



Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.

**HALBJAHRESFINANZBERICHT
30.06.2020**

Inhaltsverzeichnis

1	Kennzahlen 30. Juni 2020	5
2	Verkürzter Konzernzwischenabschluss	8
	2.1 Konzerngesamtergebnisrechnung.....	8
	2.2 Konzernbilanz	9
	2.3 Konzern-Geldflussrechnung.....	10
	2.4 Entwicklung des Konzerneigenkapitals.....	11
	2.5 Verkürzte Informationen über die berichtspflichtigen Segmente	12
3	Ausgewählte erläuternde Anhangsangaben zum Konzernzwischenabschluss.....	15
	3.1 Berichtendes Unternehmen.....	15
	3.2 Grundsätze der Rechnungslegung	15
	3.3 Änderungen von Rechnungslegungsmethoden	15
	3.3.1 Neue bzw. geänderte Standards und Interpretationen erstmalig verpflichtend anwendbar bzw. freiwillig angewendet	16
	3.3.2 Neue Standards und Interpretationen, die noch nicht angewendet wurden	16
	3.3.3 Geldflussrechnung.....	17
	3.3.4 Verwendung von Ermessensentscheidungen und Schätzungen.....	17
	3.4 Erläuterungen zum verkürzten Konzernzwischenabschluss – Wesentliche Ereignisse und Geschäftsvorfälle	18
	3.4.1 Entwicklung des Konsolidierungskreises	18
	3.4.2 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.....	20
	3.4.3 Selbst genutzte Immobilien, sonstige Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	23
	3.4.4 Vorräte.....	24
	3.4.5 Finanzverbindlichkeiten.....	24
	3.4.6 Angaben zu Buchwerten und beizulegenden Werten von Finanzinstrumenten ..	25
	3.4.7 Umsatzerlöse nach Segmenten	27
	3.4.8 Vertragsvermögenswerte.....	27
	3.4.9 Finanzaufwendungen.....	28
	3.4.10 Sonstiges Finanzergebnis.....	28
	3.5 Sonstige Angaben	28
	3.5.1 Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen	28
	3.5.2 Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten.....	29
	3.5.3 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.....	31
4	Konzernzwischenlagebericht.....	34
	4.1 Konzernstruktur.....	34
	4.1.1 Leistungsbild und Geschäftsfelder.....	34
	4.1.2 Ziele und Strategie.....	34
	4.1.3 Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen	36

4.2	Wirtschaftliches Umfeld.....	37
4.3	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage.....	40
4.3.1	Entwicklung der Ertragslage.....	40
4.3.2	Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage.....	42
4.4	Voraussichtliche Entwicklung des Konzerns.....	43
4.5	Risiken der zukünftigen Entwicklung.....	44
5	Erklärung der Geschäftsführung gemäss § 125 Abs. 1 BÖRSEG.....	47

Rundungshinweis

Bei der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatischer Rechenhilfen rundungsbedingte Differenzen auftreten.

Genderhinweis

Gendersensible Kommunikation ist uns wichtig, genauso wie die Leserfreundlichkeit unserer Texte. Da wir unsere Leserinnen und Leser gleichermaßen ansprechen wollen, nehmen wir abwechselnd auf sie Bezug beziehungsweise verwenden wir geschlechtsneutrale Begriffe. Mit dem Begriff Mitarbeitende sind unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die in einem Beschäftigungsverhältnis stehen, gemeint.



KENNZAHLEN

1 KENNZAHLEN 30. JUNI 2020

	30.06.2020	31.12.2019
Immobilienmarktwert	EUR 13,4 Mrd.	EUR 12,8 Mrd.
Vermietbare Fläche	rund 7,3 Mio. m ²	rund 7,3 Mio. m ²
Liegenschaften (gerechnet nach Einlagezahl)	2.014	2.012
Eigenkapital	EUR 7.744,2 Mio.	EUR 7.526,9 Mio.
Eigenkapitalquote	53,4 %	54,5 %
Bilanzsumme	EUR 14.514,7 Mio.	EUR 13.801,5 Mio.
Loan to Value Ratio (LTV)	28,5 %	28,2 %

	1. Halbjahr 2020	1. Halbjahr 2019
Investitionen in das Anlagevermögen	EUR 504,5 Mio.	EUR 220,0 Mio.
Investitionen aus Bautätigkeit*	EUR 382,2 Mio.	EUR 291,0 Mio.
Davon Bestandgeschäft	EUR 249,2 Mio.	EUR 208,8 Mio.
Davon Entwicklungsgeschäft	EUR 133,0 Mio.	EUR 82,2 Mio.
Instandhaltung (abzüglich Investitionszuschüsse)	EUR 44,4 Mio.	EUR 44,7 Mio.
Instandhaltung in % der Mieterlöse	9,9 %	10,2 %
Umsatzerlöse	EUR 571,4 Mio.	EUR 545,0 Mio.
Mieterlöse	EUR 446,2 Mio.	EUR 438,6 Mio.
EBITDA	EUR 402,1 Mio.	EUR 373,5 Mio.
EBITDA-Marge	70,4 %	68,5 %
EBIT	EUR 588,8 Mio.	EUR 508,4 Mio.
Gewinn der Periode	EUR 421,4 Mio.	EUR 357,5 Mio.
FFO (funds from operations)	EUR 282,7 Mio.	EUR 279,4 Mio.



*Aufgrund des zunehmenden Investitionsvolumens in Equitygesellschaften und um eine bessere Marktvergleichbarkeit herstellen zu können, erfolgte in 2019 eine Umstellung des internen Reportings entsprechend des branchenüblichen Ausweises dieser Kennzahl.

Das Investitionsvolumen enthält sowohl die Neubau- und Sanierungsinvestitionen in Bestandsimmobilien des Konzerns, als auch Investitionen für Projektentwicklungen in 100%igen Konzerngesellschaften, sowie 100 % der Investitionen in Projektentwicklungen mit einer Beteiligung über 40 % und anteilige Investitionen bei einer Beteiligung unter 40 %, sofern der Konzern operativ in der Gesellschaft tätig ist.

Für die Zuordnung zu Bestand und Entwicklung ist darüber hinaus die Segmentzuordnung und nicht der Ausweis der Immobilie unter IAS 2 oder IAS 40 maßgeblich.



VERKÜRZTER KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS

2 VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

2.1 Konzerngesamtergebnisrechnung

in TEUR	1. Halbjahr 2020	1. Halbjahr 2019
Umsatzerlöse	571.407,0	544.959,7
Bestandsveränderung	-5.394,1	1.766,9
Sonstige betriebliche Erträge	5.996,7	9.519,0
Ergebnis aus dem Abgang von Immobilien	-2.966,4	-4.431,2
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	28.209,9	0,0
Materialaufwand	-153.101,2	-138.538,8
Personalaufwand	-31.447,0	-29.434,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-10.562,7	-10.380,3
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)	402.142,2	373.461,3
Abschreibungen	-1.749,5	-1.480,7
Abwertung Vorratsvermögen	-1,0	-332,0
Neubewertungsergebnis	188.396,3	136.756,5
Betriebsergebnis (EBIT)	588.788,1	508.405,1
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	-1.898,7	4.133,5
Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	8.984,5	8.929,3
Finanzaufwendungen	-48.961,7	-49.273,5
Sonstiges Finanzergebnis	5.045,6	6.068,9
Finanzergebnis	-43.916,2	-43.204,6
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	551.957,7	478.263,2
Ertragsteuern	-130.522,8	-120.812,9
I. Gewinn der Periode	421.434,9	357.450,3
Davon nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen	28,5	0,0
Davon Muttergesellschaft zuzurechnen	421.406,4	357.450,3
Posten, die in den Gewinn oder Verlust umgliedert wurden oder werden können		
Ergebnis aus Cashflow Hedges	-1.382,0	-3.638,9
Darauf entfallende Steuern	345,5	909,7
II. Sonstiges Ergebnis	-1.036,5	-2.729,2
III. Gesamtergebnis	420.398,4	354.721,1
Davon nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen	28,5	0,0
Davon Muttergesellschaft zuzurechnen	420.369,9	354.721,1

2.2 Konzernbilanz

Aktiva

in TEUR

	30.06.2020	31.12.2019
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	13.392.746,8	12.796.316,5
Selbst genutzte Immobilien	45.213,1	45.716,9
Sonstige Sachanlagen	5.477,0	5.481,0
Immaterielle Vermögenswerte	1.264,1	1.230,2
Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	499.837,6	456.212,8
Derivative Finanzinstrumente	77.199,1	81.787,2
Sonstige Vermögenswerte	132.227,9	137.147,9
Langfristiges Vermögen	14.153.965,6	13.523.892,6
Vorräte	153.942,2	162.695,0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	81.861,5	69.313,7
Derivative Finanzinstrumente	11.772,3	4.066,0
Liquide Mittel	113.192,3	41.494,1
Kurzfristiges Vermögen	360.768,4	277.568,9
Aktiva gesamt	14.514.734,0	13.801.461,4

Passiva

in TEUR

	30.06.2020	31.12.2019
Nennkapital	226.000,0	226.000,0
Sonstige Rücklagen	-16.613,3	-15.576,8
Gewinnrücklagen	7.530.144,1	7.316.512,5
Der Muttergesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital	7.739.530,8	7.526.935,7
Nicht beherrschende Anteile	4.701,2	0,0
Eigenkapital	7.744.232,0	7.526.935,7
Finanzverbindlichkeiten	3.395.100,8	3.070.517,0
Personalarückstellungen	13.348,8	13.450,2
Sonstige Rückstellungen	48.569,9	47.009,2
Sonstige Verbindlichkeiten	18.691,7	3.915,0
Derivative Finanzinstrumente	36.046,9	33.965,3
Passive latente Steuern	1.710.871,6	1.641.202,1
Langfristige Verbindlichkeiten	5.222.629,8	4.810.058,7
Finanzverbindlichkeiten	767.490,8	812.492,7
Personalarückstellungen	9.325,0	8.394,8
Sonstige Rückstellungen	227.376,6	206.639,2
Rückstellung für tatsächliche Ertragsteuern	17.512,0	5.806,0
Sonstige Verbindlichkeiten	526.167,7	431.133,8
Derivative Finanzinstrumente	0,0	0,3
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.547.872,2	1.464.466,9
Passiva gesamt	14.514.734,0	13.801.461,4

2.3 Konzern-Geldflussrechnung

in TEUR	1. Halbjahr 2020	1. Halbjahr 2019*
Geldflüsse aus Geschäftstätigkeit:		
Ergebnis vor Ertragsteuern	551.957,7	478.263,2
Zinsergebnis	42.461,0	43.767,0
Abschreibungen	1.749,5	1.480,7
Abwertung Vorratsvermögen	1,0	332,0
Neubewertungsergebnis	-188.396,3	-136.756,5
Zeitwertänderung Derivate und Folgebewertung Anleihen	2.655,9	-2.114,3
Ergebnisanteile von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	1.898,7	-4.133,5
Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	-8.984,5	-8.929,3
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und sonstigen Vermögenswerten	2.966,4	4.431,2
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	-28.209,9	0,0
Sonstige unbare Transaktion	-137,4	-1.050,6
	377.962,0	375.290,1
Veränderung von Forderungen aus Finanzierungsleasing	1.361,2	1.284,8
Veränderung Vorräte, Forderungen und sonstige Vermögenswerte	2.755,1	9.908,3
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-34.425,9	-25.147,2
Veränderung Personalrückstellungen	828,8	211,3
Veränderung sonstige Rückstellungen, sonstige Verbindlichkeiten und Abgrenzungen	5.944,9	-24.191,6
Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen	-23.536,0	-37.934,3
Gezahlte Ertragsteuern	-48.801,7	-47.487,5
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	305.624,3	289.868,3
Geldflüsse aus Investitionstätigkeit:		
Erwerb von Immobilien, Sachanlagevermögen und sonstigen Vermögenswerten	-270.215,6	-205.269,2
Erwerb von Tochterunternehmen abzüglich erworbener liquider Mittel	-7.066,6	0,0
Einzahlungen aus dem Abgang von Tochterunternehmen	10.502,1	0,0
Einzahlungen aus dem mehrheitswahrenden Anteilsverkauf von Tochterunternehmen	5.211,4	0,0
Auszahlungen im Zusammenhang nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	-18.751,1	-3.876,5
Einzahlungen aus dem Abgang von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	13.760,8	13.705,6
Erhaltene Dividenden	4.081,7	3.782,0
Vergabe von Ausleihungen	-1.207,4	-16.487,5
Rückzahlungen von Ausleihungen	1.952,9	2.017,6
Erhaltene Zinsen	3.234,2	3.674,6
Veräußerung von Immobilien, Sachanlagevermögen und sonstigen Vermögenswerten	5.982,3	6.877,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-252.515,4	-195.576,0
Geldflüsse aus Finanzierungstätigkeit:		
Auszahlung für Bankkredite	-1.357.689,1	-1.661.121,0
Aufnahme von Bankverbindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen	1.431.793,3	1.800.591,8
Gezahlte Zinsen	-50.578,1	-47.771,1
Gezahlte Dividende	0,0	-200.000,0
Auszahlungen für Nachbesserung	-1.851,9	-2.523,4
Auszahlungen für Leasingverbindlichkeiten	-3.084,8	-2.631,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	18.589,3	-113.455,5
Gesamt Cashflow (= Veränderung der liquiden Mittel)	71.698,2	-19.163,2
Liquide Mittel 01.01.	41.494,1	54.029,1
Liquide Mittel 30.06.	113.192,3	34.865,8
Nettoveränderung der liquiden Mittel	71.698,2	-19.163,2

* angepasst



2.4 Entwicklung des Konzerneigenkapitals

in TEUR

	Stamm- kapital	Cashflow- Hedge- Rücklage	Neubewertung IAS 19	Neubewertung IAS 16	Gewinn- rücklage	Der Muttergesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital gesamt
Stand zum 01. Jänner 2020	226.000,0	-34.076,9	-1.441,4	19.941,5	7.316.512,5	7.526.935,7		7.526.935,7
Gewinn					421.406,4	421.406,4	28,5	421.434,9
Sonstiges Ergebnis		-1.036,5				-1.036,5		-1.036,5
Gesamtergebnis	0,0	-1.036,5	0,0	0,0	421.406,4	420.369,9	28,5	420.398,4
Transaktionen mit Eigentümern								
Veränderung nicht beherrschende Anteile						538,7	4.672,7	5.211,4
Nachbesserungsverpflichtung					-5.734,2	-5.734,2		-5.734,2
Ausschüttung					-202.579,3	-202.579,3		-202.579,3
Gesamte Transaktion mit Eigentümern	0,0	0,0	0,0	0,0	-207.774,8	-207.774,8	4.672,7	-203.102,1
Stand zum 30. Juni 2020	226.000,0	-35.113,4	-1.441,4	19.941,5	7.530.144,1	7.739.530,8	4.701,2	7.744.232,0

in TEUR

	Stamm- kapital	Cashflow- Hedge- Rücklage	Neubewertung IAS 19	Neubewertung IAS 16	Gewinn- rücklage	Eigenkapital gesamt
Stand zum 31. Dezember 2018	226.000,0	-33.134,1	-780,7	19.941,5	6.821.707,6	7.033.734,3
Änderungen aufgrund erstmaliger Anwendung IFRS 16					738,7	738,7
Stand zum 01. Jänner 2019	226.000,0	-33.134,1	-780,7	19.941,5	6.822.446,3	7.034.473,0
Gewinn					357.450,3	357.450,3
Sonstiges Ergebnis		-2.729,2				-2.729,2
Gesamtergebnis	0,0	-2.729,2	0,0	0,0	357.450,3	354.721,1
Transaktionen mit Eigentümern						
Nachbesserungsverpflichtung						-2.846,2
Ausschüttung						-296.736,6
Gesamte Transaktion mit Eigentümern	0,0	0,0	0,0	0,0	-299.582,8	-299.582,8
Stand zum 30. Juni 2019	226.000,0	-35.863,3	-780,7	19.941,5	6.880.313,9	7.089.611,4

2.5 Verkürzte Informationen über die berichtspflichtigen Segmente

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. Stollen, Kriegerfriedhöfe), Schulen, Universitäten und dem Segment Sonstiges, welches das Objekt & Facility Management (OFM) und die Verwaltung inkludiert.

