



Halbjahresfinanzbericht
der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.

zum 30. Juni 2021

Inhaltsverzeichnis

1	Kennzahlen 30. Juni 2021	4
2	Verkürzter Konzernzwischenabschluss	5
2.1	Konzerngesamtergebnisrechnung	5
2.2	Konzernbilanz.....	6
2.3	Konzern-Geldflussrechnung	7
2.4	Entwicklung des Konzerneigenkapitals.....	8
2.5	Verkürzte Informationen über die berichtspflichtigen Segmente.....	9
3	Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum Konzernzwischenabschluss	12
3.1	Berichtendes Unternehmen.....	12
3.2	Grundsätze der Rechnungslegung.....	12
3.3	Änderungen von Rechnungslegungsmethoden.....	12
3.3.1	Neue bzw. geänderte Standards und Interpretationen erstmalig verpflichtend anwendbar bzw. freiwillig angewendet	12
3.3.2	Neue Standards und Interpretationen, die noch nicht angewendet wurden.....	13
3.3.3	Geldflussrechnung.....	13
3.3.4	Verwendung von Ermessensentscheidungen und Schätzungen	13
3.4	Erläuterungen zum verkürzten Konzernzwischenabschluss – Wesentliche Ereignisse und Geschäftsvorfälle.....	14
3.4.1	Entwicklung des Konsolidierungskreises.....	14
3.4.2	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.....	15
3.4.3	Selbst genutzte Immobilien, sonstige Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte.....	17
3.4.4	Vorräte.....	17
3.4.5	Finanzverbindlichkeiten.....	17
3.4.6	Angaben zu Buchwerten und beizulegenden Werten von Finanzinstrumenten.....	18
3.4.7	Umsatzerlöse nach Segmenten.....	20
3.4.8	Vertragsvermögenswerte.....	20
3.4.9	Finanzaufwendungen.....	20
3.4.10	Sonstiges Finanzergebnis.....	21
3.5	Sonstige Angaben.....	21
3.5.1	Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen.....	21
3.5.2	Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten	21
3.5.3	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.....	23
4	Konzernzwischenlagebericht	24
4.1	Konzernstruktur.....	24
4.1.1	Leistungsbild und Geschäftsfelder.....	24
4.1.2	Ziele und Strategie.....	24
4.1.3	Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen.....	26
4.2	Wirtschaftliches Umfeld.....	26
4.3	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage.....	28
4.3.1	Entwicklung der Ertragslage	28

4.3.2	Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage	29
4.4	Voraussichtliche Entwicklung des Konzerns.....	29
4.5	Risiken der zukünftigen Entwicklung	31
4.6	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	33
4.7	Sonstiges	33
5	Erklärung der Geschäftsführung gemäß § 125 Abs. 1 BörseG	34

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

Rundungshinweis: Rundungsdifferenzen und/oder Differenzen in Zwischensummen durch Darstellung (MEUR, TEUR) möglich.

Kennzahlen 30. Juni 2021

	30.06.2021	31.12.2020
in EUR Mio.		
Fair Value der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (gem. IAS 40)*	14.430,9	13.796,3
Fair Value (finanzierter Immobilienbestand)**	15.041,4	14.422,1
Vermietbare Fläche in Mio. m ²	7,4	7,3
Liegenschaften (gerechnet nach Einlagezahl)	2.004	2.003
Eigenkapital	8.348,1	8.084,4
Eigenkapitalquote	53,7 %	54,3 %
Bilanzsumme	15.547,5	14.877,9
Loan to Value Ratio (LTV)	30,0 %	28,9 %

* Im Vorjahr berichtet unter dem Namen "Immobilienmarktwert".

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

	30.06.2021	30.06.2020
in EUR Mio.		
Investitionen in das Anlagevermögen	452,2	504,5
Investitionen aus Bautätigkeit*	420,7	382,2
<i>davon Bestandsgeschäft</i>	278,7	249,2
<i>davon Entwicklungsgeschäft</i>	142,1	133,0
Instandhaltung	49,0	44,4
<i>in % der Mieterlöse</i>	10,8 %	9,9 %
Umsatzerlöse	620,8	571,4
<i>davon Mieterlöse</i>	452,2	446,2
EBITDA	393,3	402,1
EBITDA-Marge (=EBITDA/Umsatzerlöse)	63,3 %	70,4 %
Betriebsergebnis (EBIT)	664,8	588,8
Gewinn der Periode	492,4	421,4
FFO (funds from operations)**:	349,1	341,2

* 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.

** Exkl. Transaktionsergebnis, exkl. Ergebnis von Equity-bilanzierten Unternehmen, ohne Einmaleffekte, vor Steuern. Der Vorjahreswert wurde dahingehend angepasst.

Verkürzter Konzernzwischenabschluss

2.1 Konzerngesamtergebnisrechnung

in TEUR	1. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2020
Umsatzerlöse	620.834,3	571.407,0
Bestandsveränderung	-8.772,5	-5.394,1
Sonstige betriebliche Erträge	7.456,9	5.996,7
Ergebnis aus dem Abgang von Immobilien	110,8	-2.966,4
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	0,0	28.209,9
Materialaufwand	-179.021,5	-153.101,2
Personalaufwand	-35.077,4	-31.447,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-12.260,0	-10.562,7
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)	393.270,8	402.142,2
Abschreibungen	-1.830,0	-1.749,5
Abwertung Vorratsvermögen	0,0	-1,0
Neubewertungsergebnis	273.312,8	188.396,3
Betriebsergebnis (EBIT)	664.753,6	588.788,1
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	13.727,2	-1.898,7
Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	8.976,0	8.984,5
Finanzaufwendungen	-47.767,3	-48.961,7
Sonstiges Finanzergebnis	7.480,3	5.045,6
Finanzergebnis	-40.287,0	-43.916,2
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	647.169,8	551.957,7
Ertragsteuern	-154.721,5	-130.522,8
I. Gewinn der Periode	492.448,3	421.434,9
<i>Davon nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen</i>	295,7	28,5
<i>Davon Muttergesellschaft zuzurechnen</i>	492.152,6	421.406,4
Posten, die in den Gewinn oder Verlust umgliedert wurden oder werden können		
Ergebnis aus Cash Flow Hedges	6.292,7	-1.382,0
Darauf entfallende Steuern	-1.573,2	345,5
II. Sonstiges Ergebnis	4.719,5	-1.036,5
III. Gesamtergebnis	497.167,8	420.398,4
<i>Davon nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen</i>	295,7	28,5
<i>Davon Muttergesellschaft zuzurechnen</i>	496.872,1	420.369,9

2.2 Konzernbilanz

Aktiva

in TEUR	30.06.2021	31.12.2020
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	14.430.907,4	13.796.293,7
Selbst genutzte Immobilien	44.205,7	44.709,4
Sonstige Sachanlagen	5.883,5	6.188,3
Immaterielle Vermögenswerte	834,7	963,1
Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	498.681,7	492.965,3
Derivative Finanzinstrumente	56.800,2	70.733,4
Sonstige Vermögenswerte	132.172,5	146.162,1
Langfristiges Vermögen	15.169.485,6	14.558.015,3
Vorräte	165.335,9	174.573,9
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	95.113,9	66.147,7
Derivative Finanzinstrumente	8.546,8	4.996,9
Liquide Mittel	108.994,0	74.209,4
Kurzfristiges Vermögen	377.990,7	319.927,8
Aktiva gesamt	15.547.476,2	14.877.943,2

Passiva

in TEUR	30.06.2021	31.12.2020
Nennkapital	226.000,0	226.000,0
Sonstige Rücklagen	-13.115,1	-17.834,6
Gewinnrücklagen	8.127.170,0	7.868.558,2
der Muttergesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital	8.340.054,9	8.076.723,6
Nicht beherrschende Anteile	8.015,2	7.719,5
Eigenkapital	8.348.070,1	8.084.443,1
Finanzverbindlichkeiten	3.780.172,6	3.444.791,4
Personalarückstellungen	13.528,6	13.540,8
Sonstige Rückstellungen	53.047,8	53.060,9
Sonstige Verbindlichkeiten	33.044,0	19.778,3
Derivative Finanzinstrumente	29.466,3	34.853,9
Passive latente Steuern	1.877.592,5	1.777.613,2
Langfristige Verbindlichkeiten	5.786.851,8	5.343.638,6
Finanzverbindlichkeiten	883.820,2	845.322,2
Personalarückstellungen	10.496,1	9.286,1
Sonstige Rückstellungen	255.733,5	224.651,0
Rückstellung für tatsächliche Ertragsteuern	15.416,5	8.796,2
Sonstige Verbindlichkeiten	247.088,1	361.806,0
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.412.554,3	1.449.861,5
Passiva gesamt	15.547.476,2	14.877.943,2

2.3 Konzern-Geldflussrechnung

in TEUR	1. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2020
Geldflüsse aus Geschäftstätigkeit:		
Ergebnis vor Ertragsteuern	647.169,8	551.957,7
Zinsergebnis	39.887,6	42.461,0
Abschreibungen	1.830,0	1.749,5
Abwertung Vorratsvermögen	0,0	1,0
Neubewertungsergebnis	-273.312,8	-188.396,3
Zeitwertänderung Derivate und Folgebewertung Anleihen	1.117,6	2.655,9
Ergebnisanteile von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	-13.727,2	1.898,7
Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	-8.976,0	-8.984,5
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und sonstigen Vermögenswerten	-110,8	2.966,4
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	0,0	-28.209,9
Sonstige unbare Transaktion	-212,5	-137,4
Cashflow aus dem Ergebnis	393.665,7	377.962,0
Veränderung von Forderungen aus Finanzierungsleasing	1.446,0	1.361,2
Veränderung Vorräte, Forderungen und sonstige Vermögenswerte	-21.815,8	2.755,1
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-7.151,7	-34.425,9
Veränderung Personalrückstellungen	1.197,8	828,8
Veränderung sonstige Rückstellungen, sonstige Verbindlichkeiten und Abgrenzungen	-4.991,8	5.944,9
Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen	-31.315,5	-23.536,0
Gezahlte Ertragsteuern	-49.695,1	-48.801,7
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	312.655,0	305.624,3
Geldflüsse aus Investitionstätigkeit:		
Erwerb von Immobilien, Sachanlagevermögen und sonstigen Vermögenswerten	-379.247,4	-270.215,6
Erwerb von Tochterunternehmen abzüglich erworbener liquider Mittel	-2.350,3	-7.066,6
Einzahlungen aus dem Abgang von Tochterunternehmen	0,0	10.502,1
Einzahlungen aus dem mehrheitswahrenden Anteilsverkauf von Tochterunternehmen	0,0	5.211,4
Auszahlungen im Zusammenhang nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	-2.205,4	-18.751,1
Einzahlungen aus dem Abgang von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	13.752,3	13.760,8
Erhaltene Dividenden	5.144,7	4.081,7
Vergabe von Ausleihungen	-8.168,4	-1.207,4
Rückzahlungen von Ausleihungen	22.719,5	1.952,9
Erhaltene Zinsen	5.501,5	3.234,2
Veräußerung von Immobilien, Sachanlagevermögen und sonstigen Vermögenswerten	7.617,8	5.982,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-337.235,7	-252.515,4
Geldflüsse aus Finanzierungstätigkeit:		
Rückzahlung von Anleihen	-47.255,3	0,0
Rückzahlung Derivat (Hedge)	4.912,3	0,0
Auszahlung für Bankkredite	-2.124.609,1	-1.357.689,1
Aufnahme von Bankverbindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen	2.515.825,2	1.431.793,3
Gezahlte Zinsen	-52.633,4	-50.578,1
Gezahlte Dividende	-230.000,0	0,0
Auszahlungen für Nachbesserung	-3.843,6	-1.851,9
Auszahlungen für Leasingverbindlichkeiten	-3.030,9	-3.084,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	59.365,3	18.589,3
Gesamt Cashflow (= Veränderung der liquiden Mittel)	34.784,7	71.698,2
Liquide Mittel 01.01.	74.209,4	41.494,1
Liquide Mittel 30.06.	108.994,0	113.192,3
Nettoveränderung der liquiden Mittel	34.784,7	71.698,2

2.4 Entwicklung des Konzerneigenkapitals

in TEUR	Stammkapital	Cashflow Hedge- Rücklage	Neubewertung IAS 19	Neubewertung IAS 16	Gewinn- rücklage	Der Mutter- gesellschaft zuzu- rechnendes Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital gesamt
Stand am 01.01.2021	226.000,0	-36.204,5	-1.571,6	19.941,5	7.868.558,2	8.076.723,6	7.719,5	8.084.443,1
Gewinn					492.152,6	492.152,6	295,7	492.448,3
Sonstiges Ergebnis		4.719,5				4.719,5		4.719,5
Gesamtergebnis	0,0	4.719,5	0,0	0,0	492.152,6	496.872,1	295,7	497.167,8
Transaktionen mit Eigentümern								
Nachbesserungsverpflichtung					-483,4	-483,4		-483,4
Ausschüttung					-233.057,4	-233.057,4		-233.057,4
Gesamte Transaktion mit Eigentümern	0,0	0,0	0,0	0,0	-233.540,9	-233.540,9	0,0	-233.540,9
Stand am 30.06.2021	226.000,0	-31.485,0	-1.571,6	19.941,5	8.127.170,0	8.340.054,9	8.015,2	8.348.070,1
in TEUR	Stammkapital	Cashflow Hedge- Rücklage	Neubewertung IAS 19	Neubewertung IAS 16	Gewinn- rücklage	Der Mutter- gesellschaft zuzu- rechnendes Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital gesamt
Stand am 01.01.2020	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	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 am 30.06.2020	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

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.

