



Halbjahresfinanzbericht der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.

zum 30. Juni 2022

Inhaltsverzeichnis

1	Kennzahlen 30. Juni 2022	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 Anhangsangaben 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	16
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
3.4.11	Ertragsteuern	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.....	22
4	Konzernzwischenlagebericht	24
4.1	Konzernstruktur.....	24
4.1.1	Leistungsbild und Geschäftsfelder	24
4.1.2	Ziele und Konzernstrategie.....	26
4.1.3	Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen	28
4.2	Wirtschaftliches Umfeld.....	28
4.3	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	29

4.3.1	Entwicklung der Ertragslage	29
4.3.2	Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage	30
4.4	Voraussichtliche Entwicklung des Konzerns.....	30
4.5	Risiken der zukünftigen Entwicklung	31
4.6	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	32
4.7	Sonstiges	32
5	Erklärung der Geschäftsführung gemäss § 125 Abs. 1 BörseG.....	33

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 2022

	30.06.2022	31.12.2021
in EUR Mio.		
Fair Value der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (gem. IAS 40)	15.338,5	14.885,1
Fair Value (finanzierter Immobilienbestand)*	15.967,2	15.512,2
Vermietbare Fläche in Mio. m ²	7,6	7,5
Liegenschaften (gerechnet nach Einlagezahl)	2.019	2.014
Eigenkapital	9.227,0	8.770,0
Eigenkapitalquote	56,0 %	54,9 %
Bilanzsumme	16.488,9	15.974,3
Loan to Value Ratio (LTV)	27,3 %	28,2 %

* 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.

	30.06.2022	30.06.2021
in EUR Mio.		
Investitionen in das Anlagevermögen	238,8	452,2
Investitionen aus Bautätigkeit*	321,7	420,7
davon Bestandsgeschäft	223,7	278,7
davon Entwicklungsgeschäft	98,0	142,1
Instandhaltung	53,2	49,0
in % der Mieterlöse	11,2 %	10,8 %
Umsatzerlöse	644,9	620,8
davon Mieterlöse	476,8	452,2
EBITDA	411,7	393,3
EBITDA-Marge (=EBITDA/Umsatzerlöse)	63,8 %	63,3 %
Betriebsergebnis (EBIT)	694,0	664,8
Gewinn der Periode	682,4	492,4
FFO (funds from operations)**:	368,5	349,1

* 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.

Verkürzter Konzernzwischenabschluss

2.1 Konzerngesamtergebnisrechnung

in TEUR	1. Halbjahr 2022	1. Halbjahr 2021
Umsatzerlöse	644.912,4	620.834,3
Bestandsveränderung	6.560,8	-8.772,5
Sonstige betriebliche Erträge	12.862,1	7.456,9
Ergebnis aus dem Abgang von Immobilien	-85,0	110,8
Materialaufwand	-199.872,0	-179.021,5
Personalaufwand	-39.158,0	-35.077,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-13.510,0	-12.260,0
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)	411.710,5	393.270,8
Abschreibungen	-2.084,3	-1.830,0
Neubewertungsergebnis	284.337,4	273.312,8
Betriebsergebnis (EBIT)	693.963,5	664.753,6
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	24.827,1	13.727,2
Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	8.959,0	8.976,0
Finanzaufwendungen	-58.501,6	-47.767,3
Sonstiges Finanzergebnis	5.250,2	7.480,3
Finanzergebnis	-53.251,3	-40.287,0
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	674.498,3	647.169,8
Ertragsteuern	7.920,5	-154.721,5
I. Gewinn der Periode	682.418,9	492.448,3
<i>Davon nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen</i>	590,6	295,7
<i>Davon Muttergesellschaft zuzurechnen</i>	681.828,3	492.152,6
Posten, die in den Gewinn oder Verlust umgegliedert wurden oder werden können		
Ergebnis aus Cash Flow Hedges	13.778,0	6.292,7
Steuereffekt	-3.826,6	-1.573,2
Posten, die nie in den Gewinn oder Verlust umgegliedert werden		
Neubewertung IAS 16	0,0	0,0
Neubewertung der Schuld aus leistungsorientierten Versorgungsplänen	0,0	0,0
Steuereffekt	489,2	0,0
II. Sonstiges Ergebnis	10.440,7	4.719,5
III. Gesamtergebnis	692.859,5	497.167,8
<i>Davon nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen</i>	590,6	295,7
<i>Davon Muttergesellschaft zuzurechnen</i>	692.268,9	496.872,1

2.2 Konzernbilanz

Aktiva

in TEUR	30.06.2022	31.12.2021
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	15.338.542,4	14.885.078,2
Selbst genutzte Immobilien	43.198,2	43.701,9
Sonstige Sachanlagen	13.637,4	10.132,9
Immaterielle Vermögenswerte	615,7	726,5
Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	521.902,0	496.661,5
Derivative Finanzinstrumente	67.343,0	70.582,3
Sonstige Vermögenswerte	121.020,7	123.849,2
Langfristiges Vermögen	16.106.259,4	15.630.732,4
Vorräte	196.135,9	189.788,4
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	114.735,7	76.101,8
Derivative Finanzinstrumente	0,0	9.453,0
Liquide Mittel	71.807,8	68.211,2
Kurzfristiges Vermögen	382.679,4	343.554,5
Aktiva gesamt	16.488.938,8	15.974.286,8

Passiva

in TEUR	30.06.2022	31.12.2021
Nennkapital	226.000,0	226.000,0
Sonstige Rücklagen	4.125,6	-6.315,0
Gewinnrücklagen	8.988.015,3	8.542.128,7
der Muttergesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital	9.218.140,9	8.761.813,7
Nicht beherrschende Anteile	8.811,5	8.220,9
Eigenkapital	9.226.952,4	8.770.034,6
Finanzverbindlichkeiten	4.048.458,2	3.955.747,2
Personalrückstellungen	13.379,9	13.373,0
Sonstige Rückstellungen	57.679,8	63.624,2
Sonstige Verbindlichkeiten	18.366,1	15.924,0
Derivative Finanzinstrumente	10.660,9	25.793,8
Passive latente Steuern	1.910.105,1	1.976.075,9
Langfristige Verbindlichkeiten	6.058.649,9	6.050.538,0
Finanzverbindlichkeiten	444.935,7	544.831,0
Personalrückstellungen	10.996,2	10.547,6
Sonstige Rückstellungen	236.150,1	227.999,9
Rückstellung für tatsächliche Ertragsteuern	15.279,8	5.366,8
Sonstige Verbindlichkeiten	495.974,6	364.968,9
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.203.336,4	1.153.714,2
Passiva gesamt	16.488.938,8	15.974.286,8

2.3 Konzern-Geldflussrechnung

in TEUR	1. Halbjahr 2022	1. Halbjahr 2021
Geldflüsse aus Geschäftstätigkeit:		
Ergebnis vor Ertragsteuern	674.498,3	647.169,8
Zinsergebnis	41.878,1	39.887,6
Abschreibungen	2.084,3	1.830,0
Neubewertungsergebnis	-284.337,4	-273.312,8
Zeitwertänderung Derivate und Folgebewertung Anleihen	8.879,0	1.117,6
Ergebnisanteile von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	-24.827,1	-13.727,2
Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	-8.959,0	-8.976,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und sonstigen Vermögenswerten	85,0	-110,8
Sonstige unbare Transaktion	2.709,0	-212,5
Cashflow aus dem Ergebnis	412.010,2	393.665,7
Veränderung von Forderungen aus Finanzierungsleasing	1.564,8	1.446,0
Veränderung Vorräte, Forderungen und sonstige Vermögenswerte	-34.984,0	-21.815,8
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-31.750,4	-7.151,7
Veränderung Personalarückstellungen	455,5	1.197,8
Veränderung sonstige Rückstellungen, sonstige Verbindlichkeiten und Abgrenzungen	7.236,4	-4.991,8
Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen	-57.477,7	-31.315,5
Gezahlte Ertragsteuern	-51.474,6	-49.695,1
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	303.057,8	312.655,0
Geldflüsse aus Investitionstätigkeit:		
Erwerb von Immobilien, Sachanlagevermögen und sonstigen Vermögenswerten	-230.147,3	-379.247,4
Erwerb von Tochterunternehmen abzüglich erworbener liquider Mittel	0,0	-2.350,3
Auszahlungen im Zusammenhang nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	-8.405,3	-2.205,4
Einzahlungen aus dem Abgang von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	13.735,3	13.752,3
Erhaltene Dividenden	7.356,7	5.144,7
Vergabe von Ausleihungen	-8.619,8	-8.168,4
Rückzahlungen von Ausleihungen	210,5	22.719,5
Erhaltene Zinsen	3.007,7	5.501,5
Veräußerung von Immobilien, Sachanlagevermögen und sonstigen Vermögenswerten	3.376,5	7.617,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-219.485,7	-337.235,7
Geldflüsse aus Finanzierungstätigkeit:		
Rückzahlung von Anleihen	-54.137,7	-47.255,3
Rückzahlung Derivat (Hedge)	10.112,7	4.912,3
Rückzahlung von Bankverbindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen	-1.594.653,8	-2.124.609,1
Aufnahme von Bankverbindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen	1.623.238,2	2.515.825,2
Gezahlte Zinsen	-48.746,7	-52.633,4
Gezahlte Dividende	0,0	-230.000,0
Auszahlungen für Nachbesserung	-11.708,1	-3.843,6
Auszahlungen für Leasingverbindlichkeiten	-4.080,2	-3.030,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-79.975,6	59.365,3
Gesamt Cashflow (= Veränderung der liquiden Mittel)	3.596,6	34.784,7
Liquide Mittel 01.01.	68.211,2	74.209,4
Liquide Mittel 30.06.	71.807,8	108.994,0
Nettoveränderung der liquiden Mittel	3.596,6	34.784,7

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 01.01.2022	226.000,0	-24.661,8	-1.594,7	19.941,5	8.542.128,7	8.761.813,7	8.220,9	8.770.034,6
Gewinn					681.828,3	681.828,3	590,6	682.418,9
Sonstiges Ergebnis		9.951,4	-42,5	531,8		10.440,7		10.440,7
Gesamtergebnis	0,0	9.951,4	-42,5	531,8	681.828,3	692.268,9	590,6	692.859,5
Transaktionen mit Eigentümern								
Nachbesserungsverpflichtung					-2.884,2	-2.884,2		-2.884,2
Ausschüttung					-233.057,4	-233.057,4		-233.057,4
Gesamte Transaktion mit Eigentümern	0,0	0,0	0,0	0,0	-235.941,7	-235.941,7	0,0	-235.941,7
Stand am 30.06.2022	226.000,0	-14.710,4	-1.637,2	20.473,3	8.988.015,3	9.218.140,9	8.811,5	9.226.952,4

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

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 unter anderem 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.

Beginnend mit 1. Jänner 2022 wurde die interne Berichterstattung und Steuerung des ARE Teilkonzerns auf die Bereiche konsolidierter Bestand und konsolidierte Entwicklung umgestellt. In den Jahren davor erfolgte die Steuerung nach ARE Bestandsgeschäft, ARE Development Einzel und sonstige vollkonsolidierte Einzelgesellschaften. Die Vorjahreswerte wurden entsprechend angepasst.