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 und Steuerung der oben genannten Segmente wurde beginnend mit 2020 auf IFRS umgestellt; davor basierte diese auf UGB-Zahlen. Die Vorjahreswerte wurden entsprechend angepasst.

Das Portfolio des als Segment gesteuerten Teilkonzerns ARE Austrian Real Estate GmbH (im Folgenden ARE 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 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.

Aufgrund der steigenden Bedeutung der Wohnungsvermietung wird das Bestandsgeschäft in der aktuellen internen Berichterstattung zusammengefasst mit der ARE dargestellt.

Die Geschäftsfelder ARE 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 48.355,6 (Vorjahr: TEUR 22.445,1) 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 allen anderen Anpassungen handelt es sich um interne Verrechnungen zwischen den Segmenten, die auf Gesamtebene wieder zu eliminieren sind.

Die Konsolidierungsüberleitung betrifft Großteils konsolidierungsbedingte Anpassungen zu konzerninternen Geschäftsfällen (Aufwands-/Ertragskonsolidierung) und Beteiligungserträgen von verbundenen Unternehmen.



1. Halbjahr 2020

in TEUR					Anpassungen und Konsolidierungseffekte BIG		ARE					Konsolidierungseffekte BIG Konzern		BIG Konzern IFRS
	Spezialimmobilien	Schulen	Universitäten	Sonstige***	Teilkonzern	BIG IFRS	Bestandsgeschäft	ARE Development einzel	Sonstige VK*einzel	Sonstige EK**einzel	Konsolidierungsüberleitung	ARE Teilkonzern IFRS	Konzern	IFRS
Umsatzerlöse	46.878,9	189.297,6	159.717,3	24.465,2	33.468,5	453.827,5	112.063,6	2.546,3	13.305,1	0,0	-1.833,1	126.081,9	-8.502,3	571.407,0
davon externe Umsatzerlöse	46.625,2	189.228,1	159.681,7	3.852,5	48.355,6	447.743,2	108.672,1	1.140,7	13.287,9	0,0	-32,5	123.068,1	595,7	571.407,0
davon konzerninterne Umsatzerlöse	253,8	69,5	35,5	20.612,6	-14.887,1	6.084,3	3.391,6	1.405,6	17,2	0,0	-1.800,7	3.013,7	-9.098,1	0,0
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)	32.738,2	145.056,4	117.602,8	-1.597,4	-210,2	293.589,7	76.312,6	-556,7	2.824,6	0,0	28.689,4	107.269,9	1.282,6	402.142,2
Betriebsergebnis (EBIT)	119.298,0	180.749,4	164.444,1	-2.558,1	-210,2	461.723,0	93.090,9	-591,5	5.753,8	0,0	28.636,1	126.889,4	175,7	588.788,1
Equity-Ergebnis			10.126,0			10.126,0				-3.040,2			0,0	7.085,8
Finanzergebnis														-43.916,2
Ertragsteuern														-130.522,8
Gewinn der Periode														421.434,9

*VK = vollkonsolidierte Unternehmen des ARE Teilkonzerns
 **EK = at-Equity-konsolidierte Unternehmen des ARE Teilkonzerns
 ***Objekt & Facility Management und Verwaltung

Angepasst
 1. Halbjahr 2019

in TEUR					Anpassungen und Konsolidierungseffekte BIG		ARE					Konsolidierungseffekte BIG Konzern		BIG Konzern IFRS
	Spezialimmobilien	Schulen	Universitäten	Sonstige***	Teilkonzern	BIG IFRS	Bestandsgeschäft	ARE Development einzel	Sonstige VK*einzel	Sonstige EK**einzel	Konsolidierungsüberleitung	ARE Teilkonzern IFRS	Konzern	IFRS
Umsatzerlöse	49.893,1	185.020,1	159.585,8	23.340,0	7.540,0	425.379,0	112.841,5	5.431,6	14.350,0	0,0	-5.140,2	127.483,0	-7.902,2	544.959,7
davon externe Umsatzerlöse	49.759,7	184.918,8	159.434,5	2.297,3	22.445,1	418.855,4	110.267,8	957,3	14.338,0	0,0	2,5	125.565,6	538,7	544.959,7
davon konzerninterne Umsatzerlöse	133,4	101,3	151,3	21.042,7	-14.905,1	6.523,6	2.573,7	4.474,3	12,0	0,0	-5.142,7	1.917,4	-8.441,0	0,0
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)	35.690,9	139.228,2	122.945,1	-694,8	0,0	297.169,4	73.793,1	2.442,7	3.452,3	0,0	-3.227,1	76.461,0	-169,1	373.461,3
Betriebsergebnis (EBIT)	62.527,1	139.473,0	166.091,9	-1.405,9	0,0	366.686,1	133.630,5	2.658,7	6.438,1	0,0	356,8	143.084,0	-1.365,1	508.405,1
Equity-Ergebnis			9.939,8			9.939,8				3.123,0				13.062,8
Finanzergebnis														-43.204,6
Ertragsteuern														120.812,9
Gewinn der Periode														357.450,3

*VK = vollkonsolidierte Unternehmen des ARE Teilkonzerns
 **EK = at-Equity-konsolidierte Unternehmen des ARE Teilkonzerns
 ***Objekt & Facility Management und Verwaltung



AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERENDE ANHANGSANGABEN ZUM KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS

3 AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERENDE ANHANGSANGABEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

3.1 Berichtendes Unternehmen

Die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. („BIG“) ist ein Unternehmen mit Sitz in Österreich. Der verkürzte Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2020 umfasst die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. und ihre 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.

3.2 Grundsätze der Rechnungslegung

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2020 des BIG Konzern wurde in Übereinstimmung mit IAS 34 Zwischenberichterstattung erstellt.

Hinsichtlich der angewendeten IFRS, der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie weiterer Informationen und Angaben wird auf den Konzernabschluss des BIG Konzern zum 31. Dezember 2019 verwiesen. Dieser bildet die Basis für den vorliegenden Konzernzwischenabschluss des BIG Konzerns. Betreffend neu angewendete Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verweisen wir auf Kapitel 3.3.

Das Halbjahresgesamtergebnis kann aufgrund des saisonalen Charakters der Instandhaltungsaufwendungen als Teil des Materialaufwandes in der Konzernergebnisrechnung nicht für eine lineare Hochrechnung auf das ganze Geschäftsjahr herangezogen werden. Das Halbjahresgesamtergebnis kann des Weiteren aufgrund erfasster Bewertungseffekte im Zusammenhang mit Indexierungen und Mietanpassungen nicht linear hochgerechnet werden.

15/47

Der vorliegende verkürzte Konzernzwischenabschluss wurde keiner prüferischen Durchsicht unterzogen. Er wurde von der Geschäftsführung am 9. September 2020 zur Veröffentlichung genehmigt.

3.3 Änderungen von Rechnungslegungsmethoden

Die im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die in den Erläuterungen zum Konzernabschluss dargestellt sind, wurden auf den Konzernzwischenabschluss unverändert angewandt, mit Ausnahme der im folgenden Punkt angeführten erstmals anzuwendenden Standards und Interpretationen.

Darüber hinaus wurde im Geschäftsjahr 2020 die interne Berichterstattung vollständig auf eine IFRS Berichterstattung umgestellt. Dadurch hat sich auch die Segmentberichterstattung geändert. Ab dem Geschäftsjahr 2020 zeigen die Segmente der BIG wie Spezialimmobilien, Schulen, Universitäten und Sonstige IFRS Werte und es ist keine IFRS Überleitung mehr erforderlich. Des Weiteren wurden Gesellschaften, die sich auf das Segment "Universität" beziehen und im Vorjahr noch im Segment "Sonstige VK*" enthalten waren, zum Segment Universitäten zugeordnet. Somit sind in dem Segment "Sonstige VK*" nur mehr Gesellschaften des ARE TK enthalten. Die Vorjahresangaben wurden entsprechend angepasst.

Des Weiteren wurden Umgliederungen in der Konzern-Geldflussrechnung vorgenommen, weil es aufgrund der Überarbeitung der AFRAC Stellungnahme zur Geldflussrechnung zu einer Änderung der Geldflussrechnung des Einzelabschlusses der BIG gekommen ist. Diese Änderungen wurden in die

Konzern-Geldflussrechnung übernommen, da dadurch eine bessere Vergleichbarkeit bzw. eine bessere Analyse mit der Einzelabschluss-Geldflussrechnung gegeben ist. Zusätzlich werden diese Änderungen im Exposure Draft zur IAS 7 Kapitalflussrechnung bereits diskutiert. Dabei handelt es sich um eine Umgliederung der erhaltenen Dividenden und der erhaltenen Zinsen vom Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit zum Cashflow aus Investitionstätigkeit und um eine Umgliederung der gezahlten Zinsen vom Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit zum Cashflow aus Finanzierungstätigkeit. Des Weiteren werden die gezahlten Steuern vor der Summe Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit gezeigt. Die Vorjahresangaben wurden entsprechend angepasst.

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

Erstmalig zum 1. Jänner 2020 sind folgende neue bzw. geänderte Standards anwendbar, wobei sich für die BIG keine wesentlichen Auswirkungen ergeben:

Standard	Titel des Standards bzw. der Änderung	Verpflichtende Erstanwendung
Rahmenkonzept des IFRS	Änderungen am Rahmenkonzept des IFRS	01.01.2020
IFRS 3	Änderung zur Definition von einem Geschäftsbetrieb	01.01.2020
IAS 1 und IAS 8	Änderungen zur Definition der Wesentlichkeit	01.01.2020
Änderungen zu IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7	Interest rate benchmark reform	01.01.2020

16/47

3.3.2 Neue Standards und Interpretationen, die noch nicht angewendet wurden

Für die BIG ergeben sich aus den neuen Standards keine wesentlichen Änderungen.

Standard/ Interpretation	Titel des Standards/ der Interpretation	Verpflichtende Erstanwendung lt. IASB	EU-Übernahme
IFRS 17	Versicherungsverträge	01.01.2023	Offen
IAS 1	Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig	01.01.2023	Offen
Rahmenkonzept des IFRS	Änderungen am Rahmenkonzept des IFRS	01.01.2022	Offen
IAS 37	Belastende Verträge – Kosten für die Erfüllung eines Vertrages	01.01.2022	Offen

IAS 16	Klarstellung Darstellung Einnahmen durch Verkauf von Gegenständen die hergestellt wurden	01.01.2022	Offen
Diverse	Jährliche Verbesserungen an IFRS, Zyklus 2018 - 2020	01.01.2022	Offen
IFRS 16	Änderungen zu IFRS 16 Rent Concessions	01.06.2020	Offen

3.3.3 Geldflussrechnung

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

3.3.4 Verwendung von Ermessensentscheidungen und Schätzungen

Die Erstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses 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.

17/47

Hinsichtlich der Verwendung von Ermessensentscheidungen und Schätzungen wird einerseits auf den Konzernabschluss des BIG Konzerns zum 31. Dezember 2019 verwiesen. Andererseits hat die im ersten Halbjahr 2020 begonnene COVID-19 Krise folgende Auswirkungen auf Schätzungsunsicherheiten und Ermessensentscheidungen.

Die Annahmen und Auswirkungen von COVID-19 im Rahmen der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden im Punkt 3.4.2 Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien näher erläutert.

Die COVID-19 Krise hat keine Auswirkung auf Ansatz bzw. Werthaltigkeit der Steuerabgrenzungen, da die Bilanzierungsentscheidung auf Annahmen über den Zeitpunkt der Auflösung von latenten Steuerschulden beruht.

Für die Bewertung der sonstigen Rückstellungen wurden aufgrund von COVID-19 keine wesentlichen neuen Verpflichtungen oder Sachverhalte, welche zu einer Rückstellungsbildung führen, identifiziert.

Im Rahmen der Bewertung der Forderungen aus Lieferung und Leistungen und Vermögenswerten wurde analysiert, ob durch die COVID-19 Krise eine Anpassung der Schätzung der Kreditverluste erforderlich ist. Aufgrund der aktuell verfügbaren Informationen zum Zahlungsverhalten der Kontrahenten und aufgrund der intern als gering eingeschätzten Ausfallsrisiken (rund 94 % der Umsatzerlöse mit der Republik Österreich), führt die Erhöhung des Kreditrisikos aufgrund der COVID-19 Krise zu keinem wesentlichen Einfluss auf das Konzernergebnis.