Das Portfolio des als Segment gesteuerten Teilkonzerns ARE Austrian Real Estate GmbH (im Folgenden ARE Bestandsgeschäft) umfasst Büro-, Gewerbe- und Wohnungliegenschaften, 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 Wohn-, Büro- und Gewerbeimmobilien, deren Tätigkeit in den nächsten Jahren strategisch ausgebaut werden soll.

Der in der Spalte Anpassungen und Konsolidierungseffekte BIG Teilkonzern unter der Position externe Umsatzerlöse ausgewiesene Betrag in Höhe von TEUR 31.339,3 (Vorjahr: TEUR 48.355,6) 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 2021

in TEUR	Spezial- immobilien	Schulen	Universitäten	Sonstige***	Anpassungen und Konsoli- dierungs- effekte BIG Teilkonzern
Umsatzerlöse	48.014,2	192.432,9	165.125,7	27.272,6	15.015,5
<i>davon externe Umsatzerlöse</i>	47.617,3	192.471,1	164.983,6	4.991,6	31.339,3
<i>davon konzerninterne Umsatzerlöse</i>	396,9	-38,2	142,1	22.281,0	-16.323,8
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)	32.440,1	151.179,5	118.187,4	-320,5	663,9
Betriebsergebnis (EBIT)	83.833,4	199.873,8	222.071,1	-1.345,7	663,9
Equity-Ergebnis			10.095,5	-168,4	
Finanzergebnis					
Ertragsteuern					
Gewinn der Periode					

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

1. Halbjahr 2020

in TEUR	Spezial- immobilien	Schulen	Universitäten	Sonstige***	Anpassungen und Konsoli- dierungs- effekte BIG Teilkonzern
Umsatzerlöse	46.878,9	189.297,6	159.717,3	24.465,2	33.468,5
<i>davon externe Umsatzerlöse</i>	46.625,2	189.228,1	159.681,7	3.852,5	48.355,6
<i>davon konzerninterne Umsatzerlöse</i>	253,8	69,5	35,5	20.612,6	-14.887,1
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)	32.738,2	145.056,4	117.602,8	-1.597,4	-210,2
Betriebsergebnis (EBIT)	119.298,0	180.749,4	164.444,1	-2.558,1	-210,2
Equity-Ergebnis			10.126,0		
Finanzergebnis					
Ertragsteuern					
Gewinn der Periode					

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

BIG Teilkonzern IFRS	ARE Bestands-geschäft	ARE Developement einzel	Sonstige VK* einzel	Sonstige EK** einzel	Konsoli-dierungs-überleitung	ARE Teilkonzern IFRS	Konsoli-dierungs-effekte BIG Konzern	BIG Konzern IFRS
447.861,0	119.089,7	3.044,4	62.901,5		-2.483,0	182.552,6	-9.579,3	620.834,3
441.402,9	115.612,9	917,8	62.888,6		0,0	179.419,3	12,1	620.834,3
6.458,1	3.476,8	2.126,6	12,9		-2.483,0	3.133,3	-9.591,4	0,0
302.150,4	78.098,5	-742,7	13.593,4		-291,9	90.657,3	463,1	393.270,8
505.096,4	148.956,2	-581,3	14.695,4		-3.273,8	159.796,6	-139,4	664.753,6
9.927,1				12.776,1				22.703,2
								-40.287,0
								-154.721,5
								492.448,3

BIG Teilkonzern IFRS	ARE Bestands-geschäft	ARE Developement einzel	Sonstige VK* einzel	Sonstige EK** einzel	Konsoli-dierungs-überleitung	ARE Teilkonzern IFRS	Konsoli-dierungs-effekte BIG Konzern	BIG Konzern IFRS
453.827,5	112.063,6	2.546,3	13.305,1		-1.833,1	126.081,9	-8.502,3	571.407,0
447.743,2	108.672,1	1.140,7	13.287,9		-32,5	123.068,1	595,7	571.407,0
6.084,3	3.391,6	1.405,6	17,2		-1.800,7	3.013,7	-9.098,1	0,0
293.589,7	76.312,6	-556,7	2.824,6		28.689,4	107.269,9	1.282,6	402.142,2
461.723,0	93.090,9	-591,5	5.753,8		28.636,1	126.889,4	175,7	588.788,1
10.126,0				-3.040,2				7.085,8
								-43.916,2
								-130.522,8
								421.434,9

Ausgewählte erläuternde 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 2021 umfasst die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. und ihre Tochterunternehmen (zusammen als „BIG Konzern“ bezeichnet).

Der Konzern ist fast ausschließlich in Österreich tätig und 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 vorliegende Konzernzwischenabschluss der BIG zum 30. Juni 2021 wurde in Übereinstimmung mit den für Zwischenberichte maßgeblichen International Financial Reporting Standards (IFRS) sowie den Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vom 31. Dezember 2020 wurden – mit Ausnahme der im Folgenden beschriebenen geänderten Standards – unverändert angewendet. Für nähere Informationen wird auf den Konzernabschluss der BIG zum 31. Dezember 2020 verwiesen.

Die Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses erfolgte unter der Going-Concern-Prämisse. Der verkürzte Berichtsumfang des Konzernzwischenabschlusses steht im Einklang mit IAS 34 "Zwischenberichterstattung".

Der Konzernzwischenabschluss wird in Euro (EUR) aufgestellt. Alle Beträge werden zum Zweck der Übersichtlichkeit in Tausend Euro (TEUR) ausgewiesen.

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.

Der vorliegende verkürzte Konzernzwischenabschluss wurde keiner prüferischen Durchsicht unterzogen. Er wurde von der Geschäftsführung am 17. September 2021 zur Veröffentlichung genehmigt.

3.3 Änderungen von Rechnungslegungsmethoden

Die im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 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.

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

Erstmalig zum 1. Jänner 2021 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
Änderungen zu IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 und IFRS 16	Interest rate benchmark reform - Phase 2	01.01.2021
Änderungen zu IFRS 4	Versicherungsverträge - Aufschub von IFRS 9	01.01.2021

3.3.2 Neue Standards und Interpretationen, die noch nicht angewendet wurden

Standard/Interpretation	Titel des Standards/der Interpretation	Verpflichtende Erstanwendung lt. IASB	EU-Übernahme
IFRS 16	Mietzugeständnisse im Zusammenhang mit COVID-19 nach dem 30. Juni 2021	01.04.2021	01.04.2021
IFRS 3	Verweis auf das Rahmenkonzept	01.01.2022	01.01.2022
IAS 16	Erträge vor Erreichen des betriebsbereiten Zustands	01.01.2022	01.01.2022
IAS 37	Umfang der Erfüllungskosten bei belastenden Verträgen	01.01.2022	01.01.2022
Diverse	Jährliche Verbesserungen an den IFRS, Zyklus 2018-2020	01.01.2022	01.01.2022
IAS 1	Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig	01.01.2023	offen
IAS 1 / Leitliniendokument 2	Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	01.01.2023	offen
IAS 8	Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen	01.01.2023	offen
IAS 12	Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einer einzigen Transaktion entstehen	01.01.2023	offen
IFRS 17	Versicherungsverträge	01.01.2023	offen
Änderungen an IFRS 10 und IAS 28	Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture	offen	offen

Der Konzern geht derzeit davon aus, dass sich aus den in der Tabelle angeführten Standards und Interpretationen keine wesentlichen Auswirkungen ergeben.

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.

3.3.4 Verwendung von Ermessensentscheidungen und Schätzungen

Die Erstellung des 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.

Hinsichtlich der Verwendung von Ermessensentscheidungen und Schätzungen wird auf den Konzernabschluss des BIG Konzerns zum 31. Dezember 2020 verwiesen.

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

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 Ausfallrisiken (im Geschäftsjahr 2020 wurden rund 93 % der Umsatzerlöse mit der Republik Österreich erzielt), führt die Erhöhung des Kreditrisikos aufgrund der COVID-19 Krise zu keinem wesentlichen Einfluss auf das Konzernergebnis.

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

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.

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:

2021	Vollkonsolidierung	Equity-Bewertung
Stand am 01.01.2021	110	58
Zugänge aus Konsolidierungskreisänderungen	3	0
Abgänge aus Konsolidierungskreisänderungen	0	-3
Abgänge aus Liquidation	0	-1
Im Berichtsjahr veräußert	0	-3
Im Berichtsjahr gekauft	0	1
Stand am 30.06.2021	113	52

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

Erstkonsolidierungen

Folgende Neugründungen / Erwerbe wurden im Berichtszeitraum getätigt:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Konsolidierungsart*	Gründungs-/ Erwerbszeitpunkt
AMPEERS ENERGY GmbH	München	EUR	25,18	EK	17.03.2021

*VK = Vollkonsolidierung, EK = Equitykonsolidierung

Änderung der Konsolidierungsmethode

Im ersten Halbjahr ergaben sich folgende Änderungen:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Vorher		Nachher		Konsolidierungs-kreisänderung
			Direkte Quote in %	Konsolidierungsart*	Direkte Quote in %	Konsolidierungsart*	
Südstadtzentrum I GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	EK	100,00	VK	01.06.2021
Südstadtzentrum Immo Projektentwicklung GmbH	Wien	EUR	49,00	EK	100,00	VK	01.06.2021
Südstadt Immo Projektentwicklung GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	EK	100,00	VK	01.06.2021

*VK = Vollkonsolidierung, EK = Equitykonsolidierung

Die Südstadtzentrum I GmbH & Co. KG beinhaltet eine Bestandsimmobilie mit einem beizulegenden Zeitwert in Höhe von TEUR 43.325,3. Die Kaufpreise der Restanteile betragen für alle drei Gesellschaften TEUR 4.906,4.

Endkonsolidierungen

Im ersten Halbjahr ergaben sich folgende Änderungen:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Konsolidierungsart*	Endkonsolidierungszeitpunkt
Kaarstraße 21 GmbH in Liqu.	Wien	EUR	50,00	EK	08.01.2021
TRIIIPLE BP drei GmbH & Co OG**	Wien	EUR	45,00	EK	31.03.2021
TRIIIPLE Beteiligung drei GmbH**	Wien	EUR	45,00	EK	31.03.2021
PERF11 Immobilien GmbH & Co KG***	Wien	EUR	49,00	EK	30.06.2021

* VK = Vollkonsolidierung, EK = Equitykonsolidierung

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

*** 100% Tochtergesellschaft der Perfekt A Wohnbau GmbH. Die Ergebnisse sind Bestandteil dieser Gesellschaft.

Der Verkauf der Anteile der TRIIIPLE BP drei GmbH & Co OG, der TRIIIPLE Beteiligung drei GmbH und der PERF 11 Immobilien GmbH & Co. KG führte zu einem anteiligen Endkonsolidierungsergebnis in Höhe von TEUR 7.448,2, das im Ergebnis nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen enthalten ist.

