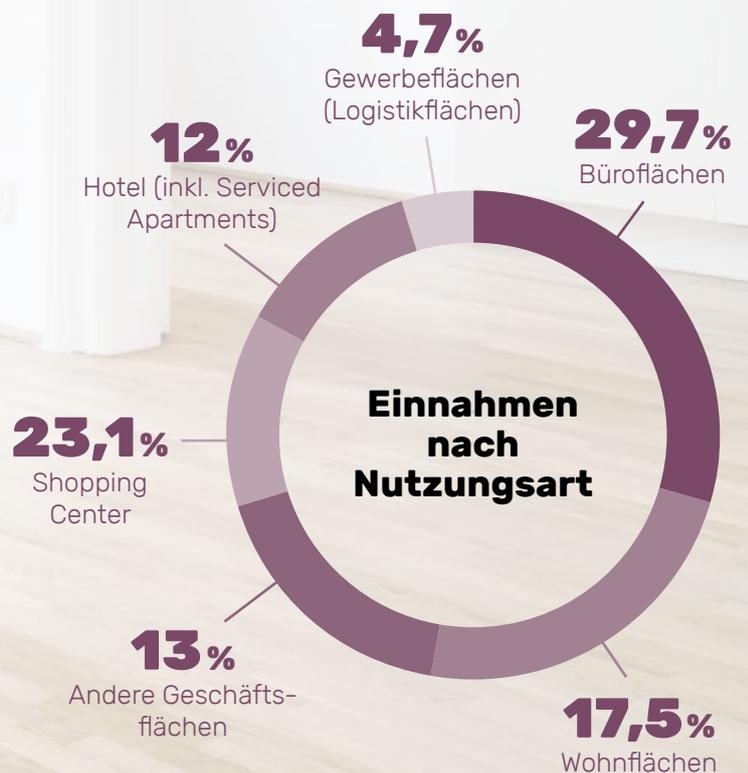


FUNKTIONIERENDE UNTERNEHMENSKULTUR

Jedes Unternehmen ist freilich nur so gut wie seine Mitarbeiter. Sie sind es, die den Erfolg ermöglichen. Eine erneut durchgeführte Umfrage unter allen IG-Mitarbeitern dient der weiteren Steuerung der Organisationsentwicklung und bestätigt zudem eine sehr hohe (und im Vergleich zur letzten Umfrage weiter gestiegene) Arbeitszufriedenheit.

Nachhaltigkeit und Transparenz zählen ebenso zu den Kernwerten der IG. Jedes neue Objekt wird zertifiziert, der GARTENPARK etwa bekam im Herbst 2016 das DGNB-Zertifikat in Gold verliehen. Weiters wurde IG Immobilien von der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft einer Re-Zertifizierung für ethisches Handeln unterzogen. Ein weiteres Signal der Transparenz ist dieser Bericht, den Sie in den Händen halten – IG Immobilien ist zu keinem Geschäftsbericht verpflichtet, publiziert diesen also freiwillig und gerne. Wir hoffen, dass er Ihnen einen detaillierten Einblick in die letzte Periode gibt.

Auf abstrakter Ebene gesprochen sind es wohl diese Faktoren, die für das Erfolgsrezept der IG ausschlaggebend sind: eine intelligente Strategie, die konsequent umgesetzt wird, gelebte Unternehmenswerte, das Generieren und bereichsübergreifende Weitergeben von Wissen, der Anspruch, zu den Besten zu gehören, und die Offenheit für gewinnbringende Innovation – mit dem Endeffekt, dass davon alle Stakeholder profitieren: die Mieter, der Eigentümer, die Mitarbeiter und die gesamte Öffentlichkeit. ■





TATEN.



Die neuen Development- Highlights

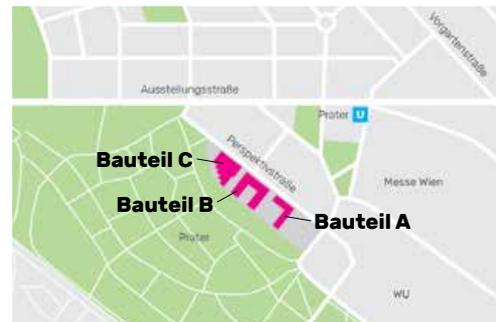
Unter der Dachmarke „Prater Glacis“ entwickelt IG Immobilien im zweiten Wiener Gemeindebezirk drei Gebäude mit unterschiedlichen Nutzungsarten.



PRATER GLACIS



Die drei Bauteile schließen die Lücke und bilden mit dem Umfeld ein neues, urbanes Quartier.



Das Prater Glacis ist das aktuell größte Entwicklungsprojekt der IG. Spannend ist es nicht allein wegen seiner Lage, in der Perspektivstraße 6 – direkt neben dem Wiener Prater, sondern auch aufgrund seines Nutzungsmix und seiner Bedeutung als Baustein für einen modernen, urbanen Stadtteil.

Wo sich derzeit noch ein Parkplatz befindet, werden ab 2018 drei neue Objekte entstehen: ein Hotel, ein Hostel und Serviced Apartments sowie ein Bürogebäude. Und ganz wichtig: Die Parkmöglichkeiten wird es auch weiterhin geben. Allen drei Objekten ist gemein, dass sie selbstverständlich in nachhaltiger Bauweise errichtet werden und dass sie auch den Anrainern durch die Erdgeschoßflächen mit Gastronomie- und Retailangeboten einen Mehrwert bieten sowie für eine urbane Belebung sorgen. Die moderne Bebauung des Grundstücks bildet gewissermaßen einen Lückenschluss zwischen Prater, der Sigmund Freud Privatuniversität Wien, einem Parkhaus und dem modernen

Milestone Student Living. Schräg gegenüber dem Grundstück befindet sich das von der IG erfolgreich umgesetzte Motel One, ebenso in der Umgebung finden sich die IG-Projekte Stadion Center und Campus Lodge. Das Prater Glacis ist also auch ein weiterer Beweis für die sehr gute Zusammenarbeit mit der Stadt Wien.

Wie geht man nun so eine Entwicklung an und stellt sicher, dass jedes Bauwerk eine möglichst hohe Qualität in der Architektur und der Planung mit sich bringt? Das Projektentwicklungsteam der IG hat einen anonymen Architekturwettbewerb gestartet, eine unabhängige Jury ermittelte für jedes Gebäude einen Siegerentwurf.



”

Wir haben unsere Vorstellung von einem modernen Budget-Design-Hotel, das sowohl repräsentative Bereiche als auch individuelle Rückzugsorte bietet, mit unserem Entwurf perfekt umsetzen können. Die plastische Fassade bildet die schützende Hülle.

**Christoph & Martin Zechner,
Zechner & Zechner**

BUDGET-HOTEL

Das L-förmige Hotel (Bauteil A) mit geplanten 160 Zimmern dürfte mit seiner modernen Lochfassade ein Blickfang werden. Auf rund 1.150 m² bebauter Fläche soll eine Budget-Hotelmarke Einzug finden, die Betreibersuche ist bereits weit fortgeschritten. Der Siegerentwurf für diesen Bauteil stammt von dem Architekturbüro Zechner & Zechner, das auch auf die Barrierefreiheit der Hotelzimmer achtete.

Bauteil **A**

”

Der Energiebedarf des Gebäudes soll durch die hauseigene Photovoltaik-Anlage fast gänzlich gedeckt werden. Zusätzlich sorgt die hochwärmegedämmte Gebäudehülle aus Holzwerkstoff für einen deutlich verringerten Heizbedarf im Winter.

Erwin Stättner, Franz & Sue





Uns war es bei der Planung wichtig, die Wohnbereiche durch großzügig gedachte, öffentliche Zonen zu ergänzen. Das tolle Gastronomieangebot am Dach soll zum Beispiel nicht nur die Hostel-Gäste ansprechen.

Katharina Kothmiller, nonconform



Bauteil

B

HOSTEL UND SERVICED APARTMENTS

Viel Holz zeigt der Entwurf für den Bauteil B, der sowohl für ein Hostel als auch für Serviced Apartments genutzt werden soll. Weil aber das Erdgeschoß verglast ist, wirkt es, als ob das Gebäude mit Leichtigkeit schweben würde. Weiters wird auch noch Sichtbeton zum Einsatz kommen, er bietet einen Kontrast zum Herzstück des Hauses: In der Mitte des Objekts befindet sich nämlich ein begehbare vertikaler Garten. Insgesamt acht Geschoße hat das Büro nonconform für dieses Objekt vorgesehen.



Bauteil

C

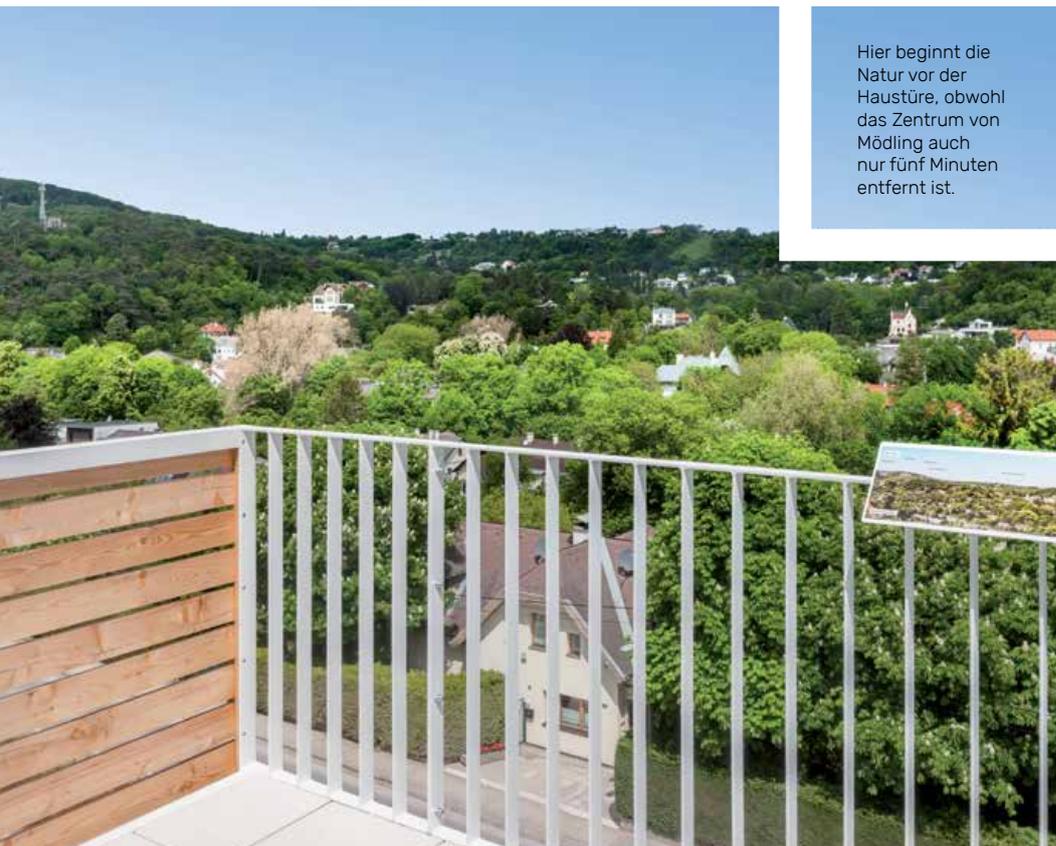
MODERNE BÜROS

Ebenfalls eine Holzfassade haben die Architekten von Franz & Sue für den Bauteil C vorgesehen. Sie setzen ganz auf das Thema Nachhaltigkeit, die Photovoltaik-Anlage am Dach des Gebäudes trägt dazu bei, dass die Immobilie nahezu energieautark ist. Modern ausgelegt sind auch die Räumlichkeiten, in denen künftig gearbeitet wird: Das zeitgemäße Arbeits- und Raumkonzept sieht vor allem eine Mischung aus offenen Arbeitswelten und kleineren Büroeinheiten vor.