Das Portfolio des als Segment gesteuerten konsolidierten Bestandsgeschäftes umfasst Büro-, Gewerbe- und Wohnungsliegenschaften, mit dem mittelfristigen Diversifikationsziel, den Mietanteil von nicht öffentlichen Kunden deutlich zu steigern. Die ARE nützt im Sinne ihrer Strategie sich ergebende Marktchancen zum Erwerb sowie zum Verkauf von Immobilien.

Das konsolidierte Entwicklungsgeschäft umfasst die Projektentwicklung innovativer 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 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 Konsolidierungsüberleitungsspalte und die Konsolidierungseffektespalte BIG Konzern betreffen größtenteils konsolidierungsbedingte Anpassungen zu konzerninternen Geschäftsfällen (Aufwands-/Ertragskonsolidierung) und Beteiligungserträgen von verbundenen Unternehmen.

1. Halbjahr 2022

in TEUR	Spezial- immobilien	Schulen	Universitäten	Sonstige*
Umsatzerlöse	50.481,7	199.650,1	179.931,5	29.548,0
davon externe Umsatzerlöse	49.742,6	199.623,7	179.779,3	4.875,8
davon konzerninterne Umsatzerlöse	739,1	26,4	152,2	24.672,3
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)	34.127,4	158.475,2	132.804,2	-1.357,2
Betriebsergebnis (EBIT)	42.679,4	246.195,8	220.873,4	-2.652,5
Equity-Ergebnis			11.262,9	-178,5
Finanzergebnis				
Ertragsteuern				
Gewinn der Periode				

* Objekt & Facility Management und Verwaltung

1. Halbjahr 2021

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

* Objekt & Facility Management und Verwaltung

Anpassungen und Konsolidierungseffekte BIG Teilkonzern	BIG Teilkonzern IFRS	ARE Bestand konsolidiert	ARE Entwicklung konsolidiert	Konsolidierungs- überleitung	ARE Teilkonzern IFRS	Konsolidierungs- effekte BIG Konzern	BIG Konzern IFRS
24.617,6	484.228,9	128.412,8	42.524,7	-677,0	170.260,5	-9.577,0	644.912,4
43.406,0	477.427,2	125.603,4	41.879,2	0,0	167.482,6	2,5	644.912,4
-18.788,4	6.801,6	2.809,4	645,5	-677,0	2.777,8	-9.579,5	0,0
-26,0	324.023,7	80.741,3	6.597,0	43,2	87.381,5	305,3	411.710,5
-26,0	507.070,1	180.028,1	8.197,0	43,2	188.268,3	-1.374,9	693.963,5
	11.084,4		22.701,7		22.701,7		33.786,1
							-53.251,3
							7.920,5
							682.418,9

Anpassungen und Konsolidierungseffekte BIG Teilkonzern	BIG Teilkonzern IFRS	ARE Bestand konsolidiert	ARE Entwicklung konsolidiert	Konsolidierungs- überleitung	ARE Teilkonzern IFRS	Konsolidierungs- effekte BIG Konzern	BIG Konzern IFRS
15.015,5	447.861,0	118.828,8	64.319,2	-595,4	182.552,6	-9.579,3	620.834,3
31.339,3	441.402,9	115.612,9	63.806,4	0,0	179.419,3	12,1	620.834,3
-16.323,8	6.458,1	3.215,9	512,8	-595,4	3.133,3	-9.591,4	0,0
663,9	302.150,4	77.830,7	12.825,9	0,7	90.657,3	463,1	393.270,8
663,9	505.096,4	145.706,5	14.089,3	0,7	159.796,6	-139,4	664.753,6
	9.927,1	368,0	12.408,1		12.776,1		22.703,2
							-40.287,0
							-154.721,5
							492.448,3

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 2022 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 2022 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 2021 wurden – mit Ausnahme der im Folgenden beschriebenen geänderten Standards – unverändert angewendet. Für nähere Informationen wird auf den Konzernabschluss der BIG zum 31. Dezember 2021 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 27. September 2022 zur Veröffentlichung genehmigt.

3.3 Änderungen von Rechnungslegungsmethoden

Die im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 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

Erstmals zum 1. Jänner 2022 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
IFRS 3	Verweis auf das Rahmenkonzept	01.01.2022
IAS 16	Erträge vor Erreichen des betriebsbereiten Zustands	01.01.2022
IAS 37	Umfang der Erfüllungskosten bei belastenden Verträgen	01.01.2022
Diverse	Jährliche Verbesserungen an den IFRS, Zyklus 2018-2020	01.01.2022

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
IAS 1 / Leitliniendokument 2	Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	01.01.2023	01.01.2023
IAS 8	Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen	01.01.2023	01.01.2023
IAS 12	Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einer einzigen Transaktion entstehen	01.01.2023	01.01.2023
IFRS 17	Versicherungsverträge	01.01.2023	01.01.2023
IFRS 17	Versicherungsverträge - Änderungen	01.01.2023	offen
IAS 1	Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig	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 2021 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 Schät-

zung der Kreditverluste erforderlich ist. Aufgrund der aktuell verfügbaren Informationen zum Zahlungsverhalten der Kontrahenten und aufgrund der intern als gering eingeschätzten Ausfallrisiken (im Geschäftsjahr 2021 wurden rund 87 % 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.

Der BIG Konzern ist mit klima- und umweltbezogenen Risiken konfrontiert. Diese können Auswirkungen auf Schätzungsunsicherheiten und Ermessensentscheidungen haben und betreffen aus derzeitiger Sicht im Wesentlichen die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, Rückstellungen sowie latenter Steuern. Die klima- und umweltbezogenen Risiken haben im ersten Halbjahr 2022 keine Auswirkungen auf die für die Erstellung des Konzernabschlusses verwendeten Annahmen und Schätzungsparameter und es wurden keine neuen Verpflichtungen oder Sachverhalte, welche zu einer Rückstellungsbildung führen, identifiziert.

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:

2022	Vollkonsolidierung	Equity-Bewertung
Stand am 01.01.2022	118	53
Zugänge aus Konsolidierungskreisänderungen	0	1
Abgänge aus Konsolidierungskreisänderungen	-1	0
Abgänge aus Liquidation	-1	0
Im Berichtsjahr gekauft	0	1
Im Berichtsjahr gegründet	0	3
Stand am 30.06.2022	116	58

Erstkonsolidierungen

Folgende Neugründungen / Erwerbe wurden im Berichtszeitraum getätigt:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Konsolidierungsart*	Gründungs-/ Erwerbszeitpunkt
Berlin Zitadellenweg UG	Berlin	EUR	70,00	EK	07.04.2022
VID Energie Infrastruktur GmbH & Co KG	Wien	EUR	50,00	EK	11.05.2022
Kirchner Kaserne 30f Immobilien GmbH	Wien	EUR	49,00	EK	14.05.2022
Kirchner Kaserne 30g Immobilien GmbH	Wien	EUR	49,00	EK	14.05.2022

* 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*	
VID Energie Infrastruktur GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	50,00	EK	06.04.2022

* VK = Vollkonsolidierung, EK = Equitykonsolidierung

Mit 6. April 2022 wurden 50 % an der VID Energie Infrastruktur GmbH verkauft und die BIG hat die Beherrschung über die Gesellschaft verloren. Der Gewinn aus dem Verkauf der Anteile und der Ertrag aus der Neubewertung der zurückbehaltenen Anteile betragen TEUR 0,0.

Endkonsolidierungen

Im ersten Halbjahr ergaben sich folgende Änderungen:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Konsolidierungsart*	Endkonsolidierungszeitpunkt
Seidengasse 20 GmbH in Liqu.	Wien	EUR	100,00	VK	02.02.2022

* VK = Vollkonsolidierung, EK = Equitykonsolidierung

Die Seidengasse 20 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	2022 01.01.-30.06.	2021 01.01.-31.12.
Stand am 01.01.	14.885.078,2	13.796.293,7
Zugänge	233.956,2	744.357,1
Investitionszuschüsse	-44.487,6	-178.660,9
Zuschlagsmieten	-20.063,2	-68.231,4
Zugänge aus Erwerb Immobiliengesellschaften	0,0	2.560,0
Abgänge	-302,3	-9.780,4
Umgliederung zwischen IAS 40 und IAS 2	213,3	9.558,3
Sonstige Umgliederungen	-189,6	-1.625,8
Veränderung Konsolidierungskreis	0,0	43.325,3
Wertschwankung (Auf-/Abwertung)	284.337,4	547.282,2
Stand am 30.06.2022/31.12.2021	15.338.542,4	14.885.078,2

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien teilen sich in Bestandsimmobilien in Höhe von TEUR 14.759.311,0 (31. Dezember 2021: TEUR 14.291.796,6) und Immobilien in Entwicklung in Höhe von TEUR 579.231,4 (31. Dezember 2021: TEUR 593.281,6).

Die Zugänge teilen sich in Bestandsimmobilien in Höhe von TEUR 38.464,6 (31. Dezember 2021: TEUR 312.907,0) und Immobilien in Entwicklung in Höhe von TEUR 195.491,6 (31. Dezember 2021: TEUR 431.450,0).

Die Wertschwankung in Höhe von TEUR 284.337,4 (31. Dezember 2021: TEUR 547.282,2) beinhaltet Verluste aus Neubewertung in Höhe von TEUR -89.332,1 (31. Dezember 2021: TEUR -187.482,8) und Gewinne aus Neubewertung in Höhe von TEUR 373.669,5 (31. Dezember 2021: TEUR 734.765,0).

Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts

Im ersten Halbjahr 2022 wurden 318 Struktureinheiten des BIG Konzerns durch externe Gutachter bewertet. Dies entspricht einem Fair-Value-Volumen von rund 25,1 % 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 ARE Teilkonzerns inkl. der ARE-Projektgesellschaften werden in der Regel einmal jährlich einer externen Bewertung zugeführt.

Bewertungstechnik

Die Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erfolgt gemäß den Vorgaben des IAS 40 in Verbindung mit dem IFRS 13. Ebenso gelangen die europäischen Bewertungsstandards der European Group of Valuers Associations (TEGoVA) sowie das nationale Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) und die ÖNORM B 1802 über die Liegenschaftsbewertung zur Anwendung.

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.

Bei den Liegenschaften des BIG-Konzerns handelt es sich überwiegend um ertragsorientierte Immobilien. Die Ermittlung der Fair Values basiert daher in der Regel auf dem Ertragswertverfahren im Sinne des LBG sowie der ÖNORM B 1802-1:2022-03. Dabei wird zum Bodenwert der Barwert aller künftig zu erwarteten Zahlungsflüsse, der durch Kapitalisierung der Reinerträge ermittelt wird, addiert. Das Ergebnis ist um etwaige wertbeeinflussende Faktoren über Zu- und Abschläge zu korrigieren. Der dadurch ermittelte Verkehrswert bildet die Basis für den Fair Value. Das Marktgeschehen fließt über den Bodenwert, die jeweils angesetzte Markt- bzw. nachhaltige Miete sowie über den vom Sachverständigen abgeleiteten Liegenschaftszinssatz in das Bewertungsergebnis mit ein.

Bei Immobilien in der Entwicklungs- und Herstellungsphase (in Bau befindliche Anlagen) wird das Residualwertverfahren in Anlehnung an die ÖNORM B 1802-3:2014-08 angewendet. Der Fair Value zum Wertermittlungstichtag basiert auf den im Ertragswertverfahren ermittelten Fair

Value nach Fertigstellung. Hiervon werden die zu erwartenden noch anfallenden Kosten und Aufwendungen, die bis zur Fertigstellung anfallen, in Abzug gebracht. Eventuell ausstehende Zuschüsse oder Einnahmen während der Bauzeit sind werterhöhend anzusetzen.