3.4 Erläuterungen zum verkürzten Konzernzwischenabschluss – Wesentliche Ereignisse und Geschäftsvorfälle

3.4.1 Entwicklung des Konsolidierungskreises

Der Konsolidierungskreis hat sich im ersten Halbjahr folgendermaßen entwickelt:

	Vollkonsolidierung	Equity-Bewertung
Stand am 01.01.2020	92	51
Zugänge aus Konsolidierungskreisänderungen	0	6
Abgänge aus Konsolidierungskreisänderungen	-6	0
Im Berichtsjahr gekauft	2	2
Im Berichtsjahr gegründet	10	0
Im Berichtsjahr verschmolzen	0	-1
Stand am 30.06.2020	98	58

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

Erstkonsolidierungen

Folgende Neugründungen / Erwerbe wurden im Berichtszeitraum getätigt:

18/47

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Konsolidie- rungsart *	Gründungs-/ Erwerbszeitpunkt
Felmayerpark Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	27.02.2020
Aspanggründe Beteiligungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	13.03.2020
ARE DEV VG DREIZEHN Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	17.03.2020
ARE DEV VG VIERZEHN Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	17.03.2020
ARE DEV VG FÜNFZEHN Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	17.03.2020
Sonnensteinstraße 11-13 PE GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	17.03.2020
Koralmblick M137 Bauträger GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	03.04.2020
WSB BF fünf Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	VK	04.04.2020
WSB BF neun-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	VK	04.04.2020
WSB BF neun-Beta Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	VK	04.04.2020
WSB BF elf-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	VK	04.04.2020
WSB BF zwei Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	VK	04.04.2020
Baubergerstrasse GmbH & Co. KG	München	EUR	40,00	EK	30.06.2020
Baubergerstrasse Verwaltung GmbH	München	EUR	40,00	EK	30.06.2020

* VK = Vollkonsolidierung, EK = Equitykonsolidierung

Änderung der Konsolidierungsmethode

Im ersten Halbjahr ergaben sich folgende Änderungen:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Vorher		Nachher		Konsolidierungs- kreisänderung
			Direkte Quote in %	Konsolidie- rungsart ¹⁾	Direkte Quote in %	Konsolidie- rungsart	
Aspanggründe Beteiligungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	49,00	EK	30.06.2020
WSB BF fünf Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	VK	49,00	EK	30.06.2020
WSB BF neun-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	VK	49,00	EK	30.06.2020
WSB BF neun-Beta Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	VK	49,00	EK	30.06.2020
WSB BF elf-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	VK	49,00	EK	30.06.2020
WSB BF zwei Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	VK	49,00	EK	30.06.2020

¹⁾ VK = Vollkonsolidierung, EK = Equitykonsolidierung

Mit Stichtag 30. Juni 2020 wurden 51 % der Anteile an den oben angeführten Gesellschaften verkauft und die BIG hat die Beherrschung über die Gesellschaften verloren. Der Gewinn aus dem Verkauf der Anteile und der Ertrag aus der Neubewertung der zurückbehaltenen Anteile betragen TEUR 28.209,9 und sind in der Gesamtergebnisrechnung in der Position Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften ausgewiesen.

Endkonsolidierungen

Im ersten Halbjahr ergab sich folgende Änderung.

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Konsolidie- rungsart*	Endkonsolidierungs- zeitpunkt
ERD 38 BP zehn GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	EK	29.04.2020

* VK = Vollkonsolidierung, EK = Equitykonsolidierung

19/47

Die ERD 38 BP zehn GmbH & Co KG ist am 29.04.2020 durch Vermögensübernahme gemäß § 142 UGB in die Erdberger Länder 36-38 Projektentwicklung GmbH angewachsen.

Verkauf von Anteilen ohne Verlust der Beherrschung

Am 20. Mai 2020 verkaufte die BIG 45 % der Anteile an der Kolingasse 16 Beteiligungsverwaltung GmbH an die Universität Wien und verringerte damit ihren Anteil auf 55 %. Die Transaktion wurde gemäß IFRS als Eigenkapitaltransaktion bilanziert. Der Buchwert des verkauften Anteils betrug zum Verkaufszeitpunkt TEUR 4.672,7 und der erhaltene Kaufpreis betrug TEUR 5.211,4.

3.4.2 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die Entwicklung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stellt sich im ersten Halbjahr wie folgt dar:

in TEUR	2020	2019
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		
Stand 31.12.2019	12.796.316,5	11.909.686,8
Anpassungen aufgrund Erstanwendung IFRS 16	0,0	50.597,5
Stand 01.01.2020	12.796.316,5	11.960.284,2
Zugänge	503.178,7	570.229,7
Investitionszuschüsse	-75.570,1	-112.799,0
Zuschlagsmieten	-14.103,7	-37.107,2
Zugänge aus Erwerb Immobiliengesellschaften	9.700,0	0,0
Abgänge	-5.415,8	-17.130,7
Umgliederung zwischen IAS 40 und IAS 2	-9.755,2	-6.358,0
Umgliederung der selbstgenutzten Immobilien	0,0	-2,3
Veränderung Konsolidierungskreis	0,0	10.400,0
Wertschwankung (Auf-/Abwertung)	188.396,3	428.799,8
Stand 30.06.2020	13.392.746,8	12.796.316,5

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien teilen sich in Bestandsimmobilien in Höhe von TEUR 12.887.194,1 (31. Dezember 2019: TEUR 12.240.812,4) und Immobilien in Entwicklung in Höhe von TEUR 505.552,7 (31. Dezember 2019: TEUR 555.504,2).

20/47

Die Zugänge teilen sich in Bestandsimmobilien in Höhe von TEUR 280.082,5 (31. Dezember 2019: TEUR 75.693,1) und Immobilien in Entwicklung in Höhe von TEUR 223.096,2 (31. Dezember 2019: TEUR 494.536,6).

In den Zugängen ist ein Baurecht in Höhe von TEUR 199.039 für die Dauer von 99 Jahren enthalten.

Am 16. Mai 2018 erfolgte die Kundmachung des BGBl. I Nr. 30/2018 (Budgetbegleitgesetz 2018–2019), wodurch die Wertsicherung der dem Generalmietvertrag und Fruchtgenussrahmenvertrag unterliegenden Mieten neu festgesetzt wurde. Dies führt zu einer zeitverzögerten Durchführung der nächsten Mietenindexierung und somit zu einem realen Mietentgang in der Höhe von rund 5 % der dem Generalmietvertrag unterliegenden Mieten und von rund 4 % der dem Fruchtgenussrahmenvertrag unterliegenden Mieten sowie zu Unsicherheiten im Hinblick auf künftige Eingriffe. Diese Effekte wurden im Zuge der Immobilienbewertung seit dem 30.06.2018 von den externen Gutachtern als Aufschlag im Kapitalisierungszinssatz berücksichtigt. Aufgrund des 3-jährigen Bewertungszyklus im Konzern BIG, findet die Berücksichtigung in den externen Gutachten zum Teil zeitverzögert statt. Zum Stichtag 30.06.2020 decken die seit der Indexaussetzung extern bewerteten Gutachten rund 93,5 % des Fair Value-Volumens ab. Die Auswirkungen der Indexaussetzung der zum Stichtag noch nicht extern bewerteten Gutachten wurden auf Basis der vorhandenen Daten hochgerechnet, um den Gesamteffekt der Abwertung darzustellen. Die Abwertung aus den bereits extern bewerteten Gutachten beträgt EUR 477,4 Mio. (BIG: EUR 394,5 Mio./ARE: EUR 82,9 Mio.). Hochgerechnet auf das Gesamtportfolio ergibt sich eine zu erwartende Gesamtabwertung aus der Indexaussetzung in der Höhe von EUR 516,7 Mio. (BIG: EUR 433,8 Mio./ARE: EUR 82,9 Mio.). Diese Zahlen inkludieren die bereits auf Basis von Einzelgutachten ermittelte Abwertung im Jahr 2018 sowie 2019.

Zusätzlich wurde im Zusammenhang mit den Mietzinsreduktionen eine Rückstellung in Höhe von TEUR 1.392,0 (31. Dezember 2019: TEUR 1.392,0) gebildet, da diese rückwirkend erfolgten und die BIG eine Verpflichtung zur Refundierung bzw. Begutschriftung der Mieten eingegangen ist.

Die Wertschwankung in Höhe von TEUR 188.396,3 (31. Dezember 2019: TEUR 427.932,6) beinhaltet Verluste aus Neubewertung in Höhe von TEUR -96.007,0 (31. Dezember 2019: TEUR -272.309,8) und Gewinne aus Neubewertung in Höhe von TEUR 284.403,4 (31. Dezember 2019: TEUR 700.242,5).

Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts

Im ersten Halbjahr 2020 wurden 339 Struktureinheiten des BIG Konzerns durch externe Gutachter bewertet. Dies entspricht einem Fair-Value-Volumen von rund 24,1 % der IAS 40-Liegenschaften.

Eine Struktureinheit ist eine aus ein oder mehreren Gebäuden und/oder Grundstücken bestehende, zahlungsmittelgenerierende Einheit, deren Cashflows nicht abgrenzbar bzw. nicht unabhängig sind und die Liegenschaftsteile nur gemeinsam sinnvoll nutzbar sind.

Die Struktureinheiten des Teilkonzerns BIG inkl. den BIG-Projektgesellschaften werden zumindest einmal alle drei Jahre extern bewertet. Struktureinheiten des Teilkonzerns ARE inkl. der ARE-Projektgesellschaften werden einmal jährlich einer externen Bewertung zugeführt.

Bewertungstechnik

Die Bewertungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erfolgt sowohl gemäß den Vorgaben des IAS 40 in Verbindung mit dem IFRS 13 (für die Ermittlung des Fair Value in Stufe 3) 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.

21/47

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 Reinerträge. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens findet das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt vor allem durch Ansatz marktgerechter Ertragsverhältnisse (Nutzungsentgelte und Bewirtschaftungskosten) sowie im 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.

Bei unbebaute Grundstücke bzw. Grundstücke, welche eine unbedeutende, vernachlässigbare 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.

Auswirkungen der COVID-19 Pandemie

Der Immobilienmarkt war im ersten Halbjahr 2020 von der COVID-19 Pandemie geprägt, wenngleich im Unterschied zu vielen anderen Branchen die Folgen weniger spürbar waren. Je nach Asset Klasse haben sich das Angebot und die Nachfrage sowie mögliche Risikoaufschläge bei den zu erwartenden Renditen unterschiedlich entwickelt. Während bei Wohnen mit kaum spürbaren, nachhaltigen Veränderungen zu rechnen ist, reduzierten sich die Transaktionsvolumina in den Bereichen Retail und Handel sowie Hotel. Vor allem die Hotelbranche und der Retailbereich wurden von der Krise stark getroffen. Auch bei Büroimmobilien war ein Rückgang der Transaktionen zu verzeichnen, was aber zum Teil auf das geringe Angebot und das niedrige Fertigstellungsvolumen im Jahr 2019 zurückzuführen ist. Ebenfalls wurden Transaktionen aufgrund der Unsicherheiten zeitverzögert durchgeführt. Logistikimmobilien zählen v.a. aufgrund des verstärkten Online-Handels zu den Gewinnern der Krise.

Bezogen auf die Spitzenrenditen sind diese vorerst in den Bereichen Wohnen, Büro und Einzelhandel relativ stabil. Experten berichten jedoch, dass sich die Spreads zwischen Spitzen- und Durchschnittsrenditen erhöhen könnten. Die Spitzenrenditen für Wohnimmobilien blieben trotz Krise stabil bei 3,10 % bis 3,50 %. Im Bürobereich zeigten sich die Spitzenrenditen ebenfalls nahezu unverändert bei 3,00 % bis 3,45 %, wobei die Auswirkungen auf den Büromarkt derzeit noch nicht vollständig prognostizierbar sind. Bei Einzelhandelsimmobilien sind die Spitzenrenditen von 4,10 % auf 4,50 % leicht gestiegen. Einzelhandelsimmobilien, mit Ausnahme des Lebensmittelhandels, könnten aufgrund des strukturellen Wandels hin zum Online-Handel aufgrund der Krise verstärkt unter Druck geraten. Zusätzlich wurden in diesem Bereich viele Umsatzeinbußen verzeichnet, was in weiterer Folge zu vermehrten Insolvenzen führen könnte.

22/47

Im Portfolio des BIG-Konzerns befinden sich hauptsächlich Schul-, Universitäts- und Spezialimmobilien sowie Wohn- und Bürogebäude. Bei den Schulen, Universitäten und Spezialimmobilien wurden bislang noch keine Mietenreduktionen oder –stundungen durchgeführt. Derzeit gibt es noch keine Anzeichen eines nachhaltigen Einflusses auf die Fair Values der Liegenschaften. Ebenfalls gab es im Wohn- und Büroportfolio bislang keine nennenswerten Mietausfälle. Im Bereich des Einzelhandels, welcher rd. 1 % des Gesamtportfolios ausmacht, kam es vereinzelt zu Mietenreduktionen auf Basis der gesetzlichen Bestimmung im Zusammenhang mit dem Lockdown bzw. zu Mietstundungen, welche jedoch keinen nachhaltigen Effekt auf die Fair Values zum 30. Juni 2020 ausgelöst haben. Im Rahmen der externen Bewertung wurden ebenfalls keine Anpassungen aufgrund der COVID-19 Pandemie vorgenommen.

Bezogen auf das Portfolio des BIG Konzerns ist aus derzeitiger Sicht mit keinen größeren Abwertungen aufgrund der COVID-19 Pandemie zu rechnen. Die durch die Pandemie ausgelöste wirtschaftliche Rezession, anhaltend niedrige Zinsen, volatile Aktienmärkte und aufkommende Inflationsängste könnten mittelfristig die starke Nachfrage nach Immobilien am Investmentmarkt sogar weiter befeuern. Vor allem Bundesmieter bzw. bundesnahe und bonitätsstarke Mieter könnten sich am Markt als krisensichere und daher stark nachgefragte Mieter erweisen. Die tatsächlichen Auswirkungen sind vor allem in Hinblick auf eine eventuelle zweite Infektionswelle und die damit einhergehenden wirtschaftlichen Folgen kaum prognostizierbar.