Eine großartige Kulisse für Erfolg

Der GARTENPARK wurde 2016 fertiggestellt. Das behutsam entwickelte Projekt inmitten einer prächtigen Naturkulisse ist ein voller Erfolg, die Wohnungen sind zu 98 % vermietet.



Hier beginnt die Natur vor der Haustüre, obwohl das Zentrum von Mödling auch nur fünf Minuten entfernt ist.

48

Mietwohnungen in der Größe von 50–131 m²

”

Auch bei diesem Projekt sind die Betriebskosten für die Mieter auf drei Jahre gedeckelt.

Ein atemberaubender Ausblick, eine Top-Ausstattung, ganz nahe bei einer Großstadt und doch mitten in der Natur – das ist in der Tat einzigartig und dementsprechend erfolgreich ist das Projekt GARTENPARK am kleinen Anninger. Im Frühsommer 2016 zogen die ersten Bewohner in ihre neuen Wohnungen in Mödling, nach lediglich 18 Monaten Bauzeit wurden die Objekte fertiggestellt und eröffnet.

Von Anfang an stand dieses Projekt unter einem guten Stern, war doch schon die Vorvermietung grandios, mittlerweile sind längst alle Wohnungen – bis auf aktuell eine Einheit – vergeben. Hier bekommen die Mieter nämlich nicht nur eine Wohnung, sondern ein Gesamtpaket, zu dem Gemeinschaftseinrichtungen wie Outdoor-Pool, Wellnessbereich, Sauna, Infrarotkabine und Fitnessbereich gehören. Ein eigener Concierge-Service steht ebenso zur Verfügung. Und dann natürlich die Umgebung: schirmförmige Schwarzföhren, sanfte Hügel, weite Wiesen und die Ruhe des Waldes.

DIE NATUR INTEGRIEREN

Professionelles Immobiliendevlopment bedeutet auch, spezielle Umstände in das Projekt zu integrieren. Im Falle des GARTENPARK wurde aus dem Altbaubestand ein weiteres Alleinstellungs-

merkmal geschaffen, das diesen Standort ausmacht – die Häuser wurden so zwischen die Bäume geplant, dass ein reizvoller, harmonischer Park mit einer modernen Gartenarchitektur entstanden ist. Dem nicht genug grenzt das Grundstück direkt an gleich zwei Naturparks: das Naturschutzgebiet Natura 2000 einerseits und den Naturpark Föhrenberge andererseits.

Insgesamt wurden von IG Immobilien 48 Mietwohnungen in der Größe von 50–131 m² in dieser Wohlfühloase errichtet. Sie befinden sich in vier Niedrigenergiehäusern, die mit dem DGNB-Nachhaltigkeitszertifikat in Gold ausgezeichnet sind. Die Mieter der IG-Einheiten dürfen sich neben den oben erwähnten Services auch über Kostenklarheit freuen, sind doch die Betriebskosten in diesem Projekt auf drei Jahre gedeckelt. Apropos Sicherheit: Video-Gegensprechanlagen, Brandmelder und Alarmanlage gehören zur Grundausstattung der Wohnungen, ebenso wie edle Bodenbelege und hochwertige Küchen- und Sanitärausstattungen. Was will man mehr! ■



© Varján András

Budapest 100 Prozent vermietet

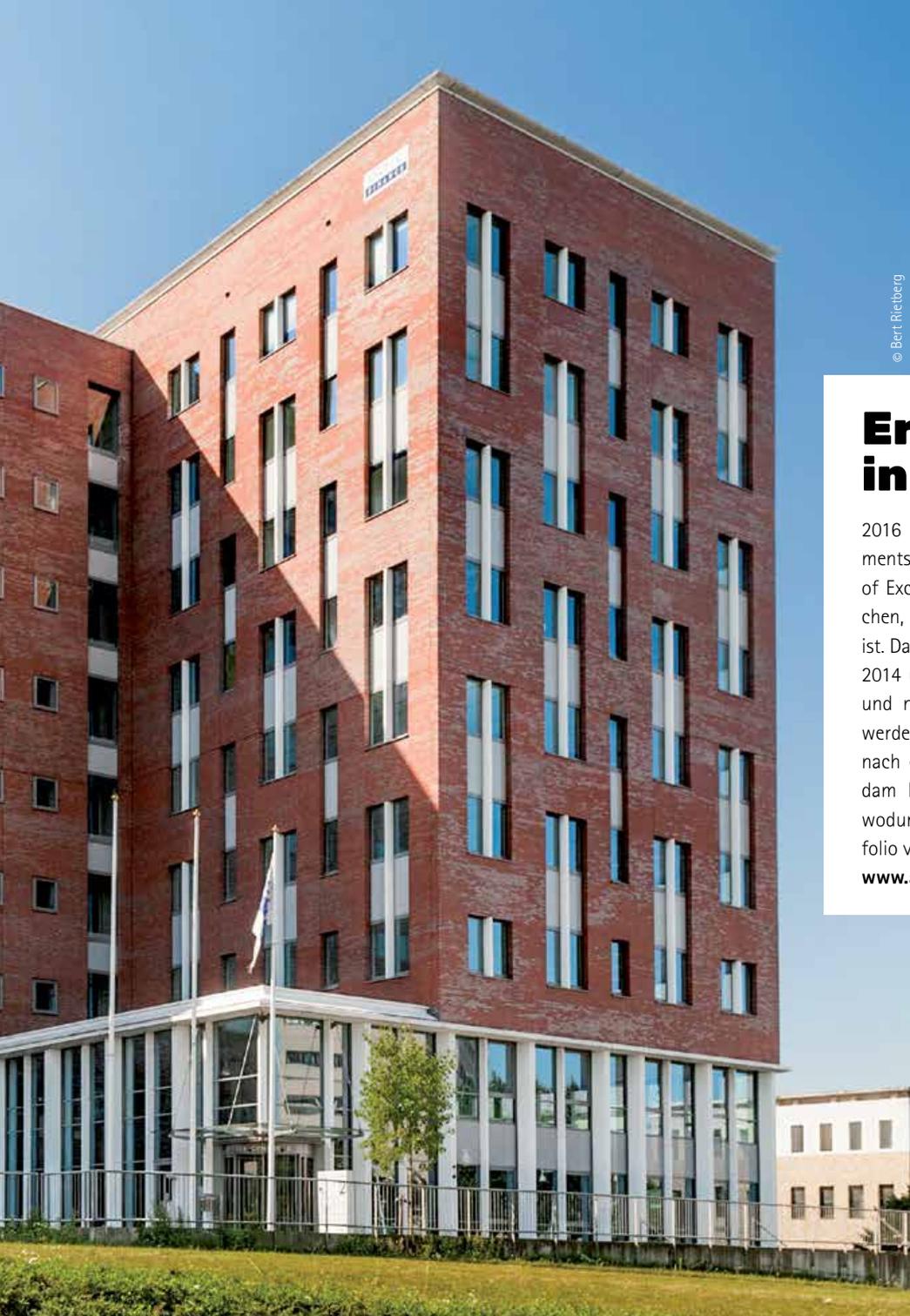
Ungarn war in den letzten Jahren bekannterweise nicht der einfachste Markt, dennoch funktioniert das Immobiliengeschäft ausgezeichnet, wenn man die richtigen Objekte entwickelt bzw. betreibt. Für das Bürohochhaus Váci 33 in Budapest scheint der allgemeine Zyklus aber ohnehin nicht zu gelten: Das unter anderem mit dem Nachhaltigkeitszertifikat LEED-Silber ausgezeichnete Gebäude mit 16.700 m² Bürofläche ist seit Mitte 2016 komplett vermietet, und zwar in einem Jahr, das von einer deutlich sinkenden Büovermietungsleistung gekennzeichnet war. Minus 16 % Take-up meldet das Beratungsunternehmen BNP Paribas für Ungarn für das Jahr 2016 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.

Am Eingangsschild in der attraktiven Lobby des Váci 33 finden sich jedenfalls renommierte Namen: American Express, Travelport, Bioextra, LG Electronics, die ungarische OTP Bank sowie das US-amerikanische Chemieunternehmen Celanese wählten die



© Varján András

Adresse in zentraler Lage (U-Bahn vor der Haustüre, Tiefgarage mit 380 Parkplätzen) für ihren Bürostandort und profitieren schon seit der Eröffnung des Gebäudes von all den nachhaltigen und grünen Vorteilen. Als Vorreiter in diesem Bereich erreichte das Gebäude etwa schon 2012 in der Kategorie „Grünstes Bürohaus“ den 2. Platz, besonders beliebt bei den Mietern ist auch die Parkanlage sowie die Geschäftslokale im Erdgeschoß zur schnellen Nahversorgung. ■ www.vaci33.hu



© Bert Rieberg

Erweiterung in Amsterdam

2016 wurde den Amsterdam Identity Apartments von tripadvisor abermals ein Certificate of Excellence verliehen – eines von vielen Zeichen, dass das Produkt genau richtig platziert ist. Das Aparthotel ist in dem von IG Immobilien 2014 umgenutzten Gebäude N2 untergebracht und nun soll es um rund 2.000m² erweitert werden. Im Sommer 2017 soll die Fläche dafür nach einem Umbau an den Betreiber Amsterdam Identity Apartments übergeben werden, wodurch auch dieses Gebäude aus dem IG-Portfolio voll vermietet ist. ■

www.amsterdapidaparthotel.com

Die lässigen Apartments sind bei allen Zielgruppen beliebt. Nun werden weitere geschaffen.

Marina-Projekt: Anteile erfolgreich verkauft

Um ein Immobilien-Portfolio richtig zu bewirtschaften, braucht es eine klare strategische Fokussierung. IG Immobilien konzentriert sich in ihrer Unternehmung auf die Vermietung hochwertiger Immobilien, Eigentumswohnungen sind nicht Kern des Geschäfts. Daher war es eine schlüssige Konsequenz, die Anteile am Wiener Projekt Marina City/Marina Tower zu verkaufen. Ende Juni 2016 konnte der Verkauf erfolgreich abgeschlossen werden. Konkret wurden Anteile in der Höhe von je 25% an den Projektgesellschaften MARINA CITY Entwicklungs GmbH und MARINA TOWER Holding GmbH veräußert. ■