Die Kaarstraße 21 GmbH in Liqu. wurde im Geschäftsjahr liquidiert.

3.4.2 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in TEUR	2021	2020
Stand am 01.01.	13.796.293,7	12.796.316,5
Zugänge	451.279,9	815.662,5
Investitionszuschüsse	-113.874,6	-119.501,5
Zuschlagsmieten	-19.449,5	-35.500,1
Zugänge aus Erwerb Immobiliengesellschaften	0,0	8.700,0
Abgänge	-445,8	-11.286,5
Umgliederung zwischen IAS 40 und IAS 2	465,5	-1.105,5
Sonstige Umgliederungen	0,0	-33,0
Veränderung Konsolidierungskreis	43.325,3	0,0
Wertschwankung (Auf-/Abwertung)	273.312,8	343.041,4
Stand am 30.06.2021/31.12.2020	14.430.907,4	13.796.293,7

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien teilen sich in Bestandsimmobilien in Höhe von TEUR 13.871.847,1 (31. Dezember 2020: TEUR 13.208.433,5) und Immobilien in Entwicklung in Höhe von TEUR 559.060,2 (31. Dezember 2020: TEUR 587.860,2).

Die Zugänge teilen sich in Bestandsimmobilien in Höhe von TEUR 207.853,2 (31. Dezember 2020: TEUR 386.733,2) und Immobilien in Entwicklung in Höhe von TEUR 243.426,6 (31. Dezember 2020: TEUR 428.929,3).

Die Wertschwankung in Höhe von TEUR 273.312,8 (31. Dezember 2020: TEUR 343.041,4) beinhaltet Verluste aus Neubewertung in Höhe von TEUR -91.806,9 (31. Dezember 2020: TEUR -250.914,4) und Gewinne aus

Neubewertung in Höhe von TEUR 365.119,7 (31. Dezember 2020: TEUR 593.955,7).

Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts

Im ersten Halbjahr 2021 wurden 315 Struktureinheiten des BIG Konzerns durch externe Gutachter bewertet. Dies entspricht einem Fair-Value-Volumen von rund 21,8 % der IAS 40-Liegenschaften.

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

Die Struktureinheiten des Teilkonzerns BIG inkl. der BIG-Projektgesellschaften werden zumindest einmal alle drei Jahre extern bewertet. Struktureinheiten des Teilkonzerns ARE inkl. der ARE-Projektgesellschaften werden idR 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 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.

Vermietete gewerbliche Liegenschaften werden in der Regel nach dem Ertragswertverfahren bewertet. Das Ertragswertverfahren ist für die Ermittlung des Verkehrswertes jener Objekte maßgeblich, bei welchen die Verzinsung des investierten Kapitals bei der Preisbildung im gewöhnlichen

Geschäftsverkehr für die Kaufentscheidung ausschlaggebend ist. Im Ertragswertverfahren wird der auf den Wertermittlungsstichtag bezogene Barwert aller künftigen Reinerträge ermittelt. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens findet das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt vor allem durch Ansatz marktgerechter Ertragsverhältnisse (Nutzungsentgelte und Bewirtschaftungskosten) sowie im gewählten Liegenschaftszinssatz Eingang in das Wertermittlungsverfahren.

Für die Bewertung von 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 unbebauten Grundstücken bzw. Grundstücken, 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, weil Vergleichspreise für im Wesentlichen gleichartige Grundstücke den sichersten Anhalt für die Verkehrswertermittlung bieten.

Bei den IAS 40-Liegenschaften des BIG-Konzerns (Schulen, Universitäten, Spezialimmobilien sowie Büro- und Wohnimmobilien) handelt es sich überwiegend um ertragsorientierte Liegenschaften. Bei der Ermittlung der Fair Values kommt idR 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

Die tatsächlichen, langfristigen Auswirkungen der COVID-19 Pandemie auf die Immobilienmärkte sind derzeit noch unklar und kaum valide abschätzbar. Um möglichen Unsicherheiten Rechnung zu tragen, werden die Werte aktuell in Abstimmung mit dem operativen Asset Management unter der Annahme ermittelt, dass eventuelle negative Einflüsse aufgrund der COVID-19 Pandemie temporäre Auswirkungen haben werden. Ein nachhaltiger wertrelevanter Einfluss auf den Großteil der Verkehrswerte wird jedoch nicht erwartet.

Im Portfolio des BIG-Konzerns befinden sich hauptsächlich Schul-, Universitäts- und Spezialimmobilien sowie Wohn- und Bürogebäude. Bei den Schulen, Universitäten und Spezialimmobilien ist es bislang zu keinen Mietenreduktionen oder –stundungen gekommen und auch im Wohn- und Büroportfolio gab es bislang keine wesentlichen Mietausfälle. Im Bereich des Einzelhandels, welcher rd. 1% des Gesamtportfolios ausmacht, sowie in der Gastronomie kam es vereinzelt zu Mietenreduktionen im Zusammenhang mit Betretungsverboten während des Lockdowns bzw. zu Mietstundungen, welche jedoch keinen nachhaltigen Effekt auf die Fair Values zum 30. Juni 2021 ausgelöst haben.

Bezogen auf das Portfolio des BIG-Konzerns ist daher aus derzeitiger Sicht mit keinen nennenswerten Abwertungen aufgrund der COVID-19 Pandemie zu rechnen. Im Rahmen der externen Bewertung wurden ebenfalls keine Anpassungen aufgrund der COVID-19 Pandemie vorgenommen. Die durch die Pandemie ausgelösten wirtschaftlichen Turbulenzen, anhaltend niedrige Zinsen, risikobehaftete Aktienmärkte und sich beschleunigende Inflationsraten könnten mittelfristig sogar die starke Nachfrage nach Immobilien am Investmentmarkt weiter hochhalten und in resilienten Assetklassen sogar noch beschleunigen. Vor allem Bundesmieter bzw. bundesnahe und bonitätsstarke Mieter werden sich am Markt als krisensichere und daher stark nachgefragte Mieter erweisen. Nachdem die tatsächlichen langfristigen Auswirkungen, insbesondere wirtschaftlicher Natur, derzeit kaum prognostizierbar sind, wird der Immobilienmarkt laufend aktiv beobachtet. Zusätzlich finden regelmäßig Abstimmungen mit dem Immobilienrisikomanagement sowie dem Asset Management statt, um gegebenenfalls kurzfristig nachhaltige Änderungen im Bewertungsergebnis berücksichtigen zu können.

Baustoffpreis- und Baukostenentwicklung

In Österreich wird eine drastische Erhöhung der Baustoffpreise insbesondere bei Holz, Stahl und Dämmstoffen verzeichnet. Grund dafür ist das weltweite pandemiebedingte Zurückfahren der Wirtschaftsleistung und damit auch der Produktion von Baumaterialien. Dazu kommen Produktions- und Lieferverzögerungen sowie Logistikprobleme, da aufgrund COVID-bedingter Kurzarbeit und der eingeschränkten Reisefreiheit viele Branchen nicht auf die vollen Personalressourcen zugreifen können. Viele Unternehmen sind über ihre bestehenden Kapazitätsgrenzen hinaus ausgelastet, was zusätzlich zu einer Verteuerung beiträgt. Daher bleiben die weiteren Auswirkungen der Krise auf den Baumarkt mit einer gewissen Unsicherheit behaftet. Zuletzt gehen drastische Kostensteigerungen nicht nur auf die Preiserhöhung von Rohstoffen, sondern oftmals auch auf die Valorisierung im Zuge von aus obigen Punkten resultierenden Bauzeitverlängerungen und damit verbundene längeren Finanzierungsdauern zurück.

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	2021 01.01.-30.06.	2020 01.01.-31.12.
Stand am 01.01.	44.709,4	45.716,9
Abschreibung	-503,7	-1.007,5
Stand am 30.06.2021/31.12.2020	44.205,7	44.709,4
Anschaffungs- und Herstellungskosten	47.266,1	47.266,1
Kumulierte Abschreibung	-3.060,5	-2.556,7
Stand am 30.06.2021/31.12.2020	44.205,7	44.709,4

Sonstige Sachanlagen in TEUR	2021 01.01.-30.06.	2020 01.01.-31.12.
Stand am 01.01.	6.188,3	5.481,0
Zugänge	912,2	2.939,2
Abgänge	-62,7	-0,5
Abschreibung	-1.154,3	-2.231,5
Stand am 30.06.2021/31.12.2020	5.883,5	6.188,3
Anschaffungs- und Herstellungskosten	19.725,9	19.445,0
Kumulierte Abschreibung	-13.842,4	-13.256,7
Stand am 30.06.2021/31.12.2020	5.883,5	6.188,3

Immaterielle Vermögenswerte in TEUR	2021 01.01.-30.06.	2020 01.01.-31.12.
Stand am 01.01.	963,1	1.200,2
Zugänge	43,6	279,3
Abgänge	0,0	-34,3
Umbuchungen	0,0	30,0
Abschreibung	-172,1	-512,1
Stand am 30.06.2021/31.12.2020	834,7	963,1
Anschaffungs- und Herstellungskosten	7.821,1	7.777,5
Kumulierte Abschreibung	-6.986,4	-6.814,4
Stand am 30.06.2021/31.12.2020	834,7	963,1

3.4.4 Vorräte

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

Vorräte Immobilien in TEUR	2021 01.01.-30.06.	2020 01.01.-31.12.
Stand am 01.01.	167.675,2	117.295,7
Abgang/Zugang aus Änderung des Konsolidierungskreises	0,0	-13.112,9
Umgliederung von IAS 40 zu IAS 2	-465,5	1.105,5
Abwertung	0,0	-178,1
Bestandsveränderung	-7.651,0	62.565,0
Stand am 30.06.2021/31.12.2020	159.558,6	167.675,2

Vorräte Mieterinvestitionen in TEUR	2021 01.01.-30.06.	2020 01.01.-31.12.
Stand am 01.01.	6.898,7	45.399,4
Bestandsveränderung	-1.121,4	-38.500,7
Stand am 30.06.2021/31.12.2020	5.777,3	6.898,7

3.4.5 Finanzverbindlichkeiten

Der Konzern hat im ersten Halbjahr 2021 folgende langfristige Darlehen vom Bund (OeBFA) aufgenommen:

Art der Finanzierung	Verzinsung	in TEUR	Laufzeit
Kredit	fix	100.000	2021-2051
Kredit	fix	100.000	2021-2030
Kredit	fix	100.000	2021-2025

Der Konzern hat im ersten Halbjahr 2021 keine Anleihen emittiert.

Der Konzern hat im ersten Halbjahr 2021 folgende Anleihe getilgt:

Tilgung von Anleihen	Verzinsung	in TEUR	Laufzeit
JPY-Anleihe	fix	42.343	2006-2021

Der Konzern hat im ersten Halbjahr 2021 folgende Kredite endfällig zurückgeführt:

Tilgung von EUR Krediten	Verzinsung	in TEUR	Laufzeit
Kredit	variabel	27.740	2019-2021
Kredit	variabel	30.414	2019-2021
Kredit	variabel	14.008	2019-2021

Der Konzern hat im ersten Halbjahr 2021 folgende Kredite neu abgeschlossen:

Neuabschluss von EUR Krediten	Verzinsung	in TEUR	Laufzeit
Kredit	variabel	15.650	2021-2040
Kredit	variabel	30	2021-2023
Kredit	variabel	5.042	2021-2046
Kredit	fix	22.700	2021-2046
Kredit	fix	3.250	2021-2046
Kredit	variabel	29.430	2021-2046
Kredit	fix	4.408	2021-2023
Kredit	fix	9.000	2021-2046
Kredit	fix	22.776	2021-2046
Kredit	variabel	2.904	2021-2046

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	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Keine Finanzinstrumente Buchwert	
		30.06.2021	31.12.2020
Liquide Mittel	Zu fortgeführten Anschaffungskosten		
Wertpapiere	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert		
Übrige sonstige Forderungen und Vermögenswerte	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	193	185
Ausleihungen (Finanzierung von Projektgesellschaften)	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert		
Derivate mit positivem Marktwert mit Hedge-Beziehung	Hedge Accounting		
Summe		193	185

Passiva

in TEUR	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Keine Finanzinstrumente Buchwert	
		30.06.2021	31.12.2020
Anleihen (zu fortgeführten Anschaffungskosten)	Zu fortgeführten Anschaffungskosten		
Bankverbindlichkeiten und ähnliche Finanzierungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten		
Leasingverbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	117.078	202.631
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	9.234	16.008
Derivate mit negativem Marktwert mit Hedge-Beziehung	Hedge Accounting		
Summe		126.312	218.639

Finanzinstrumente Buchwert		Beizulegender Zeitwert		Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes 30.06.2021			Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes 31.12.2020		
30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
108.994	74.209								
864	875	864	875	864			875		
208.591	199.593	208.591	199.593		208.591			199.593	
17.638	11.657	17.638	11.657		17.638			11.657	
65.347	75.730	65.347	75.730		65.347			75.730	
401.434	362.065	292.440	287.855	864	291.576	0	875	286.981	0

Finanzinstrumente Buchwert		Beizulegender Zeitwert		Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes 30.06.2021			Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes 31.12.2020		
30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
1.432.709	1.485.110	1.802.326	1.952.179		1.802.326			1.952.179	
2.901.564	2.474.770	3.141.557	2.803.027		3.141.557			2.803.027	
329.720	330.233	329.720	330.233		329.720			330.233	
19.104	30.915								
134.717	132.030								
29.466	34.854	29.466	34.854		29.466			34.854	
4.847.279	4.487.913	5.303.070	5.120.294	0	5.303.070	0	0	5.120.294	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 wider.
Derivative Finanzinstrumente	Abgezinste Cashflows: Das Bewertungsmodell berücksichtigt den Barwert der erwarteten Zahlungen unter Zugrundelegung der jeweils gültigen Marktparameter, die mittels Bloomberg ermittelt wurden.