Bei unbebauten Grundstücken wird das Vergleichsverfahren als vorrangiges Verfahren für die Wertermittlung herangezogen. Der Fair Value wird durch Vergleich mit im redlichen Geschäftsverkehr tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften ermittelt. Dabei ist sowohl die zeitliche als auch die örtliche Nähe der Vergleichstransaktionen zum Bewertungsgegenstand zu beachten. Abweichende Eigenschaften sind ihrem Einfluss nach werterhöhend bzw. wertmindernd zu berücksichtigen.

In Einzelfällen gelangen bei der Wertermittlung im BIG-Konzern andere, anerkannte Bewertungsmethoden zur Anwendung, wie z.B. das Discounted-Cashflow- oder das Sachwertverfahren. Der Sachverständige hat dabei jeweils das Wertermittlungsverfahren auszuwählen, dass den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten abbildet.

Marktumfeld und Einflussfaktoren

Das bewertungsseitige Marktumfeld stand im ersten Halbjahr 2022 weiterhin unter dem Einflussbereich von COVID-19, wird aber zunehmend von einer großen Anzahl an weiteren Faktoren, wie der hohen Inflation, einem sich ändernden Zinsumfeld, Rohstoff- und Materialengpässen, hohen Baukosten, fehlenden Fachkräften und nicht zuletzt steigenden Energiepreisen, bis hin zu Energiemängeln und wachsenden geopolitischen Risiken aus dem Ukraine-Russland-Konflikt beeinflusst.

Die tatsächlichen, langfristigen Auswirkungen der COVID-19 Pandemie auf die Immobilienmärkte sind nach wie vor unklar. Bezogen auf das Gesamt-Portfolio des BIG-Konzerns ist aus derzeitiger Sicht mit keinen sichtbaren Abwertungen aufgrund der COVID-19 Pandemie zu rechnen. Im Rahmen der externen Bewertung wurden ebenfalls bislang keine Anpassungen aus diesem Titel vorgenommen. Abzuwarten bleibt in diesem Zusammenhang allerdings, ob die durch die Pandemie mitausgelösten wirtschaftlichen Turbulenzen und die eingangs erwähnten weiteren Einflussfaktoren mittelfristig das Potential haben, die Immobilienwerte spürbar zu beeinflussen. Derartige tatsächliche Auswirkungen sind im Moment noch nicht abschließend beurteilbar, weshalb der Immobilienmarkt laufend aktiv beobachtet wird. Zusätzlich finden regelmäßig Abstimmungen mit dem Immobilienrisikomanagement sowie dem Asset Management statt, um gegebenenfalls kurzfristig nachhaltige Änderungen im Bewertungsergebnis berücksichtigen zu können.

Besonderes Augenmerk liegt dabei auch auf den Themen Materialknappheit und steigende Baukosten im Zusammenhang mit einer ökologischen Transformation von Immobilien - dies vor allem unter dem Aspekt von ESG-Ratings und deren künftigen potentiellen Einfluss auf die Immobilienbewertung.

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	2022	2021
in TEUR	01.01.-30.06.	01.01.-31.12.
Stand am 01.01.	43.701,9	44.709,4
Abschreibung	-503,7	-1.007,5
Stand am 30.06.2022/31.12.2021	43.198,2	43.701,9
Anschaffungs- und Herstellungskosten	47.266,1	47.266,1
Kumulierte Abschreibung	-4.068,0	-3.564,2
Stand am 30.06.2022/31.12.2021	43.198,2	43.701,9

Sonstige Sachanlagen	2022	2021
in TEUR	01.01.-30.06.	01.01.-31.12.
Stand am 01.01.	10.132,9	6.188,3
Zugänge	4.768,0	4.914,5
Investitionszuschüsse	-14,1	-71,4
Abgänge	0,0	-99,1
Sonstige Umgliederungen	189,6	1.625,8
Abschreibung	-1.439,0	-2.425,2
Stand am 30.06.2022/31.12.2021	13.637,4	10.132,9
Anschaffungs- und Herstellungskosten	29.587,8	25.383,1
Kumulierte Abschreibung	-15.950,3	-15.250,2
Stand am 30.06.2022/31.12.2021	13.637,4	10.132,9

Immaterielle Vermögenswerte	2022	2021
in TEUR	01.01.-30.06.	01.01.-31.12.
Stand am 01.01.	726,5	963,1
Zugänge	30,5	111,4
Abgänge	0,0	-8,3
Abschreibung	-141,2	-339,8
Stand am 30.06.2022/31.12.2021	615,7	726,5
Anschaffungs- und Herstellungskosten	7.103,7	7.043,2
Kumulierte Abschreibung	-6.488,0	-6.316,7
Stand am 30.06.2022/31.12.2021	615,7	726,5

3.4.4 Vorräte

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

Vorräte Immobilien in TEUR	2022 01.01.-30.06.	2021 01.01.-31.12.
Stand am 01.01.	177.204,1	167.675,2
Umgliederung von IAS 40 zu IAS 2	-213,3	-9.558,3
Bestandsveränderung	9.518,0	19.087,2
Stand am 30.06.2022/31.12.2021	186.508,8	177.204,1

Vorräte Mieterinvestitionen in TEUR	2022 01.01.-30.06.	2021 01.01.-31.12.
Stand am 01.01.	12.584,3	6.898,7
Bestandsveränderung	-2.957,2	5.685,6
Stand am 30.06.2022/31.12.2021	9.627,1	12.584,3

3.4.5 Finanzverbindlichkeiten

Der Konzern hat im ersten Halbjahr 2022 folgende langfristige Darlehen vom Bund (OeBFA) aufgenommen:

Art der Finanzierung	Verzinsung	in TEUR	Laufzeit
Kredit	fix	100.000	2022-2032
Kredit	fix	50.000	2022-2040
Kredit	fix	50.000	2022-2051

Der Konzern hat im ersten Halbjahr 2022 keine Anleihen emittiert.

Der Konzern hat im ersten Halbjahr 2022 folgende Anleihe getilgt:

Tilgung von Anleihen	Verzinsung	in TEUR	Laufzeit
JPY-Anleihe	fix	44.025	2007-2022

Der Konzern hat im ersten Halbjahr 2022 folgende Kredite endfällig zurückgeführt:

Tilgung von EUR Krediten	Verzinsung	in TEUR	Laufzeit
Kredit	variabel	385	2018-2022
Kredit	fix	9.040	2018-2022
Kredit	variabel	84	2018-2022
Kredit	fix	9.200	2018-2022
Kredit	variabel	6.685	2020-2022
Kredit	variabel	421	2020-2022

Der Konzern hat im ersten Halbjahr 2022 folgende Kredite neu abgeschlossen:

Neuabschluss von EUR Krediten	Verzinsung	in TEUR	Laufzeit
Kredit	fix	12.807	2022-2035
Kredit	variabel	1.112	2022-2035
Kredit	fix	6.707	2022-2036
Kredit	variabel	192	2022-2036
Kredit	variabel	4.968	2022-2023
Kredit	fix	7.042	2022-2047
Kredit	variabel	1.474	2022-2047
Kredit	fix	7.130	2022-2047
Kredit	variabel	1.137	2022-2047
Kredit	variabel	869	2022-2025
Kredit	variabel	3.148	2022-2024

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 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	
		30.06.2022	31.12.2021
Liquide Mittel	Zu fortgeführten Anschaffungskosten		
Wertpapiere	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert		
Übrige sonstige Forderungen und Vermögenswerte	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	200	199
Ausleihungen (Finanzierung von Projektgesellschaften)	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert		
Derivate mit positivem Marktwert mit Hedge-Beziehung	Hedge Accounting		
Summe		200	199

Passiva

in TEUR	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Keine Finanzinstrumente Buchwert	
		30.06.2022	31.12.2021
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	109.428	161.945
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	6.302	21.127
Derivate mit negativem Marktwert mit Hedge-Beziehung	Hedge Accounting		
Summe		115.729	183.072

Finanzinstrumente Buchwert		Beizulegender Zeitwert		Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes			Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes		
				30.06.2022			31.12.2021		
30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
71.808	68.211								
761	848	761	848	761			848		
208.959	176.616	208.959	176.616		208.959			176.616	
25.836	22.289	25.836	22.289		25.836			22.289	
67.343	80.035	67.343	80.035		67.343			80.035	
374.707	347.998	302.900	279.787	761	302.138	0	848	278.940	0

Finanzinstrumente Buchwert		Beizulegender Zeitwert		Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes			Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes		
				30.06.2022			31.12.2021		
30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
1.398.316	1.444.686	1.503.294	1.804.687		1.503.294			1.804.687	
2.746.254	2.714.018	2.571.353	2.929.911		2.571.353			2.929.911	
348.824	341.874	348.824	341.874		348.824			341.874	
24.748	36.092								
373.864	161.729								
10.661	25.794	10.661	25.794		10.661			25.794	
4.902.666	4.724.193	4.434.131	5.102.267	0	4.434.131	0	0	5.102.267	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 2022	BIG Teilkonzern	ARE Bestand konsolidiert	ARE Entwicklung konsolidiert	Konsolidier- ungsüber- leitung	ARE Teilkonzern	Konsolidier- ungseffekte BIG Konzern	BIG Konzern
in TEUR							
Erlöse aus Vermietung	377.685,3	100.752,7	584,9	-168,8	101.168,8	-2.018,8	476.835,3
Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten	32.473,1	22.522,9	209,6	-41,9	22.690,7	-620,9	54.542,8
Erlöse aus Mieterinvestitionen	45.395,4	75,8	0,0	0,0	75,8	0,0	45.471,2
Erlöse aus Hausverwaltung	14.551,8	3.480,2	7,0	0,0	3.487,2	-3.777,4	14.261,7
Erlöse aus Facility Services	7.900,1	901,0	0,0	0,0	901,0	-53,2	8.747,9
Erlöse aus Baubetreuung	1.655,3	0,0	0,0	0,0	0,0	-1.652,4	2,9
Erlöse aus Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens	0,0	0,0	40.360,0	0,0	40.360,0	0,0	40.360,0
Erlöse aus Raummanagement	221,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-213,3	7,8
Erlöse sonstige	4.346,8	680,2	1.363,2	-466,4	1.577,0	-1.241,0	4.682,8
Umsatzerlöse	484.228,9	128.412,8	42.524,7	-677,0	170.260,5	-9.577,0	644.912,4

1. Halbjahr 2021*	BIG Teilkonzern	ARE Bestand konsolidiert	ARE Entwicklung konsolidiert	Konsolidier- ungsüber- leitung	ARE Teilkonzern	Konsolidier- ungseffekte BIG Konzern	BIG Konzern
in TEUR							
Erlöse aus Vermietung	359.182,0	95.026,4	524,9	-164,0	95.387,2	-2.331,7	452.237,5
Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten	30.430,5	18.993,8	342,2	-38,9	19.297,2	-638,7	49.088,9
Erlöse aus Mieterinvestitionen	32.917,6	-0,2	0,0	0,0	-0,2	0,0	32.917,4
Erlöse aus Hausverwaltung	13.898,0	3.276,7	8,2	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	1.228,4	-59,9	7.411,8
Erlöse aus Baubetreuung	1.321,2	0,0	0,0	0,0	0,0	-1.313,7	7,5
Erlöse aus Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens	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	-274,0	10,2
Erlöse sonstige	3.584,2	303,7	1.410,8	-392,5	1.321,9	-1.450,6	3.455,5
Umsatzerlöse	447.861,0	118.828,8	64.319,2	-595,4	182.552,6	-9.579,3	620.834,3

*angepasst

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 Eigentumswohnungsimmobiliensowie bei den Leistungen aus Mieterinvestitionen erfolgt die Realisierung der Erlöse über einen bestimmten Zeitraum, wenn keine alternative Nutzungsmöglichkeit für die BIG oder die Immobilienprojektgesellschaft an der der BIG Konzern beteiligt ist, mehr möglich ist und bereits ein Rechtsanspruch auf Bezahlung der bereits erbrachten Leistung (inkl. Marge) besteht. Bis zur Fertigstellung wird der Rechtsanspruch auf Bezahlungen in den sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen, erst bei Finalisierung und Rechnungsausstellung wird der Vertragsvermögenswert in die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen umgegliedert.