Brüssel

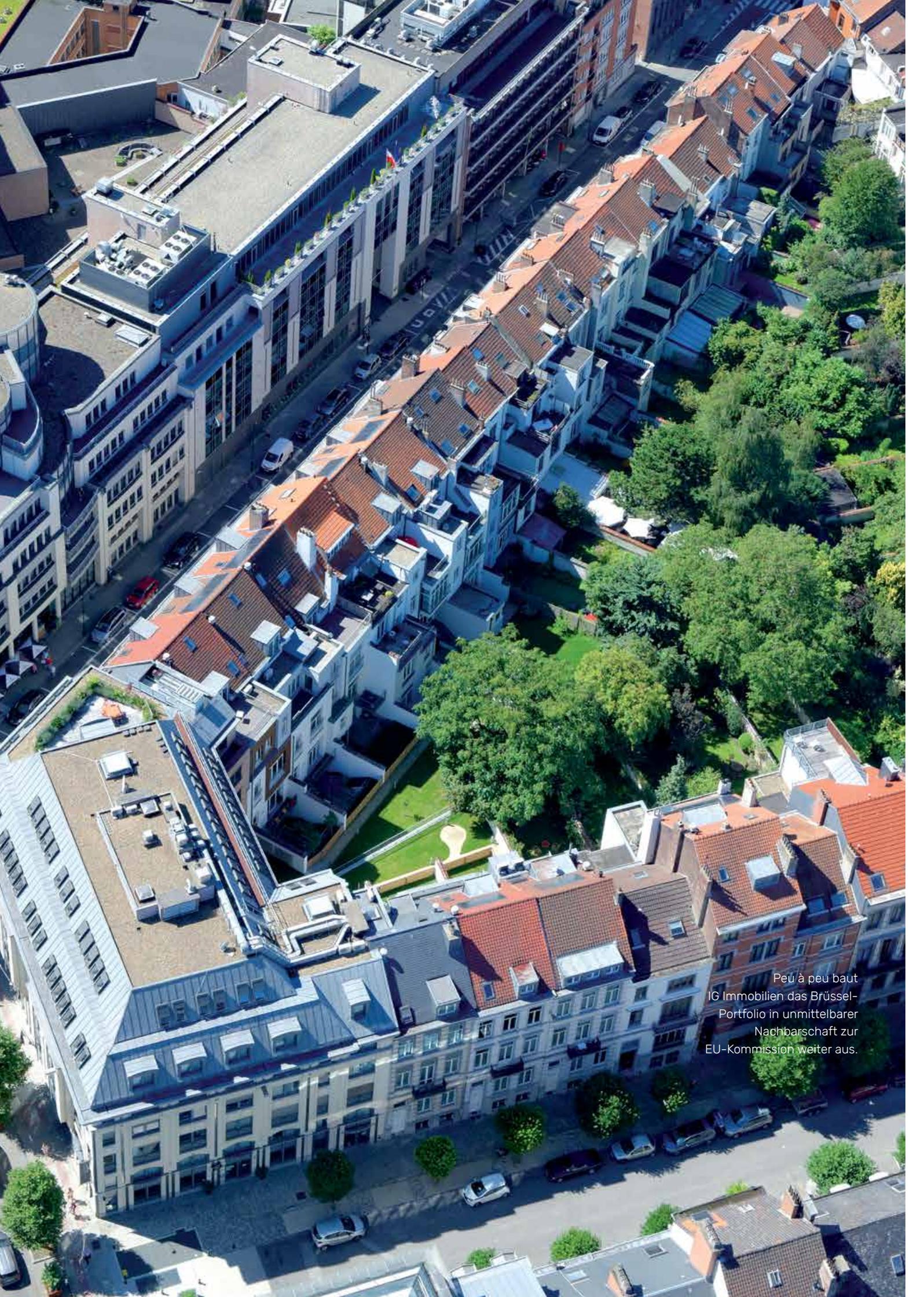
Schritt für Schritt zum Quartier

Ein weiteres „Small House“ wurde in Brüssel angekauft. Es ergänzt das von der IG-Gruppe aufgebaute Portfolio neben der EU-Kommission.

In der belgischen Hauptstadt besitzt IG Immobilien bereits einen „Cluster“ an Büro- und Wohnobjekten. Das ist das Ergebnis steter Aufmerksamkeit am Markt und lokaler Expertise. 2016 wurde in dem Gebiet, das direkt beim Hauptgebäude der EU-Kommission liegt, ein weiteres „Small House“ erworben, und zwar an der Adresse Michel-Ange 49. Small Houses sind charmante, schmale Häuschen, die um 1900 im Herzen Brüssels als Herrenhäuser errichtet wurden. Durch den Weitblick und die Fokussierung auf die Wertsteigerung konnte die IG schon 2015 ein im Ensemble essenzielles Haus dem damaligen Bestand hinzufügen, wodurch die Erschließung aller Small Houses über den begrünten, parkähnlichen Innenhof möglich wurde – was nicht nur praktisch für die Bewohner ist, sondern auch einen zusätzlichen Sicherheitsaspekt mit sich bringt.

Aktuell werden übrigens alle diese Häuser mit WLAN ausgestattet, somit verfügt ein Mieter sofort nach dem Einzug über ein funktionierendes Internet sowie einen Fernsehanschluss. Die beiden neuen Häuser werden nach ihrer Sanierung so wie die restlichen 26 Apartments unter der Marke „The Cortenbergh“ vermietet. ■ www.thecortenbergh.com





Peu à peu baut
IG Immobilien das Brüssel-
Portfolio in unmittelbarer
Nachbarschaft zur
EU-Kommission weiter aus.

Werte schaffen, Werte erhalten

Markt und Nachfrage verändern sich, Objekte kommen in die Jahre. Die Instandhaltung und Refurbishments verlängern den Lebenszyklus von Objekten bzw. steigern den nachhaltigen Wert der Immobilien.



Porzellangasse 32 **EIN NEUER ANSTRICH - INNEN UND AUSSEN**

Seit gut 20 Jahren betreibt Hanns Ungar sein Spezialitäten-geschäft Feinkost Ungar im Erdgeschoß des Hauses in der Porzellangasse 32. In dieser Zeitspanne erlebte das Haus, das 1995 von IG Immobilien errichtet wurde, freilich auch so einiges. Darum wurde 2016 manches an dem Objekt erneuert – etwa die kompletten Fassaden (straßen- und hofseitig), ein neuer Innenanstrich sorgt für Frische, eine Überprüfung des Dachs wurde durchgeführt und die Beleuchtung in der Tiefgarage umgerüstet – LEDs ersetzen nun die alten Leuchtstofflampen. Übrigens wurde mit den Fassadenarbeiten und dem Aufbau des dafür nötigen Gerüstes erst im Herbst begonnen, damit die Mieter den Sommer im wunderschönen Garten im Hof noch genießen konnten.

Mariahilfer Straße 99 **FRISCHES BÜRO FÜR NEUEN MIETER**

In der beliebtesten Einkaufsstraße Wiens wurde in dem Büro- und Gewerbeobjekt eine fast 400 m² große Bürofläche saniert und an einen neuen Mieter – die FH Wiener Neustadt – übergeben. Auch hier wurden die Räumlichkeiten anders aufgeteilt, gerade im Bürobereich ist ja höchste Flexibilität gefragt. Erneuert wurden zudem unter anderem die Elektroinstallationen, die komplette Küche inklusive Geräte sowie der Bodenbelag. Auf Wunsch des Mieters wurden auch Schiebetüren eingebaut.





© Schreinerkassler.at

Frankgasse 10

MODERNE GRUNDRISSSE UND EIN AUFZUG

Die Frankgasse ist ein hervorragendes Beispiel dafür, dass sich die Bedürfnisse der Nutzer verändern und Immobilienunternehmen darauf reagieren müssen. Im Zuge des Refurbishments dieser Wohnungen werden auch die Grundrisse der Wohnungen adaptiert, wodurch eine moderne Raumstruktur geschaffen wird. Da kommen Wände weg, dort neue Räume dazu, Stahlträger werden eingezogen etc. Danach folgen die ganze Haustechnik, Fernwärmeanschluss und ein neuer Aufzug.



Paulusgasse

MEHR WOHNRAUM, KLEINERE EINHEITEN

Das Gebäude in der Paulusgasse im 3. Wiener Gemeindebezirk wird um zwei Stockwerke erweitert. Die Aufstockung schafft Wohnraum für jene Nachfrage, die gerade im urbanen Bereich durch vermehrte Singlehaushalte, kleiner werdende Wohnbudgets etc. immer stärker wird. Geplant sind sechs Wohnungen zwischen 45 und 78 m², jeweils mit Terrassen. Außerdem werden zwei leerstehende Wohnungen in kleinere Einheiten umgewandelt. Derzeit haben die beiden Tops 257 und 157 m². Aus ihnen werden fünf neue Wohnungen entstehen, drei davon mit Balkonen. Ein weiteres Top wird zudem verkleinert und somit leistbarer gemacht, die frei werdende Fläche wird anderwärtig verwendet, zum Beispiel als Fahrradraum. Im Zuge der Arbeiten werden auch die bestehenden Wohnungen auf Vordermann gebracht (neue Innentüren, Eingangstüren sowie Küchen und Bäder). Durch den Einbau eines Liftes und eines neuen Laubengangs wird das Objekt barrierefrei. Die Arbeiten sollen Ende 2018 fertiggestellt sein.



Hohenstaufengasse

KOMPAKTER UND MODERNER

Auch die Flächen in der zentral gelegenen Hohenstaufengasse werden adaptiert und den aktuellen Wohnbedürfnissen angepasst: Aus zwei großen Wohnungen werden fünf kleine, hochwertig ausgestattete Apartments. Barrierefreie Duschen werden eingebaut, das Bett wird auf dem Badezimmer angebracht – dort ist die Raumhöhe nämlich sehr hoch, deswegen wird das Badezimmer in eine Box gebaut und darüber eine Schlafmöglichkeit errichtet. Gestartet wurde der Umbau im Februar 2017, die Fertigstellung ist mit Ende Juni 2017 terminisiert.

Otto-Wagner-Platz 4-4a

ZEITGEMÄSSE UMBAUTEN UND BALKONE

Einige Tops wurden am Otto-Wagner-Platz saniert. Was alles gemacht wurde? Das zeigt das Beispiel der 73 m² großen Wohnung, in der eine neu eingezogene Abhangdecke die Installation moderner (und energiesparender) LED-Spots ermöglicht, die frisch eingebaute Entlüftung sorgt für ein angenehmes Raumklima im Bad, die Heizungs- und Elektroinstallationen wurden erneuert. Zudem ist die Wohnung jetzt an das Fernwärmenetz angeschlossen und die Küche mit den neuesten Geräten auf den hohen IG-Standard gebracht. Zugleich wurden übrigens vier neue Balkone an das Objekt angebracht, womit die Wohnungen zusätzlich aufgewertet werden.



CCA

EIN GRÜNES KLEID UND VIEL KOMFORT

Eine begrünte Fassade für ein Shopping Center – wo gibt's denn so etwas? Im City Center Amstetten (CCA). Im Herbst 2016 startete das umfassende Refurbishment, fünf Millionen Euro werden investiert. So wird etwa der Innenbereich aufgepeppt, entspannende Sitzmöbel zum Ausruhen erhöhen die Aufenthaltsqualität, die Neugestaltung der Eventfläche lässt zahlreiche künftige Aktivitäten zu und die digitalen Spielflächen werden die Kinderherzen höherschlagen lassen. Die Neugestaltung der Parkhäuser wurde im September 2016 begonnen und ist bereits abgeschlossen.



Gute Antwort auf den Online-Handel: Mehr Frequenz & mehr Umsatz

Einkaufszentren sind ein wesentlicher Baustein der Erfolgsgeschichte der IG. 2016 verbuchten die beiden Flaggschiffe in Niederösterreich abermals Rekordzahlen – trotz eines allgemein rückgängigen Trends.

Ein Frequenzhoch meldete das City Center Amstetten (CCA). 2,5 Millionen Menschen besuchten das größte innerstädtische Einkaufszentrum Niederösterreichs im Jahr 2016, das sind um 2% mehr als im Jahr davor. Derzeit wird das Center ja umfassend modernisiert, fünf Millionen Euro werden hierfür investiert und die ersten Ergebnisse lassen sich bereits sehen (siehe S. 23 & 25).