3.4.3 Selbst genutzte Immobilien, sonstige Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte

Die Entwicklung der selbst genutzten Immobilien, sonstigen Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten stellt sich im ersten Halbjahr wie folgt dar:

Selbst genutzte Immobilien in TEUR	2020	2019
Stand 01.01.	45.716,9	46.724,4
Abschreibung	-503,7	-1.007,5
Stand 30.06.	45.213,1	45.716,9
Anschaffungs- und Herstellungskosten	47.266,1	47.266,1
Kumulierte Abschreibung	-2.053,0	-1.549,2
Stand 30.06.	45.213,1	45.716,9
Sonstige Sachanlagen in TEUR	2020	2019
Stand am 31.12.2019	5.481,0	5.571,9
Anpassungen aufgrund Erstanwendung IFRS 16	0,0	558,0
Stand 01.01.	5.481,0	6.129,9
Zugänge	974,2	895,9
Abgänge	0,0	-26,2
Abschreibung	-978,2	-1.518,6
Stand 30.06.	5.477,0	5.481,0
Anschaffungs- und Herstellungskosten	18.248,3	18.375,1
Kumulierte Abschreibung	-12.771,3	-12.894,1
Stand 30.06.	5.477,0	5.481,0
Immaterielle Vermögenswerte in TEUR	2020	2019
Stand 01.01.	1.230,2	1.038,2
Zugänge	310,7	646,4
Abschreibung	-266,8	-454,4
Stand 30.06.	1.264,1	1.230,2
Anschaffungs- und Herstellungskosten	9.560,1	9.279,4
Kumulierte Abschreibung	-8.295,9	-8.049,2
Stand 30.06.	1.264,1	1.230,2

3.4.4 Vorräte

Die Entwicklung der Vorräte stellt sich im ersten Halbjahr wie folgt dar:

Vorräte Immobilien in TEUR	2020	2019
Stand 01.01.	117.295,7	98.027,6
Abgang/Zugang aus Änderung des Konsolidierungskreises	-13.112,9	0,0
Umgliederung von IAS 40 zu IAS 2	9.755,2	6.358,0
Abwertung	-1,0	-354,7
Bestandsveränderung	16.279,1	13.264,7
Stand 30.06.	130.216,0	117.295,7

Vorräte Mieterinvestitionen in TEUR	2020	2019
Stand 01.01.	45.399,4	50.206,1
Bestandsveränderung	-21.673,2	-4.806,7
Stand 30.06.	23.726,2	45.399,4

3.4.5 Finanzverbindlichkeiten

Der Konzern hat im ersten Halbjahr 2020 folgende langfristige Darlehen vom Bund (OeBFA) aufgenommen:

24/47

Art der Finanzierung	Verzinsung	in TEUR	Laufzeit
Kredit	fix	100.000	2020-2023
Kredit	fix	100.000	2020-2051

Der Konzern hat im ersten Halbjahr 2020 keine Anleihen emittiert oder getilgt.

Der Konzern hat im ersten Halbjahr 2020 folgende Kredite endfällig zurückgeführt:

Tilgung von EUR Krediten	Verzinsung	in TEUR	Laufzeit
Kredit	variabel	47	2000-2020
Kredit	variabel	25.370	2017-2020
Kredit	variabel	5.539	2018-2020
Kredit	variabel	7.320	2019-2020

Der Konzern hat im ersten Halbjahr 2020 folgende Kredite neu abgeschlossen:

Neuabschluss von EUR Krediten	Verzinsung	in TEUR	Laufzeit
Kredit	variabel	2.214	2020-2021
Kredit	variabel	2.674	2020-2022
Kredit	variabel	6.500	2020-2039
Kredit	fix	22.000	2020-2039
Kredit	variabel	34.850	2020-2020

Die BIG hat Ende 2018 einen Rahmenvertrag für Darlehen mit der Republik Österreich (vertreten durch die Österreichischen Bundesfinanzierungsagentur (OeBFA)) abgeschlossen, um bei der Finanzierung des Unternehmens künftig auch die Dienstleistungen der OeBFA in Anspruch zu nehmen. Sämtliche Bestimmungen gemäß §2a Bundesfinanzierungsgesetz sind umgesetzt.

Alle bestehenden Anleihen des Unternehmens bleiben von dieser Erweiterung dieser Finanzierungsinstrumente unberührt.

Die Finanzierungskosten sind durch das Zinsniveau von Bundesanleihen der Republik Österreich bestimmt. Die BIG zählt gemäß Eurostat-Kriterien zum Sektor Staat.

3.4.6 Angaben zu Buchwerten und beizulegenden Werten von Finanzinstrumenten

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.



AKTIVA in TEUR	Keine Finanzinstrumente Buchwert		Finanzinstrumente Buchwert		Beizulegender Zeitwert		Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes 30.06.2020			Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes 31.12.2019		
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
	Bewertungskategorie nach IFRS 9											
Liquide Mittel												
Wertpapiere												
Übrige sonstige Forderungen und Vermögenswerte												
Ausleihungen												
Derivate mit positivem Marktwert mit Hedge-Beziehung												
Summe	57	54	416.197	333.755	310.234	300.262	872	309.362	0	875	299.386	0

PASSIVA in TEUR	Keine Finanzinstrumente Buchwert		Finanzinstrumente Buchwert		Beizulegender Zeitwert		Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes 30.06.2020			Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes 31.12.2019		
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
	Bewertungskategorie nach IFRS 9											
Anleihen (zu fortgeführten Anschaffungskosten)												
Bankverbindlichkeiten und ähnliche Finanzierungen												
Finance Lease Verbindlichkeiten												
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen												
Übrige sonstige Verbindlichkeiten												
Derivate mit negativem Marktwert mit Hedge-Beziehung												
Summe	205.781	309.303	4.537.717	4.042.721	4.913.976	4.603.381	0	4.913.976	0	0	4.603.381	0

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

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

3.4.7 Umsatzerlöse nach Segmenten

Die folgende Tabelle zeigt die Aufgliederung der Umsatzerlöse nach den Geschäftssegmenten:

1. Halbjahr 2020 in TEUR	BIG Teilkonzern	ARE Bestandsgeschäft	ARE Development einzel	Sonstige VK	Konsolidierungs- überleitung	Summe ARE Teilkonzern	Konsolidierungseffekte ARE Teilkonzern - BIG Teilkonzern	Konzern Geamt
Erlöse aus Vermietung	357.019,1	91.317,6	7,3	456,4	-275,4	91.505,8	-2.282,0	446.242,9
Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten	23.046,3	16.573,4	9,9	150,5	-26,7	16.707,2	-576,0	39.177,5
Erlöse aus Mieterinvestitionen	50.649,3	-35,6	0,0	0,0	0,0	-35,6	0,0	50.613,7
Erlöse aus Hausverwaltung	13.454,4	3.177,4	0,7	15,7	0,0	3.193,8	-3.319,6	13.328,6
Erlöse aus Facility Services	4.776,6	632,4	0,0	0,0	0,0	632,4	-81,3	5.327,7
Erlöse aus Baubetreuung	1.205,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-1.209,9	-4,8
Erlöse aus Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens	0,0	0,0	0,0	12.650,4	0,0	12.650,4	0,0	12.650,4
Erlöse aus Raummanagement	259,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-259,5	0,3
Erlöse sonstige	3.416,9	398,5	2.528,4	32,0	-1.531,1	1.427,9	-774,1	4.070,7
Umsatzerlöse	453.827,5	112.063,6	2.546,3	13.305,1	-1.833,1	126.081,9	-8.502,3	571.407,0

27/47

1. Halbjahr 2019 - Angepasst in TEUR	BIG Teilkonzern	ARE Bestandsgeschäft	ARE Development einzel	Sonstige VK	Konsolidierungs- überleitung	Summe ARE Teilkonzern	Konsolidierungseffekte ARE Teilkonzern - BIG Teilkonzern	Konzern Geamt
Erlöse aus Vermietung	351.481,8	88.795,6	42,1	296,4	-402,3	88.731,8	-1.581,9	438.631,7
Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten	27.694,5	17.995,4	29,1	166,5	-43,3	18.147,8	-360,4	45.481,9
Erlöse aus Mieterinvestitionen	23.873,8	1.441,6	0,0	0,0	-174,6	1.267,0	0,6	25.141,4
Erlöse aus Hausverwaltung	13.482,6	3.197,0	0,7	15,9	0,0	3.213,7	-3.371,3	13.324,9
Erlöse aus Facility Services	4.002,0	828,4	0,0	0,0	0,0	828,4	-16,6	4.813,8
Erlöse aus Baubetreuung	1.250,7	-9,5	0,0	0,0	0,0	-9,5	-1.237,9	3,3
Erlöse aus Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens	0,0	0,0	0,0	13.860,4	0,0	13.860,4	0,0	13.860,4
Erlöse aus Raummanagement	266,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-261,0	5,4
Erlöse sonstige	3.327,2	592,9	5.359,7	10,7	-4.520,0	1.443,3	-1.073,6	3.696,9
Umsatzerlöse	425.379,0	112.841,5	5.431,6	14.350,0	-5.140,2	127.483,0	-7.902,2	544.959,7

3.4.8 Vertragsvermögenswerte

Nach IFRS 15 werden Umsatzerlöse erfasst, sobald ein Kunde die Beherrschung über die Immobilie oder über die in Auftrag gegebene Leistung aus Mieterinvestitionen erlangt. Bei der Erstellung und Entwicklung von Eigentumswohnungsimmobiliens sowie bei den Leistungen aus Mieterinvestitionen 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 (inkl. Marge) besteht. Bis zur Fertigstellung wird der Rechtsanspruch auf Bezahlungen in den sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen, erst bei Finalisierung und Rechnungsausstellung wird der Vertragsvermögenswert in die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen umgegliedert.

Zum 30. Juni 2020 bestehen Vertragsvermögenswerte aus Verträgen mit Kunden in Höhe von TEUR 8.062,7 (31. Dezember 2019: TEUR 11.132,0).

3.4.9 Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	1. Halbjahr 2020	1. Halbjahr 2019
Zinsaufwendungen	-45.695,2	-47.441,6
Folgebewertung Anleihen zu Anschaffungskosten bewertet (Fremdwährungsanteil)	-5.074,8	0,0
Folgebewertung Derivate - mit Hedge Accounting (Fremdwährungsanteil)	2.418,9	0,0
Sonstige Finanzaufwendungen	-610,6	-1.831,9
	-48.961,7	-49.273,5

3.4.10 Sonstiges Finanzergebnis

Das Sonstige Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	1. Halbjahr 2020	1. Halbjahr 2019
Zinserträge	3.224,5	3.674,6
Erträge aus Fondsanteilen	0,0	23,3
Folgebewertung Anleihen zu Anschaffungskosten bewertet (Fremdwährungsanteil)	0,0	-11.324,4
Folgebewertung Derivate - mit Hedge Accounting (Fremdwährungsanteil)	0,0	13.438,7
Sonstige Finanzerträge	1.821,1	256,8
	5.045,6	6.068,9

28/47

3.5 Sonstige Angaben

3.5.1 Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Mit 1. Jänner 2019 ist die Novellierung des ÖIAG-Gesetzes 2000 in Kraft getreten, welches die Umwandlung der Österreichischen Bundes- und Industriebeteiligungen GmbH (ÖBIB) in die Österreichische Beteiligungs AG (ÖBAG) vorsieht. Die Gesellschaftsanteile an der BIG wurden im Zuge dieser Novellierung vom Finanzministerium an die ÖBAG übertragen. Die ÖBAG nimmt hierbei die Rolle eines aktiven Beteiligungsmanagements im Interesse der Republik Österreich wahr. Somit hält die Republik Österreich über die Österreichische Beteiligungs AG 100 % der Anteile an der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. Damit zählen die Republik Österreich und die unter ihrem beherrschenden oder maßgeblichen Einfluss stehenden Unternehmen zu den nahestehenden Unternehmen und Personen des BIG Konzerns.

Der Konzern hat im ersten Halbjahr 2020 langfristige Darlehen zu marktüblichen Konditionen vom Bund (OeBFA) aufgenommen (siehe dazu Punkt 3.4.5 Finanzverbindlichkeiten).

Die Geschäftsbeziehungen mit weiteren nahestehenden Unternehmen und Personen haben sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum nicht wesentlich geändert und werden unverändert zu marktüblichen Bedingungen abgewickelt.

Im Geschäftsjahr wurde für das Geschäftsjahr 2019 eine Dividende in Höhe von EUR 202,6 Mio. beschlossen. Davon soll ein Betrag in Höhe von EUR 200,0 Mio. an den Eigentümer ausbezahlt, und EUR 2,6 Mio. im Rahmen des Sonderprogrammes 2014 mit Forderungen gegengerechnet werden. Die Fälligkeit der Dividende wird durch den Aufsichtsrat gesondert festgelegt und voraussichtlich im Frühherbst 2020 zur Auszahlung kommen. Bis zur Ausschüttung ist die Dividende in den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

3.5.2 Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten

Eventualschulden bzw. Haftungen

Die BIG hat Erfüllungsgarantien in einem Gesamtvolumen von TEUR 2.229,2 abgeschlossen.

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 TEUR 42,6 zuzüglich Umsatzsteuer beschränkt und endet am 31. Dezember 2020.

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.

29/47

Die Patronatserklärungen umfassen insgesamt einen Betrag von TEUR 14.617,6.

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, vier 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 der aushaftenden Kreditbeträge nicht ausreicht und somit die Ausstellung der grundbuchsfähigen Löschungserklärung zur Löschung des Höchstbetragspfandrechts durch die finanzierenden Banken erfolgen kann.

Die Patronatserklärungen umfassen insgesamt einen Betrag von TEUR 29.991,0.

Des Weiteren hat die ARE Austrian Real Estate GmbH bei zwei Projektgesellschaften gemeinsam mit einem Joint-Venture-Partner eine Vertragserfüllungsgarantie im Zusammenhang mit einem Anteilsabtretungsvertrag und einem Totalunternehmervertrag bis zu einem Höchstbetrag von TEUR 2.000,0 übernommen. Die Parteien haften solidarisch, wobei die Haftung mit jeweils TEUR 1.000,0 je Partei begrenzt ist. Die Gewährleistungsfrist beträgt sechsunddreißig Monate, gerechnet ab dem Stichtag der Abtretung, und wird durch Klageeinbringung innerhalb der Gewährleistungsfrist gewahrt.

Ebenfalls gibt es eine Haftung von bis zu TEUR 5.000,0 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 TEUR 1.166,2.

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 TEUR 20.000,0 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 dem Kauf- und Abtretungsvertrag bis zu einer Höhe von TEUR 28.785,0 verpflichtet.

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 TEUR 211,3 sicherzustellen.

Es besteht eine Eventualverbindlichkeit in Höhe von TEUR 658,0 für eine Bankgarantie für eine Projektgesellschaft.

Weiters hat sich die ARE Austrian Real Estate Development GmbH im Zuge der Abtretung der Anteile von drei Projektgesellschaften verpflichtet, 50 % der Gewährleistungs- und/oder Schadenersatzansprüchen zu ersetzen.