Zum 30. Juni 2022 bestehen Vertragsvermögenswerte aus Verträgen mit Kunden in Höhe von TEUR 35.408,6 (31. Dezember 2021: TEUR 22.291,6).

3.4.9 Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	1. Halbjahr 2022	1. Halbjahr 2021
Zinsaufwendungen	-44.885,8	-45.389,1
Folgebewertung Anleihen zu Anschaffungskosten bewertet (Fremdwährungsanteil)	-7.654,3	5.258,5
Folgebewertung Derivate - mit Hedge Accounting (Fremdwährungsanteil)	-1.224,7	-6.376,1
Sonstige Finanzaufwendungen	-4.736,8	-1.260,6
	-58.501,6	-47.767,3

3.4.10 Sonstiges Finanzergebnis

Das Sonstige Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	1. Halbjahr 2022	1. Halbjahr 2021
Zinserträge	3.007,7	5.501,5
Erträge aus Fondsanteilen	0,0	8,8
Sonstige Finanzerträge	2.242,5	1.970,0
	5.250,2	7.480,3

3.4.11 Ertragsteuern

Am 14. Februar 2022 wurde das ÖkoStRefG 2022 (Ökosoziale Steuerreform Teil I) kundgemacht, welches unter anderem die etappenweise Herabsetzung der Körperschaftsteuer von 25 % auf 24 % im Kalenderjahr 2023 und 23 % im Kalenderjahr 2024 vorsieht. Da latente Steuern mit jenem Steuersatz zu berechnen sind, welcher im Zeitpunkt der voraussichtlichen Umkehr der Steuerlatenz gültig ist, ergeben sich für die BIG Auswirkungen sowohl auf die bisher bilanzierten latenten Steuern als auch auf die laufenden Veränderungen der latenten Steuern.

Die Neuberechnung der zum 31. Dezember 2021 bilanzierten latenten Steuern mit den neu anzuwendenden Steuersätzen führte zu einer ertragswirksamen Auflösung passiver latenter Steuern in Höhe von TEUR 158.147,0 und zu einem Effekt im sonstigen Ergebnis in Höhe von TEUR -168,4.

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 2022 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 2021 eine Dividende in Höhe von EUR 233,1 Mio. beschlossen. Davon wurde im Juli 2022 ein Betrag in Höhe von EUR 230,0 Mio. an den Eigentümer ausbezahlt, und EUR 3,1 Mio. wurden im Rahmen des Sonderprogrammes 2014 mit Forderungen gegengerechnet. Zum 30. Juni 2022 war die Dividende in den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

3.5.2 Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten

Eventualschulden bzw. Haftungen

Zum 30. Juni 2022 bestehen seitens BIG keine Erfüllungsgarantien.

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 hat die ARE Austrian Real Estate Development GmbH Garantien im Zusammenhang mit von nach der Equity-Methode bilanzierten Projektgesellschaften geschlossenen Kreditverträgen bis zu einem Betrag von TEUR 14.100,0 übernommen.

Für Ansprüche aus Kauf- und Abtretungsverträgen von Projektgesellschaften hat die ARE Austrian Real Estate Development GmbH eine Garantie in Höhe von bis zu TEUR 3.675,0 gegeben.

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

Für einen eingeräumten Haftungskredit eines nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmens besteht eine Rückhaftung von bis zu TEUR 153,9. Weiters besteht für einen eingeräumten Avalkreditrahmen eines nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmens eine Bürgschaft in Höhe von TEUR 1.125,0.

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.

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 1.548,0 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 eine Garantieerklärung in Höhe bis zu TEUR 1.000,0 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 eine Projektgesellschaft 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 Rahmen eines Kaufvertrages mit einer Equity-Gesellschaft ist die ARE Austrian Real Estate Development GmbH verpflichtet ihre Tochtergesellschaft so auszustatten, dass diese in der Lage ist, ihre aus dem Kaufvertrag resultierenden Pflichten fristgerecht zu erfüllen. Die Patronatserklärung ist nach oben mit insgesamt TEUR 11.340,0 begrenzt.

Für die Sicherstellung von Ansprüchen aus einer allfälligen Kaufpreisnachbesserung aus einem Liegenschaftsverkauf hat die ARE Austrian Real Estate Development GmbH eine Haftung bis zu einem Betrag von TEUR 900,0 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

Im Juli 2022 kam es in der Bundeshandelsakademie¹ in Salzburg-Lehen, einem Bestandsobjekt der BIG zu einem Großbrand. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist eine valide Einschätzung der zu erwartenden Kosten für Sanierung und Ersatzquartier nicht möglich.

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

Die Geschäftsführung besteht aus folgenden Mitgliedern:

- DI Wolfgang Gleissner
- DI Hans-Peter Weiss

Der Aufsichtsrat bestand im ersten Halbjahr 2022 aus folgenden Mitgliedern:

- Mag. Dr. Christine Catasta (Vorsitzende)
- Mag. Edeltraud Stiftinger (seit 27. April 2022) (Stellvertretende Vorsitzende seit 4. Mai 2022)
- Christine Marek (bis 27. April 2022) (Stellvertretende Vorsitzende)
- Ing. Wolfgang Hesoun (bis 27. April 2022)
- Mag. Markus Neurauter (bis 27. April 2022)
- MMag. Elisabeth Gruber

- Mag. Martin Holzinger, MBA
- Dr. Claudia Brey (seit 27. April 2022)
- a. Prof. Dr. André Martinuzzi (seit 27. April 2022)
- Thomas Rasch, BR
- Daniela Böckl, BR
- Maximilian Kucharsch, BR

Wien, am 27. September 2022

Die Geschäftsführung



DI Hans-Peter Weiss



DI Wolfgang Gleissner

Konzernzwischenlagebericht

4.1 Konzernstruktur

Die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (BIG) ist mit ihren 174 Gesellschaften (BIG Konzern) auf die Errichtung, Vermietung und Bewirtschaftung von Immobilien spezialisiert. Die BIG befindet sich zu 100 % im Eigentum der Österreichischen Beteiligungs AG (ÖBAG), der Beteiligungs Holding der Republik Österreich. Ziel der ÖBAG ist es, nachhaltiges Wachstum und Innovation zu fördern und den Wirtschaftsstandort Österreich zu stärken. Für die BIG bedeutet das eine konsequente Fortführung und Ausweitung des eingeschlagenen Wachstumspfad der vergangenen Jahre.

Das Portfolio gliedert sich dabei in die Unternehmensbereiche Schulen, Universitäten und Spezialimmobilien. Der Bereich Objekt und Facility Management begleitet als operativer Dienstleister interne und externe Stakeholder bei der Bewirtschaftung und dem Betrieb ihres Immobilienbestands. Das Tochterunternehmen ARE Austrian Real Estate (ARE) hat seinen Schwerpunkt in der Entwicklung und Bewirtschaftung von Büro- und Wohnimmobilien sowie der vollintegrierten Stadtteilentwicklung. Der BIG Konzern zählt zu den größten Immobilienunternehmen des Landes und ist damit maßgeblicher Impuls- und Arbeitgeber der heimischen Bauwirtschaft.

4.1.1 Leistungsbild und Geschäftsfelder

Die BIG ist die größte Immobilieneigentümerin in den Bereichen Bildung und Sicherheit in Österreich. Ihre Eigentümerverantwortung nimmt die BIG aktiv wahr. Professionelles Portfoliomanagement, Asset- und Baumanagement, Objekt & Facility Management sowie das Zusammenspiel dieser Bereiche sind dabei entscheidende Erfolgsfaktoren. Als Expertin für komplexe Bauvorhaben setzt die BIG sowohl Neubau- als auch Generalsanierungsprojekte um, von der Projektidee über Machbarkeitsstudien und Planung bis hin zur Bewirtschaftung oder Verwertung der fertigen Objekte. Weitere Leistungen umfassen: Erarbeitung einer Objektstrategie (inklusive laufender Optimierung), Akquisition von Neuverträgen, Ertragsoptimierung und Betreuung von Bestandskunden. Die Durchführung baulicher Maßnahmen im Zuge der Instandhaltung und des Betriebs eines Gebäudes zählen ebenfalls dazu.

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.

Unternehmensbereich Schulen

Der Unternehmensbereich Schulen ist für Bildungseinrichtungen aller Art verantwortlich und betreut etwa 400 Liegenschaften. Dazu zählen insbesondere Schulen sowie Kindergärten und Gebäude

der Erwachsenenbildung. Sportstätten wie Ballsport- oder Kletterhallen runden den vielfältigen Aufgabenbereich ab.

Im ersten Halbjahr 2022 wurden unter anderem der Neubau der Pädagogischen Hochschule Salzburg samt Praxisvolksschule, die Sanierung und Erweiterung der HTL BLVA Linz Goethestraße, die Flächenerweiterung und Bestandssanierung der HTL BLVA Pinkafeld, die Sanierung und Erweiterung des Konrad-Lorenz-Gymnasiums in Gänserndorf sowie der Umbau und die Neuorganisation der HTL BLVA Villach fertiggestellt.

Der Baustart erfolgte für die Sanierung und Erweiterung der BG/BRG Zirkusgasse (Wien), der 4-fach Sporthalle des Rainergymnasiums (Wien) und die HTL Aufstockung in der Anichstraße (Innsbruck).

Auch in der zweiten Jahreshälfte sind Baustarts geplant: Die AHS Reininghaus (Graz), konzipiert für rund 900 Schüler, wird zahlreiche offene Lernbereiche bieten. Eine Bauteilaktivierung, eine Lüftung mit Wärmerückgewinnung und eine teilweise Gebäudebegrünung sorgen für angenehmes Raumklima.

Mit der Campusschule Gersthof (Wien) soll ein rund 100 Jahre altes, denkmalgeschütztes Bestandsgebäude, das ursprünglich ein Krankenhaus war, zu einem hochmodernen Schulstandort werden. Auch das Bundesrealgymnasium Schloss Wagrain (Vöcklabruck) wird ab dem zweiten Halbjahr saniert und erweitert.

Saniert und erweitert wird das BRG Gröhrmühlgasse in Wiener Neustadt. Auch hier minimieren unter anderem Bauteilaktivierung und ein optimales Tageslichtkonzept die Energieverluste und damit auch die Betriebskosten.