Dabei ist die Einzelhandelsbranche derzeit mit massiven Umbrüchen konfrontiert. Der Online-Handel frisst die Umsätze des stationären Handels. Dieser rückläufigen Performance des Einzelhandels – gepaart mit einer als unsicher erlebten Zeit – begegnet das Retail-Management-Team der IG mit dem richtigen Branchenmix innerhalb der Center und einer hohen Aufenthalts- und Servicequalität, die das Internet nicht bieten kann. International lässt sich nämlich beobachten, dass beide Absatzkanäle – offline und online – sich ergänzen, jeder Kanal aber seine Stärken ausspielen muss, um erfolgreich zu sein. Das CCA und die Rosenarcade Tulln verstärken daher ihre Beliebtheit als realer Treffpunkt. Als Frequenzbringer dienen in Amstetten Marken wie H&M,

Intersport Winner, Müller, New Yorker und Billa, in Tulln konnte 2016 die Nummer 1 der Elektronik-Branche ins Center gebracht werden: Media Markt. Außerdem finden sich dort die Marken C&A, New Yorker, Intersport Winner, Douglas, dm Drogeriemarkt, Thalia, Humanic und BILLA. Ergänzt werden diese bekannten Geschäfte durch zahlreiche lokale Anbieter, was alles in allem einen attraktiven Mix ausmacht, gepaart mit den vielen Serviceleistungen und Marketingaktionen, die das Einkaufen zum Erlebnis machen. Für diese Optimierung kundenorientierter Serviceleistungen wurde seit Herbst 2015 auch mit einem intensiven Ausbildungs- und Seminarprogramm für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe begonnen – eine weitere Innovation aus dem Hause IG Immobilien. ■

www.ccamstetten.at | www.rosenarcade.at

Rosenarcade
Tulln-Managerin
Katharina Gfrerer



ZAHLEN: CITY CENTER AMSTETTEN

Auch 2016 liegt das größte Einkaufszentrum des Mostviertels über dem österreichischen Branchendurchschnitt und befindet sich insgesamt auf stabilem Kurs: Mit dem Besucherplus von 2% (2,5 Millionen) bestätigt das Center seine Stellung als Treffpunkt mit hoher Aufenthaltsqualität. Die rund 70 Shops im CCA konnten 2016 einen Bruttoumsatz von 73,3 Millionen Euro erwirtschaften, somit bleibt der Umsatz trotz des starken Gegenwindes (Online-Handel, wirtschaftlich angespannte Haushalte) stabil auf dem Vorjahresergebnis.



Der im März 2017 neu eröffnete Kinderspielbereich ist das Familien-Highlight eines jeden Center-Besuchs.



ZAHLEN: ROSENARCADE TULLN

Die rund 50 Shops der Rosenarcade Tulln erwirtschafteten im Geschäftsjahr 2016 einen Umsatz von ca. 44,7 Millionen Euro. Damit liegt das innerstädtische Einkaufszentrum im Herzen von Tulln nicht nur um 12% über dem Ergebnis des Vorjahres, sondern auch über dem österreichweiten Branchendurchschnitt. Auch die Frequenz konnte das Center-Management in die Höhe schrauben: 3,2 Millionen Besucher wurden 2016 gezählt, das sind um 6% mehr als im Jahr davor.



CCA Center-
Manager
Hannes
Grubner



NEW AGE

HEAVY

DEUTSCH

DANCE

WERTE.



Gemeinsam zu Höchstleistungen

Die Basis für herausragende Arbeit sind die Mitarbeiter. IG Immobilien fördert und evaluiert ihre Unternehmenskultur.

Ein Unternehmen ist so gut wie seine Mitarbeiter, heißt es sinngemäß im Unternehmensleitbild der IG Immobilien Gruppe (siehe Mitarbeiter-Policy). Jeder einzelne Mitarbeiter trägt zum Erfolg des Unternehmens bei und sichert damit ein kontinuierliches Wachstum – für das Unternehmen und für jeden Mitarbeiter.

MITARBEITERBEFRAGUNG

2016 wurde wieder mittels einer Mitarbeiterbefragung der Status quo unter den bei der IG-Gruppe Beschäftigten erhoben, um so Rückschlüsse für die Organisationsentwicklung zu ziehen. Erfreulich für alle: Die allgemeine Arbeitszufriedenheit hat sich abermals erhöht – und das, obwohl die allgemeine Lebenszufriedenheit leider ganz leicht rückgängig ist (-0,05%). Als Faktoren für die Zufriedenheit sind vor allem die Arbeitsbedingungen, der Unternehmensstandort und die Sozialleistungen, die Verantwortung und die Vorgesetzten, der positive Wettbewerb sowie die

Wertschätzung genannt worden. Betrachtet man die Arbeitsbedingungen genauer, fällt positiv auf, dass 2016 in allen Bereichen eine Steigerung der Zufriedenheit gemessen wurde. Und wie steht es um die psychische Belastung am Arbeitsplatz? Diese Dimension wurde 2016 zum ersten Mal erhoben. Auch hier sind die Ergebnisse sehr positiv ausgefallen, die psychische Belastung kann als eher gering eingestuft werden.

IG IMMOBILIEN-LOUNGE

Gerade in der Wissensgesellschaft verschwimmen die Grenzen zwischen Arbeitsplatz, Regenerationszone, Homeworking und Arbeiten an so genannten „dritten Orten“ wie im Kaffeehaus, in der Lounge am Flughafen oder in einem Coworking-Space. Moderne Arbeitsräumlichkeiten müssen daher neben ergonomischen und technischen Voraussetzungen vor allem auch soziale und kommunikative Ansprüche erfüllen. Innerhalb des IG-Büros gibt es aus diesem Grund eine Mitarbeiter-Lounge, die auch für die von dem internationalen Beratungsunternehmen CBRE ausgelobte Auszeichnung „Company Lounge des Jahres“ nominiert wurde. Die freundliche Atmosphäre in der IG Immobilien-Lounge entsteht durch die großzügigen Fenster, die viel Tageslicht in den Raum lassen, und durch Florawalls – begrünte Pflanzenwände, die nicht nur hübsch aussehen, sondern auch ein angenehmes, gesundheitsförderndes Raumklima produzieren (und sich sogar selbst gießen). In der Lounge finden Mitarbeiter Rekreationsmöglichkeiten wie angenehme Sitzmöglichkeiten, eine Jukebox und einen Tischfußballtisch für spielerische Pausen. Ein digitales Schwarzes Brett informiert über Unternehmens-News, selbstverständlich gibt es im gesamten Bereich WLAN. ■

MITARBEITER-POLICY

Im Unternehmensleitbild ist die Mitarbeiter-Policy wie folgt festgelegt:

- Die Mitarbeiter sind die Grundlage unseres Erfolgs.
- Wir erwarten Loyalität, Engagement und höchste Kundenorientierung.
- Wir pflegen eine anspruchsvolle Vertrauenskultur und eine wertschätzende Arbeitsatmosphäre.
- Wir arbeiten lösungsorientiert, selbstständig und verantwortungsvoll.
- Wir erfüllen unsere Aufgaben teamorientiert mit effizienten, durchdachten Arbeitsabläufen und intelligenten, praxistauglichen Lösungen.
- Wir kommunizieren offen und direkt.
- Wir legen großen Wert auf kontinuierliche Weiterbildung.

IG-Mitarbeiter nach Abteilungen

Geschäftsführung



Assistenz & interne Revision



Facility Management



Public Relations & Marketing



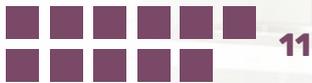
Bau- & Projektteilung



Rechnungswesen, Controlling & Personal



Immobilienverwaltung



Vermietung & Verkauf



Zufriedenheit Arbeitsbedingungen

■ 2008 ■ 2012 ■ 2016

5 = beste Bewertung

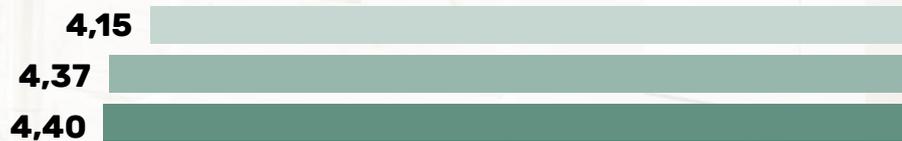
Ich habe eine günstige Arbeitszeit / ich habe eine Arbeitszeit, die ich mir gut einteilen kann



Ich kann mir meinen Urlaub gut einteilen



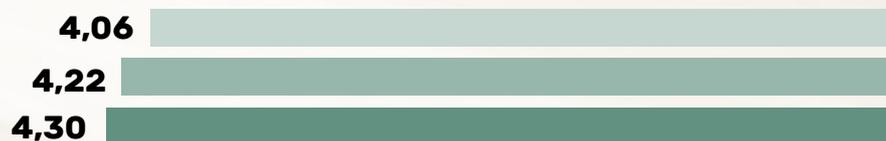
Meine Arbeit ist gut organisiert



Die Arbeitsbelastung ist gerecht aufgeteilt

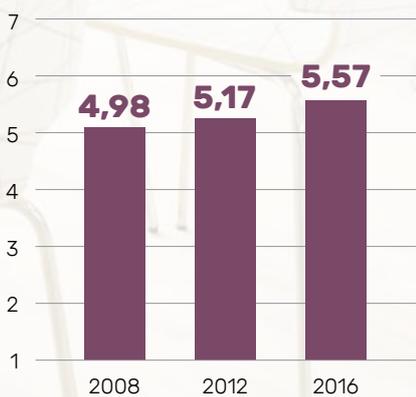


Meine Arbeitsbedingungen sind gut



Arbeitszufriedenheit

7 = Bestnote 1 = schlechteste Note



Was will der Markt?

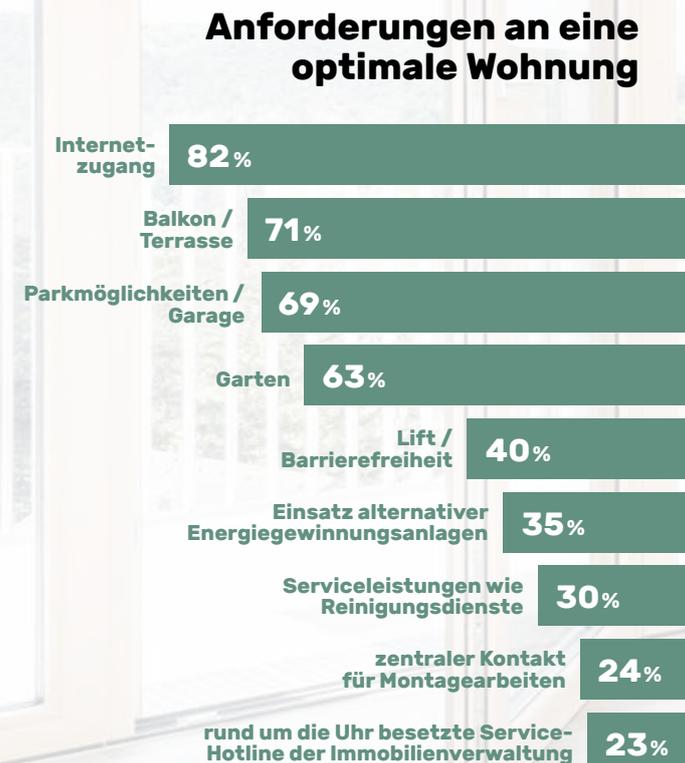
Als führendes Immobilienunternehmen ist es die Aufgabe von IG Immobilien, Markttrends frühzeitig zu erkennen, um entsprechend agieren und die richtigen Angebote platzieren zu können.

Anfang 2017 führte die IG mit dem unabhängigen Markt- und Meinungsforschungsinstitut Marketagent eine repräsentative Befragung zur österreichischen Wohnsituation und den Wohnungswünschen durch. 1.000 Personen im Alter von 20 bis 69 Jahren aus allen neun Bundesländern nahmen an der Online-Befragung teil. Die Lage, so heißt es gemeinhin, sei bei Immobilien das Wichtigste. Das spiegeln zwar auch die Ergebnisse der Umfrage wider, jedoch wird sie quasi vorausgesetzt. Ausstattung und hohe Erwartungen an die Sicherheit, an die Barrierefreiheit sowie an die Nachhaltigkeit kristallisierten sich als die wichtigsten weiteren Faktoren heraus.

Und so sieht die ideale Mietwohnung von Herrn und Frau Österreicher aus: Sie hat 61–90 m², wobei sich immer mehr das Bewusstsein durchsetzt, dass es nicht um die Größe geht, sondern um intelligente Grundrisse. Daher spielt auch eher die Anzahl der Räume und deren Aufteilung eine wichtigere Rolle bei der Auswahl. Gut 40% suchen nach Wohnungen mit Miethöhen bis zu 700 Euro, wobei die Betriebskosten und Steuern hier schon miteingerechnet sind (nicht aber die Energiekosten).