3.4.7 Umsatzerlöse nach Segmenten

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

1. Halbjahr 2021	BIG Teilkonzern	ARE Bestands- geschäft	ARE Develop- ment einzel	Sonstige voll- konsolidiert	Konsolidier- ungsüber- leitung	ARE Teilkonzern	Konsolidier- ungseffekte BIG Konzern	BIG Konzern
in TEUR								
Erlöse aus Vermietung	359.182,0	95.177,1	45,3	479,6	-314,7	95.387,2	-2.331,7	452.237,5
Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten	30.430,5	18.993,8	0,1	342,0	-38,9	19.297,2	-638,7	49.088,9
Erlöse aus Mieterinvestitionen	32.917,6	-0,2	0,0	0,0	0,0	-0,2	0,0	32.917,4
Erlöse aus Hausverwaltung	13.898,0	3.276,7	0,7	7,4	0,0	3.284,9	-3.510,6	13.672,4
Erlöse aus Facility Services	6.243,3	1.228,4	0,0	0,0	0,0	1.228,4	-59,9	7.411,8
Erlöse aus Baubetreuung	1.321,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-1.313,7	7,5
Erlöse aus Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens	0,0	0,0	0,0	62.033,2	0,0	62.033,2	0,0	62.033,2
Erlöse aus Raummanagement	284,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-274,0	10,2
Erlöse sonstige	3.584,2	413,8	2.998,2	39,3	-2.129,4	1.321,9	-1.450,6	3.455,5
Umsatzerlöse	447.861,0	119.089,7	3.044,4	62.901,5	-2.483,0	182.552,6	-9.579,3	620.834,3
1. Halbjahr 2020								
	BIG Teilkonzern	ARE Bestands- geschäft	ARE Develop- ment einzel	Sonstige voll- konsolidiert	Konsolidier- ungsüber- leitung	ARE Teilkonzern	Konsolidier- ungseffekte BIG Konzern	BIG Konzern
in TEUR								
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

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 Eigentumswohnungsimmobilien 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 umgliedert.

Zum 30. Juni 2021 bestehen Vertragsvermögenswerte aus Verträgen mit Kunden in Höhe von TEUR 36.268,4 (31. Dezember 2020: TEUR 18.671,9).

3.4.9 Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	1. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2020
Zinsaufwendungen	-45.389,1	-45.695,2
Folgebewertung Anleihen zu Anschaffungskosten bewertet (Fremdwährungsanteil)	5.258,5	-5.074,8
Folgebewertung Derivate - mit Hedge Accounting (Fremdwährungsanteil)	-6.376,1	2.418,9
Sonstige Finanzaufwendungen	-1.260,6	-610,6
	-47.767,3	-48.961,7

3.4.10 Sonstiges Finanzergebnis

Das Sonstige Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	1. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2020
Zinserträge	5.501,5	3.224,5
Erträge aus Fondsanteilen	8,8	0,0
Folgebewertung Anleihen zu Anschaffungskosten bewertet (Fremdwährungsanteil)	0,0	0,0
Folgebewertung Derivate - mit Hedge Accounting (Fremdwährungsanteil)	0,0	0,0
Sonstige Finanzerträge	1.970,0	1.821,1
	7.480,3	5.045,6

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 2021 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 2020 eine Dividende in Höhe von EUR 233,1 Mio. ausgeschüttet, wobei EUR 230,0 Mio. an den Eigentümer ausbezahlt und EUR 3,1 Mio. im Rahmen des Sonderprogrammes 2014 mit Forderungen gegengerechnet wurden.

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 2023.

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

Die Patronatserklärungen umfassen insgesamt einen Betrag von 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 Höchstbetragspfandrechtes 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 Development 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 Klagseinbringung 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 Unternehmen 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 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 2021 haftet diese Forderung noch mit TEUR 12,5 aus.

Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH ist drei Bürgschaften von bis zu TEUR 1.652,2 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 Patronats-erklärung ist nach oben mit insgesamt TEUR 9.600,0 begrenzt.

Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH hat eine Garantierklärung 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 Rahmen der Abtretung der Anteile an einem nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen hat die ARE Austrian Real Estate Development GmbH gegenüber der Käuferin der Anteile zur Sicherstellung von Gewährleistungsansprüchen eine Haftung bis zu einem Höchstbetrag von TEUR 12.394,2 übernommen.

Für die Sicherstellung von Forderungen aus Ansprüchen aus einem Kreditvertrag hat die ARE Austrian Real Estate Development GmbH für ein nach der Equity-Methode bilanziertes Unternehmen eine Haftung als Bürge und Zahler in Höhe von TEUR 2.000,0 übernommen.

Weiters hat die ARE Austrian Real Estate Development GmbH für ein nach der Equity-Methode bilanziertes Unternehmen eine Haftung zur Sicherstellung von Forderungen und Ansprüchen aus einem Kreditvertrag bis zu einem Höchstbetrag von TEUR 9.800,0 übernommen.

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 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 wesentliche Ereignisse nach dem Konzernzwischenabschluss, die entweder in der Gesamtergebnisrechnung oder in der Bilanz berücksichtigt hätten werden müssen oder die zu einer Angabepflicht im Anhang führen, sind nicht eingetreten.

Die Geschäftsführung besteht aus folgenden Mitgliedern:

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

Der Aufsichtsrat bestand im ersten Halbjahr 2021 aus folgenden Mitgliedern:

- Herr MMag. Thomas Schmid (Vorsitzender) (bis 8. Juni 2021)
- Frau Christine Marek (Vorsitzender-Stellvertreterin)
- Herr Ing. Wolfgang Hesoun
- Frau MMag. Elisabeth Gruber
- Herr Mag. Markus Neurauter
- Herr Mag. Martin Holzinger, MBA
- Herr Thomas Rasch, BR
- Frau Daniela Böckl, BR
- Herr Maximilian Kucharsch, BR

Wien, am 17. September 2021

Die Geschäftsführung



DI Hans-Peter Weiss



DI Wolfgang Gleissner

Konzernzwischenlagebericht

4.1 Konzernstruktur

Die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. ist mit ihren Tochterunternehmen (BIG Konzern) auf die Errichtung und Vermietung von Immobilien spezialisiert und umfasst insgesamt 165 Gesellschaften (Stand: 30. Juni 2021). Seit 1. Jänner 2019 befindet sich die BIG zu 100% im Eigentum der Österreichischen Beteiligungs AG (ÖBAG). Die ÖBAG wiederum steht im 100%-igen Eigentum der Republik Österreich, vertreten durch das Bundesministerium für Finanzen (BMF). Ziel der ÖBAG ist es, Wachstum und Innovation zu fördern und den Wirtschaftsstandort Österreich zu stärken. Für die BIG bedeutet das eine konsequente Fortführung und Ausweitung des eingeschlagenen Wachstumspfadens der vergangenen Jahre.

Das Portfolio der BIG bestand per 30. Juni 2021, mit Ausnahme des Austrian Cultural Forum in New York und der Botschaft in Bern, aus Objekten in Österreich. Es gliedert sich in die Unternehmensbereiche Schulen (UBS), Universitäten (UBU) und Spezialimmobilien (UBSP). Der Bereich Büroobjekte, Wohn- und Gewerbeimmobilien wird in der Tochtergesellschaft ARE Austrian Real Estate bewirtschaftet. Ein Fokus der ARE ist die vollumfängliche Quartiersentwicklung. Die ARE entwickelt Stadtteile, wo Wohnen, Bildung (mit Expertise der BIG), gewerbliche Nutzung und Grünflächen zusammenkommen. Das breite Dienstleistungsangebot der Organisationseinheit Objekt und Facility Management (OFM) rundet das breite Leistungsspektrum der BIG ab.

4.1.1 Leistungsbild und Geschäftsfelder

Die BIG ist die größte Immobilieneigentümerin in den Bereichen Bildung und Sicherheit in Österreich. Ihre Eigentümerverantwortung für ihre Liegenschaften nimmt die BIG umfassend und aktiv wahr. Professionelles Portfoliomanagement, Asset- und Baumanagement, Objekt und Facility Management sowie das Zusammenspiel dieser Bereiche sind dabei entscheidende Erfolgsfaktoren. Die Leistungen umfassen: die Erarbeitung und laufende Optimierung der Objektstrategie, die Akquisition von Neuverträgen, die Ertragsoptimierung, die Betreuung von Bestandskunden sowie die Umsetzung von Baumaßnahmen – bei Neubau wie auch bei Generalsanierungsprojekten sowie im Bereich der Instandhaltung und im Gebäudebetrieb.

Die BIG berät, betreut und begleitet ihre Mieter und Nutzerinnen entlang des gesamten Lebenszyklus einer Immobilie. Darüber hinaus bietet das Unternehmen Dritten maßgeschneiderte Dienstleistungspakete an.

4.1.2 Ziele und Strategie

Zu den strategischen Zielen des Unternehmens gehören die langfristige Wertsteigerung und eine nachhaltige Bewirtschaftung des Portfolios, um einen generationenübergreifenden Mehrwert zu schaffen. Der Großteil, der von der BIG errichteten und generalsanierten Immobilien, bleibt dauerhaft im eigenen Bestand – besonderer Wert wird hierbei auf Nachhaltigkeit gelegt. Der BIG Konzern sieht sich als die Leading Company in Sachen Nachhaltigkeit in der österreichischen Immobilienwirtschaft, weshalb dies auch integraler Bestandteil der Strategieentwicklung ist.

Durch die jährlich erwirtschaftete Dividende für den Eigentümer wird ein nachhaltiger Beitrag zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes erzielt.

Die BIG - Führender Anbieter in einem anspruchsvollen Marktumfeld

Das Marktumfeld der BIG ist geprägt vom Raumbedarf großer Mietergruppen (beispielsweise der Universitäten) und deren Wachstum. Die Budgetpolitik des Bundes und der intensive Wettbewerb privater Anbieter um Kunden aus dem öffentlichen Bereich beeinflussen dieses Umfeld ebenfalls. So ist die BIG zwar laut Bundesimmobiliengesetz verpflichtet, den Raumbedarf des Bundes zu decken, jedoch steht die BIG hier im Wettbewerb mit privaten Anbietern.

Wesentliche Zielsetzung der BIG sind die Sicherung und der Ausbau ihrer Marktposition in den Kernbereichen des Portfolios sowie der Ausbau von Kooperationen und strategischen Partnerschaften im Bereich der universitären und schulischen Infrastruktur wie auch des Sicherheitssektors. Die BIG steht dabei in intensivem Dialog mit ihren Kundinnen, um deren Anforderungen und Bedürfnisse zu kennen – wie z.B. flexible, innovative Raumkonzepte oder energetische Optimierung zur Betriebskostensenkung. Soweit es möglich ist, können dann mit ihnen gemeinsam Liegenschaften gestaltet werden. Das gilt sowohl für die Errichtung neuer Immobilien als auch die Adaptierung von Bestandsgebäuden.