Die AHS Ettenreichgasse (Wien), die saniert und erweitert wird, erhält unter anderem einen neuen Trakt und einen Multifunktionsraum.

Das BG/BRG Weiz wird um einen Zubau erweitert. Eine weitere Sanierung und Erweiterung findet im BG/BRG Gleisdorf mit Beginn Herbst 2022 statt.

Unternehmensbereich Universitäten

Als erster Ansprechpartner der 21 österreichischen Universitäten sowie der Akademie der Wissenschaften betreut der Unternehmensbereich Universitäten mehr als 200 Hochschulliegenschaften mit rund 2,2 Mio. m² Flächen in allen Fragen des Raum- und infrastrukturellen Ressourcenmanagements. Die BIG 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 neuer Campus-Strukturen notwendig.

Das Thema Nachhaltigkeit stellt bei jeder Projektentwicklung im universitären Umfeld einen Schwerpunkt dar. An vielen Standorten wurden bereits gemeinsam mit den Universitäten "Leuchtturmprojekte" der Nachhaltigkeit umgesetzt. Die Sanierung und zeitgemäße Nutzung historischer Gebäude nimmt dabei einen besonderen Stellenwert ein. Sie ist für die nachhaltige Bewirtschaftung des Immobilienportfolios von großer Bedeutung und ein wichtiger Faktor für den Klimaschutz. Ein herausragendes Beispiel aus dem ersten Halbjahr 2022 ist der Campus der Österreichischen Akademie der Wissenschaften. Das denkmalgeschützte Ensemble in der Wiener Innenstadt wurde saniert, neue Flächen wurden nutzbar und der großzügige Arkadenhof für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Der Campus wurde im Mai 2022 eröffnet.

Neun herausragende Uni-Campus-Entwicklungen der BIG wurden im ersten Halbjahr 2022 unter dem Titel "Good Vibrations / Die Universität als urbaner Campus" im Architekturforum Aedes in Berlin ausgestellt. Die Ausstellung wurde von 3.100 Besucherinnen gesehen und wird künftig als Wanderausstellung in Architekturzentren in Deutschland und Österreich gezeigt.

In Graz entsteht ein klimafreundliches Sportforschungszentrum. Das künftige Trainings- und Diagnostikzentrum der Universität Graz ist ein nachhaltiges Universitätsgebäude aus Holz mit PV-Anlage und Dachbegrünung. Im Mai erreichte der Neubau Dachgleiche, die Fertigstellung ist für Ende des Jahres vorgesehen.

Am Med Campus Graz werden Modul 2 und Anatomie gegen Jahresende an die Medizinische Universität Graz übergeben, 2023 wird eröffnet. Damit wird eines der größten Universitätsbauprojekte abgeschlossen. Die Module 1 und 2 des Med Campus Graz sind Vorzeigeprojekte in Sachen Klimaschutz, das Thema stand bei Planung, Bau und Betrieb von Anfang an im Zentrum. Geheizt und gekühlt wird mittels Erdwärme; die Module sind so ausgerichtet, dass über das Stiftingtal Frischluft nach Graz strömen kann.

Am Campus Innrain entsteht gerade ein 13.000 m² großer Neubau für die Universität Innsbruck. Er wird gegen Ende des Jahres übergeben. Durch die kompakte, hohe Bauweise wird nur ein Drittel der Fläche aus dem Architekturwettbewerb verbaut, wodurch viel Platz für Freiräume und Grünflächen bleibt. Der Neubau ist so konzipiert, dass die Größe und Funktion der Räume leicht angepasst werden kann. Mit dem "Zeitbogen" des Tiroler Künstlers Peter Sandbichler bekommt das Gebäude auch Kunst im öffentlichen Raum.

Im Herbst ist Baubeginn für das House of Schools am Campus der Johannes Kepler Universität in Linz. Das Besondere am Entwurf ist die flexible Gebäudestruktur, die den Neubau für mögliche neue Anforderungen des Universitätsbetriebs rüstet.

Unternehmensbereich Spezialimmobilien

Der Unternehmensbereich Spezialimmobilien ist für ein besonders vielfältiges Portfolio verantwortlich. Dazu zählen Objekte mit besonderem Sicherheitsaspekt wie Justizanstalten, Gerichtsgebäude oder Spezialeinrichtungen des Innenministeriums.

In Süßenbrunn errichtete die BIG für das BMI im ersten Halbjahr 2022 das größte Polizei-Einsatztrainingszentrum (ETZ) Österreichs. Es bietet auf rund 8.000 m² Raum für eine moderne Indoor-Schießanlage sowie Seminar- und Trainingsräume. Seit dem Frühjahr 2022 trainieren dort rund 200 Polizisten aus Wien und Niederösterreich.

Ein weiteres Einsatztrainingszentrum in Koblach wurde gemeinsam mit dem BMI und der Landespolizeidirektion Vorarlberg eröffnet. Das sanierte und erweiterte Einsatztrainingszentrum bietet verschiedene Administrationsbereiche sowie Trainingsräume, Schießstände und Schulungsräume für den Theorieunterricht.

Ebenso neu errichtet wird eine Flugeinsatzstelle auf dem Gebiet der Bestandsliegenschaft der EKO Cobra in Wiener Neustadt. Im Rahmen des Projekts entsteht ein zweigeschoßiger Zubau, in dem der Wartungsbetrieb, die Hubschrauberschule und die Flugeinsatzstelle ihren Platz finden.

Für das neue Sicherheitszentrum (SiZe) in Wien Meidling wurde im Berichtsjahr 2021 die Planungsvereinbarung unterzeichnet. Geplant ist die Errichtung des größten Sicherheitszentrums Österreichs und ein neuer Stützpunkt für die neu formierte Direktion für Staatsschutz und Nachrichtendienst (DSN). Die Ausschreibung erfolgte im ersten Halbjahr 2022, die Planersuche findet im zweiten Halbjahr 2022 statt.

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 (ETZ) an einem zentralen Standort in der Kaiserjägerstraße in Innsbruck bündeln. Für Herbst ist die Dachgleiche geplant.

Ein weiteres Projekt im Auftrag der ARE ist die Errichtung des neuen Einsatztrainingszentrums in Eisenstadt. In der Neusiedler Straße entsteht bis Sommer 2023 ein zweistöckiger Neubau in dem sich Polizistinnen perfekt auf ihre Einsätze vorbereiten können. Im zweiten Halbjahr 2022 erreichen die Rohbauten Dachgleiche.

Objekt & Facility Management

Das Objekt & Facility Management (OFM) der BIG stellt die operative Immobilienbewirtschaftung sicher und begleitet seine Kunden dabei langfristig bei allen Fragestellungen zur Gewährleistung eines rechtssicheren

Gebäudebetriebes. Durch das ganzheitliche Objekt & Facility Management können Mieter und Nutzerinnen sowie auch Dritte alle wesentlichen Leistungen im Bereich der Immobilienbewirtschaftung aus einer Hand beziehen. Sie übergeben mit einer Beauftragung die Verantwortung an die Experten der BIG, was zu einer Entlastung von liegenschaftsbezogenen Aufgaben und Verantwortungen führt. Ergebnis ist ein optimierter Betrieb mittels individuell - auf die Bedürfnisse unserer Kundinnen - abgestimmter Dienstleistungspakete. Sämtliche Dienstleistungen können in unterschiedlichen Ausprägungsstufen erbracht werden.

Neben dem eigenen Gebäudeportfolio erbringt OFM diese Dienstleistungen auch für externe Kundinnen mit dem Fokus auf den öffentlichen und öffentlichkeitsnahen Markt. So konnte beispielsweise im Herbst 2021 ein Gebäudemanagementvertrag zum Betrieb des österreichischen Parlaments abgeschlossen werden. OFM wird ab Übergabe im Herbst 2022 für den reibungslosen Betrieb des generalsanierten historischen Gebäudes verantwortlich sein.

Zur Gewährleistung des bestmöglichen Service werden große Anstrengungen im Bereich Digitalisierung und Nachhaltigkeit unternommen. So erfolgen seit Anfang des Jahres im Bereich der Hausverwaltung Wohnungsübergaben und -abnahmen noch effizienter: sie können nun digital über ein Tablet abgewickelt und die Fotodokumentation direkt der Wohneinheit zugeordnet werden. Auch im Bereich des technischen FM wurde mit der Umstellung auf eine voll digitalisierte Arbeitsweise begonnen, die bereits in den ersten Betriebsführungen erfolgreich eingesetzt wird. Damit wird der Transparenzgedanke gegenüber den Kunden der BIG weiter gestärkt und die erbrachten Leistungen können zukünftig in Echtzeit über eine Webapplikation abgerufen werden.

Da angesichts der aktuellen wirtschaftlichen Situation die Kosten des Gebäudebetriebes insbesondere aufgrund der gestiegenen Energiekosten massiv steigen, wird eine energieoptimierte Anlagensteuerung immer wichtiger. Im Rahmen eines Pilotprojektes in der Radetzkystraße wurde der Betrieb der technischen Anlagen mit Blick auf dessen Energieverbrauch analysiert und zahlreiche Optimierungsmaßnahmen entwickelt. Darüber hinaus wurden Einsparmöglichkeiten aufgrund eines umsichtigen Nutzerverhaltens erarbeitet. Die entsprechenden Informationskampagnen finden im dritten Quartal 2022 und somit rechtzeitig vor Beginn der nächsten Heizperiode statt.

Konzerntochter ARE

Das Portfolio der ARE umfasst rund 580 Liegenschaften, etwa 80 % davon entfallen auf die Asset-Klasse Büro. Die ARE versteht sich als proaktive Partnerin und Beraterin ihrer Kunden für langfristige Standortstrategien und Raumbedürfnisse. Die langfristige Vermietung ihrer Immobilien und die partnerschaftliche Betreuung ihrer

Bestandskunden sind wesentliche Ziele der ARE, um ein gesundes und nachhaltiges Wachstum der ihr anvertrauten Werte sicherzustellen. Die Konzerntochter der BIG nutzte das erste Halbjahr 2022 daher auch konsequent, um die kontinuierlich positive Entwicklung im Bestandsgeschäft fortzusetzen.

Das erste Halbjahr 2022 war insbesondere von Fertigstellungen geprägt. So konnten die Mietwohnungen in der Landstraßer Hauptstraße 148a in Wien und in der Magazingasse in Klagenfurt übergeben werden. Auch in die Eigentumswohnungen von den Projekten Poldine & Selma am Park in Wien Floridsdorf und den Holzbauplatz 7 im Wildgarten (Wien) ist Leben eingezogen. Einen modernen Büro- und Gastro-Standort hat die ARE mit der Sanierung und dem neuen Dachgeschoß im Gründerzeithaus in der Hohenstaufengasse 9 in der Wiener Innenstadt geschaffen.

Im zweiten Halbjahr 2022 kann die ARE weitere Projektmeilensteine feiern. Dann werden mehrere Bauteile des Stadtentwicklungsprojektes VIENNA TWENTYTWO mit Projektpartner SIGNA fertiggestellt. In Schwechat bekommen die Bewohnerinnen ihre Schlüssel zu den Mietwohnungen am Felmayergarten überreicht.