Wäre nicht das liebe Geld als Einschränkung, würden die meisten Befragten übrigens am liebsten in einem Einfamilienhaus im Eigentum leben – gemeinsam mit anderen Familienmitgliedern, mit großer Wohnfläche, in Ruhelage, am Land oder in der Randlage eines Ballungszentrums.

Egal ob Traumimmobilie oder realitätsnahe Wohnung, jedenfalls muss die Infrastruktur rund um das Heim passen. Einkaufsmöglichkeiten sind mit 63,8% topgereiht, gefolgt von Parkmöglichkeiten (55,4%), medizinischer Betreuung (54,2%), Naherholungsmöglichkeiten (53,3%) und der Anbindung an den öffentlichen Verkehr (46,1%). Innerhalb der Wohnung steht der Internetzugang auf Platz Nummer eins (siehe Grafik). Der Wunsch nach Freiraum in Form von Balkon oder Terrasse wird in der aktuellen Wohnsituation bereits bei 73,9% befriedigt. Die



Mehrheit verfügt tatsächlich auch über einen eigenen Park- oder Garagenplatz (71,9%) und fast zwei Drittel freuen sich über einen eigenen oder einen Gemeinschaftsgarten.

Für IG Immobilien bedeuten diese Ergebnisse neben den Detailinformationen für die künftige Projektentwicklung auch eine Bestätigung der bisherigen Aktivität. So wird Servicierung im Mietbereich ebenso gewünscht wie durchdachte Raumkonzepte, alternative Energiegewinnungsanlagen, Barrierefreiheit und Sicherheit bzw. Transparenz bei den Nebenkosten. ■

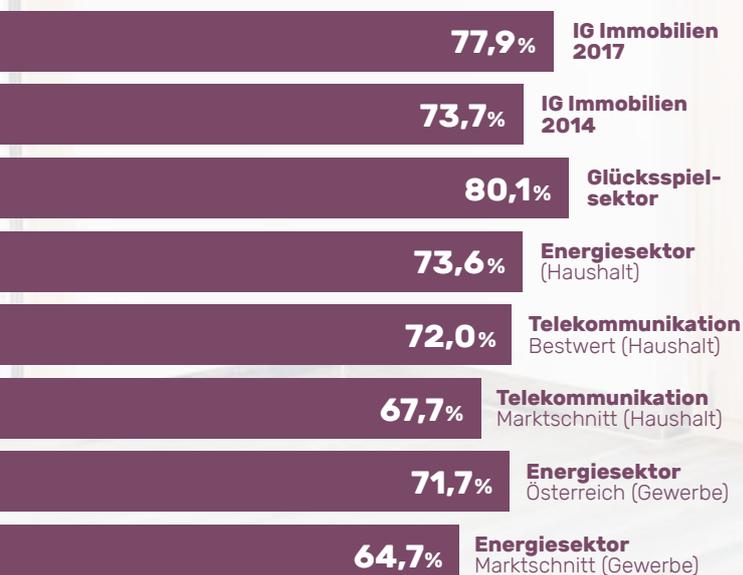
”

Neun von zehn Mietern vergeben die Note 1 oder 2.

Und was wollen die Mieter?

Benchmark

Customer-Loyalty-Index (CLI) im Vergleich zu anderen Branchen



Nun hat IG Immobilien innovative Serviceeinrichtungen wie die Mieter-Hotline, aber werden sie auch genutzt? Bringen sie die Mieter weiter? Ja, lautet das Ergebnis einer Umfrage unter allen IG-Mietern (die Rücklaufquote war mit fast 50% besonders hoch), die in regelmäßigem Abstand von einem unabhängigen Marktbefragungsunternehmen durchgeführt wird, zuletzt wieder Anfang 2017. Fast 60% haben schon einmal bei der Hotline angerufen, 44% sogar mehrmals. Die Zufriedenheit damit ist enorm hoch.

Das trifft auch auf viele andere Bereiche zu. Ganz allgemein, stellt marketmind fest, war die Zufriedenheit bereits 2014 hoch, 2017 ist sie aber noch weiter gestiegen und auf einem hervorragenden Level – neun von zehn Mietern vergeben die Note 1 oder 2, wobei fast jeder Zweite alles in allem sehr zufrieden ist. Die Zufriedenheit hat sowohl bei privaten als auch bei gewerblichen Mietern zugenommen.

Die Umfrage geht ziemlich ins Detail – und das ist gut. Häufen sich unzufriedene Mieter in einem Objekt, könnte das ein Hinweis auf Verbesserungspotenzial sein – und IG kann genauer nachfragen bzw. das Objekt näher analysieren und Maßnahmen einleiten. Auch das gesamte Beschwerdemanagement profitiert davon, da es regelmäßig adaptiert werden kann. Solch Optimierungspotenzial gibt es freilich immer wieder in den ein oder anderen Bereichen (am meisten etwa bei nötigen Reparaturen, Lärmbelästigung und Problemen mit Nachbarn). Im Allgemeinen dominieren aber tatsächlich Bestnoten. Vor allem die Lage, die Wohnungsausstattung, die Zusatzausstattung im Gebäude und die hohe Wohnqualität werden gelobt. Die Mieter sind vor allem mit der guten öffentlichen Verkehrsanbindung zufrieden, gefolgt von den Einkaufsmöglichkeiten, der Entfernung zum Arbeitsplatz und dem Thema „Sicherheit“. Gefragt wird auch konkret nach der Zufriedenheit mit der Schneeräumung oder wie der Zustand der Freizeiteinrichtungen wie Partyraum, Pool, Lobby etc. beurteilt wird. Der Concierge-Service ist erwartungsgemäß nicht für alle relevant, jene, die ihn nutzen, finden ihn jedoch ausgezeichnet. Schneeräumung, die Betreuung der Grünflächen bzw. des Innenhofs sowie die Sauberkeit haben sich über die Jahre kontinuierlich verbessert. Auch die nachbarschaftlichen Beziehungen haben sich im Vergleich zur letzten Befragung 2014 abermals weiter zum Positiven verändert. Neben der Zufriedenheit ist auch die Loyalität im Vergleich zu 2014 stark angestiegen. Ein Benchmark-Vergleich zeigt das insgesamt hohe Loyalitätslevel bei IG (siehe Grafik). ■

Mit der Kraft der Innovation

Der Trend zur Innovation hat den ganzen Immobiliensektor erfasst. Bei der IG Immobilien Unternehmensgruppe ist Innovation kein Trendthema, sie ist schon lange als einer der Kernwerte im Unternehmen verankert.

Warum Innovation für IG Immobilien so essenziell ist? Die Antwort liegt einerseits in der gesellschaftlichen Verantwortung, im Rahmen des Wirtschaftens auch Neues hervorzubringen. Andererseits ist Innovation auch Teil der Positionierung und ein Alleinstellungsmerkmal. IG gilt in vielen Bereichen als Vorreiter und -denker. So hat das Unternehmen bereits 2007 mit Serviced Apartments begonnen, ein Markt, der heute gerade hochaktuell ist (siehe Kasten rechts). Auch bei anderen Entwicklungen wie stylischen Budgethotels erwies sich die Antizipation des Marktes als der richtige Riecher.

KNOW-HOW ALS AUSGANGSPUNKT

Ideen wie die Betriebskostendeckelung kommen so gut bei den Kunden an, dass aktuell die Ausweitung dieses Services auf weitere Immobilien angedacht ist. Die Wohnungen in der Campus Lodge waren die ersten in Österreich, in denen die Hausbetriebskosten auf drei Jahre gedeckelt wurden. Die fixierten Kosten werden mit der Miete mitverrechnet, das ergibt einen klaren Preis für

den Kunden und vor allem auch eine Planbarkeit der finanziellen Belastung. Möglich wird dieses Service durch die Integration der verschiedenen Bereiche innerhalb der IG-Gruppe. Das Know-how aus dem Facility Management kann in der Gebäudeentwicklung genutzt werden, Rückschlüsse aus der Verwaltung können gezogen und zum Vorteil der Kunden sowie für neue Produkte genutzt werden. Von diesem umfassenden Wissen profitieren nicht alleine Mieter, sondern auch Unternehmen, die Leistungen aus der IG-Servicepalette zukaufen.

EFFIZIENZSTEIGERUNG MIT VIRTUELLER BESICHTIGUNG

Mit voranschreitender Technologisierung eröffnen sich auch neue Möglichkeiten für den Immobilienvertrieb. IG Immobilien bietet Mietinteressenten bei einigen freien Wohnungen seit Anfang 2017 sogar virtuelle 360-Grad-Rundgänge an. Dabei kann der Interessent über das Internet jeden Raum der Wohnung in jeder Richtung betrachten, mittels eingblendetem Plan erhält er einen Überblick über den gesamten Grundriss und kann durch Anklicken eines Raumes auch direkt dorthin wechseln. Virtuelle Besichtigungen bringen viele Vorteile. Sie sind ein zeitgemäßes Mittel, moderne Kunden zu servizieren, zum anderen fallen weniger echte Besichtigungen an, diese sind dafür hochqualitativ – mit jenen, die sich schon für das Objekt vorentschieden haben,

”
Wir wollen eine
Vorreiterrolle hinsichtlich
innovativer und
nachhaltiger Projekte
und Serviceleistungen
am Immobilienmarkt
übernehmen.
aus der IG-Unternehmensvision

was letztlich für alle einen Vorteil darstellt und betriebswirtschaftlich eine Effizienzsteigerung bedeutet.

SERVICE-HANDBÜCHER

2016 wurden überdies zwei weitere Service-Handbücher für die Mieter des OrchideenPark und des GARTENPARK realisiert. Hierin finden die Mieter allerhand nützliche Informationen zu ihrer Anlage und vor allem zu ihrer Wohnung. Hinweise zu Wartungen, zum richtigen Reinigen etc. sind auch ein Beitrag zum Werterhalt der Objekte. Die Handbücher wurden postalisch versandt bzw. bei der Wohnungsübergabe direkt mit dem Mietersackerl übergeben. Viele weitere große und kleine Innovationen machen IG Immobilien zum Vorreiter in ihrem Segment. Ob das die digitalen Schwarzen Bretter sind, der Service Flitzer, das Online-Mieter-Service-Portal, Umzugs-Checklisten, Concierge-Services oder Home Staging und vieles mehr – die Kraft der Innovation bringt das Unternehmen regelmäßig in die Poleposition und den Nutzern hohe Zufriedenheit und Loyalität. ■



© www.360perspektiven.at



© www.360perspektiven.at

NEUE PRODUKTE: BEISPIEL SERVICED APARTMENTS

Da gibt es Hotels für Kurzbesuche und Wohnungen, um sich niederzulassen. Dazwischen gab es lange Zeit nichts. IG erkannte das Potenzial frühzeitig und entwickelte bereits 2007 mit den Serviced Apartments OrchideenPark die ersten Möglichkeiten für temporäres Wohnen. Derzeit differenziert sich das Angebot für dieses Segment immer stärker, es adressiert konkrete Bedürfnisse, lässt sich anhand der angestrebten Aufenthaltsdauer unterscheiden (die IG vermietet in den Segmenten ab sieben Nächten) oder verbindet Wohnen mit Arbeiten, wie es international Co-Working- und Co-Living-Projekte vorzeigen. Laut einer Studie des VDR (Verband Deutsches Reisemanagement e. V.) liegt das Potenzial bei 6 % des Hotelmarktes.

Wien hat laut mehreren Untersuchungen noch einiges an Aufholbedarf – die Nachfrage wird durch die sich verändernde Arbeitswelt mit immer stärkerer Projektorientierung, aber auch durch die allgemeine Internationalisierung (etwa bei Studenten und Lehrenden) befeuert. 2016 feierten die Serviced Apartments Campus Lodge ihr dreijähriges Bestehen. Die durchschnittliche Auslastung von rund 80 % pro Monat sowie eine Aufenthaltsdauer von durchschnittlich 29 Tagen bei Privatkunden und 78 Tagen bei Firmenkunden sprechen für sich. Neben der Möglichkeit der variablen Dauer schätzen die Kunden hier auch das individuelle Serviceangebot. Seit 2013 konnten 2.755 Gäste in der Campus Lodge begrüßt werden, darunter übrigens auch Wirtschaftskapitäne und Generaldirektoren sowie mehrere Spieler des SK Rapid.