Im Zuge der Abtretung der Anteile an einer Projektgesellschaft wurde zur Sicherstellung von Gewährleistungs- und/oder Schadenersatzansprüchen eine Forderung in Höhe von TEUR 500,0 geleistet und verpfändet. Per 30. Juni 2020 haftet diese Forderung noch mit TEUR 57,0 aus.

Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH ist zwei Ausstattungsverpflichtungen in Höhe von TEUR 1.300,0 bzw. TEUR 6.500,0 zur Ausstattung von zwei Projektgesellschaft als Verkäuferin für ihre Gewährleistungszusagen im Rahmen der Kauf- und Abtretungsverträge für an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen eingegangen.

30/47

Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH ist fünf Bürgschaften von bis zu TEUR 2.367,2 zur Sicherung der Kreditzusage des finanzierenden Kreditinstituts zugunsten für an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen eingegangen, für den Fall, dass Bankgarantien gezogen werden.

Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH ist eine Bürgschaft von TEUR 1.948,0 zur Sicherung der Kreditzusage des finanzierenden Kreditinstituts zugunsten für an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen eingegangen, für den Fall, dass Haftungserklärungen gezogen werden.

Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH hat sich gegenüber der Käuferin der Liegenschaft verpflichtet, ihre Projektgesellschaft so auszustatten, dass diese in der Lage ist, ihre aus dem Kaufvertrag resultierenden Leistungspflichten zur Hälfte fristgerecht zu erfüllen. Die Patronatserklärung ist nach oben mit insgesamt TEUR 9.600,0 begrenzt.

Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH hat eine Garantieerklärung in Höhe bis zu TEUR 5.000,0 zur Besicherung für ein nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen eingeräumten Avalkredites abgegeben.

Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH hat eine Garantieerklärung in Höhe bis zu TEUR 500,0 zur Besicherung der Forderungen und Ansprüche des finanzierenden Kreditinstituts aus dem Geschäft mit einem nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen abgegeben.

Im Zusammenhang mit Projektfinanzierungen gibt es vertraglich vereinbarte Nachschussverpflichtungen, welche bei Kostenüberschreitungen oder Covenant-Verletzungen zu derzeit nicht quantifizierbaren Eigenmittelnachschussforderungen führen können.

Darüber hinaus bestehen keine weiteren Haftungen.

Covenants

Es bestehen keine zusätzlichen Covenants und daher auch keine gebrochenen Covenants.

Offene Rechtsstreitigkeiten

Es bestehen keine über den Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit hinausgehenden nennenswerten offenen Rechtsstreitigkeiten.

3.5.3 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Sonstige Ereignisse nach dem Konzernzwischenabschluss, die für die Bewertung und Bilanzierung am 30. Juni 2020 von Bedeutung sind, wie offene Rechtsfälle oder Schadensersatzforderungen sowie andere Verpflichtungen oder Drohverluste, die gemäß IAS 10 gebucht oder offengelegt werden müssten, sind im vorliegenden Konzernzwischenabschluss berücksichtigt oder nicht bekannt.

Die Geschäftsführung besteht aus folgenden Mitgliedern:

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

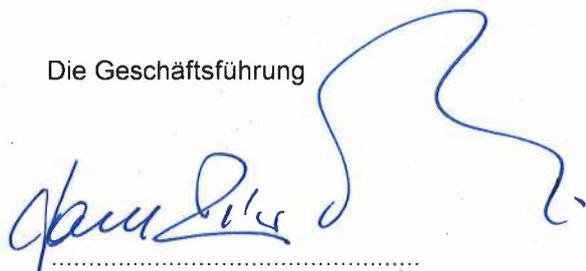
Der Aufsichtsrat bestand im ersten Halbjahr 2020 aus folgenden Mitgliedern:

- Herr MMag. Thomas Schmid (Vorsitzender)
- Frau Christina Marek (Vorsitzender-Stellvertreterin)
- Herr Ing. Wolfgang Hesoun
- MMag. Elisabeth Gruber
- Mag. Markus Neurauder
- DI Bernhard Perner (bis 27. März 2020)
- Mag. MBA Martin Holzinger (ab 14. Mai 2020)
- Thomas Rasch, BR
- Daniela Böckl, BR
- Maximilian Kucharsch, BR

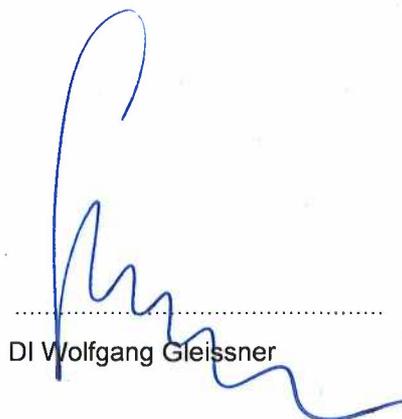
32/47

Wien, am 9. September 2020

Die Geschäftsführung



DI Hans-Peter Weiss



DI Wolfgang Gleissner



KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT

4 KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

4.1 Konzernstruktur

Der BIG Konzern ist ein vornehmlich auf die Errichtung und Vermietung von Immobilien spezialisierter Konzern und umfasst insgesamt 156 Gesellschaften (Stand: 30.06.2020). Die Gesellschaftsanteile der BIG werden von der Österreichischen Beteiligungs AG (ÖBAG) gehalten. Mit der Eingliederung in die ÖBAG wurde die Ausrichtung des BIG Konzerns auf unternehmerische Aspekte gestärkt und die bisherige Strategie einer starken Markt- und Kundenorientierung vorangetrieben. Mit der ÖBAG als Eigentümerin hat der BIG Konzern den klaren Auftrag, nachhaltig und langfristig zu wachsen.

Das Portfolio des BIG Konzerns gliedert sich in die Unternehmensbereiche Schulen, Universitäten und Spezialimmobilien sowie Büro- und Wohnimmobilien und besteht mit Ausnahme des Kulturinstituts in New York, der Botschaft in Bern und einer Quartiersentwicklung in München ausschließlich aus Objekten in Österreich. 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 Muttergesellschaft zahlreicher Projektgesellschaften, deren Tätigkeitsbereich die Entwicklung von Liegenschaften für den Drittmarkt ist. Das Dienstleistungsangebot der Organisationseinheit Objekt & Facility Management (OFM) vervollständigt das Leistungsangebot des BIG Konzerns entlang der immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette.

4.1.1 Leistungsbild und Geschäftsfelder

Die BIG nimmt ihre Eigentümergeverantwortung für ihre Liegenschaften umfassend und aktiv wahr. Professionelles Portfoliomanagement, Assetmanagement und Baumanagement sowie das Zusammenspiel dieser Bereiche sind entscheidende Erfolgsfaktoren für das Unternehmen. Diese umfassen neben der Erarbeitung und laufenden Optimierung der Objektstrategie, der Akquisition von Neuverträgen und der Ertragsoptimierung auch die Umsetzung von Baumaßnahmen – sowohl im Bereich Neubau- und Sanierungsprojekte als auch bei Instandhaltungen. Die umfassenden Investitionstätigkeiten des BIG Konzerns, vor allem in den Segmenten Bildung, Sicherheit und Wohnen, beeinflussen den österreichischen Immobilienmarkt maßgeblich.

34/47

Im Fokus der BIG stehen die umfassende Beratung und Begleitung ihrer Auftraggeber entlang des gesamten Lebenszyklus einer Immobilie. Ihr Dienstleistungsspektrum reicht von der Konzeption eines Projektes über die Planungs- und Bauabwicklung bis hin zur Bewirtschaftung und Verwertung der Immobilie.

4.1.2 Ziele und Strategie

Der BIG Konzern ist eines der größten österreichischen Immobilienunternehmen und konzentriert sich auf die Immobiliensegmente Schulen, Universitäten und Spezialimmobilien sowie Büro- und Wohnimmobilien. Strategische Kernziele sind hohe Kundenorientierung, Wachstum, langfristige Wertsteigerung und nachhaltige Bewirtschaftung des Portfolios sowie ein Fokus auf Quartiers- und – im Bereich der Bildungsbauten – Campuserwicklung. 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 Leistungsbeiriche der BIG. Wesentliche Zielsetzungen der kommenden Jahre sind die Sicherung und der Ausbau

der Marktpositionen in den jeweiligen Kernbereichen sowie die Stärkung und der Ausbau von Kooperationen und strategischen Partnerschaften. Dies betrifft vor allem die kontinuierliche Weiterentwicklung der universitären Infrastruktur und die verstärkten Aktivitäten im großvolumigen Wohnbau und in der integrierten Stadtteilentwicklung.

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.

In der Organisationseinheit Objekt & Facility Management (OFM) werden neben der kaufmännischen und technischen Hausverwaltung auch umfangreiche Leistungen im Bereich der Betriebsführung und Wartung erbracht, nicht nur für die Liegenschaften des Unternehmens, sondern verstärkt auch für Nutzer oder Dritte. Die individuelle, standortbezogene und regionale Betreuung der Immobilien sowie Serviceleistungen für Mieter und Nutzer sind durch die österreichweite Präsenz von 12 OFM Teams garantiert.

Investitionen in Bildungsraum

Die BIG nimmt ihre gesellschaftliche Verantwortung als Eigentümerin von rund 600 Bildungsbauten in ganz Österreich bereits seit langem wahr und investiert kontinuierlich in Erhaltung, Sanierung und in den vergangenen Jahren verstärkt auch in den Neubau im Schul- und Universitätsbereich. Viele der Schulen und Universitätsgebäude zeigen, wie die BIG bei ihren Bauvorhaben Funktionalität, Wirtschaftlichkeit, Energieeffizienz und qualitative Architektur vereint und gleichzeitig inspirierende Lebensräume für Studierende, Lehrende und Schülerinnen und Schüler schafft.

Aufgrund konstant hoher Hörerzahlen und steigenden Anforderungen an zeitgemäße Ausstattung der Bildungs- und Forschungsstätten steigt auch im universitären Bereich 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. Zu den aktuellen universitären Großbauvorhaben zählen das Biologiezentrum der Universität Wien, der MedUni Campus Mariannengasse der MedUni Wien, das Modul II des Med Campus Graz samt Anatomie sowie die Neue Chemie der Universität Innsbruck am Campus Innrain. Am 13.05.2020 präsentierte die Bundesregierung das Schulentwicklungsprogramm 2020 (SCHEP 2020) für die kommenden zehn Jahre, das die Grundlage für die Investitionstätigkeit des Bundesministeriums für Bildung, Wissenschaft und Forschung in den Schulbereich darstellt. Für das neue Schulentwicklungsprogramm sind 2,4 Mrd. Euro vorgesehen, österreichweit sollen in den nächsten Jahren über 250 Schulbauprojekte umgesetzt werden – die Mehrheit davon betrifft Schulen im Eigentum der BIG.

35/47

Dynamische Entwicklung in der ARE

Die Konzerntochter ARE Austrian Real Estate entwickelt sich dynamisch und kann ihre Position als einer der bedeutendsten Player am österreichischen Immobilienmarkt weiter festigen. Wesentliche operative Ziele sind die Schaffung und die langfristige Vermietung von modernem Büroraum sowie von innovativem, zeitgemäßem Wohnraum. Vor diesem Hintergrund beschäftigt sich die ARE eingehend mit dem Thema Wohnen der Zukunft. Das Engagement der ARE im Bereich Wohnen ist langfristig ausgelegt und ein wichtiger Bestandteil der Wachstumsstrategie des Konzerns, die auch nach 2020 fortgesetzt werden wird. So wurde beispielsweise ein wichtiger Meilenstein gemeinsam mit dem Projektpartner UBM gesetzt. In einer strategischen Partnerschaft beteiligt sich UBM an „Eurogate II“, einem der größten Stadtentwicklungsprojekte im Herzen Wiens. Gleichzeitig übernimmt die ARE Anteile an einem UBM-Großprojekt in München und diversifiziert damit nach Deutschland.

Vorreiter beim Thema Nachhaltigkeit – konzernweiter nachhaltiger Mindeststandard

Nachhaltigkeit ganzheitlich zu betrachten und dabei eine Vorreiterrolle innerhalb der Immobilienwirtschaft einzunehmen, bleibt integraler Bestandteil der Ausrichtung des Unternehmens. Dazu initiierte und umgesetzte Maßnahmen werden ausführlich in den Nichtfinanziellen Berichten beschrieben, welche den Geschäftsberichten beigelegt sind.

Wie wichtig nachhaltiges Handeln und der bewusste Umgang mit Ressourcen sind, hat sich spätestens 2019 im Bewusstsein der Öffentlichkeit und der Politik durchgesetzt. Die Immobilienwirtschaft ist eine ressourcenintensive Branche – immerhin entfallen 30 % des Energieverbrauchs auf den Gebäudesektor – und hat damit eine besondere Verantwortung und gleichzeitig ein großes Potenzial, im Sinne des Klimaschutzes zu agieren. Das von der Regierung angestrebte Ziel, Österreich klimaneutral zu machen, verfolgt die BIG seit einigen Jahren. Konkret hat sich die BIG mit 01.01.2020 zu einem freiwilligen nachhaltigen Mindeststandard verpflichtet, der die gesetzlichen Vorgaben übertrifft und für alle Neubauten und Generalsanierungen gilt, die ab diesem Zeitpunkt geplant werden.

Der nachhaltige Mindeststandard soll neue Standards in der Immobilienbranche setzen, denn gerade die öffentlichen Gebäude, die im Eigentum der BIG stehen, können und sollen Vorbild für Klimafreundlichkeit in Projektierung, Bau und Betrieb sein.

Unternehmenssteuerung und Planungsprozesse

Die Einbindung von Führungskräften und Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bei der Entwicklung der strategischen Kernziele ist in der BIG seit langem selbstverständlich. Der integrierte Strategie- und Planungsprozess (ISPP) bildet den Rahmen für die jährliche Strategiearbeit, den Budgetierungsprozess inklusive Mittelfristplanung, das Festlegen von operativen Meilensteinen, das Controlling und den Zielvereinbarungsprozess. Die strategischen Projekte der Unternehmensentwicklung werden im Zuge des ISPP zentral gesteuert.

36/47

4.1.3 Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Mit 1. Jänner 2019 ist die Novellierung des ÖIAG-Gesetzes 2000 in Kraft getreten, welches die Umwandlung der Österreichischen Bundes- und Industriebeteiligungen GmbH (ÖBIB) in die Österreichische Beteiligungs AG (ÖBAG) vorsieht. Die Gesellschaftsanteile an der BIG wurden im Zuge dieser Novellierung vom Finanzministerium an die ÖBAG übertragen. Die ÖBAG nimmt hierbei die Rolle eines aktiven Beteiligungsmanagements im Interesse der Republik Österreich wahr. Somit hält die Republik Österreich über die Österreichische Beteiligungs AG 100 % der Anteile an der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. Damit zählen die Republik Österreich und die unter ihrem beherrschenden oder maßgeblichen Einfluss stehenden Unternehmen zu den nahestehenden Unternehmen und Personen des BIG Konzerns.