4.1.2 Ziele und Konzernstrategie

Basierend auf den Vorgaben der Eigentümerin ÖBAG hat der BIG Konzern vier strategische Schwerpunkte bis 2025 definiert:

- Nachhaltiges Wachstum
- Internationalisierung
- Beitrag zur Klimafrage
- Zukunftsorientierte Weiterentwicklung

Integraler Bestandteil der Unternehmensstrategie wird künftig eine ESG-Strategie sein, die eine entsprechende Mess- und Vergleichbarkeit gewährleistet und damit als Rahmen für die umfassenden Nachhaltigkeitsagenden des Konzerns dient. Ziel der BIG ist es, Leading Company im Bereich Nachhaltigkeit zu sein.

Im November 2021 hat die BIG einen Nachhaltigkeitsbeirat (NAB) eingerichtet. Das Gremium aus nationalen und internationalen Experten berät das Unternehmen vorrangig bei der Weiterentwicklung der ESG-Strategie und deren Integration in die Unternehmensstrategie.

Nachhaltiges Wachstum

Das Marktumfeld der BIG ist geprägt vom Raumbedarf großer Mietergruppen und deren Wachstum. Ein Beispiel dafür sind die österreichischen Universitäten. Die Budgetpolitik des Bundes und der intensive Wettbewerb privater Anbieter um Kunden aus dem öffentlichen Bereich beeinflussen dieses Umfeld ebenfalls, denn der Bund ist nicht verpflichtet, sich in BIG Liegenschaften einzumieten und auch die Universitäten wählen ihre Partner frei aus.

Die BIG arbeitet aktiv daran, ihre Marktposition im Kernportfolio zu sichern und auszubauen. Dazu gehören die kontinuierliche Beratung von Bildungseinrichtungen und Universitäten bei ihrer Raumbeschaffung genauso wie strategische Liegenschaftsankäufe.

Neben dem Ausbau bereits etablierter Tätigkeitsbereiche ist der BIG Konzern aktiv sowohl national als auch international an der Erschließung neuer Geschäftsfelder interessiert.

Internationalisierung

Um langfristig zu wachsen ist der Schritt über die Grenzen Österreichs hinaus ein logischer, sinnvoller nächster Wachstumsschritt und ein Teil der Risikodiversifizierung des Konzerns. Insbesondere der deutsche Markt ist aufgrund seiner Größe, Stabilität und Transparenz von Interesse. Der Fokus liegt dabei auf der Entwicklung von Büro- und Gewerbeimmobilien. Gemeinsam mit dem börsennotierten österreichischen Immobilienunternehmen UBM Development AG entwickelt die ARE seit 2020 ein Projekt in München mit Fokus auf Büro- und gewerbliche Nutzung. Die Partnerschaft mit UBM macht es möglich, Chancen und Risiken sowohl regional als auch zeitlich besser zu streuen. Darüber hinaus wurde im ersten Halbjahr 2022 ein Projekt mit gewerblicher Nutzung in Berlin angekauft.

Beitrag zur Klimafrage

Die Immobilienbranche ist ein bedeutender Faktor bei der angestrebten Verringerung des Energieverbrauchs und der Treibhausgasemissionen. Um die Auswirkungen ihrer Geschäftstätigkeit auf Klima und Umwelt möglichst gering zu halten, setzt sich die BIG mit den 10 BIG Points für Nachhaltiges Bauen und Bewirtschaften ambitionierte Ziele. Darunter fällt unter anderem der mit 1. Jänner 2020 konzernweit eingeführte, verpflichtende Nachhaltige Mindeststandard für alle Neubauten und Generalsanierungen. Das bedeutet, dass einerseits der klimaaktiv Silber Standard erreicht werden muss und andererseits Maßnahmen des Holistic Building Programs (HBP) der BIG umgesetzt werden müssen.

Neben solchen konkreten Maßnahmen ist es innerhalb der gesamten Branche notwendig, einen neuen zeitlichen Rahmen in der Betrachtung von Immobilien zu etablieren – weg von den reinen Errichtungskosten, hin zu einer Bewertung über die gesamte Lebensdauer eines Gebäudes. Um dies zu erreichen, und im Sinne eines "baulichen" Kulturwandels, hat die BIG zahlreiche Parameter definiert, die einen relevanten Beitrag bei der Erreichung künftiger Klimaziele leisten sollen.

Eine weitestgehend klimaneutrale Energieversorgung und die damit einhergehende Dekarbonisierung ihrer Liegenschaften sind bedeutende Unternehmensziele der BIG.

2021 hat sich die BIG mit 25,2 % am Digitalisierungs-Start-up AMPEERS ENERGY (AE) beteiligt. 2019 als Spin-off der Fraunhofer Gesellschaft gegründet, ist AE darauf speziali-

siert, digitale Lösungen für die Energieoptimierung im Immobilienbereich zu schaffen. Konkret geht es darum, Optimierungspotenziale der Energieversorgung im BIG Portfolio systematisch zu ermitteln und eine nachhaltige Energiestrategie (Wärme und Strom) umzusetzen. Angestrebt wird eine möglichst vor Ort dezentral erzeugte und weitestgehend klimaneutrale Energiebereitstellung.

2021 wurde im Konzern auch eine Stabstelle für Energie & Nachhaltigkeit eingerichtet, die unter anderem die Dekarbonisierung des Immobilienbestandes begleitet und die Steuerung, Prüfung und Dokumentation des Umsetzungsfortschrittes nachhaltiger Maßnahmen im Unternehmen übernimmt.

Die Umsetzung der Anforderungen aus der EU-Taxonomie Verordnung ist eines der Schwerpunktthemen des Jahres 2022. Seit Anfang des Jahres wird die Systematik für die interne Umsetzung aufgesetzt und im Konzern implementiert.

Zukunftsorientierte Weiterentwicklung

Um auch in Zukunft wettbewerbsfähig zu sein, entwickelt die BIG ihr Geschäftsmodell unter Einbeziehung ökologischer, sozialer sowie ökonomischer Kriterien nachhaltig und verantwortungsvoll weiter. Die Fusion von Kernthemen aus dem Bereich ESG mit der Gesamtstrategie des Unternehmens wird diese Entwicklung und das nachhaltige Wachstum der BIG zukünftig signifikant prägen.

Darüber hinaus baut die BIG ihre Kompetenzen in den Bereichen Digitalisierung, Innovation, Mitarbeiterentwicklung und Organisationsstruktur aus.

Strategische Ausrichtung der ARE

Das Kerngeschäft der ARE liegt in der Asset-Klasse Büro und dem deutlich kleineren Segment Wohnen. Die ARE ist vor allem am österreichischen Immobilienmarkt tätig, wobei die geografischen Schwerpunkte in Wien und den österreichischen Landeshauptstädten liegen. Die aktive Bewirtschaftung und die nachhaltige Erhöhung des Wertes des Immobilienvermögens und damit die Steigerung des Unternehmenswertes sowie des Privatmieteranteils stehen im Fokus der strategischen Ausrichtung. Zudem wird das Augenmerk auf die kontinuierliche Diversifizierung der Mieterstruktur sowie die laufende Optimierung des Immobilienportfolios gelegt. Zu den wesentlichen operativen Zielen des Unternehmens zählen die Schaffung und die langfristige Vermietung von modernem Büroraum sowie von zeitgemäßem Wohnraum.

Die Projektentwicklung gehört zu den Schwerpunkten der ARE. Dazu bezieht das Unternehmen neben freierwerdenden Assets des BIG Konzerns Entwicklungsflächen aus selektivem Zukauf am Markt. Die solide Eigenkapitalausstattung bildet die Basis für künftige Investitionstätigkeiten der ARE und ihren Wachstumskurs. Die Entwicklungs- und Bautätigkeit wird 2022 weiterhin auf hohem Niveau gehalten und der Anteil der Asset-

Klasse Wohnen am Bestandsportfolio von derzeit 6 % langfristig erhöht.

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

Auch 2022 kommt die Welt nicht zur Ruhe. Nach den Pandemie Jahren 2020 und 2021 startete das neue Jahr mit einem Krieg in Europa sowie einer anhaltenden hohen Inflation. Das erste Halbjahr verlief sehr schwierig. An den Börsen kam es zu einem Abverkauf nahezu aller Assetklassen und das Ausmaß der gleichzeitig negativen Entwicklung von Aktien und Anleihen war fast beispiellos. Die Aktienindizes fielen weltweit und durch die steigenden Zinsen kamen auch die Anleihen unter Druck.

Nach einer robusten Erholung der weltweiten Wirtschaftslage in 2021 hatte sich das Wirtschaftswachstum gegen Jahresende zunehmend eingebremst und präsentierte sich zu Jahresbeginn heterogen. Während sich die Wirtschaftsleistung in China und Europa positiv entwickelte und im Euroraum mit 0,2 % im Vergleich zum Vorquartal ein moderater Anstieg verzeichnet werden konnte, war die Wirtschaftsleistung in den USA im Vorquartalsvergleich rückläufig. Auch im ersten Quartal 2022 wurde im Euroraum noch ein Anstieg des Bruttoinlandsproduktes um 0,6 % verzeichnet. Noch Anfang Februar 2022 hatte die Europäische Kommission ein Wirtschaftswachstum von 4,2 % für 2022 und 3,8 % für 2023 prognostiziert und ging davon aus, dass die Welt die Auswirkungen der Pandemie langsam hinter sich lassen kann.¹

Mit der am 24. Februar 2022 erfolgten Invasion der Ukraine durch die Russische Föderation wurde diese Erwartung erschüttert. Aufgrund des derzeit weiterhin andauernden Krieges in der Ukraine, den gestörten Lieferketten, den weltwirtschaftlichen negativen Auswirkungen der zero-Covid-Politik der chinesischen Regierung und des starken Inflationsanstiegs wurden die Wachstumsaussichten für das heurige Jahr deutlich zurückgenommen.²

Ein deutlicher Rückgang wird für das globale Wirtschaftswachstum für heuer erwartet. Sowohl die OECD als auch die EZB gehen derzeit von einem Weltwirtschaftswachstum in Höhe von rund 3,0 % aus, was einem deutlichen Rückgang zu früheren Prognosen entspricht. In den USA führten geringere Exporte und Investitionen sowie reduzierter Konsum zu einer Reduktion des Bruttoinlandsproduktes um 0,4 % im Vergleich zum Vorquartal. Vor dem

Hintergrund der ebenfalls sehr hohen Inflationsrate (Verbraucherpreisindex Juni 9,1 %) erhöhte die US-Notenbank Federal Reserve in 2022 mehrmals den Zinssatz, zuletzt im September um 0,75 % auf 3,0 % bis 3,25 %. Bis zum Jahresende werden weitere Zinserhöhungen in den USA erwartet. Dennoch gilt eine Rezession im kommenden Jahr als äußerst wahrscheinlich.³

In den jüngsten Prognosen für die Eurozone wird nur mehr ein Wirtschaftswachstum von 2,6 % (OECD) bzw. 2,8 % (EZB) für 2022 und 1,6 % (OECD) bzw. 2,1 % (EZB) für das Folgejahr prognostiziert. Beide Institute treffen diese Einschätzung auf Basis definierter Prämissen. Die OECD unterstellt ihren Prognosen einen starken Anstieg des Ölpreises, welcher sich in einem schwächeren Wirtschaftswachstum niederschlägt. Die Einschätzung der EZB beruht auf den Prämissen, dass der Ukraine-Krieg bis Jahresende beendet sein wird, die Sanktionen gegen Russland bis 2024 bestehen bleiben und es zu keinem vollständigen Ausfall der Energielieferungen aus Russland kommen wird. Andernfalls besteht ein zusätzlich großes Abwärtsrisiko in Bezug auf das BIP-Wachstum in der Eurozone während weiterhin große Aufwärtsrisiken bei den Energie- und Nahrungsmittelpreisen und der Inflation bestehen.⁴

Die hohen Energie- und Lebensmittelpreise führten zu einem massiven Anstieg der Inflation und die OECD erwartet für die Eurozone eine HVPI-Inflationsrate von 7,0 % für 2022 und 4,6 % für 2023. Auch in Österreich kam es zu einem deutlichen Inflationsanstieg von mehr als 5,0 % (Vergleich April 2021 und April 2022). Die EU-Kommission erwartet für Österreich in 2022 eine Inflation von 6,0 % und von 3,0 % im Jahr 2023. Insgesamt bleibt das Risiko einer hohen Inflationsrate bestehen.