Nach der Renovierung 2015 erfreuten sich die Serviced Apartments OrchideenPark wieder steigender Beliebtheit. Während 2014 und 2015 – vor der Verjüngungskur – eine Auslastung von 52 % erreicht wurde, stieg die Rate 2016 auf 65 %. Besonders schätzen die Kunden die hohe Schlafqualität in den Alkoven-Betten und die gemütliche Atmosphäre.



Vorreiter bei Nachhaltigkeit & Transparenz

Nachhaltigkeit ist bei IG Immobilien kein Lippenbekenntnis, sondern gelebte Realität.

Für die IG-Gruppe gilt die selbst auferlegte Maxime: Alle neuen Gebäude werden nachhaltig errichtet und zertifiziert (nach den gängigen Standards DGNB/ÖGNI, LEED, BREEAM).

Das werterhaltende Handeln startet dabei immer schon in der Planungsphase: Der Einsatz ressourcenschonender Technologien, Energieeffizienz und die Rücksichtnahme auf soziale und ethische Verträglichkeit bestimmen von Beginn an alle Projekte. Schon 2013 wurden Projekte wie die Campus Lodge als eine der ersten Wohnhausanlagen Österreichs und das Motel One Wien-Prater als erstes Hotelprojekt in Wien mit einem DGNB-Zertifikat in Gold durch die Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI) ausgezeichnet. Der Anteil an nachhaltigkeitszertifizierten Objekten im IG-Portfolio beträgt aktuell rund 30 %, manche davon wurden sogar als Bestand überprüft und zertifiziert. So erhielten die beiden Einkaufszentren CCA und Rosenarcade Tulln nachträglich ein BREEAM-Zertifikat.

Auch das jüngste Wohnprojekt in Mödling, „GARTENPARK am kleinen Anninger“, hat im Oktober 2016 das DGNB-Zertifikat in Gold erhalten. DI Sabine Schindler von AMiP – Industrial Engineering GmbH war als unabhängige Auditorin der ÖGNI für die Prüfung des Projekts GARTENPARK zuständig und erzählt im Interview, wie so eine Zertifizierung vor sich geht und was den GARTENPARK so speziell macht.

Frau DI Schindler, viele Gebäude werden zwar nachhaltig geplant – die Umsetzung und dann vor allem die Nutzung der Gebäude werden aber nicht berücksichtigt. Wie ging man beim Projekt GARTENPARK aus Ihrer Sicht diesbezüglich vor?

Schindler: Beim Projekt GARTENPARK hat sich der Bauträger dazu entschlossen, nicht nur ein Auge auf die Errichtung der Gebäude zu werfen, sondern auch eine möglichst effiziente Nutzung durch die Bewohner zu ermöglichen. Um das dokumentieren zu können, wurde das Projekt den strengen Zertifizierungskriterien der DGNB/ÖGNI unterzogen. Hier werden beispielsweise die Lebenszykluskosten über eine Nutzungsdauer von 50 Jahren bewertet. Es sind also energieeffiziente, wartungsarme und instandhaltungsfreundliche Materialien und Anlagen zu wählen, um hier gut abschneiden zu können. Zusätzlich werden Möglichkeiten zur späteren Umnutzung durch die Bewohner (zum Beispiel Grundrissveränderungen) und Gemeinschaftsanlagen aufgezeigt. Die Bewertung der ökologischen Qualität nimmt besonders die eingesetzten



© beigestellt

© Valetta Sonnenschutztechnik



Das Motel One Wien-Prater war das erste Hotel in Wien mit einem DGNB-Zertifikat in Gold.

Baumaterialien und haustechnischen Komponenten unter die Lupe und beinhaltet deren Ökobilanz von der Produktion bis zum Recycling. Man kann also sagen, dass die ökologischen und ökonomischen Konsequenzen für die langjährige Nutzung nahezu für jeden Aspekt des Gebäudes betrachtet wurden.

Für die Nutzer spielen natürlich auch die Betriebskosten eine große Rolle. Bringt die Deckelung dieser Kosten auf drei Jahre, wie das hier der Fall ist, Punkte bei der Nachhaltigkeitsbewertung oder ist das egal?

Schindler: Die Deckelung der Betriebskosten wirkt sich im Zertifikat positiv auf die Lebenszykluskosten und somit auf die erzielbaren Punkte aus, da dadurch das klare Interesse des Bauträgers für niedrige Betriebskosten verankert wird.

Das Gesamtprojekt GARTENPARK ist ja recht groß. Worin liegt der Unterschied in der Bewertung von solchen Gesamtprojekten mit mehreren einzelnen Bauten und zum Beispiel einem singulären Objekt?

Schindler: Ich denke, der größte Unterschied liegt hier im besonders umfangreichen Projektmanagement. In diesem Punkt hat das Projekt auch besonders gut abgeschnitten. Die „Prozessqualität“ bewertet Vorgänge zur Projektvorbereitung und Planungsqualität, zur Abwicklung und zum Bauprozess. Dies ist für die Bewohner auf den ersten Blick vielleicht weniger interessant, bezeichnet jedoch einen gut organisierten und verantwortungsvollen Bauträger.

Der Umgang mit der Natur ist immer heikel. Wie war das beim Projekt am Fuße des kleinen Anningers?

Schindler: Ein großer Teil der Zertifizierung beschäftigt sich mit dem Standort und dem Bauablauf selbst. Das beginnt mit der Wahl des Grundstückes, das in diesem Fall bereits einmal bebaut war, das heißt, es wurde kaum zusätzliche Fläche versiegelt. Zudem wurde in der Planung darauf geachtet, weitgehend heimische Pflanzen zu wählen, die auch keinen übermäßigen Wasser- und Pflegebedarf haben, sowie möglichst viele versickerungsfähige Flächen vorzusehen. Während der Bauphase wurde regelmäßig auf Staub- und Lärmschutz sowie auf den Bodenschutz geachtet. Es mussten lärmarme Baumaschinen eingesetzt werden und durch Messungen wurde der Baulärm kontrolliert, Schlamm und Staub mussten weitgehend eingedämmt werden. Diese Punkte wurden in der Zertifizierung sehr gut bewertet.

Wie kann man sich so einen Zertifizierungsprozess vorstellen? Was wird da alles überprüft?

Schindler: Beim hier gewählten Zertifikat passiert das Audit projektbegleitend, sodass von Anfang an jedem Projektbeteiligten die Kriterien, nach denen bewertet wird, bekannt sind und alle an einem Strang ziehen können. Bewertet wird der gesamte Planungsprozess, die technischen und ökologischen Qualitäten des Gebäudes, die Kosten von der Errichtung bis zur Nutzung über 50 Jahre, der Bauablauf selbst sowie die Nutzungsqualität nach der Bauzeit. ■

DI Sabine Schindler, tätig als Auditorin und Bauphysikerin seit über zehn Jahren bei AMIP – Industrial Engineering GmbH

RE-ZERTIFIZIERUNG & TRANSPARENZMASSNAHMEN

Nicht nur Gebäude und deren Nutzung sollen nach Auffassung der IG Immobilien Unternehmensgruppe nachhaltig sein, auch das Unternehmen selbst sollte nach einem Wertekatalog agieren. Darum verpflichtet sich IG Immobilien durch die Ethische Unternehmenszertifizierung der ÖGNI offiziell zu Professionalität, Transparenz, Integrität und Fairness. Auch hier hält IG ein Zertifikat, und zwar schon seit 2013. Gerade solche Überprüfungen machen freilich nur Sinn, wenn sie regelmäßig erneuert werden. 2016 erhielt IG Immobilien daher im Rahmen eines Re-Zertifizierungsverfahrens erneut das Unternehmenszertifikat für ethisches Handeln durch ÖGNI. Diese Auszeichnung ist ein weiterer Beleg für die bei IG Immobilien praktizierte Transparenz und Nachhaltigkeit. Damit nimmt die Gruppe eine Vorreiterrolle in Sachen Anti-Korruption und Ethik in der Immobilienwirtschaft ein. Compliance-Regeln, eine umfangreiche Revision und das Qualitätsmanagement-System ISO 9001 (bereits vor sage und schreibe 20 Jahren hat sich IG als erstes Immobilienunternehmen in Österreich nach diesem Qualitätsmanagementsystem zertifizieren lassen) komplettieren die Maßnahmen, die dafür sorgen, dass IG Immobilien im Sinne ihrer Stakeholder ethisch, rechtskonform und transparent agiert.





FAKTEN.



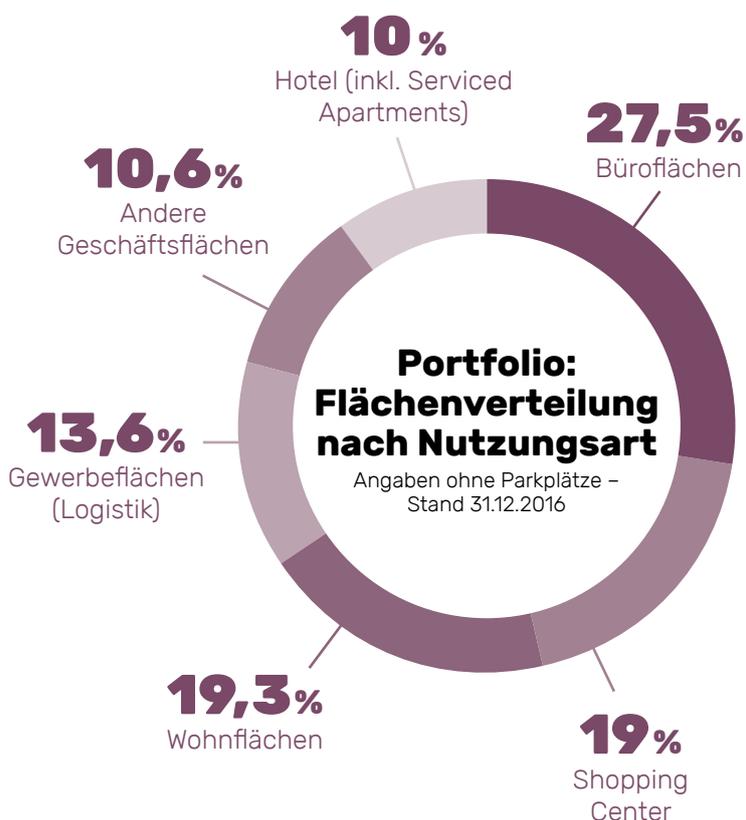
Das ist IG Immobilien

Die IG Immobilien Unternehmensgruppe mit Sitz in Wien ist eine 100%ige Tochter der Oesterreichischen Nationalbank (OeNB). Sie wurde mit dem Zweck gegründet, den in Immobilien veranlagten Teil der Pensionsreserve der OeNB bestmöglich zu bewirtschaften. Aufgabe der IG-Gruppe ist es, jedes Jahr einen direkten Beitrag zur Finanzierung der OeNB-Pensionsleistungen zu erbringen. Das Unternehmen verfolgt deshalb eine konsequente Ausschüttungspolitik.

Das Leistungsspektrum der IG Immobilien umfasst das Bau- und Projektmanagement, die Betriebsführung, die technische und kaufmännische Betreuung sowie die Vermarktung der Immobilien und das Management von Einkaufszentren. Dabei ist das

Unternehmen immer bemüht, seinen Mietern die besten Services zu höchsten Standards zu bieten. Durch die hohe Qualität des Full-Service-Angebots hat sich IG Immobilien am Markt auch als attraktiver Dienstleister für Dritte positioniert.