Der Konzern hat im ersten Halbjahr 2019 langfristige Darlehen zu marktüblichen Konditionen vom Bund (OeBFA) aufgenommen.

Die Geschäftsbeziehungen mit weiteren nahestehenden Unternehmen und Personen haben sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum nicht wesentlich geändert und werden unverändert zu marktüblichen Bedingungen abgewickelt.

Im Geschäftsjahr wurde für das Geschäftsjahr 2019 eine Dividende in Höhe von EUR 202,6 Mio. beschlossen. Davon soll ein Betrag in Höhe von EUR 200,0 Mio. an den Eigentümer ausbezahlt, und EUR 2,6 Mio. im Rahmen des Sonderprogrammes 2014 mit Forderungen gegengerechnet werden. Die Fälligkeit der Dividende wird durch den Aufsichtsrat gesondert festgelegt und voraussichtlich im Frühherbst 2020 zur Auszahlung kommen.

4.2 Wirtschaftliches Umfeld

Ende Februar 2020 erreichte die COVID-19 Pandemie Europa, welche seit Ende 2019 vom chinesischen Festland ausging und kein Land verschonte. Zur Eindämmung der Pandemie wurden weltweit Maßnahmen ergriffen, die das Leben und auch die wirtschaftlichen Aktivitäten einschränkten und zu einer Vollbremsung der Weltwirtschaft führten. Berechnet auf das Gesamtjahr wird die Weltwirtschaft bis Ende 2020 um rund 6 % geschrumpft sein – so stark wie nie in Friedenszeiten seit mehr als 100 Jahren.

Abhängig von der Anzahl der Infektionswellen rechnet die OECD mit einem Einbruch der globalen Wirtschaftsleistung zwischen 6 % und 7,5 %. Die OECD ist damit in ihrem neuen Wirtschaftsausblick noch pessimistischer als die Weltbank, die von einem Einbruch der Weltwirtschaft um 5,2 % ausgeht. Der IWF geht von einer Schrumpfung um 4,9 % aus und kürzte gegen Ende des ersten Halbjahres die Prognosen für jene Länder, die am härtesten von der Pandemie betroffen wurden, darunter Italien, Spanien, Frankreich, die USA, Großbritannien und Brasilien. Der starke Rückgang der Nachfrage nach Öl dämpfte die Energiekomponente des HVPI. Für 2020 wird eine globale Inflationsrate von durchschnittlich lediglich 0,3 % erwartet.

Die COVID-19 Krise führte in den USA zu einer schlagartigen Beendigung einer langjährigen Phase des wirtschaftlichen Aufschwungs und zu Beginn des zweiten Quartals zu einem Rekordanstieg der Arbeitslosigkeit auf fast 15 %. Auch das Vereinigte Königreich wurde durch die Pandemie stark getroffen und Unsicherheiten rund um den Brexit verstärkten noch die negativen Auswirkungen der COVID-19 Krise. Der Euroraum verzeichnete im ersten Halbjahr 2020 ebenfalls einen massiven Einbruch der wirtschaftlichen Aktivitäten und das BIP reduzierte sich im ersten Quartal 2020 um 3,6 % (im Vergleich zum Vorquartal).

Die OeNB erwartet für Österreich einen Rückgang des BIP für 2020 im Ausmaß von 7,2 %, allerdings unter der Prämisse, dass es zu keiner erneuten Infektionswelle kommen wird und ab nächstem Jahr eine medizinische Lösung zur Verfügung stehen wird. Die Preissteigerung wird sich auf nur 0,8 % belaufen und verfehlt damit deutlich das von der Europäischen Zentralbank gewünschte Ziel von 2 %. Für den privaten Konsum wird ein Rückgang von bis zu 5,8 % erwartet, für Exporte 11,6 % und Importe 8,9 %. Die Arbeitslosenquote steigt heuer voraussichtlich auf 6,8 % und für das verfügbare Haushaltseinkommen wird eine Reduktion von 0,4 % prognostiziert.

37/47

Die negativen Folgen für die Wirtschaft sind gravierend und die Erholung erfolgt aufgrund schwächerem Konsum und höheren Sparquoten vermutlich langsamer als erhofft. Die Jahre 2021 und 2022 werden von einem teilweisen Aufholprozess gekennzeichnet sein. Für 2021 wird ein Weltwirtschaftswachstum von 5,4 %, für Österreich von 4,9 % und eine HVPI-Inflation von 0,8 % erwartet.

Mit einem umfassenden Maßnahmenpaket stemmte sich die Europäische Zentralbank gegen die wirtschaftlichen Folgen der Coronavirus-Krise. Während der Leitzinssatz gleich blieb wurden mit Banken-Notkrediten und zusätzlichen Anleihekäufen (PEPP Pandemic Emergency Purchase Programme) Finanzinstitute dazu bewegt mehr Kredite zu vergeben und damit besonders betroffene Branchen und Unternehmen mit Liquidität zu unterstützen. Basierend auf den negativen Aussichten für die Erreichung des Preisstabilitätsziels und für das Wirtschaftswachstum wurde bei der EZB-Ratssitzung Anfang Juni beschlossen, das Pandemie-Notfallankaufprogramm (PEPP, 750 Mrd. EUR) um weitere 600 Mrd. EUR über das Jahresende 2020 hinaus auszuweiten.

Die internationalen Kapitalmärkte sind weiterhin durch die weltweite expansive Geldpolitik zur Bekämpfung der wirtschaftlichen Folgen der Gesundheitskrise geprägt. Der zentrale Leitzins der EZB befindet sich seit März 2016 auf dem historischen Tief von 0,0 %. Der kurzfristige Veranlagungszinssatz für Geschäftsbanken bei der EZB (Einlagenfazilität) liegt bei minus 0,5 %. Zum aktuellen Zeitpunkt ist eine Abkehr von der expansiven Geldpolitik nahezu für alle Notenbanken nicht absehbar.

Auch der Immobilienmarkt war im ersten Halbjahr 2020 durch die Auswirkungen der globalen Corona-virus-Pandemie geprägt, wenngleich im Unterschied zu vielen anderen Branchen die negativen Auswirkungen bislang weniger dramatisch ausgefallen sind. Die durch die Pandemie ausgelöste wirtschaftliche Rezession, anhaltend niedrige Zinsen, volatile Aktienmärkte und aufkommende Inflationsängste könnten mittelfristig die starke Nachfrage nach Immobilien am Investmentmarkt weiter befeuern. Auf dem österreichischen Investmentmarkt wurde im ersten Halbjahr 2020 ein Volumen von EUR 1,5 Mrd. transaktioniert, was einem Rückgang im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von ca. 12 % entspricht und einen deutlich besseren Wert darstellt, als zu Beginn der Krise erwartet worden wäre. Vor allem im durch die Krise stark beeinträchtigten zweiten Quartal konnte mit einem Volumen von EUR 1 Mrd. ein sehr solider Wert erzielt werden. Wohnimmobilien mit 36 % und Büroimmobilien mit 31 % stellten sich dabei als die stärksten Assetklassen im ersten Halbjahr heraus. Logistikimmobilien, die aufgrund des verstärkten Online-Handels zu den Gewinnern der Krise zählen, waren mit einem Anteil von 12 % die drittstärkste Assetklasse. Die Assetklassen Retail (8 %) und Hotel (4 %) zählen bislang zu den Verlierern der Krise. 72 % aller Transaktionen wurden durch institutionelle Investoren getätigt. Die in den letzten Jahren zunehmende Internationalisierung konnte sich im ersten Halbjahr, möglicherweise aufgrund erschwerter Reisebedingungen durch die Corona-Pandemie, nicht fortsetzen. Ein Großteil der Investoren stammte im ersten Halbjahr aus der DACH-Region, auf deutsche institutionelle Anleger entfiel dabei fast 50 % des Marktvolumens. Die Spitzenrenditen für Wohnimmobilien blieben trotz Krise stabil bei 3,10 % bis 3,50 %. Im Bürobereich zeigten sich die Spitzenrenditen ebenfalls nahezu unverändert bei 3,00 % bis 3,45 %. Bei Einzelhandelsimmobilien stieg die Spitzenrendite etwas stärker von 4,10 % auf 4,45 % an. Experten berichten jedoch, dass der Spread zwischen Spitzen- und Durchschnittsrenditen deutlich größer wird. So stiegen Renditen für Objekte, die aufgrund ihrer Lage oder anderer Parameter ein höheres Risiko aufweisen deutlich stärker an. Die EHL rechnet mit einem deutlichen Anstieg des Transaktionsvolumens im zweiten Halbjahr und sieht das Marktgeschehen mittlerweile wieder als weitestgehend normalisiert an. Die eingangs erwähnten krisenbedingten Faktoren wie anhaltendes Niedrigzinsumfeld und volatile Aktienmärkte könnten dafür sorgen, dass die Bedeutung von Immobilien für Investoren anhaltend hoch bleibt. Das Investitionsvolumen für das Gesamtjahr 2020 dürfte gem. Experten bei EUR 4,0 bis 4,5 Mrd. liegen, wobei sich der Schwerpunkt der Investitionen auf Wohn- und Top-Büro-Objekte beziehen dürfte. Die Spitzenrenditen dürften im Wesentlichen stabil bleiben. Mit steigenden Renditen muss jedoch außerhalb des Core-Segments gerechnet werden.

38/47

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie und auch der, durch sie ausgelösten, wirtschaftlichen Rezession auf den Büromarkt sind noch nicht vollständig beurteilbar. Wirtschaftlich turbulente Zeiten werden den Flächenumsatz und die erzielbaren Mieten noch länger beeinflussen. Der durch die Pandemie vollzogene Lockdown im März und April 2020 könnte den strukturellen Wandel hin zu einer stärkeren Verbreitung von Home Office und damit einen strukturellen Wandel beschleunigt haben, der den Flächenbedarf im Büro-Bereich künftig mitprägen könnte. Aktuell jedenfalls berichten Experten, dass ein Großteil der Büromitarbeiter aktuell wieder an den Arbeitsplatz zurückgekehrt ist und vom Büro aus arbeitet. Der Büromarkt selbst war im ersten Halbjahr 2020 vor allem durch eine sehr geringe Vermietungsleistung in der Höhe von 58.000m² geprägt, diese ist damit im Vergleich zum 5-Jahres-Durchschnitt um 47 % gesunken. Marktexperten sehen die Ursachen darin allerdings nicht ausschließlich in der vorherrschenden wirtschaftlichen Unsicherheit, sondern auch im geringen Angebot an verfügbaren modernen Büroflächen, aufgrund des niedrigen Fertigstellungsvolumens des Jahres 2019. Das von der Krise voll betroffene zweite Quartal fiel mit 38.000m² um rund 50 % stärker aus, als das erste Quartal 2020. Im ersten Halbjahr wurden allerdings nur drei Vermietungen mit mehr als 2.000m² verzeichnet, 14 lagen zwischen 1.000m² und 2.000m², wobei der stark wachsende Cluster am Hauptbahnhof und die Region Lassallestraße/Messe/Prater gefragt waren. Nach dem verhaltenen ersten Halbjahr, in dem ein großer Teil der Mietgespräche aufgrund der Krise "on-hold" war oder zeitverzögert fortgesetzt wurden, erwarteten die Experten eine Vermietungsleistung für das Gesamtjahr 2020 von ca. 175.000m² (2019: 240.000m²). Nachfragetreiber dürften dabei vor allem jene Branchen sein, die bislang gut durch die Corona-Krise gekommen sind bzw. aufgrund ihres Angebots sogar noch davon profitiert haben, wie beispielsweise Computer- und Technologie-Unternehmen, wohingegen beispielsweise bei Co-Working-Anbietern nicht mit steigendem Flächenbedarf gerechnet wird. Das Fertigstellungsvolumen wird im Jahr 2020 bei ca. 160.000m² liegen und ist bereits zu etwa 70 % vorverwertet, wodurch die

Leerstandsrate bis zum Jahresende stabil bleiben sollte. Diese liegt aktuell bei etwa 4,6 %. Experten von CBRE erwarten, dass sich diese auch im Jahr 2021 nur geringfügig erhöhen wird, vorausgesetzt, die prognostizierte V-förmige und damit deutliche wirtschaftliche Erholung setzt im kommenden Jahr ein wie geplant. Sowohl die Spitzen-, als auch die Durchschnittsmieten entwickelten sich im laufenden Jahr bisher konstant. Weder EHL noch CBRE rechnen aufgrund des moderaten Mietniveaus am Wiener Markt mit signifikanten Rückgängen der Marktmieten, wenngleich laut EHL bei längerer wirtschaftlicher Flaute das untere Qualitäts- und Preissegment unter Druck geraten könnte.

Am schwersten von der Corona-Krise zeigen sich bisher die Bereiche Retail- und Hotelimmobilien. Bei den Einzelhandelsimmobilien verschärft sich aufgrund der Pandemie der strukturelle Wandel hin zu einer größeren Bedeutung des Online-Geschäfts. Zusätzlich erlitten die Retail-Unternehmen, mit Ausnahme des Lebensmittelhandels, in der Zeit des Lockdowns massive Umsatzeinbußen, die sich in manchen Bereichen auch nach den Lockerungsmaßnahmen in gebremsten Umsätzen niederschlägt. Im ersten Halbjahr 2020 gab es deshalb im Retail-Bereich kaum Neuvermietungen. Experten rechnen damit, dass sich die Lage in sehr guten Lagen rascher erholen wird, in schwächeren Lagen allerdings langfristige Probleme zu erwarten sind. Auch Hotelimmobilien gerieten im Zuge der Corona-Krise aufgrund von Reisebeschränkungen, vor allem in den Städten, extrem unter Druck und kämpfen vor allem aufgrund fehlender Geschäftskunden mit Auslastungen unter 20 %.