In ihrer Frühjahrsprognose rechnet die Kommission für Österreich mit einem Wirtschaftswachstum für 2022 um 3,9 % (minus 0,4 % als bisher prognostiziert). Für 2023 wird ein Anstieg des Bruttoinlandsproduktes um 1,9 % (vorher 2,3 %) erwartet. Das heimische Wirtschaftswachstum 2022 werde nach rund 2 Jahren Pandemie vom Privatkonsum, der Belebung des Tourismus und des Dienstleistungssektors getragen, heißt es in der EU-Prognose. "Der russische Einmarsch in der Ukraine sei jedoch ein Gegenwind für die österreichische Exportindustrie. Die hohen Preise würden zudem die Kaufkraft unter Druck setzen. Insgesamt erhöht dies die Unsicherheit der wirtschaftlichen Aussichten für das kommende Jahr", so die Europäische Kommission. Der Arbeitsmarkt entwickelt sich positiv und so dürfte die Arbeitslosenquote für 2022 auf 5,0 % (Vorjahr 6,2 %) und 2023 auf 4,8 % sinken. Die Arbeitsmarktintegration von Menschen, die vor dem Krieg in der Ukraine in die EU fliehen, werden nach Angaben der Kommission ab nächstem Jahr spürbar.⁵

Vor dem Hintergrund der hohen Inflation erhöhten die Zentralbanken in einigen Ländern die Zinsen, so auch die

¹ <https://www.oenb.at/Publikationen/Volkswirtschaft/konjunktur-aktuell>

² <https://www.oenb.at/Publikationen/Volkswirtschaft/konjunktur-aktuell>

³ <https://research.commerzbank.com>

⁴ <https://www.oenb.at/Publikationen/Volkswirtschaft/konjunktur-aktuell>

⁵ <https://www.bundeskanzleramt.gv.at/themen/europa-aktuell/2022/fruehjahrsprognose-2022-neue-herausforderungen-fuer-die-europaeische-wirtschaft.html>

Europäische Zentralbank im Juli 2022 von 0,0 % auf 0,5 % und im September 2022 um weitere 0,75 % auf 1,25 %. Der EZB-Rat ließ erkennen auch in den künftigen Sitzungen weitere Zinserhöhungen - in Abhängigkeit von den dann jeweils aktuellen Inflationsaussichten - durchzuführen.

Mit dem Krieg in der Ukraine ist nun, neben der schweren humanitären Katastrophe, speziell für Europa eine wirtschaftlich mittel- bis langfristig schwierige Phase mit anhaltendem Downside-Potential angebrochen. Die Gefahr eines Gaslieferstopps ist real und würde drastische Auswirkungen auf die wirtschaftliche Situation Europas haben. Aufgrund der fehlenden Getreideexporte wird das Thema Welthunger zunehmend prekärer. Zinserhöhungen in anderen Währungen, drohende Energiekrise aufgrund Gas-mangel und den wirtschaftlich negativen Auswirkungen führen zu einer latenten Eurokrise und zu einem schwachen Euro.

Immobilienmarkt

Die Zinswende kam laut einer Analyse von Savills durch den Ukraine-Krieg schneller und heftiger als erwartet und führte dadurch zu einer Schockstarre am Investmentmarkt.⁶ Diese werde sich zwar wieder auflösen, werde aber trotzdem einen Zykluswechsel am Immobilienmarkt einläuten. Niedrige Zinsen waren jahrelang die Triebfeder der Preisentwicklung. Jetzt haben sich die Finanzierungskonditionen innerhalb kürzester Zeit stark verteuert und verschärft. Gleichzeitig notieren relativ sichere 10-jährige Staatsanleihen hoch wie lange nicht. Solange jedoch das Zinsniveau unter der Inflation liegt, werden Immobilien im Anlagespektrum weiterhin eine wesentliche Rolle spielen.

Der österreichische Immobilien-Investmentmarkt hat sich im ersten Halbjahr 2022 trotz steigender Zinsen relativ stabil entwickelt. Insgesamt wurden rund EUR 1,8 Mrd. in institutionelle Gewerbeimmobilien investiert, in etwa gleich viel wie im Vorjahreszeitraum. Die Nachfrage nach Immobilien ist weiterhin vorhanden, allerdings agieren heute viele Investoren vorsichtiger. Prüfprozesse nehmen mittlerweile mehr Zeit in Anspruch, um etwaige Risiken besser ein- und abschätzen zu können. Hinzu kommt, dass die Kaufpreisvorstellungen der Käufer und Verkäufer zunehmend auseinanderdriften. Im zweiten Halbjahr ist mit Kaufpreisanpassungen zu rechnen. Laut CBRE werden nach einer langen Phase des Renditerückgangs die Renditen in der zweiten Jahreshälfte 2022 in allen Assetklassen ansteigen. In einigen Assetklassen wie Logistik, wird diese Entwicklung durch steigende Mieten kompensiert, wodurch die Kapitalwerte stabil bleiben könnten.⁷

Am Büromarkt wurden im ersten Halbjahr 2022 in Wien rund 76.000 m² Büroflächen angemietet. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum bedeutet das zwar einen Zuwachs von rund 15 %, die Vermietungsleistung liegt jedoch trotzdem unter dem langjährigen Durchschnitt. Trotz der relativ guten Vermietungsleistung im ersten Halbjahr 2022 wird von

CBRE prognostiziert, dass das Jahresergebnis den Vorjahreswert unterschreiten wird. Einer der Gründe dafür ist das niedrige Fertigstellungsvolumen von nur 33.000 m² bis zum Jahresende 2022.⁸

Materialknappheit könnte das Thema Sanierung in den Fokus rücken. Die Energiekrise wird ESG und den Abschied von fossilen Energieträgern befeuern. Hier ergeben sich Chancen, die aber angesichts knapper Ressourcen unter Umständen nur schwer realisierbar sind. Lösungen für Lieferkettenprobleme könnten verstärkt in innerkontinentalen "Supply Chains" gesucht werden, wofür jedoch noch Flächen zu schaffen sind.

Auch am Wohnungsmarkt scheint die Zeit der intensiven Preissteigerungen vorbei. Bei Eigentumswohnungen könnte in urbanen Bereichen eine Seitwärtsbewegung erreicht werden. Der Mietwohnungsmarkt könnte sich vor allem aufgrund der steigenden Energiekosten schwierig entwickeln. Es wird zunehmend eine Herausforderung die hohen Faktorpreise erlösseitig abzubilden. In Folge dessen könnten Projektverschiebungen mittelfristig zu einem sinkenden Angebot führen.

4.3 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

4.3.1 Entwicklung der Ertragslage

Die Umsatzerlöse lagen im ersten Halbjahr 2022 mit EUR 644,9 Mio. um EUR 24,1 Mio. über dem Wert des Vorjahres. Dieser Anstieg ist vor allem auf Mietzuwächse von EUR 24,6 Mio., erhöhten Mieterinvestitionen von EUR 12,6 Mio. und stichtagsbedingt höheren Betriebskostenerlösen in Höhe von EUR 5,5 Mio. zurückzuführen. Bei den beiden zuletzt angeführten Positionen handelt es sich um bis auf einen Honoraranteil weiterverrechenbare Posten. Dem gegenüber kam es zu geringeren Erlösen aus dem Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens in Höhe von EUR -21,7 Mio.

Das EBITDA in Höhe von EUR 411,7 Mio. verzeichnete eine Steigerung von EUR 18,4 Mio. gegenüber der Vergleichsperiode des Vorjahres, was in erster Linie auf einen Anstieg der Mieterlöse (EUR +24,6 Mio.) zurückzuführen ist. Dem gegenüber stehen negative Effekte aus dem Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens (EUR -5,4 Mio.), erhöhtem Instandhaltungsaufwand (EUR -4,1 Mio.) und gestiegenen Personalkosten (EUR -4,1 Mio.). Die EBITDA-Marge (EBITDA/Umsatzerlöse) erhöht sich von 63,3 % auf 63,8 %.

Das EBIT lag im ersten Halbjahr 2022 mit EUR 694,0 Mio. um EUR 29,2 Mio. über dem Referenzwert des Vorjahres. Der Anstieg ist neben den erwähnten Effekten 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 Gewinn der Periode

⁶ Savills Investmentmarkt Deutschland Juni 2022, Immobilienmarkt unter Zinsschock

⁷ CBRE Austria Market Outlook H2 2022, S.8

⁸ CBRE Austria Market Outlook H2 2022, S.11

betrug EUR 682,4 Mio. Es kam somit zu einem Anstieg von EUR 190,0 Mio., der vor allem auf die zuvor erläuterten Effekte sowie auf die erfolgswirksame Auflösung latenter Steuern im Zusammenhang mit dem ÖkoStRefG 2022 (Ökosoziale Steuerreform Teil I) in Höhe von EUR 158,1 Mio. zurückzuführen ist. Die Veränderung im Finanzergebnis resultiert im Wesentlichen aus dem negativen Bewertungseffekt aus Anleihen und Derivaten (EUR - 8,9 Mio.).

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.

Der FFO vor Steuern verzeichnete mit EUR 368,5 Mio. einen Anstieg um EUR 19,4 Mio. gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahres (EUR 349,1 Mio.).

FFO (funds from operations) in EUR Mio.	30.06.2022	30.06.2021
EBT (Ergebnis vor Ertragssteuern)	674,5	647,2
Neubewertungsergebnis	-284,3	-273,3
Abschreibungen	2,1	1,8
Folgebewertung Anleihen zu Anschaffungskosten bewertet (Fremdwährungsanteil)	7,7	-5,3
Folgebewertung Derivate - mit Hedge Accounting (Fremdwährungsanteil)	1,2	6,4
Veränderung langfristiger Personalarückstellungen	0,0	0,0
Veränderung sonstiger langfristiger Rückstellungen	0,0	0,0
Ergebnis aus Anlagenabgang	0,1	-0,1
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	0,0	0,0
Ergebnis aus Projektentwicklungen (vollkonsolidiert)	-3,2	-13,7
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Projektentwicklungsunternehmen	-24,8	-13,4
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	8,4	8,8
sonstige Anpassungen*	-4,2	-0,4
FFO vor Steuern	368,5	349,1

* Eliminierung nicht cashwirksamer Effekte im Zusammenhang mit IFRS 16 sowie sonstiger nicht für den FFO relevanter Einmaleffekte.