Herausforderungen in Zeiten der COVID-19-Pandemie und aktives Krisenmanagement

Auch im ersten Halbjahr 2021 wurde die Aufrechterhaltung der Betriebsführungen und der Instandhaltungsmaßnahmen durch die Objekt und Facility Management (OFM) Teams unter Einhaltung aller Sicherheitsvorgaben gewährleistet. Auf den Baustellen konnte ohne Einschränkungen gearbeitet werden.

Innerhalb des Konzerns wurde das engmaschige betriebliche Testangebot – sowohl an den Standorten als auch bei kooperierenden Laboren und Apotheken – von den Mitarbeiterinnen gut angenommen. Neben dem Weiterführen der bereits 2020 etablierten Sicherheits- und Hygienemaßnahmen – wie Home Office, gratis FFP2-Masken, Plexiglastrennwänden – ermöglichte der BIG Konzern im ersten Halbjahr 2021 zudem betriebliche Impfungen. Der COVID-19-Krisenstab kommuniziert aktiv mit den Mitarbeitern und informiert sie zeitnah über die aktuelle Situation sowie die entsprechenden Maßnahmen.

Fokus auf Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit ganzheitlich zu betrachten und dabei eine Vorreiterrolle innerhalb der Immobilienwirtschaft einzunehmen, ist ein strategisches Ziel der BIG. Um dies zu erreichen, wurde im Konzern in den vergangenen Jahren der Bereich Nachhaltigkeitsmanagement aktiv weiterentwickelt. Die klare Zielsetzung hinsichtlich nachhaltig sowie energieeffizient gebauter und bewirtschafteter Gebäude manifestiert sich in den konzernweiten "10 BIG Points" für nachhaltiges Bauen und Bewirtschaften (siehe dazu BIG Nachhaltigkeitsbericht 2020). Der konzernweite Nachhaltige Mindeststandard der BIG geht über die gesetzlichen Anforderungen hinaus und wird seit 1. Jänner 2020 bei allen Neubauten und Generalsanierungen verpflichtend umgesetzt. Details zu den umgesetzten und den bereits initiierten Maßnahmen werden ausführlich im Nichtfinanziellen Bericht 2020 beschrieben.

Ein weiterer konsequenter Schritt des BIG Konzerns in der Dekarbonisierung von Liegenschaften ist die Beteiligung am deutschen Digitalisierungs-Start-up AMPEERS ENERGY (AE) mit 25,2 %.

Das Start-up ist ein Spin-off der Fraunhofer Gesellschaft und darauf spezialisiert, Lösungen zur Energieoptimierung im Immobilienbereich zu schaffen. Im Rahmen der Beteiligung soll das Optimierungspotenzial der Energieversorgung im BIG Portfolio systematisch ermittelt werden und darauf aufbauend sollen entsprechende Projekte realisiert werden. Konkret bedeutet dies die Umsetzung einer nachhaltigen Energiestrategie (Wärme und Strom) in Richtung einer möglichst vor Ort dezentral erzeugten und weitestgehend klimaneutralen Energiebereitstellung.

Erste konkrete Umsetzungsprojekte sollen das Großprojekt VILLAGE IM DRITTEN – hier entwickelt die ARE Austrian Real Estate gemeinsam mit dem wohnfonds-wien und der UBM Development einen neuen Stadtteil im 3. Wiener Gemeindebezirk – sowie die Sicherheitsakademie in Traiskirchen sein.

Im Zuge der Beteiligung der BIG an AE gründen die beiden Unternehmen eine gemeinsame Tochtergesellschaft in Österreich, die die lokalen Projekte für den BIG Konzern abwickelt und entsprechendes Know-how in diesem neuen Themenfeld bündeln wird. Zudem wird das Joint Venture auch

dem gesamten österreichischen Immobilienmarkt Produkte und Leistungen für die erfolgreiche Umsetzung Erneuerbarer Energien Projekte anbieten.

Investitionen in Bildungsräume

Als Eigentümerin von rund 600 Liegenschaften im Bildungsbereich in ganz Österreich investiert die BIG kontinuierlich in die Erhaltung, die Sanierung und den Neubau von Schul- und Universitätsgebäuden. Das Portfolio der BIG an Schul- und Universitätsliegenschaften reicht dabei von Gebäuden mit Grundmauern aus dem 12. Jahrhundert bis hin zu Neubauten aus dem 21. Jahrhundert. Dementsprechend eignete sich die BIG im Umgang mit diesen unterschiedlichen Gebäuden, Gebäudestrukturen und Gebäudezuständen über die Jahre eine umfassende Expertise an.

Investitionen in die Sicherheitsinfrastruktur

Um einen modernen Strafvollzug sicherzustellen und dem wachsenden Bedarf an zeitgemäßen Haftplätzen gerecht zu werden, investiert die BIG für das Bundesministerium für Justiz (BMJ) in substanzielle Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen der österreichischen Justizanstalten. Bei der Polizei steigt der Raumbedarf aufgrund vermehrter Trainings-, Schulungs- und Weiterbildungsaktivitäten. Die BIG zeichnet für die Realisierung entsprechender Einsatztrainings- und Bildungszentren verantwortlich, die im Rahmen eines österreichweiten Programms des Bundesministeriums für Inneres (BMI) zur Errichtung dieser Liegenschaften umgesetzt werden.

Neben Investitionen in eigene Liegenschaften kommt den Dienstleistungsaufgaben für Ministerien sowie für andere Immobilieneigentümer wachsende Bedeutung zu.

Strategische Ausrichtung der ARE

Wesentliche Ziele der ARE sind kontinuierliches Wachstum des Bestandsportfolios sowie der Entwicklungstätigkeit. Dazu zählen auch das Erschließen neuer Geschäftsfelder und die Internationalisierung.

In der Quartiers- und Stadtteilentwicklung ist die ARE mit ihren Projektpartnern vor allem in Wien, Graz und Innsbruck aktiv. Gemeinsam mit der BIG werden Synergien im Bereich Bildungs- und Universitätsbau genützt. Dazu bezieht die ARE neben freierwerdenden Assets des BIG Konzerns Entwicklungsflächen aus selektivem Zukauf am Markt. Die solide Eigenkapitalausstattung ist Basis für künftige Investitionstätigkeiten der ARE und den geplanten Wachstumskurs auch über die Grenzen Österreichs hinaus.

Die Gestaltung attraktiver Stadtteile mit durchdachter und zukunftsorientierter Infrastruktur zählt zu den Kernkompetenzen des Konzerns. Der ARE ist in diesem Segment der Markteintritt in Deutschland gelungen. Gemeinsam mit

dem börsennotierten österreichischen Immobilienunternehmen UBM Development AG entwickelt die ARE ein Projekt in München mit Fokus auf Büro- und gewerbliche Nutzung. Diese strategische Partnerschaft mit UBM bildet eine Basis für kontinuierliche Erträge und macht es möglich, Chancen und Risiken sowohl regional als auch zeitlich besser zu streuen.

Zu den Aufgaben der ARE zählen die Schaffung und die langfristige Vermietung von modernen Büroflächen sowie von zeitgemäßem Wohnraum. Ihr Engagement im Bereich Wohnen ist langfristig ausgelegt und ein wichtiger Bestandteil der Wachstumsstrategie, die fortgesetzt wird. Aktuell werden neue Asset-Klassen für die ARE in Abstimmung mit den Eigentümervertretern diskutiert.

Unternehmenssteuerung und Teilhabe

Die Einbindung von Führungskräften, Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern beim Entwickeln der strategischen Ziele erfolgt bei der BIG im Rahmen des sogenannten integrierten Strategie- und Planungsprozesses (ISPP). Dieser umfasst die kontinuierliche Strategiearbeit, den Budgetprozess inklusive Mittelfristplanung sowie die Erarbeitung operativer Meilensteine, das Controlling und den Zielvereinbarungsprozess.

4.1.3 Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Wesentliche Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen werden im Konzernzwischenabschluss im Kapitel 3.5.1 erläutert.

4.2 Wirtschaftliches Umfeld

Im ersten Halbjahr 2021 ist eine starke wirtschaftliche Erholung nach dem Krisenjahr 2020 zu beobachten. Der IWF, die Europäische Kommission und auch die OECD rechnen mit einem Weltwirtschaftswachstum von 4,3 % bis 4,4 % in 2021 und 5,6 % bis 6,0 % in 2022. Nach Ansicht der OeNB werden die meisten Industriestaaten ihr reales BIP-Niveau von 2019 bereits mit Ende 2022 wieder erreicht haben. Im Juni 2021 lag die Wirtschaftsleistung in Österreich noch ca. 1,0 % unter dem Vorkrisenniveau. Für die Jahre 2021 und 2022 wird in Österreich ein Wachstum von 3,9 % beziehungsweise von 4,2 % erwartet, danach geht man von einer Normalisierung und einem Wert von rund 1,9 % aus.

In Zusammenhang mit der starken wirtschaftlichen Erholung gewinnt das Thema Inflation im ersten Halbjahr 2021 an Bedeutung. Während in den USA die Inflation kurzfristig mehr als 5,0 % betrug, stieg laut OeNB die österreichische HVPI-Inflationsrate von 1,1 % im Jänner 2021 auf 3,0 % im Mai 2021 und wird gemäß jüngsten Analysen für das Gesamtjahr 2021 mit rund 2,2 % prognostiziert. Für den Anstieg sind vor allem der starke Anstieg der Energie- sowie

die gestiegenen Rohstoffpreise verantwortlich. Sowohl die FED als auch die EZB gehen jedoch von keiner nachhaltigen Erhöhung der Inflation aus. Auch für den Euroraum hat die Europäische Kommission die Inflationserwartung auf 1,9 % für 2021 angehoben.

Die COVID-19 Pandemie war auch im ersten Halbjahr 2021 fester Bestandteil des täglichen Lebens. Die dritte Infektionswelle hatte ihren Höhepunkt im März/April 2021. Mit einem starken Anstieg der Durchimpfungsraten im ersten Halbjahr 2021 war in fast allen europäischen Ländern ein deutlicher Rückgang der Neuinfektionen und damit auch eine Entspannung auf den Intensivstationen der Krankenhäuser zu beobachten. Mit den Öffnungsschritten nach den Lockdowns hat sich auch die Situation am Arbeitsmarkt entspannt. Für 2021 prognostiziert die OeNB eine Arbeitslosenquote in Österreich gemäß Eurostat iHv 5,2 % (2020: 5,3 %) und gemäß AMS iHv 9,0 % (2020: 10,0 %). Für den privaten Konsum wird nach dem massiven Einbruch (2020: -9,4 %) für die Jahre 2021 und 2022 ein starker Anstieg von 4,0 % bzw. 5,8 % prognostiziert. Das Budgetdefizit und der Schuldenstand der Republik Österreich verbesserten sich im Laufe des Jahres und werden voraussichtlich in den kommenden beiden Jahren weiter sinken. Die meisten Länder der Welt sind im ersten Halbjahr 2021 von einer höheren Staatsverschuldung und einem Budgetdefizit betroffen. Bei den großen Zentralbanken ist daher noch keine Änderung ihrer bisherigen expansiven Geldpolitik in Sicht.

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. Das ursprüngliche Pandemie-Notfallankaufsprogramm (PEPP) iHv. EUR 750 Mrd. wurde nach einer Erhöhung im Juni 2020 um EUR 600 Mrd. im Dezember 2020 um weitere EUR 500 Mrd. auf insgesamt EUR 1.850 Mrd. erhöht. Im Sommer 2021 beschloss die EZB die Ankäufe unter PEPP nicht vor Ende März 2022 zu beenden und PEPP Abreibungen bis mindestens Ende 2023 zu reinvestieren.

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.

Negative Zinsen für Unternehmenseinlagen werden zunehmend Standard bei heimischen Banken. Laut OeNB werden seit Ende 2020 in Österreich auch die täglich fälligen Unternehmenseinlagen im Durchschnitt negativ verzinst.