Auch der Markt für Wohnimmobilien zeigt sich im ersten Halbjahr 2020 von der Corona-Pandemie nicht unbeeinflusst, scheint bisher aber am stabilsten durch die Krise zu kommen. Mit Beginn der Ausgangsbeschränkungen kam es zunächst ab Ende des ersten Quartals zu einem starken Einbruch der Verwertungszahlen, was sich sowohl auf die wirtschaftliche Verunsicherung der potentiellen Mieter und Käufer, aber auch auf die praktische Unmöglichkeit der Besichtigung zurückführen ließ. Im gesamten ersten Halbjahr brach die Zahl der vermieteten bzw. verkauften Wohnungen um 35 % ein. Im Verlauf des zweiten Quartals konnte eine kontinuierliche Aufwärtsentwicklung beobachtet werden. Experten der EHL sehen das Verwertungsgeschäft nach weitgehenden Aufhebungen der Coronabeschränkungen im Juni 2020 bereits wieder nahezu normal auf Vorkrisenniveau laufen. Die Nachfrage nach zentrumsnahen Lagen sei Experten zufolge ungebrochen stark, auch Entwicklungsprojekte in Transdanubien und Wohntürme würden gut angenommen werden. In Wien habe sich demnach die Krise auf die Entwicklung der Wohnungspreise und –mieten kaum ausgewirkt. In guten und zentrumsnahen Lagen kam es im Jahresvergleich zu einem Kaufpreisanstieg von 3 % bis 3,5 %. In durchschnittlichen Lagen und Stadtentwicklungsgebieten waren es Anstiege von ca. 2 % bis 3 %. Die Mietpreisentwicklung scheint hingegen zu stagnieren, vor allem im höherpreisigen Segment ab EUR 12,50. Verantwortlich dafür ist vor allem ein großes Angebot an hochwertigen Mietwohnungen. Auch beim Wohnungsneubau waren die Auswirkungen der Corona-Krise nicht so gravierend, wie zunächst befürchtet. Mehrkosten hielten sich in Grenzen und gravierende Verspätungen von geplanten Fertigstellungsterminen dürften die Ausnahme bleiben. So konnten in der ersten Jahreshälfte 2020 rund 9.000 Wohneinheiten fertiggestellt werden. Bis zum Jahresende sollen es insgesamt ca. 19.000 Wohneinheiten werden, womit der Wohnbauboom in Wien seinen vorläufigen Höhepunkt erreicht. Verantwortlich dafür ist heuer vor allem die Fertigstellung einiger Großprojekte mit jeweils mehreren hundert Wohneinheiten. Auch im Jahr 2020 setzt sich bislang die Verschiebung des Angebots von Eigentums- zu Mietwohnungen fort. Der Grund dafür ist die nach wie vor sehr hohe Nachfrage durch institutionelle Investoren nach diesen Produkten, die auch bereit sind, ein ambitioniertes Preisniveau zu akzeptieren. Die EHL attestiert dem Wohnbaumarkt in Wien auch weiterhin sehr gute Perspektiven. Bereits ab dem nächsten Jahr wird das Angebot an Neubauwohnungen in Wien wieder rückläufig sein, auch, weil es coronabedingt bei der Bearbeitung von Widmungsansuchen und Baubewilligungen einen Rückstau gibt. Die demografische Entwicklung sollte den Wohnbaumarkt in Wien auch zukünftig begünstigen. Es wird erwartet, dass sich auch zukünftig die Eigentumspreise besser entwickeln, als die Mieten. Mit einer gewissen Unsicherheit behaftet bleiben jedoch die weiteren Auswirkungen der Corona-Krise auf den Wohnbaumarkt, sowohl von wirtschaftlicher (Schwere und Dauer der Rezession), als auch von struktureller Seite (Grundrisse, Tendenz auf das Land zu ziehen).

4.3 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

4.3.1 Entwicklung der Ertragslage

Die Umsatzerlöse lagen im ersten Halbjahr 2020 mit EUR 571,4 Mio. um EUR 26,4 Mio. über dem Wert des Vorjahres. Dieser Anstieg ist auf Mietzuwächse von EUR 7,6 Mio. sowie auf höhere Erlöse aus Mieterbestellungen von EUR 25,5 Mio. zurückzuführen. Dem gegenüber kam es stichtagsbedingt zu geringeren Betriebskostenerlösen von EUR -6,3 Mio. Bei den beiden zuletzt angeführten Positionen handelt es sich bis auf einen Honoraranteil um weiterverrechenbare Posten.

Das EBITDA in Höhe von EUR 402,1 Mio. verzeichnete einen Anstieg von EUR 28,7 Mio. gegenüber der Vergleichsperiode des Vorjahres. Dies ist vor allem auf den Anteilsverkauf und die Endkonsolidierung der Eurogate Gesellschaften zurückzuführen, woraus ein Verkaufsergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften von 28,2 Mio. resultiert. Dem oben erwähnten Mietanstieg (EUR 7,6 Mio.) stehen stichtagsbedingt geringere Betriebskostenerlöse (EUR -6,3 Mio.) gegenüber. Aufgrund dieser Effekte erhöhte sich die EBITDA-Marge (EBITDA/Umsatzerlöse) geringfügig von 68,5 % auf 70,4 %.

Das EBIT lag im ersten Halbjahr 2020 mit EUR 588,8 Mio. um EUR 80,4 Mio. deutlich über dem Referenzwert des Vorjahres. Dieser positive Effekt im EBIT gegenüber dem Vergleichszeitraum ist auf die anhaltende Wertsteigerung des Portfolios aufgrund der allgemeinen Marktentwicklung in guten Lagen, den guten Zustand der Gebäude und die stabile, langfristige Vermietungssituation zurückzuführen. Der Periodengewinn betrug EUR 421,4 Mio., es kam somit zu einem Anstieg von EUR 64,0 Mio., der vor allem auf die zuvor erläuterten Bewertungseffekte zurückzuführen ist. Dem gegenüber steht ein um EUR -6,0 Mio. geringeres Equityergebnis. Im Finanzergebnis konnten negative Bewertungseffekte durch einen geringeren Zinsaufwand zum Großteil kompensiert werden. Aus dem höheren Ergebnis resultierten auch höhere Ertragssteuern (EUR 9,7 Mio.).

Der FFO beinhaltet keine Verkaufseffekte und wird als Periodenergebnis, bereinigt um Einmaleffekte sowie diverse nicht-cashwirksame Positionen, berechnet. Der FFO zeigt somit die nachhaltige Ertragskraft der Bestandsimmobilien des BIG Konzernes und ist daher eine für den Cashflow relevante Kennziffer.

40/47

Der FFO verzeichnete mit EUR 282,7 Mio. einen Anstieg um EUR 3,3 Mio. gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahres (EUR 279,4 Mio.).

FFO (funds from operations)¹
exklusive Transaktionsergebnis

in Mio. EUR

	30.06.2020	30.06.2019	
EBT (Ergebnis vor Ertragssteuern)	552,0	478,3	
Tatsächliche Ertragssteuer (Körperschaftssteuer aktuelles Jahr) ²	-60,5	-56,9	
Neubewertungsergebnis	-188,4	-136,8	
Abschreibungen	1,7	1,5	
Abwertung Vorratsvermögen	0,0	0,3	
Folgebewertung Anleihen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value Option)	0,0	0,0	
Folgebewertung Anleihen zu Anschaffungskosten bewertet (Fremdwährungsanteil)	5,1	11,3	
Folgebewertung Derivate - mit Hedge Accounting (Fremdwährungsanteil)	-2,4	-13,4	
Folgebewertung Derivate - Fair Value Option	0,0	0,0	
Zunahme langfristiger Personalrückstellungen	-0,1	0,0	
Zunahme sonstiger langfristiger Rückstellungen	0,8	1,6	
Erlöse aus Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens ²	-12,7	-13,9	
Immobilienbestand kurzfristiges Immobilienvermögen ²	8,9	10,2	
Ergebnis aus Anlagenverkauf ³	3,0	4,4	
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	-28,2	0,0	41/47
Fiktive Ertragssteuer aus Verkauf Immobilien des Umlaufvermögens und Anlagenverkauf	3,7	-0,2	
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	1,9	-4,1	
Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	-9,0	-8,9	
Finanzierungs- und Steuereffekte aus dem laufenden Ergebnis und Veräußerungsergebnis nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen ³	6,3	6,5	
sonstige Anpassungen ⁴	0,6	-0,4	
FFO (exkl. Tansaktionsergebnis)	282,7	279,4	

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

²Die GuV-Details sind aufgrund des verkürzten Konzernzwischenabschlusses gem. IAS 34 nicht enthalten und wurden aus den internen Berechnungen entnommen. Für die Position Immobilienbestand kurzfristiges Immobilienvermögen erfolgte eine Anpassung des Vorjahreswerts um IFRS 15 Effekte.

³Steuereffekte 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.

⁴Korrektur des sonstigen betrieblichen Aufwands inkl. Steuereffekt um Aufwendungen im Zusammenhang mit Projektentwicklungen, die in der Vergangenheit in vernachlässigbarer Größenordnung waren, durch die intensive Projektentwicklungstätigkeit zukünftig allerdings einen entsprechenden Anstieg verzeichnen werden. Darüber hinaus Eliminierung nicht cashwirksamer Effekte in Zusammenhang mit IFRS 16. Der Vorjahreswert wurde dahingehend angepasst.

4.3.2 Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage

Ein vorrangiges langfristiges Ziel des BIG Konzerns ist die Absicherung einer soliden Eigenkapitalausstattungsquote. Dementsprechend wird ein ausgewogenes Verhältnis von Finanzverbindlichkeiten und Immobilienvermögen angestrebt. Bedingt durch den höheren Finanzierungsbedarf erhöhte sich der LTV geringfügig auf 28,5 % (Stand 31. Dezember 2019: 28,2 %). Anhaltend hohe Gewinnausschüttungen führen darüber hinaus zu einer Reduktion der Eigenkapitalquote auf 53,4 % (Stand 31. Dezember 2019: 54,5 %).

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

LTV (loan to value) = Nettoverschuldung / Fair Value

Nettoverschuldung (verzinsliches Fremdkapital - liquide Mittel) in Mio. EUR	30.06.2020	30.06.2019
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	3.395,1	2.857,8
kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	767,5	1.061,9
Liquide Mittel	-113,2	-34,9
Kurzfristige derivative Finanzinstrumente Aktiva	-11,8	-108,8
Langfristige derivative Finanzinstrumente Aktiva	-77,2	-80,2
Kurzfristige derivative Finanzinstrumente Passiva	0,0	2,1
Langfristige derivative Finanzinstrumente Passiva	36,0	36,1
Nettoverschuldung¹	3.996,5	3.734,2
Fair Value		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ²	13.392,7	12.220,2
Selbst genutzte Immobilien	45,2	46,2
Beteiligung Projektgesellschaft WU Wien ³	414,0	423,9
Vorräte	153,9	152,2
Fair Value⁴	14.005,9	12.842,5
LTV	28,5 %	29,1 %

42/47

¹Die Nettoverschuldung beinhaltet die Finanzverbindlichkeiten sowie die derivativen Finanzinstrumente abzüglich der liquiden Mittel.

²In dieser Position sind zum Stichtag 30.06.2020 Bestandsimmobilien in der Höhe von 12.887,2 Mio. EUR und Immobilien in Entwicklung von 505,6 Mio. EUR enthalten.

³Dieses Detail ist aufgrund des verkürzten Konzernzwischenabschlusses gem. IAS 34 nicht separat ausgewiesen.

⁴Der Fair Value des finanzierten Immobilienbestandes setzt sich aus den Bestandsimmobilien, Immobilien in Entwicklung, selbstgenutzten Immobilien, Beteiligungsansatz der Projektgesellschaft WU Wien sowie dem Immobilienumlaufvermögen zusammen.

4.4 Voraussichtliche Entwicklung des Konzerns

Auch am BIG Konzern ist die Corona-Krise nicht spurlos vorübergegangen. Die größten Herausforderungen waren insbesondere die Aufrechterhaltung des Betriebs der öffentlich zugänglichen Liegenschaften sowie das Wiederhochfahren der zahlreichen Baustellen nach dem Lock-down. Trotz alledem hatte und hat der BIG Konzern mit keinen nennenswerten Umsatzausfällen zu rechnen, was auch auf die gegenwärtige Portfolio- und Mieterstruktur (hoher Anteil an Bundesmieter) zurückzuführen ist.

In den Jahren 2020-2025 investiert der Konzern rund EUR 5 Mrd. in Neubauprojekte, Generalsanierungen und Instandhaltungen, was einen wesentlichen positiven Konjunkturbeitrag darstellt. In hohem Umfang werden heimische Klein- und Mittelbetriebe für diese Projekte beauftragt.

In den kommenden Jahren plant der Konzern den Erwerb weiterer, strategisch sinnvoller Liegenschaften. So sollen gezielt Grundstücksreserven aufgebaut werden, um auch zukünftig Erweiterungen für Kunden und Wachstum sicherstellen zu können. Allerdings sind geeignete Grundstücke für Projektentwicklungen – vor allem in den Ballungsräumen – zunehmend schwieriger zu akquirieren.

Des Weiteren soll durch den Ausbau der bestehenden Segmente, die Entwicklung neuer Geschäftsfelder und die Prüfung neuer Märkte eine langfristige Wertsteigerung und die Erweiterung des Portfolios erzielt werden. Besonderes Augenmerk soll dabei auf die Bereiche Nachhaltigkeit, Digitalisierung und Innovationen gelegt werden.

Der steigende Wettbewerbsdruck zeigt sich auch bei Projekten im öffentlichen Bereich. So ist es für die BIG notwendig, in den unterschiedlichen Konzernbereichen auf künftige individuelle und differenzierte Anforderungen der Kunden zu reagieren – insbesondere bei der Entwicklung neuer Modelle in kaufmännischer, rechtlicher und technischer Hinsicht.

Die laufende Optimierung der Organisationsstrukturen und des Portfolios werden entscheidende Erfolgsfaktoren sein, um weiterhin Mehrwert für den Eigentümer zu schaffen und in einem kompetitiven Markt zu reüssieren.

43/47

Exemplarische Bauvorhaben

In das zweite Halbjahr 2020 fällt der Baustart für den MedUni Campus Mariannengasse, den die BIG für die Medizinische Universität Wien errichtet. Auf 35.000 Quadratmetern wird ein hochmoderner Campus für medizinische Lehre und Forschung entstehen, der von bis zu 3.000 Studierenden und Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftlern genutzt werden wird. Eröffnet werden die Kepler Hall der Johannes Kepler Universität in Linz und das Future Art Lab der Universität für Musik und darstellende Kunst in Wien.

In Wien werden – nach Sanierungs- und Erweiterungsarbeiten – die AHS in der Lessinggasse und das Sperlgynasium (beide im zweiten Bezirk) eröffnet. Laufende Großprojekte im Schulbereich mit jeweils über 50 Mio. Euro Nettoerrichtungskosten für Erweiterung und Sanierung sind die Pädagogische Hochschule Tirol in Innsbruck und die Pädagogische Hochschule Wien.