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 Finanzverbindlichkeiten und Immobilienvermögen angestrebt. Bedingt durch die Bewertungseffekte verringerte sich der LTV

geringfügig auf 27,3 % (Stand 31. Dezember 2021: 28,2 %). Aufgrund des positiven Ergebnisses erhöhte sich die Eigenkapitalquote auf 56,0 % (Stand 31. Dezember 2021: 54,9 %). Der LTV ist ein maßgeblicher Indikator der Vermögens- und Ertragslage des BIG Konzerns und stellt sich im Detail wie folgt dar:

Nettoverschuldung = verzinsliches Fremdkapital - liquide Mittel in EUR Mio.	30.06.2022	30.06.2021
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	4.048,5	3.780,2
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	444,9	883,8
Liquide Mittel	-71,8	-109,0
Kurzfristige derivative Finanzinstrumente Aktiva	0,0	-8,5
Langfristige derivative Finanzinstrumente Aktiva	-67,3	-56,8
Kurzfristige derivative Finanzinstrumente Passiva	0,0	0,0
Langfristige derivative Finanzinstrumente Passiva	10,7	29,5
Nettoverschuldung	4.364,9	4.519,1

Fair Value (finanzierter Immobilienbestand) in EUR Mio.	30.06.2022	30.06.2021
Bestandsimmobilien	14.759,3	13.871,8
Immobilien in Entwicklung	579,2	559,1
Selbstgenutzte Immobilien	43,2	44,2
Beteiligung Projektgesellschaft WU*	389,3	401,0
Vorräte	196,1	165,3
Fair Value (finanzierter Immobilienbestand)	15.967,2	15.041,4

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

LTV (Loan to Value) = Nettoverschuldung/Fair Value	30.06.2022	30.06.2021
Nettoverschuldung	4.364,9	4.519,1
Fair Value (finanzierter Immobilienbestand)	15.967,2	15.041,4
LTV	27,3 %	30,0 %

4.4 Voraussichtliche Entwicklung des Konzerns

Die durch die Pandemie-Maßnahmen ausgelöste starke Erhöhung der Baukosten und Verzögerungen in der Lieferkette haben sich durch den Krieg in der Ukraine weiter verschärft. Die gestiegenen Rohstoff- und Energiepreise sorgen für einen weiteren Anstieg der Baukosten. Diese Kostensteigerungen wirken sich wie bei allen Bauträgern negativ in der Projektkalkulation und -planung des Konzerns aus.

Eine Herausforderung der nächsten Jahre wird voraussichtlich weiterhin der, durch Materialengpässe und Fachkräftemangel ausgelöste, hohe Kostendruck bleiben. Zusätzlich bedarf es durch notwendige Investitionen in die ökologische Transformation von Immobilien und in den Ausstieg aus fossilen Heizsystemen. Dadurch sind

nach wie vor steigende Baupreise zu beobachten. Dies wirkt sich auch auf die Projektkalkulation und -planung des gesamten Konzerns aus, zumal sich steigende Zinsen auf die Preisdynamik am Immobilienmarkt auswirken könnten. Geeignete Grundstücke für Projektentwicklungen in den österreichischen Ballungsräumen sind nach wie vor schwer zu finden.

Bedingt durch die wachsenden Anforderungen und Zielsetzungen auf nationaler und internationaler Ebene (Sustainable Development Goals der UNO, EU-Taxonomie, European Green Deal, Greenhouse Gas Protocol) legt die Immobilienwirtschaft großen Wert auf die Entwicklung und Umsetzung von ESG-Strategien. Die BIG hat es sich zum Ziel gesetzt, ihre Position als Leading Company im Bereich Nachhaltigkeit zu stärken. Basis dafür ist eine gesamtheitliche ESG-Strategie, in der ökologische, soziokulturelle und Governance-Ziele definiert und an Key Performance Indikatoren (KPI) gemessen werden.

Ein besonderer Fokus des Unternehmens liegt auf der Dekarbonisierung des Portfolios zur Erreichung des EU-weiten CO₂-Reduktionsziels von 55 % bis 2030. Ziel ist die Gebäude zunehmend mit lokaler und CO₂-neutraler Energie zu versorgen. Sukzessive werden fossile Brennstoffe durch erneuerbare oder nachwachsende Energieträger unter Forcierung der Solarenergie ersetzt. Darüber hinaus spielen Umwelttechnologien wie Geothermie, thermische Bauteilaktivierung und Wärmerückgewinnung sowie moderne Energiemanagement- und Speichersysteme eine zentrale Rolle.

4.5 Risiken der zukünftigen Entwicklung

Nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes und Bestandssicherung sind die wesentlichen risikopolitischen Ziele des BIG Konzerns. Als Immobilienunternehmen ist der BIG Konzern von dem aktuell wirtschaftlich schwierigen Umfeld betroffen, welches sich durch das zeitgleiche Auftreten von Krisen, daraus folgenden hohen Energie- und Inflationskosten und damit verbundenen zahlreiche Risiken auszeichnet. Um diesen zu begegnen setzt der BIG Konzern auf ein aktives Chancen- und Risikomanagement. Eine detaillierte Beschreibung der Risiken sowie des Chancen- und Risikomanagementsystems wird im BIG Geschäftsbericht 2021 (Seite 49 ff) vorgenommen.

Mit Beginn des Krieges in der Ukraine am 24. Februar 2022 haben sich potenzielle Risiken und Unsicherheiten aus dem geopolitischen und wirtschaftlichen Umfeld erhöht. Die anhaltend hohe Inflation, der Anstieg der Energie- und Rohstoffpreise, ein drohender Zinsanstieg, Lieferkettenprobleme sowie ein verschärfter Fachkräftemangel können negative Auswirkungen auf das operative Geschäft des BIG Konzerns haben.

Es besteht das Risiko, dass die Baukosten für Investitionen und Instandhaltungsmaßnahmen steigen und sich daraus Verschiebungen in der Umsetzung ergeben können. Lieferengpässe und Materialknappheit können bei laufenden

Projekten zu Zeitverzögerungen und Baukostensteigerungen führen. Im Rahmen einer Arbeitsgruppe, bestehend aus Vertretern der Auftraggeber- und Auftragnehmerseite wurde ein Leitfaden zur Beurteilung und Abwicklung etwaiger Mehrkostenforderungen in Folge von Preisveränderungen und Lieferengpässen erstellt. Dieser Leitfaden enthält auch ein Berechnungsmodell und wurde von der Arbeitsgruppe bis 31. Oktober 2022 verlängert. Im BIG Konzern wird die Entwicklung der Baupreise laufend verfolgt und die Kostenveränderungen in den rollierenden Planungen berücksichtigt.

Eine wesentliche Abweichung der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung in den Ballungszentren stellt ein Risiko eines Überangebotes im Wohnbausektor dar, was in weiterer Folge einen negativen Einfluss auf die erzielbaren Verkaufs- oder Mietpreise haben könnte.

Auch die Höhe der Haushaltseinkommen spielt eine wesentliche Rolle am Absatzmarkt und stellt angesichts der derzeit hohen Inflationsrate somit einen weiteren Unsicherheitsfaktor dar. Aufgrund der Preisentwicklung für Wohneigentum, der Zinswende sowie der neuen regulatorischen Anforderungen bei Kreditvergaben besteht das Risiko einer Dämpfung der Nachfrage nach Wohnimmobilien.

Das Risiko eines drohenden Gaslieferstopps und Energieengpässes durch Russland würde zu einer Verschärfung des geopolitischen und wirtschaftlichen Umfelds führen. Mögliche Ausfälle beispielsweise von Auftragnehmern, Lieferanten, Kunden und Geschäftspartnern sowie weitere Lieferkettenstörungen, Materialengpässe und Preissteigerungen könnten die Folge sein.

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.

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.

Das wesentlichste Risiko im makroökonomischen Bereich ist eine sich ändernde Zinslandschaft in Form von steigenden Zinsen, welche sich investorenseitig in höhere Renditeerwartungen bei Immobilieninvestments oder in Kapitalabzug aus dem Immobilienmarkt niederschlagen könnte.

Im Rahmen des Portfoliomanagements wird versucht mögliche negative wertbeeinflussende Faktoren im Vorfeld zu identifizieren und diesen durch aktives Assetmanagement und Portfoliosteuerung entgegenzusteuern und sie zu minimieren. 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.

Angesichts der Krisen und der volkswirtschaftlichen Entwicklungen ist das Risiko volatiler Entwicklungen auf den Finanzmärkten gestiegen. Die anhaltend hohe Inflation erhöht das Risiko steigender Zinsen und somit einer Verteuerung der Finanzierungen. Auch neue, zusätzliche Anforderungen im Rahmen der Finanzierungen (zum Beispiel ESG Kriterien) können zu einem Anstieg der Bonitätsaufschläge führen, die sich in weiterer Folge in höheren Finanzierungskosten niederschlagen würden. Ebenso besteht das Risiko, dass es im Rahmen von Krisen erneut zu Liquiditätsknappheit kommen könnte.

Durch das mögliche Auftreten weiterer COVID-19 Mutationen bzw. deren Ausbreitung bleibt das Risiko wiederholter Maßnahmenverschärfungen latent bestehen. Potentielle Einschränkungen des operativen Betriebes, Zeitverzögerungen bei laufenden Projekten, Lieferengpässe, volatile Rohstoffpreise, Verwertungsrisiken sind mögliche Folgen und können das Ergebnis negativ belasten.

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.

Der Entwurf des Erneuerbare-Wärme-Gesetzes (EWG) mit den beiden wesentlichen Eckpunkten "Ausstieg aus den fossilen Energieträgern Öl bis 2035 und Gas bis 2040" befindet sich aktuell im Gesetzwerdungsprozess und soll mit 1. Jänner 2023 in Kraft treten. Dies erfordert entsprechende Anpassungen in den landesgesetzlichen Vorschriften.

Derzeit befindet sich das Bundes-Energieeffizienzgesetz (EEffG) für die Periode bis 2030 in Erstellung. Es ist von einer neuen gemeinsamen Verpflichtung für den Bund und die BIG auszugehen. Ein Gesetzesentwurf soll demnächst in Begutachtung gehen.

Ausgehend von der aktuellen Risiko- und Chancenlage des BIG Konzerns und den getroffenen Maßnahmen ist aus heutiger Sicht der Fortbestand des Unternehmens nicht gefährdet.

4.6 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Juli 2022 kam es in der Bundeshandelsakademie¹ in Salzburg-Lehen, einem Bestandsobjekt der BIG zu einem Großbrand. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist eine valide Einschätzung der zu erwartenden Kosten für Sanierung und Ersatzquartier nicht möglich.

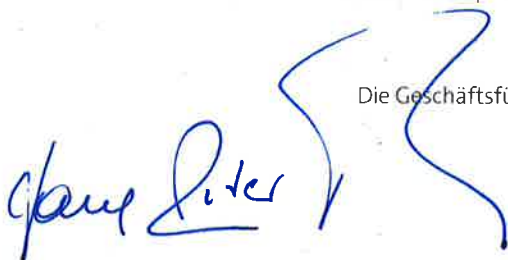
Darüber hinaus sind nach dem Konzernzwischenabschluss keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, die entweder in der Gesamtergebnisrechnung oder in der Bilanz berücksichtigt hätten werden müssen oder die zu einer Angabepflicht im Anhang führen.

4.7 Sonstiges

Die Gesellschaft verfügt über keine Zweigniederlassungen.

Wien, am 27. September 2022

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 27. September 2022

Die Geschäftsführung

DI Hans-Peter Weiss

DI Wolfgang Gleissner