Neben der Pandemie haben die klimapolitischen Themen stark an Relevanz zugenommen. Daher hat die EZB beschlossen umweltpolitische Themen auf die Agenda zu nehmen und einen Beitrag zur Bewältigung des Klimawandels zu leisten. Die Europäische Kommission hat den in 2019 vorgestellten europäischen "Green Deal" – einen Fahrplan, der die Wirtschaft in der EU nachhaltiger machen soll – weiter konkretisiert. Dies umfasst beispielsweise den Vorschlag zur Senkung der Netto-Treibhausgasemissionen um mindestens 55 % gegenüber 1990 bis 2030. Ein Drittel der Investitionen aus dem Aufbaupaket NextGenerationEU und dem Siebenjahreshaushalt der EU mit einem Umfang von insgesamt EUR 1,8 Billionen fließt in den "Green Deal". Auch mit der im letzten Jahr in Kraft getretenen EU-Taxonomie-Verordnung begann die EU-Kommission ihre Strategie, ein nachhaltiges Finanzwesen innerhalb der Europäischen Union zu schaffen, umzusetzen. Dadurch sollen Anreize geschaffen werden, Kapitalflüsse in der EU nachhaltiger zu gestalten bzw. Investitionen in nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten zu fördern.

Das Investmentvolumen am österreichischen Immobilienmarkt hat sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum mit einem Gesamtergebnis von ca. EUR 1,6 Mrd. im ersten Halbjahr 2021 weitgehend stabil entwickelt. Die Assetklassen Retail, Wohnen und Büro wurden am stärksten von Investoren nachgefragt. Mit ca. 39 % entfiel der überwiegende Teil auf den Einzelhandelssektor, was maßgeblich auf den Teilverkauf der SCS in Vösendorf zurückzuführen ist. Die französische Geschäftsbank Crédit Agricole hat 45 % der Anteile am größten österreichischen Einkaufszentrum erworben und zeichnete damit gleichzeitig für die größte Transaktion des laufenden Jahres verantwortlich. Für das Gesamtjahr 2021 rechnen Experten mit einem Transaktionsvolumen von EUR 4,0 Mrd.¹

Für internationale Investoren gilt der österreichische Immobilienmarkt weiterhin als sicherer Hafen. Knapp 60 % des Transaktionsvolumens stammte von ausländischen Investoren. Betrachtet man die aktuelle Nachfragesituation, wird deutlich, dass der Trend, der sich vor allem im ersten Pandemiejahr herauskristallisiert hat, bestehen bleibt: Wohnen, Büro im Core-Segment und Logistik stehen weiterhin im Fokus der Investoren. In diesen Assetklassen ist bis zum Jahresende auch mit einem weiteren Rückgang der Renditen zu rechnen. Während die Spitzenrendite für Einkaufszentrum nochmal leicht steigen dürfte, wird für Fachmarktzentren, die wesentlich besser durch die Krise gekommen sind, eine weitere Reduktion der Spitzenrendite erwartet. Das deutlich niedrigere Infektionsgeschehen in den Sommermonaten in Kombination mit einer immer größer werdenden Durchimpfungsrate begünstigt die Erholung der Tourismusbranche. Laut Experten werden Investitionen in österreichische Hotelimmobilien von Investoren etwas weniger kritisch gesehen, sodass die erwartete

Spitzenrendite aus heutiger Sicht Ende 2021 wieder leicht unter dem Vorjahresniveau liegen könnte.²

Die wirtschaftlich turbulenten Zeiten des vergangenen Jahres 2020 und die aktuell stark angestiegenen Rohstoffpreise werden den Flächenumsatz und die erzielbaren Mieten zukünftig weiter beeinflussen. Die durch die Pandemie vollzogenen Lockdowns 2020 beschleunigten den strukturellen Wandel hin zu einer stärkeren Verbreitung von Home Office, der den Flächenbedarf im Bürobereich künftig mitprägen wird. Am Wiener Büromarkt beträgt die Gesamtvermietungsleistung im ersten Halbjahr 2021 66.000 m². Das Vorjahresergebnis konnte somit um ca. 16 % übertroffen werden. Die Leerstandsrate ist infolgedessen weiter gesunken und belief sich zum Ende Juni auf ca. 4,5 %. Bis zum Jahresende wird insgesamt mit einer Vermietungsleistung von ca. 160.000 m² (VJ 210.000 m²) und einer weiteren Reduktion der ohnehin geringen Leerstandsrate gerechnet. Das Fertigstellungsvolumen im ersten Halbjahr 2021 betrug 37.000 m². Laut Experten sollen 2021 insgesamt ca. 83.000 m² und damit 10 % weniger Flächen als im Vorjahr fertiggestellt werden.³

Im ersten Halbjahr des Jahres 2021 kam es im Zuge der Konjunkturerholung nach der COVID-19 Pandemie in der gesamten Baubranche zu einem Anstieg der Preise nahezu sämtlicher Baumaterialien. Die unerwartet hohe Nachfrage in China und den USA aufgrund der dort stark angezogenen Baukonjunktur führt zu einer Baustoffknappheit am gesamten Weltmarkt. Projektentwickler, die bereits vor dem Preisanstieg fixe Preiszusagen verhandelt haben, sehen sich nun mit Gewinneinbußen oder potenziellen Pönalen durch Bauverzögerungen konfrontiert. Trotz der hohen Preisanstiege bei Baumaterialien rechnen Experten für Wien für das Jahr 2021 mit einem Fertigstellungsvolumen von 20.000 Einheiten. Dieser Wert liegt um 9 % über den Vorjahreszahlen. Der nahezu konstante Anstieg der Kaufpreise in Wien hat sich auch 2021 fortgesetzt. Nach einem Anstieg von 10 % im Jahr 2020 ist der durchschnittliche Kaufpreis von Wohnungen seit Anfang des Jahres um 4,7 % gestiegen. Eine Trendänderung ist weiterhin nicht zu erwarten. Die Spitzenmiete sowie -rendite blieb im selben Zeitraum stabil.⁴

Außerhalb von Wien liegt die Produktionsleistung von Wohnungen ebenfalls auf einem sehr hohen Niveau. Entsprechend den veröffentlichten Zahlen von Statistik Austria wurden in der Steiermark in den letzten fünf Jahren durchschnittlich rund 9.900 Wohnungen jährlich fertiggestellt, demgegenüber steht ein durchschnittliches Bevölkerungswachstum von jährlich rund 5.000 Personen. Diese Zahlen deuten darauf hin, dass auch in der Steiermark in den kommenden Jahren eine Marktsättigung im höherpreisigen Wohnsegment zu erwarten ist. Auch in Oberösterreich ist die Produktionsleistung von Wohnungen in

¹ CBRE Austria Market Outlook 2021 Update H1, S.4

² CBRE Austria Market Outlook 2021 Update H1, S.4

³ CBRE Austria Market Outlook 2021 Update H1, S.6

⁴ CBRE Austria Market Outlook 2021 Update H1, S.

den letzten 5 Jahren mit durchschnittlich jährlich 12.000 Einheiten sehr stark. Vor allem in Linz als Industriestadt und auch im Umland herrscht noch eine große Nachfrage nach Wohnraum. In Salzburg und Innsbruck ist ebenfalls eine starke Nachfrage vorhanden. Aufgrund des Mangels an Bauland und der sehr hohen Grundstückspreise wird verstärkt auf das Umland ausgewichen. In Salzburg sind besonders Lagen mit guter Infrastrukturanbindung und Nähe zur Stadt gefragt.

4.3 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

4.3.1 Entwicklung der Ertragslage

Die Umsatzerlöse lagen im ersten Halbjahr 2021 mit EUR 620,8 Mio. um EUR 49,4 Mio. über dem Wert des Vorjahres. Dieser Anstieg ist auf Mietzuwächse von EUR 6,0 Mio., auf höhere Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens in Höhe von EUR 49,4 Mio., erhöhte Erlöse im Facility Service von EUR 2,1 Mio. sowie auf stichtagsbedingt höhere Betriebskostenerlöse von EUR 9,9 Mio. zurückzuführen. Dem gegenüber kam es zu geringeren Erlösen aus Mieterinvestitionen von EUR -17,7 Mio. Bei den beiden zuletzt angeführten Positionen handelt es sich bis auf einen Honoraranteil um weiterverrechenbare Posten.

Das EBITDA in Höhe von EUR 393,3 Mio. verzeichnete eine leichte Reduktion von EUR -8,9 Mio. gegenüber der Vergleichsperiode des Vorjahres. Dies ist vor allem auf den Wegfall des positiven Einmaleffektes aus dem Anteilsverkauf und der Endkonsolidierung der Eurogate Gesellschaften von EUR -28,2 Mio. zurückzuführen. Darüber hinaus kam es zu höheren Instandhaltungsaufwendungen von EUR -4,7 Mio. sowie zu höheren Personalkosten von EUR -3,6 Mio. Dem gegenüber stehen positive Effekte aus dem Verkauf von Umlaufvermögen sowie aus der Umsatzrealisierung nach IFRS 15 (EUR 9,8 Mio.). Weiters kam es zu geringeren Buchwertabgängen aus dem Anlagevermögen von EUR 3,1 Mio., stichtagsbedingt zu einem höheren Ergebniseffekt aus Betriebskosten von EUR 6,3 Mio., höheren Mieterlösen von EUR 6,0 Mio. und zu höheren Erlösen aus Facility Service von EUR 2,1 Mio. Aufgrund dieser Effekte verringert sich die EBITDA-Marge (EBITDA/Umsatzerlöse) von 70,4 % auf 63,3 %.

Das EBIT lag im ersten Halbjahr 2021 mit EUR 664,8 Mio. um EUR 76 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 492,4 Mio., es kam somit zu einem Anstieg von EUR 71 Mio., der vor allem auf die zuvor erläuterten Bewertungseffekte sowie auf ein um EUR 15,6 Mio. besseres Equityergebnis zurückzuführen ist.

Im Finanzergebnis konnten negative Bewertungseffekte durch einen geringeren Zinsaufwand mehr als kompensiert werden (EUR 3,6 Mio.). Aus dem höheren Ergebnis resultierten auch höhere Ertragssteuern (EUR -24,2 Mio. im Vergleich).

Der FFO vor Steuern beinhaltet keine Verkaufseffekte und keine Ergebniseffekte im Zusammenhang mit Projektentwicklungen. Er wird als Periodenergebnis, bereinigt um Einmaleffekte sowie diverser nicht-cashwirksamer Positionen, berechnet. Der FFO zeigt somit die nachhaltige Ertragskraft der Bestandsimmobilien des BIG Konzerns und ist daher eine für den Cashflow relevante Kennziffer. Beginnend mit dem Jahr 2021 wurde die Berechnung dieser internen Steuerungskennziffer auf vor Steuern umgestellt. Die Vorjahreswerte wurden dahingehend angepasst.

Der FFO vor Steuern verzeichnete mit EUR 349,1 Mio. einen Anstieg um EUR 7,9 Mio. gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahres (EUR 341,2 Mio.).

FFO (funds from operations) in EUR Mio.	30.06.2021	30.06.2020
EBT (Ergebnis vor Ertragssteuern)	647,2	552,0
Neubewertungsergebnis	-273,3	-188,4
Abschreibungen	1,8	1,7
Folgebewertung Anleihen zu Anschaffungskosten bewertet (Fremdwährungsanteil)	-5,3	5,1
Folgebewertung Derivate - mit Hedge Accounting (Fremdwährungsanteil)	6,4	-2,4
Veränderung Personalrückstellungen	0,0	-0,1
Veränderung sonstiger langfristiger Rückstellungen	0,0	0,8
Ergebnis aus Anlagenabgang	-0,1	3,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	0,0	-28,2
Ergebnis aus Projektentwicklungen (vollkonsolidiert)*	-13,7	-3,7
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Projektentwicklungsunternehmen	-13,4	1,8
Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	-9,0	-9,0
Finanzierungseffekte aus dem laufenden Ergebnis und Veräußerungsergebnis nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	8,8	9,1
sonstige Anpassungen**	-0,4	-0,5
FFO vor Steuern	349,1	341,2

* Anpassung des Ausweises für Ergebnisse im Zusammenhang mit Projektentwicklungen, die in der Vergangenheit in vernachlässigbarer Größenordnung waren, durch die intensive Projektentwicklungstätigkeit zukünftig allerdings einen entsprechenden Anstieg verzeichnen werden. Der Vorjahreswert wurde dahingehend angepasst.