Im Auftrag des Innenministeriums werden ab dem zweiten Halbjahr 2020 zwei Einsatztrainingszentren (ETZ) errichtet: das ETZ Traiskirchen in Niederösterreich und das ETZ Süßenbrunn im 22. Wiener Gemeindebezirk.

In der Assetklasse Wohnen wird in der zweiten Jahreshälfte 2020 die Dachgleiche der Wohntürme Trillple in Wien erreicht; in der Quartiersentwicklung Kirchner Kaserne in Graz sind Abbrucharbeiten zur weiteren Entwicklung des Areals geplant.

4.5 Risiken der zukünftigen Entwicklung

Im Zuge der COVID-19 Pandemie und einer globalen Rezession wurde auch die Risikolandschaft des BIG Konzerns beeinflusst. Um der Verbreitung des Corona-Virus beizukommen haben im ersten Halbjahr 2020 global in vielen Staaten restriktive Lockdown-Maßnahmen stattgefunden. Durch die starken Einschnitte der Waren- und Personenverkehrsfreiheit ergab sich in der Folge neben einer Gesundheits- auch eine schwere globale Wirtschaftskrise. Der weitere Verlauf der Pandemie scheint aktuell nur mit einem Impfstoff effektiv unter Kontrolle gebracht werden zu können, dessen Verfügbarkeit wohl frühestens im Jahr 2021 gegeben sein dürfte. Steigende Fallzahlen bzw. eine drohende zweite Welle könnten zu wiederkehrenden Restriktionen des täglichen Lebens führen und damit eine erneute Verschärfung der Wirtschaftskrise bedingen.

Um der Corona-Krise zu begegnen ist im BIG Konzern ein Krisenstab seit Ende Februar 2020 im Einsatz, der die aktuelle Lage beobachtet und entsprechende Maßnahmen zur Sicherstellung des Geschäftsbetriebs, zur Kommunikation und zum Schutz der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie Kundinnen und Kunden setzt. Die Krise bringt mehrere Risiken mit sich. Neben den möglichen Einschränkungen des operativen Betriebes, könnte es erneut zu Verzögerungen und Mehrkosten des Baubetriebes kommen, beispielsweise auch durch eine schwerere Verfügbarkeit von Personalressourcen und Lieferengpässen beim Material. Ein weiteres Risiko ist der coronabedingte Ausfall von Mietzahlungen, wobei unserer Rechtsmeinung nach keine Forderungen in größerem Ausmaß gerechtfertigt sind. Eine schwere Rezession könnte sich negativ auf den Büroflächenbedarf und die Büromieten auswirken, sollte es zu einer Vielzahl an Firmeninsolvenzen kommen und Expansionen verschoben oder abgesagt werden. Hohe Arbeitslosigkeit und eine sinkende Kaufkraft kann im freifinanzierten Wohnbau zu sinkenden Mieten und Kaufpreisen führen.

Langfristig bergen aber auch potentiell durch die Corona-Krise angetriebene strukturelle Änderungen diverse Absatz- und Marktrisiken. So könnte eine Aufwertung des, in der Krise durchaus etablierten, Home-Office zukünftig zu einem sinkenden Büroflächenbedarf führen. Durch die Änderung der Anforderung an Grundrisse aufgrund der coronabedingten Erfahrungen könnte beispielsweise im Bürobereich die Relevanz von Großraumbüros sinken und negative Auswirkungen auf Bestandsobjekte und laufende Projekte haben. Auch im Wohnungsbereich sind durch die Krise Änderungen an die Anforderungen der Grundrisse (steigende Relevanz von Freiflächen), bis hin zu demografischen Verschiebungen (Wohnen am "Land") möglich. All diese Auswirkungen sind allerdings durch die Neuartigkeit der Situation mit einer sehr hohen Unsicherheit behaftet, weshalb viele Entwicklungen erst mit einem engmaschigen Monitoring zu erkennen sein werden.

44/47

Die Implikationen aus der Gesetzesänderung BGBl. I Nr. 30/2018 (Wertsicherung Generalmietvertrag und Fruchtgenussrahmenvertrag) wurden ab dem Jahr 2018 bei der Bewertung der Liegenschaften berücksichtigt. Aufgrund der Tatsache, dass gemäß aktuellem Bewertungskonzept die BIG einem 3-jährigen Bewertungszyklus unterliegt, wurden die Abwertung für jene Liegenschaften, welche seit der Gesetzesänderung noch nicht extern bewertet wurden, hochgerechnet. Für den ausstehenden Restbetrag wurde auf Basis der Hochrechnung eine Rückstellung gebildet. Im Zuge der externen Bewertungen könnte es somit zu Differenzen zwischen der durchgeführten Hochrechnung und den durch externe Gutachter ermittelten Werten kommen. Dementsprechend kann das tatsächliche Abwertungsergebnis aus dem Titel der Wertsicherung vom eingestellten Abwertungsergebnis abweichen.

Die Bilanzierung der Immobilien erfolgt zum beizulegenden Zeitwert, welcher im BIG Konzern grundsätzlich durch externe, unabhängige Sachverständige ermittelt wird.

Aufgrund möglicher Änderungen von Liegenschaftswerten im Immobilienportfolio des BIG Konzerns besteht ein Immobilienbewertungsrisiko. Jede Änderung der Immobilienwerte kann den Gewinn der Periode und in weiterer Folge das Eigenkapital beeinflussen. Diese negativen wie auch positiven Wertschwankungen werden durch Faktoren wie makroökonomische Rahmenbedingungen (z. B. Zinslandschaft), lokale Immobilienmarktentwicklungen, immobilienpezifische Parameter, aber auch gesetzlichen Bestimmungen, die sich auf die Verlässlichkeit des Cashflows von Immobilien auswirken können, 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 Ermittlung der Verkehrswerte erfolgt durch externe, unabhängige und renommierte Sachverständige. Durch standardisierte Informationspakete für die externen Gutachter sowie interne Reviews von externen Bewertungsgutachten wird sichergestellt, dass wertrelevante Parameter in den Gutachten und somit im Verkehrswert zum Bewertungsstichtag korrekt abgebildet werden.

Im Zuge der Wohnbauinitiative der ARE und den damit verbundenen Investitionen in die Assetklasse "Wohnen" kommt es zu einer Steigerung des Anteils nicht-öffentlicher Mieter und einer damit einhergehenden Risikodiversifizierung.

Im Hinblick auf die Umsetzung der "ARE Wohnbauinitiative" ergeben sich drei wesentliche Risikobereiche:

Beschaffungsmarkt: Aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage nach Grundstücken und deren eingeschränkter Verfügbarkeit in adäquaten Lagen weisen gehandelte Grundstücke teilweise sehr hohe Preise auf. Hier gilt es im Rahmen der Grundstücks-/Projektakquisition besonders auf die Nachhaltigkeit der im Rahmen der Projektentwicklung angesetzten Parameter zu achten. Ein aktives Risikomanagement gewährleistet eine adäquate Prüfung diverser Verwertungs- und Marktentwicklungsszenarien. Ein weiteres beschaffungsseitiges Risiko ergibt sich im Bereich der Baukosten-Entwicklung. Aufgrund von starker Auslastung der Baufirmen in Verbindung mit einem entsprechenden Fachkräftemangel, haben sich die Baupreise in der Vergangenheit spürbar erhöht. Hier gilt es künftig zu beobachten, ob es coronabedingt Auswirkungen nach oben oder nach unten gibt.

Absatzmarkt: Bei Wohnbauprojekten könnte eine wesentliche Änderung der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung in den Ballungszentren zu einem Überangebot an Wohnraum führen. Das kann in weiterer Folge negativen Einfluss auf die erzielbaren Verkaufs- oder Mietpreise haben. Diese Entwicklung muss im Auge behalten werden, nachdem sich die Wachstumsprognosen beispielsweise für Wien zuletzt abgeschwächt haben. Weiterhin muss auch die Entwicklung der Zinsdynamik genau beobachtet werden, da sich steigende Zinsen voraussichtlich negativ auf das Preisniveau am Wohnungsmarkt auswirken könnten. Steigende Zinsen zeichnen sich aktuell allerdings aufgrund einer schweren globalen Rezession mittelfristig nicht ab. Wie eingangs erwähnt gilt es hier allerdings durch die Corona- bzw. Wirtschaftskrise ausgelöste sinkende Haushaltseinkommen zu beobachten. Weitere Absatzrisiken könnten sich durch etwaige Gesetzesänderungen ergeben, die die Rahmenbedingungen für die Verwertung von Wohnbauten verändern. Zusätzlich bergen die eingangs erwähnten strukturellen Veränderungen durch die Corona-Krise neue Chancen und Risiken. Die sich in den vergangenen Jahren im Zuge der Digitalisierung zunehmend etablierenden neue Formen des Arbeitens und Wohnens, wie beispielsweise Co-Working und Shared Spaces-Konzepte, dürften vorerst durch die Auswirkungen der Corona-Krise eingebremst sein. Es ist allerdings nicht auszuschließen, dass diese Konzepte langfristig am Markt wieder an Relevanz gewinnen werden. Im Zuge der Büroflächenkonzeption ist auf diese Entwicklungen Bedacht zu nehmen, um nicht am Markt vorbei zu produzieren.

45/47

Umsetzungsrisiken: Mangelnde Ausführungs- und Ausstattungsqualität, Baurisiken sowie zeitliche Verzögerungen könnten ein Risiko für die erfolgreiche Umsetzung eines Projektes bedeuten. Der Fokus des Konzerns liegt daher auf dem Verhältnis von geplanten Projekten zu vorhandenen Grundstücken sowie ausreichender interner Ressourcen für geplante Projekte.

Der Bürobereich ist hingegen stark von der konjunkturellen Entwicklung abhängig, weshalb aufgrund der aktuellen Rezession von einem erhöhten Risiko diesbezüglich auszugehen ist.

Einige Projektentwicklungen werden gemeinsam mit Projektpartnern entwickelt und führen daher zu Abhängigkeiten in Bezug auf deren Bonität sowie Zahlungs- und Leistungsfähigkeit. Bei einem Ausfall der Partner kann es aufgrund vereinbarter Aufgriffsrechte der Partneranteile zu einem erhöhten Kapitalbedarf sowie Projektrisiko kommen.

Bei der Finanzierung ist das Risiko eines zeitnahen Zinsanstieges und somit einer Verteuerung der Refinanzierung angesichts der Corona-Krise aktuell nicht gegeben. Allerdings konnten bereits in den

letzten Monaten ein Anstieg der Bonitätsaufschläge verzeichnet werden, welche sich in weiterer Folge in höheren Finanzierungskosten niederschlagen könnten.

Zur Beurteilung und Abwicklung von etwaigen Mehrkostenforderungen der Auftragnehmer auf der einzelnen Baustelle im Zusammenhang mit Maßnahmen auf Grundlage COVID-19 wurde in einer Arbeitsgruppe unter Teilnahme großer Auftraggeber (ASFINAG, ÖBB, BIG; ...) und industrieller Bau-Auftragnehmer ein Leitfaden samt Rechenmodell als Orientierungshilfe entwickelt. Dieser stellt eine nachvollziehbare Grundlage für die Einschätzung und Dokumentation etwaiger Mehrkostenrisiken auf der einzelnen Baustelle dar und erleichtert die Planbarkeit im Zusammenhang mit der nicht abschließend bekannten Dauer von COVID-19.

In den seit Beginn COVID-19 durchgeführten und weiter durchzuführenden Ausschreibungen ist die jeweils zum Zeitpunkt der Kalkulation bestehende Gesetzes- und Verordnungslage von den Bietern zu berücksichtigen. In der weiteren Beobachtung der Gesetzes- und Verordnungslage zu COVID-19 Maßnahmen werden intern etwaige durch den Auftraggeber BIG-Konzern einheitlich festzulegende Standard-Vorgaben für die Bauausschreibungsunterlagen als Kalkulationsgrundlage überlegt.

Im Rahmen der gesetzlichen Verpflichtung zum Bundes-Energieeffizienzgesetz (EEffG) hat die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. gemeinsam mit dem Bund bis zum Jahresende 2020 Effizienzmaßnahmen von kumuliert insgesamt 125 GWh zu realisieren und befindet sich hier auf einem guten Weg. Die Umsetzung dieser gemeinsamen Verpflichtung hängt somit auch von den finanziellen Möglichkeiten des Bundes ab. Der Nachweis der Erfüllung dieser Verpflichtung erfolgt durch ein Reporting an die Monitoringstelle.

Die Bundesregierung hat sich mit dem Beschluss der "#mission2030" ambitionierte Klima- und Energieziele gesetzt. Diese Strategie gibt Leitlinien für die Klima- und Energiepolitik bis 2030 vor, welche in der Folge in Detailstrategien, Gesetzen, Verordnungen und weiteren Maßnahmen umgesetzt werden.

Derzeit befindet sich das EEffG für die Periode 2021-2030 in Erstellung. Es ist von einer neuen gemeinsamen Verpflichtung für den Bund und die BIG auszugehen. Ein Gesetzesentwurf soll im Sommer 2020 in Begutachtung gehen.

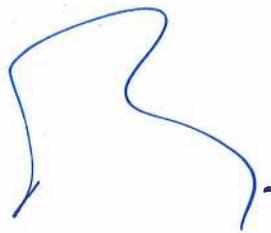
46/47

Wien, am 9. September 2020

Die Geschäftsführung



DI Hans-Peter Weiss



DI Wolfgang Gleissner



5 ERKLÄRUNG DER GESCHÄFTSFÜHRUNG GEMÄSS § 125 ABS. 1 BÖRSEG

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte verkürzte Konzernzwischenabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und dass der Konzernzwischenlagebericht ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns bezüglich der wichtigen Ereignisse während der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres und ihrer Auswirkungen auf den verkürzten Konzernzwischenabschluss und bezüglich der wesentlichen Risiken und Ungewissheiten in den restlichen sechs Monaten des Geschäftsjahres vermittelt.

Der vorliegende Halbjahresabschluss wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht durch einen Abschlussprüfer unterzogen.

Wien, am 9. September 2020

Die Geschäftsführung

Handwritten signature of Hans-Peter Weiss in blue ink.

DI Hans-Peter Weiss

A large, stylized handwritten signature in blue ink, likely belonging to Hans-Peter Weiss.

Handwritten signature of Wolfgang Gleissner in blue ink.

DI Wolfgang Gleissner