In der IG Immobilien Management GmbH (sie ist eine 100-Prozent-Tochtergesellschaft der IG Immobilien Invest GmbH) sind alle Immobilien-Dienstleistungen und alle Beschäftigten der IG-Gruppe zusammengefasst. Sie hat eine laufende Managementvereinbarung sowie einen Vertrag über die Verwaltung der im Eigentum der IG Immobilien Invest GmbH oder von einzelnen Objektgesellschaften stehenden Immobilien. ■



Überdurchschnittliche Performance der IG-Objekte

Total Return Multinational 2016

IG-Portfolio: 7,1%

Benchmark: 5,3%

Differenz: 1,7%

Total Return Österreich 2016

IG-Portfolio: 7,6%

Benchmark: 5,7%

Differenz: 1,7%

Durchschnitt 3 Jahre

IG-Portfolio: 6,3%

Benchmark: 4,6%

Differenz: 1,7%

Durchschnitt 3 Jahre

IG-Portfolio: 6,7%

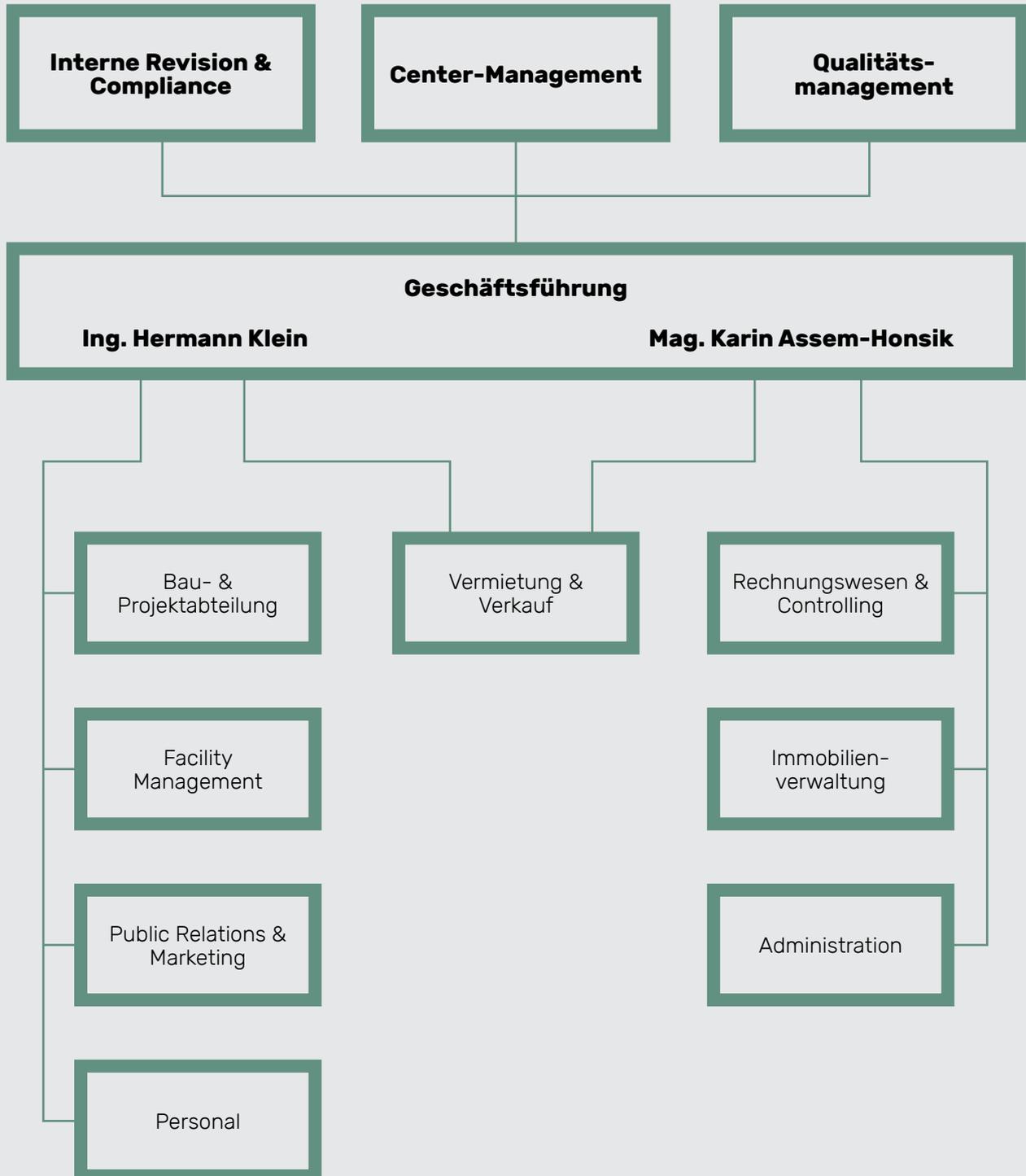
Benchmark: 5,6%

Differenz: 1,1%

Anmerkung: Die Benchmarks sind Vergleichswerte des internationalen und unabhängigen Dienstleisters Investment Property Database (IPD). Sie beziehen sich auf institutionelle, professionell gemanagte Portfolios.

Quelle: MSCI/IPD (Morgan Stanley Capital International). Alle Rechte vorbehalten.

Geschäftsfeldaufteilung



Bestandsportfolio

Ein ausgewogenes Portfolio mit nachhaltigen und hochwertigen Immobilien bildet die Basis für solide Mieterlöse.



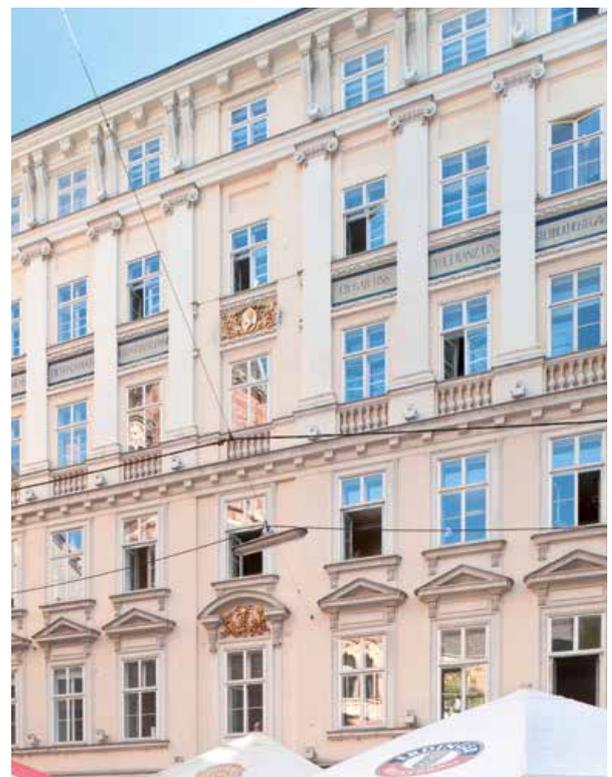
Brühler Straße 73, 2340 Mödling
Nutzungsart: Wohnen



Obersteingasse 20–22, 1190 Wien
Nutzungsart: Büro



Mariahilfer Straße 99,
1060 Wien
Nutzungsart:
Wohnen, Büro, Retail



Fleischmarkt 18, 1010 Wien
Nutzungsart: Wohnen, Büro, Retail





Garelligasse 3, 1090 Wien
Nutzungsart: Wohnen, Büro



Industriestraße 11-13, 2353 Guntramsdorf
Nutzungsart: Gewerbe, Büro

Hauptplatz 22, 9500 Villach
Nutzungsart: Wohnen, Retail



© Hannes Kohlmeier



Industriestraße 9, 2353 Guntramsdorf
Nutzungsart: Gewerbe, Büro



Percostraße 15, 1220 Wien
Nutzungsart: Gewerbe, Büro



Seidlgasse 22, 1030 Wien
Nutzungsart: Wohnen, Büro



Döblinger Hauptstraße 52A, 1190 Wien
Nutzungsart: Wohnen



Ausstellungsstraße 40, 1020 Wien
Nutzungsart: Hotel, Kindergarten, Vereinslokal

FAKTEN.



Porzellangasse 32, 1090 Wien
Nutzungsart: Wohnen, Büro, Retail

© Romana Fürnkranz



Zuckerkindlgasse 23, 1190 Wien
Nutzungsart: Wohnen

Waidhofner Straße 1+2, 3300 Amstetten
Nutzungsart: Retail (CCA)



Püchlgasse 1A-1D, 1190 Wien
Nutzungsart: Wohnen,
Serviced Apartments



Petrusgasse 1, 1030 Wien
Nutzungsart: Wohnen



Paulusgasse 13, 1030 Wien
Nutzungsart: Wohnen, Büro



Mariahilfer Straße 97,
1060 Wien
Nutzungsart:
Wohnen, Büro, Retail

© Philipp Derganz



Alter Platz 3, 9020 Klagenfurt
Nutzungsart: Retail



Deutschstraße 4, 1230 Wien
Nutzungsart: Gewerbe, Büro



© Sven Posch



© Romana Fürnkranz

Vorgartenstraße 129-143/
Engerthstraße 154, 1020 Wien
Nutzungsart: Retail, Parkplätze

Hauptplatz 12-14, 3430 Tulln
Nutzungsart: Retail (Rosenarcade)