** Eliminierung nicht-cashwirksamer Effekte im Zusammenhang mit IFRS 16. Aufgrund des geänderten Ausweises für Ergebnisse im Zusammenhang mit Projektentwicklungen wurde der Vorjahreswert dahingehend angepasst.

4.3.2 Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage

Ein vorrangiges langfristiges Ziel des BIG Konzerns ist die Absicherung einer soliden Eigenkapitalquote. Dementsprechend wird ein ausgewogenes Verhältnis von Finanz

verbindlichkeiten und Immobilienvermögen angestrebt. Bedingt durch den höheren Finanzierungsbedarf, erhöhte sich der LTV geringfügig auf 30,0 % (Stand 31. Dezember 2020: 28,9 %). Anhaltend hohe Gewinnausschüttungen führen darüber hinaus zu einer Reduktion der Eigenkapitalquote auf 53,7 % (Stand 31. Dezember 2020: 54,3 %). Der LTV ist ein maßgeblicher Indikator der Vermögens- und Ertragslage des BIG Konzerns und stellt sich im Detail wie folgt dar:

Nettoverschuldung	30.06.2021	30.06.2020
= verzinsliches Fremdkapital - liquide Mittel		
in EUR Mio.		
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	3.780,2	3.395,1
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	883,8	767,5
Liquide Mittel	-109,0	-113,2
Kurzfristige derivative Finanzinstrumente Aktiva	-8,5	-11,8
Langfristige derivative Finanzinstrumente Aktiva	-56,8	-77,2
Kurzfristige derivative Finanzinstrumente Passiva	0,0	0,0
Langfristige derivative Finanzinstrumente Passiva	29,5	36,0
Nettoverschuldung	4.519,1	3.996,5

Fair Value (finanzierter Immobilienbestand)	30.06.2021	30.06.2020
in EUR Mio.		
Bestandsimmobilien	13.871,8	12.887,2
Immobilien in Entwicklung	559,1	505,6
Selbstgenutzte Immobilien	44,2	45,2
Beteiligung Projektgesellschaft WU*	401,0	414,0
Vorräte	165,3	153,9
Fair Value (finanzierter Immobilienbestand)	15.041,4	14.006,0

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

LTV (Loan to Value)	30.06.2021	30.06.2020
= Nettoverschuldung/Fair Value		
Nettoverschuldung	4.519,1	3.996,5
Fair Value (finanzierter Immobilienbestand)	15.041,4	14.006,0
LTV	30,0 %	28,5 %

4.4 Voraussichtliche Entwicklung des Konzerns

Die BIG ist sich ihrer Verantwortung für eine nachhaltige Entwicklung in der Immobilienbranche bewusst. Mit den „10 BIG Points“ für nachhaltiges Bauen und Bewirtschaften nimmt sie aktiv eine Vorreiterrolle ein, um klimarelevante Einflüsse zu minimieren und Gebäude zu errichten, die den sich stetig ändernden Anforderungen gerecht werden. Um die Themen Energie und Nachhaltigkeit weiter zu forcieren, wird ab dem zweiten Halbjahr 2021 die Abteilung „Energie und Nachhaltigkeit“ ihre Tätigkeit aufnehmen.

Ein wesentlicher Teil ihrer Aufgabe wird es sein, die Dekarbonisierung des Konzernportfolios voranzutreiben. Dabei kooperiert sie mit den Unternehmensbereichen und OFM, um den Energieverbrauch im Betrieb der BIG Liegenschaften zu reduzieren. Eine wichtige Rolle wird dabei die Zusammenarbeit hinsichtlich des Energieliefer-Contractings mit dem Digitalisierungs-Start-up Ampeers Energy spielen, an dem sich die BIG beteiligt. Zudem soll die Dekarbonisierung bereits bei den Bauprozessen ansetzen – angefangen von Energieeinsparungen beim Bauen bis hin zum vermehrten Einsatz von Produkten mit geringem Carbon Footprint. Ein weiterer Punkt, der forciert wird, ist die Kreislaufwirtschaft, um Ressourcen zu schonen und Vorhandenes nachhaltig einzusetzen.

Unternehmensbereich Schulen

In rund 250 Projekten (Sanierung, Erweiterung, Neubau) an Bundesschulen werden bis 2030 insgesamt EUR 2,4 Mrd. investiert. Nachhaltigkeitsaspekte sollen bei all diesen Projekten umgesetzt werden. Etwa 140 dieser Projekte entfallen auf BIG Liegenschaften. Das bedeutet für den Unternehmensbereich Schulen eine langjährige Wachstumsprognose mit Auswirkungen auf den Fair Value und natürlich die Mieteinnahmen wie auch auf das operative Ergebnis.

Eine große Herausforderung stellt die optimale zukunftsweisende Umsetzung der im März 2020 im Schulentwicklungsprogramm 2020 (SCHEP 2020) veröffentlichten Projekte in BIG Objekten dar. Das SCHEP 2020 ist ein 10-Jahresprogramm und fordert, den bestmöglichen Bildungsraum der Zukunft zu schaffen. Themen wie Funktionalität, Aufenthaltsqualitäten, Ressourcenschonung, Nachhaltigkeit und Digitalisierung finden in unterschiedlicher Ausprägung und Kombination bei den Projekten ihren Niederschlag. Mit einer geschätzten Investitionssumme von ca. EUR 1,4 Mrd. ist der BIG Anteil im SCHEP 2020 beträchtlich.

Die Trends gehen in Richtung übergreifende Raumnutzungskonzepte und Flexibilität bei vorhandenen sowie neu geschaffenen Räume. So stellen Fremdnutzungen der bestehenden Räume durch getrennte Zugangsmöglichkeiten in vielen Fällen eine Anforderung dar. Neben der effizienten Flächennutzung ist ein schonender Umgang mit der Ressource Energie ein zentraler Faktor in der nachhaltigen Betrachtung der Schulimmobilien. Ziel ist es, eine nachhaltige Errichtung durch den Einsatz geeigneter Baumaterialien zu unterstützen und einen optimalen technischen und wirtschaftlichen Betrieb zu gewährleisten.

Forschung und Entwicklung in den unterschiedlichsten Bereichen (z.B. Gebäudebegrünung, Tageslichtplanung, Wassermanagement) werden in Pilotprojekten umgesetzt. Die gewonnenen Erfahrungswerte können im Idealfall in die Standardumsetzung aufgenommen werden.

Besonders die aktuelle COVID-19-Situation zeigte, dass sich zukunftsfähige Schulgebäudestrukturen für möglichst viele differenzierte Lehr-Lern-Arrangements eignen müssen. Weiters rückt das Thema Aufenthaltsqualität in Bezug auf Luft, Licht, Akustik und Raumklima weiter in den Vordergrund. Im Hinblick auf mehr Flexibilität und optimale Ausnutzung der Ressourcen können Campus-Schulen einen wertvollen Beitrag leisten.

Die rund EUR 100 Mio. aus dem Sonderprogramm Schulen 2017 befinden sich aktuell in acht Projekten in Umsetzung: Erweiterung HTBLVA Pinkafeld, Sanierung und Erweiterung HTBLVA Ferlach, Sanierung und Erweiterung HTBLVA Linz Goethestraße, Neubau PH Salzburg Praxisvolksschule, Sanierung und Erweiterung HTBLVA Graz-Gösting, Neubau Sportgymnasium Dornbirn, Neubau BGR/BRG Innsbruck Sillgasse, Sanierung und Erweiterung BG/BRG Gänserndorf.

Dabei ist zu erwähnen, dass die Sanierung und Erweiterung der HTBLVA Graz-Gösting und der Neubau des BGR/BRG Innsbruck Sillgasse im dritten Quartal 2021 abgeschlossen werden.

Im zweiten Halbjahr 2021 erfolgen zudem die Fertigstellung der Erweiterung für die HTL Bau und Design in der Trenkwaldstraße in Innsbruck und voraussichtlich der Baustart für die Bildungseinrichtung Gersthof in Wien. Hier wird das ehemalige orthopädische Spital Gersthof einer umfassenden Bestands- und Funktionssanierung unterzogen, um es langfristig für den Schulbetrieb nutzbar zu machen.

Unternehmensbereich Universitäten

Der Unternehmensbereich Universitäten rechnet bis 2030 mit 250.000 bis 300.000 m² an neu errichteten Flächen bei den österreichischen Universitäten. Da mehr als die Hälfte der Universitätsgebäude älter als 30 Jahre ist, sind Sanierungen und Erweiterungen auch in Richtung Campus-Strukturen notwendig.

Die COVID-19-Pandemie zeigte bisher, dass die klassische Präsenzuniversität zwar durch Online-Angebote sinnvoll ergänzt, aber nicht ersetzt werden kann. So können beispielsweise Labore nicht digital arbeiten. Hinzu kommt, dass durch das notwendige Abstandhalten bei Lehrveranstaltungen sogar mehr Flächen benötigt werden.

Das Thema Nachhaltigkeit stellt natürlich auch einen Schwerpunkt der BIG bei jeder Projektentwicklung im universitären Umfeld dar. An vielen Standorten wurden bereits gemeinsam mit den Universitäten "Leuchtturmprojekte" der Nachhaltigkeit umgesetzt. So errichtet die BIG für die TU Wien bis Ende 2021 ein weitgehend energieautarkes Institutsgebäude. Möglich wird dies unter anderem durch die Bauweise im Niedrigstenergiehaus-Standard, eine Wärmerückgewinnung bei den Lüftungsanlagen und eine Photovoltaik-Anlage.

Im zweiten Halbjahr 2021 erfolgt zudem die Eröffnung eines Vorzeigeprojektes in puncto Nachhaltigkeit und moderner Universitätsbau: Der Neubau für das Biologiezentrum der Universität Wien wurde im Mai 2021 an die Nutzer übergeben und wird über den Sommer in Betrieb genommen. Ab dem Wintersemester werden 5.000 Studierende und 500 Mitarbeiterinnen der Uni Wien im neuen Biologiezentrum in Wien St. Marx ein- und ausgehen. Auch die Sanierung des Josephinums für die Medizinische Universität Wien wird in den kommenden Monaten abgeschlossen sein. Das Josephinum beherbergt die historische Sammlung der MedUni Wien und wird in enger Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt saniert.

Unternehmensbereich Spezialimmobilien

Der Unternehmensbereich Spezialimmobilien hat seinen Fokus auf Immobilien mit Sicherheitsaspekten, wie etwa Justizanstalten und Bildungs- bzw. Trainingszentren der Exekutive. Er forciert weiterhin die Errichtung von großflächigen Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern der ihm zugeordneten BIG Liegenschaften – so wurde beispielsweise jene auf dem Justizzentrum Korneuburg bereits fertiggestellt. Auch der Maßnahmenplan zum Ausstieg aus fossilen Brennstoffen wird vorangetrieben. Die COVID-19-Pandemie hat auf laufende Bauprojekte in zeitlicher und finanzieller Hinsicht bislang keine nennenswerten Auswirkungen. Aufgrund der Mieterstruktur wurden die Bestandsgebäude auch während der COVID-19-Krise uneingeschränkt genutzt.

Der Neubau der Justizanstalt Klagenfurt befindet sich aktuell in der Planungsphase. Der Baubeginn ist im Frühjahr 2023 geplant. Für die Liegenschaftseigentümerin ARE wird die Sanierung und Erweiterung des Sicherheitszentrums Tirol durchgeführt. Das neue Sicherheitszentrum wird zukünftig Dienststellen der Landespolizeidirektion Tirol, das Stadtpolizeikommando Innsbruck, die Direktion für Spezialeinheiten (DSE)-West mit dem Einsatzkommando Cobra, das Polizeianhaltezentrum (PAZ) sowie ein hoch-modernes

Einsatztrainingszentrum an einem zentralen Standort in der Kaiserjägerstraße in Innsbruck bündeln. Neu gebaut wird eine Flugeinsatzstelle auf dem Gebiet der Bestandsliegenschaft der EKO Cobra in Wiener Neustadt. Im Rahmen des Projekts sollen verschiedene Standorte des BMI und hier der Fluggpolizei auf einem Standort zusammengezogen werden. Vorgesehen sind der Bau einer Flugeinsatzstelle, eine Hubschrauberschule sowie ein Wartungsbereich. In Süßenbrunn errichtet die BIG für das BMI das größte Polizei-Einsatztrainingszentrum (ETZ) Österreichs.