Hohenstaufengasse 7, 1010 Wien
Nutzungsart: Wohnen, Büro, Retail



D'Orsaygasse 4, 1090 Wien
Nutzungsart: Wohnen, Büro



Seegasse 3, 1090 Wien
Nutzungsart: Wohnen, Büro

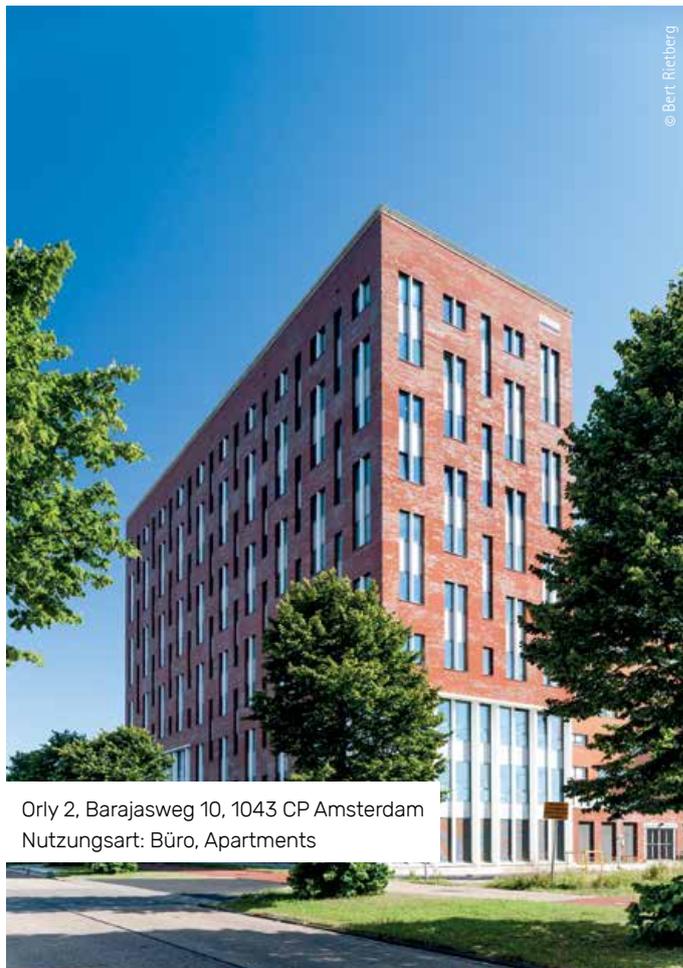


Josef-Fritsch-Weg 1, 3, 5, 1020 Wien
Nutzungsart: Wohnen, Serviced Apartments





Avenue de Cortenbergh 4-10, 1000 Brüssel
Nutzungsart: Büro



© Bert Rieberg

Orly 2, Barajasweg 10, 1043 CP Amsterdam
Nutzungsart: Büro, Apartments





Avenue de Cortenbergh
30, 1000 Brüssel
Nutzungsart: Büro

AUSLAND



© simone@globalview.be

Avenue de Cortenbergh 52,
1000 Brüssel, Nutzungsart: Büro



Orly 1, Naritaweg 1-45, 1043 BP Amsterdam
Nutzungsart: Büro, Hotel

© Bert Rietberg

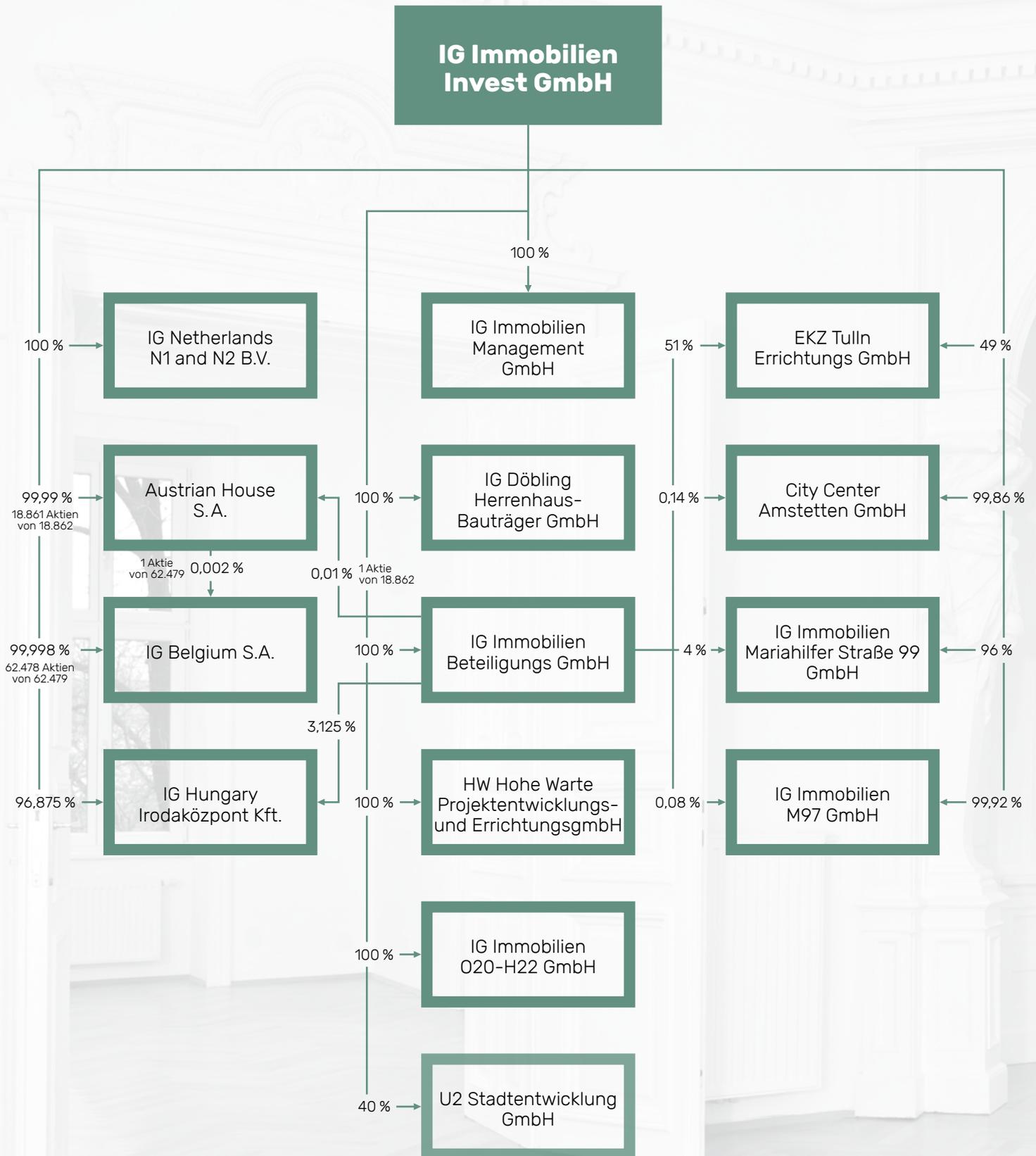


Avenue Michel-Ange/Rue Stevin,
1000 Brüssel, Nutzungsart: Wohnen



Váci út 33, 1134 Budapest
Nutzungsart: Büro, Gewerbe, Retail

Beteiligungen



Gewinn- & Verlustrechnung 2016

Konzernabschluss der IG Immobilien Invest GmbH

	2016	2015
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	58.337.986,35	59.630.430,88
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	141.445,12	91.925,88
3. Sonstige betriebliche Erträge		
a. Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen	5.358.388,97	1.290.886,18
b. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	76.244,10	88.886,83
c. übrige	175.884,51	357.051,44
	5.610.517,58	1.736.824,45
4. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen		
a. Materialaufwand	35,80	0,00
b. Aufwendungen für bezogene Leistungen	22.122.297,42	23.280.363,97
	22.122.333,22	23.280.363,97
5. Personalaufwand		
a. Löhne	410.814,47	345.023,54
b. Gehälter	5.017.355,04	5.003.887,51
c. soziale Aufwendungen	1.819.678,64	1.769.221,91
davon Aufwendungen für Altersversorgung	23.128,56	22.831,68
aa. Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	146.007,36	116.919,16
bb. Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	1.541.120,08	1.511.166,93
	7.247.848,15	7.118.132,96
6. Abschreibungen		
a. auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	13.633.762,80	13.426.455,39
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		
a. Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen und vom Ertrag fallen	541.293,28	469.941,50
b. übrige	4.024.086,23	4.230.721,02
	4.565.379,51	4.700.662,52
8. ZWISCHENSUMME AUS Z 1 BIS 7 (BETRIEBSERGEBNIS)	16.520.625,37	12.933.566,37
9. Erträge aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	5.026.188,00	0,00
davon aus assoziierten Unternehmen	5.026.188,00	0,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	43.416,94	67.079,64
11. Aufwendungen aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	28.903,45	97.442,20
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.412.534,10	2.257.167,09
13. ZWISCHENSUMME AUS Z 9 BIS 12 (FINANZERGEBNIS)	3.628.167,39	-2.287.529,65
14. Ergebnis vor Steuern	20.148.792,76	10.646.036,72
15. Steuern vom Einkommen	4.526.542,37	2.903.869,71
davon latente Steuern	-110.549,76	-9.957,34
16. Ergebnis nach Steuern	15.622.250,39	7.742.167,01
17. Jahresüberschuss	15.622.250,39	7.742.167,01
18. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	1.414.136,61	671.969,60
19. BILANZGEWINN	17.036.387,00	8.414.136,61

Bilanz zum 31. Dezember 2016

Konzernabschluss der IG Immobilien Invest GmbH

AKTIVA	EUR	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Lizenzen		313.592,45	186.026,55
II. SACHANLAGEN			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	415.172.369,20		416.766.903,40
davon Grundwert	85.921.187,45		85.407.309,38
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	705.434,71		762.862,92
3. Anlagen in Bau	1.484.461,86		6.595.674,39
		417.362.265,77	424.125.440,71
III. FINANZANLAGEN			
1. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	24.431,27		53.334,72
2. Sonstige Ausleihungen	108.055,36		244.722,00
		132.486,63	298.056,72
		417.808.344,85	424.609.523,98
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. VORRÄTE			
1. Waren		1.217,20	1.253,00
II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.014.978,29		668.131,99
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	1.122.587,39		273.059,17
davon aus Lieferungen und Leistungen	1.122.587,39		273.059,17
3. Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	178.417,82		2.567.699,20
davon aus Lieferungen und Leistungen	178.417,82		175.781,06
davon sonstige	0,00		2.391.918,14
4. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	2.036.541,36		2.461.882,41
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	555.933,92		675.607,73
		6.352.524,86	5.970.772,77
III. KASSENBESTAND, GUTHABEN BEI KREDITINSTITUTEN			
		20.738.053,33	12.557.410,20
		27.091.795,39	18.529.435,97
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
D. AKTIVE LATENTE STEUERN			
		546.751,68	0,00
SUMME AKTIVA		446.683.389,45	444.406.966,31
TREUHANDFORDERUNGEN		1.397.430,33	3.083.730,99

PASSIVA	31.12.2016	31.12.2015
	EUR	EUR
A. EIGENKAPITAL		
I. STAMMKAPITAL	40.000,00	40.000,00
gezeichnetes Stammkapital	40.000,00	40.000,00
einbezahltes Stammkapital	40.000,00	40.000,00
II. KAPITALRÜCKLAGEN		
1. Nicht gebundene	262.200.890,80	276.696.867,82
III. GEWINNRÜCKLAGEN		
1. Andere Rücklagen (freie Rücklagen)	3.259.808,94	3.259.808,94
IV. BILANZGEWINN	17.036.387,00	8.414.136,61
davon Gewinnvortrag	1.414.136,61	671.969,60
	282.537.086,74	288.410.813,37
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	547.381,52	476.630,23
2. Steuerrückstellungen	17.487.333,40	1.705.353,28
davon Rückstellungen für latente Steuern	15.169.266,60	237.087,66
3. Sonstige Rückstellungen	2.451.070,21	2.235.104,10
	20.485.785,13	4.417.087,61
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	132.794.818,05	139.696.608,58
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	44.256.536,08	47.383.819,98
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	88.538.281,97	92.312.788,60
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.561.651,86	2.736.791,19
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	2.292.183,92	2.314.552,45
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	269.467,94	422.238,74
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	60.848,38	88.180,61
davon aus Lieferungen und Leistungen	60.848,38	88.180,61
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	60.848,38	88.180,61
4. Sonstige Verbindlichkeiten	5.576.268,93	6.098.776,07
davon aus Steuern	695.942,54	878.910,16
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	150.151,40	156.133,05
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	1.930.662,20	2.838.332,36
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	3.645.606,73	3.260.443,71
	140.993.587,22	148.620.356,45
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	48.540.230,58	52.624.885,40
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	92.453.356,64	95.995.471,05
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
	2.666.930,36	2.958.708,88
SUMME PASSIVA	446.683.389,45	444.406.966,31
TREUHANDVERBINDLICHKEITEN	1.397.430,33	3.083.730,99

IMPRESSUM

HERAUSGEBER: IG Immobilien Unternehmensgruppe,
Stadion Center/4. OG/Top 15, Olympiaplatz 2, 1020 Wien,
E-Mail: office@ig-immobilien.com, Tel.: + 43 1 532 01 40-0, www.ig-immobilien.com
KONZEPTION, KOORDINATION UND REDAKTION: Heimo Rollett, immobranche.at
Kommunikationsbüro, Brucknerstraße 2/5, 1040 Wien
GRAFIK: Sofie Mayer, pigeon power Grafikstudio, www.pigeonpower.at
LEKTORAT: Susanne Spreitzer, www.korrekturlesen.co.at
DRUCK: WOGRANDL DRUCK GmbH, Druckweg 1, 7210 Mattersburg
FOTOS: Alle Fotos August Lechner/IG Immobilien, sofern nicht anders ausgewiesen.
COVERFOTO: Valetta Sonnenschutztechnik

Wir legen großen Wert auf Diversität und Gleichbehandlung. Im Sinne einer besseren Lesbarkeit der Texte werden Begriffe wie „Mitarbeiter“, „Kunde“, „Mieter“ etc. in der maskulinen Schreibweise verwendet. Grundsätzlich beziehen sich diese Begriffe auf beide Geschlechter.
Technische Änderungen, Satz- und Druckfehler vorbehalten.





IG Immobilien

Wir leben Qualität!

IG Immobilien Management GmbH
Stadion Center/4. OG/Top 15,
Olympiaplatz 2, 1020 Wien
Tel.: + 43 1 532 01 40-0
E-Mail: office@ig-immobilien.com
www.ig-immobilien.com