Zu den Fertigstellungen 2021 zählt unter anderem für die Liegenschaftseigentümerin ARE ein neues Einsatztrainingszentrum in Traiskirchen (Niederösterreich). Abgeschlossen wird auch das Projekt einer Namensmauern Gedenkstätte für den "Verein zur Errichtung einer Namensmauern Gedenkstätte für die in der Shoah ermordeten jüdischen Kinder, Frauen und Männer".

Der Unternehmensbereich Spezialimmobilien übernahm zudem das Projektmanagement für die Erweiterung des Forensischen Zentrums der Justizanstalt Asten, welches 2022 fertiggestellt wird, sowie für die Generalsanierung von zwei Gebäuden des österreichischen Parlaments.

Organisationseinheit Objekt und Facility Management

Die Kunden der BIG wollen sich auf ihr Kerngeschäft fokussieren und Belange rund um das Thema Immobilienbewirtschaftung auslagern. Die BIG Organisationseinheit Objekt und Facility Management (OFM) bietet deshalb verstärkt auch externen Kundinnen im öffentlichen und öffentlichkeitsnahen Bereich ihre Leistungen an.

Das aktuelle Leistungsspektrum des OFM erstreckt sich von der kaufmännischen sowie technischen Hausverwaltung über das Mietermanagement und die Instandhaltung sowie das Baumanagement und die Facility Services bis hin zur kompletten Koordination externer Dienstleister.

Neue Angebote erscheinen insbesondere sinnvoll und attraktiv für Energiemanagement, einfache User-freundliche Erhebung und Darstellung von Objektstammdaten – genannt Systemdienstleistung, Zustandserfassung und Darstellung der baulichen Erfordernisse sowie eine Verschränkung von Software und Immobilie.

Konzerntochter ARE

Die ARE wird ihren geplanten Wachstumskurs weiterhin konsequent fortführen. Eine Herausforderung wird dabei in den nächsten Jahren der voraussichtlich zunehmende Kostendruck sein. Die vollen Auftragsbücher der Bauwirtschaft erweisen sich dabei als erheblicher Kostentreiber. Zudem sind trotz COVID-19-Pandemie die Baupreise, nicht zuletzt aufgrund explodierender Rohstoffpreise, stark gestiegen. Dies wirkt sich auch auf die Projektkalkulation und -planung der ARE aus. Geeignete Grundstücke für Projektentwicklungen in den österreichischen Ballungsräumen sind zunehmend schwerer zu finden.

Die Entwicklungs- und Bautätigkeit verläuft 2021 weiterhin auf hohem Niveau und der Anteil der Asset-Klasse Wohnen am Bestandsportfolio wird langfristig auf 20 % erhöht. So erfolgen im zweiten Halbjahr 2021 etwa die Baustarts der Projekte Am Zeughaus in Innsbruck sowie im Wildgarten (Bauplatz 6, 11, ebenfalls Wien) und die Umbauarbeiten des Projektes Kleine Sperlgasse (Wien). Fertig werden in diesem Zeitraum: Wunderburgstraße 1 (Gmunden), Trillple, Schlachthammerstraße, Poldine und Selma am Park, einige Bauplätze im Wildgarten und Kayser (alle Wien).

Ganz nach dem Motto „Offen für neue Perspektiven“ will sich die ARE zukünftig auch Märkten außerhalb der Grenzen Österreichs öffnen. Aus diesem Grund setzt die ARE gemeinsam mit einem Partner ihre erste Projektentwicklung, eine großvolumige Quartiersentwicklung im benachbarten Deutschland, um. Nach weiteren Investitions- und Wachstumsmöglichkeiten in Deutschland wird gesucht und von Fall zu Fall entschieden.

4.5 Risiken der zukünftigen Entwicklung

Um der Corona-Krise weiterhin gezielt zu begegnen, berät der Krisenstab im BIG Konzern laufend über die aktuellen Entwicklungen sowie die zu treffenden Entscheidungen und leitet daraus gezielt die gültigen Maßnahmen gegen COVID-19 ab. Eine klare und den aktuellen Gegebenheiten angepasste zeitnahe Kommunikation von Maßnahmen sowie die erfolgreiche Umsetzung der COVID-19 Impfkationen im betrieblichen Rahmen haben wesentlich zur Risikoreduktion im Unternehmen beigetragen.

Durch das mögliche Auftreten weiterer Mutationen bzw. deren Ausbreitung kann das Risiko erneuter Lockdowns bis zum Jahresende nicht zur Gänze ausgeschlossen werden. Neben potentiellen Einschränkungen des operativen Betriebes könnte es zu Zeitverzögerungen bei laufenden Projekten kommen. Darüber hinaus können sich weiterhin volatile Rohstoffpreise, mögliche Lieferengpässe und damit verbundene Verwertungsrisiken negativ auf das Ergebnis niederschlagen.

Die Corona-Krise könnte mittel- bis langfristig geänderte Raumbedürfnisse auslösen, welche sich beispielsweise in einem sinkenden Bedarf an Büroflächen, flexiblen Grundrissen im Wohnbau, neuen Anforderungen an Großraumbüros bis hin zu demografischen Verschiebungen (Wohnen am "Land") auswirken könnten. Diese möglichen Entwicklungen sind aktuell noch mit großer Unsicherheit behaftet und könnten in weiterer Folge zu negativen Auswirkungen auf Bestandsobjekte und laufende Entwicklungsprojekte und damit zu einer strukturellen Änderung am Bedarfs- und Absatzmarkt führen.

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, immobilien-spezifische Parameter, aber auch gesetzlichen Bestimmungen beeinflusst.

Im Rahmen des Portfoliomanagements wird versucht, mögliche negative wertbeeinflussende Umstände im Vorfeld zu identifizieren und durch aktives Assetmanagement und Portfoliosteuerung zu minimieren bzw. entgegenzusteuern. 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: Der bisher zu verzeichnende Preisanstieg durch eine hohe Nachfrage nach Grundstücken in adäquater Lage bei gleichzeitig beschränkter Verfügbarkeit scheint weiterhin bestehen zu bleiben. 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 zusätzliches beschaffungsseitiges Risiko ergibt sich im Bereich der Baukosten-Entwicklung. Aktuell sind stark steigende Rohstoffpreise sowie Lieferengpässe auf den Märkten zu beobachten.

Absatzmarkt: Bei Wohnbauprojekten könnte eine wesentliche Abweichung der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung in den Ballungszentren zu einem Überangebot an Wohnraum führen, was in weiterer Folge einen negativen Einfluss auf die erzielbaren Verkaufs- oder Mietpreise haben könnte. Einen weiteren Risikofaktor stellt die künftige Entwicklung des Zinsniveaus dar, da sich steigende Zinsen negativ auf die Preisentwicklung auswirken können. Die Höhe der Haushaltseinkommen spielt eine wesentliche Rolle im Absatzmarkt und deren weitere Entwicklung stellt somit einen weiteren Unsicherheitsfaktor dar. Eine negative Auswirkung auf die Verwertung könnte auch durch dementsprechende Gesetzesänderungen entstehen. Zusätzlich bergen mögliche strukturelle Veränderungen neue Chancen und Risiken. Die in den vergangenen Jahren im Zuge der Digitalisierung zunehmend etablierten neuen Formen des Arbeitens und Wohnens (beispielsweise Co-

Working, Shared Spaces-Konzepte) könnten aufgrund der Corona-Krise einer geänderten oder geringeren Nachfrage unterliegen.

Umsetzungsrisiken: Mangelnde Ausführungs- und Ausstattungsqualität, Baurisiken sowie zeitliche Verzögerungen könnten ein Risiko für die erfolgreiche Umsetzung eines Projektes bedeuten. Dieses Risiko wird im Rahmen der jährlichen Konzernplanung evaluiert und daraus die dementsprechenden Maßnahmen abgeleitet.

Der BIG Konzern realisiert einige Projektentwicklungen in Joint Ventures und ist dadurch von Projektpartnern, deren Bonität sowie Zahlungs- und Leistungsfähigkeit abhängig. Bei einem Ausfall der Partner kann es aufgrund von vereinbarten Aufgriffsrechten der Partneranteile zu einem erhöhten Kapitalbedarf sowie Projektrisiko kommen.

Angesichts der volkswirtschaftlichen Entwicklungen und Prognosen scheint das Risiko eines zeitnahen Zinsanstieges und somit einer Verteuerung der Finanzierungen aktuell gering. Allerdings können neue zusätzliche Anforderungen im Rahmen der Finanzierungen (bspw. EU-Taxonomie) zu einem Anstieg der Bonitätsaufschläge führen, welche sich in weiterer Folge in höheren Finanzierungskosten niederschlagen könnten.

Zur Beurteilung und Abwicklung etwaiger Mehrkostenforderungen der Auftragnehmer aufgrund der zusätzlich umgesetzten Covid-19 Maßnahmen wurde in einer Arbeitsgruppe – unter Vertretung der Auftraggeber- und Auftragnehmerseite – ein Leitfaden und Rechenmodell entwickelt. Dies stellt eine nachvollziehbare Grundlage zur Einschätzung und Dokumentation etwaiger Mehrkosten bei den Maßnahmen dar und erleichtert die Planbarkeit. Aufgrund der geänderten Gesetzeslage wurde der ÖBV-COVID-19-Leitfaden für Bauleistungen, die ab dem 1. Juli 2021 erbracht werden, von der Arbeitsgruppe ausgesetzt, kann jedoch im Einzelfall bilateral vereinbart und angewendet werden.

Im Rahmen einer weiteren Arbeitsgruppe wurde ebenfalls ein Leitfaden inklusive eines Berechnungsmodells für Preisveränderungen und Lieferengpässen erstellt, welcher am 18. Juni 2021 veröffentlicht wurde.

Auf europäischer Ebene hat die Kommission mit dem europäischen "Green Deal" – ein Fahrplan, der die Wirtschaft nachhaltiger machen soll – die Basis auch für nachhaltige Gebäudesanierungen, energieeffiziente Gebäude sowie saubere Energie gelegt. Es ist davon auszugehen, dass überlegt wird damit verbundene Vorgaben auch in nationales Recht zu übernehmen.

Mit dem Beschluss der "#mission2030" hat sich die österreichische Bundesregierung 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.

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 realisiert. Derzeit befindet sich das Bundes-Energieeffizienzgesetz (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 demnächst in Begutachtung gehen.

4.6 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Sonstige wesentliche Ereignisse nach dem Konzernzwischenabschluss, die entweder in der Gesamtergebnisrechnung oder in der Bilanz berücksichtigt hätten werden müssen oder die zu einer Angabepflicht im Anhang oder im Lagebericht führen, sind nicht eingetreten.

4.7 Sonstiges

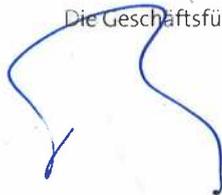
Die Gesellschaft verfügt über keine Zweigniederlassungen.

Wien, am 17. September 2021

Die Geschäftsführung



DI Hans-Peter Weiss



DI Wolfgang Gleissner

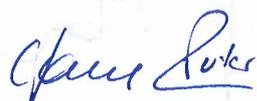


Erklärung der Geschäftsführung gemäß § 125 Abs. 1 BörseG

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.

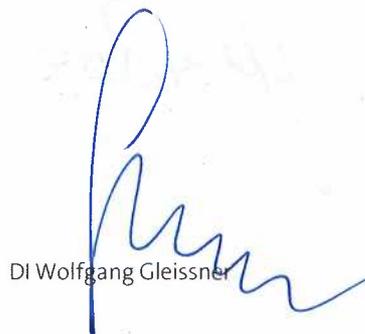
Der vorliegende Halbjahresabschluss wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht durch einen Abschlussprüfer unterzogen.

Wien, am 17. September 2021



DI Hans-Peter Weiss

Die Geschäftsführung



DI Wolfgang Gleissner